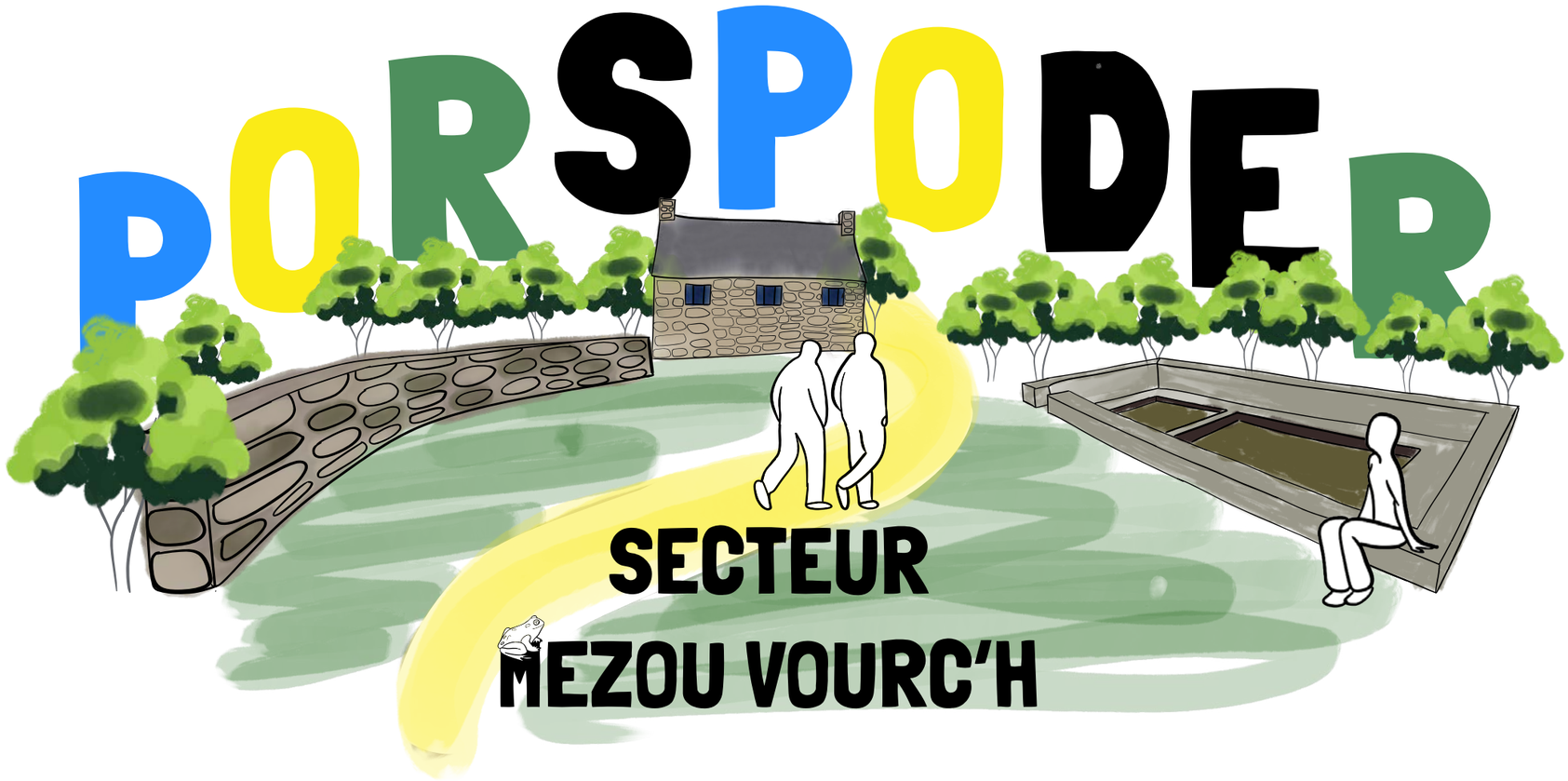


COPIL 1 – DIAGNOSTIC

8 SEPTEMBRE 2022

L'ÉTUDE

La commune de Porspoder a mandaté une équipe composée d'urbanistes, de paysagistes et d'architectes afin de réfléchir à l'aménagement d'un nouveau quartier sur le secteur de Mezou Vourc'h identifié comme stratégique au PLU.

L'objectif est d'imaginer lors de différents moments de concertation avec la population le dessin de ce nouveau quartier.

LES ACTEURS

La commune de Porspoder

Initie et porte l'étude

LES HABITANTS

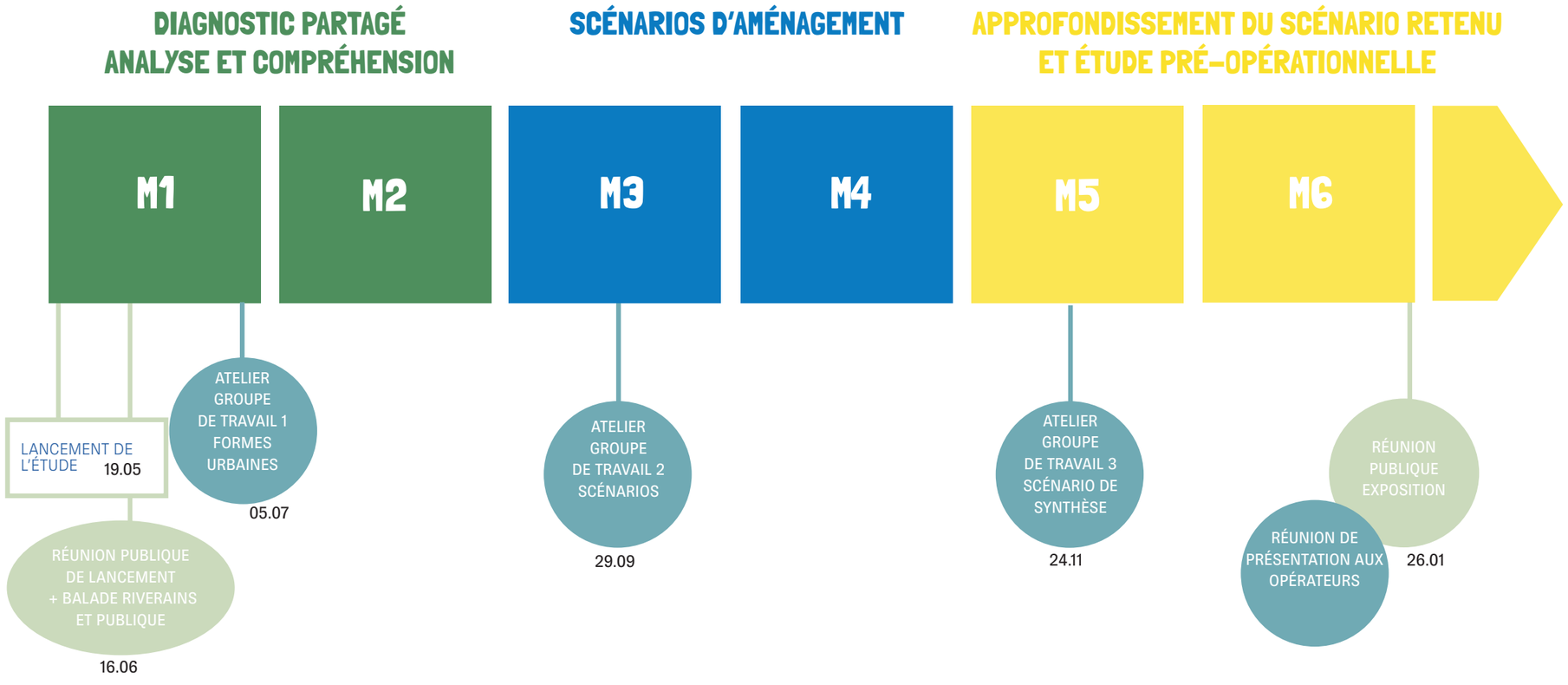
racontent leur cadre de vie, leurs usages et participent à la réflexion

TLPA + SAFI + O INGENIERIE

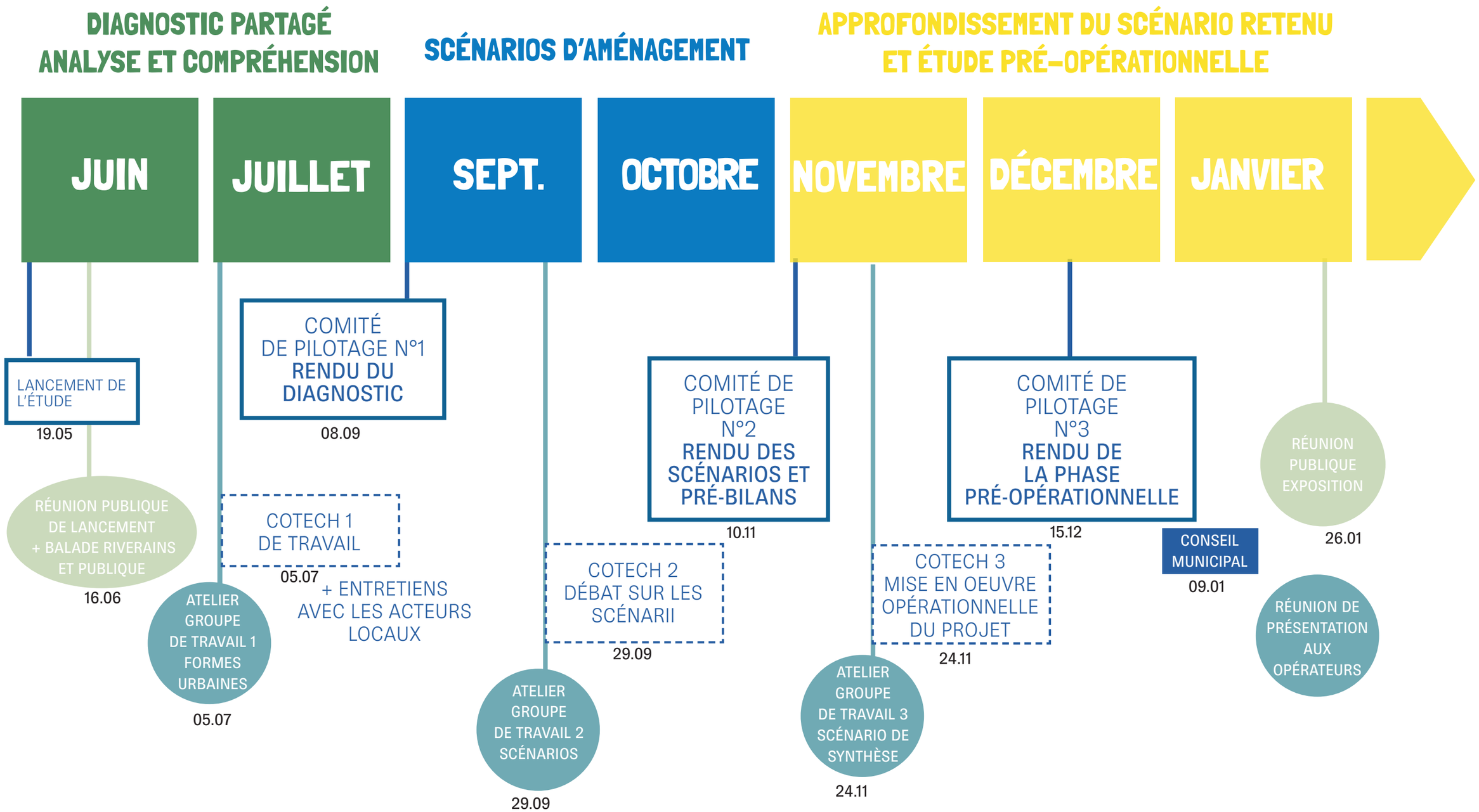
(architectes, urbanistes, ingénieurs)

rencontrent les habitants, observent le site et proposent un aménagement pour le nouveau quartier

> CALENDRIER DE LA CONCERTATION



> LE PLANNING DE L'ÉTUDE



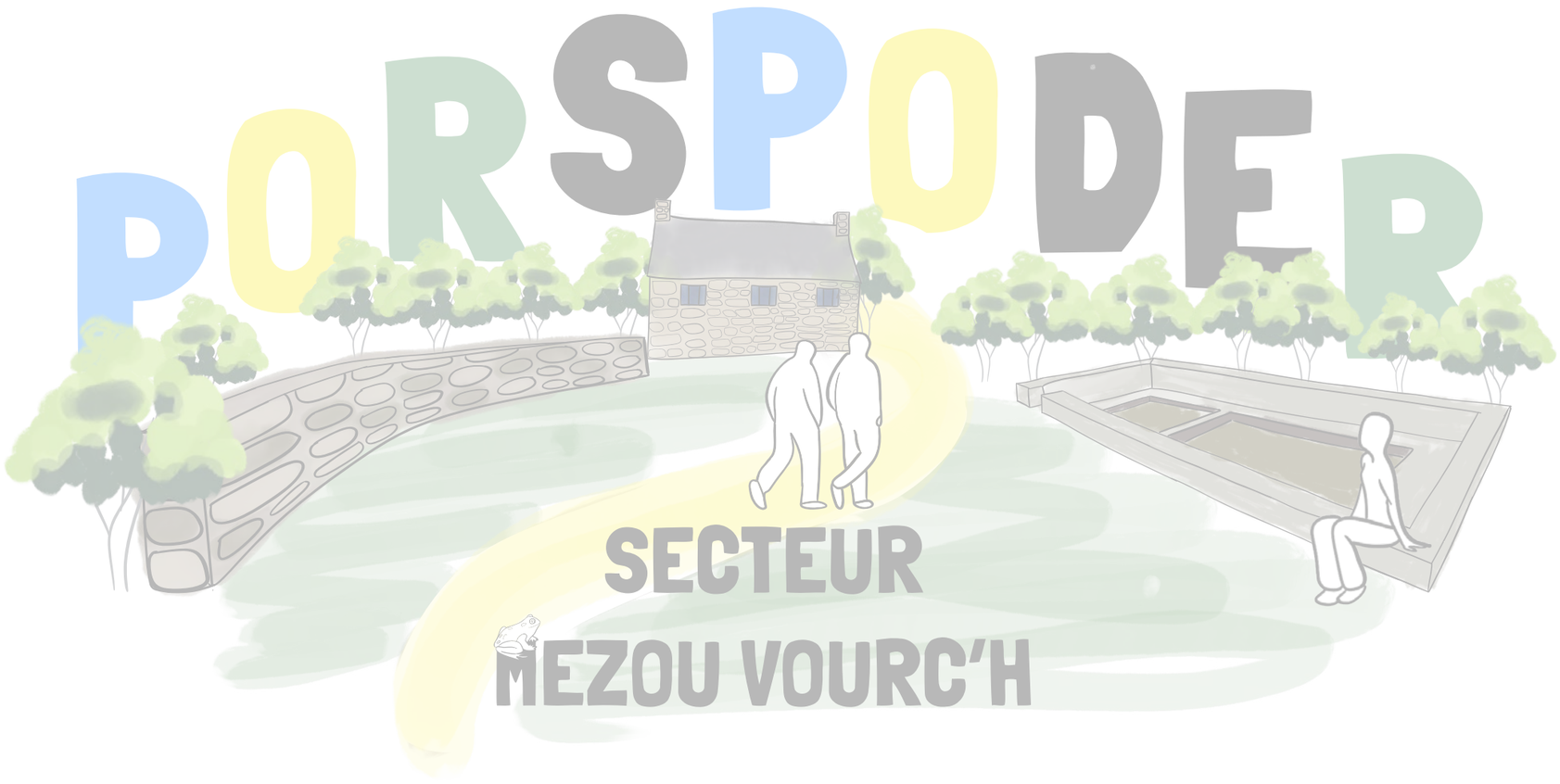
TEMPS PUBLICS
Moments publics soit envers des publics ciblés soit ouverts à tous

COMITÉ DE PILOTAGE
(composition à définir ensemble)

COMITÉ TECHNIQUE
(composition à définir ensemble)

CONSEIL MUNICIPAL

LES MOMENTS DE CONCERTATION



RETOUR SUR LA BALADE PUBLIQUE

COMMUNICATION

Pour communiquer les différents moments de concertation, notamment la balade publique auprès des Porspodériens, différents moyens ont été mis en œuvre : parution dans le journal local, affichages ...

PORSPODER
SECTEUR
MEZOU VOURC'H

BALADE PUBLIQUE

Le 16 juin à 18h00, rdv devant le lavoir

OUVERT À **TOUS** LES HABITANTS

Pour imaginer le nouveau quartier de Mezou Vourc'h, la commune de Porspoder a mandaté une équipe formée d'urbanistes, de paysagistes et d'architectes. L'objectif est d'imaginer lors de différents moments de concertation avec la population, le dessin de ce nouveau quartier.
Afin d'établir ensemble un premier diagnostic du site, une balade publique est organisée le 16 juin à 18 heures (rdv devant le lavoir).

Un autre atelier ouvert aux habitants sera proposé dans la seconde phase de l'étude.

Merci pour votre participation !

VENEZ NOMBREUX !

