



PLE COP  
PLE S KOB

# ZAC Park Nevez PLESCOP

Réunion publique du 06/04/2024

m  
morbihan  
habitat

# SOMMAIRE



- L'équipe projet
- Les grandes orientations de la future ZAC
- Les travaux
- La commercialisation
- Le calendrier
- Temps d'échange

# L'ÉQUIPE PROJET

LES ACTEURS

LES PARTIES ASSOCIÉES

Pilotage de l'opération d'aménagement

*Maîtrise d'ouvrage*  
MORBIHAN HABITAT

*Commune associée*  
Plescop

Equipe Conception et suivi

*Architectes – urbaniste - paysagiste*  
Super 8

*BET VRD : Infra Services*

*Sociologie urbaine : Agence Radar*

Equipe Réalisation

INRAP

*Entreprises Travaux (Voiries, Réseaux,  
Paysage)*

*Concessionnaires réseaux*

*Coordonnateur de Sécurité et de  
Protection de la santé*

Partenaires institutionnels

- *Golfe du Morbihan Vannes Agglomération*
- *Préfecture du Morbihan, DDTM,  
Service Régional de l'Archéologie*
- *Autorité environnementale*
- *Concessionnaires*
- ....

Le public

*Riverains / Citoyens  
Usagers  
Acquéreurs  
Associations*

# LES GRANDES ORIENTATIONS

**Social**

- A. Mixité d'habitat / valorisation du collectif
- B. Favoriser l'accession à la propriété
- C. Un quartier dans la ville et non à côté de la ville (liens et connexions avec le centre bourg)

**Environnement**

- D. Favoriser les économies d'énergies
- E. Une qualité environnementale des constructions
- F. La préservation de la qualité paysagère du site et la gestion intégrée des eaux pluviales

**Une qualité de vie**

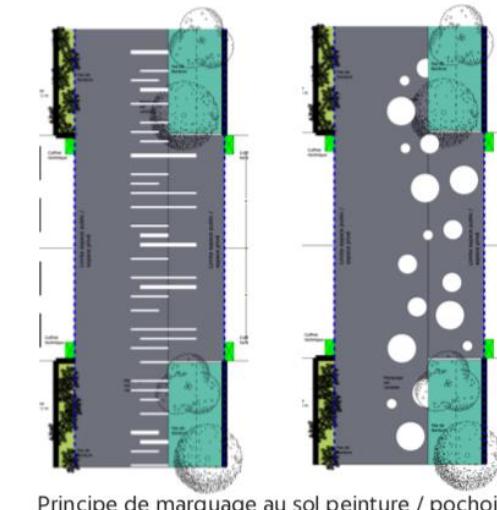
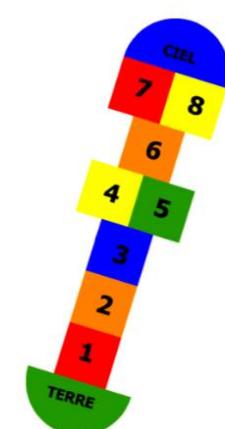
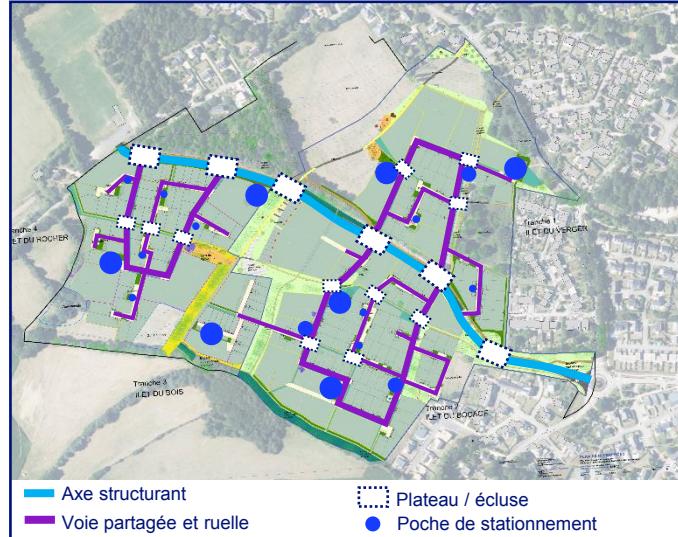
- G. Identité rurale du projet
- H. Circulations apaisées/sécurisées/gestion des stationnements
- I. Modes de déplacements doux
- J. Gestion des intimités
- K. Des collectifs tournés vers la nature

