



ZAC Park Nevez PLESCOP

Réunion publique du 06/04/2024





SOMMAIRE

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

Park Nevez

L'ÉQUIPE PROJET



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'accèsion 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

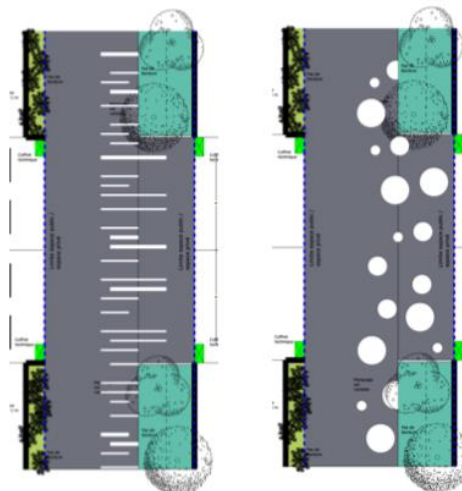
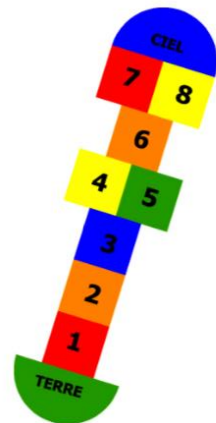
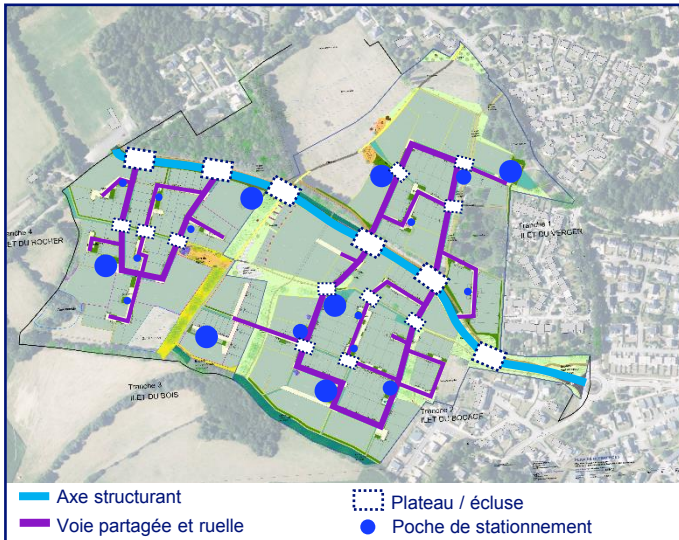
Park Nevez



- 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

Park Nevez

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

Park Nevez

DES MODES DOUX PRIVILÉGIÉS



Des déplacements sécurisés sur l'axe structurant

Connexion au centre bourg



Priorité aux modes doux sur les voies partagées et venelles



Intégration du chemin du tour de bourg



Park Nevez

UNE LARGE PLACE AUX ESPACES VERTS



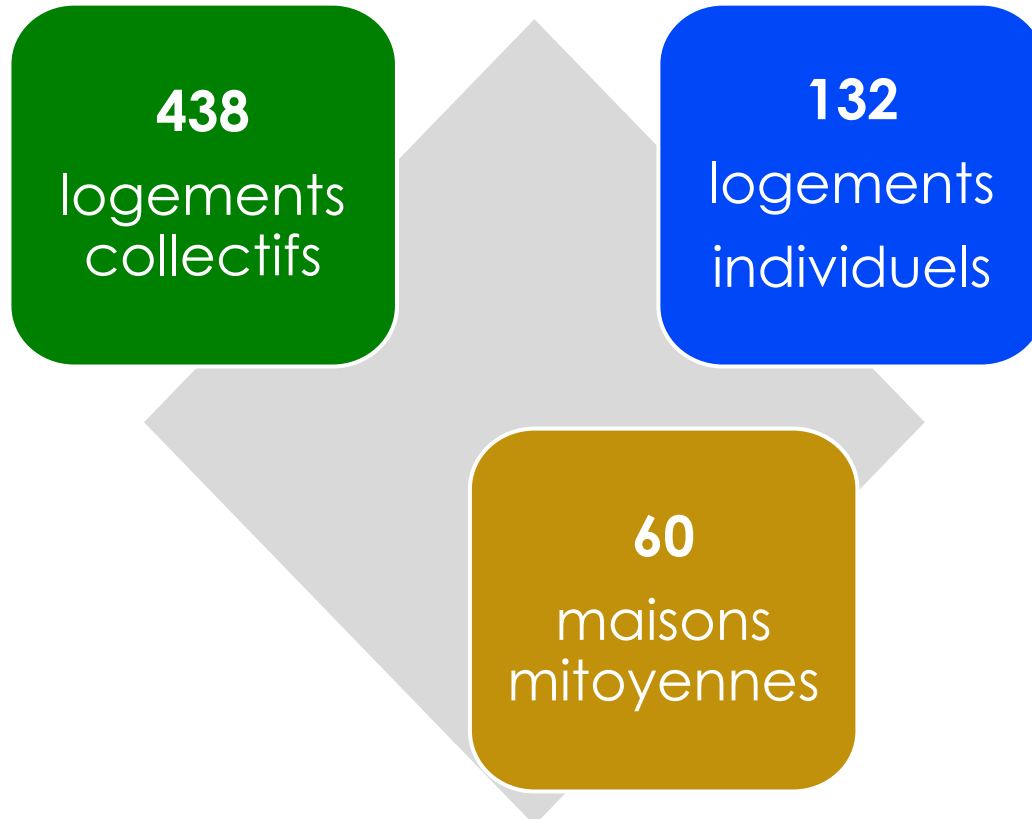
Une coulée verte, support de multiples usages