+ d'informations et contacts :
ATELIER TLPA (urbanistes&architectes)
contact@ateliertlpa.com

LE DÉROULÉ DE LA BALADE

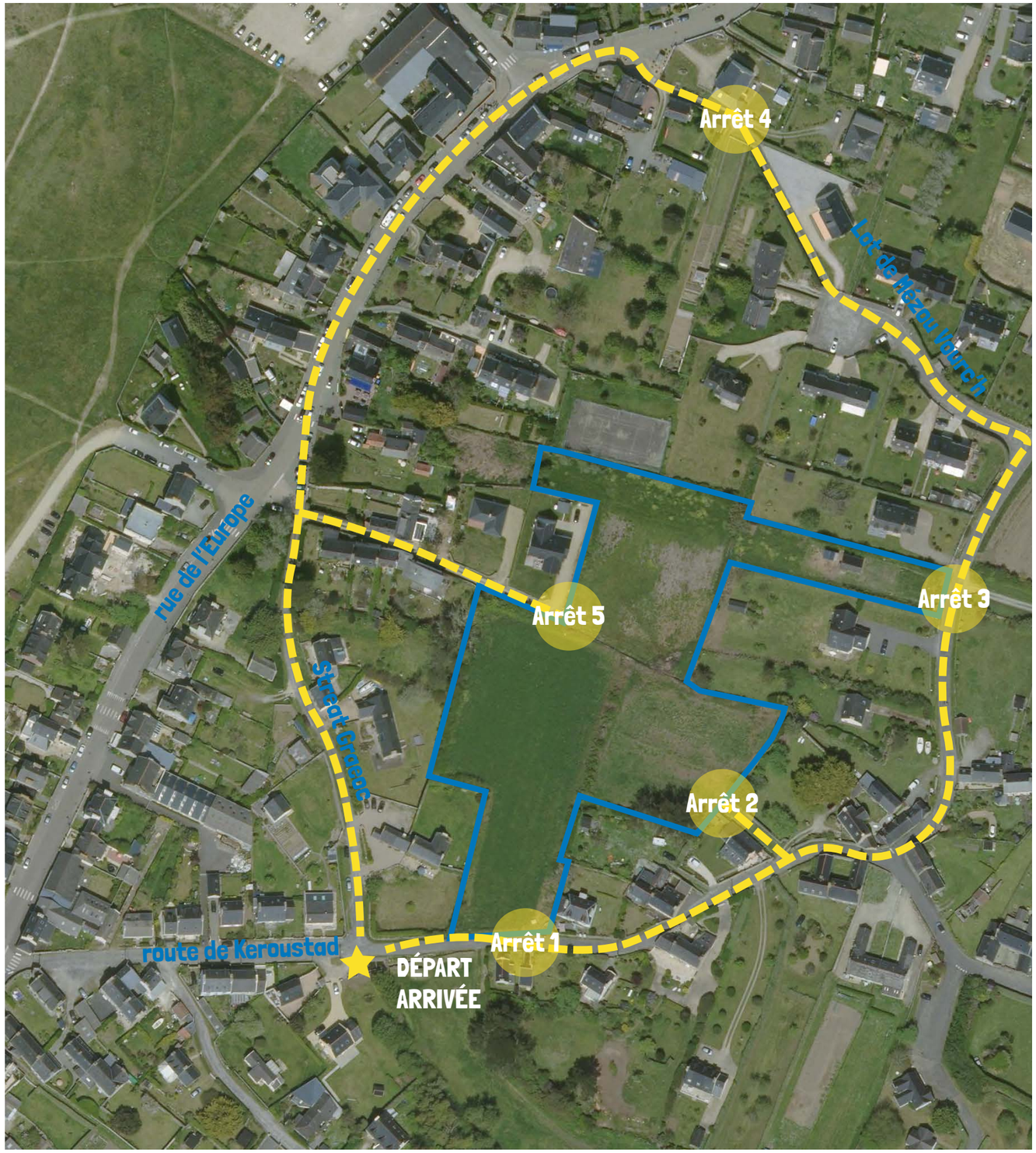
Le jeudi 16 juin à 16h, une vingtaine de personnes riveraines au projet s'est réunie prés du lavoir du quartier Mezou Vourc'h.

Après s'être retrouvé, une présentation du projet et du moment de concertation a été réalisée par l'Atelier TLPA avant le lancement de la balade publique.

MERCI DE VOTRE PARTICIPATION !

À 18h, une dizaine de personnes s'est réunie prés du lavoir du quartier Mezou Vourc'h.

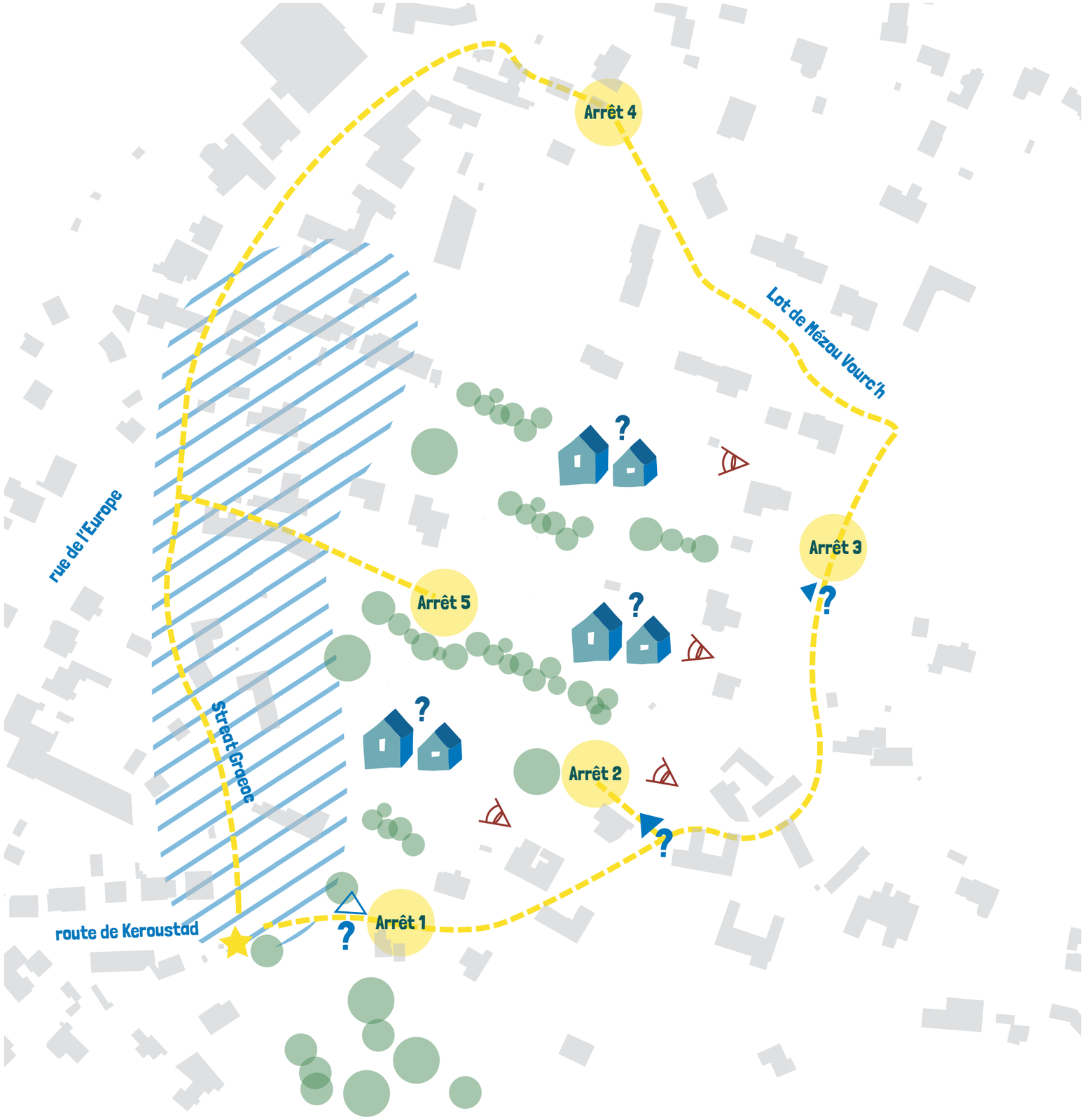
LE PARCOURS



Le parcours proposé a permis de faire le tour complet du site afin d'appréhender avec les habitants le contexte environnant.

Des flyers distribués aux participants pour les deux balades.

RETOURS DES RIVERAINS – HABITANTS



La création d'un nouveau quartier

La co-visibilité

L'impact sur la biodiversité

L'intensification des flux aux abords du site / accès

La problématique de gestion des eaux pluviales

La gestion du foncier

ATELIER 1 – LECTURE DE PAYSAGE

PORSPODER
SECTEUR
MEZOU VOURC'H

ATELIER DE CONCERTATION

5 JUILLET 2022

Contexte

La commune de Porspoder a mandaté une équipe composée d'urbanistes, de paysagistes et d'architectes afin de réfléchir à l'aménagement d'un nouveau quartier sur le secteur de Mezou Vourc'h identifié comme stratégique au PLU.

L'objectif est d'imaginer lors de différents moments de concertation avec la population le dessin de ce nouveau quartier.

Les acteurs

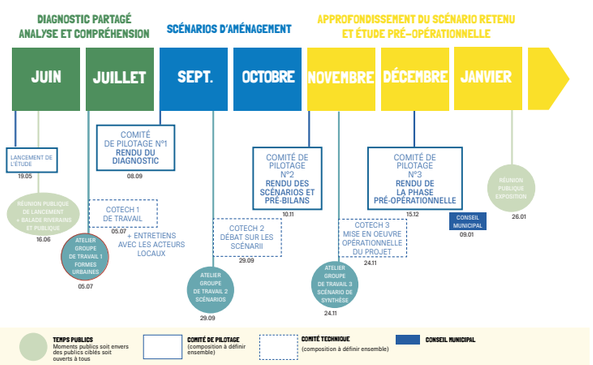
MAIRIE DE Porspoder

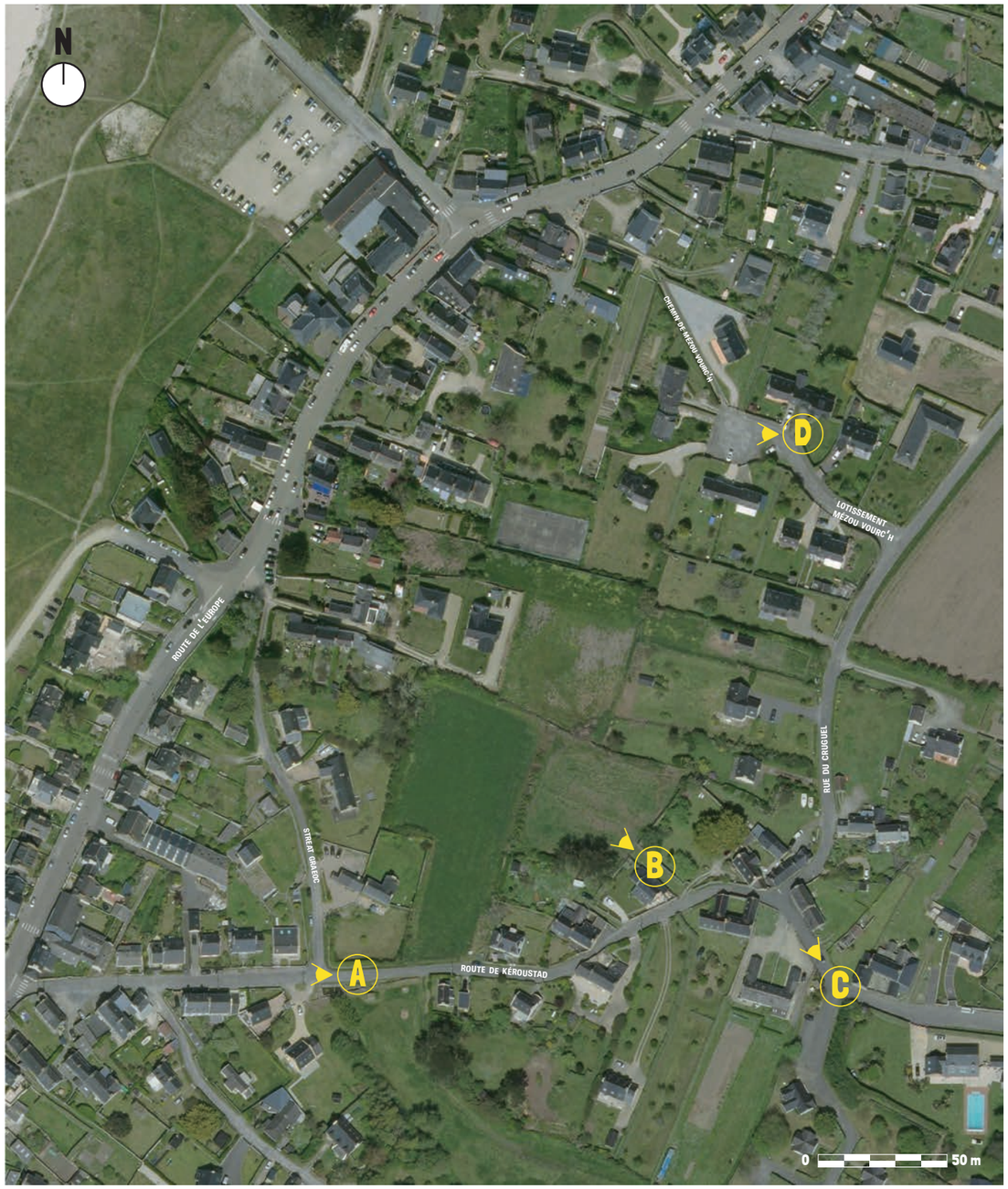
La commune de Porspoder
Initie et porte l'étude

LES HABITANTS
racontent leur cadre de vie, leurs usages et participent à la réflexion

TLPA + SAFI + O INGENIERIE
(architectes, urbanistes, ingénieurs)
rencontrent les habitants,
observent le site et proposent un aménagement pour le nouveau quartier

Planning de l'étude





A

B

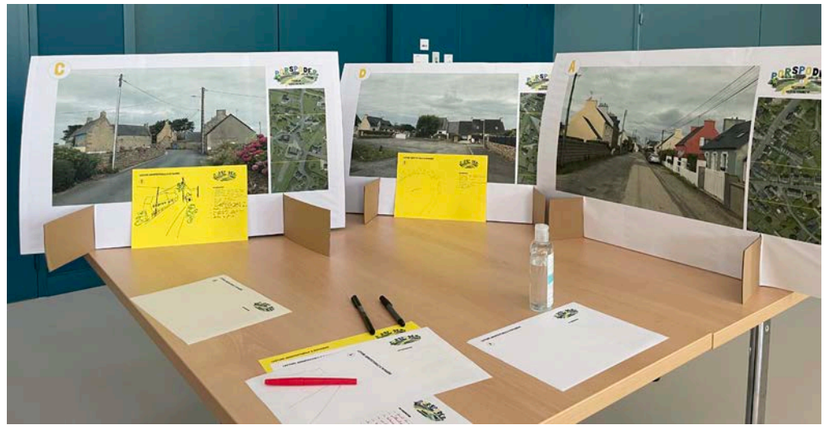
C

D

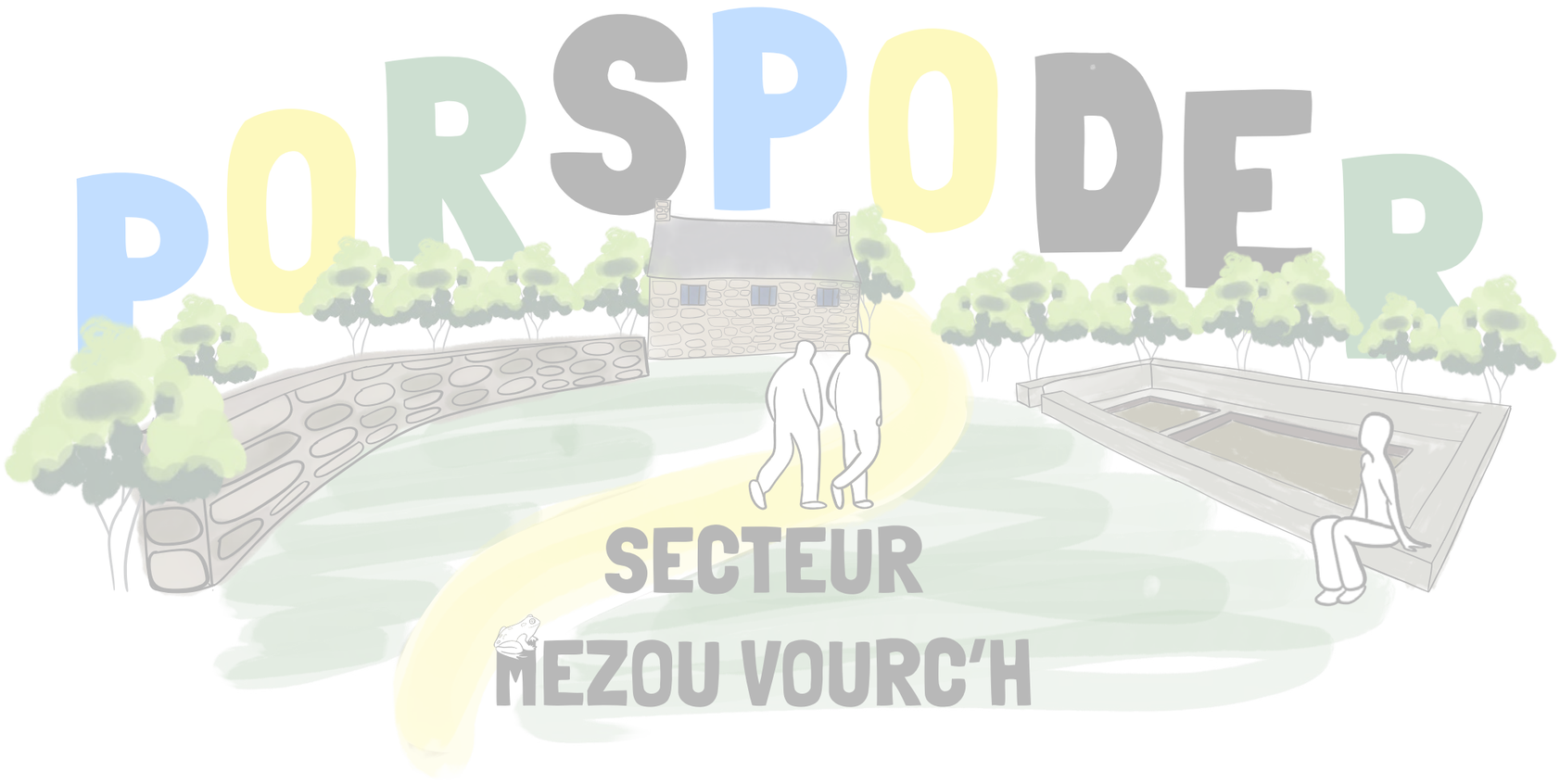
ATELIER 1 – LECTURE DE PAYSAGE

Cet atelier s'est déroulé en deux temps : un avec les élus et un avec les habitants.
L'objectif était de réaliser des lectures de paysage des différentes morphologies urbaines qui entourent le site.

Les outils



LE DIAGNOSTIC



CONTEXTE GÉNÉRAL

SYNTHÈSE DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET DES DISPOSITIFS LOCAUX

UN DÉVELOPPEMENT PRIORITAIREMENT AXÉ SUR LES PÔLES URBAINS DU PAYS D'IROISE ET LES COMMUNES PÉRIURBAINES

La commune de Porspoder est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme** (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal du 17 décembre 2010.
Ce PLU a fait l'objet de plusieurs adaptations:

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 26/10/2016,
- Modification n°1 approuvée le 04/04/2018.