Park Nevez



- Une surface de projet de 25 hectares
  - La préservation de la trame bocagère existante, des zones humides et boisements
  - Une surface aménagée de 17,6 hectares

# UN QUARTIER CONNECTÉ ET APAISÉ



Principe de marquage au sol peinture / pochoir

- Un axe structurant Est/Ouest
- Un réseau de voies partagées et ruelles
- Des espaces à investir au sein des ruelles
- Des écluses et plateaux pour ralentir la circulation
- Des stationnements visiteurs regroupés par poche

# DES MODES DOUX PRIVILÉGIÉS



Des déplacements  
sécurisés sur l'axe  
structurant

Connexion au  
centre bourg



Intégration du chemin  
du tour de bourg



Priorité aux modes  
doux sur les voies  
partagées et venelles



# UNE LARGE PLACE AUX ESPACES VERTS



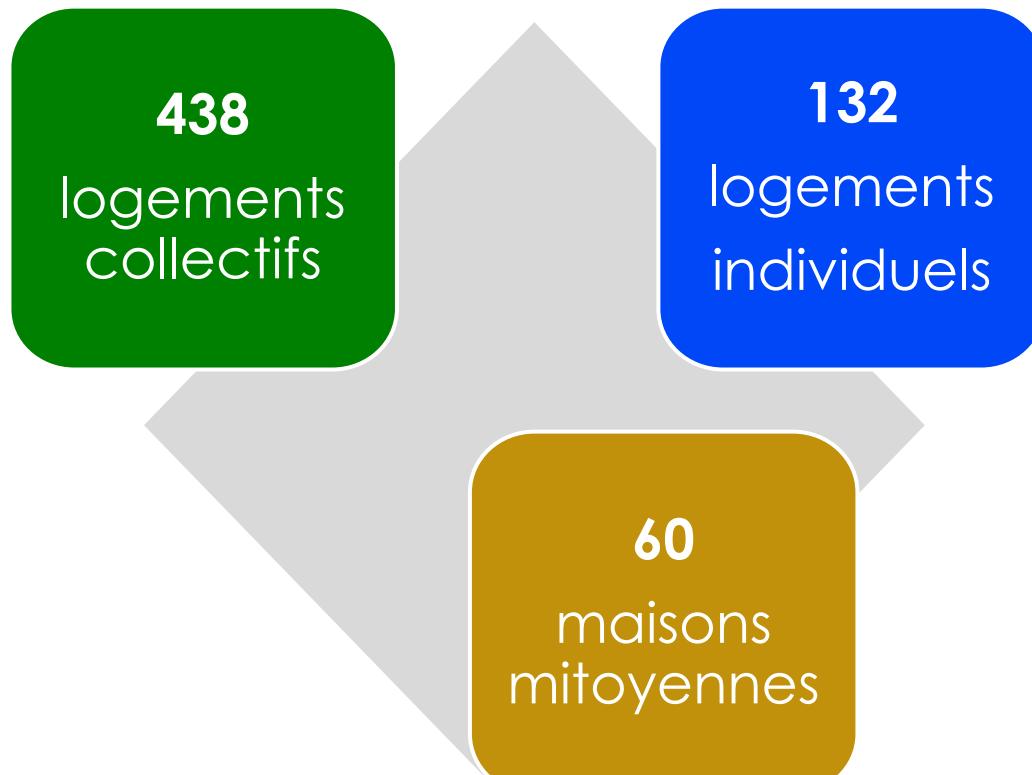
- Aire de jeux et de loisirs
- Promenade
- Détente
- Jardins partagés
- Gestion de l'eau pluviale
- Mise en valeur des espaces préservés, trame bocagère
- Support de biodiversité, préservation des zones humides

Une coulée verte, support de multiples usages



# UNE MIXITÉ DE L'HABITAT

**630 logements** dont :



- 25% de logements locatifs sociaux
- 15% de logements en accession abordable
- 60% de logements en accession libre dont une part dédiée au locatif privé