- ➔ 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 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

Park Nevez

DES SERVICES DE PROXIMITÉ

Logements

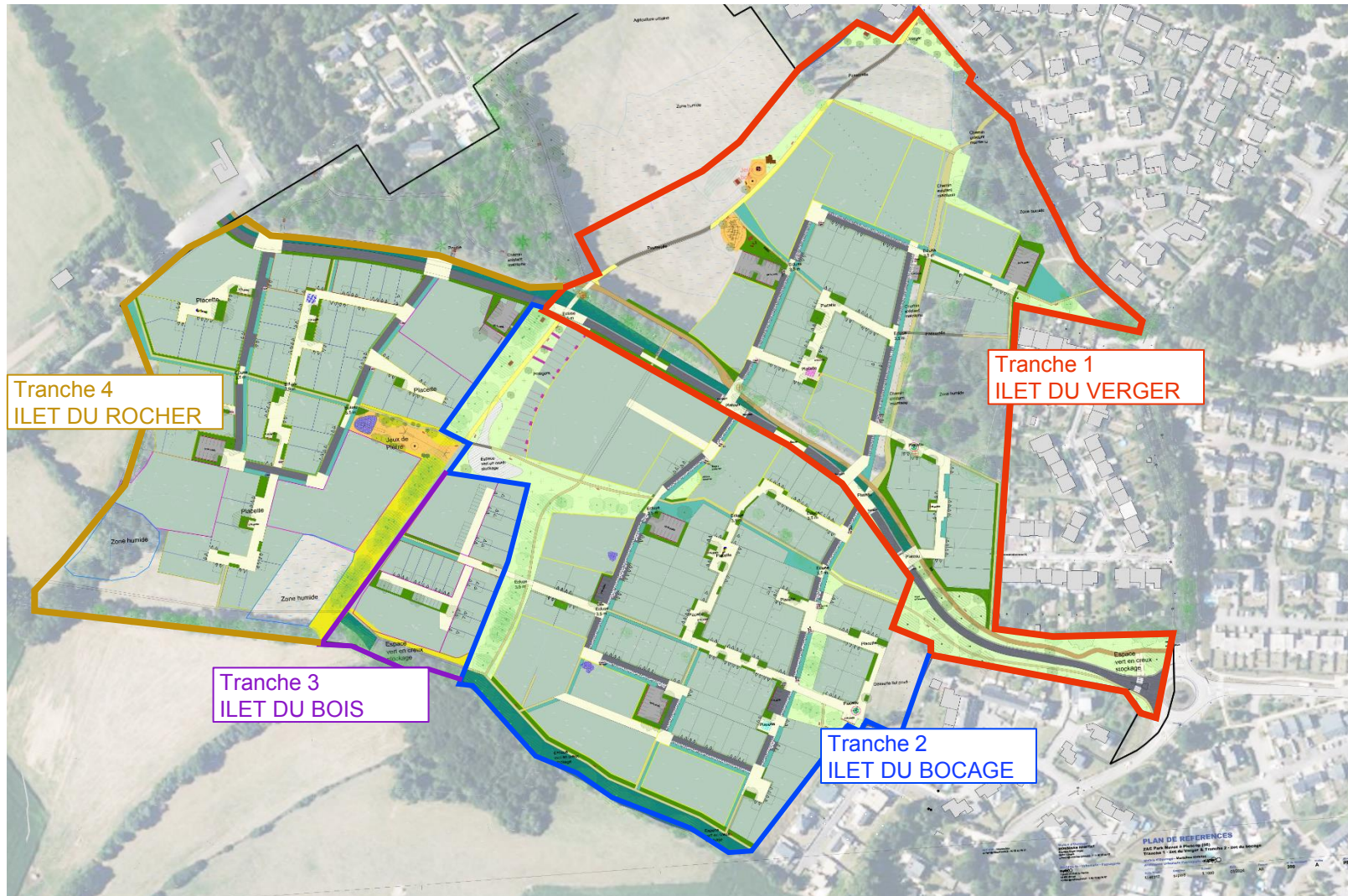
- Logements collectifs
- Petits lots (maisons individuelles accolées)
- Maisons individuelles / lots libres



