

Vu pour être annexé à la délibération,

Le Maire,
Anne GALLO,

Ville de Saint-Avé



ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ «Cœur de ville»

1. Plan de situation
2. Délimitation du périmètre
3. **RAPPORT DE PRESENTATION**
4. Etude d'impact
5. Régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement

Z.A.C. créée par délibération n°2018/6/77
du Conseil Municipal en date du 4 juillet
2018

Vu pour être annexé à la délibération,

Le Maire,
Anne GALLO,

Ville de Saint-Avé



ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

« Cœur de ville »

Rapport de présentation

Sommaire

I. PREAMBULE	3
II. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	4
1. Situation et contexte	4
2. Justification de l'opération	6
A. Au regard du besoin en logement	6
B. Au regard de la nécessité de renforcer l'activité économique en centre-ville	8
C. Au regard d'enjeux de recomposition urbaine	9
III. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	10
1. Les dispositions des documents d'urbanisme applicables	10
2. Structure urbaine, circulation dans le centre-ville, réseau, éléments relatifs à étude d'impact)	11
IV. INDICATION DU PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS & PROJET D'AMENAGEMENT	14
1. Le programme prévisionnel des constructions	14
2. Les axes fondamentaux du projet	15
3. La définition d'un périmètre adapté	17
V. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU AU REGARD DE L'INSERTION DANS LE SITE	18
1. Une réflexion en trois temps pour définir le périmètre de ZAC :	18
2. Une temporalité très importante entre deux séquences :	20
3. Un nouveau quartier d'habitation en cœur de ville	21
A. Les affectations de l'espace au sein du périmètre de l'opération :	21
B. Les principes de fonctionnement urbain adoptés	23
4. Affirmer le rayonnement économique du centre-ville	23
5. Les dispositions environnementales adoptées	25

I. PREAMBULE

La ville de Saint-Avé a engagé en 2009 une ample réflexion sur la restructuration globale de son centre. Cette démarche s'est inscrite dans la suite du schéma de développement commercial du centre-ville. Ce dernier a fait apparaître une offre sous dimensionnée par rapport à la taille démographique de la commune. La réactualisation de ce schéma a été réalisée au 1er semestre 2017.

En juillet 2010, le Conseil municipal a défini un périmètre de réflexion pour « un projet urbain axé sur le développement commercial et la restructuration urbaine du centre-ville de Saint-Avé ».

En décembre 2011, la révision du plan local d'urbanisme a été approuvée en intégrant une orientation d'aménagement sur le secteur du centre-ville. Elle définit une densité de 40 logements à l'hectare en cœur de ville, avec 30 % de logements sociaux et une orientation commerciale pour les rues Joseph Le Brix et du 5 août 1944.

En 2012, les premières orientations d'aménagement ont été données, le projet a été envisagé en deux sous-parties :

- Une 1ère correspondant principalement aux actuels terrains de sports, pour lesquels la collectivité dispose de la maîtrise foncière,
- Une 2nde correspondant au centre-ville actuel, en vue d'une restructuration urbaine.

A l'issue d'un 1er cycle de concertation organisé en 2013 (4 groupes de travail), la volonté municipale est de poursuivre les échanges avec les habitants et les usagers du centre-ville. Par délibération du 5 avril 2016, le conseil municipal a décidé des modalités de concertation et a décidé d'engager les études préalables à la création de la zone d'aménagement concerté. Lors de cette phase intense de concertation, huit rencontres ont été organisées en 3 mois (d'avril à juillet 2016) mobilisant 488 participants, 552 personnes ont répondu à l'enquête par questionnaire.

Consciente de l'importance stratégique de ce secteur, de la complexité du montage, de la durée de réalisation de l'opération, et désireuse de garder la maîtrise des choix fondamentaux de l'aménagement, la Ville de Saint-Avé a souhaité inscrire la mise en œuvre de sa politique d'habitat et d'équipements dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le présent document est l'une des pièces du dossier de création de la ZAC. L'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme dispose :

« Le rapport de présentation :

- expose notamment l'objet et la justification de l'opération,
- comporte une description de l'état initial 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. »

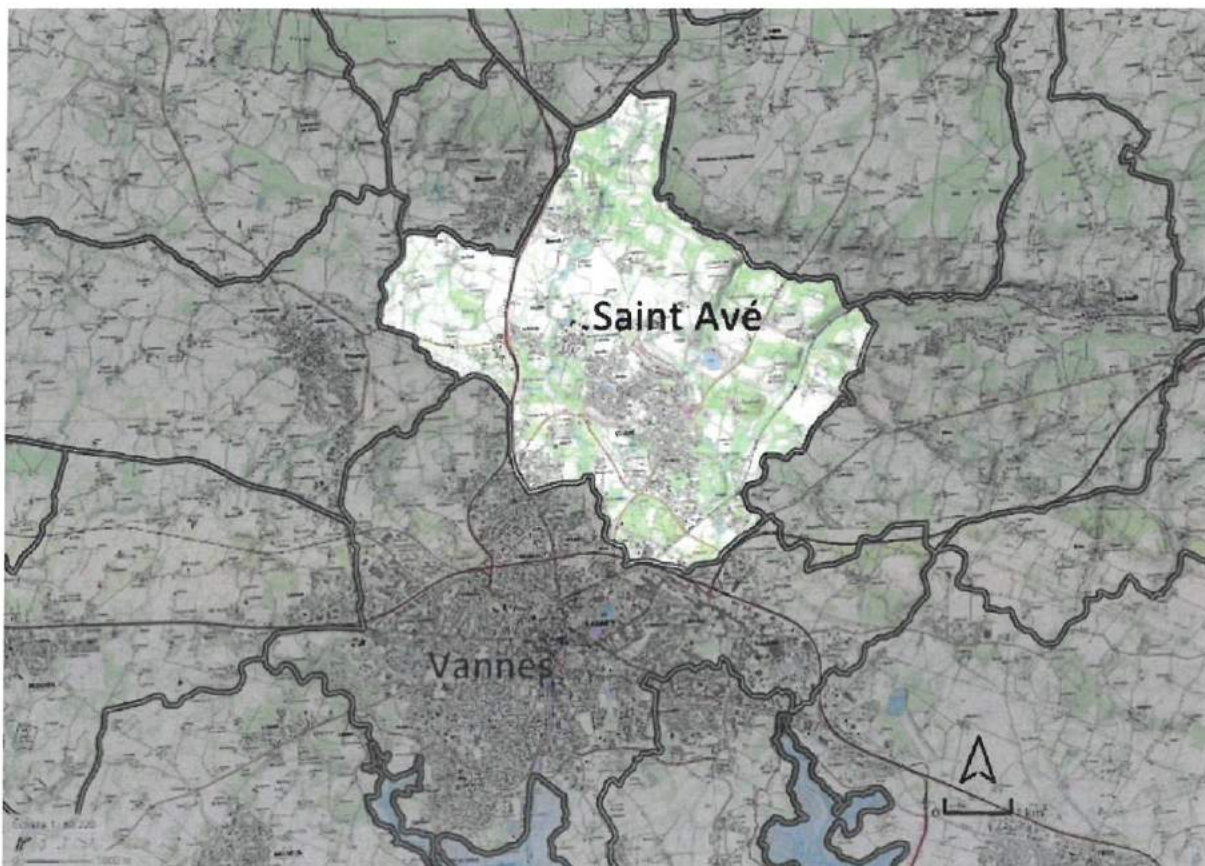
II. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

1. Situation et contexte

Le présent document s'inscrit dans la procédure de la création de la zone d'aménagement concerté de « Cœur de ville » d'environ 17,2 ha au centre-ville de la commune de Saint-Avé. La ZAC est un projet de reconversion du secteur des terrains de sport couplé à un renouvellement urbain. Elle a pour vocation de créer une centralité forte en adéquation avec les nouveaux besoins de la commune (habitat, commerces, services,...).

Le projet se situe en centre-ville, encadré par un maillage viaire structurant : la rue Eric Tabarly et la rue des Droits de l'Homme d'une part, et la rue du 5 août 144 et la rue Joseph Le Brix, d'autre part.

La proximité des commerces, des services et la présence des équipements publics culturels et sportifs renforce la nécessité d'aménagement du centre-ville.



Saint-Avé, commune limitrophe de Vannes, onzième ville du département du Morbihan



Le site à l'échelle de la commune

■ L'agglomération

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Vannes aggro a été adopté le 15 décembre 2016. Ce document stratégique de planification intercommunale fixe les grandes orientations en matière d'aménagement, de développement et de préservation du territoire pour les 15 prochaines années. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT prévoit une poursuite du développement avec l'accueil d'environ 21 000 emplois supplémentaires d'ici 2030. Il fixe aussi différents objectifs :

- L'accueil de 163 000 habitants à l'horizon 2030 avec 54 % du développement à réaliser dans les espaces urbanisés, la construction de 1 450 logements/an et 60% des nouvelles constructions se concentreront sur le cœur de l'agglomération (Vannes, Saint-Avé, Séné, Plescop et Arradon).
- Une offre de logements diversifiée en fonction de leur accessibilité économique, des besoins des différents publics (vieillesse de la population marqué, décohabitation, accueil des primo-accédants...) et de la performance énergétique.
- La confortation de l'échelle de proximité : développement de services qui tiennent compte des besoins des habitants tout en assurant une accessibilité par un réseau de mobilité performant.
- La mise en œuvre d'un urbanisme durable qui permet le renforcement des centralités avec la préservation de la nature en ville et de la qualité architecturale.

La commune de Saint-Avé

Saint-Avé est une commune qui bénéficie pleinement de l'attractivité du Pays de Vannes et a su se développer et accueillir de nouveaux habitants tout en préservant son environnement. Elle continue de tendre vers un équilibre entre nature et secteurs urbains, entre ses quartiers de ville et ses villages. Ville péri-urbaine, elle demeure soucieuse de son identité et de son patrimoine naturel et architectural. La ville compte aujourd'hui près de 11 000 habitants dont 4 600 actifs et 4 300 emplois, en hausse de 30 % depuis 1999. Son secteur économique fort de 4 parcs d'activités, 400 entreprises et 145 commerces, ne demande qu'à être conforté.

Dans la continuité de la construction de l'écoquartier Beau Soleil qui accueillera 1 100 logements à l'horizon 2025, la commune se projette désormais sur son évolution à long terme et sur l'avenir du cœur de ville. Faisant le constat que le centre-ville ne correspond plus à l'échelle de la commune, tant dans sa morphologie urbaine que dans son fonctionnement, la question se pose d'une nouvelle identité de « cœur de ville ». Le projet a vocation à développer et structurer l'offre commerciale et de services ainsi qu'à créer un quartier d'habitation au caractère urbain (respectant une certaine densité et mixité d'usage).

