Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

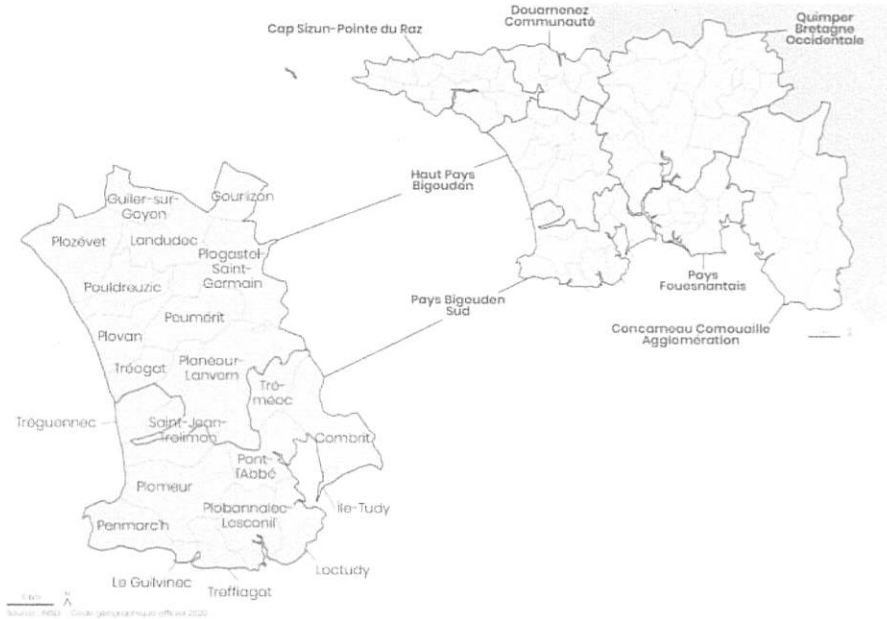


CHARTE DE QUALITÉ DES OPÉRATIONS D'HABITAT EN PAYS BIGOUDEN

Et modalités de mise en œuvre du fonds d'intervention foncier et immobilier de la CCPBS

Conseil communautaire de la CCPBS du 2 octobre 2025

Carte du Pays bigouden



Pays Bigouden Sud (12 communes) :

- Combrit
- Le Guilvinec
- L'Île-Tudy
- Loctudy
- Penmarc'h
- Plobannalec-Lesconil
- Plomeur
- Pont-l'Abbé
- Saint-Jean-Trolimon
- Tréffiagat
- Tréguennec
- Tréméoc

Haut Pays Bigouden (10 communes) :

- Gourlizon
- Guiler-Sur-Goyen
- Landudec
- Peumerit
- Plogastel-Saint-Germain
- Plonéour-Lanvern
- Plovan
- Plozévet
- Pouldreuzic
- Tréogat

Illustration page de couverture : Île-Tudy (29), quartier du Levant, logements locatifs publics (Opac Quimper-Cornouaille), accession abordable à la propriété (PSLA), lots libres

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

Préambule

Le contexte local nous force à relever de nouveaux défis, à inventer un nouveau modèle, centré sur des valeurs déjà présentes mais toujours plus d'actualité : recréer le lien d'antan et l'esprit de solidarité.

Regardons dans le rétroviseur. Que faisaient nos anciens quand ils avaient peu de moyens ? Dans les centralités, les maisons étaient mitoyennes, les espaces plus condensés, avec les commerces en rez-de-chaussée. Densifier et vivre en bonne harmonie, c'est possible à condition d'être prêt à changer notre modèle et notre rapport à la propriété.

Nos besoins et nos contraintes évoluent. Nous devons proposer des solutions pour permettre à chacun de vivre durablement sur le territoire. L'étalement urbain n'est plus possible. Il est nécessaire de s'ouvrir à de nouvelles formes d'habitat, en phase avec la diversité des souhaits des habitants mais aussi avec les exigences environnementales et énergétiques. Repenser la façon de concevoir, produire et financer des opérations d'urbanisme est devenu indispensable.

En Pays bigouden, comme ailleurs, la tension sur le logement est forte. Attractivité, évolution démographique, vieillissement de la population, baisse du nombre de personnes par ménage, etc. rendent difficile l'accès à un logement abordable. Garantir une offre de logement durable et de qualité, suffisamment diversifiée pour s'adapter à tous types de foyers dans un contexte d'intensification urbaine, c'est le défi auquel le Pays bigouden doit répondre.

Pour y parvenir, il est nécessaire de modifier les façons de concevoir l'habitat pour améliorer la qualité de vie des Bigoudens, équilibrer la répartition des logements en résidence principale, selon les évolutions de la composition des foyers et des âges de la vie (jeunes ménages, familles, personnes à mobilité réduite, séniors, personnes isolées, etc.).

À l'heure de la sobriété foncière, les constructions devront prendre en compte les nouvelles lois environnementales de protection du foncier et envisager de bâtir « les villes sur les villes » en tirant parti des maisons inhabitées et des friches urbaines, en encourageant l'habitat partagé et en inventant de nouveaux modèles.

Stéphane Le Doaré
Président de la communauté de communes du Pays bigouden sud

Yannick Le Moigne
Vice-président en charge de l'habitat et de l'urbanisme de la communauté de communes du Pays bigouden sud

Travail mené avec la participation du CAUE 29 DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE

Sommaire

ARTICLE 1. LA GOUVERNANCE, LE MODE PROJET 5
Article 1.1. S'engager dans le processus de projet 6
ARTICLE 2. LES ENGAGEMENTS DE LA CHARTE DE QUALITÉ DES OPÉRATIONS D'HABITAT 8
Engagement 1. Analyser le site et appréhender la bonne échelle de l'opération 10
Engagement 2. Intégrer le parcours de l'eau 12
Engagement 3. Permettre les interactions entre les habitants et la nature 14
Engagement 4. Intégrer des espaces communs fédérateurs 16
Engagement 5. Apaiser les déplacements 18
Engagement 6. Favoriser les parcours résidentiels 20
Engagement 7. Promouvoir la qualité écologique des constructions 22
ARTICLE 3. LE FONDS D'INTERVENTION FONCIER ET IMMOBILIER (FIFI) DE LA CCPBS 24
Article 3.1. Dispositions générales de l'accompagnement de la CCPBS 25
Article 3.2. Volet « étude urbaine » 30
Article 3.3. Volet « charge foncière » 33
Article 3.4. Volet « logements abordables » 36
Article 3.5. Volet « espaces communs fédérateurs » 40
ANNEXES. 42
Annexe 1. Pistes d'actions et illustrations 42
Annexe 2. Instruction des demandes de subventions par les services de la CCPBS 59

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

ARTICLE 1. LA GOUVERNANCE, LE MODE PROJET



Article 1.1. S'engager dans le processus de projet

La charte de qualité des opérations d'habitat du Pays bigouden s'inscrit dans une logique de « démarche de qualité » qui vise à accompagner les communes et les porteurs de projet tout au long de la conception et la formalisation d'une opération d'habitat. Cette démarche poursuit en particulier 3 ambitions :

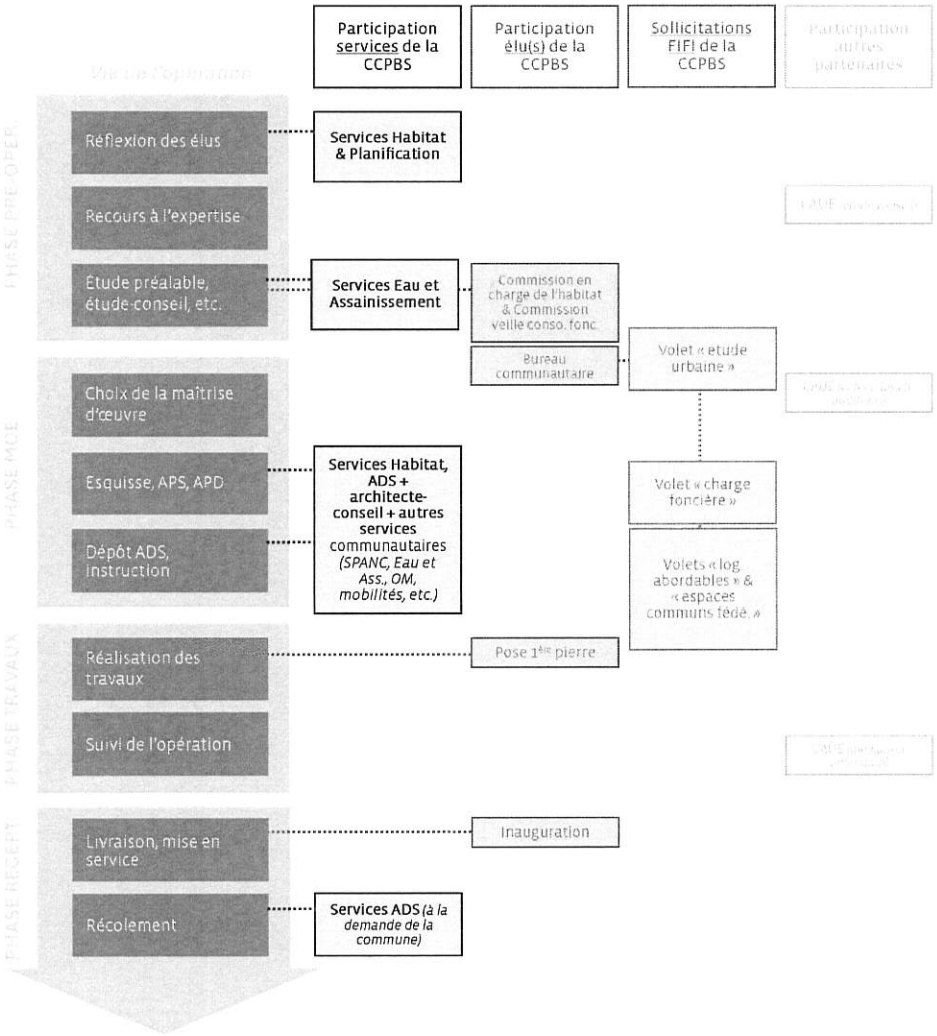
- Une ambition pédagogique et technique : quel que soit le porteur de l'opération, la commune garde une place prépondérante (co-construction, pilotage, programmation, etc.). La charte de qualité fournit un support au service des communes et des aménageurs afin de les guider dans la formalisation de leurs souhaits pour les opérations futures. C'est un support d'échanges et de négociation avec les porteurs de projets, publics ou privés, d'opérations d'habitat.
- Une ambition financière : ce document constitue le règlement des aides du fonds d'intervention foncier et immobilier de la CCPBS. Seules les opérations entrant dans le cadre des engagements décrits à l'article 2 et suivant la démarche de qualité ci-contre peuvent bénéficier pleinement des accompagnements financiers communautaires ;
- Une ambition réglementaire : à plus long terme, après une phase expérimentale et en fonction de l'ambition collective, les engagements décrits à l'article 2 pourront être intégrés dans plan local d'urbanisme intercommunal, valant programme local de 'habitat (PLUiH) afin que ses dispositions portent sur l'ensemble des opérations du territoire (OAP, voire règlement).

Cette charte de qualité est une démarche mutualisée entre les communautés de communes du Pays bigouden sud et du Haut Pays Bigouden. Les engagements sont identiques, toutefois, l'accompagnement financier de chacune des intercommunalités diffère en raison des enjeux et problématiques propres à chacun de ces deux territoires.

Illustration : Pont-l'Abbé (29), Médiathèque et logements locatifs publics Opac Quimper-Cornouaille

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

Afin de mettre en œuvre cette démarche de qualité, et pour pouvoir mobiliser les aides communautaires, **le porteur de projet s'engage à associer les élus et les services de la CCPBS** (de la direction territoire durable « DTD » en particulier) aux différentes étapes du projet :



Le porteur de projet s'engage à citer et faire figurer le nom de la communauté de communes du Pays bigouden sud et son logo sur tous les supports, imprimés et digitaux, concernant la réalisation de l'opération qui mobilise des financements communautaires.

ARTICLE 2. LES ENGAGEMENTS DE LA CHARTE DE QUALITÉ DES OPÉRATIONS D'HABITAT

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

Les 7 engagements de la démarche de qualité des opérations d'habitat du Pays bigouden

6 engagements obligatoires pour bénéficier des financements de la CCPBS :

Engagement 1. **Analyser le site et appréhender la bonne échelle de l'opération**

Engagement 2. **Intégrer le parcours de l'eau**

Engagement 3. **Permettre les interactions entre les habitants et la nature**

Engagement 4. **Intégrer des espaces communs fédérateurs**

Engagement 5. **Apaiser les déplacements**

Engagement 6. **Favoriser les parcours résidentiels**

1 engagement incitatif pouvant majorer l'accompagnement financier de la CCPBS :

Engagement 7. **Promouvoir la qualité écologique des constructions**



Engagement 1. Analyser le site et appréhender la bonne échelle de l'opération

La prise en compte du contexte doit guider le projet urbain. Le PLUiH (par des orientations d'aménagement et de programmation par exemple) exprime de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement. Toutefois, il ne dispense pas l'aménageur d'un diagnostic préalable lui permettant de prendre toute la mesure du site à investir et de l'environnement au sein duquel il s'intègre.

La première étape consiste à appréhender le site dans le territoire et à différentes échelles pour traiter au mieux les questions de mobilité, de connexions et d'accès aux commerces et services. Ce diagnostic préalable vise à connaître le terrain sur lequel le projet va s'implanter et à en présenter un état des lieux dans toutes ses composantes géomorphologiques et écologiques. Il s'agit notamment de s'interroger sur les interfaces entre le terrain et les avoisinants, de tenir compte des constructions existantes sur le site et à proximité, de bien mesurer les échelles, densités voisines et caractéristiques architecturales afin que le projet s'insère dans une logique de dialogue avec le paysage.

