



**Consultation de bailleurs sociaux pour l'attribution  
des droits à construire sur les îlots A et F de la ZAC  
Park Nevez à Plescop**

## **PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION**

Septembre 2024

# Sommaire

## 1. Présentation générale

- 1.1 La Ville de Plescop
- 1.2 Le quartier de Park Nevez : présentation du site
- 1.3 Les grands enjeux de la ZAC Parc Nevez
- 1.4 La programmation
- 1.5 Les espaces publics

## 2. Enjeux et caractéristiques principales des îlots A et F, objet de la consultation

- 2.1 Caractéristiques des îlots
- 2.2 Prix de cession
- 2.3 Contraintes réglementaires et administratives

**Dans le cadre du projet de ZAC Park Nevez, Morbihan Habitat et la Ville de Plescop ont formalisé un plan guide permettant de céder plusieurs ilots.**

**La présente consultation concerne la commercialisation des ilots A et F situés sur l'îlet du verger qui prévoit la cession d'une charge foncière, en locatif social à un bailleur social.**

## **1. Présentation générale**

### **1.1. La Ville de Plescop**

Plescop est une ville dynamique située dans le Morbihan, à 8 km de Vannes, une cité médiévale incontournable de la Bretagne sud. Plescop fait partie du Parc naturel régional du golfe du Morbihan.

La ville de PLESCOP présente une localisation attractive en première couronne de l'agglomération de VANNES. Elle enregistre ainsi une très forte évolution démographique, et dépasse désormais les 6 412 habitants (au 01/01/2024), grâce à une variation annuelle moyenne de sa population de 4 % entre 2010 et 2015 (contre un taux de seulement +0,64 % pour le MORBIHAN sur la même période). Cette croissance correspond à un apport moyen de l'ordre de 188 personnes par an.

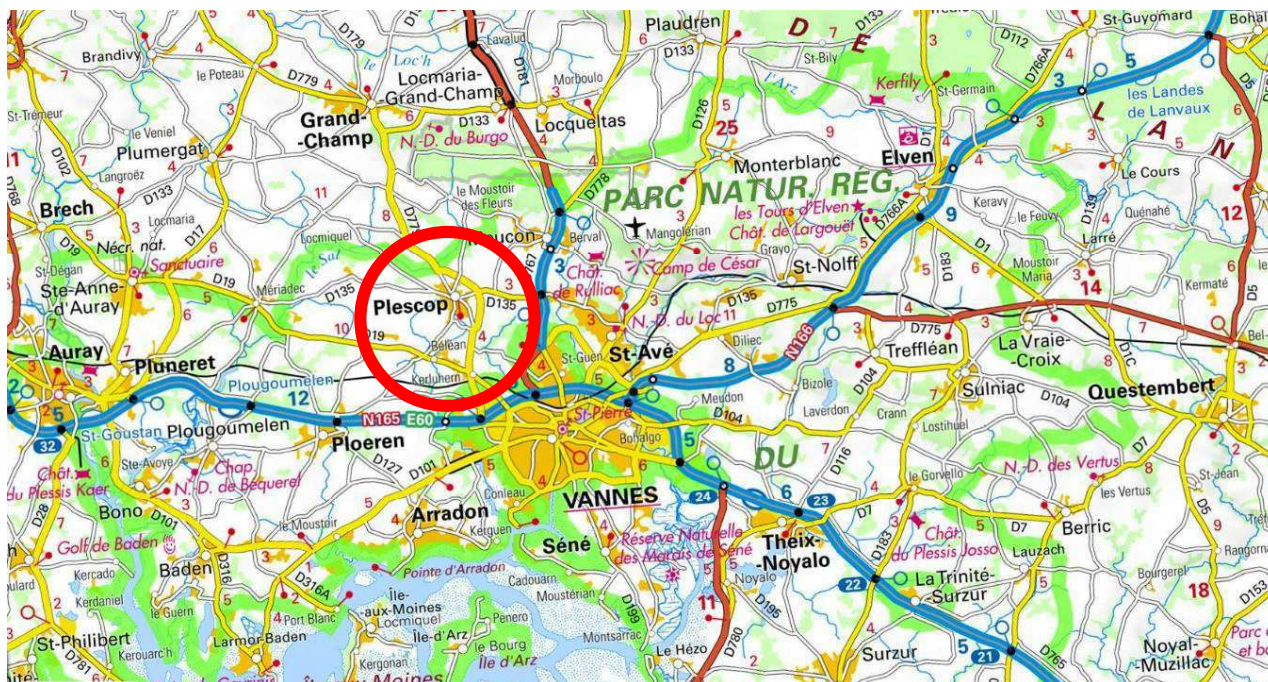
Engagée dans la démarche « ville à 30 km/h », elle bénéficie d'une desserte facilitée et encourage les habitants à se reporter vers des modes de déplacement alternatifs à la voiture.