# DES SERVICES DE PROXIMITÉ

## Logements

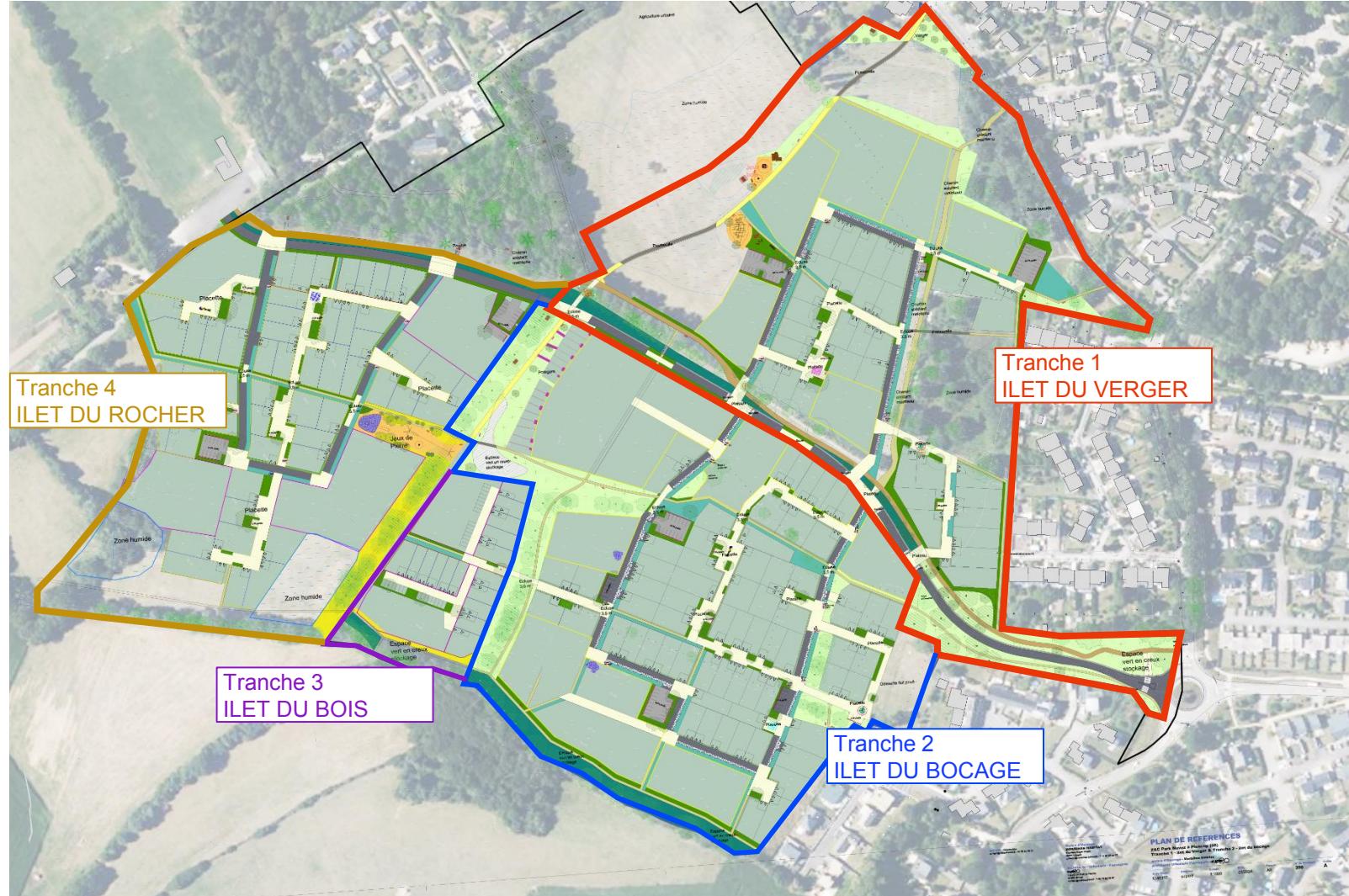
- Logements collectifs
- Petits lots  
(maisons individuelles accolées)
- Maisons individuelles / lots libres



