



## L'HABITAT A COMBRIT SAINTE-MARINE : PROJET TREVENNEC

### **L'enjeu communal pour l'habitat à Combrit – Sainte Marine :**

***« Faire émerger des opérations d'habitat durables, qualitatives et abordables sur le territoire communal ! »***

### **3 priorités pour le projet de Trévennec :**

- *Un habitat destiné à une occupation permanente, à l'année*
- *Un lieu de mixité sociale*
  - *Des garanties anti-spéculation tant sur le foncier que sur le bâti*
  - *Une répartition entre accession et location, collectif et individuel*
- *Un habitat exemplaire pour ses caractéristiques environnementales et sa qualité de construction*

### **Un projet autour d'une charte s'articulant autour de 4 axes fondamentaux :**

1. UN HABITAT DESIRABLE ET CONVIVIAL.
2. UN HABITAT DURABLE, ADAPTE A L'ENVIRONNEMENT, RESPECTUEUX DE LA NATURE
3. DES MOBILITES REFLECHIES
4. UN HABITAT ABORDABLE A LONG TERME

## AXE 1 : UN HABITAT DESIRABLE ET CONVIVAL

*Objectif : Choisir de vivre à Combrit, pas d'y venir « par défaut »*

OBJECTIFS GENERAUX	OBJECTIFS OPERATIONNELS	DECLINAISONS
Proposer un cadre de vie agréable	Des accès faciles et sûrs	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des accès bien identifiés, bien indiqués, valorisant une proximité des axes rapides.</li> <li>➤ Des entrées et des sorties sécurisées.</li> <li>➤ Une liaison avec des voies « douces » (vélos, piétons)</li> </ul>
	Un environnement préservé	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Protéger des nuisances : inondations, bruit, visuel.</li> <li>➤ S'insérer dans un environnement arboré, paysagé.</li> </ul>
	Pouvoir profiter de l'espace	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Densifier sans entasser : R+1 ou R+2 selon les lieux.</li> <li>➤ Mixer collectif et individuel.</li> <li>➤ Intégrer des espaces communs partagés.</li> <li>➤ La délimitation des parcelles privilégie le végétal.</li> <li>➤ La délimitation des parcelles préserve l'intimité sans cloisonner (hauteur maxi des clôtures).</li> <li>➤ Entretenir les espaces privatifs et collectifs sans chimie.</li> </ul>
	La vie entre les habitants du lieu	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Intégrer les mixités dans la répartition du programme :</li> <li>➤ Accession / location – social / libre.</li> <li>➤ Tailles de logements – seniors / PMR.</li> </ul>
Préparer un mode de vie convivial	La vie entre les habitants du lieu	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Intégrer les mixités dans la répartition du programme :</li> <li>➤ Accession / location – social / libre.</li> <li>➤ Tailles de logements – seniors / PMR.</li> <li>➤ Intégrer des espaces partagés d'activités communes, de rencontres : jardins, aires spécifiques, locaux communs.</li> <li>➤ Proposer une charte de vie commune, assoc. de résidents</li> </ul>
	La vie dans la commune	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Respecter les infrastructures durant les constructions, réparations, respecter les périodes sans travaux.</li> <li>➤ Accueillir et intégrer les nouveaux arrivants</li> </ul>

## AXE 2 : UN HABITAT DURABLE, ADAPTE A L'ENVIRONNEMENT, RESPECTUEUX DE LA NATURE

*Objectif : Vivre sereinement dans un habitat de qualité, économe en ressources naturelles à l'utilisation.*

