



Appel à projet

Habitat léger réversible - Kroas Hent

Cahier des charges pour les entités à but non lucratif

Date d'envoi à la publication : 8 juillet 2025.

Date limite de manifestation des intérêts: 8 novembre à 12h.

Date des auditions : 13 novembre

Date de la commission spéciale : le 13 novembre

Procédure: Appel à projet

Identification de la collectivité

Mairie

8, rue du Général De Gaulle

29120 COMBRIT

Contact : Cynthia Lavoué

Tél : 02.98.56.74.16

Courriel : dgs@combrit-saintemarine.fr

Cadre de la consultation

La collectivité souhaite organiser une publicité suffisante afin de retenir le meilleur projet au regard de ses attentes et de celles des usagers. Il s'agira donc d'établir un partenariat avec plusieurs entités à but non lucratif sur une parcelle dédiée.

Cette parcelle est divisée en trois macro-lots, dont deux seront spécifiquement alloués à des entités à but non lucratif. Actuellement, le macro-lot le plus à l'Est est déjà attribué à une association qui a soumis un dossier lors du premier AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt) lancé en 2024.

Contexte

La commune de Combrit Sainte-Marine d'une superficie de 24, 13 km² compte en moyenne 4 350 habitants. Ainsi, elle connaît une attractivité forte et présente les caractéristiques d'une commune littorale dynamique et doit, notamment à travers son PLU, anticiper les besoins futurs et mettre en œuvre des principes allant vers la diversification des modes d'habiter et la lutte contre

l'artificialisation des sols, la commune souhaite faciliter la réalisation de constructions alternatives (habitat réversible, tiny house...).

Afin de répondre aux objectifs de maîtrise du foncier et son devenir dans le temps, la Commune a décidé d'acquérir la parcelle BP50 (Conseils Municipaux des 13/12/2022 et 29/08/2023). La partie ouest de la parcelle, en zone 1AUHC du Plan local d'urbanisme en vigueur, est destinée à accueillir un projet d'habitat réversible tandis que la partie est, en zone NL, est destinée à accueillir un espace paysager au profit de l'ensemble du quartier. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été définie et validée (<https://combrit-saintemarine.bzh/vivre-ici/urbanisme-et-travaux/plu-regles-urbanisme/#plan-local-urbanisme>)



Définition du projet

Le projet de la commune est de permettre l'accueil de nouveaux habitants **permanents**, tout en organisant le développement urbain afin de promouvoir de nouvelles formes urbaines limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La facilitation des constructions alternatives de type habitat démontable (tiny house, yourtes...) au sein du règlement écrit des zones Uh et AUh va donc dans ce sens.

Nous sommes actuellement dans l'aménagement de la parcelle avec un maître d'œuvre. La commune souhaite poursuivre ce projet dans une démarche de cohésion et de gouvernance commune. C'est pourquoi, un appel à projet est lancé afin de pouvoir sélectionner des partenaires qui mèneraient à bien ce projet.

Le présent cahier des charges a pour objet de déterminer les conditions de ce futur partenariat (bail emphytéotique et charte de gouvernance).

Chaque candidat devra postuler uniquement sur le macro-lot central.

Aménagement

Les aménagements seront prévus sur une parcelle d'une superficie de 13 700 m². Elle sera divisée en trois lots afin de pouvoir dissocier le lot communal, le lot déjà attribué et le lot central, objet de la consultation.

Le projet permettra d'accueillir 8 à 9 logements par lot.

La collectivité, en tant que maître d'ouvrage, réalisera les travaux suivants :

- Remise à niveau de toute la parcelle (terrassment déjà réalisé)
- Réseaux amenés à chaque entrée des lots (prévu entre octobre et février 2026)
- Réalisation des parkings (prévu entre octobre et février 2026)

Il appartient à chaque entité de réaliser les aménagements nécessaires sur son lot, à ses frais.

La Commune se fait assister par un architecte paysagiste pour répondre au mieux aux attentes de chacun mais également aux aspects réglementaires. Le programme et le plan d'aménagement définitifs seront ainsi établis en concertation avec les entités partenaires.