Et depuis 2016, une **révision générale du PLU** a été lancée.

En parallèle, un **PLUi-H est en cours d'élaboration** depuis 2018, à l'échelle de la Communauté de communes du Pays d'Iroise. Ce document d'urbanisme couvrira à terme l'ensemble des 19 communes du territoire et remplacera les documents d'urbanisme communaux.

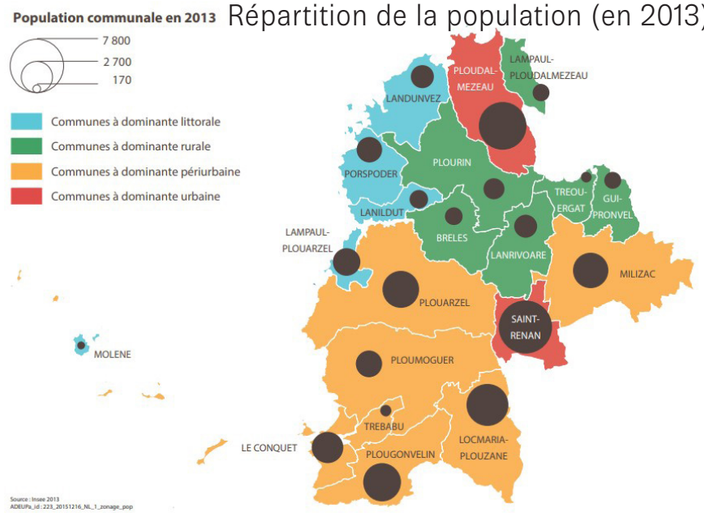
Un **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCOT) est également en vigueur depuis le 19 décembre 2018 à l'échelle du Pays de Brest. A cette échelle Porspoder n'est pas identifié comme un pôle structurant du territoire.

Le Pays d'Iroise dispose également d'un **Plan Local de l'Habitat** (PLH), approuvé le 26 juin 2018, pour la **période 2018 à 2023.**
Ainsi, l'axe 1 du PLH fixe l'objectif de «Maintenir le dynamisme de la communauté tout en tenant compte des équilibres du territoire».
Pour ce faire, les **pôles urbains du Pays d'Iroise** sont conforter avec un objectif de 35% de la production de logements concentré sur les communes de **Saint-Renan et Ploudalmézeau.**
Cet objectif a pour but notamment de:
- dynamiser les moteurs économiques et commerciaux du bassin de vie ;
- et rationaliser et développer les équipements intercommunaux pour l'ensemble de la population communautaire en prenant en compte les charges de centralité.

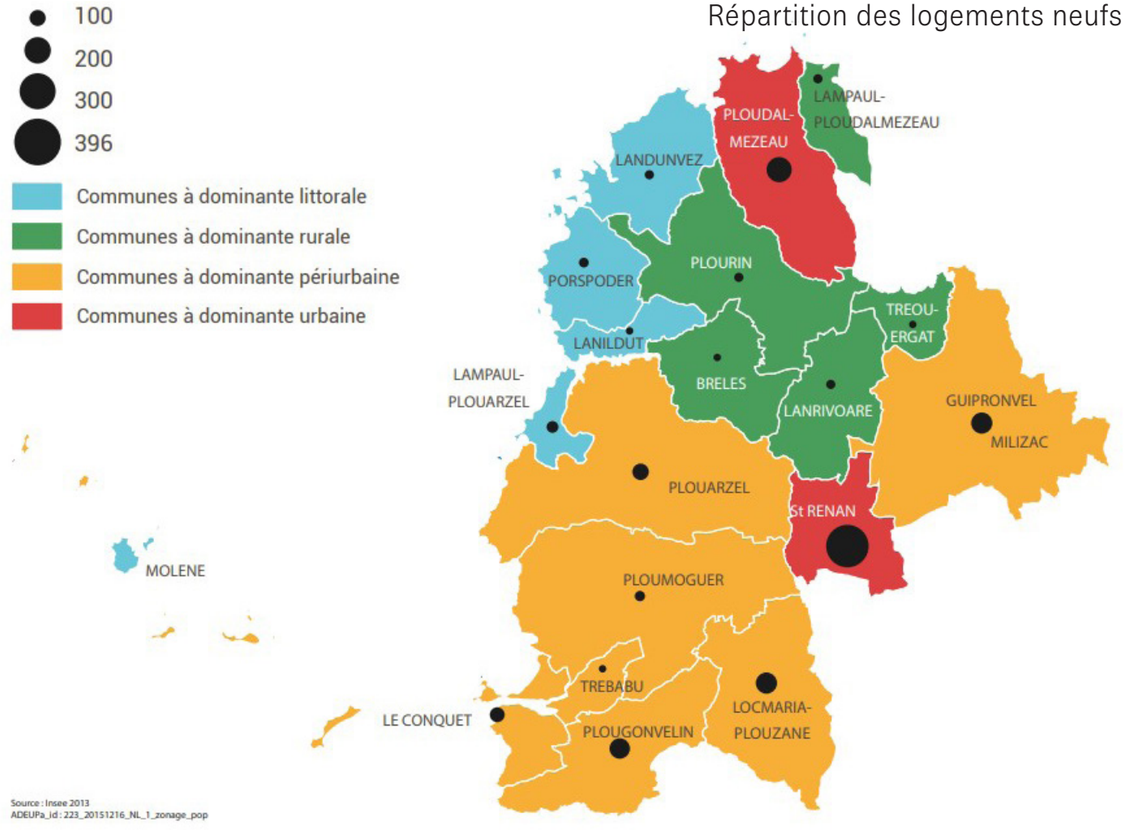
Ainsi, le PLH fixe les objectifs suivants en matière de production de logements sur la période 2018-2023: **300 logements/an** soit **1 800 logements sur 6 ans** dont 210 logements sur les communes littorales comme Porspoder.

Cet objectif se décline **sur Porspoder** en une production **54 logements sur 6 ans soit 9 logements par an.** Ce qui représente, à l'échelle du Pays d'Iroise, **3% de la production de logements.**

Répartition de la population (en 2013)



Répartition des logements neufs



SYNTHÈSE DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET DES DISPOSITIFS LOCAUX

DES DISPOSITIFS INCITATIFS POUR ALLER VERS UNE AMBITION ENVIRONNEMENTALE ET DES PROJETS INNOVANTS

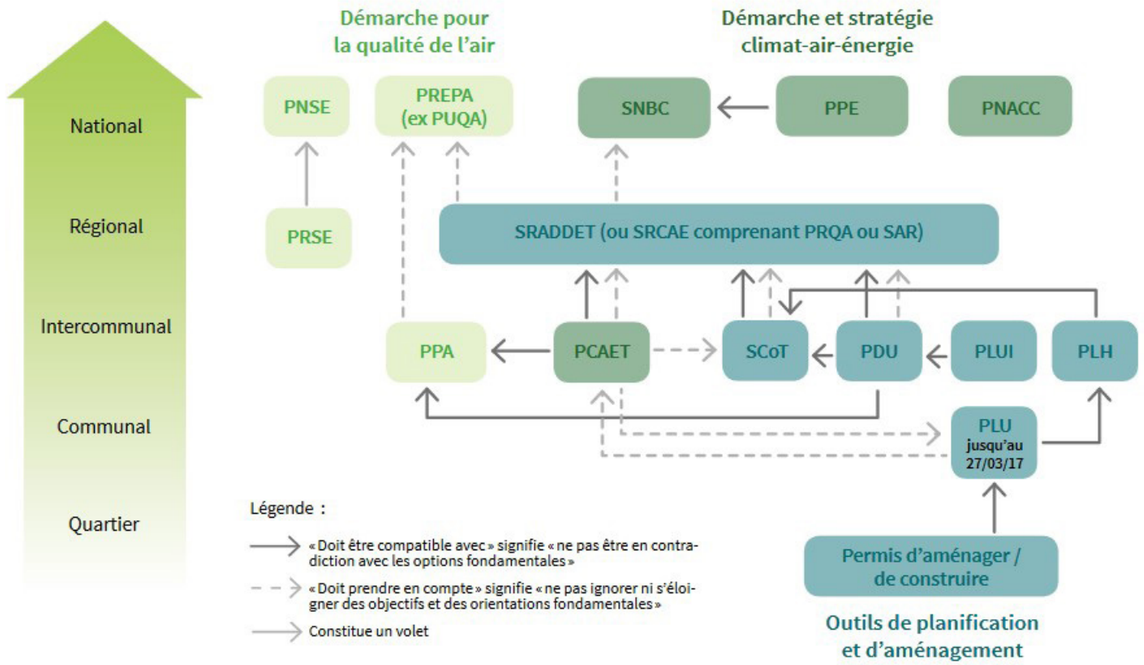
Pays d'Iroise Communauté s'est engagé dans l'élaboration d'un **PCAET** en 2017, un diagnostic préalable a été réalisé ainsi que des fiches actions. Aussi, de nombreuses orientations seront reprises dans le PLUi-H (en cours d'élaboration) et intégreront des **enjeux d'adaptation au changement climatique et de performance énergétique.**

Dans ce sens le PLH a aussi un volet pour **«Revaloriser le parc privé»** et prévoit plusieurs aides et outils pour sa mise en œuvre tel que:

- une **aide aux travaux énergie et/ou adaptation** ménages Anah (calibrage défini par l'étude) -> soit 50 000 € / an et 300 000 € pour la durée du PLH
- une participation à la **plate-forme de la rénovation énergétique** -> soit 81 700 € pour 3 ans
- **2 000 € / 2 logements conventionnés** -> soit 4 000 € / an et 24 000 € pour la durée du PLH

Comment positionner le PCAET?

→ **AVEC LES OUTILS DE PLANIFICATION**



SYNTHÈSE DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET DES DISPOSITIFS LOCAUX

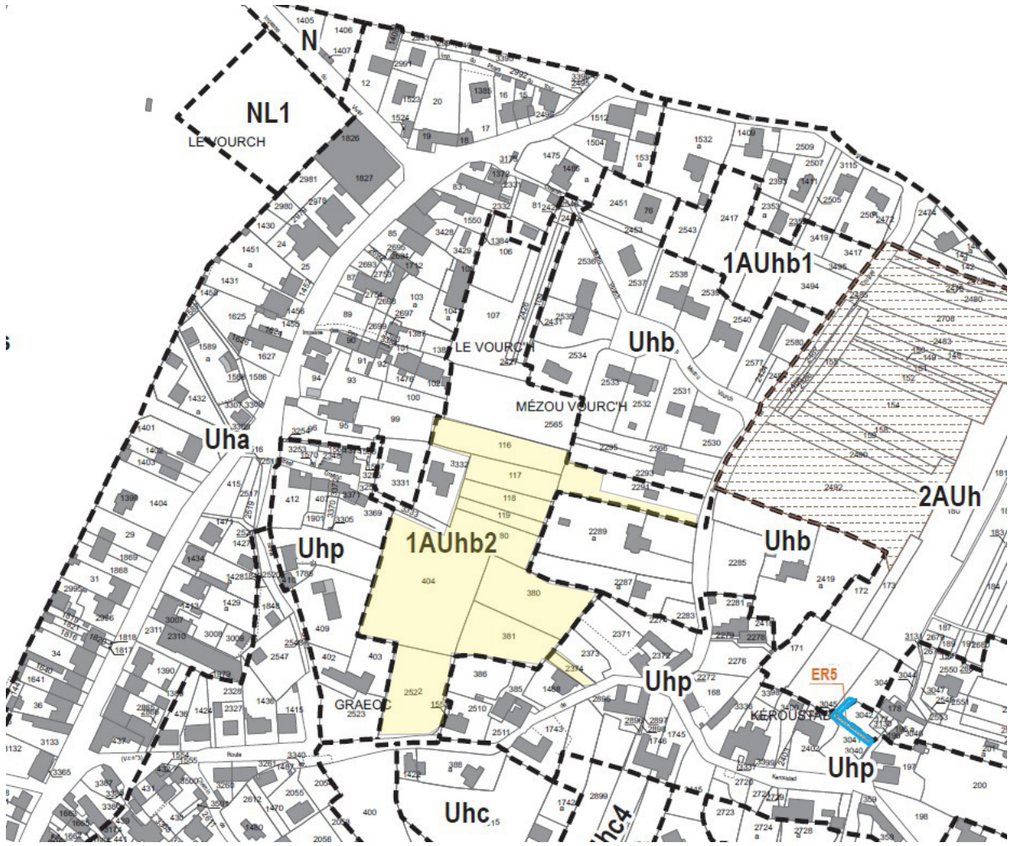
RAPPEL DU ZONAGE RÉGLEMENTAIRE DU SECTEUR D'ÉTUDE ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'emprise foncière du secteur d'étude, dit de Mezou Vourc'h, s'étend sur 1,19 ha **situés en zone 1AUHb2** (zone à urbaniser à court terme et moyen terme, en extension de densité moyenne en ordre continu ou discontinu) et en zone Uhp (secteur urbain de protection architecturale et paysagère des anciens quartiers ou hameaux présentant une qualité patrimoniale).
> Elle concerne les parcelles suivantes:

A0116	1 028 m²
A0117	722 m²
A0118	545 m²
A0119	325 m²
A0380	1 576 m²
A0381	1 177 m²

A0404	3 528 m²
A1680	817 m²
A2374	163 m²
A2522	1 491 m²
A3514	575 m²

Extrait du règlement graphique, du PLU en vigueur



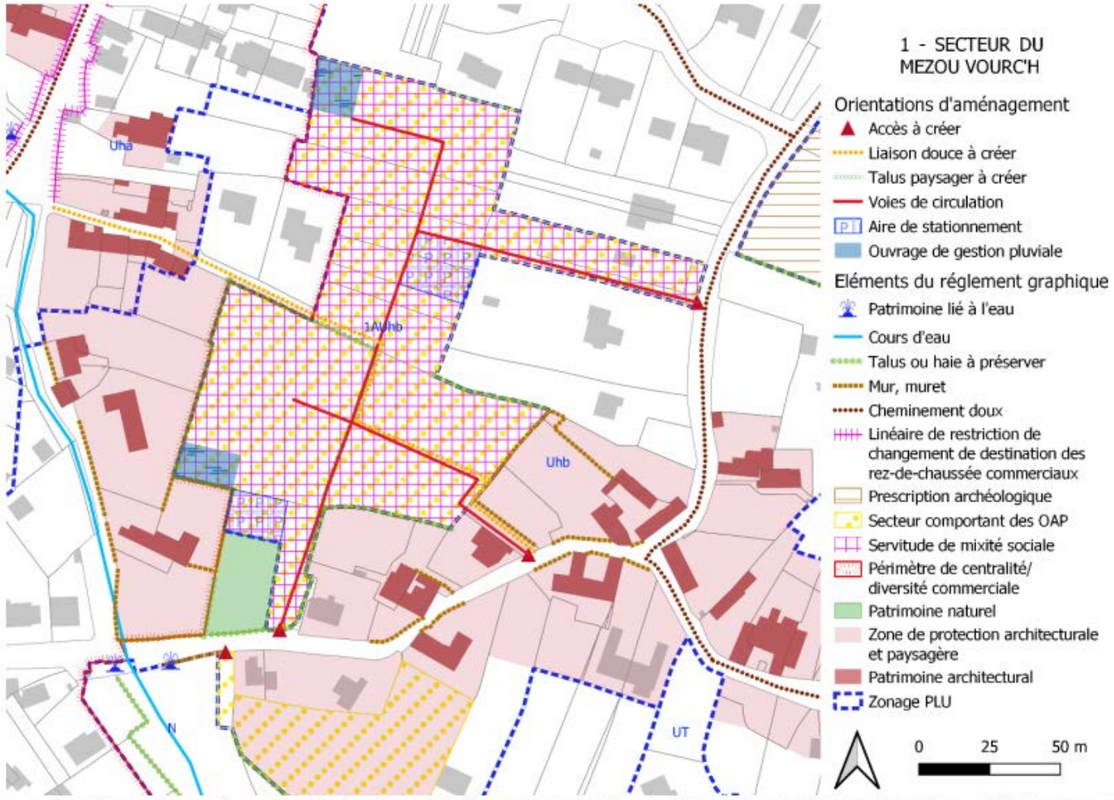
Cette emprise fait l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation** (plus étendue que le périmètre d'étude) au sein du PLU qui fixe une **programmation minimum de 30 logements** et 10% de logements locatifs sociaux (20% dans le PLU en révision).

Par ailleurs, ce secteur est sous convention opérationnelle avec l'EPFB qui fixe des objectifs plus ambitieux, notamment en matière de logements locatifs sociaux.
Ainsi l'EPFB impose:

- **50% minimum** de la surface plancher **dédiée à de l'habitat**
- une densité minimum de **20 logements par hectare** (pour les projets mixtes, 70 m² de surface de plancher en commerce, services, équipement équivaut à 1 logement)
- **20% minimum de logements locatifs sociaux**.

Ainsi, sur l'ensemble de l'emprise foncière sous convention avec l'EPFB, la programmation théorique s'élève à minima à **24 logements dont 5 logements locatifs sociaux** (PLUS-PLAI).