Un projet de territoire « Saint-Avé 2030 »

En Janvier 2012, l'agenda 21 « Saint-Avé 2030 », traduit un projet de territoire à long terme. Articulé autour de 7 enjeux, ce guide est constitué de 77 actions en matière d'environnement, de cadre de vie, d'économie et de cohésion sociale. Au travers d'objectifs stratégiques, le développement du centre-ville se traduit par différentes actions :

- **Définir le projet d'urbanisme commercial du centre-ville à moyen et long termes** notamment en ayant comme indicateur, la marge de progression du nombre de commerçants estimés entre 0 et +10 % d'ici 2015 et +35 % d'ici 2025.
- **Construire des logements collectifs et des commerces dans le centre-ville** en ayant comme indicateur, la marge de progression du nombre de commerces présents en centre-ville et du nombre de logements nouveaux entre 0 et 20 %
- **Favoriser la diversification de l'offre commerciale en centre-ville par des mesures concrètes** : Proposer des locaux commerciaux, existants et futurs, entrer dans une démarche prospective vis-à-vis des commerçants en vue de diversifier l'offre sur la commune, créer une tarification incitative pour les loyers des locaux communaux. L'indicateur de cette action est le nombre de types de commerces en centre-ville (+ 20% dans les 15 ans).

Par l'intégration du centre-ville comme site stratégique dans son agenda 21, la commune de Saint-Avé a conscience que sa vigueur est le signe de la bonne santé de son territoire. La consolidation du tissu économique et la création de logements sont deux enjeux forts qui motivent la création d'une ZAC sur ce site.

2. Justification de l'opération

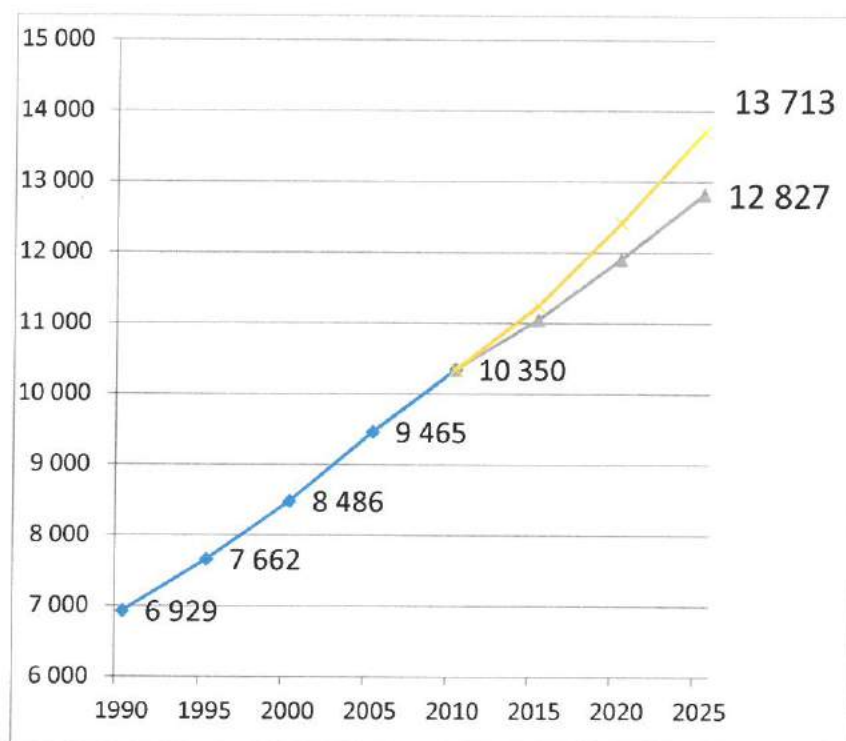
A. Au regard du besoin en logement

Le Pays de Vannes connaît une forte croissance démographique. Deuxième pays le plus attractif de Bretagne, 84 000 personnes supplémentaires y ont été accueillies depuis 40 ans.

L'INSEE prévoit l'arrivée de plus de 80 000 personnes supplémentaires d'ici 2040. La qualité du cadre de vie et le dynamisme économique sont les principaux moteurs de cette attractivité et, ce, malgré la hausse des prix du foncier.

L'objectif de la politique d'habitat de Saint-Avé est d'offrir des conditions de logements accessibles à tous et d'organiser la mixité sociale, la mixité des formes et des fonctions, un équilibre et une diversité de l'habitat.

Evolution démographique de Saint-Avé :



Le graphique ci-dessous présente l'évolution démographique des vingt dernières années et projette l'évolution à venir avec deux hypothèses de progression.

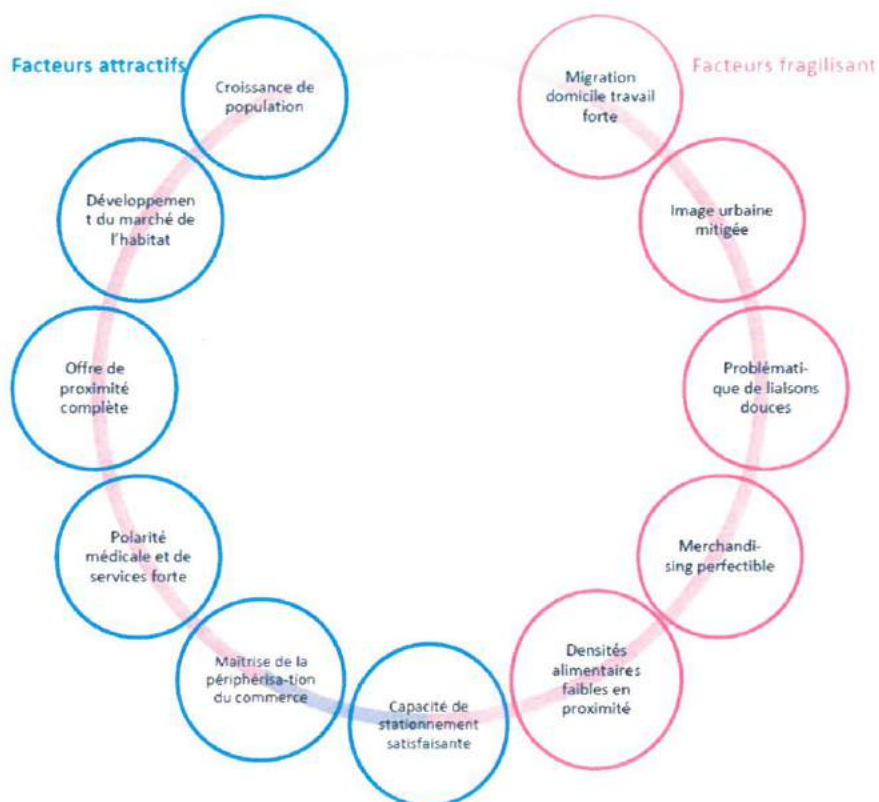
Les objectifs inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU sont :

- de **continuer la politique de renouvellement urbain** en développant le centre-ville pour répondre aux enjeux spécifiques d'une commune péri-urbaine
- de **limiter et de conforter les secteurs d'habitat au sein du périmètre aggloméré**
- de **proposer des secteurs d'habitat suffisants** face à la pression observée sur le territoire communal et permettre ainsi, par une offre optimale et une maîtrise foncière adaptée, de garder un prix de foncier raisonnable
- d'offrir des **projets d'aménagement variés** qui fournissent une diversité de choix ou de typologie et répondent à l'exigence d'un cadre de vie de qualité

de localiser en priorité le logement social à proximité du réseau de transport urbain

B. Au regard de la nécessité de renforcer l'activité économique en centre-ville

Le schéma de développement commercial du centre-ville (mis à jour en 2017) conclut son analyse par un bilan stratégique des facteurs attractifs et des facteurs fragilisant du centre-ville de Saint-Avé (schéma ci-dessous).



Par ailleurs, le plan de développement commercial et de services met en avant les enjeux et les défis pour le futur projet d'aménagement en cœur de ville :

- Adapter les commerces au profil d'une clientèle plus urbaine**
 - Améliorer la qualité des espaces de convivialité
 - Capitaliser sur les marchés et amplifier leur rayonnement
 - Requalifier les entrées du centre-ville,
 - Améliorer le service à la clientèle
- Affirmer le rayonnement du centre-ville**
 - Implanter un nouveau pôle de santé
 - Conforter les linéaires dans la continuité
 - Améliorer le lien stationnement – commerce

C. Au regard d'enjeux de recomposition urbaine

Par sa position hyper-centrale, la ZAC porte des enjeux majeurs à l'échelle communale.

■ Des nouveaux liens

- **des liens multimodaux inter-quartiers** vers le centre-ville depuis les secteurs péricentraux : Les quartiers Ouest, le quartier de Beau Soleil, Kérozer...
- **les liens paysagers et écologiques** dans une ville caractérisée par une forte présence de la « nature urbaine » : des connexions entre le bois de Kérozer, le parc de Beau Soleil, les étangs du quartier Ouest, le Mail et le parc semi-naturel du Coteau.

■ Du renforcement de la centralité avéenne par :

- l'accueil de nouveaux habitants avec une capacité d'offre de logements en centre-ville correspondant aux différents parcours résidentiels.
- la restructuration dans la recherche d'une plus forte synergie de l'appareil commercial et de services, aujourd'hui éclaté en quatre sites.

■ D'un cadre de vie préservé

- Le partage de l'espace public, l'apaisement des circulations automobiles
- La mixité et l'entraide, le bien vivre ensemble
- La création d'espaces de convivialité

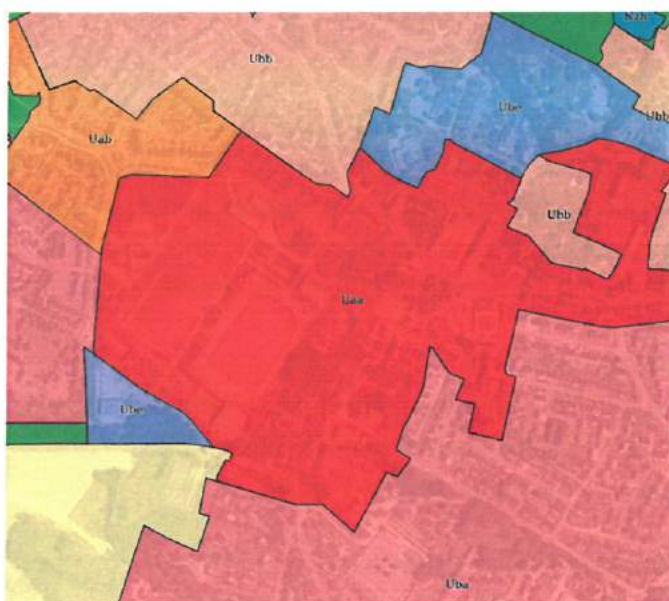
■ D'une ville écologique et durable qui favorise des comportements/usages éco et socio-responsables.

- Un habitat pour tous, abordable, confortable, économe, diversifié pour permettre les parcours résidentiels,
- Une politique énergétique ambitieuse visant à réduire les besoins et favoriser les énergies renouvelables,
- La mise en valeur de la nature en ville et la protection du patrimoine naturel, bâti et culturel.
- L'économie d'espace et la préservation du cadre de vie,
- La création d'espaces verts.

III. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1. Les dispositions des documents d'urbanisme applicables

La zone Ua du PLU dans laquelle s'inscrit le projet est un secteur de centralité destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Le sous-secteur Uaa correspond au centre ancien de la commune.