Réseaux :

Le terrain ne dispose pas d'assainissement (collectif ou semi-collectif), aussi il appartiendra à l'entité de définir le type d'assainissement qu'elle souhaitera mettre en place, en concertation avec la communauté de communes et le service du SPANC (phyto-épuration, autre).

Stationnement et voirie :

Une trentaine de places seront prévues, non imperméables.

Les règles d'aménagement et de fonctionnement des lieux

Organisation de la parcelle

En complément du règlement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N° 13 (du Plan local d'urbanisme en vigueur) régissant le site, il est décidé d'y rajouter les précisions suivantes sur l'usage du site par les entités.

- Par parcelle, les habitats s'inscrivent sur un espace ouvert (pas de délimitation de parcelle matérialisée). Une surface moyenne de 250m² autour de chaque habitat est prévue pour assurer des conditions d'intimité. Cette aire peut être revue à la hausse ou à la baisse selon les besoins.
- Il est possible de définir visuellement les différents espaces sur le terrain, mais sans les cloisonner par des éléments physiques infranchissables. Sont acceptés : les séparations naturelles (végétaux, cours d'eau, etc) ou mobiles/démontables (bornes, lignes au sol, etc).
- Dans une volonté de préserver la faune nocturne et limiter la pollution lumineuse, aucun éclairage permanent ne peut être installé sur le site. De petites bornes solaires sont tolérées de manière à baliser et sécuriser les cheminements.
- Tout aménagement qui a ou aurait des conséquences à court ou long terme sur les autres projets et/ou sur le terrain de Kroas Hent, doit être soumis au Conseil de gouvernance.

Critères de l'ensemble des constructions sur le terrain :

- **Toutes les constructions installées sur le terrain de Kroas Hent sont légères et réversibles ou facilement démontables (deux semaines de délai maximum).**
- L'assemblage de plusieurs modules est possible.
- Leurs matériaux de fabrication doivent tendre vers une origine locale, biosourcée, ainsi qu'un caractère biodégradable et sain pour l'environnement, afin de réduire le bilan carbone des bâtiments.

- Conformément à l'article R111-51 du code de l'urbanisme, le sol doit être préservé de toute installation (aucune fondation en béton ou autres matériaux permanents)

Critères des habitats :

- **Les habitats constitueront l'habitation permanente de leurs usagers.**
- La surface utile des habitats peut aller jusqu'à 40m² de plancher et 50m² d'emprise au sol maximum afin de respecter d'une part la dignité humaine, et d'autre part les aspirations minimalistes de l'exploitation du site.
- L'installation des habitats est conditionnée par des critères de durée et d'insertion paysagère intégrant la question des matériaux, de leur aspect extérieur et de l'efficacité énergétique générée par leur isolation.

Critères de location :

- Les emplacements locatifs du terrain de Kroas Hent ne peuvent être occupés par des camping-car, tentes, vans et autres véhicules aménagés.

Critères de stationnement :

Des emplacements via un parking seront dédiés pour une partie aux résidents et une partie pour les visiteurs.

Modalités juridiques et financières :

La commune de Combrit Sainte-Marine louera le terrain au collectif d'habitants par l'intermédiaire d'un bail emphytéotique (durée à fixer entre 18 et 99 ans). Ce bail sera signé entre la commune et l'entité représentant les habitants.

Le loyer sera calculé en fonction des investissements effectués par la Commune et de la durée du bail emphytéotique. La durée du bail sera elle-même définie ultérieurement, en fonction du coût des travaux d'investissement.

Chaque foyer sera responsable du choix, de la construction et du financement de son propre habitat, dans le respect des règles définies par le plan d'urbanisme et la charte architecturale et paysagère du collectif.

Suite à l'AMI, une charte de gouvernance sera élaborée entre la Commune et les différentes entités partenaires.

Renseignements et pièces à produire :

Les entités à but non lucratif intéressées devront remettre à la collectivité un dossier composé de trois parties :

1) Informations de contact

Nom de l'entité, forme juridique, adresse email et numéro de téléphone de contact

2) Présentation et composition l'entité :

Histoire de création du groupe et présentation des différents ménages constituant le projet :

âge, localisation, activités économiques et associatives actuelles et projetées, compétences ou

expériences éventuelles dans les domaines jugés utiles au projet, niveau de disponibilité pour le projet.