Voie douce : Plescop est traversée, au Sud, par la voie verte qui relie Vannes à Sainte-Anne-D'auray. Le circuit du tour de bourg, accessible à pied et en vélo, permet de faire une boucle d'environ 7 km autour de Plescop. La commune a su développer un réseau de chemins piétons et pistes cyclables. Un aménagement de pistes cyclables, en cours, permettra bientôt de relier Plescop à Vannes en toute sécurité.

Train : à 13 minutes de la gare SNCF/TGV de Vannes. La desserte TGV permet de rejoindre Paris en 2h30.

Voiture : Plescop jouxte un nœud routier important, la RN 165 qui va de Nantes à Brest et la RN 166 qui relie Rennes à Vannes ainsi que l'axe Triskell qui relie Vannes à Saint-Brieuc.

Avion : à 1h20 minutes de l'aéroport international de Nantes. A 10 minutes de l'aérodrome Vannes Meucon.



*Plan de localisation de Plescop*

## **1.2. Le quartier de Park Nevez : présentation du site**

La ZAC du Park Nevez se situe en continuité de lotissements (du Couëdic, des Châtaigniers, des Peupliers, etc.) à l'exception de sa façade Sud bordée de champs et à l'Ouest de terrains de football communaux.

Ce site de 25,6 hectares est à la fois bordé et structuré par une trame bocagère et des ensembles boisés conservés dans le cadre du projet.

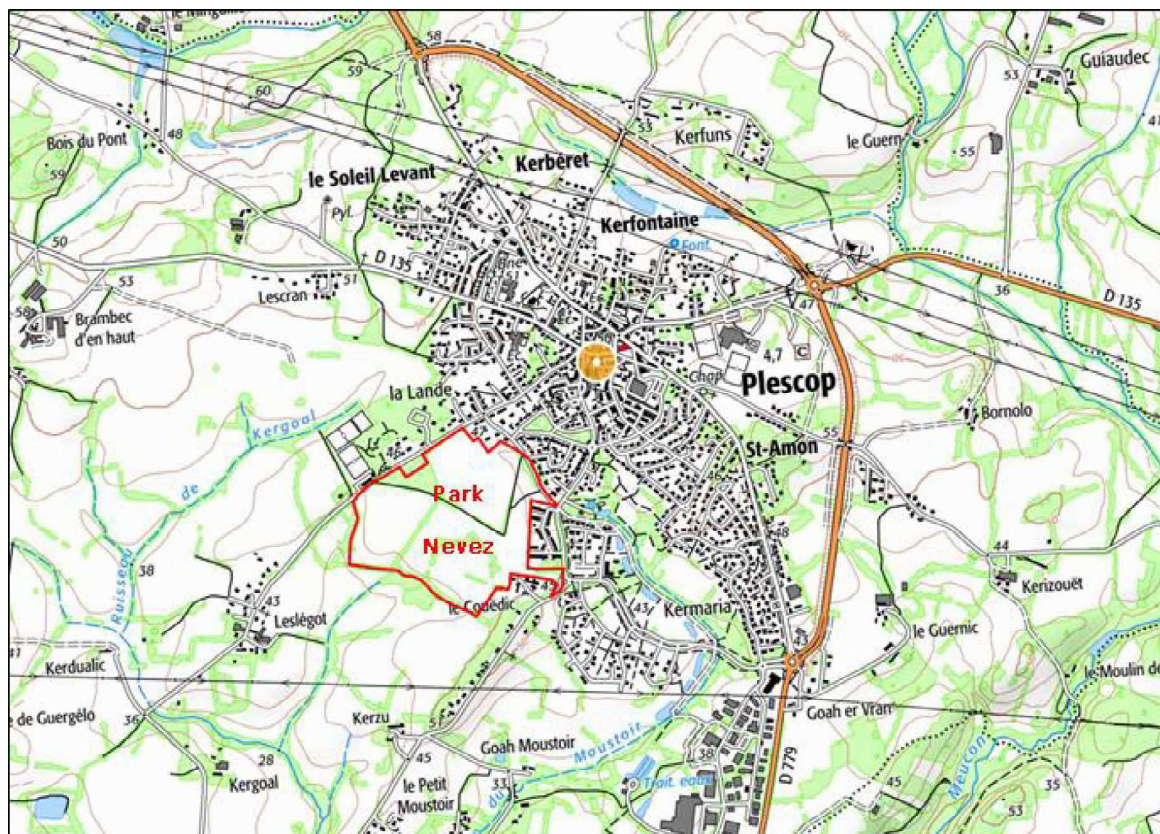
L'ensemble foncier se compose de 31 parcelles de 2 à 65 562 m<sup>2</sup>. Elles sont bordées par des terrains bâtis, un bois et de rues (du Presbytère à l'Ouest, Jacques Prévert au Nord et de la route de Ploeren à l'Est). Le circuit du tour de bourg traverse la ZAC Park Nevez.

