

10 NOV. 2006

DATAF - /07

(Art. 2 loi du 2 Mars 1982)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil six, le Lundi 23 Octobre à 20 Heures, le Conseil Municipal de la Commune d'ELVEN, légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie d'ELVEN, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Marcel LE BOTERFF.

Nombre de conseillers municipaux en exercice: 26

Date de convocation du Conseil Municipal : 17 Octobre 2006

Présents : MM. LE BOTERFF, BOUCHE, LE FUR, Mmes LE CADRE, TENSORER, MM. CHEVILLARD, GUILLAUME Jean-Yves, GUILLO, Mmes PRIGENT, CRUARD, POUTE, MM. GUIHO, LE VIAVANT, BOURSICOT, DALBERTO, Mme TUAL Annick – M. TUAL Stéphane

Absents excusés : Mme JUBIN (avec pouvoir donné à M. BOUCHE) – Mme GAMBERT (avec pouvoir donné à Mme LE CADRE) – Mmes SIGALO, MAUGAN, GUILLAUME Laurence, MARTIN, EVENO, MM. JET et CONAN

Secrétaire : Mme PRIGENT

Objet : Création de la ZAC du centre-bourg

Monsieur LE BOTERFF, Maire d'Elven, rappelle au Conseil Municipal que :

1. par délibération du 20 décembre 2004, le conseil municipal a approuvé le projet de restructuration du centre-bourg au Nord-est de la place de l'église dont l'enjeu est de conforter le cœur de l'agglomération par l'aménagement et la restructuration des propriétés bâties et non bâties du périmètre étudié.
2. par délibération en date du 15 mai 2006, le conseil municipal a décidé au vu des contraintes foncières, techniques, financières et règlementaires du projet d'adopter une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) qui semble la plus adaptée pour assurer le portage et la réalisation de cette opération d'aménagement. Il s'est prononcé sur les modalités de la concertation publique et les objectifs suivants :
 - promouvoir, en matière de logement, la diversité et la mixité sociale (accession à la propriété, locatif,...) afin de permettre, notamment aux jeunes ménages de trouver une solution d'habitat sur la commune ;
 - maîtriser le rythme d'urbanisation ;
 - mettre en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité tant sur le plan architectural qu'environnemental.
3. par délibération en date du 23 octobre 2006, le conseil municipal a adopté les conclusions du rapport tirant le bilan de la concertation publique

Il convient donc que le Conseil se prononce maintenant sur la création de la ZAC du CENTRE-BOURG au vu du dossier de création présenté.

Monsieur le Maire rappelle qu'aux termes de l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, un dossier de création de Z.A.C. comprend :

- un **rapport de présentation** qui:
 - expose l'objet et la justification de l'opération,
 - comporte une description de l'état du site et de son environnement,
 - indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,
 - énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu,
- un **plan de situation**,
- le **plan de délimitation** du périmètre composant la zone,
- une **étude d'impact** comme définie à l'article R. 122-3 du code de l'environnement,
- le **régime de la zone** au regard de la Taxe Locale d'Equipement,

..

PREFECTURE du MORBIHAN
DRCL - Reçu le
10 NOV. 2006

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après en avoir délibéré,

Vu le Code général des collectivités locales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L300-2, L311-1 et suivants, R311-1 et suivants,

Vu la délibération du 20 décembre 2004 sur le projet de restructurer le centre-bourg, au nord de l'église

Vu la délibération du 15 mai 2006 précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation publique,

Vu la délibération du 23 octobre 2006 approuvant le bilan de la concertation publique,

Vu le dossier de création de la ZAC du Centre-bourg,

DECIDE

Article 1^{er} : Une Zone d'Aménagement Concerté est créée sur les parties du Territoire Communal délimitées par un trait épais sur le plan de délimitation de périmètre ci annexé. Elle a pour objet la rénovation du centre-bourg Nord et l'aménagement et l'équipement de terrains orientés vers l'habitat (environ 150 logements environ dont environ 20% à vocation sociale), les commerces et services.

La surface globale comprise dans le périmètre de ZAC est d'environ 2,6 ha.