2 pôles d'équipements  
sont envisagés

- Une infrastructure de loisirs et de plein air
- Une polarité de services à définir

# UNE RÉALISATION DANS LE TEMPS



- La création de 4 îlets (hameaux)
  - Îlet du Verger (engagement en 2024)
  - Îlet du Bocage (échéance 2026)
  - Îlet du Bois
  - Îlet du Rocher

# LES TRAVAUX LIÉS À L'ARCHÉOLOGIE

DIAGNOSTIC



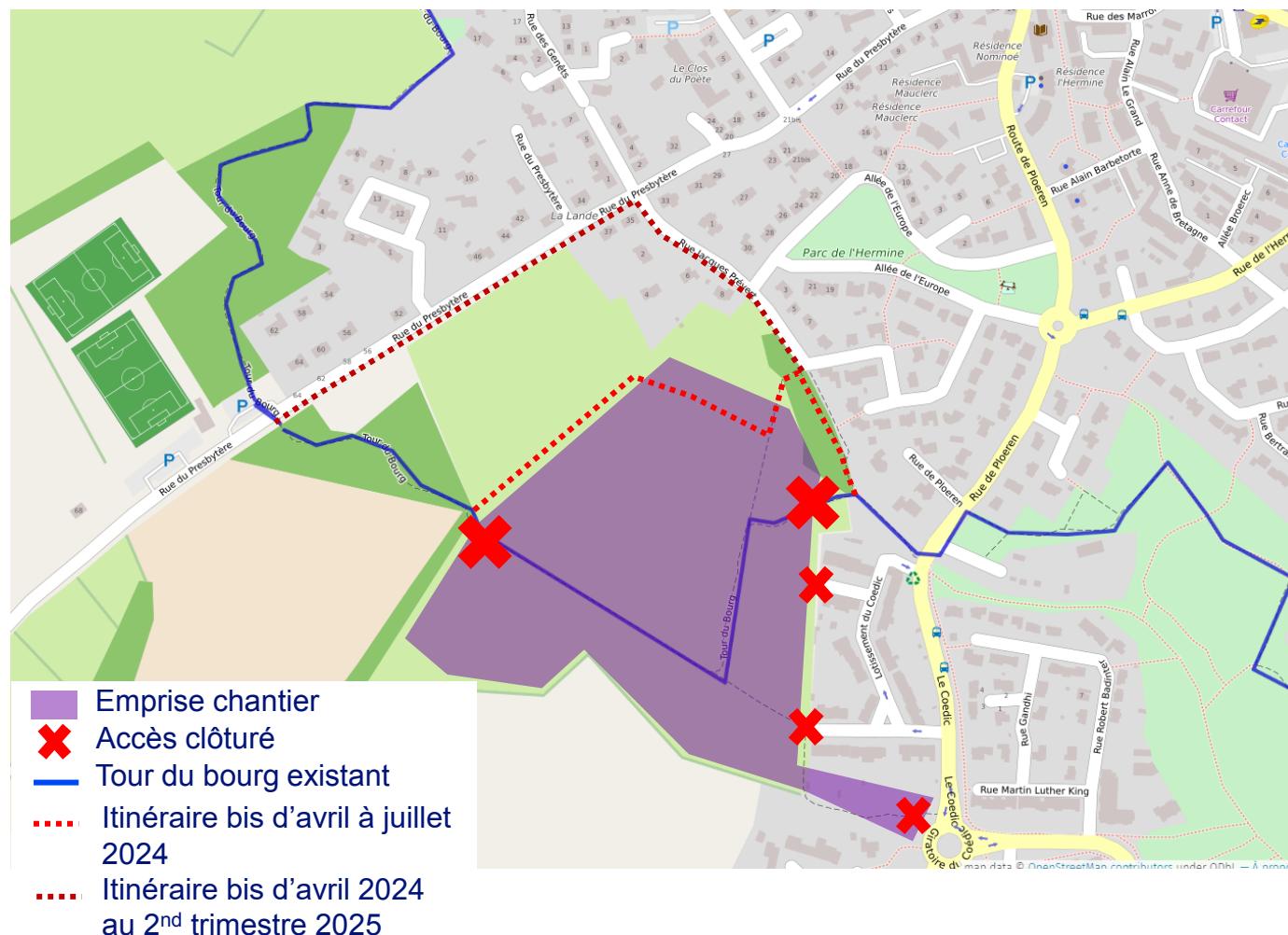
FOUILLE



## Une intervention en plusieurs temps :

- Diagnostic archéologiques du 14 septembre au 16 octobre 2020
- Prescriptions de fouilles archéologiques complémentaires en juin 2021 sur deux secteurs sur des vestiges de différentes périodes (Néolithique, Age de Fer, Age de Bronze et mérovingienne)
- Engagement des fouilles archéologiques sur le 1<sup>er</sup> secteur en février 2024. Fin prévisionnelle en juillet 2024