Les constructions sur le pourtour sont pour l'essentiel des maisons individuelles représentatives d'une urbanisation en lotissements successifs. Cette configuration encadrée par l'urbanisation et les possibilités de desserte par les différents réseaux, explique son classement comme terrains à urbaniser (1AUa) au PLU de PLESCOP.

Une opération précédente de 480 logements a été réalisée par la commune à l'Est immédiat (ZAC des Jardins du Moustoir). Sa commercialisation est aujourd'hui achevée.

Le site ne jouxte pas la partie ancienne de PLESCOP, mais son accès s'effectue en 10 minutes à pied via l'allée de l'Europe. Sa position bénéficie de la proximité d'équipements scolaires (au Nord) et sportifs (à l'Ouest). Son aménagement permettra d'assurer un meilleur lien entre ces derniers équipements et les quartiers avoisinants.





*Plan de situation*





### 1.3. Les grands enjeux de la ZAC Park Nevez

Pour ce projet, la volonté municipale est de contenir l'étalement urbain qui, après l'achèvement de la requalification urbaine du centre-ville, voit en le secteur de la Lande – Le Coëdic, situé au Sud du bourg et à l'Ouest de la ZAC des Jardins du Moustoir, une perspective de développement dans le respect des objectifs suivants :

- La préservation et l'intégration des zones de nature existantes sur le secteur (zones humides et espace boisé notamment) ;
- La poursuite du réseau de cheminement doux, dans le souci d'une accessibilité simple au bourg et à ses équipements et services notamment ;
- La qualité architecturale et environnementale des constructions ;
- La convivialité des espaces extérieurs ;
- La mixité sociale et générationnelle.



*Plan d'aménagement de la ZAC Park Nevez (Super8)*

Cette opération sera réalisée dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée dite « ZAC Park Nevez » qui se décomposera en 4 tranches opérationnelles réparties par « îlet ». Ainsi : la commune de PLESCOP a approuvé :

- Par délibération du conseil municipal du 20 octobre 2015, le bilan de concertation et le dossier de création de la ZAC.
- Par délibération du conseil municipal du 27 novembre 2018, le dossier de réalisation de ZAC
- Par délibération du conseil municipal du 17 décembre 2018, le programme des équipements publics de la ZAC
- Par délibération du conseil municipal du 28 mai 2024, la modification du dossier de réalisation de ZAC et du programme des équipements publics

Le 19 janvier 2017, le Maire a confié, par voie de convention de concession, l'aménagement de la ZAC de Park Nevez à EADM. Le 20 novembre 2020, un avenant de transfert de la convention de concession de la société EADM à l'Office Public de l'Habitat du Morbihan a été signé, sans porter atteinte aux autres termes du contrat, l'OPH s'engageant purement et simplement à reprendre les droits et obligations d'EADM vis-à-vis de la collectivité concédante

#### **1.4. La programmation**

Les principaux éléments du programme de l'opération sont les suivants :