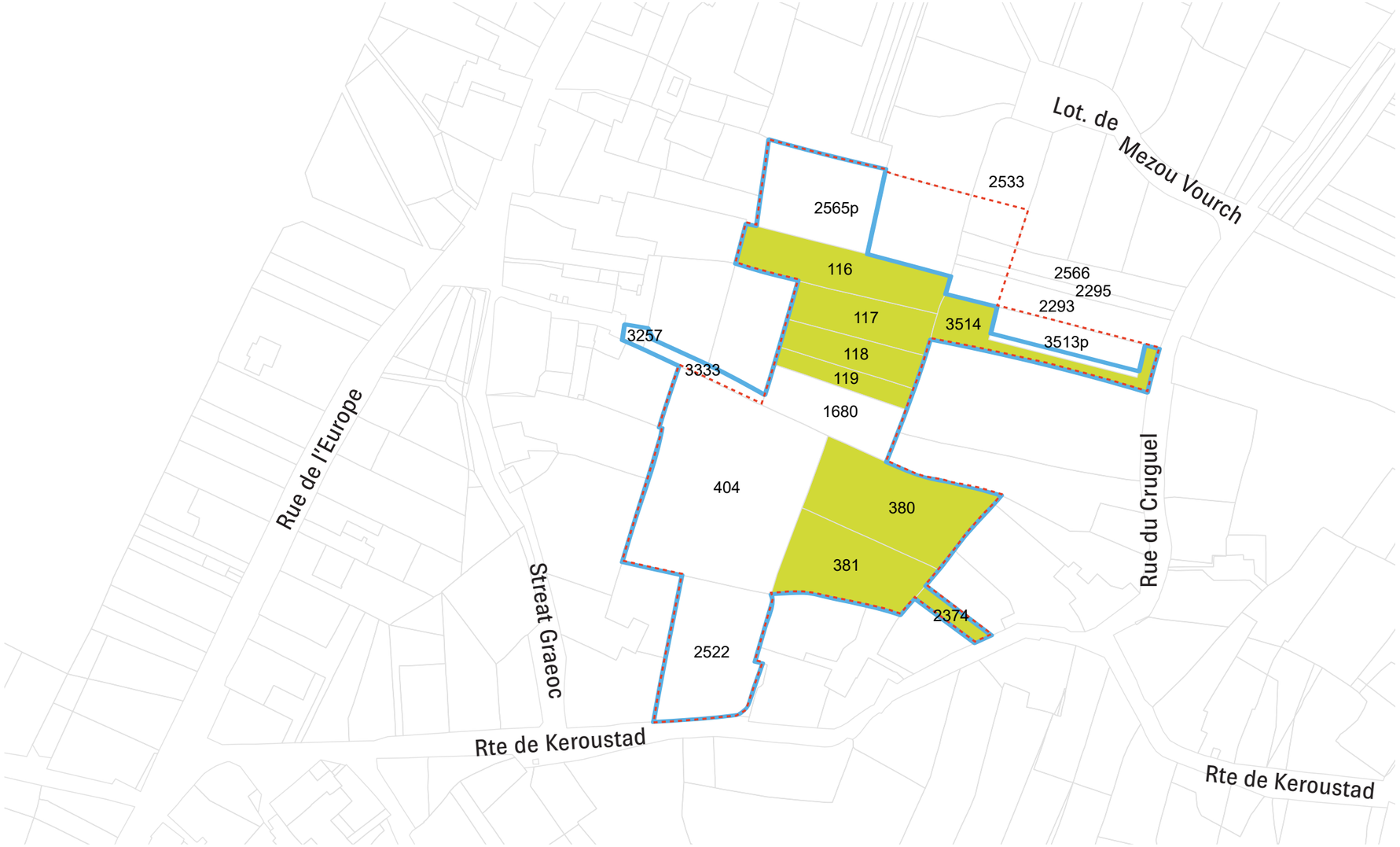
OAP du secteur de Mezou Vourc'h (PLU en révision - version non approuvée)



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

SYNTHÈSE DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET DES DISPOSITIFS LOCAUX

UN FONCIER EN COURS D'ACQUISITION (Convention EPFB)



Périmètre conventionné avec l'EPFB

Foncier acquis

Périmètre d'étude

Aujourd'hui, la collectivité est propriétaire d'une partie du site de projet.
La convention opérationnelle a été signée en avril 2017 entre la collectivité et l'EPF afin de pouvoir maîtriser l'ensemble du foncier.
Une partie du foncier (A 404 & A 2522) est aujourd'hui exploitée, mais une étude menée par la SAFER a permis de confirmer la non-opposition de l'exploitant au projet d'aménagement, sous condition qu'une indemnité d'éviction soit versée.

SYNTHÈSE DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET DES DISPOSITIFS LOCAUX

UN SECTEUR D'ÉTUDE SUR LEQUEL LE CAUE S'EST PENCHÉ

La commune de Porspoder a sollicité le CAUE du Finistère afin de réfléchir à l'urbanisation de certaines parcelles situées en dent creuse et identifiées dans le PLU (OAP) afin de proposer de nouveaux terrains à bâtir.

FORMULATION DE LA COMMANDE

> Aménagement d'un nouveau quartier
> Conventionnement EPFB d'où contre-parties :
- Densité de 20 logements à l'hectare
- 20% de logements sociaux
> L'OAP jointe au document d'urbanisme (PLU) indique la construction de 30 logements sur le secteur.
> Continuité et renforcement des cheminements existants
> Souhait de respecter le caractère des lieux (patrimoine bâti, gabarit de rues, etc.)
> Maîtrise des flux automobiles induits par ce nouveau quartier

AVERTISSEMENT

Ce conseil vise à appréhender la faisabilité de l'opération, le respect ou non de certaines données (densité par exemple), à cadrer les objectifs en faveur de la qualité architecturale et paysagère et à aider in fine la commune à faire son choix.

Cette dernière devra s'entourer d'une maîtrise d'œuvre qualifiée (paysagiste concepteur et BET associés) pour la réalisation de l'opération.

CAUE FINISTÈRE

NOUVEAU QUARTIER MÉZOU VOURC'H
CONSEIL IN SITU

MAÎTRE D'OUVRAGE / PORTEUR DE PROJET
Commune de Porspoder

CHARGÉS D'ÉTUDES
Nolwenn BOULALA, architecte
Julien LEON, architecte

DATE 09.02.2017

ILLUSTRATION D'UNE POSSIBILITÉ

Surfaces :

Lot 1, 2 : 310 m²
Lot 3 : 490 m²
Lot 4 : 780 m²
Lot 5 à 7 : 290 m²
Lot 8, 9 : 310 m²
Lot 10 à 13 : 420 m²
Lot 14 à 17 : 380 m²
Lot 18, 19, 20 : 360 m²
Lot 21 : 430 m²
Lot 22 : 540 m²
Lot 23, 24 : 250 m²
Lot 25 : 540 m²
Lot 26 : 680 m²
Lot 27, 28, 29, 30 : 370 m²

EMPRISE DU PROJET :

1,7 hectare
Espace urbanisé (hors garage existant et zone verte) : 1,5 ha

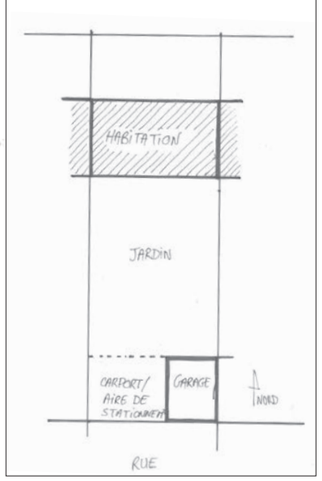
30 logements selon cette hypothèse d'où 20 logements à l'hectare.

Cette hypothèse illustre une densité minimale pour ce projet compte tenu des conditions d'intervention de l'EPF Bretagne.

Une variété dans les tailles de parcelles permet de proposer de plus grands terrains à la vente.

Les très petites parcelles peuvent faire l'objet d'opérations d'ensemble (pour de la location ou de l'acquisition sociale par exemple).

Exemple schématique d'aménagement d'une parcelle en lanière



Cette esquisse a été réalisée par le CAUE en 2017.
Les caractéristiques du projet sont notamment: - la diversité de taille des lots (de 310 m² à 780 m²)
- le site d'étude découpé en 30 lots (pour répondre à l'objectif de 20 logts/ha)
- des espaces paysagés
- une voirie ponctuée de placettes

RAPPEL DU CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

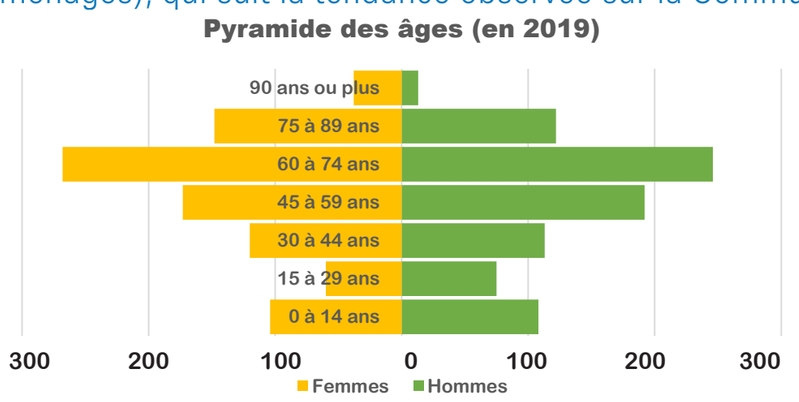
UNE POPULATION VIEILLISSANTE MAIS UNE COMMUNE QUI RESTE ATTRACTIVE

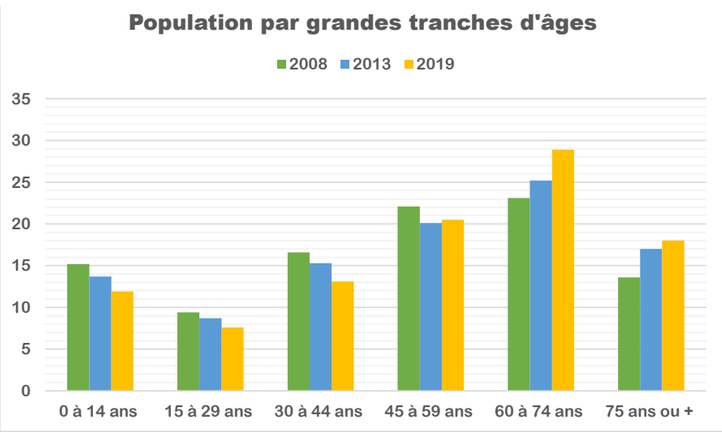
La commune accueillait **1 779 habitants** en 2019 et a connu une **légère diminution de sa population entre 2013 et 2019** (-0,2%) majoritairement due au solde naturel négatif sur cette période. Alors que la tendance sur la même période sur la Communauté du Pays d'Iroise restait positive à 0.6%

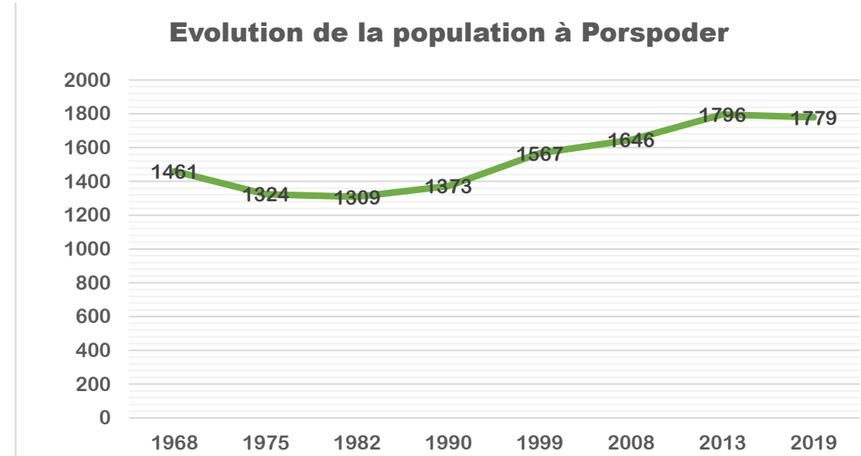
Cette diminution est en grande partie liée au vieillissement de la population. En effet, en 2019 **les plus de 60 ans représentaient 47% de la population** à Porspoder, alors qu'en 2008 ils représentaient 37%. En parallèle, on observe bien que les retraités représentent 50% des ménages, selon la catégorie socioprofessionnelle.

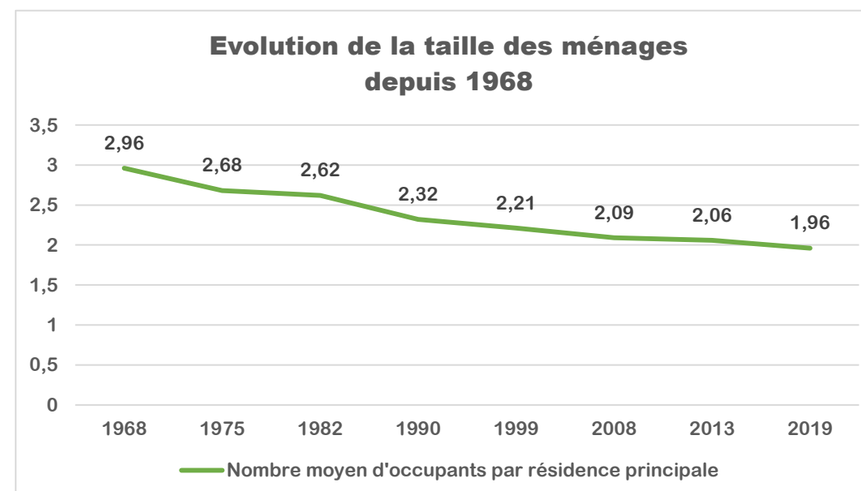
Grâce à son solde migratoire positif (1.1% entre 2013 et 2019), **Porspoder maintient sa population** et reste une commune relativement attractive, du fait de son cadre de vie, mais **le vieillissement de la population fragilise le développement** de la commune.

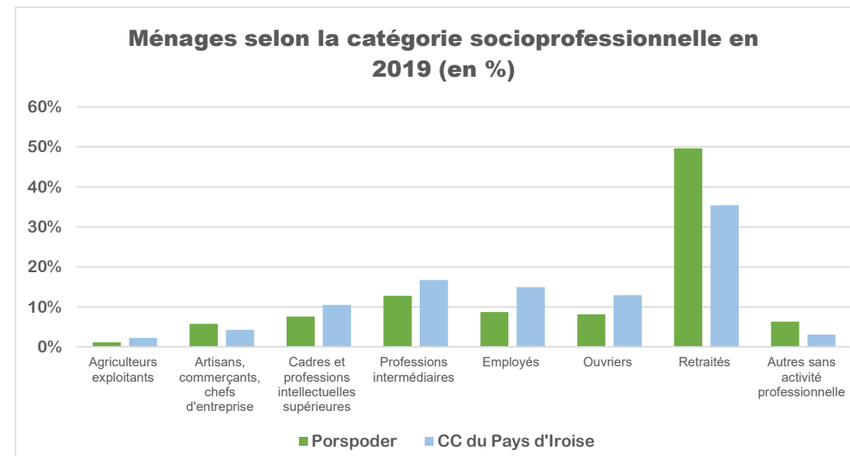
On note également une évolution de la taille des ménages en baisse (moyenne de 2 personnes par ménages), qui suit la tendance observée sur la Communauté du Pays d'Iroise.











RAPPEL DU CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

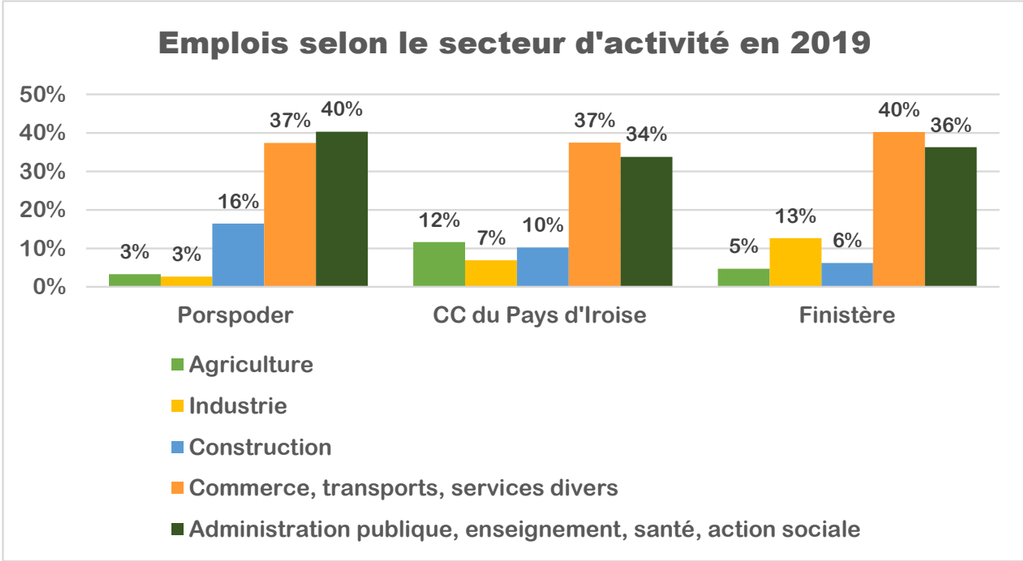
UNE POPULATION ACTIVE EN PARTIE FAVORISÉE MAIS MAJORITAIREMENT COMPOSÉE D'EMPLOYÉS ET D'OUVRIERS

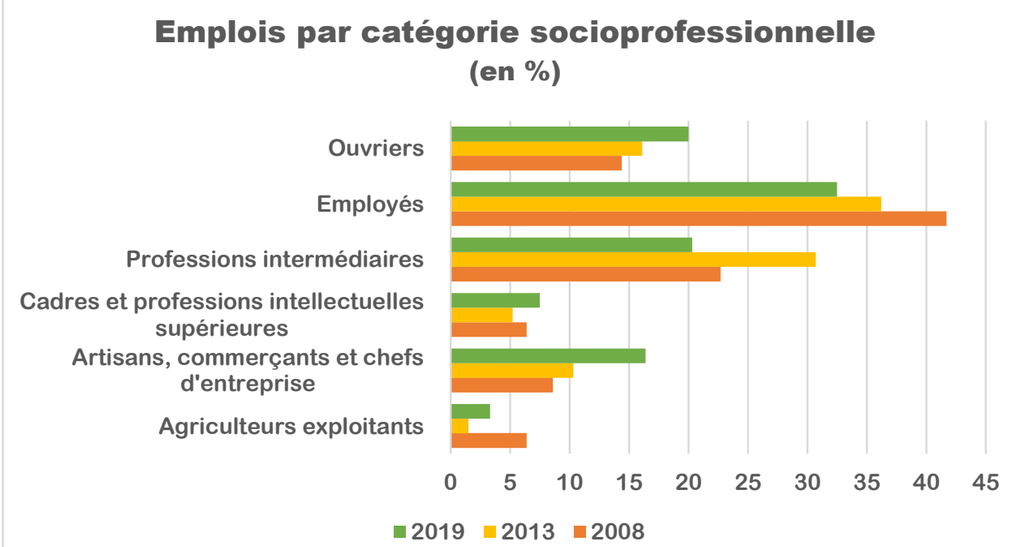
Au regard des données de l'INSEE, on remarque que **le secteur de «l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale»** ainsi que le secteur du **«commerce, transports et services»** concentrent la **majorité des emplois locaux,** à savoir 77% des emplois sur la commune. Cette tendance se vérifie également à l'échelle de la Communauté du Pays d'Iroise et du Département.

