

> La démarche globale

Elven est une commune de 4933 habitants, située à 20 km de Vannes. La population croit de 3.4% annuellement et la demande de logements est toujours plus importante depuis la création de la RN166 en 2000. Au début des années 2000, le centre bourg d'Elven contenait un espace clos à l'abandon depuis 50 ans, dont la commune n'était pas propriétaire. Cet espace en friche ne valorisait pas l'espace public, malgré des bâtiments historiques intéressants. Afin d'accueillir la population nouvelle sans pratiquer d'étalement urbain, et alors que des réflexions dans ce sens avaient déjà été menées sur d'autres quartiers, l'équipe municipale a souhaité utiliser cet espace pour créer de l'habitat mixte, contribuer à élargir tout en densifiant le centre-bourg, et dynamiser les commerces de proximité.

L'occasion était en effet donnée de réfléchir sur le centre-bourg dans son ensemble : les circulations, des espaces pour des équipements publics, les services, afin de renforcer globalement le pôle urbain d'Elven.

Après réflexion, et accompagnée du CAUE 56, Sites et Cités (urbaniste), Espaces et développement puis EADM, l'équipe municipale a fait le choix, en octobre 2006 de la Zone d'Aménagement Concerté.



Repères

Années 2000 : négociations sur la maîtrise foncière

Etudes urbaines : 2004/2005

Etudes de dossier de création de ZAC : 2006

Désignation du concessionnaire : 2007

Etudes de dossier de réalisation : 2007

Acquisitions foncières : 2007/2008/2009

Commercialisation : depuis 2008

Démarrage des travaux : 2009

Les objectifs prioritaires

- Renforcer le pôle urbain
- Favoriser la mixité sociale
- Réaménager un espace en friche
- Soutenir l'activité commerciale du centre ville

> Les objectifs et la méthode

Créée en 2006 après plusieurs années de réflexion, la ZAC de centre-bourg d'Elven s'étend sur 2,7ha. Elle vise à :

- **Renforcer le pôle urbain d'Elven** par des logements, services et équipements permettant de donner vie à ce secteur en plein centre-bourg actuellement en friche urbaine. Ceci est important au regard du développement de la commune, mais également de l'équilibre du territoire du Pays de Vannes.
- **Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.** Aujourd'hui l'habitat du centre d'Elven est principalement composé de maisons individuelles. La ZAC introduira une mixité dans les types de logements (individuel groupé, collectif). En tout, 150 logements seront créés (20% en locatifs social ou accession sociale). 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.
- **Réaménager et densifier un espace en friche en plein centre ville.** L'opération inclut sur une grande partie de son périmètre des zones de friches urbaines et naturelles. L'un

des objectifs de la ZAC est donc de reconquérir cet espace délaissé en concevant son aménagement de

manière globale afin d'éviter le phénomène de « dent creuse » tel qu'il est constaté actuellement. Cet objectif s'inscrit dans les préconisations du SCOT en permettant la densification du centre-bourg.

L'aménageur EADM a été retenu en 2007, la SEM a pour mission de gérer l'ensemble des activités de l'opération (acquisitions, marchés d'études et de travaux, suivi financier des travaux, commercialisation) jusqu'à l'achèvement de l'opération.

Chiffres clés

Superficie : 2,7 ha

150 logements

SHON logements : 9900m²

SHON commerces : 2200 m²

Une équipe pluridisciplinaire

Aménageur : EADM

Maître d'œuvre VRD : Cabinet Bourgois

Maître d'œuvre paysage, urbaniste conseil : agence de paysage Fayolle, cabinet Guého

Géomètre : D2L Bétali

> Les choix d'aménagement retenus

- Il a été choisi de **raisonner à l'échelle du quartier** – pour comprendre le fonctionnement des différents espaces publics et leurs liens. 5 îlots constituent la ZAC. Le projet s'articule entre espaces publics et espaces construits. Les différents îlots correspondent à plusieurs phases du projet. Ils accueilleront les 150 logements prévus, et pour certains îlots, des commerces en RDC. Par ailleurs, l'opération intègre des espaces réservés pour la création d'équipements publics. Au niveau des **circulations**, la rue centrale, la rue Ste-Anne sera une voie structurante et bordée par un mail piétonnier planté qui aura aussi pour objectif de mettre en valeur les édifices qui le bordent. Dans le sens est/ouest une voie bordée d'un trottoir permettra de relier les places des extrémités en passant par la **place centrale** ayant vocation à accueillir les stationnements, mais aussi, ponctuellement les événements festifs, publics, etc.
- Il est apparu également important de **gérer les liens avec le bâti existant**. Sur deux îlots, les bâtiments existants seront ou ont été rénovés. Sur les autres constructions, l'accent a été mis sur la transition entre les nouveaux bâtiments et l'existant (via des hauteurs différentes, des aménagements paysagers).
- **Adaptation au milieu, prise en compte de l'environnement et des critères de développement durable**. Le bâti imaginé prend en compte et utilise la topographie particulière pour créer des vues et ne pas perturber l'existant. A l'heure actuelle, les constructeurs privé et bailleurs sociaux (Vannes Golfe Habitat) proposent au minimum des logements BBC. Des panneaux photovoltaïques couvriront les toits des logements sociaux. L'aménagement de l'espace public privilégie une approche paysagée et certains revêtements seront perméables. Par ailleurs, les cheminements doux accompagnent les voies existantes et créées, prenant en compte le collège privé (hors périmètre de la ZAC) et convergent vers la place centrale tout en créant des liens avec le centre bourg préexistant. Enfin, les matériaux de démolition de la friche ont été réutilisés pour réaliser les travaux de terrassement.



Éléments financiers

Coût total du projet : environ 5 200 000 € TTC, dont 25% à la charge de la commune (1 300 000€)

Dont acquisitions : 1 670 000€

Dont travaux de viabilisation : 1 200 000€

Participation Région Bretagne : 100 000 € (au titre de l'Eco-FAUR)

Cessions : 2 000 000€