- Après prise en compte des dernières données environnementales, la surface consommée par le projet est d'environ 17,6 ha. Cette surface correspond à l'emprise aménagée, ainsi que des lots à bâtir. Ce périmètre exclut les zones humides, bois, prairies et bocages conservés en l'état. Le programme global des constructions prévoit environ 630 logements, soit une densité de 35,8 logements à l'hectare,
- Afin de répondre aux besoins de logements de chacun, plusieurs typologies sont proposées :
  - Des îlots de densité : petits immeubles d'une quinzaine à une trentaine de logements collectifs en frange d'îlets, unités géographiques regroupant des îlots, avec une ouverture visuelle sur les espaces paysagers (zones humides, etc.) ou bien le bocage.
  - Des lots libres de construction, d'une superficie moyenne de 350 m<sup>2</sup>, répartis dans les 4 îlets et, notamment, en transition avec les lotissements situés à l'Ouest.
  - Des petits lots d'environ 250 m<sup>2</sup> (destinés à des maisons accolées) répartis dans les 4 îlets, adaptés à des opérations de logements groupés et mitoyens. L'objectif est de proposer des terrains et des logements accessibles aux jeunes actifs.
  - L'accueil de toutes les catégories de ménages dans un souci de mixité sociale et de diversité des classes d'âge (variété des types de logements en termes de surface, comme des modes de financement : locatif social, accession libre, locatif privé, ...).
- Deux polarités, incluant une infrastructure de loisirs et de plein air en bordure des zones naturelles et paysagères et un pôle de services en entrée Est de quartier ;
- La prise en compte des conditions d'ensoleillement pour une meilleure implantation des constructions sur leur terrain afin de tirer parti des apports du solaire passif ;
- Un échelonnement des constructions sur la durée de la concession ;
- Une diversité du parc couplée à une maîtrise des prix de sorties des logements, souhaitée par la commune, pour permettre le parcours résidentiel des habitants.

## Logements

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:purple; border:1px solid black;"></span>	Logements collectifs
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span>	Petits lots (maisons individuelles accolées)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span>	Maisons individuelles / lots libres

## Deux polarités

<span style="display:inline-block; width:20px; height:20px; background-color:blue; border-radius:50%; border:2px solid blue;"></span>	Une infrastructure de loisirs et de plein air
<span style="display:inline-block; width:20px; height:20px; background-color:yellow; border-radius:50%; border:2px solid black;"></span>	Une polarité de services à définir



*Plan de répartition de la programmation (Super8)*

Conformément aux documents réglementaires en vigueur (SCOT Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération de 2020 et PLH Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération 2019-2024), la répartition par statuts d'occupation des 630 logements est la suivante :

- 25% de Logements Locatifs Sociaux (type PLUS, PLAI, PLS),
- 15% d'accèsion abordable dont à minima 5% dans le cadre de la mise en œuvre de l'Office Foncier Solidaire (BRS),
- 60% d'accèsion libre dont une part dédiée à du locatif privé (à minima 15%).

Par ile, la ventilation de la programmation est la suivante :

	TOTAL	Lots libres	Maisons accolées	Collectif
<b>T1 – Ilet du verger</b>	<b>145</b>	27	12	106
<b>T2 – Ilet du bocage</b>	<b>246</b>	59	23	164
<b>T3 – Ilet du bois</b>	<b>54</b>	-	16	38
<b>T4 – Ilet du rocher</b>	<b>183</b>	44	9	130
	<b>628</b>	130	60	438

La programmation prévoit par ile :

- Des petits collectifs (15 à 30 logements)
- Des lots libres (~ 350 m<sup>2</sup>)
- Des petits lots pour des maisons accolées (~ 250 m<sup>2</sup>, maisons accolées)



## 1.5. Les espaces publics

Le programme des équipements publics de la ZAC prévoit notamment :