La greffe urbaine désigne bien l'objectif à atteindre pour toute nouvelle opération même si certaines situations invitent à s'affranchir des formes urbaines en place dans une logique de renouvellement des modèles éculés (lotissements pavillonnaires, zones d'activités ou commerciales, etc.).

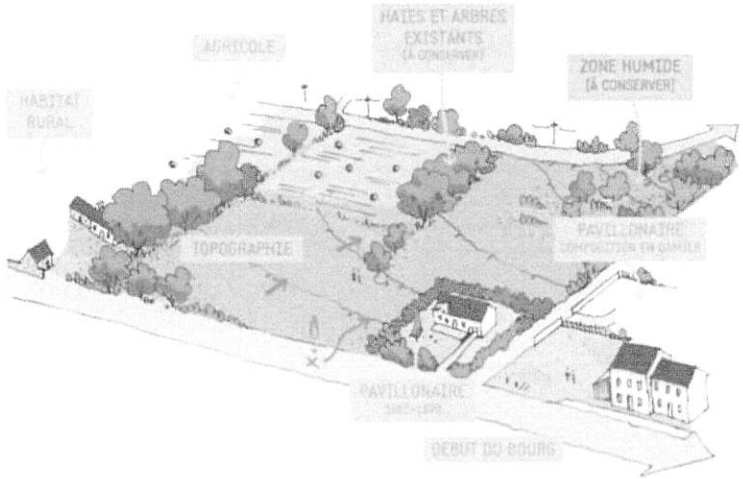
Illustration : Treffiagat (29), étude urbaine pré-opérationnelle Mejou Bras (TLPA archi-urba.)

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

Les questions à se poser en amont de l'opération

- Quels sont les objectifs et les besoins de la commune sur le périmètre à urbaniser par rapport à la stratégie communale et communautaire ?
- Quelles sont les contraintes environnementales qui pèsent sur le site, sont-elles de nature à remettre en question l'opération (submersion, érosion, zones humides, etc.) ?
- Que dit le Plan local d'urbanisme sur le terrain ciblé par l'opération et notamment que disent les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ?
- Quelles sont les possibilités de se greffer aux quartiers existants (réseaux, vues...) ?
- Quelle perception aura-t-on de ce nouveau quartier depuis le reste de la commune ? Comment associer la population et les riverains et anticiper d'éventuelles oppositions ?
- Quels sont les atouts du site et comment les valoriser (patrimoine, végétation, vues...) ?
- Que peut-on comprendre du bâti environnant : forme et évolution du parcellaire, orientation, protection contre les vents, ensoleillement ?

Objectifs	Eléments attendus pour mesurer l'atteinte des objectifs
- S'inscrire dans la trajectoire du « zéro artificialisation nette » (ZAN), le FIFI accompagne prioritairement les opérations localisées à l'intérieur des enveloppes urbaines - Proposer des plans d'aménagement avec une bonne insertion dans le tissu urbain existant et qui offre une alternative au modèle du plan de composition « en damier ». - Proposer un cadre de vie apaisé et densifier avec mesure en évitant les ruptures d'échelles	- Présenter la vision globale des opérations sur l'ensemble de l'agglomération et leur niveau de maturité - Présenter les contraintes environnementales susceptibles de limiter voire remettre en question le périmètre de l'opération - Présenter la densité de logements au sein de l'opération et celle des quartiers voisins - Présenter un diagnostic urbain, architectural et paysager du site et de son environnement - Présenter une carte des vents, de l'ensoleillement et de la topographie et leur impact sur le projet





Engagement 2. Intégrer le parcours de l'eau

La culture hygiéniste héritée du XIXe siècle a fortement conditionné la manière de gérer l'écoulement des eaux de pluie en ville. Combinée à la massification du transport automobile à partir des années 1950, cette culture a contribué à l'artificialisation exponentielle des sols par des aménagements au caractère routier basés sur l'usage de bitume étanche, de bordures hautes pour canaliser l'eau et de tuyaux pour l'accompagner au plus loin de son point de chute.

Cette manière de penser le parcours de l'eau, en tant que contrainte, doit être repensée afin que le projet urbain puisse contribuer à son ralentissement. La gestion intégrée des eaux de pluie doit devenir un axe structurant de tout projet urbain. Elle s'accompagne d'une panoplie de solutions largement fondées sur la nature avec comme priorité la conservation d'un maximum de sol en pleine terre permettant l'infiltration directe des eaux pluviales. Contrairement aux idées reçues toutes les natures de sol permettent cette infiltration.

Il s'agit de concevoir des ouvrages aériens largement dimensionnés (noues, fossés, bassins, etc.) et végétalisés constituant, au même titre que le système de voiries qu'ils viennent compenser, l'une des armatures paysagères du nouveau quartier. La prise en compte du parcours de l'eau devient alors une donnée positive, au service d'un véritable projet de paysage.

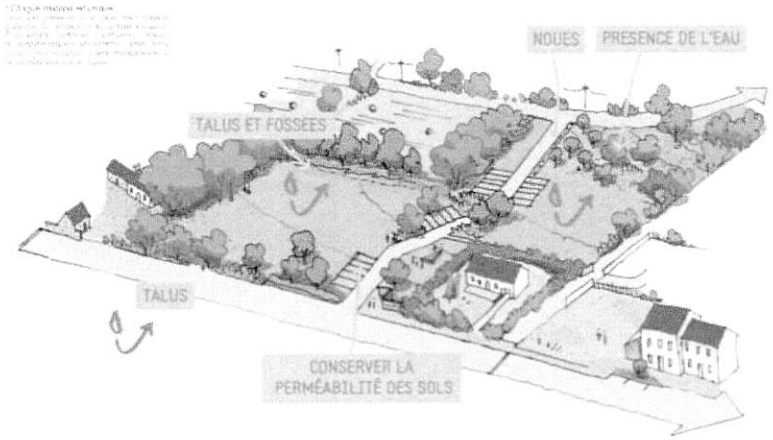
illustration : Saint-Jacques-de-la-Lande (35), passage à gué, ZAC de la Morinais (Atelier de paysage Bruel-Delmar)

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

Les questions à se poser en amont de l'opération

- Comment limiter la pression sur les zones humides présentes sur le site ou à proximité ?
- Comment limiter les espaces imperméabilisés sur le domaine public (voies, places, aires de stationnement) pour infiltrer au plus près du point de chute et ralentir le parcours de l'eau ?
- Comment faire du parcours de l'eau un élément structurant du paysage du nouveau quartier (espace à deux fonctionnalités : un bassin peu devenir une aire de jeux en période sèche) ?
- Comment impliquer les habitants dans une gestion intégrée des eaux de pluie en limitant les rejets vers le domaine public (jardin de pluie, puisard, limitation des surfaces imperméabilisées à l'échelle de la parcelle...) ?
- Comment favoriser la récupération et l'utilisation des eaux de pluie (WC, arrosage) ?
- Quels sont les modalités attendues de la part de la commune et de la CCPBS en matière de réseaux des eaux potables et usées (cahier de prescriptions techniques et règles de rétrocession des réseaux AEP et EU dans les lotissements).

Objectifs	Eléments attendus pour mesurer l'atteinte des objectifs
- Assurer l'infiltration des eaux de pluie à l'échelle de l'opération. - Faire accepter la présence de l'eau en surface au sein de opérations (gestion en aérien) - Ralentir l'écoulement des eaux de pluie pour réduire les risques d'inondation - Conserver les fonctions essentielles du sol (infiltration, stockage du carbone, biodiversité) - Proposer des ambiances paysagères diversifiées laissant une large place à la végétation	- Présenter une étude de sol afin notamment de vérifier les capacités d'infiltration des eaux pluviales et la portance des fondations - Présenter une cartographie et une notice des ouvrages de gestion des eaux de pluie - Intégrer les pratiques et équipements obligatoires et interdits dans le règlement de l'opération - Identifier les outils pédagogiques éventuels





Engagement 3. Permettre les interactions entre les habitants et la nature

L'artificialisation galopante des dernières années fait peser une menace forte sur la biodiversité. Dans une logique de réconciliation entre l'humain et la nature, toute nouvelle opération d'urbanisme doit intégrer l'ambition d'un renforcement de la biodiversité à l'échelle du site dans une logique de continuité avec les différentes trames existantes à l'échelle du territoire. Plus globalement, les opérations d'habitat doivent participer à lutter contre le réchauffement climatique et l'effondrement de la biodiversité.

Les bénéfices dits « écosystémiques » sont nombreux et viendront renforcer la qualité de vie au sein du quartier. La place abondante faite à la végétation permet de lutter contre les îlots de chaleur en période estivale. L'organisation de cette végétation en trois strates (herbacée, arbustive et arborée) permet de capter un cortège important d'insectes et de microfaune.

La qualité d'un paysage est un atout essentiel pour favoriser la cohésion sociale et lutter contre les phénomènes d'anxiété et de stress imputables à notre mode de vie contemporain très artificiel.

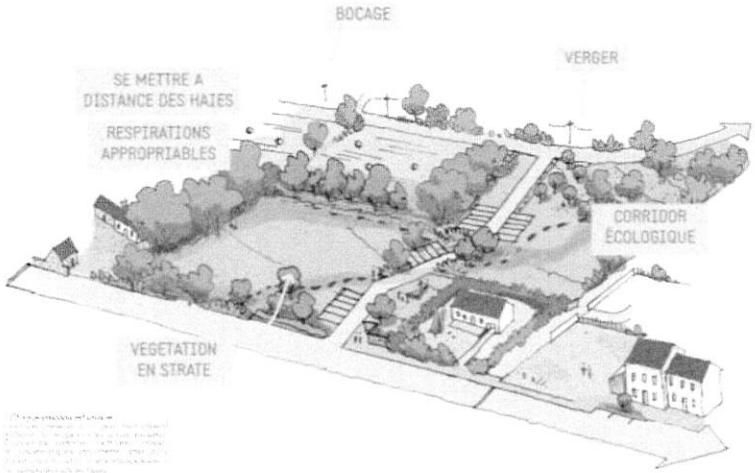
Illustration : Plomelin (29), ZAC de Saint-Philibert (TLPA archi-urba), logements locatifs publics Aiguillon Construction

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

Les questions à se poser en amont de l'opération

- Comment s'inscrit le site dans les trames écologiques existantes ?
- Que disent les études préalables (état initial, diagnostic écologique) de la biodiversité du terrain à aménager ?
- Comment conserver les qualités paysagères du site et les différents milieux (bocage, arbres isolés, ruisseau, mare...) ?
- Comment limiter l'entretien des espaces verts (tonte différenciée, élagage parcimonieux) ?
- Comment intéresser les habitants à la conservation et au renforcement de la biodiversité ?

Objectifs	Eléments attendus pour mesurer l'atteinte des objectifs
- Conforter la biodiversité en place et la renforcer dans une logique de cohabitation. Préserver les sujets importants. - S'inscrire dans les continuités écologiques existantes (corridors) afin d'éviter le morcellement des milieux de vie de la faune - Proposer un cadre de vie agréable et apaisant - Lutter contre les îlots de chaleur urbains	- Présenter l'intégration de l'opération dans la trame verte et bleue (corridors écologiques, zones d'habitat, le cas échéant inventaire faune-flore) - Définir un coefficient de pleine terre à l'échelle de l'opération. Définir des marges de reculs suffisantes entre les constructions et les éléments végétaux (à leur âge adulte) ainsi que les réseaux - Intégrer les espèces et les pratiques dans le règlement de l'opération. Identifier les outils pédagogiques éventuels





Engagement 4. Intégrer des espaces communs fédérateurs

Les espaces publics sont le premier contact de l'habitant ou du visiteur avec le quartier. Leur qualité, leur générosité, leur capacité à donner envie de les pratiquer sont des critères primordiaux pour la réussite de l'opération. Ils mettent également en valeur l'habitat et génèrent une identité au quartier. L'impératif de densification impose en contrepartie des espaces de respiration, des lieux de convivialité, des espaces communs appropriables par le plus grand nombre, des plus jeunes au plus âgés, par les femmes comme par les hommes.

Cette notion d'espace public ou plutôt d'espace « commun » se questionne dans une logique de quartier ouvert, un morceau de ville partie prenante de la commune et au regard d'un chapelet d'espaces aux qualités complémentaires, de la venelle piétonne au mail structurant, de l'aire de jeux au simple terrain enherbé multi-usages.

Pour intensifier ces espaces communs, des équipements peuvent être imaginés en gardant à l'esprit leur pérennité, les conditions de maintenance et de réparation, les choix esthétiques pour qu'ils s'intègrent au mieux, et leur efficience en privilégiant les options favorisant la mixité des usages (une petite halle couverte, des bancs rustiques valorisant du bois local, une aire de jeux sur copeaux de bois, etc.).

La qualité d'un espace commun tient en grande partie à la relation qu'il entretient avec le domaine privé. A cet effet, les clôtures jouent un rôle essentiel dans l'harmonie du lieu et peuvent avoir un impact dévastateur en cas de disparité des modèles, des matériaux et des couleurs.

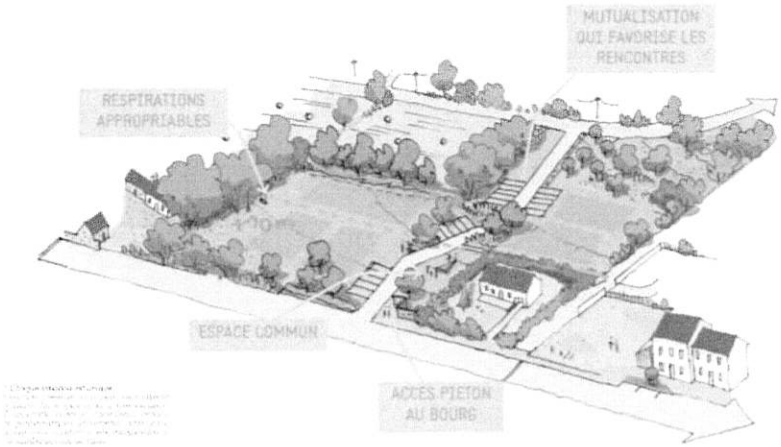
Illustration : Gouesnou (29), Penhoat, logements locatifs publics BMH (Y. Jegado et C. Bernard archi.)