Article 2 : La zone ainsi créée est dénommée **ZAC du CENTRE-BOURG**

Article 3 : Le programme global de construction comprendra :

- des logements collectifs locatifs sociaux et / ou en accession sociale ;
- des logements collectifs locatifs classiques ;
- des logements collectifs en accession classique ;
- un supermarché et des locaux à vocation de commerces et de services

Les logements représenteront une **Surface Hors Œuvre Nette (SHON)** d'environ 11 000 M² et les espaces de commerce et de services une SHON d'environ 1 600 M².

Par ailleurs, cette opération intégrera un îlot d'équipements publics (îlot pour la construction d'une future mairie ainsi qu'un espace culturel intégrant le presbytère et les espaces au Nord de celui-ci).

Article 4 : Les utilisateurs des terrains de la Zone d'Aménagement Concerté seront exonérés du paiement de la Taxe Locale d'Equipement. En contrepartie, seront mis à la charge des constructeurs, les travaux prévus à l'article 317 quater du Code Général des Impôts.

Article 5 : Le Maire est autorisé à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R 311-7 du code de l'urbanisme après avoir engagé la mise en conformité du PLU avec la ZAC.

Article 6 : En application de l'article R311-5 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en Mairie pendant un mois, mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

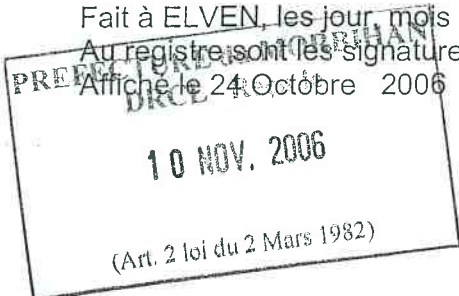
Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier pourra être consulté.

(Un plan de périmètre de la ZAC est annexé à la présente délibération)

Fait à ELVEN, les jour, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Affiché le 24 Octobre 2006