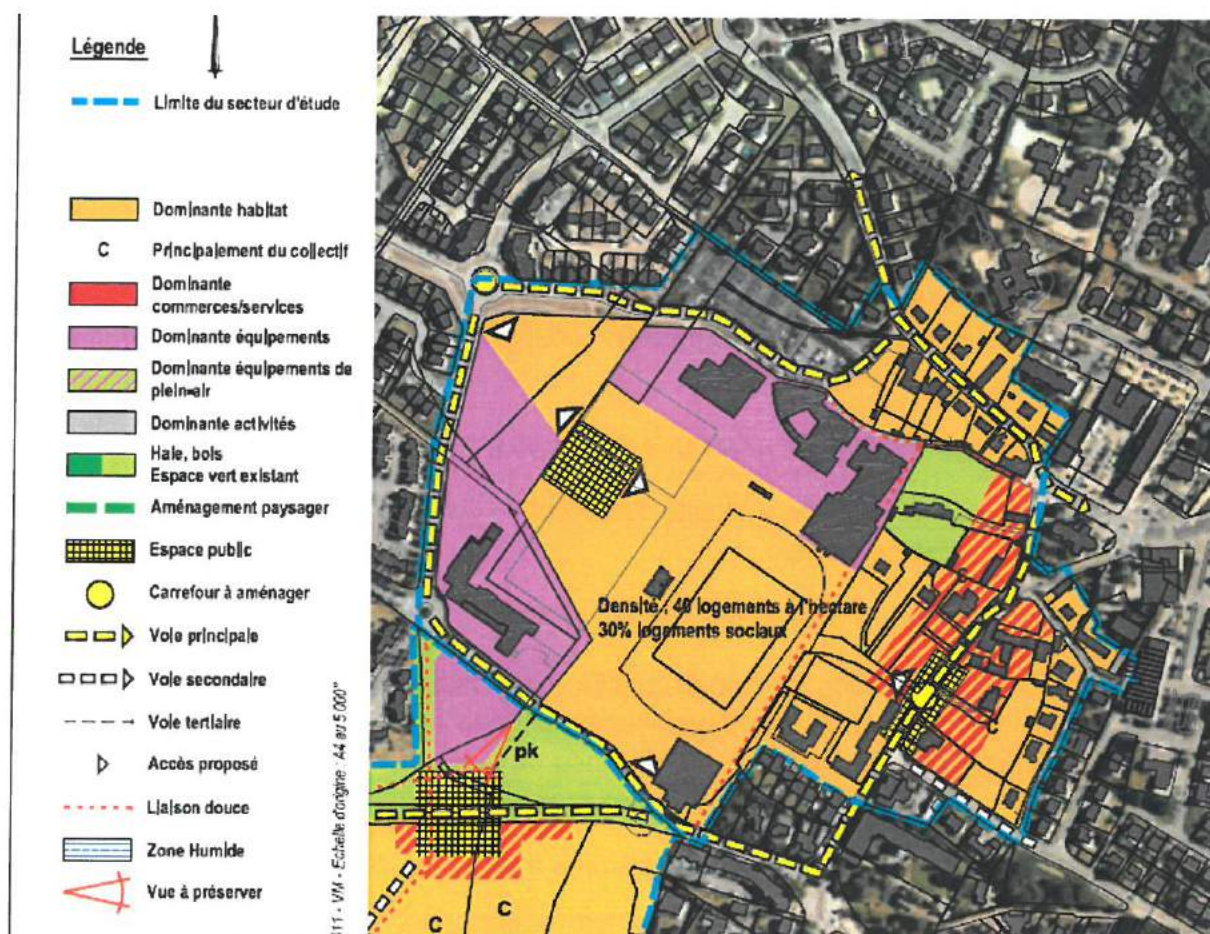


Ce zonage comprend les dispositions suivantes :

- **Obligation de mixité sociale** (Ua art.2): «Toute opération de 5 logements ou plus devra comporter un minimum 20 % de logements locatifs sociaux, quel que soit le programme (collectifs, pavillonnaire, ...) »
- **Hauteur maximale des constructions** (Ua art.10) : 14,5 m dans le secteur Uaa.
- **Implantation à l'alignement** (Ua art.6) « Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, existant ou futur sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue [...] les constructions en deuxième rideau sont autorisées et devront respecter un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'alignement ».
- **Stationnement** (Ua art.12): « Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions et installations. Il doit être assuré sur l'unité foncière de la construction envisagée ou dans son environnement immédiat en dehors des voies publiques ». Les modalités de places de stationnement sont listées selon la typologie de logements (cf. SECTEUR Ua – article 12).
- **Espaces libres** : « Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes [...]. 30 % des surfaces libres de toute construction seront végétalisées [...] Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de

stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non construit ».

Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** a été intégrée dans le PLU, révisé en 2011, sur ce secteur. Elle définit une densité de 40 logements à l'hectare en cœur de ville, avec 30 % de logements sociaux et une orientation commerciale pour les rues Joseph Le Brix et du 5 août 1944.



Orientation d'Aménagement et de Programmation du plan local d'urbanisme

2. Structure urbaine, circulation dans le centre-ville, réseau, éléments relatifs à étude d'impact)

Les éléments ci-après sont relatifs au résumé non technique décrit dans l'étude d'impact.

INFRASTRUCTURES ROUTIERES, CIRCULATION ET DEPLACEMENTS :

Les axes routiers aux abords du projet de ZAC « cœur de ville » ne figurent pas parmi les plus empruntés de la commune, la circulation étant organisée de manière à ce que la voirie du centre-ville ait vocation à la desserte locale.

Le centre-ville est ceinturé par trois rues qui s'articulent entre-elles grâce à deux giratoires. La rue des Alizés et la rue Pierre Le Nouail au sud ; la rue Eric Tabarly à l'ouest et la rue des Droits de l'Homme au nord. La partie est est composée d'un sous-bois juxtaposé à une zone résidentielle et à la rue Joseph Brix. L'ensemble des voies à proximité de la zone d'étude est à double sens.

Les axes formant le pourtour du projet de ZAC « cœur de ville » e disposent de deux plateaux ralentisseurs sur la rue Eric Tabarly au niveau de l'école Anita Conti et au croisement entre la rue Joseph Brix et la rue Jules Verne.

Le diagnostic émis par l'étude d'impact a permis de mettre en lumière :

- des voies locales ne supportant pas de trafic de transit et donc relativement peu chargées,
- une importante offre de stationnement disponible sur le périmètre de la ZAC « cœur de ville » et à ses abords immédiats, même s'il est noté localement des charges ponctuelles importantes à certains moments (entrées sorties des écoles notamment) une réglementation du stationnement adaptée aux besoins des commerces, des services et des activités,
- un espace public avec peu de nuisances, très qualitatif en hyper-centre,
- la limitation à 30km/h de la totalité des voies du secteur d'études créent les conditions d'un usage facilité du vélo,
- des trottoirs parfois insuffisants (étroits, mobiliers) pour le passage des PMR,
- une desserte en bus de bonne qualité avec des arrêts assurant une desserte de proximité de la ZAC, (on note un éloignement relatif des arrêts pour le secteur Sud Est de la zone d'études, mais à une distance de moins de 300 m généralement retenue pour définir une desserte de qualité de moins de 5 mn à pied),
- aucune aire de covoiturage n'est présente à proximité de la zone d'étude.

Les mobilités douces :

Des liaisons douces, partagées entre les cyclistes et les piétons permettent de traverser les terrains de sports pour rejoindre le centre-ville.

Quelques liaisons douces existent en centre-ville, mais celles-ci sont peu nombreuses. Aucune voie en site propre ne permet de rejoindre la zone d'habitation de la rue Joseph Brix.

La rue des Droits de l'Homme dispose d'une voie aménagée pour les cyclistes et les piétons sur toute sa longueur. Malgré la politique urbaine de la collectivité favorisant les modes doux, l'absence actuelle d'un réseau de cheminements confortables entraîne un faible recours à la marche et au vélo de la part des Avéens. C'est d'ailleurs ce qui ressort d'une enquête menée dans le cadre du Plan de Mobilité Urbaine, dans laquelle les Avéens estiment que la création de nouvelles liaisons douces et une meilleure sécurisation de l'existant les inciteraient davantage à faire évoluer leurs pratiques de déplacements.

A l'heure actuelle, le réseau de voirie est essentiellement à vocation automobile, les conditions de circulation pour les modes doux n'étant que peu sécurisées. La récente mise en place de la zone 30 sur l'ensemble du tissu urbain et de la zone partagée constitue un levier pour favoriser d'autres pratiques de déplacements.

■ LES DESSERTES EN RESEAUX :

La zone d'étude est desservie par de nombreux réseaux : électrique, télécom et fibre optique, gaz, eau potable, eaux usées et eaux pluviales. Un bassin de rétention est d'ailleurs présent dans l'emprise de la Z.A.C.

Il convient d'affirmer en matière d'aménagement un espace « centre-ville » avec une véritable identité urbaine, distincte des autres rues. Un des axes fondamentaux du projet est l'apaisement de la circulation automobile pour la sécurité et le cadre de vie avec une zone 30 sur la partie centrale de la ZAC et une zone de rencontre sur les rues commerçantes. Sur le plan des déplacements piétons, le projet consiste à créer des connexions sécurisées entre les différents espaces. Des liaisons structurantes participeront à faire émerger une ville de courtes distances et favoriser ainsi les déplacements alternatifs. D'autre part, un travail spécifique sur le stationnement doit permettre de mieux partager l'espace public entre tous les usages tout en respectant la sécurité des déplacements et l'accès aux commerces.

Le projet s'accompagne également de la valorisation et la qualification des espaces publics. Il s'agit de valoriser la place de la nature en ville et l'identification des entrées de l'hyper-centre-ville par des aménagements distinctifs.

IV. INDICATION DU PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS & PROJET D'AMENAGEMENT

1. Le programme prévisionnel des constructions

La programmation en habitat répondra aux enjeux de la dynamique démographique, à moyen et à long terme. Elle s'inscrit en continuité des projets péricentraux tels que Beau Soleil et les opérations « en diffus ».

Le projet offrira aux avéens et, en particulier aux « anciens », l'opportunité de se rapprocher des services et des commerces accessibles à pied au cœur de la ville. Le maintien au domicile, dans un habitat accessible et adapté aux handicaps est l'un des enjeux majeurs du projet de cœur de ville.

Parallèlement, le « cœur de ville élargi », permettra d'accueillir de nouveaux habitants, résorber le phénomène de desserrement des ménages et maintenir l'attractivité de Saint-Avé, notamment comme pôle d'appui pour les communes environnantes, dans une logique de polarisation des équipements et des services.

Le programme prévisionnel des constructions fixe comme objectifs, à terme :

- **650 logements** environ (soit **50 000 m² de surface de plancher- SDP**)
- Majoritairement en **habitat collectif**, il proposera également, des **logements intermédiaires**, de type maisons de ville superposées par exemple,
- En parallèle, il sera prévu 3 000 m² de surfaces d'activités (commerces et services ainsi qu'un pôle médical), principalement en pied d'immeubles.

Un programme en habitat et équipements :

La restructuration du centre-ville nécessite le renouvellement des formes urbaines. Ce renouvellement consiste, sur les secteurs à enjeux, à passer de formes résidentielles pavillonnaires « péri-urbaines » à des typologies de collectifs et maisons de « ville ». Ces dernières ont pour objectifs :

- d'offrir la possibilité de se loger dans le cœur de ville,
- de créer une mixité fonctionnelle par des rez-de-chaussée animés : commerces, services, équipements,
- de produire une densité permettant d'accroître les surfaces d'espaces publics dans le centre-ville : lieux de convivialité, paysagement, stationnement.

D'autre part, tous les équipements publics bâtis sont voués à être conservés, hormis la salle de tennis. Il est projeté l'agrandissement de l'école primaire Anita Conti et la réhabilitation de la salle Jo Le Drevo.