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

Les questions à se poser en amont de l'opération

- Quelle image souhaite-t-on donner au nouveau quartier ?
- Quelles typologies d'espaces en complément des espaces publics déjà présents dans la commune ?
- Comment favoriser l'appropriation des espaces communs (jardins partagés, halle ouverte, plaine de jeux, etc.) ?
- Quels sont les moyens dont on dispose pour entretenir les espaces communs (qui ? quels moyens ? etc.) ?

Objectifs	Eléments attendus pour mesurer l'atteinte des objectifs
- Faciliter l'intégration d'espaces communs au sein de l'opération. Si ce n'est pas possible, indiquer la distance et l'accès avec les espaces communs les plus proches - Offrir des espaces de respiration en contrepartie d'une plus grande densité. Favoriser le lien social et les rencontres : proposer aux habitants un cadre de vie accueillant, agréable et appropriable par le plus grand nombre - Pré-clôturer l'opération (en limites avec les espaces communs / publics) : s'inspirer de dispositifs ruraux traditionnels, permettre la vie et le passage de la faune, conserver des transparences. - Porter une attention particulière au lieu de collecte des ordures ménagères et du tri. Identifier des points de rassemblement permettant une facilité d'usage, en sécurité, pour les habitants et les services de collecte. Concentrer le passage des engins de collecte sur les axes principaux des opérations et veiller à ce qu'ils soient praticables en toutes circonstances.	- Présenter une cartographie présentant les différents espaces communs et leurs usages par les habitants (du quartier et de la commune) - Indiquer sur la carte des usages le ou les lieux de collecte et leurs modalités d'utilisation par les habitants - Préciser les choix d'implantation de collecte des OM, des pré-clôtures (dans le règlement de lotissement) voire des pré-verdissements au sein de l'opération





Engagement 5. Apaiser les déplacements

L'automobile est devenue le vecteur de transport dominant générant des espaces publics stérilisés, à la géométrie dictée par l'impératif de fluidité et occasionnant une insécurité grandissante pour les piétons et les cyclistes. Toute nouvelle opération d'habitat devra chercher à établir des continuités avec les axes structurants de la commune, en tenant compte des grandes fonctionnalités (commerces, services publics, espaces de centralité, etc.) et en cherchant à infléchir le modèle dans le sens des mobilités douces et du transport en commun. **L'automobile ne doit pas se sentir en situation de dominer l'espace public.**

L'efficacité de la desserte du quartier sera largement dépendante de la hiérarchisation des axes qui le structurent, et de sa porosité aux quartiers voisins. On évitera les aménagements en poches, les impasses nécessitant une raquette de retournement. Sans proscrire l'automobile, le tracé des voies, leur revêtement et leur gabarit imposera une vitesse réduite voire, dans le cas des espaces de rencontres, la cohabitation apaisée entre piétons, cyclistes et automobiles.

Dans cette perspective, la création d'aires de stationnement en entrée de quartier ou à l'échelle des îlots, permettra l'accueil de visiteurs dans des conditions apaisées. La chaîne de la mobilité doit être pensée en intégrant l'ensemble des modes de déplacement en les hiérarchisant depuis le piéton, le vélo, les transports en commun, jusqu'à la voiture. La trame piétonne assurera la structuration du plan d'ensemble du quartier et pourra idéalement être associée à la trame paysagère.

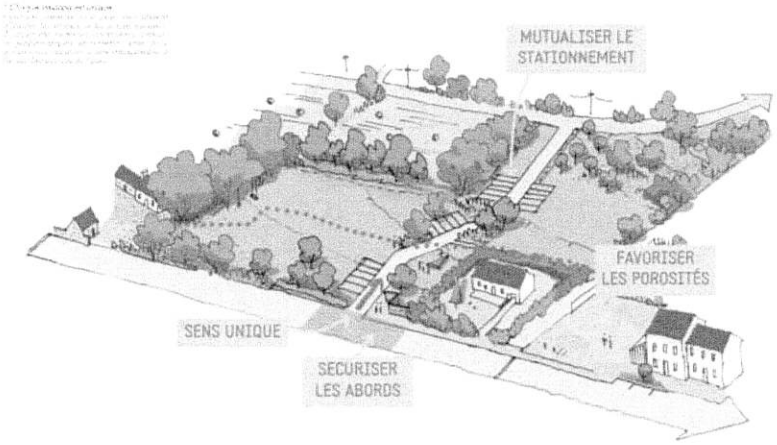
Illustration : La Chapelle-Thouarault (35), écoquartier de la Niche aux Oiseaux

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

Les questions à se poser en amont de l'opération

- Comment limiter l'impact de l'automobile sur le quartier ?
- Quelles sont les stratégies communales et communautaires concernant les liaisons et modes de déplacement ?
- Quelles sont les possibilités de se greffer aux voies existantes ?
- Comment anticiper d'éventuelles extensions au quartier ?
- Comment favoriser les modes de déplacement actifs (marche, vélo) ?
- Quels sont les moyens dont on dispose pour entretenir ces espaces (qui ? quels moyens ? etc.) et quels impacts sur les usages ultérieurs (collecte des OM, entretien des réseaux, etc.) ?

Objectifs	Eléments attendus pour mesurer l'atteinte des objectifs
- Favoriser des aménagements qui apaisent la circulation automobile : un sens de circulation unique, limitant les lignes droites, avec entrée et sortie différenciées, gabarits de voies limités, stationnements regroupés en différentes poches, etc. - Favoriser les modes de déplacement doux. - Inscrire le quartier en proximité des services et équipements communaux	- Présenter une cartographie des circulations de différents modes de déplacement : piétons (dont, poussette, fauteuil roulant etc.), vélos, transports en commun le cas échéant, voiture, etc. - Présenter une cartographie du tracé viaire et de stationnements, de leurs gabarits et des solutions d'enrobés qui sont retenues





Engagement 6. Favoriser les parcours résidentiels

Un projet de nouveau quartier répond au besoin d'accueil d'une nouvelle population dans une optique de renouvellement permettant de maintenir les services communaux et de développer l'activité économique locale (commerces, artisanat, etc.). L'objectif de mixité sociale doit primer et trouver une traduction concrète par une offre de logements diversifiée et abordable.

La notion de logement « abordable » ne renvoie pas seulement au logement dit « social ». Le territoire bigouden connait un fort dynamisme dans ce domaine avec la mise en service de 300 logements en 6 ans. Cette dynamique est à maintenir et à élargir à un public et des formes de logements plus étendus. Cette notion intègre tout d'abord les ménages aux ressources « intermédiaires » qui sont exclus du logement dit « social », réservés aux ménages « modestes » et « très modestes ». Elle développe ensuite toutes les formes de logements locatifs à loyer modéré pratiqué aussi bien par des organismes HLM que des investisseurs privés ou les communes. Elle ouvre également cette notion à l'accession abordable qui mobilise par exemple les outils de dissociation de la propriété du foncier et du bâti (baux emphytéotiques, à construction, réel solidaire, etc.). Enfin, elle expérimente de nouvelles formes, comme la cohabitation intergénérationnelle ou l'habitat léger.

Le développement du logement abordable doit permettre une plus grande fluidité du parcours résidentiel. Idéalement, les habitants de la commune doivent pouvoir ainsi trouver une solution de logement répondant à leurs besoins tout au long de leur parcours de vie, qu'il s'agisse des jeunes ménages comme des personnes âgées, des familles nombreuses comme des familles monoparentales.

Sur un territoire marqué par la très forte présence des résidences secondaires et des meublés de tourisme, le logement abordable doit être soutenue par une maîtrise de la charge foncière et des prix de vente en adéquation avec le niveau des revenus des ménages.

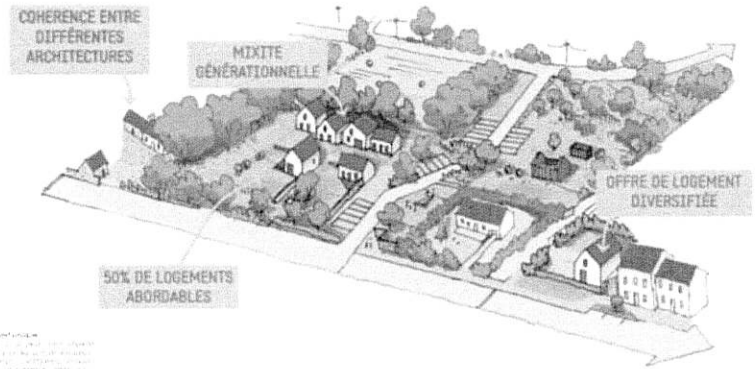
Illustration : Pleyber-Christ (29), logements locatifs publics Logis Breton

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

Les questions à se poser en amont de l'opération

- Quels sont les publics cibles de l'opération ?
- Comment l'opération participe à l'atteinte des objectifs de production et de typologie des de logements des documents de planification (SCoT, PLH et PLU) ?
- Quel est l'état du marché du logement et des besoins en logement sur la commune et la CCPBS ?
- Comment favoriser le logement permanent (régulation des résidences secondaires et des meublés de tourisme) ?
- Comment favoriser l'accession à la propriété des jeunes ménages ?

Objectifs	Eléments attendus pour mesurer l'atteinte des objectifs
	Dans le programme de l'opération, en prenant en compte les éléments à la connaissance de la collectivité :
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle - Fluidifier le parcours résidentiel en offrant une diversité de solutions d'habiter, en veillant notamment à l'adéquation entre la taille des ménages et la taille des logements - Favoriser le logement abordable (en location et en accession), viser 50 % de logements abordables dans chaque opération - Garantir l'occupation réelle du nouveau quartier par les publics ciblés	- Présenter l'objectif du nombre d'habitants à accueillir au sein du projet et lister les différents publics cibles - Présenter le nombre total de logements et le nombre de logements abordables du projet, leur typologie (location, accession, granulométrie, etc.) - Identifier les outils juridiques et administratifs en matière de maitrise foncière (bail emphytéotique, BRS, etc.), de critères de commercialisation (plafonds de ressources, primo-accédants, familles monoparentales), de clauses antispéculatives, etc.





Engagement 7. Promouvoir la qualité écologique des constructions

En France, le secteur du bâtiment représente 43 % des consommations énergétiques annuelles et génère 23 % des émissions de gaz à effet de serre (GES). La construction grève une grande partie des ressources naturelles dont la moitié sont non renouvelables.

La réduction de l'empreinte écologique des constructions s'impose et différentes voies s'offrent aux porteurs de projet, de l'application consciencieuse des réglementations en vigueur à la mise en œuvre de démarches de qualité plus ambitieuses fondées par exemple sur l'emploi généralisé de matériaux bio et géosourcés à faible impact carbone, l'absence de chauffage, le recours à des solutions de ventilation naturelle, l'anticipation de l'évolution du bâtiment (modularité), une mise en œuvre anticipant une possible déconstruction et facilitant le retraitement des éléments (réemploi) ou encore l'intégration de dispositifs d'accueil de la biodiversité dans l'épaisseur des murs.

La promotion de la construction écologique procède d'une vision politique et s'accompagne de mesures incitatives variées. Le premier acte consiste à organiser le plan masse de manière à favoriser l'implantation des constructions dans une logique bioclimatique (entrée des habitations au Nord et ouverture des espaces de vie vers le Sud) en tenant compte des éventuels masques solaires (constructions existantes, arbres, haies) et en valorisant les protections naturelles face aux vents dominants (talus, haies bocagères...).

Toute une panoplie d'actions peuvent jalonner le parcours du projet, certaines relevant de la collectivité, d'autres des partenaires associés (aménageur, architecte, bureaux d'études..) et plus durablement, des habitants concernés.

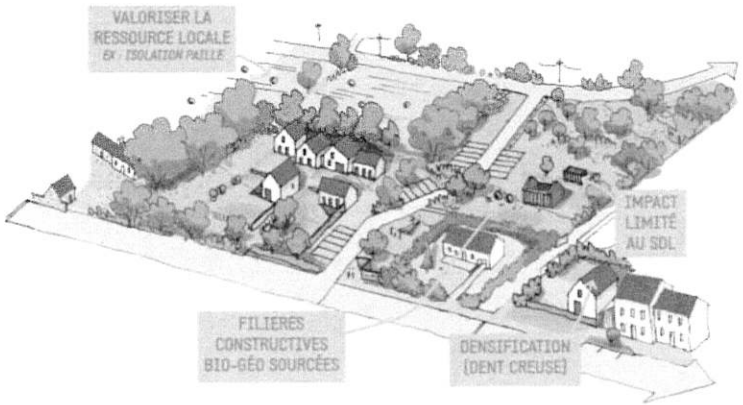
illustration : Moëlan-sur-Mer (29), construction d'une maison bioclimatique en ossature bois (Boidot et Robin archi.)