- Une hiérarchisation de la trame viaire avec :
  - o Une voie principale reliant le giratoire du Couëdic à la rue de Leslégot,
  - o Une voie secondaire par îlet, rétrécie par endroit afin de réduire la vitesse,
  - o Un réseau de ruelles pour la desserte interne des îlots d'habitations,
- L'aménagement de places de stationnement par poches de 20 places végétalisées sur les différentes voiries,
- La création d'un réseau de voies douces permettant de multiples usages : déplacement quotidien pour rejoindre écoles et bourg au nord ou réseau de transport en commun à l'est, des cheminements ponctuels pour rejoindre les lieux de vies du quartier, un cheminement pour préserver le chemin de randonnées existant du « Tour de Plescop », une boucle pour les promenades, et des voies alternatives aux voies communales pour les cycles et piétons.
- L'aménagement d'espaces publics (placettes, espaces verts, aires de jeux, jardins partagés, etc.), permettant des usages diversifiés et de créer du lien à l'intérieur du quartier et avec les quartiers voisins,
- L'organisation d'une trame verte structurante permettant la continuité avec les zones humides et boisements mais aussi des liaisons avec le centre bourg, les quartiers voisins et les équipements (école, terrains de sports),
- La mise en place d'une trame bleue pour la gestion intégrée en 0 rejet des eaux pluviales (les eaux de ruissellement seront collectées, stockées et infiltrées au plus proche du lieu de précipitation dans des noues, espaces verts en creux)
- La valorisation des zones humides et des points bas destinés à la gestion des eaux pluviales par leur intégration dans les espaces collectifs de détente.



*Perspectives d'ambiances de la ZAC Park Nevez (Super8)*

## 2. Enjeux et caractéristiques principales des ilots A et F, objet de la consultation

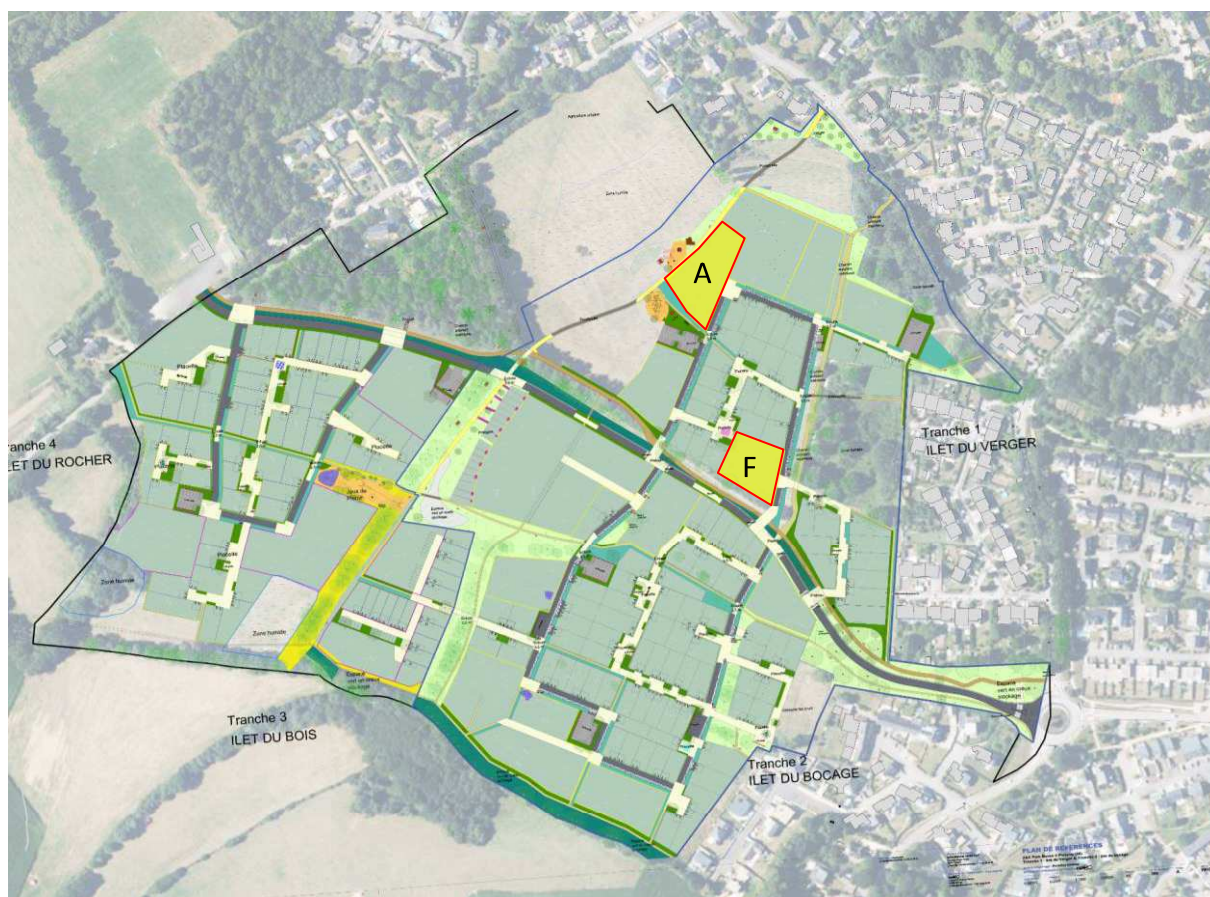
### 2.1 Caractéristiques des ilots A et F