OBJECTIFS GENERAUX	OBJECTIFS OPERATIONNELS	DECLINAISONS
S'intégrer dans l'environnement existant, respecter l'esprit des lieux	L'implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préserver les zones construites des nuisances.</li> <li>➤ Adapter l'implantation et l'orientation en fonction de la topographie.</li> <li>➤ Respecter les éléments naturels : arbres plantés, haies, zones humides.</li> <li>➤ Respecter le bâti existant : talus, murets, bâti à rénover, styles architecturaux.</li> <li>➤ Privilégier les essences locales.</li> <li>➤ Préserver l'accessibilité des chemins, des passages</li> </ul>
	Limiter les impacts de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Limiter l'artificialisation, les risques de ruissellement.</li> <li>➤ Prévoir la récupération des eaux pluviales, les évacuations, la collecte des déchets, ...</li> </ul>
	Limiter les impacts de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Limiter l'artificialisation, les risques de ruissellement.</li> <li>➤ Prévoir la récupération des eaux pluviales, les évacuations, la collecte des déchets, ...</li> </ul>
Proposer un habitat durable	Dès la conception	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Proposer une architecture bio-climatique, des normes HQE.</li> <li>➤ Intégrer des options d'évolutivité, de réversibilité.</li> <li>➤ Intégrer la performance énergétique, les basses consommations.</li> <li>➤ Intégrer la facilité de maintenance, d'entretien, de réparabilité.</li> </ul>
	Dans le choix des matériaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Proposer des matériaux bio-sourcés, en tenant compte de l'impact carbone, exclure les matériaux non recyclables, polluants.</li> <li>➤ Inclure des matériaux à forte performance d'isolation (calorique, phonique, ...)</li> </ul>
	Dans l'exécution	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'exécution respecte les règles de l'art pour chaque corps de métier ; elle est contrôlée et adaptée en cours de chantier</li> </ul>

### AXE 3 : DES MOBILITES REFLECHIES

*Objectif : Accéder et circuler facilement, en sécurité, quel que soit le mode de déplacement.*

OBJECTIFS GENERAUX	OBJECTIFS OPERATIONNELS	DECLINAISONS
<b>Accès au site, Echanges avec l'extérieur</b>	Véhicules de service, Voitures particulières, Vélos, Piétons	<i>Entrées et sorties sécurisées vers les voies publiques.</i> <i>Idem</i> <i>Raccordement au réseau cyclable</i> <i>Raccordement au réseau piétonnier</i>
<b>Accessibilité et accès aux logements</b>	Services et secours Enfants et courses Personnes âgées et pmr	<i>Accès possible à chaque logement</i> <i>Accès et stationnement temporaire devant chaque logement</i> <i>Idem</i>
<b>Mobilités et services dans le site</b>	Se déplacer dans le site Faire du sport, act physiques Déambuler Jouer	<i>Stationnement en dehors des zones d'habitation</i> <i>Aménagements spécifiques</i> <i>Cheminements, bancs</i> <i>Aire de jeu</i>

### AXE 4 : UN HABITAT ABORDABLE A LONG TERME

*Objectif : Atteindre une mixité géographique, d'usages, sociale et générationnelle qui assure un développement équilibré de la commune*

*L'axe « habitat abordable » ne peut concerner que les projets « pilotés » par la collectivité.*

OBJECTIFS GENERAUX	OBJECTIFS OPERATIONNELS	DECLINAISONS
<b>Mixité sociale</b> Dans chaque programme	Une part des logements en locatif Une part de logements en accession Pour des populations à revenu moyen	<i>Mixer collectif et individuel</i> <i>Scinder mise à disposition du foncier et du bâti selon le modèle OFS &gt; BRS</i>  <i>Exclure la spéculation tant sur le foncier que sur le bâti</i>
<b>Mixité générationnelle</b>	Répartition des tailles de logements Logements à configuration adaptée	<i>Spécifications personnes âgées</i> <i>Spécifications pmr</i>

## ANNEXES PROJET TREVENNEC :

- Localisation du projet.
- Etat des lieux.
- Hypothèses d'aménagement

Le terrain se situe en zone urbanisée à la sortie du bourg de Combrit, route de Quimper. Il est proche des commerces et services.