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

Les questions à se poser en amont de l'opération

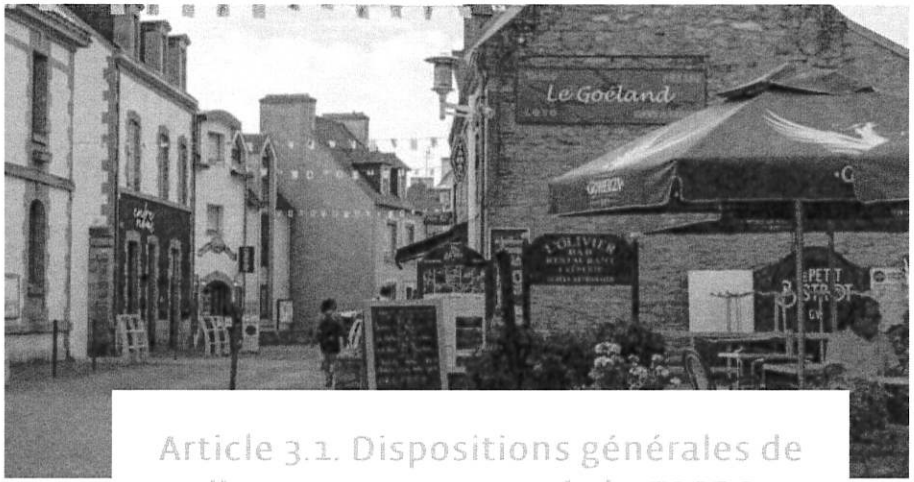
- Le plan de masse du nouveau quartier favorise-t-il les apports solaires passifs dans les habitations ?
- Le règlement permet-il la mise en œuvre d'architectures contemporaines bioclimatiques (bois, verre, polycarbonate, toiture végétalisée...) ?
- La terre du site peut-elle être utilisée pour la construction (analyse des caractéristiques pour la définition des usages)
- Quel est l'état de la biodiversité du site (petite faune et insectes) et comment la renforcer par la mise en œuvre d'habitats associés à la construction (nichoirs, alvéoles pour les insectes, etc.)

Objectifs	Eléments attendus pour mesurer l'atteinte des objectifs
- Limiter l'empreinte écologique des constructions : impact au sol, bilan carbone. - Favoriser les filières de construction vertueuses : la filière bois, les matériaux bio et géosourcés, la filière du réemploi, etc. - Valoriser les ressources et savoir-faire locaux : la terre du site, le bois local, les entreprises du territoire, etc.	- Descriptif de l'opération, études thermiques du bureau d'études, etc.



ARTICLE 3. LE FONDS D'INTERVENTION FONCIER ET IMMOBILIER (FIFI) DE LA CCPBS

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE



Article 3.1. Dispositions générales de l'accompagnement de la CCPBS

L'accompagnement financier de la CCPBS poursuit 3 objectifs principaux :

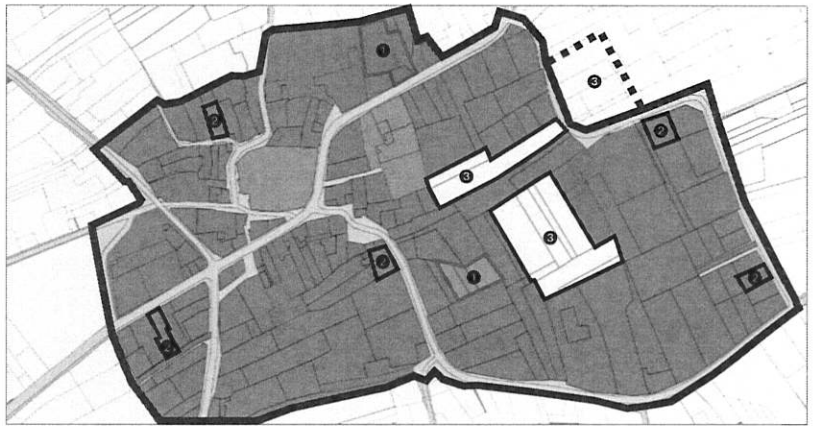
- Objectif n°1 : **changer le modèle d'urbanisation dominant** en accompagnant prioritairement les opérations de renouvellement urbain ou d'intensification urbaine au sein de l'enveloppe urbaine ;
- Objectif n°2 : **accompagner l'opération aux différents stades de son avancement** (étude préalable, acquisition, opérationnel).
- Objectif n°3 : **intégrer dans l'opération les 7 engagements qualitatifs** (6 obligatoires et 1 incitatif) décrits à l'article 2 ;

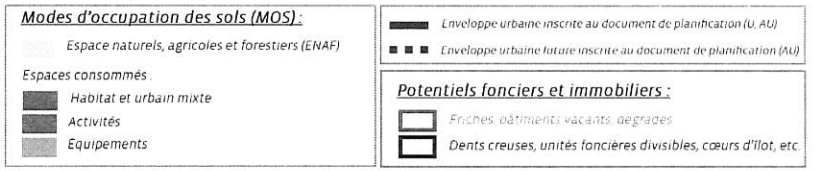
Illustration : Le Guilvinec, rue de la Marine

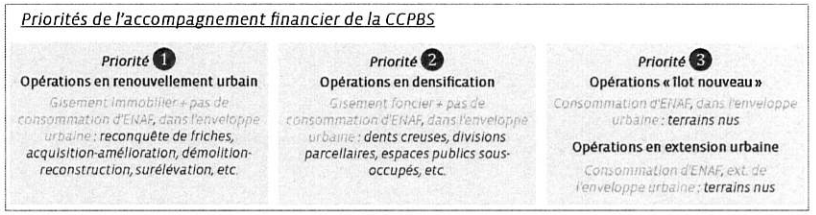
Objectif n°1 : changer le modèle d'urbanisation dominant en accompagnant exclusivement les opérations de renouvellement urbain ou d'intensification urbaine au sein de l'enveloppe urbaine.

Les opérations en extension urbaine peuvent être accompagnées mais de manière exceptionnelle, sous réserve de respecter les 7 engagements de qualités et après avis de la commission en charge de la veille foncière de la CCPBS.

La typologie des opérations accompagnées par la CCPBS selon leur localisation :







Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

Objectif n°2 : accompagner l'opération aux différents stades de son avancement (étude préalable, acquisition, construction).

L'accompagnement financier de la CCPBS se décline en 4 volets, indépendants les uns des autres mais cumulables entre eux. L'accompagnement financier de la CCPBS est plafonné à 355 000 € par opération, tous volets et tous bénéficiaires compris.

Les grands principes de l'accompagnement financier de la CCPBS à l'échelle d'une opération :

Volet « étude urbaine »	*50 % du montant de l'étude TTC* **Aide plafonnée à 30 000 € maximum**
Volet « charge foncière »	*Part « acquisition terrain nu »* *30 % du montant d'acquisition, **aide plafonnée à 100 000 € pour les ENAF*** *50 % du montant d'acquisition, **aide plafonnée à 100 000 € pour les non ENAF*** *Part « acquisition bâti ancien »* *50 % du montant d'acquisition, **aide plafonnée à 200 000 €** (pouvant inclure selon les cas la déconstruction et la dépollution)**
Volet « logements abordables »	*Forfait par logement (aide socle + majorations potentielles)* **100 000 € maximum***
Volet « espaces communs fédérateurs »	*30 % des montants travaux TTC* **30 000 € maximum***
Total participation CCPBS	**355 000 € maximum**

* *Multiplié par le « coefficient de pondération » de la grille d'analyse des opérations*

Ces modalités sont détaillées aux articles à 3.2 à 3.4.

Objectif n°3 : intégrer dans l'opération les 7 engagements qualitatifs (6 obligatoires et 1 incitatif) décrits à l'article 2.

Une opération ne peut pas nécessairement respecter les 7 engagements dans leur intégralité. C'est pourquoi, le financement communautaire est proportionnel au score obtenu dans la grille d'analyse ci-dessous. Celle-ci permet ainsi de définir un « coefficient de pondération » qui s'appliquera aux différents volets de financement de la CCPBS (hors études urbaines).

Pour être accompagnée, une opération doit impérativement programmer un minimum de 50 % de logements abordables et obtenir un score total minimum de 60 / 100.

Exemple : si une opération obtient un score de 75/100, elle peut obtenir 75 % des financements maximum de la CCPBS (hors études urbaines).

La grille d'analyse des opérations :

		Ren. urbain et dents creuses *(prio. 1 et 2)*		Ilots nouveaux *(prio. 3)*	
Engagement 1 **Analyser le site et appréhender la bonne échelle de l'opération**		**/ 30 pts**		**/ 20 pts**	
S'inscrire dans la **trajectoire du « zéro artificialisation nette »** (ZAN) à l'intérieur des enveloppes urbaines et limitant la consommation d'ENAF	Cœur d'îlot		/ 15 pts	5	/ 10 pts
	Densification	10			
	Renouv. Urbain	15			
Proposer des **plans d'aménagement avec une bonne insertion** dans le tissu urbain existant et qui offre une alternative au modèle du plan de composition « en damier »	Plan en damier	0	/ 10 pts	0	/ 7 pts
	Partie dominante du projet« en damier »	5		2	
	Intégr. urbaine, bon rapport à la rue	10		7	
Proposer un cadre de vie apaisé et **densifier avec mesure** en évitant les ruptures d'échelles, en veillant à la bonne insertion de l'opération dans le tissu urbain existant	Densité "hors sol" (trop faible ou trop élevée)	0	/ 5 pts	0	/ 3 pts
	Densité cohérente avec enjeux du ZAN et de la commune	5		3	
Engagement 2 **Intégrer le parcours de l'eau**		**/ 5 pts**		**/ 15 pts**	
Infiltrer les eaux pluviales au sein de l'opération, faire accepter la présence de l'eau en surface	Rejet dans le réseau de collecte eau pluvial (« tout tuyau »)	1	/ 5 pts	2	/ 15 pts
	Gestion "hybride" : réseau de collecte + gestion des surverses en aérien (noues, fossés, jardin d'eau, etc.)	3		8	
	Gestion en aérien des eaux pluviales au sein de l'unité foncière (noues, fossés, bassins, jardins d'eau, etc.)	5		15	
Engagement 3 **Permettre les interactions entre les habitants et la nature**		**/ 15 pts**		**/ 15 pts**	
Intégrer les 3 strates de la **structure végétale** dans l'opération : strates arborée, arbustive et herbacée. Apporter une attention particulière au **choix des essences**	Aucune des 3 strates	0	/ 8 pts	0	/ 8 pts
	Strate herbacée seule	2		2	
	Strates herbacée + arbustive	4		4	
	3 strates (strate arborée en espace public)	8		8	
Conforter la biodiversité en place et la renforcer dans une logique de **cohabitation** entre les habitants et la nature	Coefficient de pleine terre < 10 %	0	/ 7 pts	0	/ 7 pts
	Coefficient de pleine terre entre 10 et 40 %	3		3	
	Coefficient de pleine terre > 40 %	7		7	

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

Engagement 4 **Intégrer des espaces communs fédérateurs**		/ 10 pts		/ 15 pts	
Intégrer de manière systématique des espaces communs. Si ce n'est pas possible, indiquer la distance et l'accès avec les espaces communs les plus proches	Pas d'espace commun sur opé. + espace commun > 300m	0	/ 5 pts	0	/ 5 pts
	Pas d'espace commun sur opé. + espace commun < 300 m	2		2	
	Espace commun sur opération	5		5	
	Lieux de rassemblement des bacs OM sur les axes principaux des opérations	1	/ 1 pt	2	/ 2 pts
Favoriser la **mixité fonctionnelle des opérations** (logements + commerces, services ou équipements)	Mixité fonctionnelle	2	/ 2 pts	3	/ 3 pts
Réaliser des clôtures de qualité en limites de voies, voire en limites séparatives	Pas de réalisation des clôtures	0	/ 2 pts	0	/ 5 pts
	Réalisation de clôtures artificielles en limites de voies (voire en limites séparatives)	1		3	
	Réalisation de clôtures naturelles en limites de voies (voire en limites séparatives)	2		5	
Engagement 5 **Apaiser les déplacements**		/ 10 pts		/ 15 pts	
Favoriser les modes de déplacement doux. **Limiter l'impact de l'automobile** au sein du quartier d'habitation, elle ne doit pas se sentir en situation de dominer l'espace public	Voirie exclusivement routière	0	/ 5 pts	0	/ 10 pts
	Maillage simple de cheminements doux	2		5	
	Traitement des voiries en zone de circulation apaisée	5		10	
	Organiser le stationnement des visiteurs et du 2è véhicules des ménages en différentes poches au sein de l'opération	3	/ 3 pts	3	/ 3 pts
	Connexion déplacements doux avec tissu urbain existant	2	/ 2 pts	2	/ 2 pts
Engagement 6 **Favoriser les parcours résidentiels**		/ 30 pts		/ 20 pts	
Fluidifier le parcours résidentiel en favorisant la **mixité sociale** et générationnelle à l'échelle de l'opération voire à l'échelle de l'agglomération (complémentarité entre plusieurs opérations)	Public 100 % « intermédiaire »	4	/ 8 pts	3	/ 5 pts
	Public 100 % « très modestes et modestes »	6		4	
	Mixité	8		5	
Fluidifier le parcours résidentiel en offrant une **diversité de solutions d'habiter** à l'échelle de l'opération voire à l'échelle de l'agglomération (complémentarité entre plusieurs opérations)	Log. 100 % individuel pur (lots libres, habitat pavillonnaire, etc.)	1	/ 7 pts	1	/ 5 pts
	Log. 100 % individuel groupé (maisons mitoyennes, en bandes, etc.)	4		3	
	Log. 100 % collectif ou semi-collectif	5		4	
	Mixité	7		5	
Favoriser la **diversité en matière de logements abordables** (en location et en accession)	50 à 69 % de logements abordables	8	/ 10 pts	5	/ 7 pts
	70 à 89 % de logements abordables	9		6	
	90 % et + de logements abordables	10		7	
	Mix location et accession	5	/ 5 pts	3	/ 3 pts
TOTAL 6 engagements obligatoires		/ 100 pts		/ 100 pts	
Engagement 7 incitatif **Promouvoir la qualité écologique des constructions**		+ 20 pts max.		+ 20 pts max.	
Promouvoir **l'écologie de la construction**	Mise en place de dispositifs de récupération, de réutilisation des eaux de pluie et / ou de production de chaleur renouvelable : 2 pts	+ 2 pts max		+ 2 pts max	
	Utilisation matériaux biosourcés : 4 pts	+ 4 pts max		+ 4 pts max	
	Const. bioclimatiques : 4 pts	+ 4 pts max		+ 4 pts max	
	Bâtiments passifs : 10 pts (non cumulable avec 3 lignes précédentes)	+ 10 pts max		+ 10 pts max	
Accompagner les communes et les opérations **en assainissements individuels ou semi-collectifs**	Solutions innovantes en ANC	+ 8 pts max		+ 8 pts max	
	Installation assainissement semi-collectif	+ 10 pts max		+ 10 pts max	

TOTAL DE POINTS = Coefficient de pondération



Article 3.2. Volet « étude urbaine »

La communauté de de communes du Pays bigouden sud accompagne les communes qui souhaitent réfléchir à l'aménagement d'un nouveau quartier, à la réhabilitation ou le renouvellement d'un quartier existant.