# LE CHEMIN DU TOUR DE BOURG

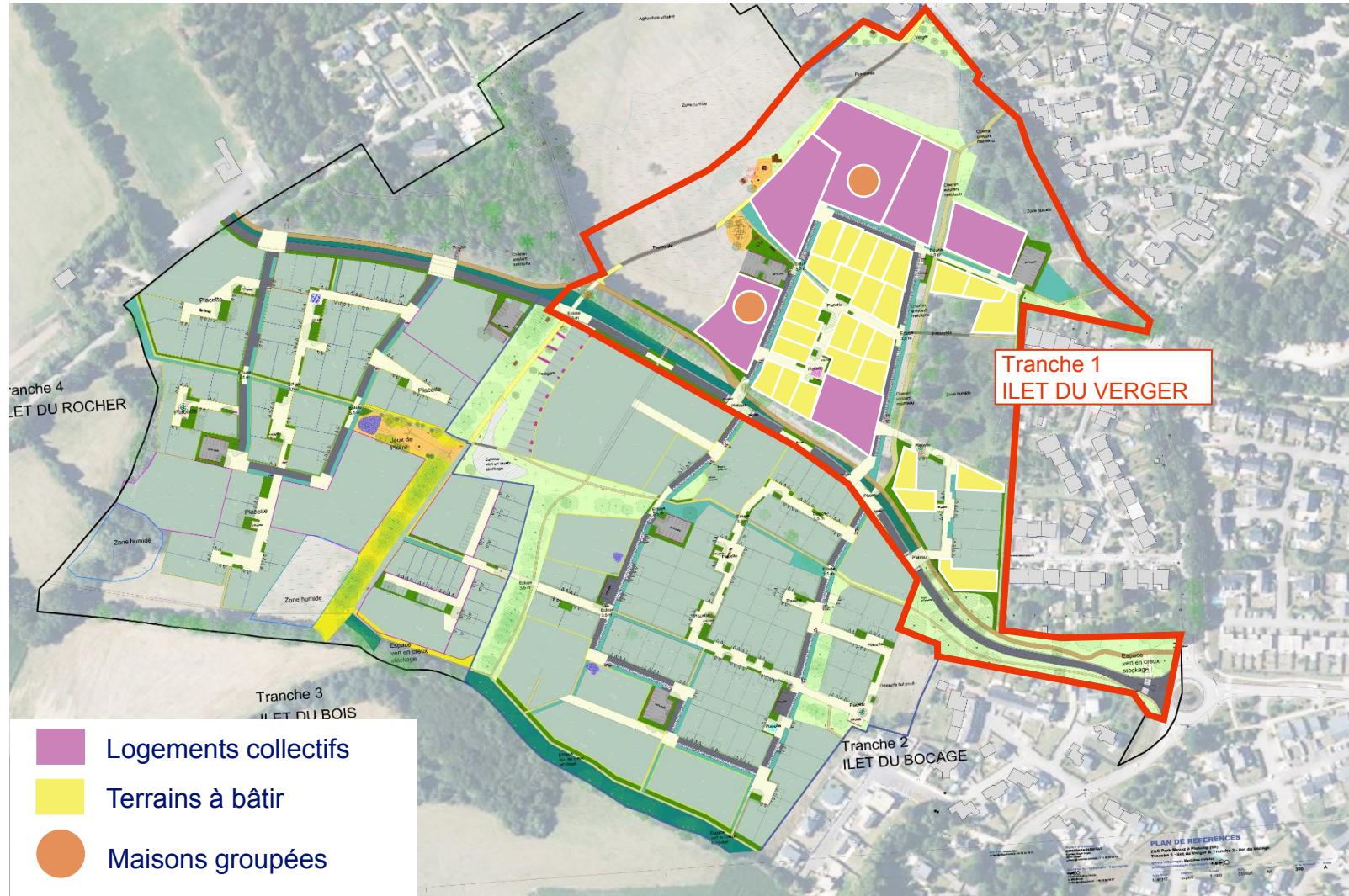


**En phase travaux (fouilles et viabilisation de l'ilet du verger) :**

- Pour la sécurité de tous, une partie du chemin existant sera fermé à la circulation
- Des itinéraires de substitution seront balisés
- Réouverture une fois les travaux d'aménagement terminés (2<sup>nd</sup> trimestre 2025)



# LA COMMERCIALISATION



## **Sur l'îlet du verger :**

- Environ 147 logements dont :
    - 108 logements collectifs avec une hauteur maximale de 2 étages + combles / attiques
    - 27 lots à bâtir de 260 m<sup>2</sup> à 580 m<sup>2</sup> (en moyenne 350 m<sup>2</sup>)
    - 12 maisons groupées

# LA COMMERCIALISATION



## Les lots libres de constructeurs

### Un cadre réglementaire :

- Un règlement du Plan Local d'Urbanisme
- Un cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères
- Un équipe conseil avec un VISA obligatoire

### Engagement de la commercialisation :

- Prise de contact avec les réservataires de lot de 2019 en avril / mai 2024 et choix d'un lot à bâtrir en mai 2024
- Puis ouverture de la commercialisation à tous avec ouverture d'une liste d'attente en avril et prise de contact en juin 2024
- Une grille de prix en cours de définition en partenariat avec la Ville

# LA COMMERCIALISATION

## Les lots libres de constructeurs

### Public prioritaire :

Familles, couples ou personnes seules en situation de PRIMO ACCESION

Résidence Principale obligatoire