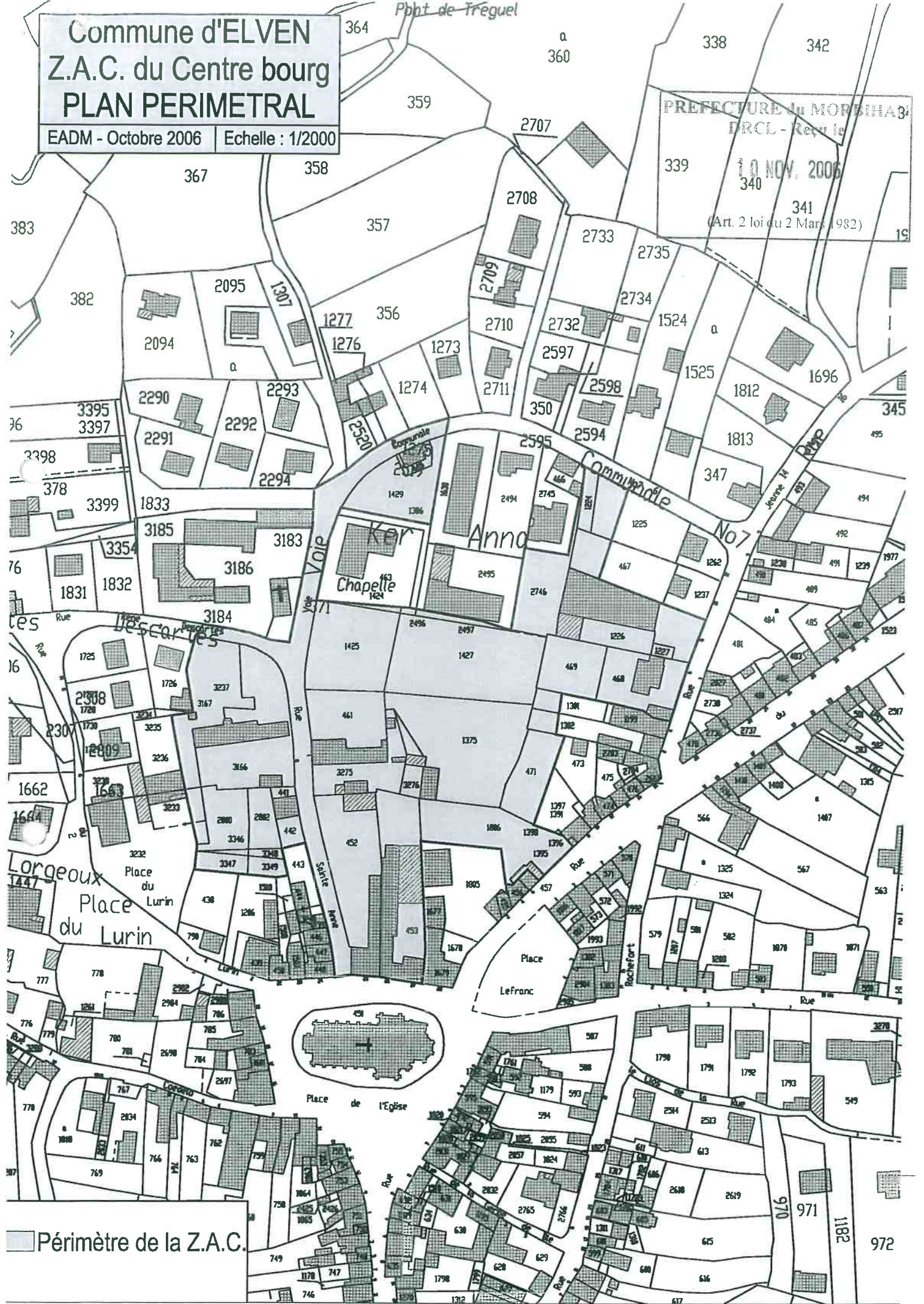
Marcel LE BOTERFF

Pour extrait conforme
ELVEN, le 27 Octobre 2006
Le Maire.

Commune d'ELVEN Z.A.C. du Centre bourg PLAN PERIMETRAL

EADM - Octobre 2006 Echelle : 1/2000

PREFECTURE DU MORBIHAN
D.R.C.L. - Reçu le
10 NOV. 2006
341
(Art. 2 loi du 2 Mars 1982)



■ Périmètre de la Z.A.C.



ELVEN

ZAC du Centre Bourg

RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent rapport de présentation reprend les principaux éléments détaillés au sein de l'étude d'impact.

La Commune d'Elven, Département du Morbihan, se situe à 17 km au Nord de Vannes, en bordure de la Route Nationale 166 reliant Vannes à Rennes.

La Commune couvre une superficie de 6 404 hectares.

1. Objet et justification de l'opération

L'opération d'aménagement objet du présent rapport de présentation concerne la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté dite du Centre-bourg, se développant au nord-est de la place de l'église d'Elven sur une superficie de l'ordre de 2,6 ha.

Ce projet d'aménagement est basé sur les objectifs et justifications suivants :

- Renforcer le rôle de pôle urbain d'Elven

A l'échelle de l'agglomération du Pays de Vannes afin d'assurer les fonctions économiques, administratives, culturelles qui aident à structurer le développement de l'agglomération et à apporter un service à la population. La réalisation de ce rôle permet de soutenir **l'équilibre du développement du territoire** et d'éviter une concentration unique des équipements et services sur Vannes.

A l'échelle communale, la situation géographique d'Elven a pour effet une **démographie croissante** depuis le début des années 1990 et une **demande de logements** de plus en plus forte depuis la création de la RN 166 en 2000.

Le projet de ZAC a pour objectif de répondre à ces demandes et à ces enjeux en prévoyant :

- **La création d'environ 150 logements**, majoritairement en collectif ;
- **La création d'espaces commerciaux et de services** en RDC de certains immeubles, notamment en partie sud, plus proche du bourg ;
- La réservation d'un îlot pour **la création de la mairie du 21^{ème} siècle** ou d'un bâtiment à caractère administratif et public ;
- **La création d'un espace culturel** en extension au nord de l'actuel presbytère ;
- **la réalisation d'un jardin public** qui devra contribuer au caractère convivial du centre ville ;
- **la réalisation d'un mail**, colonne vertébrale de la ZAC et de plusieurs aménagements de voirie permettant de structurer le centre-bourg et gérer de manière globale les circulations automobiles et piétonnes.