On note au sein des catégories socioprofessionnelles, une **augmentation du nombre d'ouvriers et d'artisans, commerçants ou chefs d'entreprise**. Alors que la catégorie des employés a baissé depuis 2005.

Le **revenu fiscal médian (24 560 €/UC)** est supérieur à la médiane de la Communauté du Pays d'Iroise (23 740 €/UC) et du Finistère (21 970€/UC).

En ce qui concerne le taux de chômage de la commune (8.9%), il est à peu près équivalent à celui de la Communauté du Pays d'Iroise (8.7%). Un taux de chômage un peu inférieur à la moyenne du Département, qui s'élève à 12.1%.





CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS DE PORSPODER

UN PARC DE LOGEMENT qui se maintient…

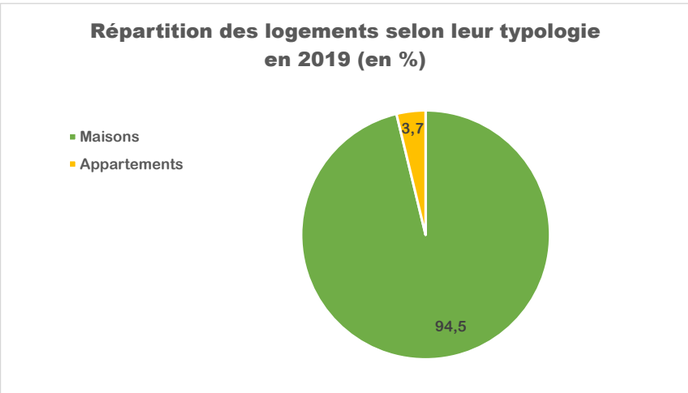
La commune de Porspoder comptait **1 481 logements en 2019** dont 58,8% de résidences principales.
Le parc de logements se caractérise également par un **nombre important de résidences secondaires (38,3%)**, proportion supérieure à la moyenne intercommunale (19%) et départementale (13,6%).

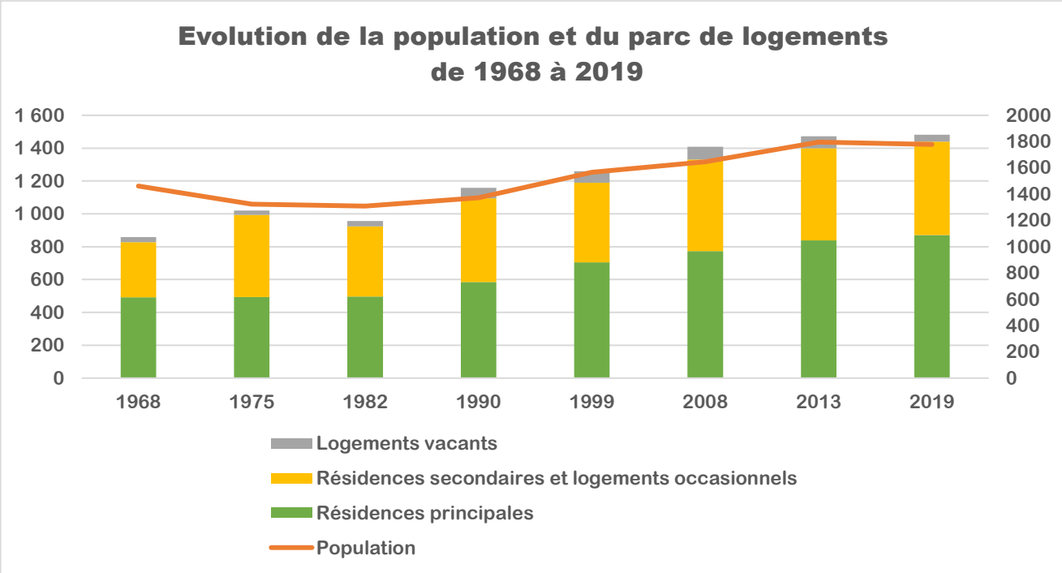
En lien avec l'attractivité de la commune, **la part de logements vacants est très faible** (2,9% du parc) et inférieure à la moyenne intercommunale (4,4%) et départementale (7,5%).
La **majorité du parc est composée de maisons (94,5%)**. En 2019, la commune comptabilisait seulement 55 appartements, soit 3,7% du parc de logements.

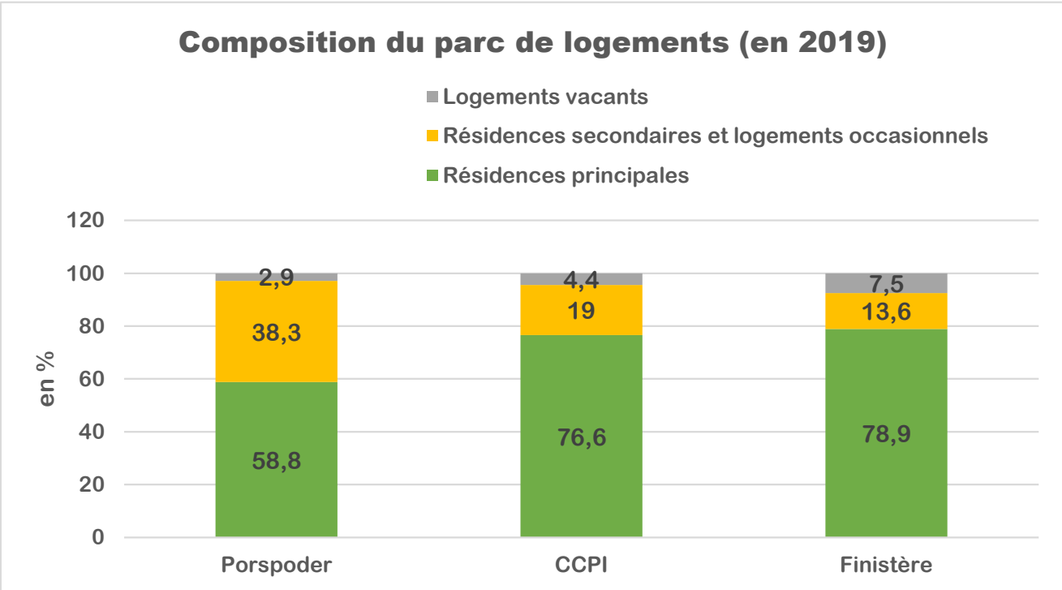
A noter également que **86.3% des ménages sont propriétaires de leurs résidences principales,** contre 81.5% sur la CCPI et 68,9% sur le Finistère.

Depuis les années 70 la répartition entre les résidences principales et secondaires reste à peu près stable. On dénombre entre 2008 et 2019, 98 résidences principales supplémentaires et 10 résidences secondaires.
A contrario, le nombre de logements vacants a diminué (- 35 logements), entre 2008 et 2019. Ce qui met en évidence **un bon renouvellement du parc immobilier** de la commune.

Malgré une diminution de la population observée entre 2013 et 2019, **le nombre de résidences principales continue d'augmenter, ce qui met en évidence la diminution de la taille des ménages**. Pour autant, c'est une tendance qui se vérifie à différentes échelles, mais qui montre également l'attractivité de la commune, qui continue à renouveler son parc de logements.







CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS DE PORSPODER

...ET UNE PART IMPORTANTE DE GRANDS LOGEMENTS

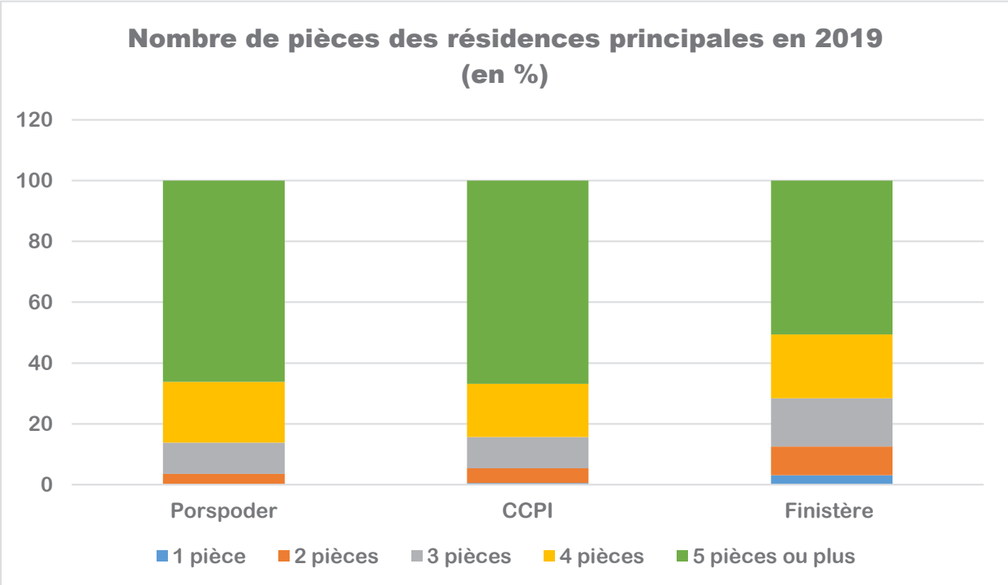
La **part de grands logements familiaux** est particulièrement **importante** sur Porspoder (86% de T4 ou +) contre 84% sur la Communauté du Pays d'Iroise et 72% sur le Finistère.

Sur le secteur d'étude, on remarque une **taille moyenne des logements à 109.4 m²**. Les surfaces moyennes des logements, à l'échelle d'un carreau de 1km², oscillent entre 106 m² et 125 m². On note donc une concentration importante de grands logements sur la commune.

En conséquence, le **taux de petits logements est très faible** (0.1% de T1 contre 0.5 % sur la CCPI). Une tendance qui se vérifie à l'échelle de la Communauté de communes. Et l'offre en T2 / T3 reste aussi très modeste : 13.7% contre 15.2% sur la CCPI et 25,3 % sur le Finistère.

Les **caractéristiques du parc de logements et de la démographique locale posent donc les enjeux suivants:**

- **Adapter le parc de logements** et/ou la production d'une offre complémentaire **pour répondre aux besoins d'une population vieillissante** s'orientant généralement vers des T2/T3 adaptés et limitant les contraintes d'entretiens;
- **Veiller / faciliter le renouvellement urbain des grands logements pour accueillir de nouvelles familles en résidences principales**, dans le cadre de projets d'acquisition/ rénovation.



1 Surface moyenne des logements (au carreau) (m²) 2017
Source : Insee, Filosofi

© IGN - Insee 2022 © IGN - Géoportail - Photographies aériennes

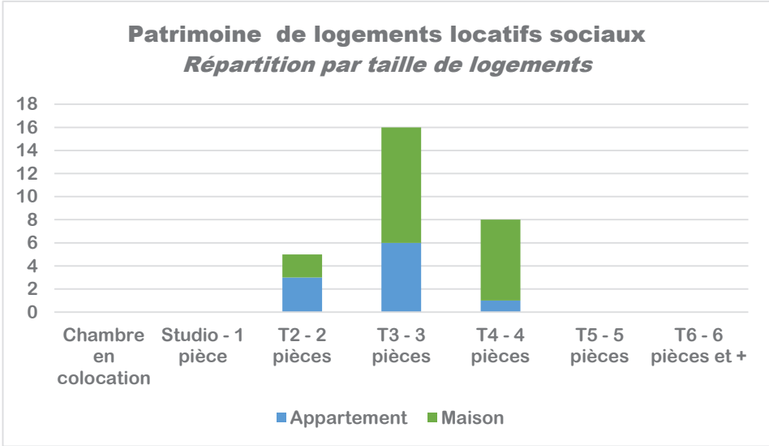
LA DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT

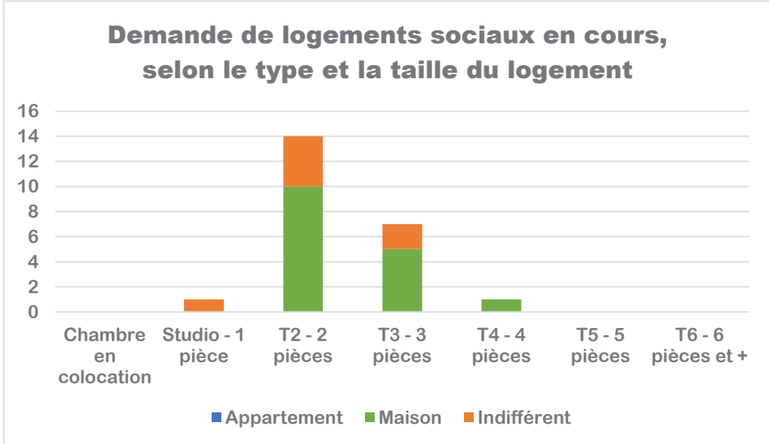
UNE TENSION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

La commune de Porspoder compte **29 logements locatifs sociaux** principalement en maisons individuelles (19 maisons et 10 appartements), soit **3.3% de ses résidences principales.**

Ces logements sont gérés par **3 organismes HLM** : Armorique Habitat (8 logements), SA HLM Les Foyers (6 logements), et Brest Métropole Habitat (15 logements). Un autre bailleur, Finistère Habitat, s'installera sur la commune avec un nouveau projet de 4 logements rue du Porspodirou.
La commune de Porspoder est concernée par une certaine tension en logements sociaux, ainsi **l'année 2021 a enregistré 3 attributions alors qu'en août 2022, 23 demandes étaient en cours.**

La cartographie régionale relative à la tension du marché de l'habitat en Bretagne confirme cette tension et classe la commune de Porspoder en **zone tendue à très tendue**.



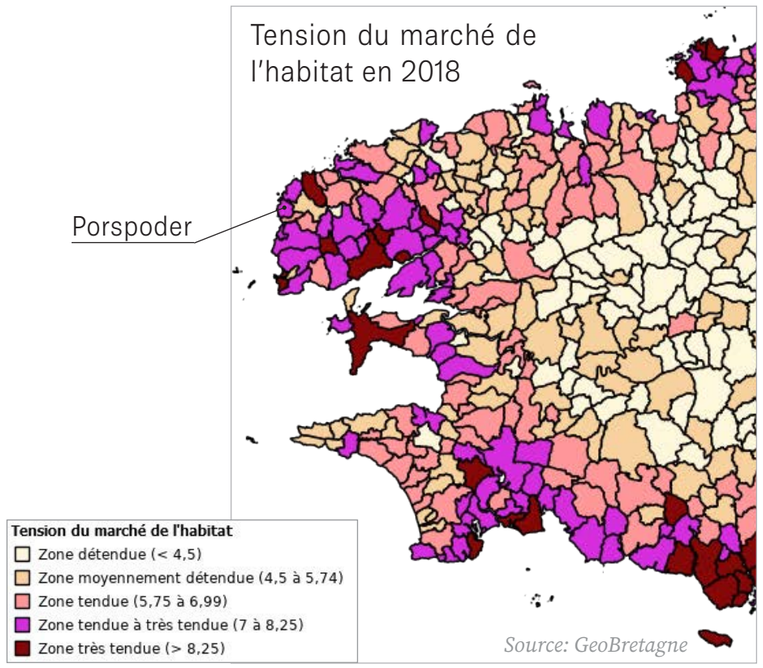


LES PROJETS DE LOGEMENTS EN COURS

De nouveaux projets de logements sont en cours sur la commune, à savoir:
- la rénovation de l'ancienne école Ste-Marie, qui prévoit 22 nouveaux logements ainsi qu'un espace santé-services, porté par un promoteur privé (Spatium promotion). A ce jour l'ensemble des appartements ont été vendus.
- un programme de 10 lots à Kerdelvas Coz, proposé par l'AFM (privé), avec un prix de 151€/m²
- un programme de 10 lots à Mezou Bourhis, porté par la commune.

Le document d'urbanisme en révision prévoit également plusieurs OAP à vocation d'habitat, selon 3 niveaux:
- niveau 1: zonage Uhb
- niveau 2: zonage 1AUHb (dont l'OAP de Mezou Vourc'h, objet de la présente étude)
- niveau 3: zonage 2AUh

	Niveau	Dénomination	Zonage	Type	Surface (m2)	Densité (lgts/ha)	Nb logts
OAP	1	Spernoc Ouest	Uhb	Habitat	2 553	15	4
OAP	1	Mezou Bourhis	Uhb	Habitat	4 765	15	7
OAP	1	Coat Eosen	Uhb	Habitat	4 824	15	7
OAP	1	Keroustad	Uhb	Habitat	3 179	15	5
OAP	1	Prat Paul	Uhb	Habitat	3 088	15	4
OAP	2	Centre Bourg	1AUhb	Mixte (habitat/commerce)	6 764	/	6
OAP	2	Mezou Severn	1AUhb	Habitat	8 720	15	13
OAP	2	Mezou Vourc'h	1AUhb	Habitat	13 772	20	28
OAP	3	Mezou Poullane	2AUh	Habitat	11 178	15	17
OAP	3	Le Croazoc	2AUh	Habitat	16 654	15	25
OAP	3	Melon	2AUh	Habitat	13 011	15	20



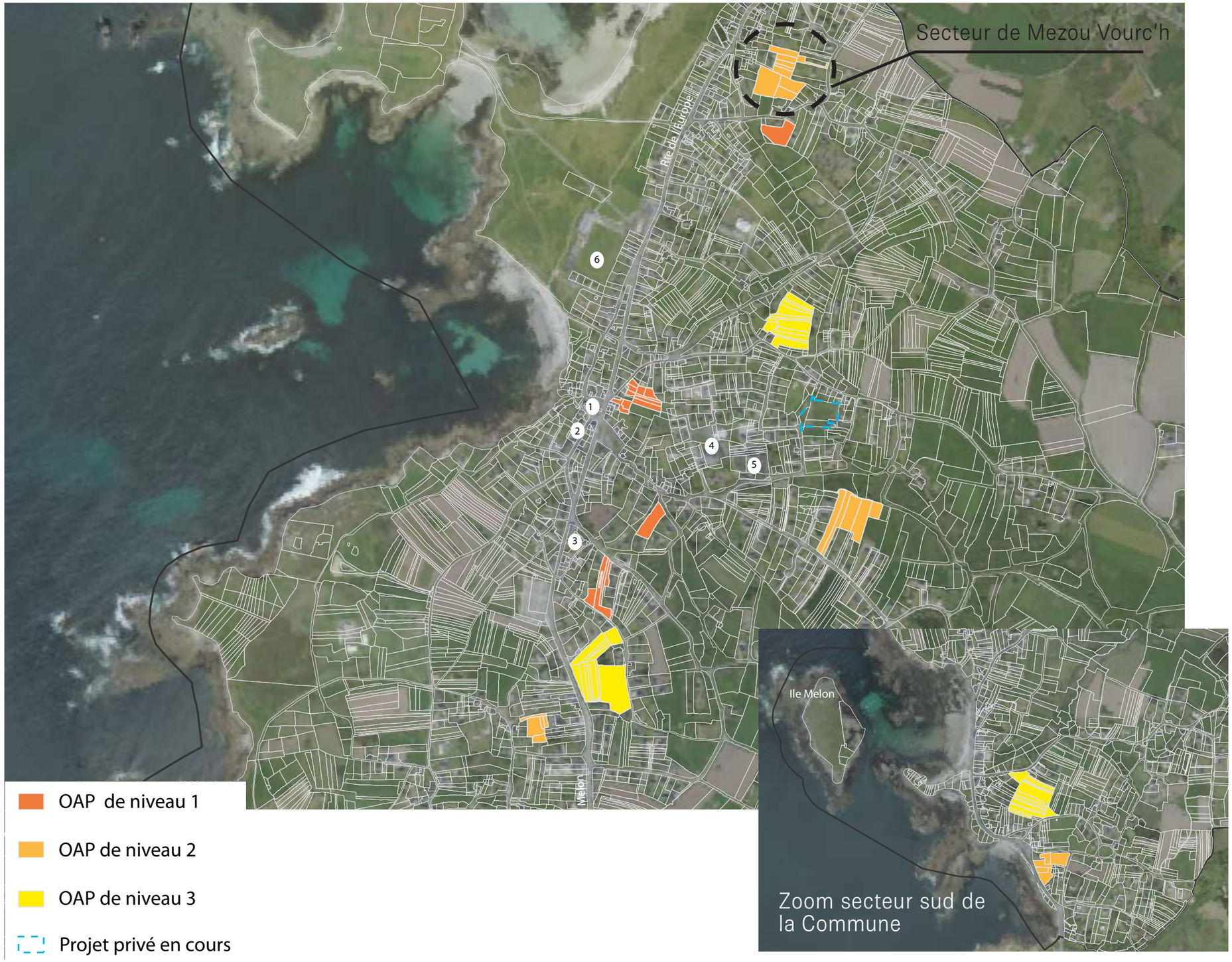
LES POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT EN CENTRE-BOURG

LES POTENTIELS FONCIERS IDENTIFIES PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU identifie en OAP à vocation d'habitat, environ 4,77 ha de foncier mobilisables à court et moyen terme (zonage Uhb et 1AUh).