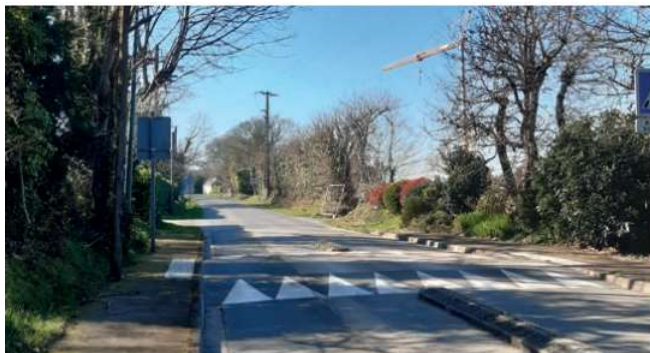
⇒ OAP sur le terrain.

**Zonage dans le PLU : 1 AUHb.**

Modification du zonage

« Zone Humide », mise à jour  
modification N°2 approuvée le 28  
mars 2024.





La route de Quimper qui passe au nord du site est une route ancienne au caractère rural : l'urbanisation est récente, le site avait un caractère agricole avant cette urbanisation. La route est bordée de haies bocagères qui ont une fonction : gestion de l'eau et protection des vents. Au delà de ces fonctions techniques ces dispositifs confère à la route une ambiance rurale agréable et donne le ton à l'entrée du bourg de Combrit. La voie n'est pas très large et les abords ne sont pas aménagés, ce qui renforce ce caractère rural.



La route départementale est bruyante et supporte un trafic important en été. La loi Barnier impose un retrait de 25m par rapport à l'axe de la RD (figure au PLU). Les arbres déjà présents jouent un rôle acoustique intéressant. L'aménagement de cette zone tampon doit permettre de limiter encore davantage le bruit.



C'est par cette route que se fera le seul accès véhicule du futur quartier, en face de l'accès au quartier OPAC.



Il existe autour du site un réseau de chemins bordés d'arbres avec fossés et talus, des dispositifs efficaces pour la gestion de l'eau aux abords des zones humides. Ce réseau est assez riche et permet aux piétons d'emprunter des itinéraires sécurisés et propices à la balade à l'écart de l'axe principal de circulation.

# HYPOTHÈSE D'AMÉNAGEMENT

PLAN SCHEMATIQUE AU 1/1000E

- Jardin «privatif»
- Espace public à dominante végétale
- Carport / garage

Données globales :  
27-28 Logements  
Foncier aménagé : 12 960 m<sup>2</sup>  
Densité : 21 Logements/ha

Réaménagement du carrefour : sortie de bourg conservé mais accès supprimé

Accès au lotissement à dimensionner en fonction du nombre de logements mais aussi en fonction du statut futur de la route de Quimper

Salle commune / petit équipement de quartier qui donne sur une cour centrale

**10 Logements intermédiaires et 3 maisons individuelles**  
Stationnement sous carport  
accès pompier ou accès technique par espace public enherbé au nord (terre pierre)  
Jardins orientés sud  
Alignement des façades sur la route de quimper au nord-est en retrait de l'alignement d'arbres conservé

**7 maisons individuelles mitoyennes avec jardins privatifs**  
Stationnement sous carport et sur espace public  
Jardins orientés sud  
Densité : 22 Logements/ha (9060m<sup>2</sup>)

Talus doublé et planté d'arbres avec un chemin généreux au centre : dispositif acoustique (bruit de la RD) intégré dans la bande de retrait (Loi Barnier) et qui permet d'aménager un itinéraire de promenade à relier avec les autres itinéraires existants ou à créer.

**7 - 8 maisons individuelles - terrain public ou partagé**  
Forme de maisons individuelles construites sur pilotis pour limiter l'impact sur le sol  
Par de jardin délimité mais des espaces extérieurs intimisés par l'orientation des constructions  
Absence de clôtures  
Accès piétons, possible accès pompier  
Stationnement collectif au nord de l'opération (carports ou garages + stationnement plus libre)  
Préservation de la zone humide  
Très faible taux d'imperméabilisation du sol  
Densité : 18-20 Logements/ha (3900m<sup>2</sup>)

Emprise du projet (secteur constructible)  
Environ 3900m<sup>2</sup>

PROJET OPAC

ROUTE DE QUIMPER

Zone humide

Liaisons douces / piétonnes