Les ilots A et F sont constitutifs de la première tranche – Ilet du verger du projet de ZAC Park Nevez.

**L'ilot A est en limite nord-ouest de la ZAC, en limite des espaces naturels préservés, des espaces de jeux et du chemin piéton qui reliera la ZAC au centre bourg,**

**L'ilot F se situe en entrée de l'ilet du verger, à proximité de la voie structurante du quartier.**

**Les opérations développées sur ces ilots doivent s'inscrire dans une approche qualitative affirmée, à l'architecture ambitieuse et résolument durable s'intégrant harmonieusement à l'environnement paysager et urbain existant.**



#### ➤ Ilot A

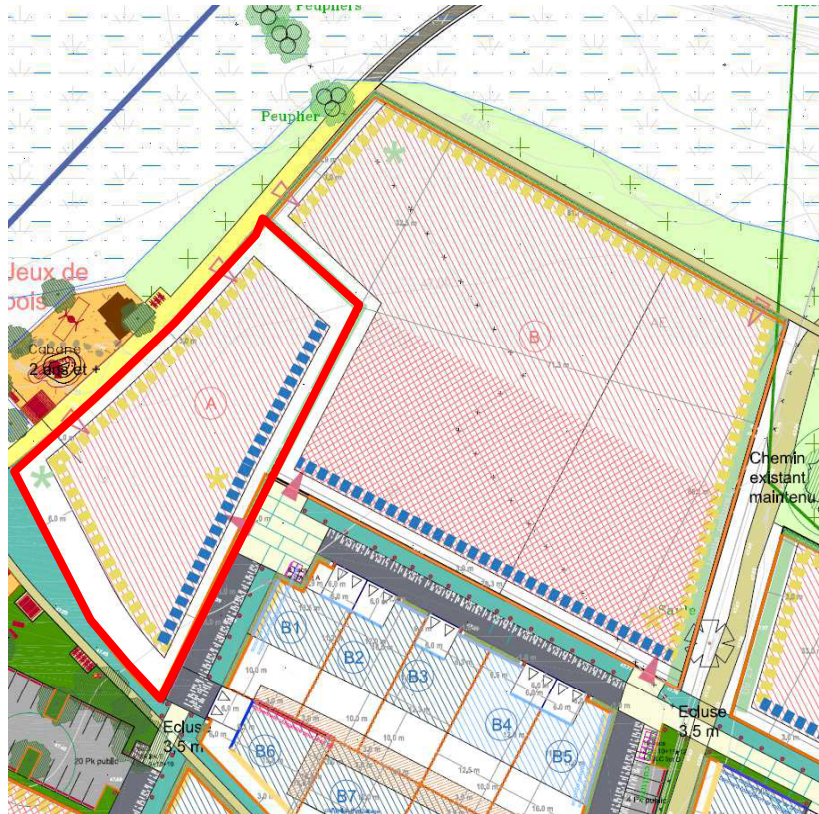
D'une superficie d'environ 2 231 m<sup>2</sup>, il fait l'interface entre les espaces naturels préservés et les futurs lots libres. La parcelle est desservie par une voie secondaire. Il est bordé au Sud et à l'Ouest par des aménagements paysagers qui participent de la trame verte d'ensemble à l'échelle de la ZAC. A côté de lui, un futur programme de logements collectifs en accession libre (consultation promoteur en cours) se réalisera. Face à lui, des lots libres de constructeur seront construits (démarrage des premières constructions mi 2025).



**L'ilot A doit accueillir environ 25 logements collectifs en locatif social.**

La constructibilité prévisionnelle, allouée à l'ilot A, a été estimée à environ 1 625 m<sup>2</sup> de surface de Plancher.

La hauteur maximale autorisée, selon les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de Plescop, est de R+2+A.