Le secteur de Mezou Vourc'h constitue donc l'une des principales emprise foncière du bourg, à proximité des commerces et services.

Ainsi, la carte ci-contre présentent l'ensemble des emprises faisant l'objet d'une OAP dans le PLU (en révision). Elles sont distinguées en 3 niveaux, selon leurs zonages.



1 Eglise

2 Mairie/ Poste

3 Centre socio-culturel Le Phare

4 Ecole

5 EHPAD

6 Complexe sportif

LES BESOINS IDENTIFIES EN TERMES DE LOGEMENTS

Les caractéristiques du parc de logements et de son occupation décrites précédemment mettent en évidence l'**enjeu du maintien d'une population résidente à l'année en produisant des logements abordables pour les populations actives et adaptés pour les ménages plus âgés** (en locatif et en accession à la propriété).
Ces enjeux sont donc à prendre en compte dans la programmation du futur projet à Mezou Vourc'h, et notamment il conviendra de:

- **Proposer une offre de logements plus petits de type T2/T3** pour répondre aux carences en logements locatifs et notamment adaptés pour les séniors
- **Diversifier les offres pour développer un quartier mixte** (lots à bâtir, habitat innovant, résidence séniors ou intergénérationnelle, …) et offrir des solutions pour attirer des résidents permanents.

Pour préciser ces enjeux, il convient de spécifier les points suivants.

TROUVER DES SOLUTIONS FACE UN MARCHE QUI SE TEND…

Depuis la «crise» du Covid 19, un effet certain sur **l'attractivité des biens situés sur le littoral** se fait sentir.
L'accession à la propriété devient problématique pour certains ménages. Le **prix d'achat d'un bien immobilier** a **augmenté de + de 40%** dans certains cas.

Autre difficulté, les **acquéreurs locaux** se retrouvent régulièrement **en concurrence avec des acquéreurs «extérieurs»**, possédant un budget souvent supérieur.

Le sujet du **logement abordable** est donc **au cœur des problématiques**. En effet, l'objectif du logement abordable est de **produire un logement à coût encadré** mais surtout de le **dédier à des ménages actifs, primo-accédants,** résidant sur la commune en évitant une possibilité de vente en résidences secondaires.

La production de logements dits «abordables» et dédiés aux primo-accédants peut donc passer par des **ventes de lots à bâtir à des prix et des conditions de revente encadrés**. Même si, selon les acteurs locaux, ce type de bien, situés en lotissement ne correspond pas toujours à l'attente des acquéreurs.
Si la tension sur les biens immobiliers et foncier persistait, des logements de type PSLA pourraient être à reconsidérer.

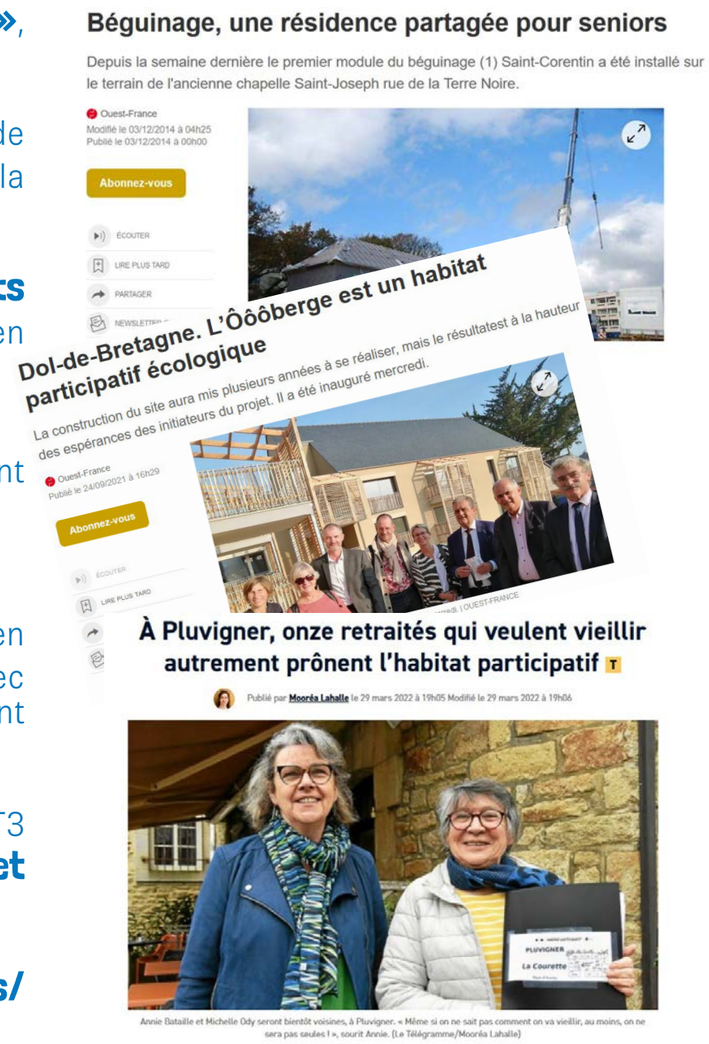
En parallèle du développement d'une offre pour des résidences principales, des dispositifs fiscaux plus contraignants peuvent également être mis en place pour limiter le développement des résidences secondaires.

DÉVELOPPER UNE OFFRE innovante pour répondre aux besoins spécifiques

L'installation de ménages plus jeunes sur une commune ne passe pas seulement par une offre en logements abordables en accession. En effet, la **première étape du parcours résidentiel est l'installation dans un logement locatif** en lien avec un emploi local, hors l'offre est particulièrement maigre sur la commune. Et l'offre en locations saisonnières est clairement en concurrence avec l'offre en location à l'année.

La production d'une **offre de logements locatifs sociaux**, notamment sur des logements accessibles de type T2/T3 apparaît comme un levier nécessaire pour développer l'offre en logements locatifs, **désengorger la tension observée et fluidifier les parcours.**

De manière à répondre des besoins spécifiques, des **formes innovantes d'habitats partagés, participatifs, jeunes/séniors pourraient être encouragées** dans le cadre du projet avec les partenaires locaux (bailleurs, CCPI, etc.).


Béguinage, une résidence partagée pour seniors

Depuis la semaine dernière le premier module du béguinage (1) Saint-Corentin a été installé sur le terrain de l'ancienne chapelle Saint-Joseph rue de la Terre Noire.

Ouest-France
Modifié le 03/12/2014 à 04h25
Publié le 03/12/2014 à 00h00

Abonnez-vous

ÉCOUTER
LIRE PLUS TARD
PARTAGER
NEWSLETTER

Dol-de-Bretagne. L'Ôôôberge est un habitat participatif écologique

La construction du site aura mis plusieurs années à se réaliser, mais le résultatest à la hauteur des espérances des initiateurs du projet. Il a été inauguré mercredi.

Ouest-France
Publié le 24/09/2021 à 16h29

Abonnez-vous

ÉCOUTER
LIRE PLUS TARD

À Pluvigner, onze retraités qui veulent vieillir autrement prônent l'habitat participatif

Publié par Moorèa Lahalle le 29 mars 2022 à 19h05 Modifié le 29 mars 2022 à 19h06

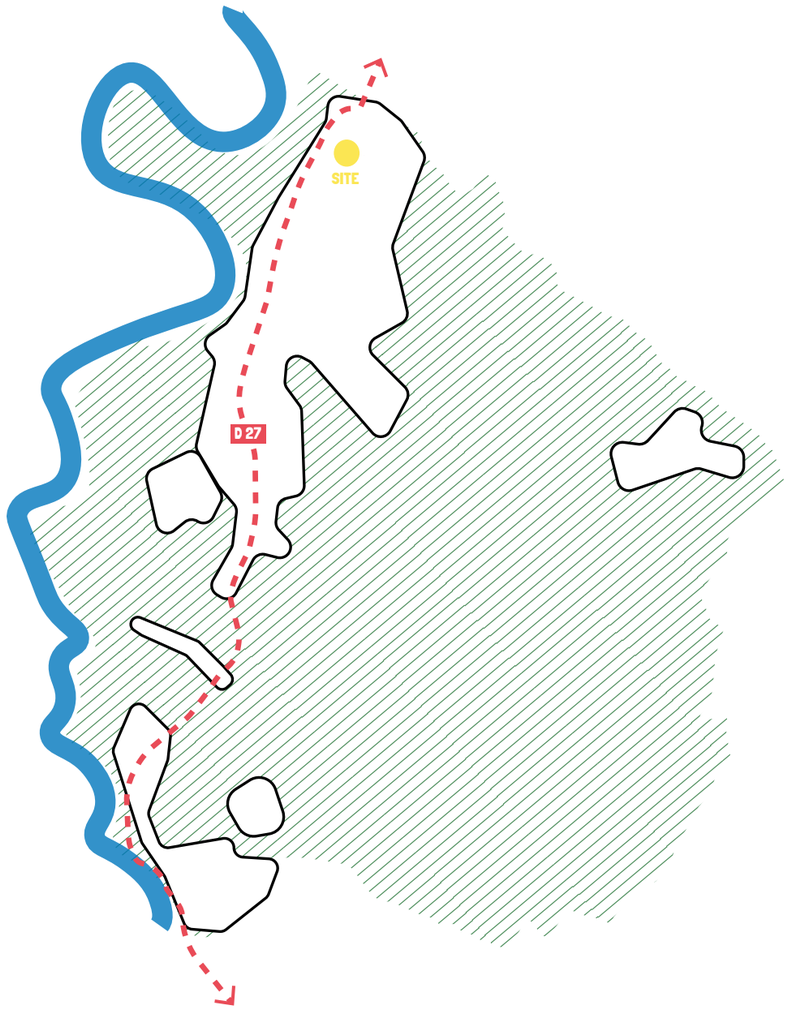
Annie Bataille et Michelle Ody seront bientôt voisines, à Pluvigner. « Même si on ne sait pas comment on va vieillir, au moins, on ne sera pas seules ! », sourit Annie. (Le Télégramme/Moorèa Lahalle)

DIAGNOSTIC URBAIN :
ARCHITECTURE ET PAYSAGE

LE SITE AU SEIN DE LA COMMUNE DE PORSPODER

Situé dans l'enveloppe urbaine à proximité de la RD 27, le site de Mezou Vourc'h a été identifié dans les documents d'urbanisme comme stratégique pour accueillir de l'habitat.

Ce site présente de nombreux atouts liés à sa proximité aux commodités et aux équipements mais aussi de la mer.



Zone urbanisée

Espace naturel et agricole

Axe routier principal

Mer

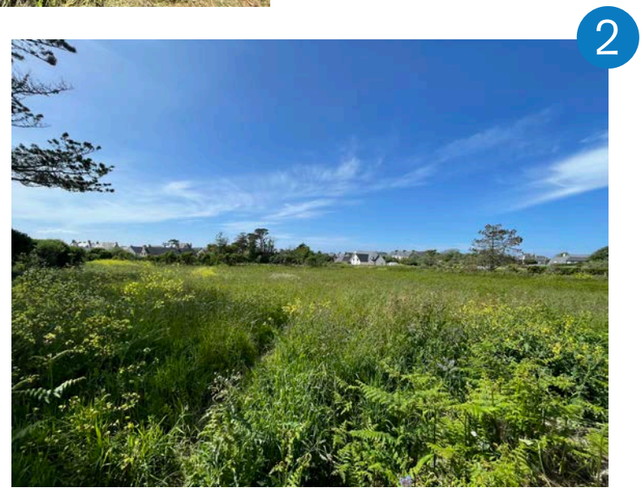
LE SITE À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

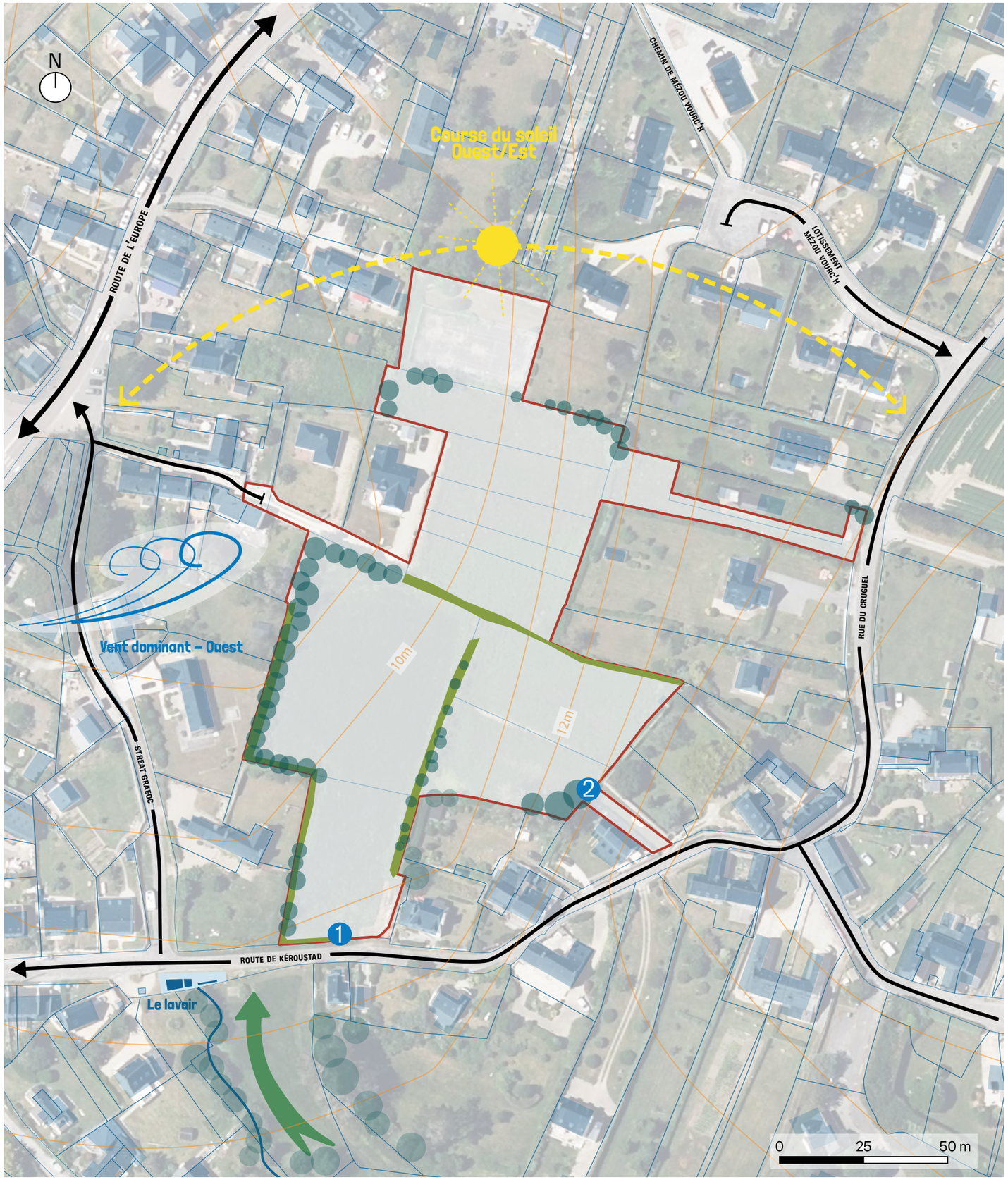
A l'interface entre un espace naturel et un espace agricole, le site vient s'inscrire en continuité du bâti dans un espace urbanisé.