Une réflexion ultérieure permettra de déterminer l'opportunité de construire de nouveaux équipements. Le dossier de réalisation précisera la surface de plancher qui sera dédiée aux futurs équipements. Un nouveau complexe sportif destiné à accompagner le développement

de la pratique sportive sera créé à l'extérieur du périmètre de centre-ville et accueillera, dans sa première phase de réalisation, des terrains de sports.

Un programme en commerces & services :

La réalisation d'un nouveau quartier s'accompagnera de l'accroissement de l'offre de commerces et de services et de l'amélioration de leur accessibilité. Le projet permettra de réorganiser l'offre commerciale, les axes les plus stratégiques pour redessiner un cœur commerçant sont les rues du 5 août 1944 et Joseph Le Brix. Par ailleurs, l'offre de service pourra se caractériser par une offre en rez-de-chaussée des logements collectifs.

Il convient d'affirmer en termes d'aménagement un espace « centre-ville » avec une véritable identité urbaine, distincte des autres rues. Sur le plan des déplacements piétons, le travail consiste à créer des connexions sécurisées entre les différents espaces commerçants. D'autre part, un travail spécifique sur le stationnement doit permettre de mieux partager l'espace public entre tous les usages tout en respectant la sécurité des déplacements et la facilité d'accès aux commerces.

2. Les axes fondamentaux du projet

Le projet, à travers des actions conjointes, contribue à l'intensité du cœur de ville. Les axes fondamentaux du projet portent sur :

- **la diversification de l'offre de logements** avec la construction de 650 logements environ (soit 50 000 m² surface de plancher environ)
- **le renforcement de la lisibilité de « l'arc des équipements »** : le groupe scolaire Anita Conti, l'ALSH L'albatros, la salle de sport David Vaillant, Le Dôme, les salles de sport Jo Le Drevo et Pierre le Nouail, et l'espace Jean Le Gac.
- **la concentration des fonctions marchandes** autour de la place de l'Eglise, de la rue du 5 Août 1944 et de la rue Joseph Le Brix, qui complètera l'offre de commerces existante (place Mitterrand, place du Loc...)
- **la consolidation d'offres de services** : par des rez-de-chaussée animés notamment,
- **l'accessibilité immédiate aux équipements publics et services,**
- **l'apaisement de la circulation automobile**, pour la sécurité et le cadre de vie :
 - **zone 30** sur le périmètre constitué par les rues des Droits de l'Homme, du 5 Août 1944, Joseph Le Brix, Pierre Le Nouail, des Alizés et Eric Tabarly.
 - **zone de rencontre** sur les séquences commerciales : rue du 5 Août 1944 et Joseph Le Brix
- **des circulations douces majeures en site propre** permettant de créer de nouveaux liens fonctionnels et directs, est-ouest et nord-sud, et de reconnecter ainsi la trame des cheminements interrompue par les terrains de sports. Des liaisons structurantes

participeront à faire émerger **une ville de courtes distances** et favoriser ainsi les déplacements alternatifs :

- le Dôme – la place de l'Eglise – la place de l'Hôtel de Ville – l'espace Duguesclin
- La rue Jules Verne – l'ALSH « L'albatros » – les quartiers Ouest

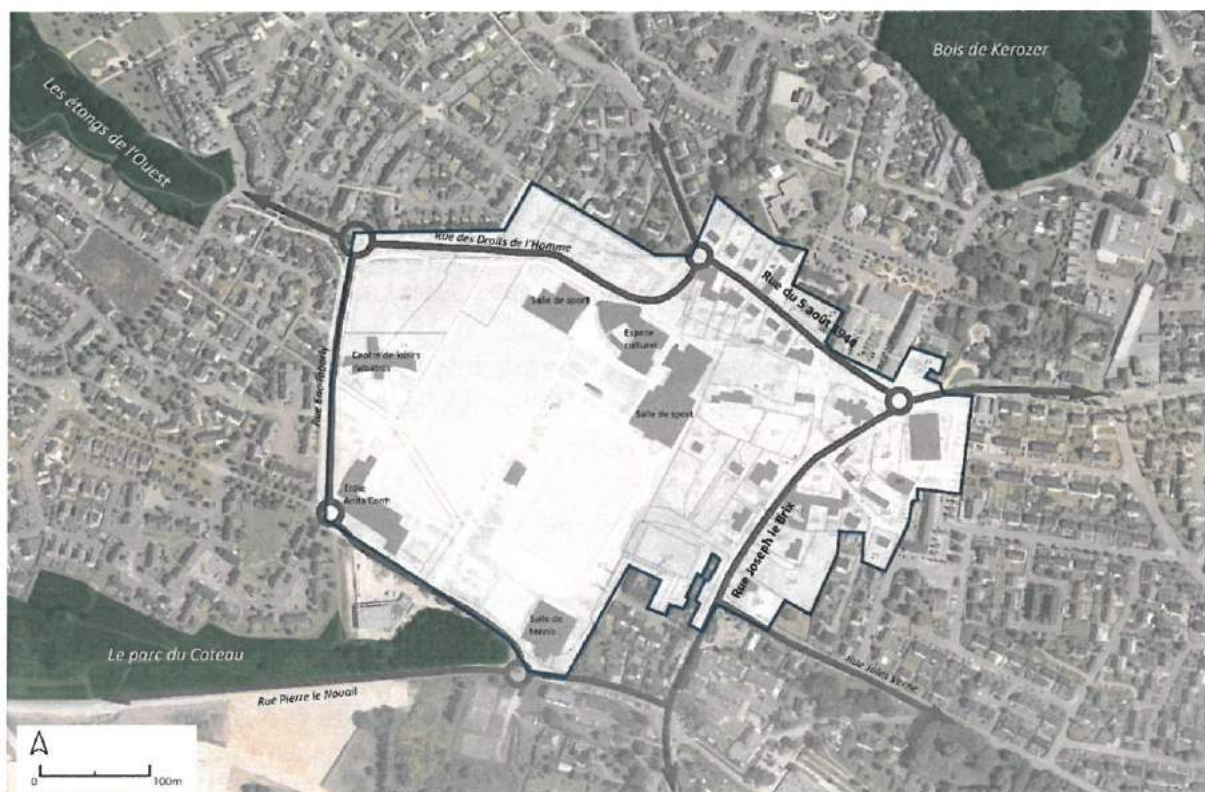
La valorisation et la qualification des espaces publics

- Mise en valeur des abords des équipements (les parvis du Dôme, les passages,...)
- Création d'espaces publics conviviaux (place de l'enfant, halle...)
- Apaisement du fonctionnement urbain en cœur de ville

La place de la nature en ville qui nécessite

- **La mise en relation des espaces verts majeurs** de la ville en affirmant la lisibilité des connexions douces par des aménagements paysagers structurants.
- **La mise en valeur de lieux de rencontre, d'animation, de vie de quartier** qualitatifs respectant un cadre naturel environnant (les étangs de l'Ouest, le parc du Coteau).

L'indentification des entrées de l'hyper-centre par des aménagements distinctifs/identitaires.

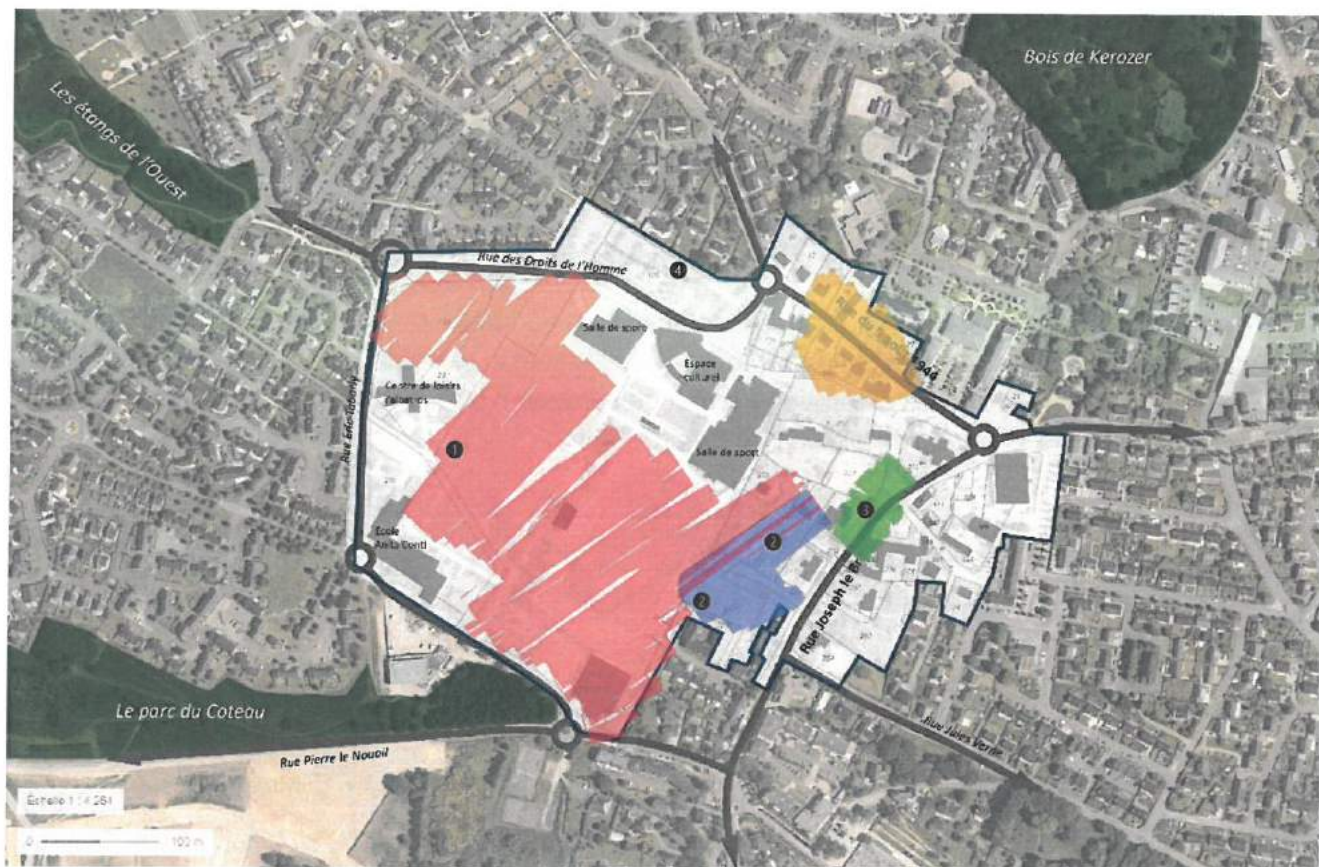


Le plan de circulation du centre-ville de Saint-Avé se caractérise par une suite de rues qui ceinturent le centre-ville (rue Tabarly, rue des Droits de l'Homme, rue du 5 Août 1944, rue Joseph le Brix, rue Pierre le Nouail et rue des Alizés).

Cette structure est suffisante pour assurer la desserte « principale » du programme envisagé. L'opération ne comportera donc que des infrastructures routières secondaires et tertiaires.