*Extrait de la fiche de lot – ilot A (Super8)*

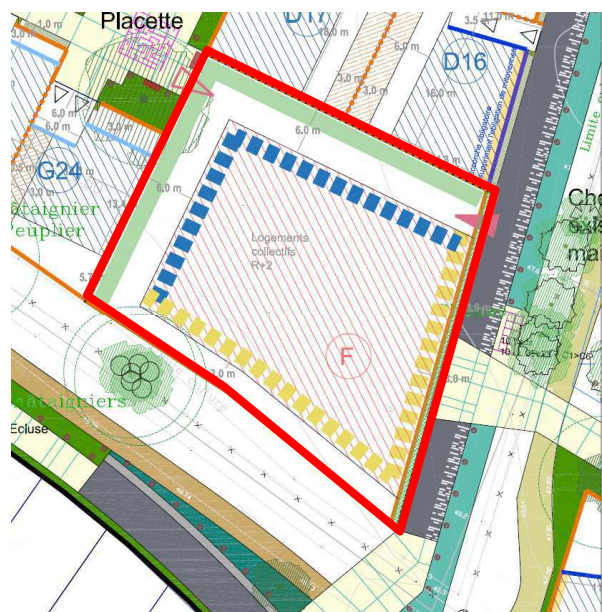
➤ **Ilot F**

D'une superficie d'environ 1 547 m<sup>2</sup>, il se situe en entrée de l'îlet du Verger et représente le 1<sup>er</sup> programme immobilier qui sera visible depuis l'entrée de la ZAC. Il est bordé, au nord et à l'ouest par des lots libres de constructeur (démarrage des premières constructions mi 2025). A l'est, il est longé par la voie secondaire de desserte de l'îlet du verger.

**L'ilot F doit accueillir environ 12 logements collectifs en locatif social.**

La constructibilité prévisionnelle, allouée à l'ilot F, a été estimée à environ 780 m<sup>2</sup> de surface de Plancher.

La hauteur maximale autorisée, afin d'assurer une transition douce avec les futures maisons individuelles est de R+2.



*Extrait de la fiche de lot – ilot F (Super8)*



## ➤ Ambitions générales :

Sur chacun des ilots, la composition d'ensemble doit permettre de travailler sur l'intégration architecturale des bâtiments afin d'assurer une transition douce avec le tissu urbain existant et à venir sur la ZAC. Une attention particulière doit être portée au traitement des espaces de transition entre les voiries, cheminements, espaces verts publics et logements.

La composition architecturale doit permettre de gérer un équilibre entre qualité de l'insertion urbaine et qualité d'habiter (éclairage, intimité et ambiance sonore apaisée). Elle doit ainsi favoriser des logements bi-orientés. Les logements doivent bénéficier d'un espace extérieur privatif (balcon, terrasse, loggia, jardinet) prolongeant les espaces de vie.

Le projet devra privilégier un stationnement automobile essentiellement en sous-sol, en dehors des voies publiques, dans le respect des règles du PLU de Plescop en la matière qui prévoit :

- Habitat collectif :
  - 1,5 place de stationnement par logement créé dont une 1 enterrée sauf difficultés techniques liées au parcellaire ou à la nature du sol (à justifier).
  - 1 place de stationnement banalisée pour 4 logements (arrondi au nombre supérieur) ;
  - 1 local deux-roues non motorisés

Le traitement des places de stationnement en extérieur respectera les dispositions du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et techniques.

Les accès piétons s'organiseront conformément à la fiche d'ilot depuis la voirie et cheminements piétons créés.

D'un point de vue environnemental, la ville s'est engagée, dans le cadre du projet de ZAC Park Nevez, dans la démarche de « Quartiers à énergie positive et à faible impact carbone » portée par l'ADEME. L'ambition est un quartier sobre, optimisant la maîtrise de l'énergie et son impact environnemental. Ainsi, l'attente de la commune est grande en matière de performance environnementale et énergétique des futures constructions.

En complément des dispositions du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et techniques, il est attendu des candidats la proposition d'un programme immobilier ambitieux en la matière (démarche de labellisation, utilisation des énergies renouvelables, choix des matériaux, conception bioclimatique...).

## **2.2 Prix de cession**

Le prix de cession pour le locatif social est fixé à 90€ HT/m² SDP.