LE SITE DE MEZOU VOURC'H

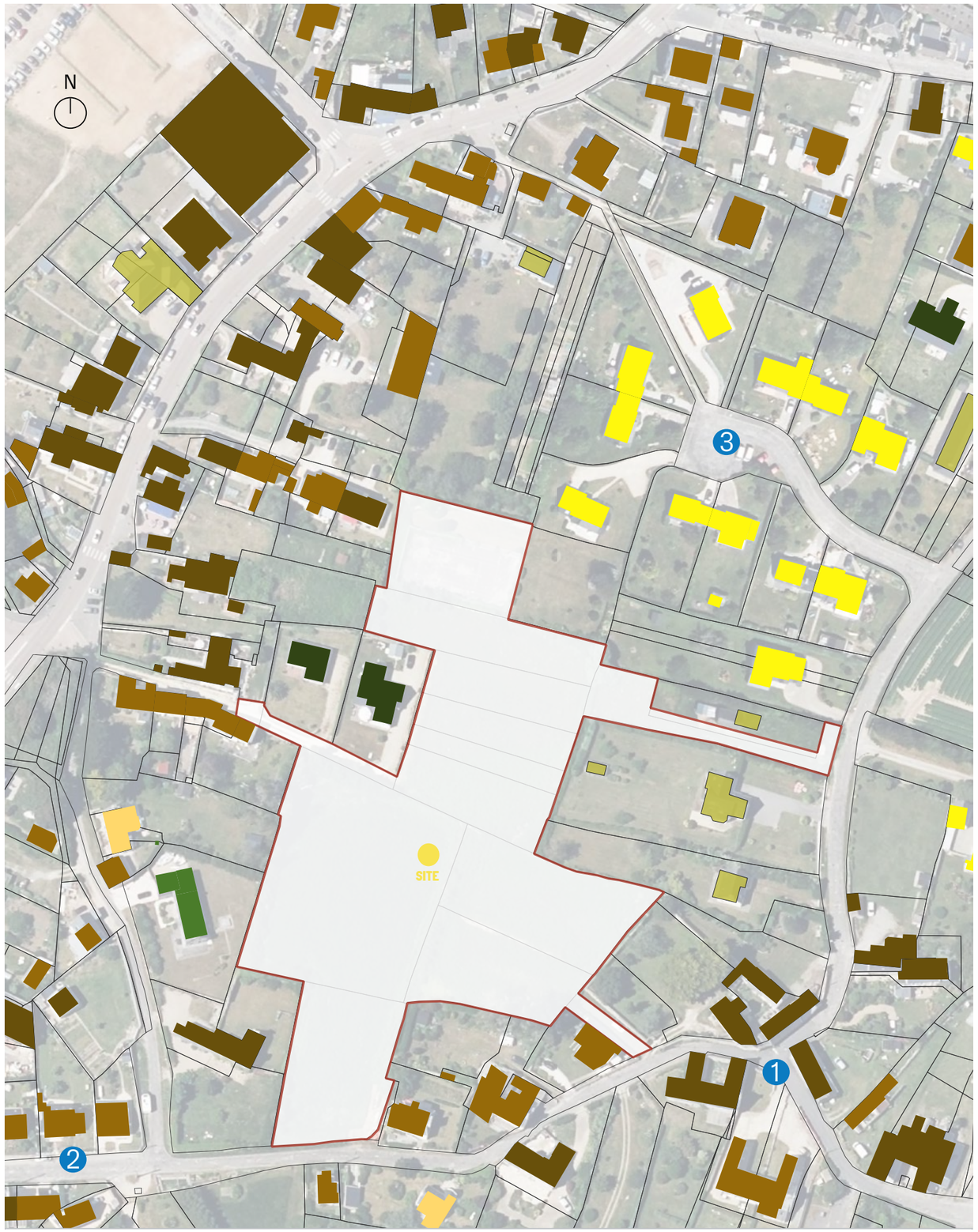
Le site de Mezou Vourc'h se caractérise actuellement par différentes parcelles agricoles qui semblent inexploitées délimitées par des talus. La végétation présente est exclusivement composé d'arbrisseaux et d'arbustes au niveau des talus.

La morphologie du terrain avec une pente orientée à l'Ouest additionnée aux facteurs climatiques (vents dominants, course du soleil) seront des éléments à prendre en considération pour proposer un habitat durable.

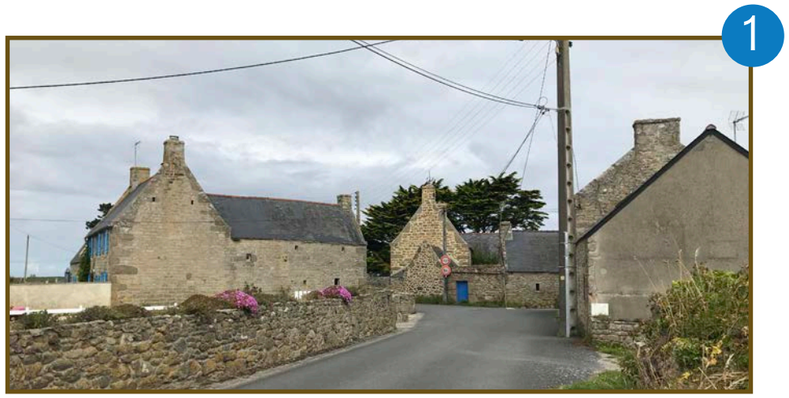


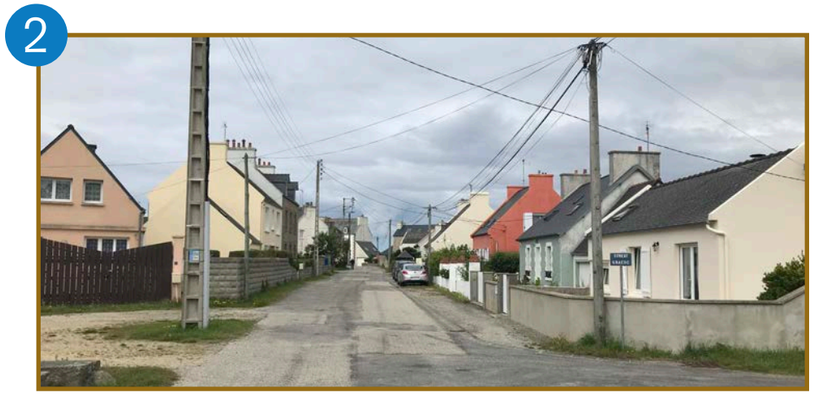


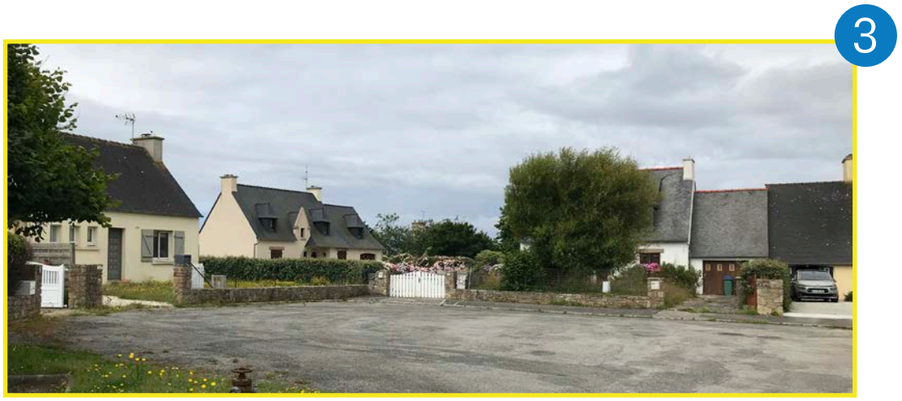
LES PÉRIODES D'URBANISATION



Autour du site, les constructions sont majoritairement anciennes.







Avant 1952
1953-1968
1969-1979
1980-1989
1990-1999
2000-2009
2010- Aujourd'hui

0 25 50 m

Cette carte a été réalisée à partir de des photographies aériennes datant de différentes périodes (1952, 1969, 1980, 1990, 2000, 2010, 2022) issues de la plateforme Remonter le temps (https://remonterletemps.ign.fr).
Source : cadastre.gouv/photos aériennes géoportail.fr

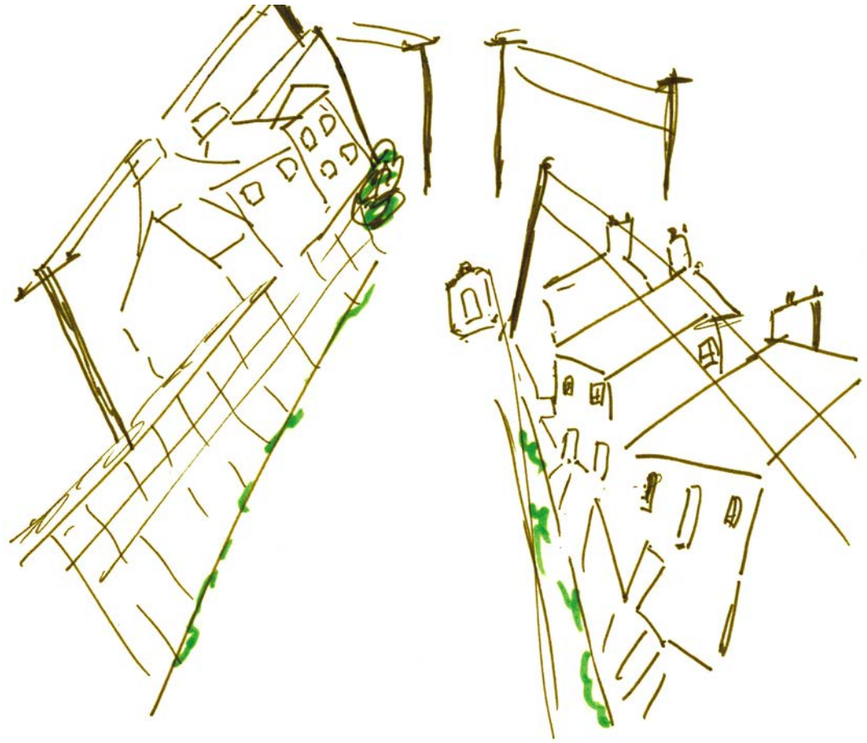
UN SITE AUX LISIÈRES PAYSAGÈRES CONTRASTÉES

Rue de Keroustad

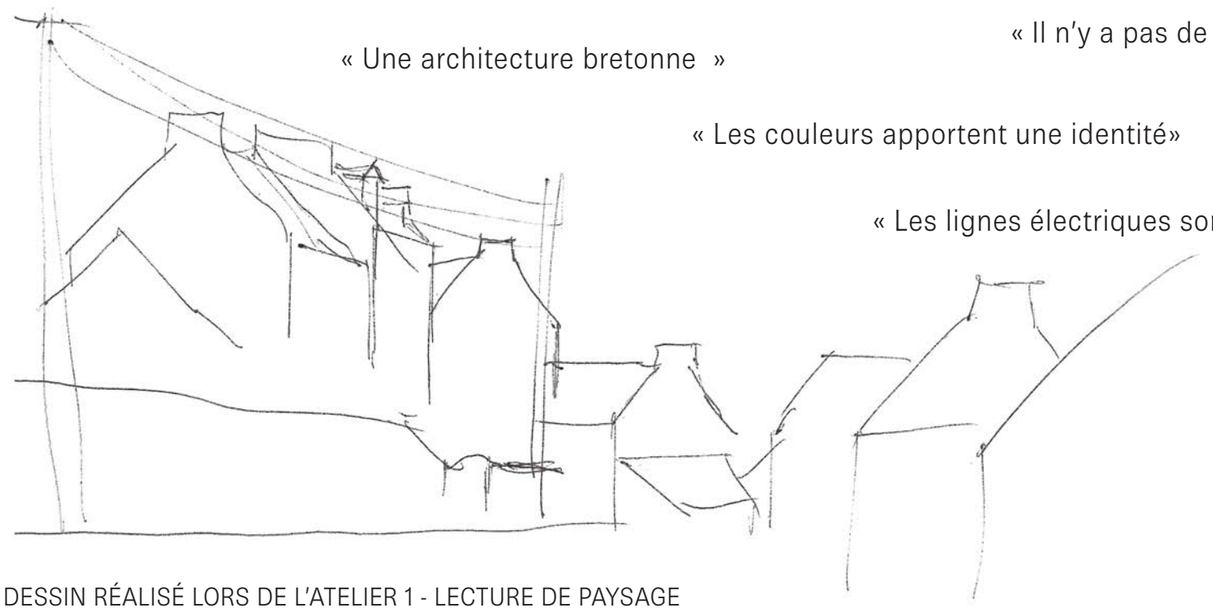
L'urbanisation de cet espace intègre de nombreux codes architecturaux qui apportent une réelle identité à la rue. L'implantation des constructions avec un même recul par rapport à la voie, la succession de pignons et de cheminées, les toitures à double pente en sont les grands marqueurs identitaires.
Les jeux de couleur sur les façades et les encadrements de fenêtre mais aussi par le traitement des limites sur rue apportent une certaine diversité au quartier.

Les espaces publics ne sont pas formalisés, l'absence de bordure atténue la linéarité de la rue.
Les accotements enherbés ou engravillonnés apportent un cachet. L'absence d'entrées charretières sur les parcelles implique un stationnement libre des résidents sur l'espace public.

« Au bout de la rue, c'est la mer »



« L'espace est très minéral »



« Une architecture bretonne »

« Il n'y a pas de trottoir »

« Les couleurs apportent une identité»

« Les lignes électriques sont très présentes »

DESSIN RÉALISÉ LORS DE L'ATELIER 1 - LECTURE DE PAYSAGE

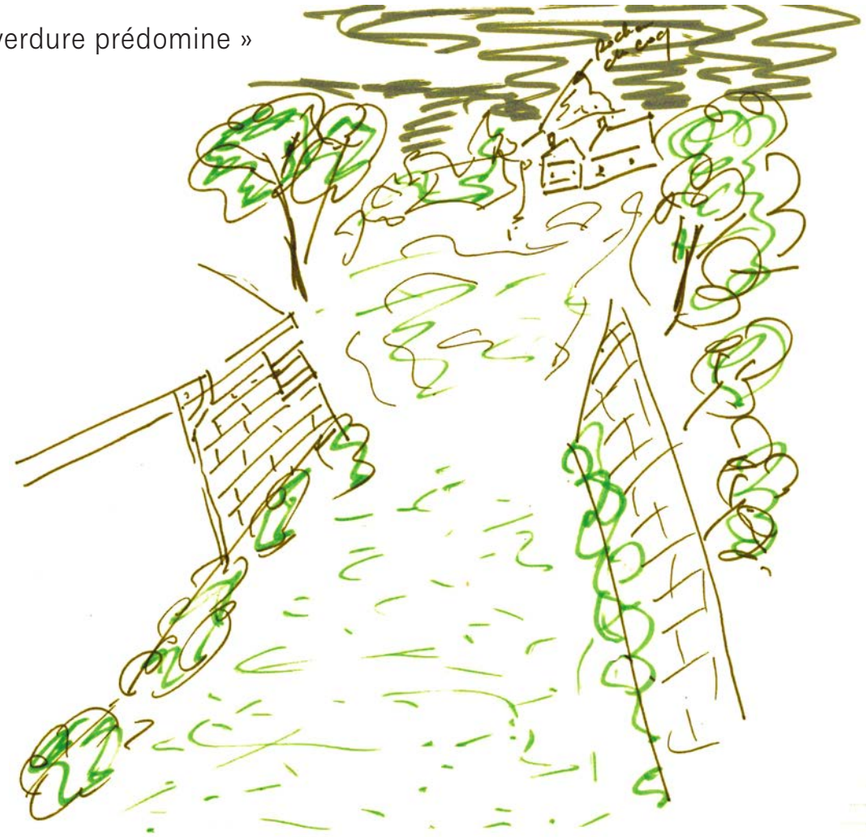
A

UN SITE AUX LISIÈRES PAYSAGÈRES CONTRASTÉES

Vue depuis le point haut de Mezou Vourc'h

Ce point de vue depuis le hameau historique de Mezou Vourc'h offre une petite vue sur la mer et l'île d'Yoc'h. Cette vue cadrée par les murs en pierre met en évidence une ambiance rurale composé de prairies et de boisement avec notamment des conifères qui caractérisent le paysage par leurs silouhettes.
En arrière plan, le paysage est plus urbanisé.
Des constructions plus récentes sont perceptibles notamment par leur traitement contemporain. Néanmoins, la présence des toits en double pente reste un code architectural présent sur l'ensemble des constructions quelque soit leur époque de construction.

« La verdure prédomine »



« Il y a une belle perspective »

« C'est une ambiance bucolique »

« Les pieds de mur sont végétalisés »

« Les pierres font parties du paysage »

« Présence d'arbres »

B

DESSIN RÉALISÉ LORS DE L'ATELIER 1 - LECTURE DE PAYSAGE

UN SITE AUX LISIÈRES PAYSAGÈRES CONTRASTÉES

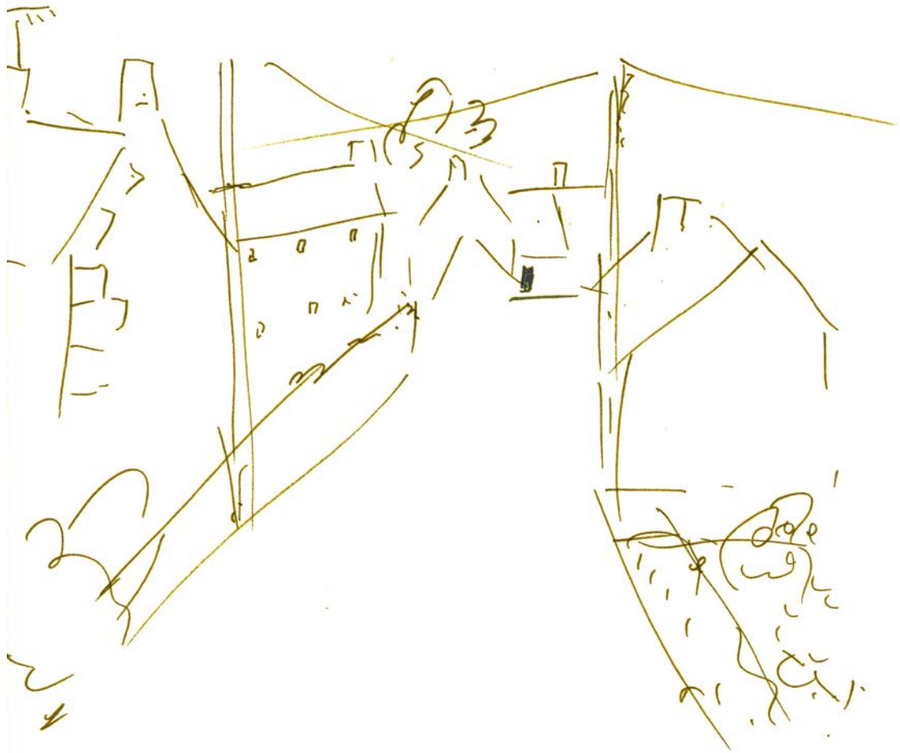
Le Hameau du Vourc'h

Le Vourc'h est un hameau où l'on retrouve la plupart des codes paysagers et architecturaux identitaires de la Bretagne ; les hortensias viennent coiffer la tête des talus ou accompagner les pieds de mur, les cimes des cyprès se fondent avec les constructions, les volets et menuiseries de couleur égayent les façades, ect ... Ces maisons de maître réalisées en pierres granitiques avec un appareillage de pierres d'angle apportent beaucoup de cachet au lieu.