3. La définition d'un périmètre adapté

Dans l'emprise du périmètre, il est possible de distinguer quatre sous-parties de l'intervention :



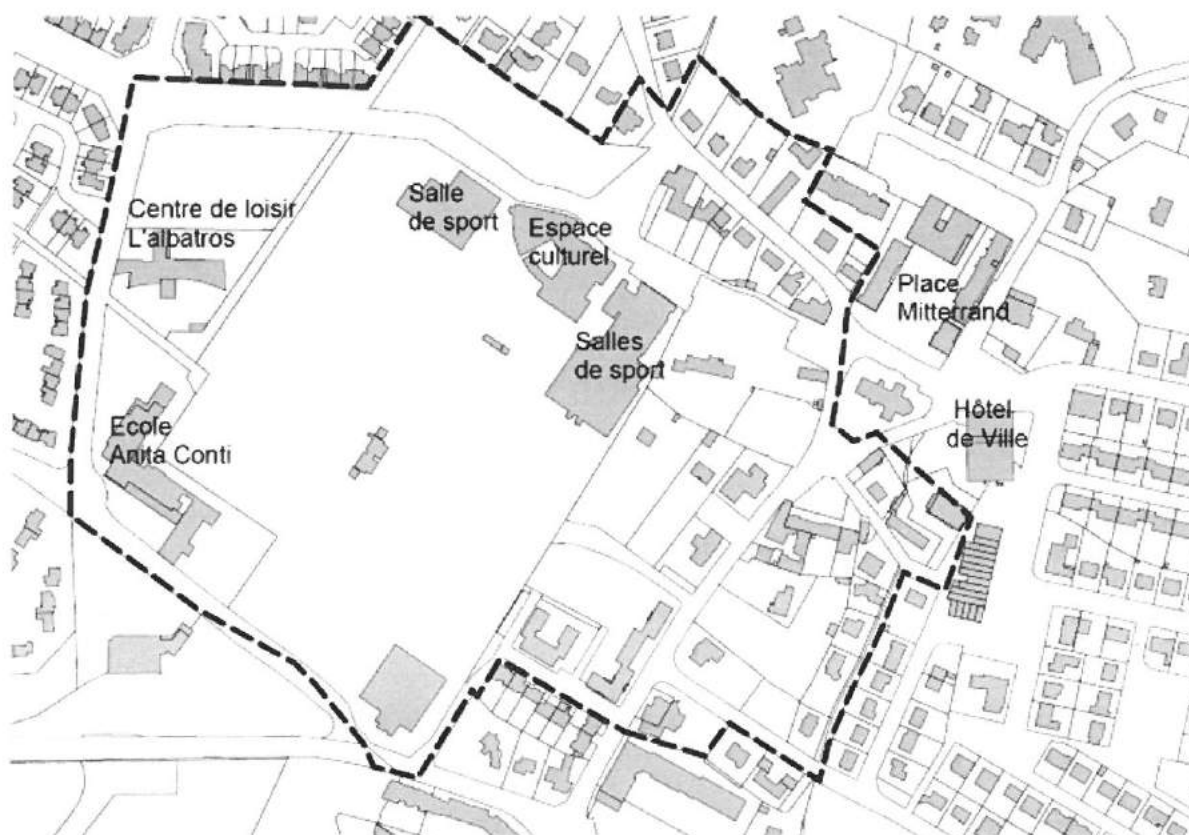
- ❶ Les emprises des terrains de sport et de la salle de tennis (pour ces pratiques, ces équipements sont prévus dans le nouveau pôle de Kérozer).
- ❷ Les emprises privatives nécessaires à la continuité de projet en 2 directions : l'hyper centre (Eglise + Mairie) et la rue Joseph le Brix.
- ❸ Les emprises privatives nécessaires au renforcement de l'offre commerciale entre la rue Joseph le Brix et l'église.
- ❹ Les emprises privatives nécessaires au renouvellement urbain de la partie nord du centre-ville : créer une continuité de la centralité entre la Place François Mitterrand et le Dôme.

V. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU AU REGARD DE L'INSERTION DANS LE SITE

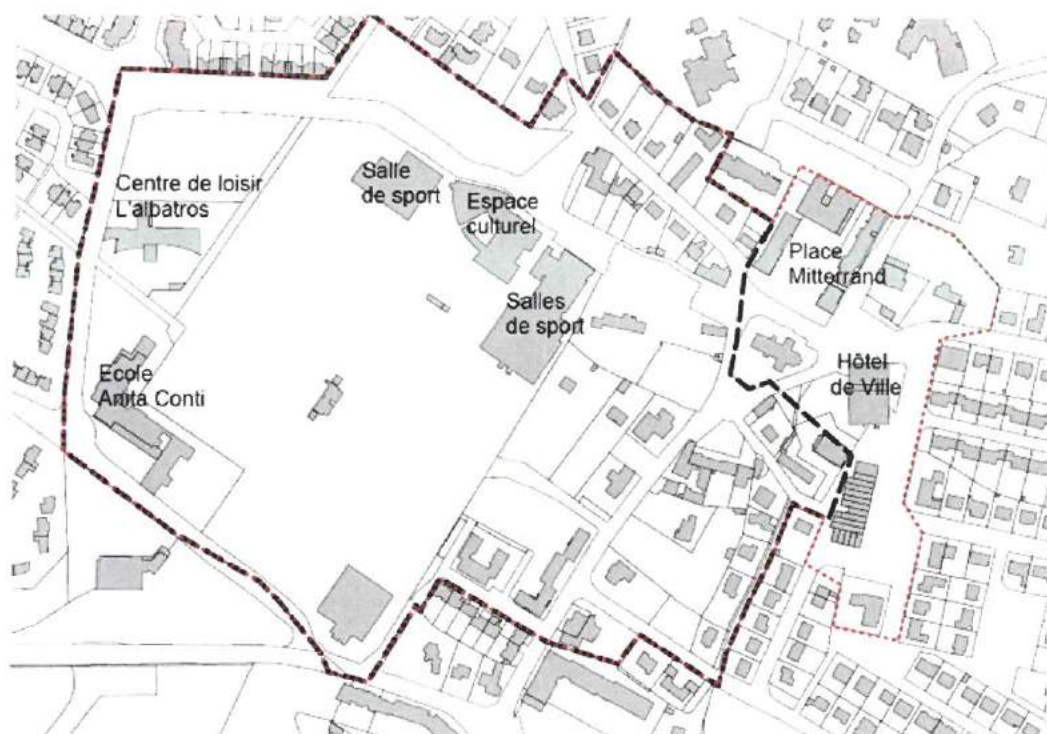
La ZAC « Cœur de ville » est un projet de structuration du centre-ville permettant l'émergence d'une image communale forte dans un souci d'économie et de préservation de l'environnement. Le projet retenu et le séquençage des aménagements permettent ainsi la prise en compte du contexte urbain et économique du site.

1. Une réflexion en trois temps pour définir le périmètre de ZAC :

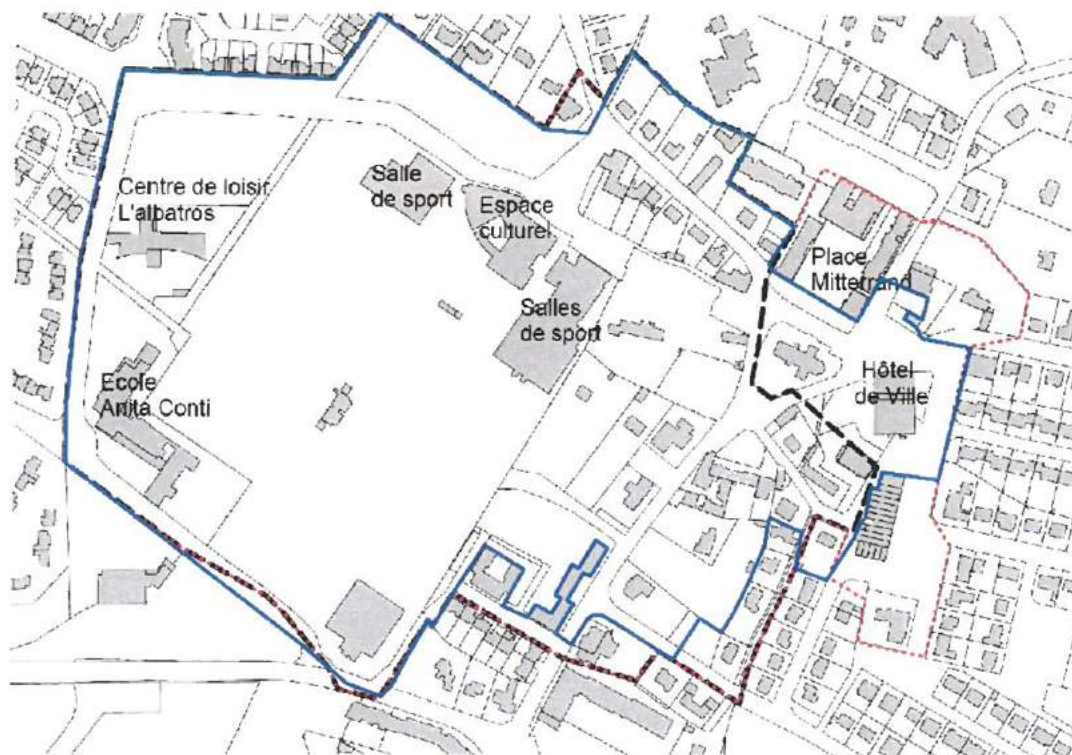
En 2010, par délibération du conseil municipal, un périmètre de réflexion est identifié pour « un projet urbain axé sur le développement commercial et la restructuration urbaine du centre-ville de Saint-Avé ». Cette délibération permet de surseoir à statuer sur les autorisations d'occuper le sol et donner la capacité juridique de préempter.



En 2016, au-delà de la concertation réglementaire, la commune a voulu associer les habitants et les acteurs économiques à la réflexion globale sur l'avenir du cœur de ville, le périmètre d'étude est alors revu et élargi pour prendre en compte les idées émises lors de la démarche participative.

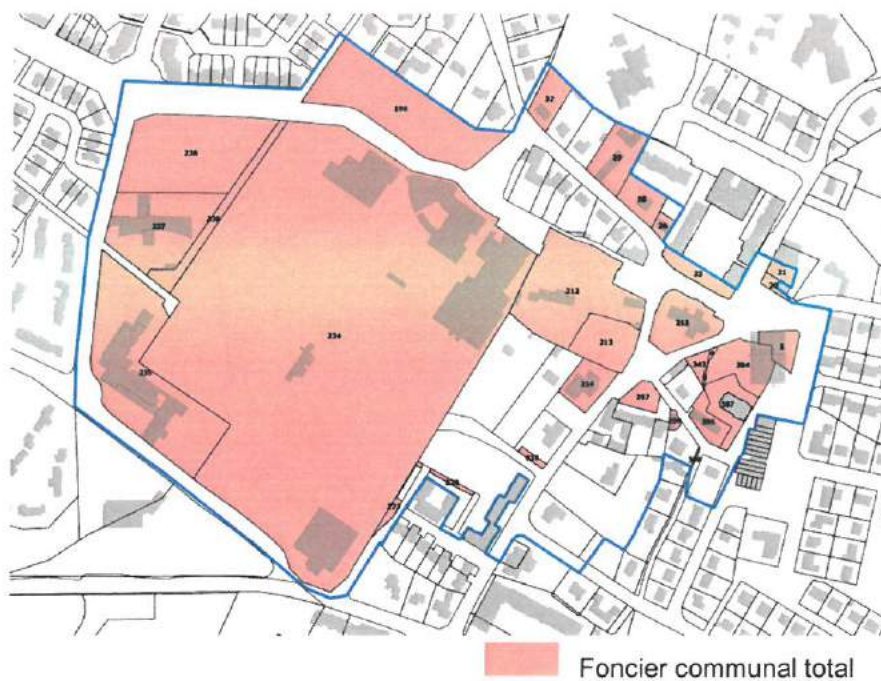


Aujourd'hui, le périmètre de la ZAC a été affiné en prenant notamment en compte les possibilités réalistes de développement de l'offre commerciale et les principes d'aménagements urbains.