Afin d'améliorer la qualité de ces projets d'aménagement, **la CCPBS apporte un financement aux études globales, pré-opérationnelles et de maîtrise d'œuvre.**

Illustration : étude urbaine pré-opérationnelle, atelier avec la population

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

Bénéficiaires :

- **Communes** membres de la CCPBS

Type d'études :

Sont éligibles les **études de développement et d'aménagement d'un secteur géographique communal ou infracommunal** (études démographiques, études de développement social, étude d'environnement, etc.), les **études pré-opérationnelles** (étude de faisabilité, étude capacitaire, estimation financière, bilan prévisionnel, phasage du projet, montage opérationnel, etc.) ainsi que les études de maitrise d'œuvre.

Les prestations réalisées en régie ne sont pas éligibles.

Conditions d'éligibilité :

- **Associer les élus et services de la CCPBS** au comité de pilotage, voire du comité technique, de l'étude ainsi qu'aux différents ateliers et réunions de concertation tout au long de l'étude ;
- **Intégrer dans le cahier des charges de l'étude les 7 engagements** qualitatifs détaillés à l'article 2 du présent document (cf. proposition de rédaction en page 32).

L'aide de la CCPBS est sollicité avant le lancement de la phase de consultation des bureaux d'études.

Descriptif de l'aide :

50 % du montant TTC de l'étude, aide plafonnée à 30 000 €

Pièces à produire pour la demande de subvention :

1. Courrier de la commune sollicitant la subvention en indiquant son montant, les enjeux de l'étude et du site sur lequel porte le projet ;
2. Délibération de la commune décidant d'engager l'étude et précisant sa nature ;
3. Cahier des charges de l'étude ;
4. Plan de financement de l'étude (si plusieurs cofinanceurs) ;
5. RIB /IBAN

Instruction et versement des aides :

- La demande d'aide est instruite par le service habitat de la CCPBS. L'aide est attribuée par le bureau communautaire après avis de la commission en charge de l'habitat ;
- Aide versée en intégralité à la réception du rapport final de l'étude et sur présentation des factures.

Proposition d'intégration des 7 engagements dans le ou les articles du cahier des charges consacrés à l'objet et/ou les objectifs de l'étude :

Engagement 1 : Analyser le site et appréhender la bonne échelle de l'opération
L'étude vise à inscrire le projet dans la trajectoire du « zéro artificialisation nette » (ZAN), en cherchant à limiter, voire éviter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Elle vise à proposer un cadre de vie apaisé et à densifier avec mesure en évitant les ruptures d'échelles. Elle vise à la bonne insertion de l'opération dans le tissu urbain, en particulier en proposant des plans d'aménagement offrant une alternative au plan du lotissement « classique », « en damier ».

Engagement 2 : Intégrer le parcours de l'eau
L'étude participe à faire accepter la présence de l'eau en surface au sein de l'opération et à ralentir l'écoulement des eaux de pluie pour réduire les risques d'inondation. L'étude favorise les solutions qui filtrent l'eau afin d'éviter que les intrants chimiques ne viennent polluer les nappes phréatiques (résidus d'essence ou de gasoil, métaux lourds). L'objectif est de conserver les fonctions essentielles du sol (infiltration, stockage du carbone, biodiversité) et proposer des ambiances paysagères diversifiées laissant une large place à la végétation.

Engagement 3 : Permettre les interactions entre les habitants et la nature
L'étude vise à conforter la biodiversité en place et la renforcer dans une logique de cohabitation entre les habitants et la nature. Elle cherche à s'inscrire dans les continuités écologiques existantes (corridors) afin d'éviter le morcellement des milieux de vie de la faune. Plus globalement, l'étude propose des solutions en adéquation avec la lutte contre le réchauffement climatique et l'effondrement de la biodiversité.

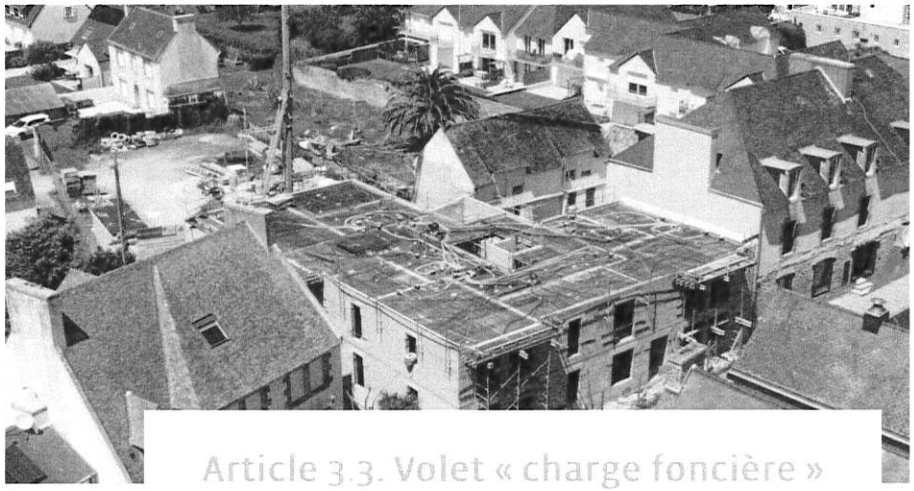
Engagement 4 : Intégrer des espaces communs fédérateurs
L'étude intègre de manière systématique des espaces communs. Si ce n'est pas possible, elle indique la distance et l'accès avec les espaces communs les plus proches. Elle vise ainsi à favoriser le lien social et les rencontres : proposer aux habitants un cadre de vie accueillant, agréable et appropriable par le plus grand nombre. Cet engagement vise à offrir des espaces de respiration en contrepartie d'une plus grande densité.

Engagement 5 : Apaiser les déplacements
L'étude vise à limiter l'impact de l'automobile au sein du quartier d'habitation. Celle-ci ne doit pas se sentir en situation de dominer l'espace public. Ainsi, l'étude favorise les modes de déplacement doux et organise la proximité ou la connexion avec les services et équipements communaux.

Engagement 6 : Favoriser les parcours résidentiels
L'étude favoriser la mixité sociale et générationnelle au sein de la commune, voire de l'opération. Elle participe à fluidifier le parcours résidentiel en offrant une diversité de solutions d'habiter. Elle offre un minimum de 50 % de logements pouvant être définis comme « abordables » (en location et/ou en accession), et identifie les outils permettant de garantir l'occupation réelle du nouveau quartier par les publics ciblés.

Engagement 7 : promouvoir la qualité écologique des constructions (facultatif)
L'étude participe à limiter l'empreinte écologique des constructions (impact au sol, bilan carbone), et favoriser les filières de construction vertueuses (la filière bois, les matériaux bio et géosourcés, la filière du réemploi, etc.). Elle peut également chercher à valoriser les ressources et savoir-faire locaux (la terre du site, le bois local, les entreprises du territoire, etc.).

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE



Article 3.3. Volet « charge foncière »

La communauté de communes du Pays bigouden sud accompagne les communes et les bailleurs sociaux dans leurs stratégies de maîtrise foncière et immobilière durable afin de développer l'offre de logements abordables.

Initialement mis en place pour aider les communes à **constituer des réserves foncières et immobilières**, cet accompagnement vise aujourd'hui à favoriser prioritairement **des opérations dans l'enveloppe urbaine, notamment en renouvellement urbain**.

Illustration : Plobannalec-Lesconil (29), ancien hôtel de la plage, logements locatifs publics Finistère Habitat

Bénéficiaires :

- **Communes** membres de la CCPBS
- **Bailleurs sociaux**

Dans le cadre de portage d'acquisitions de foncier ou d'immobilier par l'établissement public foncier de Bretagne, la CCPBS peut verser directement l'aide prévue à Foncier de Bretagne. Ce choix devra figurer dans la délibération du Conseil municipal validant le projet d'acquisition et autorisant le Maire à solliciter l'aide de la communauté de communes dans le cadre du FIFI.

Type d'opérations :

Sont éligibles les dépenses relevant de la charge foncière des opérations, notamment :

- Les dépenses d'acquisition foncières (parcelles nues) et immobilières (parcelles bâties) ;
- Les dépenses de démolition, de déconstruction et de dépollution du site si la réhabilitation du bâtiment à des fins de logement est impossible.
-

Conditions d'éligibilité :

- **Associer les services de la CCPBS** à tout ou partie des échanges avec l'opérateur en charge de la construction des logements ;

Périmètre des acquisitions :

- En renouvellement urbain, en densification : zones urbanisées « U » des plans locaux d'urbanisme et zones constructibles « C » des cartes communales ;
- En extension urbaine ou îlot nouveau : zones à urbaniser « AU » des plans locaux d'urbanisme et zones constructibles « C » des cartes communales ;
- En cas de consommation d'ENAF, l'état des consommations foncière sur la commune concernée sera pris en compte pour juger l'opportunité de l'aide financière de la CCPBS.

Nature des opérations envisagées :

- Des opérations visant uniquement la production de logements ;
- Des opérations mixtes participant à la redynamisation des centres-villes et bourgs, comprenant une vocation dominante d'habitat et pouvant comprendre des activités économiques, des services à la population ou des équipements publics. Toutefois, les dépenses prises en comptes dans le financement communautaire concerneront uniquement le volet logement

Critère de mixité sociale :

- Minimum de 50 % de logements « abordables » (cf. définition en pages 36 et 37).

L'aide de la CCPBS est accordée une seule fois et à un seul bénéficiaire à l'échelle de l'opération. Elle peut être sollicitée au maximum un an après la date d'acquisition.

En cas de revente du foncier ou de l'immobilier par le premier acquéreur, le prix de vente ne pourra être supérieur à la différence entre le prix d'acquisition initial et le montant de la subvention de la CCPBS. Le nouvel acquéreur s'engage à respecter les engagements du FIFI énoncés à l'article 2 du présent document.

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

Descriptif de l'aide :

Part « acquisition terrain nu » :

- **30 % du montant d'acquisition, aide plafonnée à 100 000 € pour les ENAF**
- **50 % du montant d'acquisition, aide plafonnée à 100 000 € pour les non ENAF**

Volet « acquisition bâti ancien » :

- **50 % du montant d'acquisition, aide plafonnée à 200 000 € (pouvant inclure selon les cas la déconstruction et la dépollution) €**

Le montant total de l'aide de la CCPBS sur le volet « charge foncière » ne pourra excéder 200 000 € par opération, multiplié par le coefficient de pondération issu de la grille d'analyse des pages 26 et 27

Pièces à produire pour la demande de subvention :

1. Courrier de demande indiquant le montant de la subvention sollicitée, les enjeux du site sur lequel porte le projet et l'engagement du porteur de projet à respecter les 7 engagements du FIFI ;
2. Délibération de la commune ou décision du porteur de projet décidant d'engager l'acquisition, voire le cas échéant les travaux de déconstruction ou de dépollution, et s'engageant à respecter les 7 engagements du FIFI ;
3. Plan de financement du projet (si plusieurs cofinanceurs). Si déconstruction ou dépollution, devis des travaux avec le détail des prestations ;
4. Note descriptive de la future opération (étude préalable, étude capacitaire, conventions d'opération avec l'EPF, extraits des permis de construire ou de permis d'aménager, etc.) ;
5. RIB / IBAN.

Le montage du dossier de demande de subvention « charge foncière » peut se faire de manière simultanée avec les deux autres volets du FIFI, « logements abordables » et « espaces communs fédérateurs ».

Instruction et versement des aides :

- La demande d'aide est instruite par le service habitat de la CCPBS. L'aide est attribuée par le bureau communautaire après avis de la commission en charge de l'habitat ;
- Aide versée en intégralité au lancement des travaux, sur présentation :
  - ✓ de l'acte de vente ou de l'attestation de vente indiquant le prix net vendeur ;
  - ✓ de la déclaration d'ouverture de chantier ;
  - ✓ pour le volet « acquisition bâti ancien » dans le cas d'une déconstruction ou d'une dépollution préalable, sur présentation des factures de travaux.



Article 3.4. Volet « logements abordables »

La communauté de communes du Pays bigouden sud accompagne les communes et les bailleurs sociaux pour **le développement de l'offre de logements abordables en résidence principale**, pour favoriser la mixité sociale et réactiver un parcours résidentiel aujourd'hui grippé par la tension des marchés de l'habitat.

L'accompagnement communautaire vise également à favoriser **une plus grande maitrise du foncier par les collectivités** pour garantir sur le temps long des opérations mixtes, abordables, de qualité et qui apportent le dynamisme nécessaire à la vie des bourgs et centres-villes.