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 ilets (hameaux)
 - Ilet du Verger (engagement en 2024)
 - Ilet du Bocage (échéance 2026)
 - Ilet du Bois
 - Ilet du Rocher

LES TRAVAUX LIÉS À L'ARCHÉOLOGIE



DIAGNOSTIC



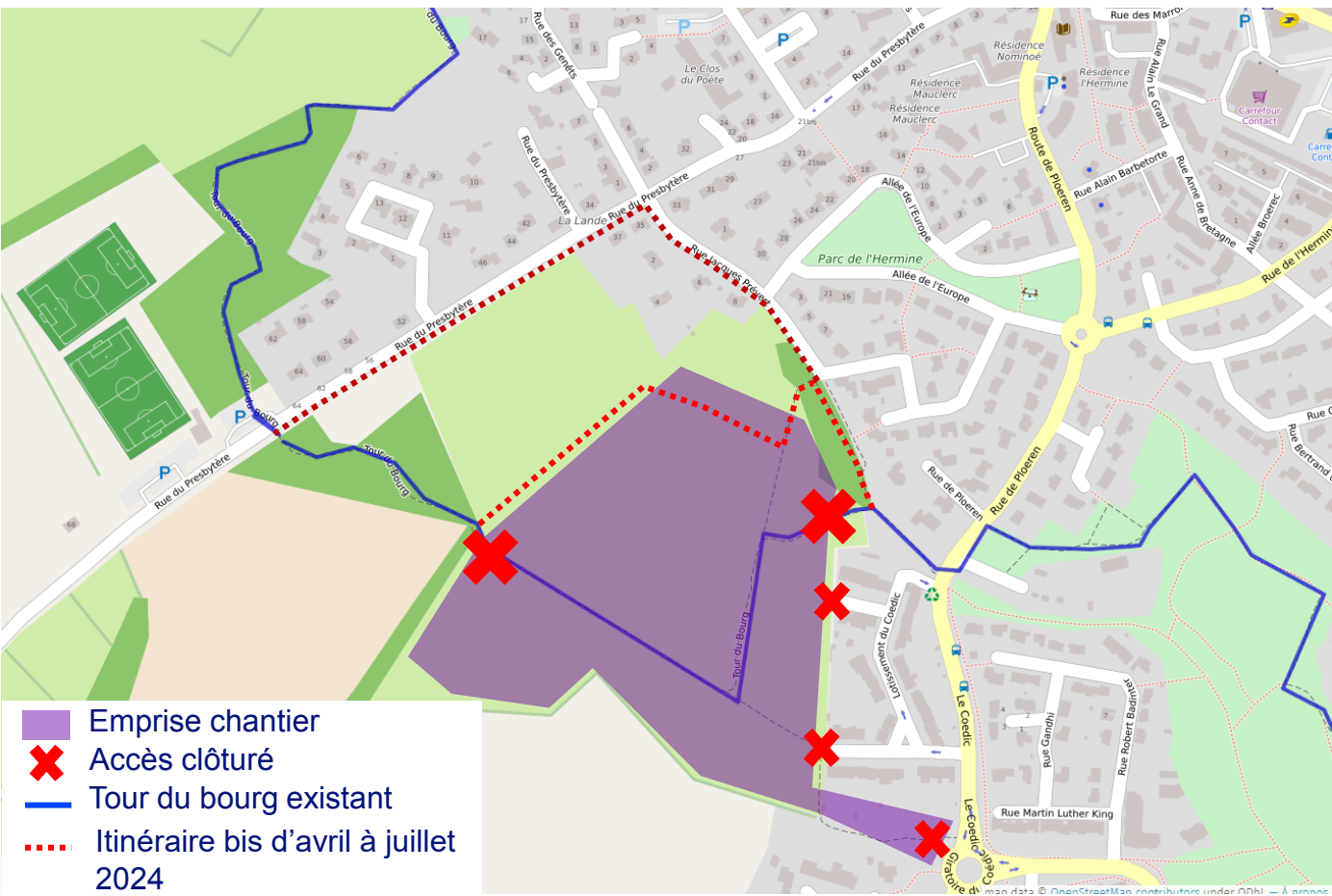
Une intervention en plusieurs temps :