2. Une temporalité très importante entre deux séquences :

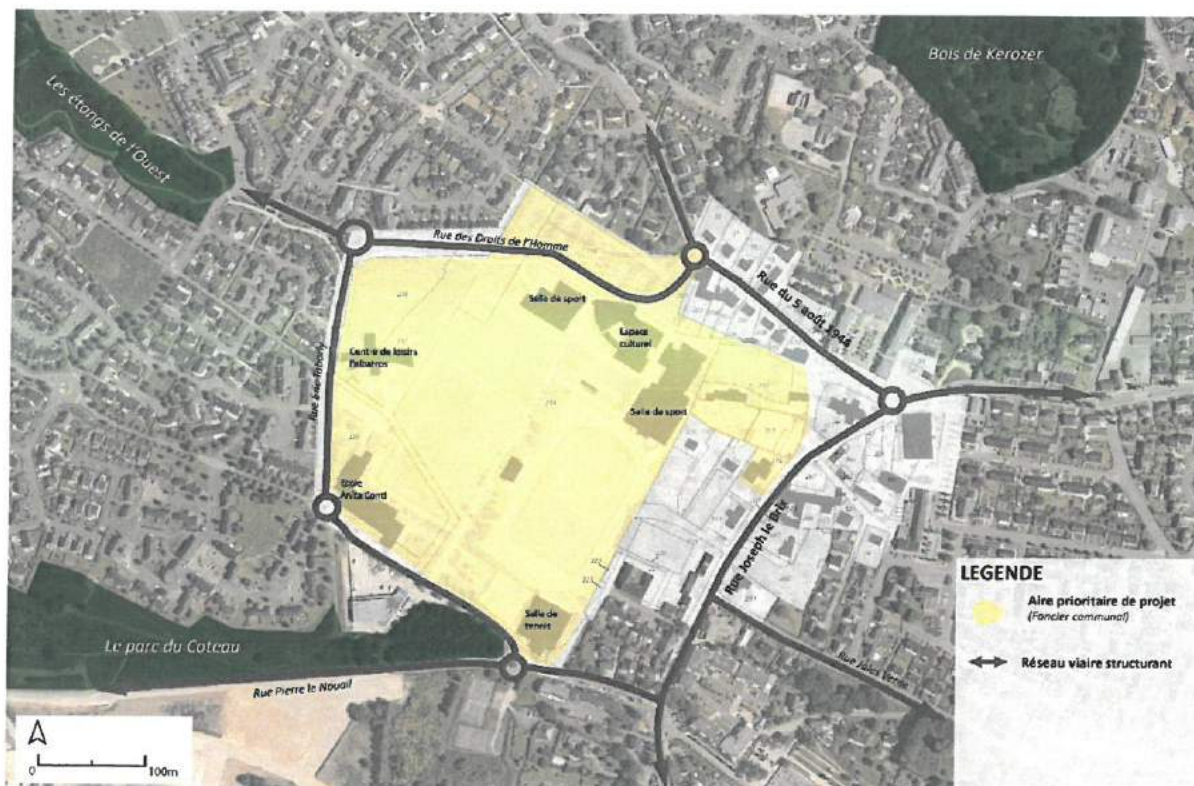
Une première séquence développée sur un foncier communal : À vocation de logements et équipements pour la création d'un nouveau quartier en centre-ville / Court-moyen terme.



Une seconde séquence qui nécessitera une mise en œuvre au gré des opportunités d'acquisition ; à vocation de commerces et de services, elle comportera également des programmes de logements. / Moyen-long terme.



Aussi, il a été défini une première séquence pour le projet urbain, à l'intérieur de la ZAC, sur les parcelles d'ores et déjà propriétés de la collectivité :



Le projet d'aménagement de la ZAC, notamment au regard de son insertion dans un contexte habité et occupé, est projeté selon des séquences. Ces dernières doivent permettre une évolution progressive du centre-ville, tant sur le plan de l'activité que du logement, au rythme des mutations foncières et immobilières.

3. Un nouveau quartier d'habitation en cœur de ville

Le nouveau quartier en cœur de ville augmentera l'offre de logements et la population dans le centre. Ce nouveau quartier se caractérisera par « la ville à pied » :

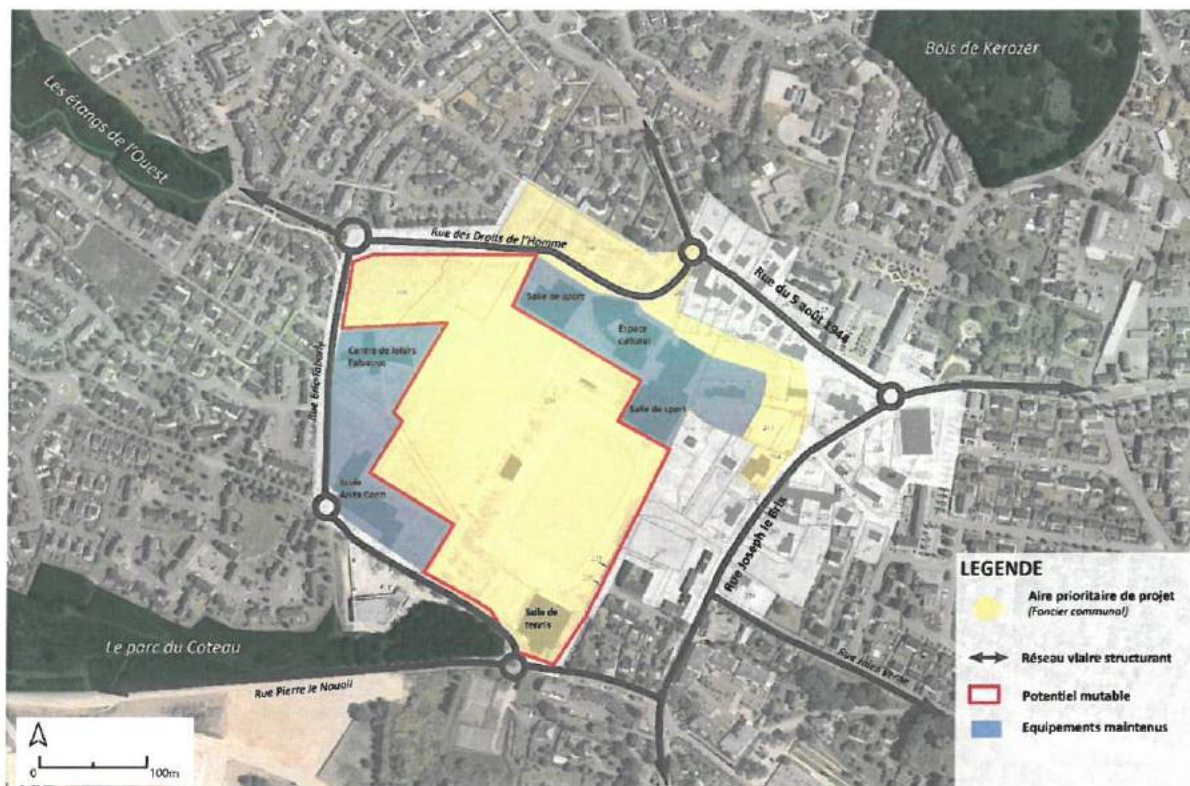
- ▀ assurant la proximité des commerces, équipements et services, notamment pour les personnes âgées, les enfants, les jeunes.
- ▀ augmentant le potentiel de clientèle pour les activités économiques du centre-ville.

A. Les affectations de l'espace au sein du périmètre de l'opération :

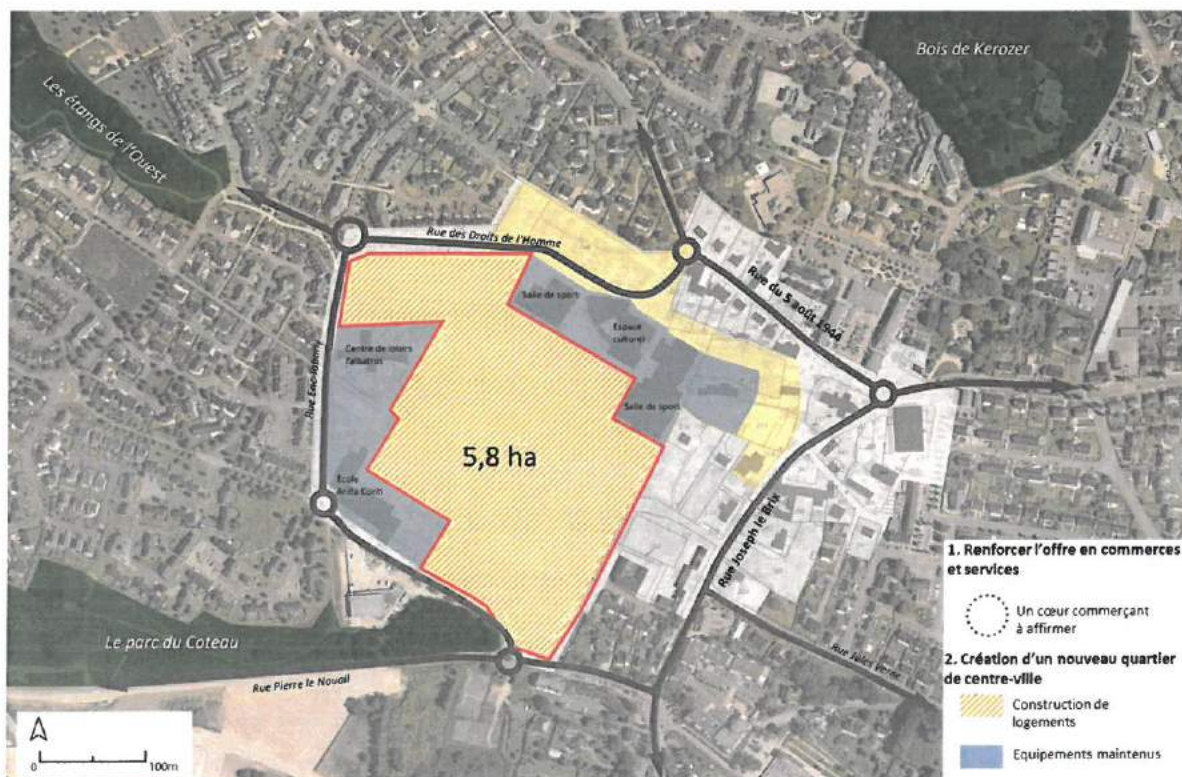
Le contour du périmètre n'induit pas une modification de toutes les occupations actuelles. En effet, le programme comporte également le maintien de constructions, d'activités ou d'équipements en place ou au sein de nouveaux programmes immobiliers.