Illustration : Combrit (29), Allée de Bonèze, logements locatifs publics Opac Quimper-Cornouaille

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

Bénéficiaires :

- **Communes** membres de la CCPBS
- **Bailleurs sociaux**

Définition de la notion de logements abordables :

La notion de « logement abordable » est plus étendue que celle du « logement social ». Elle comporte au moins 3 dimensions :

- Le niveau de revenu des publics cibles : **ménages « très modestes », « modestes » et « intermédiaires »** ;

  Plusieurs cadres de références de plafonds de revenus existent. Il appartient à chaque projet et son porteur de les définir. En voici quelques exemples :

Ménages « très modestes »	*Les plafonds de revenus* ***Anah*** *(Cf. exemple ci-dessous)*	*Les plafonds de revenus* ***des logements locatifs publics*** *(PLAI, PLUS, PLS, LLI)*	*Les plafonds de revenus de* ***l'accession abordable*** *(PTZ, PSLA-BRS, etc.)*
Ménages « modestes »			
Ménages « intermédiaires »			

- Le statut d'occupation : **logements à loyer modéré ou encadré et logements en accession abordable à la propriété** ;

  Concernant les **logements à loyer modéré / encadré**, voici quelques éléments de référence :

  - **PLAI**
  - **PLUS**
  - **PLS / LLI**
  - Logements locatifs **privés conventionnés** (Loc'Avanatges) ou encadrés (cf. pacte territorial)
  - Logements locatifs **propriétés des communes**
  - Logements **« d'urgence »** (conventionnés ALT dans le cadre du SIAO ou logements communaux « de dépannage »)
  - Logements et hébergements destiné aux **jeunes actifs** en travail temporaire (saisonniers, jeunes en formation, stagiaires, apprentis, alternants, CDD, etc.)
  - Logement **« inclusif »**
  - **Etc.**

  En synthèse :

  - **Loyers ménages « très modestes » ≤ 4 € / m²**
  - **Loyers ménages « modestes » ≤ 6 € / m²**
  - **Loyers ménages « intermédiaires » ≤ 9 € / m² *(11 € / m² pour la zone B1)***

  Concernant **l'accession abordable à la propriété en résidence principale** pour les primo-accédants ou familles monoparentales, voici quelques éléments de référence :

  - **PSLA**
  - Outils de **démembrement de la propriété foncière et bâtie** (baux emphytéotique, réel solidaire, à construction, etc.)
  - **Critères des ventes ciblés sur les ménages aux revenus « intermédiaires » ou inférieurs, primo-accédants ou familles monoparentales, en résidence principale**
  - **Clauses antispéculatives sur 5, 10 ou 15 ans, avec pacte de préférence**
  - **Etc.**

  En synthèse :

  - **Lot « abordable » CCHPB ≤ 45 000 € *ou* 90 € / m²**
  - **Lot « abordable » CCPBS ≤ 50 000 € *ou* 100 € / m²**

- L'expérimentation de nouvelles formes d'habitat dont le niveau de revenu des ménages ciblés et le statut d'occupation répondent aux deux premiers points. Par exemple : cohabitation intergénérationnelle, habitat léger, etc.

Ces éléments apportent un cadre général à la définition de logements abordable. Celle-ci doit garder une certaine souplesse afin qu'elle connaisse des adaptations en fonction des communes et des projets. C'est au porteur du projet – en accord avec la commune concernée et la communauté de communes – de compléter ou préciser au cas par cas cette définition de logement abordable propre à son opération.

Pièces à produire pour la demande de subvention :

1. Courrier de demande indiquant le montant de la subvention sollicitée, les enjeux du site sur lequel porte le projet et l'engagement du porteur de projet à respecter les 7 engagements du FIFI ;
2. Note de présentation de l'opération (ex. : extrait du permis de construire) : typologie des logements (notamment types de financement), plan masse de l'opération, plans des logements, insertions paysagères ;
3. Loyers de sortie ;
4. Plan de financement et prix de revient ;
5. Pour la majoration « maitrise foncière par la collectivité » : le bail *(en fonction des projets, il pourra être fourni après le dépôt de la demande de subvention mais avant son versement)* ;
6. Pour la majoration « constructions écologiques : descriptif des éléments mis en place, compléter par études thermiques et attestation le cas échéant.
7. Planning prévisionnel de l'opération ;
8. RIB / IBAN.

Le montage du dossier de demande de subvention « logements abordables » peut se faire de manière simultanée avec les deux autres volets « charge foncière » et « espaces communs fédérateurs ».

Instruction et versement des aides :

- La demande d'aide est instruite par le service habitat de la CCPBS. L'aide est attribuée par le bureau communautaire après avis de la commission en charge de l'habitat (cf. schéma en annexe) ;
- Aide versée en intégralité à l'achèvement des travaux sur présentation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

Conditions d'éligibilité et descriptif de l'aide :

- Associer les services de la CCPBS à tout ou partie des échanges avec l'opérateur en charge de la construction des logements,
- Modalités de calcul de l'aide de la CCPBS :

Aide socle	Localisation		
	Renouvellement urbain	Densification	Ilots nouveaux (y compris en extension urbaine)
PLAI-a*	10 000 € / log.	7 000 € / log	7 000 € / log
PLAI-o*	8 000 € / log.	6 000 € / log	3 000 € / log
PLUS*	6 000 € / log.	4 000 € / log	2 000 € /log
PLS*	4 000 € / log	2 000 € / log	1 000 € / log
Accession abordable	4 000 € / log	2 000 € / log	1 000 € / log

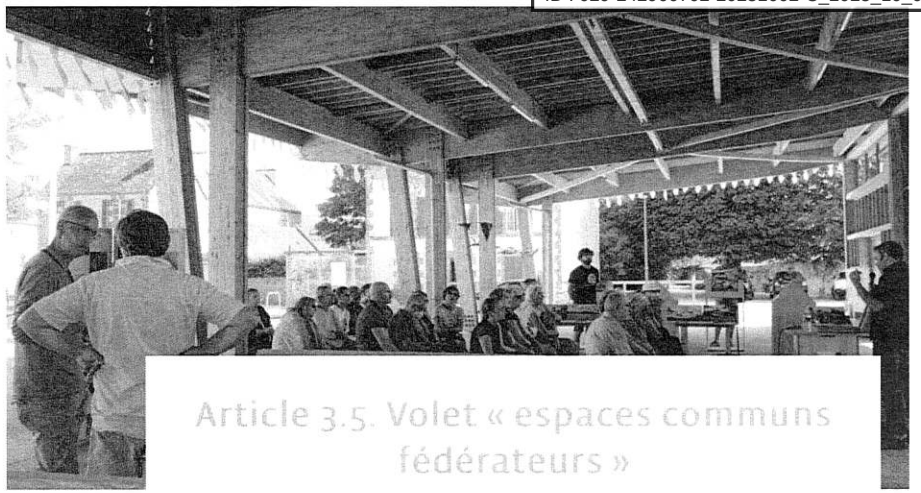
** ou engagement d'un loyer équivalent*

Majoration « Maitrise foncière durable » *BRS, bail à construction, emphy, à réhabilitation, etc.*	Majoration de 5 000 € / log.	Majoration de 5 000 € /log.	Majoration de 3 000 € / log.
Majoration « Petites opérations » *Opérations inférieures ou égales à 6 logements*	Majoration de 3 000 € / log.	Majoration de 3 000 € /log.	Majoration de 3 000 € / log.
Majoration « Constructions écologiques » - *Maison passive* - *Matériaux biosourcés ou recyclés (dont l'utilisation représente plus de la moitié de la construction ou de la réhabilitation)* - *Réseau de chaleur bois, géothermie, chaufferie bois seule, solaire thermique* - *Photovoltaique dont tout ou partie de l'électricité produite est utilisée pour les espaces communs ou les logements* - *Récupérateur d'eau de pluie servant à l'utilisation des sanitaires et pour la gestion des espaces communs*	Majoration de 3 000 € / log.	Majoration de 3 000 € / log.	Majoration de 3 000 € / log.

Les opérations en VEFA ne sont pas éligibles aux aides « logements abordables » de la CCPBS (à l'exception des constructions en BRS)

Le montant de l'aide de la CCPBS sur le volet « logements abordables » ne pourra excéder 100 000 € par opération, multiplié par le coefficient de pondération issu de la grille d'analyse des pages 26 et 27.

Le montant de l'aide de la CCPBS sur le volet « logements abordables » ne pourra pas être supérieur aux fonds propres apportés par le porteur de projet.



Article 3.5. Volet « espaces communs fédérateurs »

La communauté de communes du Pays bigouden sud accompagne les porteurs de projets pour l'aménagement des espaces communs fédérateurs.

L'impératif de densification impose en contrepartie des espaces de respiration, des lieux de convivialité, des espaces communs appropriables par le plus grand nombre et qui favorisent l'identité du quartier.

illustration : Loctudy (29), halles couvertes

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

Bénéficiaires :

- **Communes** membres de la CCPBS
- **Bailleurs sociaux**
- **Autres personnes morales publiques ou privées** respectant les 7 engagements de la démarche qualité

Type de travaux :

Sont éligibles les dépenses relevant des travaux d'aménagement et de construction d'espaces communs à forte valeur ajoutée pour la population de l'ensemble de la commune au sein d'une opération d'habitat,

Conditions d'éligibilité :

Associer les services de la CCPBS à tout ou partie des échanges avec l'opérateur en charge de l'aménagement des espaces communs ;

Les espaces communs accessibles à l'ensemble de la population en particulier :

- Création d'espaces verts et de liaisons vertes ouverts au public au sein de l'opération ;
- Création de jardins partagés dès lors qu'ils permettent l'association du public ;
- Création de halles couvertes au sein de l'opération ;
- Création de toitures et murs végétalisés accessibles au public ;
- Créations d'alignement d'arbres ;
- Etc.

Les espaces communs aménagés de façon indépendante d'une opération d'habitat ne sont pas accompagnés par le présent FIFI.

Descriptif de l'aide :

30 % du montant TTC de travaux, aide plafonnée à 30 000 € multipliée par le coefficient de pondération issu de la grille d'analyse des pages 26 et 27

:

Pièces à produire pour la demande de subvention :

1. Courrier de demande indiquant le montant de la subvention sollicitée, les enjeux du site sur lequel porte le projet et l'engagement du porteur de projet à respecter les 7 engagements du FIFI ;
2. Délibération de la commune ou décision du porteur de projet décidant d'engager les travaux d'aménagement des espaces communs ;
3. Devis des travaux avec le détail des prestations ;
4. Plan de financement du projet (si plusieurs cofinanceurs) ;
5. Note de présentation de l'opération (ex. : extrait du permis de construire) : nature des aménagements, plan masse, insertions paysagères, etc.
6. RIB / IBAN.

Le montage du dossier de demande de subvention « espaces communs fédérateurs » peut se faire de manière simultanée avec les deux autres volets « charge foncière »et « logements abordables ».

Instruction et versement des aides :

- La demande d'aide est instruite par le service habitat de la CCPBS. L'aide est attribuée par le bureau communautaire après avis de la commission en charge de l'habitat ;
- Aide versée en intégralité à la réception des travaux et sur présentation des factures.

ANNEXES.

Annexe 1. Pistes d'actions et illustrations

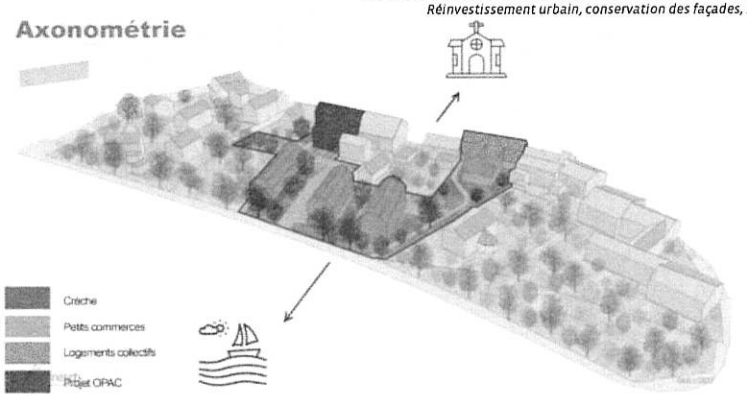
Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

Engagement 1. Analyser le site et appréhender la bonne échelle de l'opération

Les pistes d'action

- Prendre appui sur le réseau viaire existant pour définir un maillage cohérent et ouvrir le quartier sur son environnement proche dans une logique de porosité urbaine
- S'inspirer des formes urbaines anciennes et de l'architecture vernaculaire par définition très adaptée au contexte local
- Favoriser la réhabilitation du bâti ancien existant
- Composer avec le parcellaire existant, héritage de l'usage antérieur des terres (prairies bocagères, jardins de bourg, champs cultivés...) et les traces historiques (murets, talus, élément de petit patrimoine, etc.). Rompre avec le plan de composition de l'opération « en damier ».
- Tenir compte des vues et des perspectives vers le grand paysage ou certains éléments marquants (vue mer, cadrage vers l'église, vers un bosquet d'arbres remarquables...)
- Éviter les opérations d'aménagement en poche ou en impasse et anticiper d'éventuelles extensions au quartier en ménageant des ouvertures vers les terrains attenants
- Privilégier le permis de construire groupé pour assurer une meilleure harmonie des choix urbanistiques et architecturaux
- Limiter les terrassements et composer avec la topographie existante
- Intégrer les données climatiques du site (ensoleillement, masques solaires, vents) pour faciliter la construction de bâtiments passifs ou producteurs de leur propre énergie
- Ménager l'intimité des habitations en favorisant les orientations similaires, parallèles, évitant les vues croisées
- Cadrer par le règlement de l'opération les architectures souhaitées ou à proscrire (définir les emprises constructibles, sens de faitage principal, limiter les hauteurs, proscrire les sous-sols, maisons sur cave ou garage, imposer des toitures à deux pentes sur le corps de bâti principal, interdire les toitures à croupes, etc.)
- Définir les zones d'implantation annexes et leurs matériaux de construction
- Définir les conditions d'intégration des éléments techniques liés à la production d'énergie (intégration des panneaux solaires en toiture, dissimulation des pompes à chaleur derrière un mur ou un claustra, etc.)