La création de ces logements, services et équipements permettra de renforcer le pôle urbain d'Elven et de donner vie à ce secteur en plein centre-bourg actuellement en friche urbaine pour une grande partie.

- Favoriser la mixité sociale

Le projet de ZAC proposera des logements principalement en collectifs et pour une petite partie en individuel groupé. Ces constructions introduiront une mixité dans les types de logement existant dans le centre ville, celui-ci étant actuellement majoritairement constitué d'habitations individuelles.

Dans le cadre du projet, la commune envisage de créer environ 150 logements. La création de ces programmes participera à la mixité de l'habitat mais aussi à la mixité sociale avec la réalisation :

- de logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale, représentant 20% des logements créés
- de logements locatifs classiques et en accession classique

La création de locaux d'activité et d'espaces culturels et administratifs permettra également de créer une vie dans le centre-bourg et générer une mixité des occupations et donc des personnes.

Ainsi, le projet permettra de diversifier le parc de logements et favorisera la mixité dans le centre-bourg.

- Réaménager un espace en friche dans le centre ville

L'opération inclus sur une grande partie de son périmètre des zones de friches urbaines et naturelles. Ce secteur est donc marginalisé et dégrade l'image du nord du centre-ville pour les riverains et les commerçants. De ce fait l'espace public est également peu qualitatif (notamment la rue Ste Anne) malgré la présence de bâtiments remarquables (église, chapelle Ste Anne, Presbytère).

L'un des objectifs de la ZAC est donc de reconquérir cet espace délaissé en concevant son aménagement de manière globale. Cette démarche permettra de constituer un espace cohérent vis-à-vis de l'espace urbain limitrophe préexistant et évitera le phénomène de « dent creuse » ou d'espace délaissé tel qu'il est constaté actuellement.

Cette démarche paraît d'autant plus important que l'espace en friche représente une surface d'environ 2 ha en plein centre-bourg.

Enfin cet objectif s'inscrit dans les préconisations du SCOT en permettant la densification du centre-bourg. De plus, cette densification s'intégrera plus facilement en raison de la topographie du site qui permet la construction de bâtiments denses tout en limitant visuellement leur hauteur à celle des bâtiments existants autour de la ZAC.

- Soutenir l'activité commerciale du centre ville

Cet objectif s'inscrit à l'échelle de la Communauté d'Agglomération conformément au SCOT désignant la commune d'Elven comme « pôle commercial à renforcer ».

Actuellement, la répartition du développement économique du centre-bourg est déséquilibrée et manque de lisibilité.

Le projet répond à cet objectif par la **création d'un cœur d'îlot accueillant commerces et services, dont un supermarché** d'environ 700 m², qui permettra une continuité commerciale avec la place de l'église.

Les espaces commerciaux et de services seront situés en RDC des immeubles, notamment en partie sud, plus proche du centre-bourg.

L'intégration de ces nouveaux commerces au bourg sera d'autant mieux gérée qu'elle se fera dans le cadre du réaménagement de l'ensemble du quartier « nord Eglise » par la ZAC.

2. Description de l'état du site et de son environnement

L'opération se situe au Nord-Est du centre Bourg. Elle est bordée au sud par la place de l'église, à l'ouest par la place du Lurin et par des parcelles privatives, au nord par la rue Ker Anna, à l'est par la rue Jeanne d'Arc puis la rue du Calvaire ainsi que par des fonds de parcelles privatives.

La topographie générale du site a une forme en cuvette, le point bas se situant en partie centrale de l'opération.

Le projet s'inscrit dans un milieu à caractère urbain. Il est traversé par la rue Ste Anne. Cette rue est relativement étroite et courbe et n'offre pas de perspective visuelle sur les monuments présents à ses extrémités Nord et Sud : la chapelle Ste Anne et l'église. En raison de sa localisation en centre-bourg, la ZAC est bordée soit par des rues soit des fonds de parcelles bâties et par le collège.

Du point de vu naturel, les zones non bâties sont peu entretenues et des espèces végétales de friche s'y sont développées. La végétation rencontrée est banale, elle est dominée par les orties. Par ailleurs, quelques arbres isolés, vestiges des anciens jardins, sont présents : Conifères, Saules et autres espèces horticoles. Enfin on note la présence de haies banales et clôtures en limite des fonds de jardin existants. Quelques potagers sont présents dans ces fonds de jardin.