Ainsi, le groupe scolaire Anita Conti, l'accueil de loisirs L'albatros, les salles de sport David Vaillant et Jo Le Drevo, le Dôme, la médiathèque, la salle Pierre Le Nouail et le bâtiment du presbytère sont des équipements seront conservés.

Le site où se situent actuellement les terrains de sport ainsi que la salle de tennis sont amenés à changer d'affectation sur une surface de 5,8 ha.

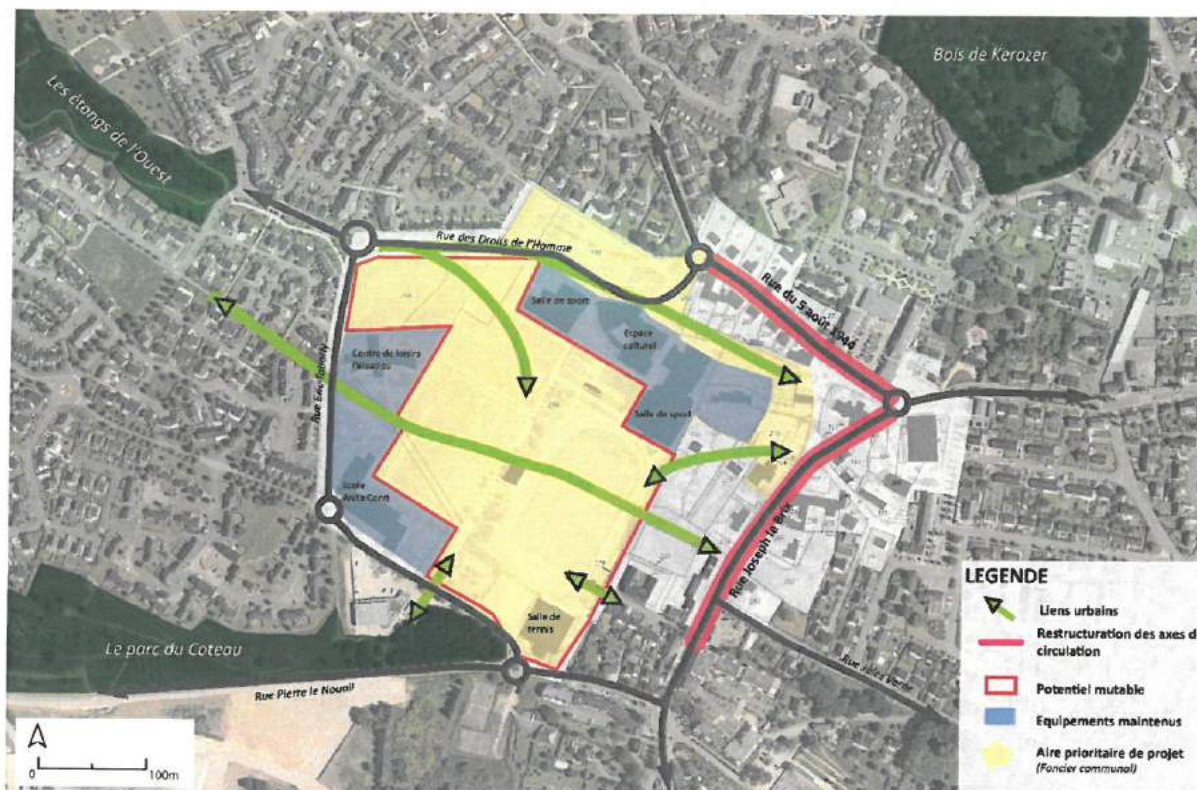


On identifie un secteur à vocation principale d'habitat sur les 5,8 ha, et un secteur dédié au renforcement du cœur commerçant sur l'aire actuelle du centre-ville située dans le triangle formé par la Mairie, la Place François Mitterrand, et la rue Joseph Le Brix.



B. Les principes de connexion urbaine proposés :

L'opération s'appuie sur le réseau de rues existantes formant une ceinture. Des aménagements sont projetés sur les axes existants, d'une part, et sur la création de liens urbains, d'autre part.

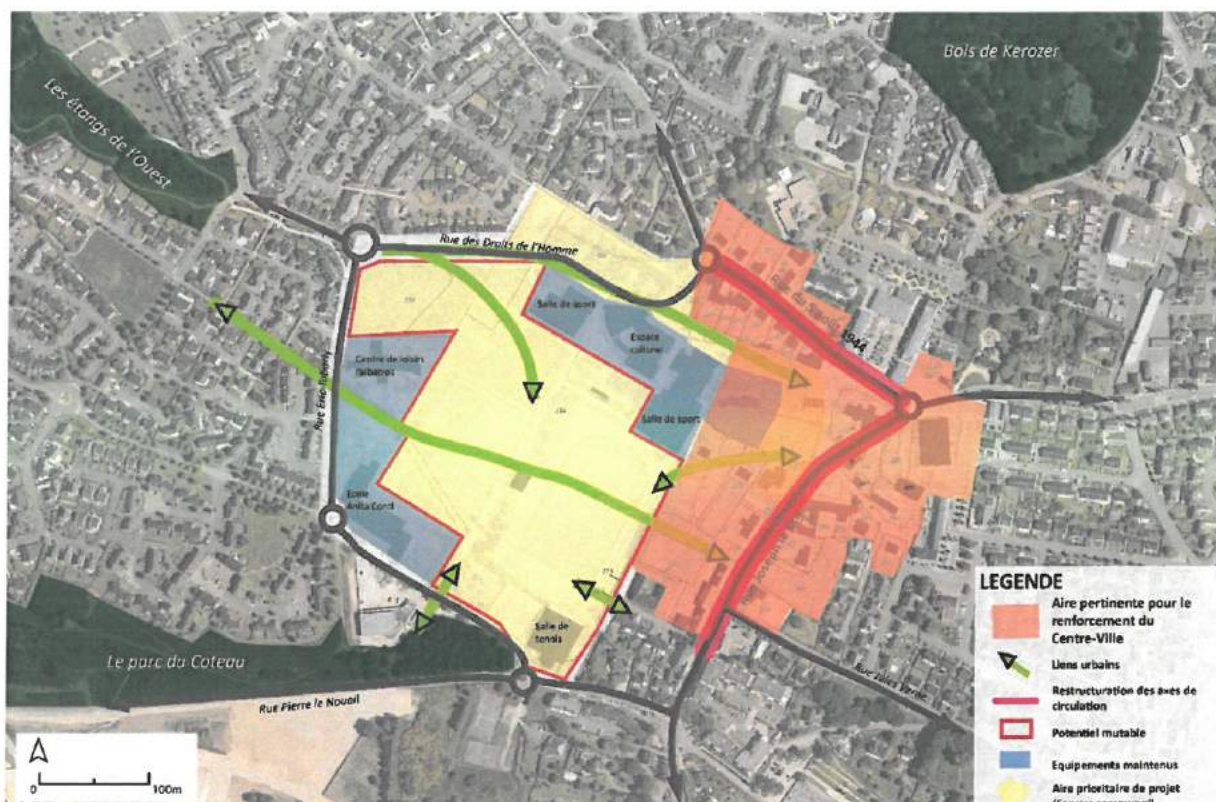


La rue du 5 août 1944 et la rue Joseph Le Brix vont être restructurées afin de répondre au critère « d'axe urbain ». Des connexions sont créées afin de relier la future ZAC au tissu urbain. Ces liens urbains favorisent les mobilités douces et les courtes distances.

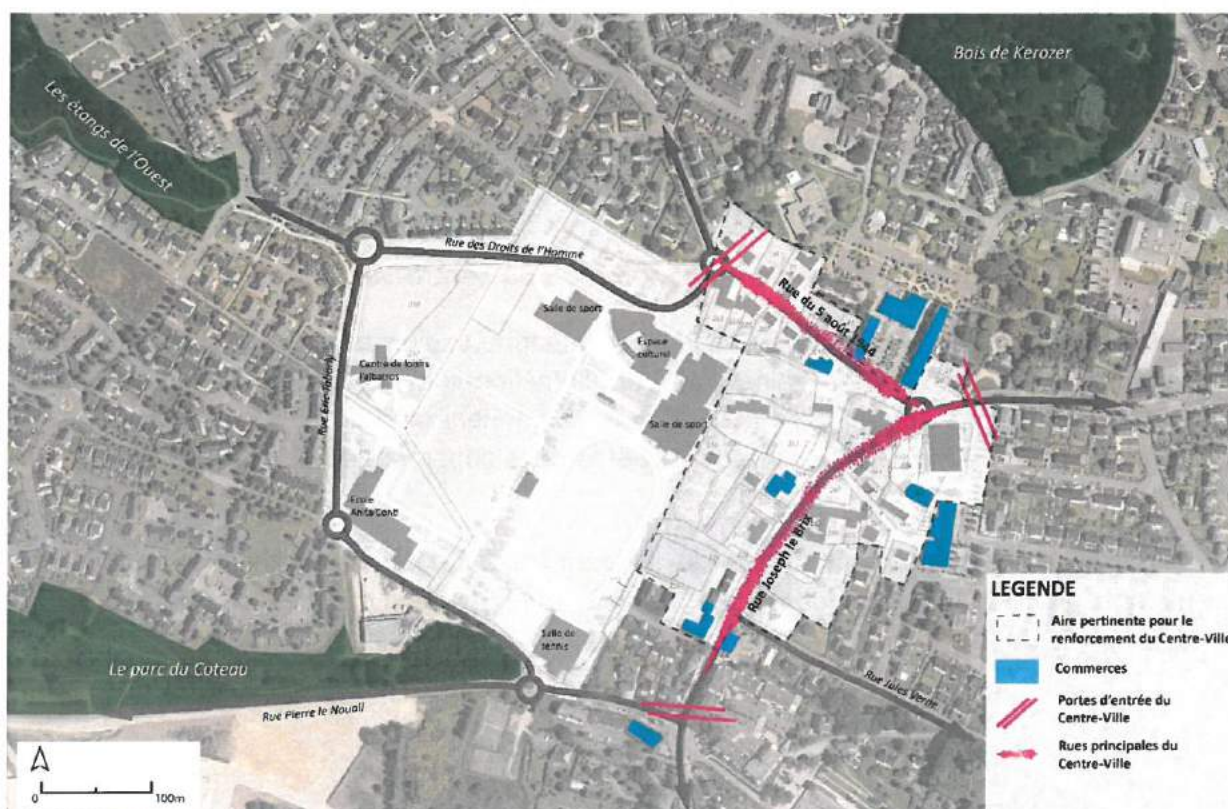
4. Affirmer le rayonnement économique du centre-ville

L'aménagement progressif du quartier s'accompagnera d'un accroissement de l'offre de commerces et de services, ainsi que de l'amélioration de leur accessibilité par des aménagements sur les espaces publics et le stationnement. La carte ci-dessous illustre la transition progressive vers l'aménagement et le développement du Centre-ville au sein de la ZAC.

Les activités et équipements du centre-ville sont implantés autour de deux axes majeurs (la rue Joseph-le-Brix et le bas de la rue du 5 août 1944) mais on constate un éparpillement au-delà de ces flux de transit, avec des discontinuités d'activités (image suivante).