Loctudy (29) Îlot CODEC, étude de faisabilité SemBreizh
Réinvestissement urbain, conservation des façades, mixité

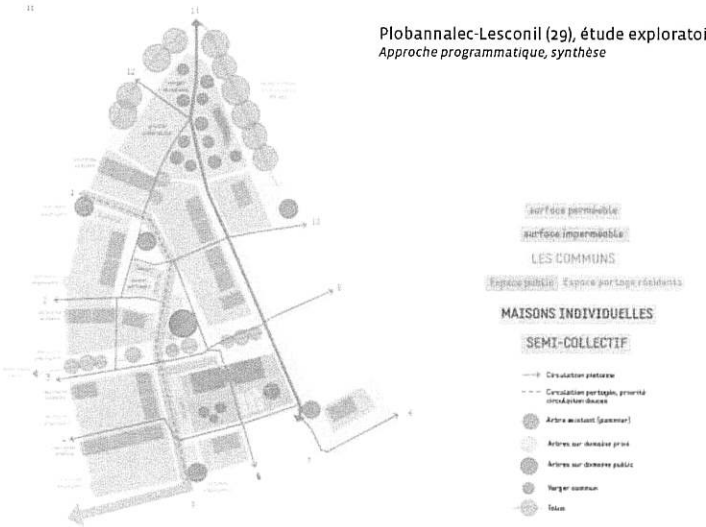


Treffiagat (29), étude d'urbanisme pré-opérationnelle TLPA architecte-urbaniste
Plan guide – création d'une rue et d'espaces commun, maintien de fourrés écologiques

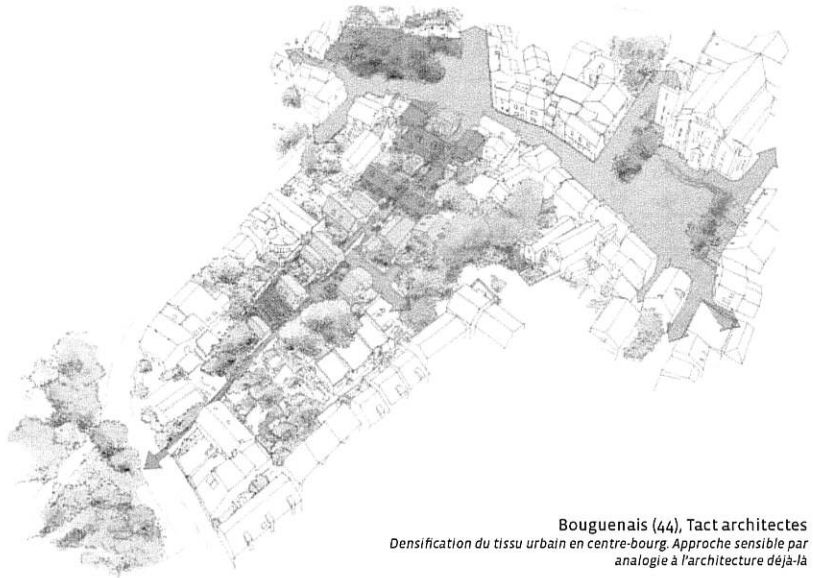




Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE



Plobannalec-Lesconil (29), étude exploratoire CAUE 29
Approche programmatique, synthèse



Bouguenais (44), Tact architectes
Densification du tissu urbain en centre-bourg. Approche sensible par analogie à l'architecture déjà-là



Engagement 2. Intégrer le parcours de l'eau

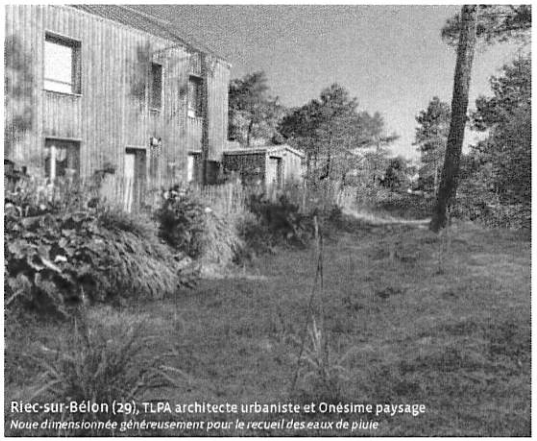
Les pistes d'action

- S'inspirer du bocage pour structurer le quartier avec des noues associées à des talus
- Doubler les voies en bitume de fossés enherbés
- Mettre en place des bassins de rétention paysagers, largement dimensionnés avec des profils en pente douce afin qu'ils puissent être utilisés en plaine de jeux en période sèche
- Limiter les surfaces imperméabilisées : calibrer au strict nécessaire les voies automobiles, favoriser les voies partagées pour éviter la création de trottoirs imperméables, etc.
- Opter pour des revêtements drainants sur les cheminements piétons (stabilisé, pavés à joints creux, terre-pierre, etc.)
- Éviter les bordures hautes en rive de chaussée qui empêchent l'infiltration latérale, au plus près du point de chute, des eaux de pluie
- Minimiser les parkings sur sol imperméable et privilégier des surfaces drainantes (terre-pierre, dalles alvéolées en béton enherbées, pavés à joints creux, etc.)
- Définir un coefficient de biotope à l'échelle des parcelles
- Imposer des implantations au plus près des accès afin de limiter des stationnements et espaces de circulations imperméables depuis la rue jusqu'au garage et à la maison
- Proposer des jardins d'eau en fond des parcelles ou à défaut, imposer un puisard
- Favoriser la récupération de l'eau de toiture pour l'entretien du jardin
- Étudier l'opportunité de créer des aménagements de stockage de l'eau, participant à la biodiversité du site, à son interaction avec les habitants et son intégration paysagère.



Le Juch (29), A-Mar paysage
Création d'une mare

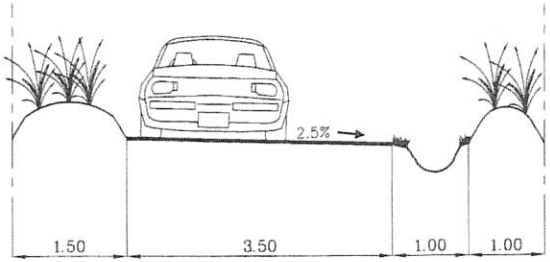
Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE



Riec-sur-Bélon (29), TLPA architecte urbaniste et Onésime paysage
Noue dimensionnée généreusement pour le recueil des eaux de pluie



Plomelin (29), TLPA architecte urbaniste et Onésime paysage
L'absence de bordure en rive de chaussée favorise l'infiltration au plus près de celle-ci



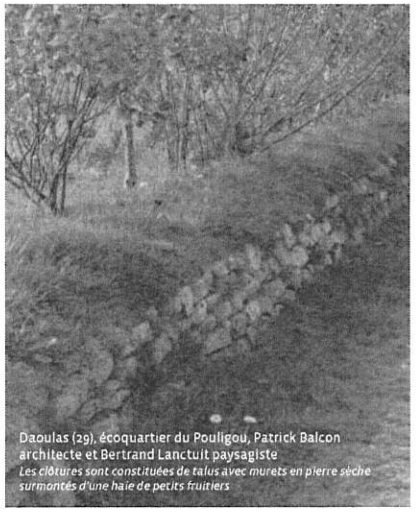


Langouët (35), B. Menguy architecte urbaniste et G. Le Garzic paysagiste
Chaussée limitée au strict nécessaire accompagnée d'un fossé et d'un talus planté (système bocager)

Engagement 3. Permettre les interactions entre les habitants et la nature

Les pistes d'action

- Réaliser un inventaire faune et flore en amont du projet
- Installer les arbres et talus patrimoniaux sur le domaine public pour s'assurer le leur bon entretien gage de pérennité
- Prolonger les haies, fossés et talus dans une logique de corridors
- Associer trois strates végétales dans un maximum d'espaces publics (herbe, arbustes, arbres)
- Planter des végétaux régionaux, adaptés au sol et au climat
- Associer les services techniques de la commune aux choix paysagers pour intégrer les moyens humains et matériels comme une donnée du projet
- Opter pour une gestion différenciée des espaces verts (fauches tardives, tontes sur une largeur limitée des accotements, etc.)
- Couvrir le sol des parterres d'un paillage organique (bois raméal fragmenté, copeaux, paille, etc.) et proscrire les paillages en bâche plastique
- Définir un coefficient de pleine terre à la parcelle afin de limiter l'artificialisation
- Imposer ou inviter à la plantation d'arbres fruitiers sur les parcelles privées
- Imposer des porosités dans la clôture notamment en fond de parcelle afin de permettre la migration de la petite faune (hérissons, etc.)
- Inciter au compostage individuel voire collectif à l'échelle d'un ensemble d'habitations
- Sensibiliser les habitants à la biodiversité, à la pratique du jardinage (mission de conseil en paysage confiée à un paysagiste-concepteur)
- Limiter l'éclairage public pour préserver la trame noire et mettre en œuvre des dispositifs économes, avec une orientation vers le sol du halo lumineux (proscrire les mats trop hauts, réduire l'amplitude d'éclairage, installer des détecteurs de présence, etc.)



Daoulas (29), écoquartier du Pouligou, Patrick Balcon architecte et Bertrand Lanctuit paysagiste
Les clôtures sont constituées de talus avec murets en pierre sèche surmontés d'une haie de petits fruitiers



La Chapelle-Thouarault (35), écoquartier de la Niche aux Oiseaux, Sitadin urbanisme et paysage
Refuge LPO depuis 2013, le quartier fait l'objet d'un plan de gestion qui permet de favoriser l'avifaune, sensibiliser les habitants à la découverte de la nature, à l'accueil des oiseaux et à la préservation de la faune et de la flore

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE



Plomelin (29), TLPA architecte urbaniste et Onésime paysage
Préservation du bocage, maintien en place des souches et bois morts comme refuges à insectes



Plomelin (29), TLPA architecte urbaniste et Onésime paysage
Sanctuarisation d'une vallée, accompagnement de la flore spontanée

Engagement 4. Intégrer des espaces communs fédérateurs

Les pistes d'action

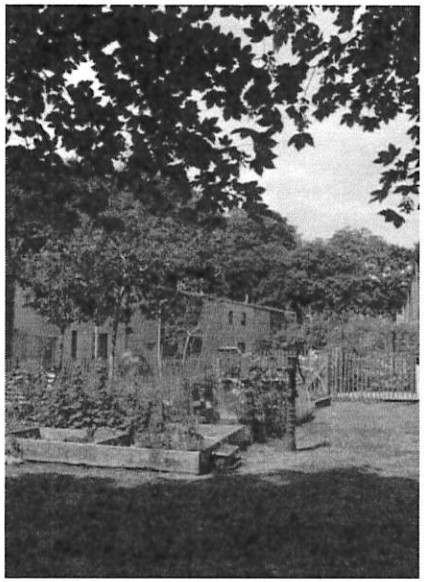
- Penser les espaces publics dans une recherche de complémentarité entre eux pour qu'ils soient propices aux rencontres entre habitants : circulations, espaces verts, aires de jeux, compostage, jardins partagés
- Impliquer les agents techniques municipaux à la conception et aux choix techniques pour intégrer la maintenance comme une donnée du projet
- Opter pour du mobilier sobre, rustique et parcimonieux
- Bien penser l'implantation des équipements et du mobilier pour un usage optimum et une bonne intégration (orientation des bancs vers la vue, en protection du soleil et du vent dominant, intégration des luminaires dans la végétation, etc.)
- Favoriser le réemploi de bâtiments préexistants comme des lieux de vie partagés qui participent à la création d'une centralité au projet urbain (une ancienne grange peut devenir un local de stockage de matériel de jardinage ou une petite halle commune, etc.)
- Aménager des micro-espaces publics à proximité immédiate des secteurs les plus denses (comme compensation)
- Impliquer les habitants à la gestion de certains espaces (jardins partagés, fleurissement, etc.)
- Construire du mobilier avec des éléments trouvés sur site (des grumes transformées en bancs, du plessage de saule des vanniers en guise de cabanes pour les enfants, etc.)
- Prendre en charge une partie (idéalement la totalité) des clôtures dans une optique d'harmonisation et réglementer les clôtures à la charge des habitants
- Intégrer les éléments techniques (compteurs gaz, électricité, boîtes aux lettres) dans des objets architecturés (murets en pierre, coffret d'habillage en bois brut de sciage, etc.)
- Recueillir l'avis des habitants sur les petits équipements manquants et mettre en place un budget participatif pour les réaliser



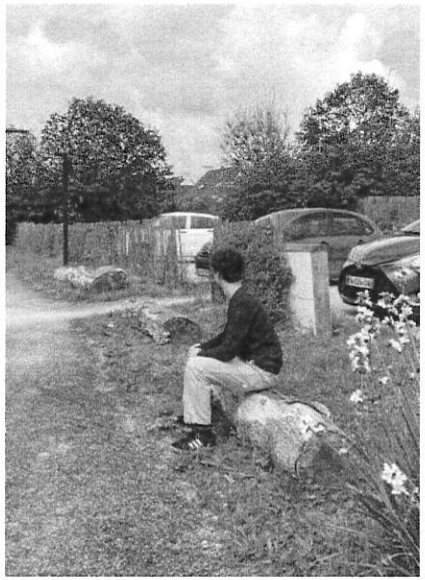
Milizac (29), TLPA architecte-urbaniste et Onésime paysage
Aire de jeux intégrée en cœur de quartier avec définition soignée des clôtures (mur en pierre et ganivelles)