Résidant sur la commune ou investi dans la vie locale

### Procédure pour les candidats à l'acquisition :

Dossier de candidature anonymisé à transmettre à Morbihan Habitat par courrier  
Passage en commission municipale  
Classement à établir par un huissier  
Rdv de réservation individuel pour attribution d'un lot libre

# LA COMMERCIALISATION



## Les logements collectifs

### Une maîtrise des futurs projets :

- Un règlement du Plan Local d'Urbanisme
- Un cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères
- Une forte ambition environnementale
- Un équipe conseil avec un VISA obligatoire

### Lancement d'appels à projets :

- Une consultation de promoteurs immobiliers et de bailleurs sociaux
- Un dossier à remettre comprenant une esquisse du projet envisagé
- Des critères de sélection définis avec la Ville
- Une validation du lauréat en concertation avec la Ville
- Des premières consultations engagées en 2024

# LE PLANNING DE L'OPÉRATION

## Avril 2024

Engagement de la consultation pour les travaux de viabilisation



## Mai / Juin 2024

Lancement de la commercialisation



## Eté 2024

Fin des fouilles archéologiques



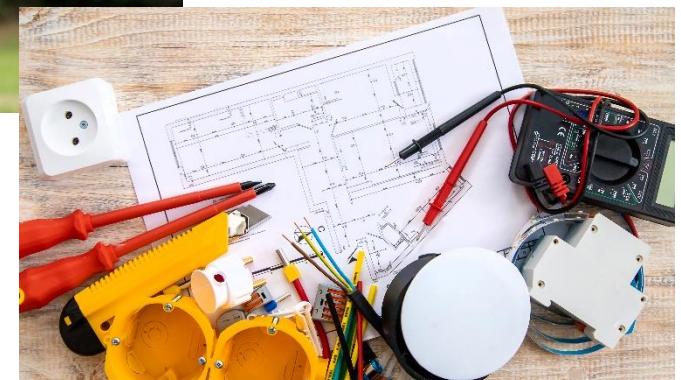
## Automne 2024

Démarrage des travaux de viabilisation de l'îlet du Verger



## 2<sup>ème</sup> trimestre 2025

Démarrage prévisionnel des premiers chantiers de construction



Réunion publique

Park Nevez

Merci pour votre attention

Temps d'échange