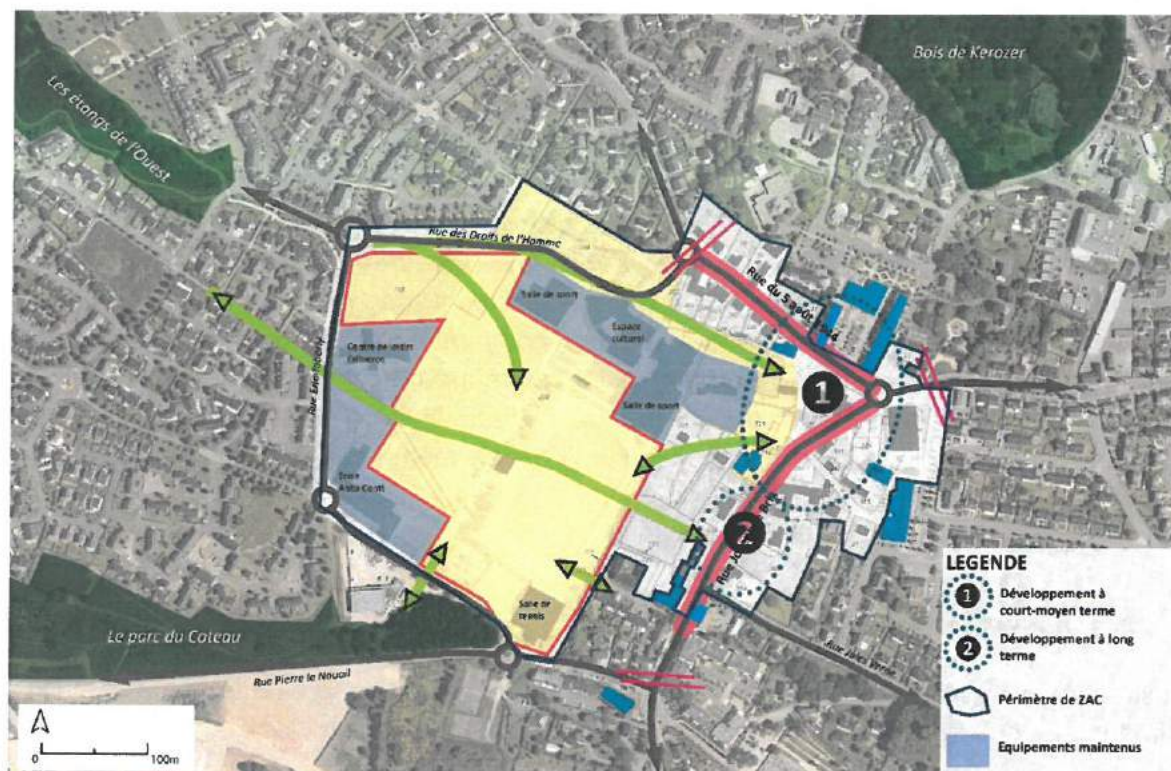


Aussi, la définition d'une aire pertinente pour le renforcement du centre-ville conduit à identifier les rues à affirmer comme appartenant au centre-ville, pour mettre en place un nouveau positionnement de ses entrées (illustration ci-après).



La Ville a mis à jour le Schéma de développement commercial du centre-ville en 2017. En l'état de la réflexion, le développement économique et commercial se ferait en deux temps (confère plan ci-dessous). Il induit nécessairement un aménagement des espaces publics et un travail sur les liens urbains.

Les liens urbains empruntent le secteur de 5,8 ha dédié à la réalisation d'un nouveau quartier en cœur de ville, et comportent des ramifications vers les quartiers alentours.



L'illustration ci-dessus compile les séquences successives du projet. Il s'agit de montrer la logique des articulations entre :

- ▬ l'affectation des différents espaces: commerces et services, équipements et habitat,
- ▬ la nécessité de mettre en place les aménagements nécessaires au bon fonctionnement urbain : les parcours routiers, les parcours piétonniers et cyclables à relier entre les secteurs et la requalification de voies existantes.

Le projet sera mis en œuvre sur un temps long de manière à construire chaque espace progressivement. Ainsi, la logique globale d'actions particulières doit être étudiée, précisée, puis consignée dans une procédure unique d'aménagement. C'est l'objet très particulier de la ZAC « Cœur de Ville » de Saint-Avé.

5. Les dispositions environnementales adoptées

Les éléments ci-après sont relatifs aux mesures envisagées pour supprimer ou réduire les inconvénients du projet décrit dans l'étude d'impact. (cf. Chapitre 8 de l'étude d'impact)

EAUX PLUVIALES :

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales ne peuvent être dimensionnés précisément à ce stade d'avancement du projet.

Par ailleurs, le site pourrait recueillir par le biais des réseaux existants des eaux de ruissellement en provenance de terrains situés à l'amont du projet. Toutefois, les secteurs concernés étant déjà urbanisés, il ne sera pas nécessaire de les inclure dans le dimensionnement des ouvrages à prévoir pour la future Z.A.C. En effet, le SDEP préconise la mise en place d'une rétention, mais aucune prescription particulière n'est faite en ce sens pour le centre-ville aux abords du projet. Il indique *« la densification prévue à l'ouest des 5 ha actuellement utilisés par des équipements sportifs va entraîner un surplus de débit important vers le réseau de la rue Jules Verne déjà largement sous-dimensionné actuellement. Quel que soit le scénario retenu en aval, il sera nécessaire de mettre en place des mesures compensatoires afin de réguler le futur débit. Ces mesures de rétention devront être accompagnées d'un redimensionnement du réseau amont rue Le Brix et rue Jules Verne. Il conviendra également de prévoir une mesure compensatoire de régularisation au rejet (extrémité aval du bassin versant urbain) »*. La commune réfléchit à la gestion globale des eaux pluviales sur ce bassin versant urbain. L'étude fine de cette problématique sera présentée dans le dossier d'incidences Loi sur l'Eau, de même que le choix de la période de retour (10 ans ou 30 ans).

MILIEUX HUMIDES :

Aucune zone humide au sens de la réglementation actuelle n'est présente sur le site. De ce fait, aucune mesure spécifique n'est nécessaire pour les zones humides.

FAUNE ET FLORE :

Mesures de réduction des impacts :

Les haies d'arbres anciens et les arbres anciens isolés patrimoniaux seront préservés (cf. carte suivante). Un balisage permettra de préciser les limites des haies et arbres à préserver.

Concernant les espaces verts (coulées vertes, arbres isolés, parcs paysagers etc.), l'usage des pesticides sera totalement proscrit. Cette mesure permettra de préserver la flore rudérale et les espèces pionnières que l'on trouve de moins en moins dans les centres villes. Concernant l'entretien des espaces verts, une gestion différenciée sera mise en œuvre.

- Mesure d'accompagnement :

Les espèces plantées pour la création de parcs, d'alignements d'arbres ou d'arbres isolés devront être composées d'espèces locales.

PAYSAGE :

Compte tenu d'un programme urbain ambitieux et qualitatif sur les aspects de cohérence urbaine et paysagère, avec des impacts négatifs limités (diminution des espaces de respiration par une densification du cœur de ville) et avec des impacts positifs ou neutres assez importants (limitation de l'étalement urbain, renforcement des fonctions urbaines spécifiques à l'hyper-centre, respect des éléments identitaires existants...), ce projet ne nécessite pas de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation d'effets permanents sur le paysage, sous réserve d'un traitement qualitatif du projet tout au long de sa réalisation.

Mesures d'accompagnement :

- Considérer la composition paysagère comme un élément fondateur du projet urbain
- Tenir compte des rapports d'échelle : proposer une armature paysagère adaptée
- Planter des arbres adaptés au contexte urbain
- Favoriser les essences régionales favorables à la biodiversité
- Ne pas utiliser d'essences invasives (liste des plantes invasives jointe en annexe de l'étude d'impact)

■ RISQUES MAJEURS :

La commune de Saint-Avé est située en zone de sismicité 2 (faible). Le projet, et plus précisément les bâtiments, devront respecter les règles de construction parasismique applicables aux nouveaux bâtiments.

Dans les zones de sismicité faible, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010).

Les grandes lignes de ces règles de construction parasismique sont :

- la prise en compte de la nature du sol et du mouvement du sol attendu,
- la qualité des matériaux utilisés,
- la conception générale de l'ouvrage (qui doit allier résistance et déformabilité),
- l'assemblage des différents éléments qui composent le bâtiment (chaînages),
- la bonne exécution des travaux.

■ INFRASTRUCTURES ROUTIERES ET ACCES :

Le projet conduit à mieux utiliser les infrastructures existantes qui assurent actuellement un bon niveau de desserte du territoire de la ZAC.

Les inductions de trafic sont faibles en comparaison des trafics existants.

Concernant les transports publics, il pourra être nécessaire - à terme - d'accroître l'offre pour répondre à la nouvelle demande.

Le maintien de cheminements piétons et vélos ouverts au public à l'intérieur de la ZAC est une nécessité.

A l'extérieur, un effort particulier devra être réalisé en direction des écoles et du centre-ville pour les piétons et les vélos, pour les seuls piétons en direction des arrêts de bus.

■ QUALITE DE L'AIR :

La période du chantier peut avoir un effet non négligeable sur la qualité de l'air. La pollution induite peut se décliner de diverses façons : odeur, opacité de l'air liée aux nuages de poussières et aux gaz d'échappement. C'est pourquoi il est proposé que :

- le maître d'ouvrage s'assure que les installations de chantier respectent les réglementations en vigueur et limite la vitesse des engins,
- les bennes de matériaux fins soient bâchées lors du transport,
- l'interdiction de brûlage à l'air libre de déchets de chantier soit respectée (cartons, huiles,...),
- les pistes de circulation et les stocks de matériaux soient arrosés en tant que de besoin et entretenus pour éviter les envols de poussière en période sèche.

■ DECHETS :

Pendant toutes les phases de construction des infrastructures et bâtiments de la Z.A.C, la gestion des déchets de chantier devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Certaines pratiques en revanche doivent être favorisées, comme :

- réduire les emballages à la source ;
- privilégier les matériaux respectueux de l'environnement et les matériaux recyclés/recyclables ;
- valoriser les déchets produits et limiter la mise en centres de stockage ;
- opérer un tri sélectif, par utilisation de sacs (constructions individuelles) ou de caissons (construction de collectifs) distincts pour les différents déchets : inertes, bois, cartons, plastiques, métaux, toxiques... Sur ce point, la recherche de conditions de stockage temporaire sur chantier visant à éviter la souillure des déchets doit être privilégiée.

5 - REGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

1. Rappel de la réglementation

Les constructions édifiées dans les zones d'aménagement concerté au sens de l'article L. 311-1 alinéa 1er du Code de l'urbanisme sont exonérées de la part communale de la Taxe d'Aménagement, conformément à l'article L. 331-7 alinéa 5 du Code de l'urbanisme, lorsque le coût des équipements dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat est mis à la charge des constructeurs.

2. La Z.A.C. « Cœur de Ville »

Les voies intérieures ainsi que les réseaux qui leurs sont rattachés, les espaces verts, les aires de stationnements correspondant aux seuls besoins des habitants de la ZAC sont en partie existant. Ils ne seront pas réalisés en totalité par l'aménageur et leur coût ne sera pas nécessairement intégré à la charge foncière.

Les utilisateurs des terrains de la Zone d'Aménagement Concerté seront redevables du paiement de la Taxe d'Aménagement.

**Z.A.C. créée par délibération n°2018/6/77
du Conseil Municipal en date du 4 juillet
2018**

Vu pour être annexé à la délibération,

**Le Maire,
Anne GALLO,**