Du point de vu bâti, on recense au sud et en partie centrale de la zone des bâtiments à l'abandon ou pour certains en ruine. Au sud, le long d'une des friches un espace est utilisé comme aire de stationnement provisoire.

A l'est, le bâtiment du presbytère est inscrit dans l'opération. Enfin, au nord, l'opération longe les bâtiments du collège privé.

De manière générale, le cœur de la ZAC apparaît comme un espace en friche, délaissé. Du fait de l'encadrement bâti, cet environnement est peu visible depuis l'espace public.

3. Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone

Cette opération d'aménagement permettra la construction :

- De logements collectifs locatifs sociaux et / ou en accession sociale ;
- De logements collectifs locatifs classiques ;
- De logements collectifs en accession classique ;
- D'un supermarché et de locaux à vocation de commerces et de services

Les logements représenteront une **Surface Hors Œuvre Nette (SHON)** d'environ 11 000 M² et les espaces de commerce et de services une SHON d'environ 1 600 M².

Par ailleurs, cette opération intégrera des espaces pour la création d'équipements publics (îlot pour la construction d'une future mairie ainsi qu'un espace culturel intégrant le presbytère et les espaces au Nord de celui-ci). La surface de ces îlots sera d'environ 2500 m².

Au niveau des espaces publics les équipements suivants seront réalisés : un jardin public, un mail planté sur la rue Ste Anne, une placette rue Ker Anna ainsi que plusieurs cheminements piétons.

4. Les raisons du choix du projet

➤ Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la Commune

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune a fait l'objet d'une modification le 21.12.2004 afin de permettre la confortation du centre-bourg.

La totalité de la ZAC est classée en secteur UA1 au POS. La zone UA est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Sont admis en secteur UA1 les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements d'intérêt collectif, de bureaux, de commerces et de services ainsi que l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat ou l'édification de constructions destinées à les abriter.

Deux emplacements réservés sont recensés dans la ZAC :

- L'emplacement n°11, ayant vocation à créer une nouvelle voie
- L'emplacement n°20, ayant vocation à créer un parc de stationnement rue Ste Anne.

Les équipements prévus par ces emplacements réservés sont repris dans le plan de composition et leur fonction est donc bien maintenue dans le projet. En revanche leur localisation est adaptée afin de rendre le plan de composition de la ZAC plus cohérent, ce qui nécessitera une adaptation du POS.

Le projet est donc compatible avec le POS et s'inscrit pleinement dans la destination souhaitée par ce document d'urbanisme.

Enfin le projet respecte également les orientations données par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Vannes agglomération, notamment en :

- s'appuyant sur le cœur d'agglomération et les pôles urbains ;
- dotant le territoire des équipements et structures urbaines adéquates : Les équipements et services seront adaptés aux besoins locaux et accueillis prioritairement dans les centre-bourgs ;
- adaptant le mode de développement urbain sur les structures bâties existantes : le développement urbain doit s'effectuer en appui sur les structures bâties existantes et en préservant l'identité des centres bourgs, dont la diversité constitue une des richesses du territoire ;
- favorisant les opérations de renouvellement urbain en préférant la reconstruction sur la ville à l'expansion.

➤ Au regard de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain

La ZAC du Centre-bourg s'insère dans un environnement à caractère principalement urbain. L'organisation des circulations, des espaces publics et les typologies bâties imaginées ont donc été envisagées dans l'objectif d'intégrer la ZAC le mieux possible au centre-bourg existant.

Dans ce sens les études sur la création de la ZAC ont conduit à des choix d'aménagement du projet afin de :

- **Raisonner à l'échelle du quartier** et non dans un cadre strictement cadastral et foncier : sur la base des études de diagnostic le projet a pris en compte le fonctionnement des espaces publics (rues, places) pour dégager les liens existants et les axes à développer.