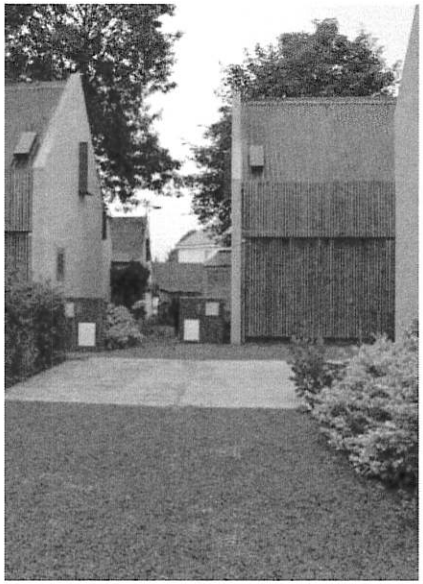
Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

Gouesnou (29), Y. Jegado et C. Bernard architectes
Jardins potagers en cœur de quartier

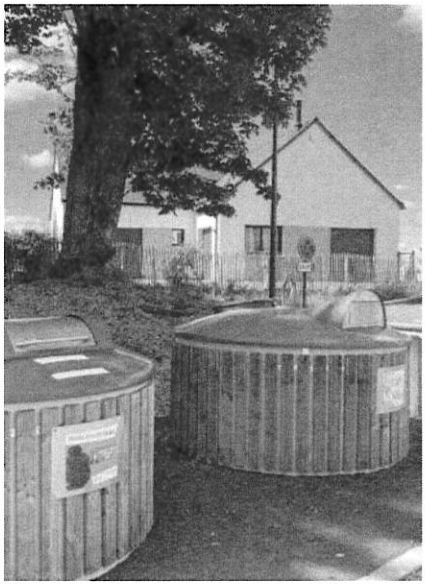


Plomelin (29), TLPA architecte urbaniste et Onésime paysage
Grumes faisant office de bancs





Treillières (44), Jacques Boucheton architecte
Éléments techniques intégrés dans des coffrets en béton lasuré



Douarnenez (29), quartier les Hauts du Ris, A3 paysage
Conteneurs installés en entrée de quartier

Engagement 5. Apaiser les déplacements

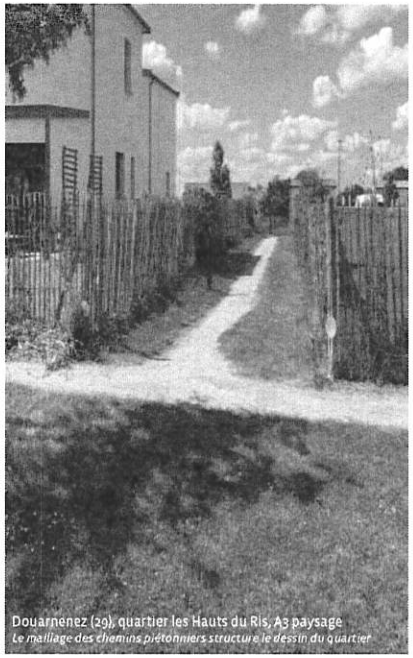
Les pistes d'action

- Hiérarchiser les différentes voies : rue principale structurant le quartier, rues secondaires desservant les îlots d'habitation, chemins piétonniers maillant le site
- Intégrer les déplacements à pied comme une priorité et composer un plan masse à partir du maillage des cheminements piétonniers (le plus direct pour le piéton)
- Au sein des opérations, privilégier les voies partagées en évitant la logique des couloirs parallèles (voiture, vélo, piéton) et en optant pour des profils à plat (tous les usagers de la rue sur le même plan). En revanche, sur les axes principaux, où les vitesses automobiles sont les plus élevées, le site propre sera privilégié.
- Prendre en compte la diversité des modes de déplacement en intégrant leur complémentarité (aire de covoiturage, abri à vélos, arrêt bus, etc.)
- Favoriser les déplacements vélo en intégrant des aires de stationnement dédiées voire un local (matériel de réparation)
- Faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite en évitant les ressauts et les pentes trop importantes, en libérant les largeurs nécessaires, en optant pour des sols praticables en fauteuil roulant, etc.
- Intégrer les stationnements automobiles à l'aménagement urbain pour limiter leur impact sur le paysage et l'environnement (sol drainant, masques végétaux, répartition homogène par petits ensembles groupés à l'échelle des îlots, etc.)
- Proposer des ambiances paysagères qui rendent agréables les déplacements sous forme de promenade (arbres en protection du vent, du soleil, perspectives, etc.)



Île-Tudy (29), avenue des Sports, avenue de Bretagne
Requalification des voies douces

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE



Douarnenez (29), quartier les Hauts du Ris, A3 paysage
Le maillage des chemins piétonniers structure le dessin du quartier



Plomelin (29), TLPA architecte urbaniste et Onésime paysage
Voie partagée structurant le quartier. Le piéton peut déambuler en toute sécurité



Plomelin (29), TLPA architecte urbaniste et Onésime paysage
Stationnements groupés en entrée de quartier



La Chapelle-Thouarault (35), écoquartier de la Niche aux Oiseaux
Voie partagée. Les voitures sont effacées sous des carports groupés



Langouët (35), B. Menguy architecte urbaniste et G. Le Garzic paysagiste
Voie de desserte des habitations minimaliste (gabarit réduit et revêtement bicouche)



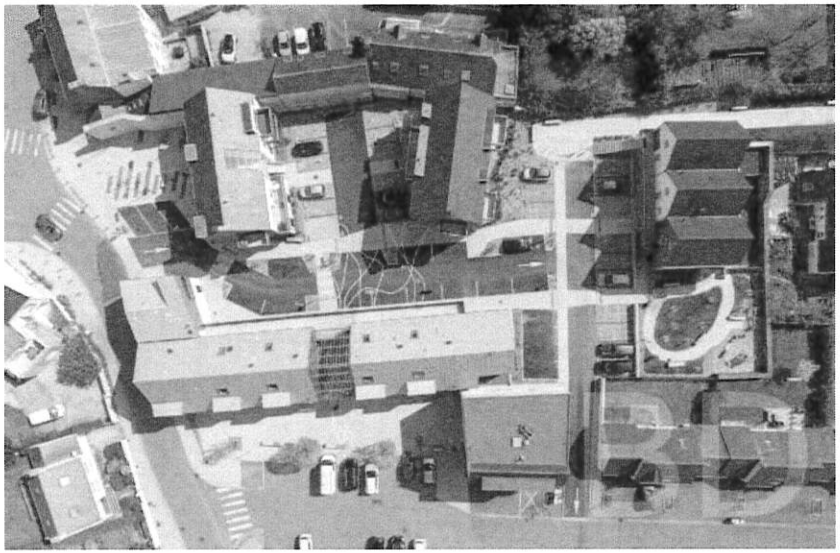
Bohars (29), quartier Simone-Veil, Onésime paysage
Voie principale à sens unique, gabarit limité

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

Engagement 6. Favoriser les parcours résidentiels

Les pistes d'action

- Définir les publics cibles de l'opération et viser un objectif de 100 % de résidences principales.
- Définir une typologie d'habitat mixte et différenciée intégrant un minimum de 50 % de logements abordables
- Favoriser une maîtrise publique du foncier
- S'appuyer sur les dispositifs légaux pour faciliter l'accession des ménages aux revenus modestes (PSLA, BRS, mesures anti-spéculatives inscrites dans l'acte de vente)
- S'appuyer sur l'expertise des bailleurs sociaux et les impliquer à la définition du projet
- Fixer des objectifs de mixité générationnelle (personnes âgées, jeunes travailleurs, etc.)
- Proposer des formes architecturales qui associent densité et personnalisation du logement (habitat intermédiaire par exemple avec accès individuel par l'extérieur des logements à l'étage)
- Réserver certains terrains à des opérations d'habitat participatif (groupement de logements individuels associés à des espaces communs mutualisés et conçu collectivement par un groupe de personnes qui en assumeront la gestion)
- Réserver certains terrains à des habitats réversibles (mobiles, démontables, compostables qui peuvent restituer le terrain dans son état initial)
- Intégrer les nouveaux habitants par une visite ou une présentation de la commune, de son histoire, de ses commerces, des activités culturelles ou sportives et de ses services

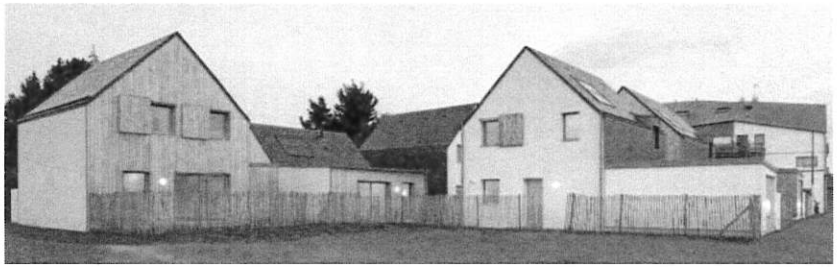


Milizac (29), TLPA architecte-urbaniste
Renouvellement urbain, mixité fonctionnelle (logements, MAM et commerces), mixité de typologie (habitat collectif et intermédiaire)

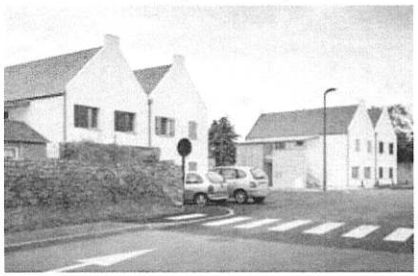
Pleyber-Christ (29), TLPA architecte-urbaniste
Renouvellement urbain, mixité fonctionnelle (logements et commerces), habitat collectif (logements locatifs publics)...



... habitat individuel groupé (logements locatifs publics et accession abordable à la propriété)...



... habitat intermédiaire (logements locatifs publics)





Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

Engagement 7. Promouvoir la qualité architecturale et écologique des constructions

Les pistes d'action

- Concevoir un plan masse du quartier qui permette d'optimiser les apports solaires de chacune des habitations
- Concevoir des architectures bioclimatiques adaptées aux caractéristiques et particularités du site d'implantation (climatiques, topographiques)
- Valoriser la conception passive, frugale et limiter les apports technologiques
- Favoriser des constructions compactes et limiter leur emprise au sol (maisons à étage)
- Utiliser la terre du site comme ressource constructive (selon sa convenance : pisé, briques de terre compressée, enduits intérieurs...)
- Construire en bois local issu de forêts gérées durablement
- Privilégier les isolants naturels (biosourcés)
- Mettre en œuvre des dispositifs de ventilation naturelle
- Favoriser la production d'énergies renouvelables (eau chaude sanitaire, électricité photovoltaïque, petit éolien, géothermie, réseau de chaleur à partir de biomasse)
- Intégrer des dispositifs d'accueil de la petite faune (oiseaux notamment) avec des matériaux de construction alvéolaires en façade
- Récupérer l'eau de pluie pour un usage domestique (sanitaires, lessives, arrosage...)
- Mettre en œuvre des composteurs à l'échelle de groupes d'habitations
- Communiquer dès l'amont du projet sur les ambitions écologiques pour fédérer autour des enjeux
- Confier une mission de conseil et de visa des permis de construire à l'architecte du projet urbain pour aider les porteurs de projet (constructeurs et particuliers) à bien intégrer les cibles écologiques



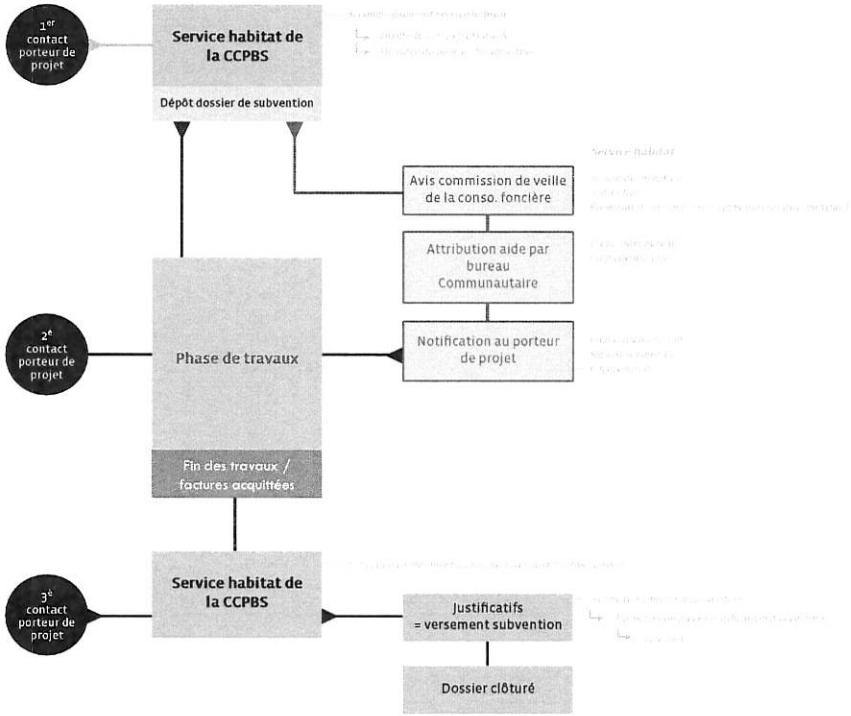
Guipavas (29), TLPA architecte-urbaniste
« Maisons tournesols », orientation bioclimatique



Dol-de-Bretagne (35), agences Rhizome (rennes) et Solécité (Nantes)
Matériaux écologiques : brique monomur et isolation en métisse, toilettes sèches, panneaux solaires photovoltaïques

Envoyé en préfecture le 09/10/2025
Reçu en préfecture le 09/10/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251002-C_2025_10_02_10-DE

Annexe 2. Instruction des demandes de subventions par les services de la CCPBS



Pour tous renseignements :

Service Habitat de la CCPBS
t.alnet@ccpbs.fr / 02 98 87 32 38

17 rue Raymonde Folgoas Guillou
29120 Pont-l'Abbé

Pays BIGOUDEN sud

Vu pour être annexée à la délibération du 2 octobre 2025,

Le président,
Stéphane LE DOARÉ

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
PAYS BIGOUDEN SUD
(Finistère)