- 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^{er} secteur en février 2024. Fin prévisionnelle en juillet 2024

FOUILLE



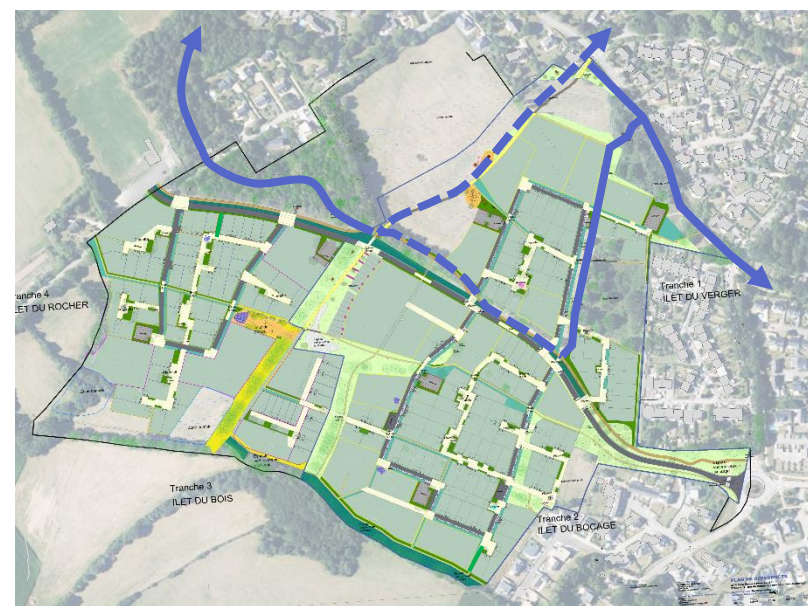
LE CHEMIN DU TOUR DE BOURG



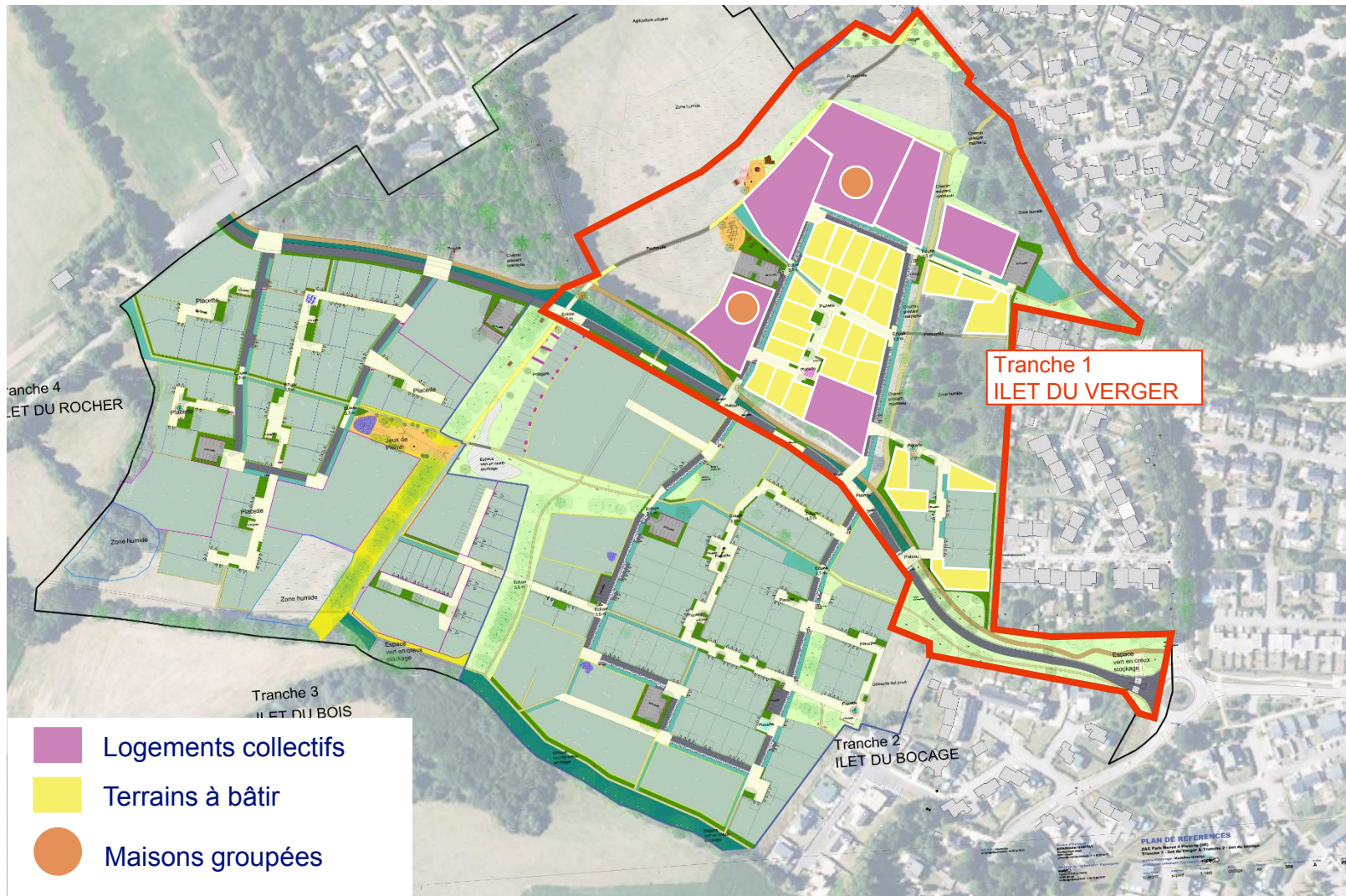
- Emprise chantier
- Accès clôturé
- Tour du Bourg existant
- Itinéraire bis d'avril à juillet 2024
- Itinéraire bis d'avril 2024 au 2nd trimestre 2025

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 (2nd trimestre 2025)



LA COMMERCIALISATION



Sur l'ilet du verger :

- Environ 147 logements dont :
 - 108 logements collectifs avec une hauteur maximale de 2 étages + combles / attiques
 - 27 lots à bâtir de 260 m² à 580 m² (en moyenne 350 m²)