De cette étude, est notamment ressortie :

-d'une part l'importance de valoriser l'axe de la rue Ste Anne qui bénéficie de plusieurs bâtiments majeurs (église, chapelle Ste Anne, Presbytère) pour lesquels aucune perspective visuelle ou aménagement public de mise en valeur n'étaient créés jusqu'à présent ;

-d'autre part renforcer les liens Est/Ouest entre la rue du Calvaire et la place du Lurin afin « d'ouvrir » le cœur d'îlot du projet de ZAC, lier la place Lefranc, la future place centrale de ZAC et la place du Lurin, pour créer un véritable maillage entre les places du centre ville et éviter de concentrer toutes les circulations automobiles en un même point. Dans cet objectif une voie est également créée depuis la rue du Calvaire vers la rue Ker Anna afin d'alléger la circulation rue Jeanne d'Arc, aérer le nouveau quartier et faciliter les liaisons inter-commerciales.

Ce dernier point est un élément important au regard du contexte urbain car il a notamment pour objet d'intégrer du mieux possible la notion de circulation en évitant les voies en impasse ainsi que les concentrations automobiles sur un seul axe ou vers une seule place.

Dans cette même logique, les voies et chemins piétons seront développés afin de faciliter l'accès et la sécurité des piétons. Les voies piétonnes, dans le sens Nord/Sud seront principalement traitées au bord des voies (rue Ste Anne et voie Est de la ZAC). Dans le sens Est/Ouest des trottoirs seront créés le long des voie joignant la place du Lurin à la place du Calvaire et, au Nord, un chemin piéton permettra de traverser la ZAC depuis la chapelle Ste Anne jusqu'à la rue Jeanne d'Arc en bénéficiant de la perspective vers l'opération puis l'église. Les cheminements piétons décrits rejoindront également le collège pour sécuriser l'accès des élèves vers le centre, les résidences et les commerces.

- **Gérer les liens avec le bâti existant** : le projet de ZAC va générer de nouvelles infrastructures de voirie, de chemins, d'espaces publics ainsi que des constructions nouvelles à vocation d'habitat et commerciale. Ces nouveaux aménagements vont, de fait, modifier le contexte environnemental et bâti du site. Même si l'état actuel du site est dégradé (friches bâties et naturelles), la transition entre les constructions existantes et les projets envisagés doit être gérée. Ainsi, le projet s'articule autour d'un pôle plus dense vers l'église puis sur le centre de la ZAC.

Sur la partie Ouest, pour le presbytère, mis en valeur par le réaménagement de la rue Ste Anne et la création d'un jardin public, les projets conserveront le bâti existant en l'intégrant dans une extension au Nord pour réaliser un espace culturel cohérent complétant et valorisant l'ensemble du quartier rénové.

Sur la partie Est, les constructions réalisées seront moins denses et d'une hauteur plus limitée afin de gérer au mieux la transition entre les nouveaux bâtiments et les habitations existantes. Des aménagements paysagers, en bordure de voirie, permettront de créer une transition plus douce et d'éviter un rapprochement trop important entre les bâtiments créés et les fonds de parcelles des habitations existantes.

Sur la partie Ouest, au Sud du futur jardin public, l'habitat créé sera également peu dense (maisons de ville) afin de mieux s'intégrer aux maisons existantes..

- **Prendre en compte l'environnement naturel.** Le projet s'insère dans un cadre principalement urbain, dégradé. L'environnement naturel est composé d'espaces délaissés. Quelques fonds de jardin sont compris, pour partie, à la limite Est du projet. S'il n'existe pas d'élément naturel majeur, recensé sur le site à conserver ou

mettre en valeur, le projet s'appuie fortement sur la topographie du terrain pour la composition des bâtiments (gabarits, hauteurs) afin que ces derniers s'associent le mieux possible aux rues desservant la ZAC et aux constructions avoisinantes.

Enfin le projet retenu s'attache à exploiter cet environnement par les cheminements piétonniers et vélos qui seront aménagés. Ces derniers empruntent, dans le sens Est/Ouest le point haut, au Nord de la ZAC, ce qui permettra de mettre en valeur la vue vers le bourg par les percées visuelles entre les nouvelles constructions.

De plus, sur un aspect strictement environnemental, le périmètre du projet permet de gérer globalement des problématiques telles que les écoulements des eaux pluviales et eaux usées liées à la topographie du site.