L'ébauche de règlement intérieur s'appliquant à ce projet (articles complémentaires au statut comprenant des éléments supplémentaires sur la gestion collective vis-à-vis de la collectivité) Il peut s'agir de l'équivalent d'un règlement de copropriété.

3) Description du projet envisagé et motivations

Vision du projet et du vivre ensemble, activités, modalités d'organisation, de gouvernance, de choix des personnes qui rejoindront le projet, règles principales envisagées pour la gestion du lieu et gestion des parcours résidentiels (départs, arrivées).

4) Caractéristiques des espaces communs et des habitats envisagés

Taille, forme, matériaux, budget et modalités de financement, degré d'auto-construction, temporalité de construction, ...

NB : Il n'est pas nécessaire d'avoir un projet d'habitat arrêté à ce stade, il est possible de se cantonner aux grandes lignes qui guideront votre choix.

Les critères de sélection :

- **Maturité & Résilience** : solidité du groupe humain et du projet porté ; ancienneté des relations ; capacité à dépasser des difficultés ; conscience des enjeux du projet.
- **Disponibilité & Motivation** : temps disponible des membres pour le projet ; détermination ; facilité logistique à se réunir souvent.
- **Capacités & Compétences** : présence dans le collectif des compétences suivantes : relationnelles ; communication ; organisation et gestion de projet ; réalisme des capacités financières.
- **Pertinence des activités envisagées** : activités économiques et/ou associatives utiles au territoire, volonté d'intégration sur la commune.
- **Cohérence du projet** : caractère écologique et sobre, caractère participatif et place du lien humain.
- **Mixité sociale et générationnelle** : diversité d'âges et de catégories socio-professionnelles.

Déroulement de la procédure

- Publicité sur le site internet de la commune et sur les journaux locaux : 8 novembre 2025.
- Réception des offres : le 8 novembre 12h.
- Auditions : le 13 novembre, matin (heures à définir).
- Commission spéciale : le 13 novembre.
- Passage du projet et choix en Conseil Municipal : au moment de la signature des baux emphytéotiques.

Confidentialité, informatique et libertés

À l'occasion de l'Appel à projet, la commune de Combrit, en sa qualité de responsable de traitement, récolte des données personnelles d'identification. Ces données sont destinées aux seuls services de la collectivité en charge de leur traitement dans la limite de leurs attributions respectives, et ont pour finalité la gestion de l'ensemble de la consultation relative à l'Appel à projet.

Dans le cadre de la consultation, les données traitées relatives aux candidats qui ne sont pas retenus, sont conservées pendant une période maximale de 5 ans à compter de la date limite de remise des offres.

Concernant le candidat retenu, les données personnelles sont conservées pendant 10 ans, après la fin du contrat.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel et à la loi n°78/17 du 6 janvier 1978 modifiée, vous disposez des droits suivants sur

vos données : droit d'accès, droit de rectification et droit à la limitation du traitement, pour des motifs tenant à votre situation particulière.

Pour exercer vos droits vous pouvez adresser votre demande à : compta.annexe@combrit-saintemarine.fr.

La collectivité s'engage à mettre en œuvre toutes les mesures techniques et organisationnelles appropriées afin de garantir un niveau de sécurité adapté au regard des risques d'accès accidentels, non autorisés ou illégaux, de divulgation, d'altération, de perte ou encore de destruction des données personnelles vous concernant.

En aucun cas vos données communiquées ne feront l'objet d'une vente, d'un échange ou d'une location à des tiers, même à titre gratuit.

Vous êtes toutefois informés qu'elles pourront être divulguées en application d'une loi, d'un règlement ou en vertu d'une décision d'une autorité réglementaire ou judiciaire compétente.

Sous réserve d'un manquement aux dispositions décrites ci-dessus, vous avez le droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL (Commission Nationale de l'informatique et des Libertés).

Modifications du processus d'appel à projet

En tant que de besoin, la collectivité se réserve la possibilité de modifier, reporter ou d'interrompre le processus d'Appel à projet décrit dans le présent cahier des charges.