 - 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 bâtir 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

Public prioritaire :

Familles, couples ou personnes seules en situation de PRIMO ACCESSION

Résidence Principale obligatoire

Résidant sur la commune ou investi dans la vie locale

Les lots libres de constructeurs

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

Park Nevez

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

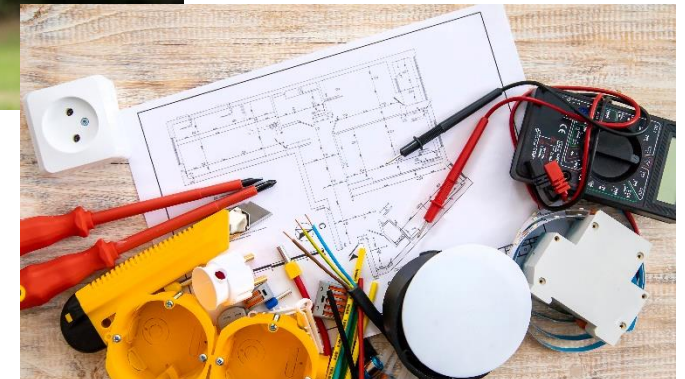
Fin des fouilles archéologiques

Automne 2024

Démarrage des travaux de viabilisation de l'îlet du Verger

2^{ème} trimestre 2025

Démarrage prévisionnel des premiers chantiers de construction



Réunion publique

Park Nevez

Merci pour votre attention

Temps d'échange