L'implantation des bâtis généralement en limite de voirie joue un rôle important dans la perception de ce paysage.

« Un bâti traditionnel ancien en pierre »

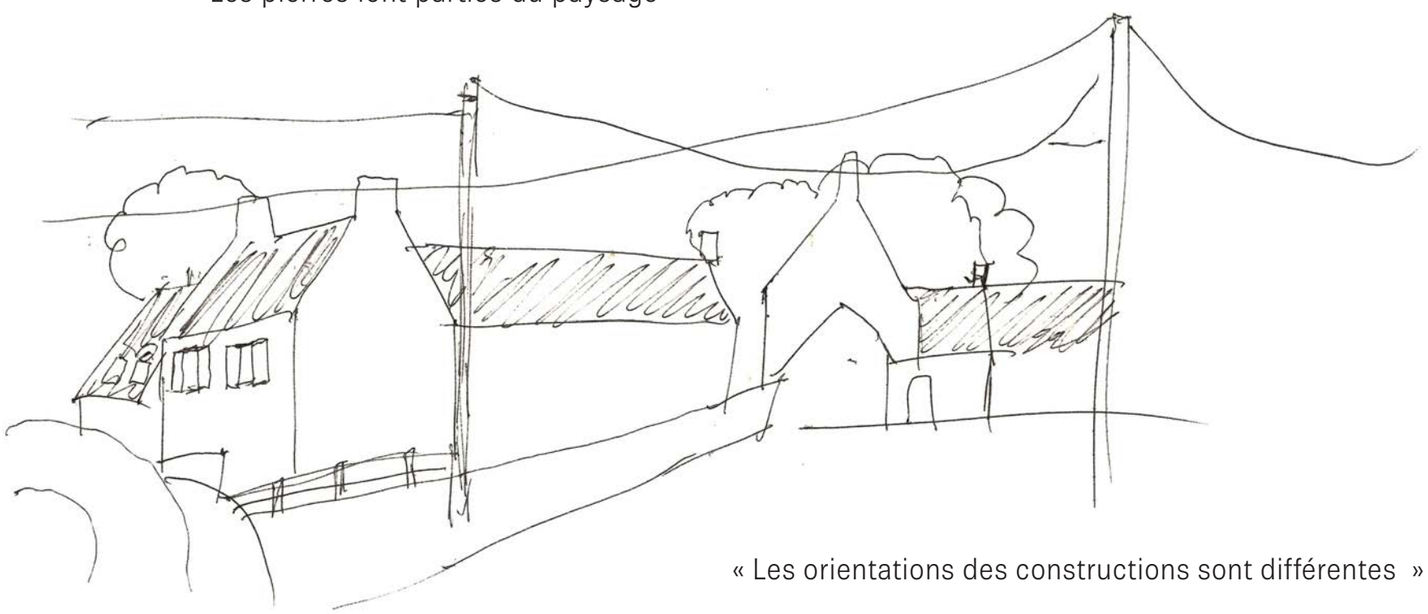
« Il y a un fleurissement des jardins »



« Les toits ont des hauteurs différentes »

« Les lignes électriques n'ont pas été enterrés »

« Les pierres font parties du paysage »



« Les orientations des constructions sont différentes »

C

DESSIN RÉALISÉ LORS DE L'ATELIER 1 - LECTURE DE PAYSAGE

UN SITE AUX LISIÈRES PAYSAGÈRES CONTRASTÉES

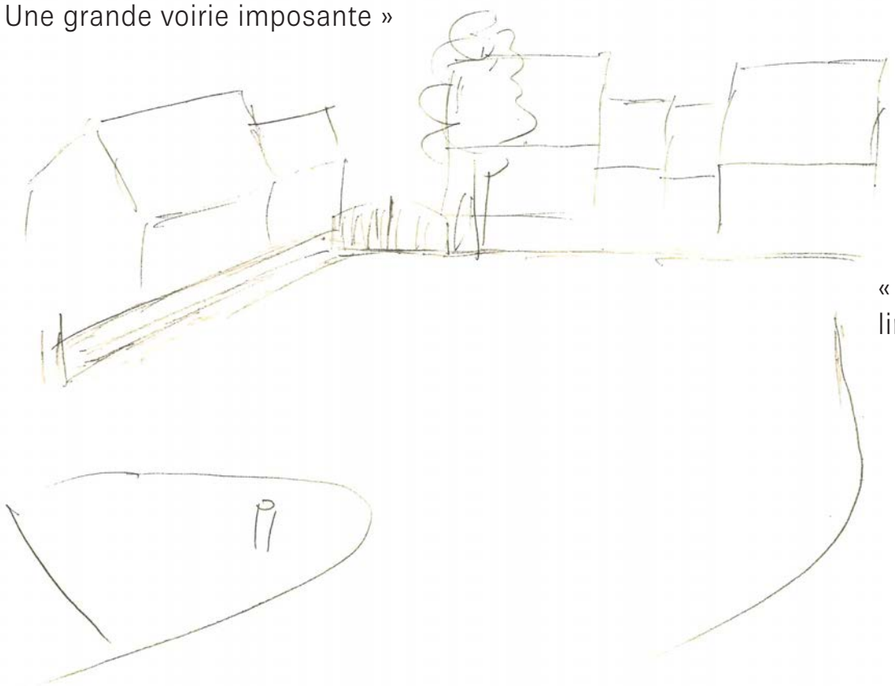
Le lotissement rue Gruguel

Cette opération de lotissement contraste en termes d'espace public avec les autres ambiances paysagères et architecturales. En revanche, les constructions reprennent les codes des constructions voisines antérieures un volume principal en double pente et un volume secondaire en double pente également, des implantations en mitoyenneté mais aussi des cheminées.

Les espaces publics sont structurés pour chaque usage, un trottoir pour les piétons, une aire de retournement pour les pompiers, le reste en espace vert. Cette organisation crée un espace très minéral delimité par des bordures.

« Pas de réseaux aériens »

« Une grande voirie imposante »



« Un végétation peu présente, il n'y a pas d'arbre »

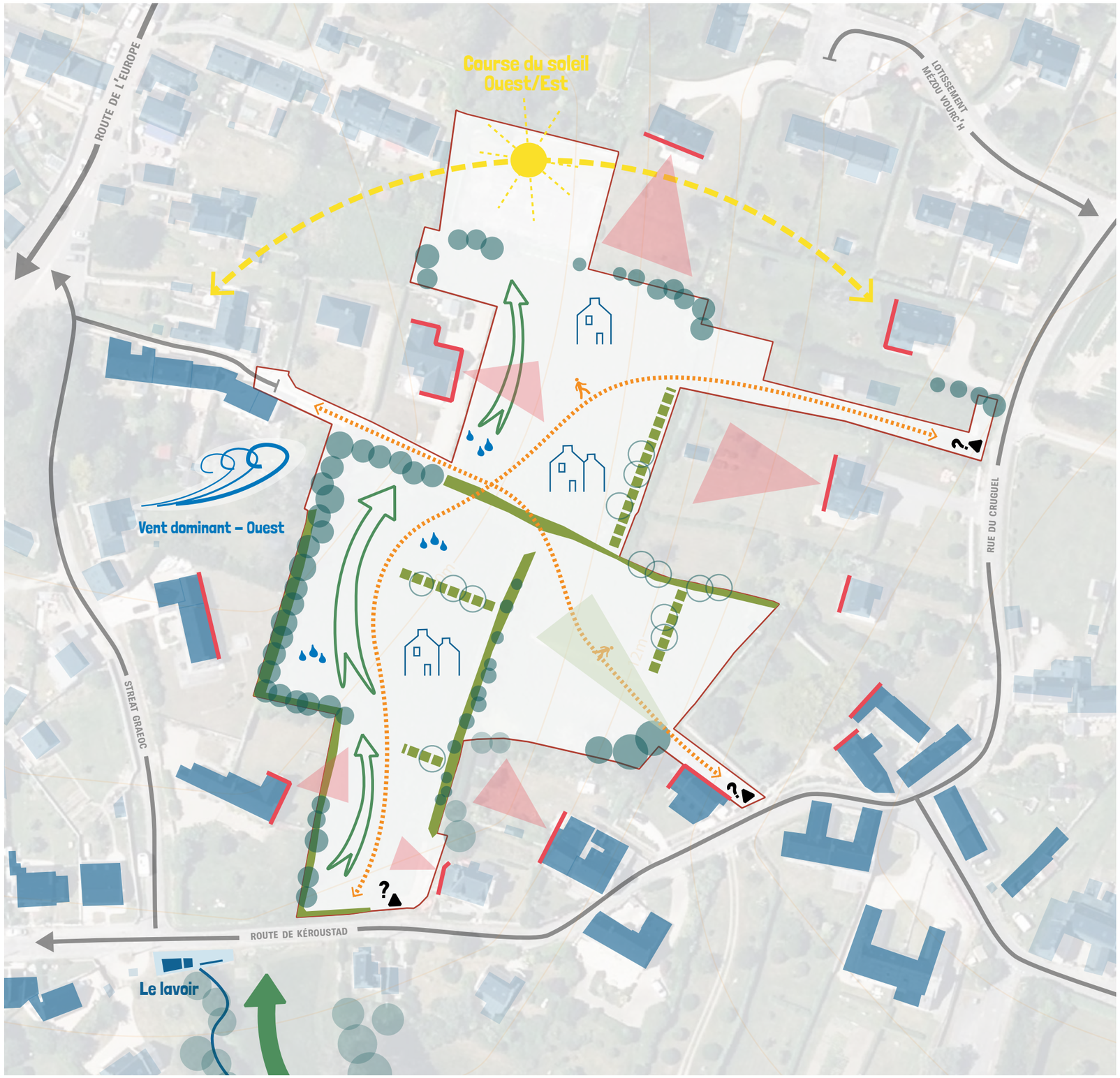
« Il y a une certaine unité des murs en limite espace privé/ espace public »

« Des maisons style breton »

D

DESSIN RÉALISÉ LORS DE L'ATELIER 1 - LECTURE DE PAYSAGE

LES GRANDS ENJEUX POUR LE SITE DE MEZOU VOURC'H



Prendre en compte les facteurs climatiques : vent, ensoleillement, gestion des eaux pluviales

Prolonger la vallée Sud au sein du quartier (faune - flore)

Conserver et recréer des talus

Préserver la vue sur mer depuis le point haut du site.

Favoriser les mobilités douces pour offrir un quartier traversé et traversant

Proposer des projets architecturaux innovants et durables tout en intégrant les codes architecturaux caractéristiques du lieu (architecture du hameau de Vourc'h très appréciée - atelier 2)

Proposer un programme respectant une densité de 20 logements/ha, dont 20% de logements sociaux

Offrir des logements de type T2/T3, pour répondre aux carences en logements locatifs et notamment adaptés pour les séniors

Diversifier l'offre pour développer un quartier mixte (lots à bâtir, habitat innovant, résidence séniors ou intergénérationnelle, …)

Intégrer les problématiques de covisibilité des riverains pour gérer les vis à vis et préserver leurs vues

Optimiser les accès voitures et réduire un maximum la voirie pour desservir le futur quartier

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

LES RÉSEAUX

Exploitants interrogés par DT

CCPI
CCPI, TSA 70011 CHEZ SOGELINK 69134 DARDILLY CEDEX
Sensible — CONCERNÉ
0298843827 | 0298843827 | 0787505919 | ccpi-easst@demat.sogelink.fr
DT 384745384 — Envoyé le 04/05/2022
Réponse 384747189 — Reçu le 04/05/2022 — CONCERNÉ
Présence d'ouvrage : EU. Nom du contact : LEGRAND Vincent.
Réponse 385390366 — Reçu le 12/05/2022 — CONCERNÉ

ENEDIS-DRBZH-DT-DICT BRETAGNE
CHEZ PROTYS P0099, CS 90125 27091 EVREUX CEDEX 9
Sensible — CONCERNÉ
0299035587 | 0181624701 | 0176614701 | 6031802.ENEDIS@demat.protys.fr
DT 384745389 — Envoyé le 04/05/2022
Réponse 385593670 — Reçu le 17/05/2022 — CONCERNÉ

Syndicat Départemental d'Energie et d'Equipement du Finistère
SDEF SOGELINK, TSA 70011 69134 DARDILLY CEDEX
Sensible — CONCERNÉ
0298103636 | 0298103636 | 0298103636 | sdef@demat.sogelink.fr
DT 384745383 — Envoyé le 04/05/2022
Réponse 384892585 — Reçu le 05/05/2022 — CONCERNÉ — Présence d'ouvrage : EL
Réponse 385592927 — Reçu le 17/05/2022 — CONCERNÉ

CD29 - ATD Pays de Brest - SAINT RENAN
TSA 70011 CHEZ SOGELINK 69134 DARDILLY CEDEX
NON CONCERNÉ
0298326073 | 0298762020 | 0298762020 | cd29-atd-brest-strenan@demat.sogelink.fr
DT 384745386 — Envoyé le 04/05/2022
Réponse 384763513 — Reçu le 04/05/2022 — NON CONCERNÉ — Pas d'ouvrage
Réponse 385592996 — Reçu le 17/05/2022 — NON CONCERNÉ — Pas d'ouvrage

EAU DU PONANT
TSA 70011 69134 DARDILLY CEDEX
CONCERNÉ
0229007878 | 0229007878 | 0229007878 | spleau-duponant@demat.sogelink.fr
DT 384745388 — Envoyé le 04/05/2022
Réponse 384753330 — Reçu le 04/05/2022 — CONCERNÉ
Présence d'ouvrage : EA. Recommandations : Plans à titre indicatif. Société responsable des tvx et responsable de toutes investigations utiles. Nom du contact : PASQUIER Alain.
Réponse 385593080 — Reçu le 17/05/2022 — CONCERNÉ

ORANGE - Q2 BRETAGNE
Service DICT, TSA 70011 69134 DARDILLY CEDEX
CONCERNÉ
0228563535 | 0810300111 | FT44Q2.FTO@demat.protys.fr
DT 384745382 — Envoyé le 04/05/2022
Réponse 384782159 — Reçu le 04/05/2022 — CONCERNÉ — Présence d'ouvrage : TL
Réponse 385593104 — Reçu le 17/05/2022 — CONCERNÉ

MAIRIE
SERVICE TECHNIQUE, 5 rue Poullaouec 29840 LANDUNVEZ
NON REQUIS
0298899102 | accueil@landunvez.fr
IPT 384745385 — Envoyé le 04/05/2022

MAIRIE
SERVICE TECHNIQUE Voirie Communale, 1 RUE DE LA MAIRIE 29840 PORSPODER
NON REQUIS
0298899027 | accueil.porspoder@orange.fr
IPT 384745387 — Envoyé le 04/05/2022

LE SITE

Le site

LES RISQUES

Risques naturels – source géorisque

Inondations

Commune de votre localisation soumise à un territoire à risque important d'inondation (TRI) : Non

Evènements historiques d'inondation dans le département : 20 (Affichage des 10 plus récents)

Commune de votre localisation soumise à un Plan de prévention des risques inondation : Non

Commune de votre localisation faisant l'objet d'un programme de prévention (PAPI) : Non

Mouvements de terrain

Mouvements de terrain recensés dans un rayon de 500 m : Non

Commune soumise à un Plan de prévention des risques mouvements de terrain : Non

Cavités souterraines

Cavités souterraines recensées dans un rayon de 500 m : Non

Commune de votre localisation soumise à un Plan de prévention des risques cavités souterraines : Non

Séismes

Risque sismique dans la commune : 2 - FAIBLE

Commune de votre localisation soumise à un Plan de prévention des risques sismiques : Non

Radon

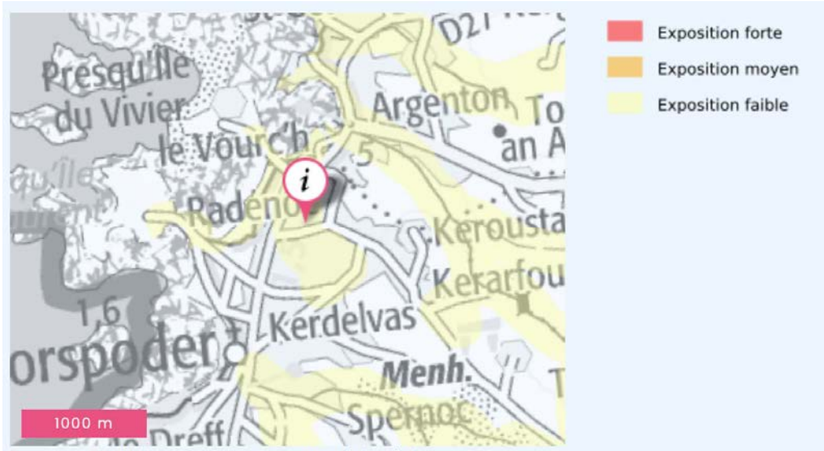
Potentiel radon dans la commune : Fort

Risques naturels – source géorisque - BRGM

Retrait-gonflements des sols argileux

Exposition au retrait-gonflement des sols argileux : Aléa faible

Commune de votre localisation soumise à un Plan de prévention des risques retrait-gonflement des sols argileux : Non



LES RISQUES

Risques technologiques – source Géorisque

Installations industrielles

Installations classées recensées dans un rayon de 1000 m : 0

Installations rejetant des polluants dans un rayon de 5000 m : 2

Commune soumise à un Plan de prévention des risques technologiques installations industrielles : Non

Canalisations de matières dangereuses

Canalisations de matières dangereuses recensées dans un rayon de 1000 m : Non

Installations nucléaires

Installations nucléaires à moins de 10 km : Non

Installations nucléaires à moins de 20 km : Non

Pollution des sols, SIS et anciens sites industriels

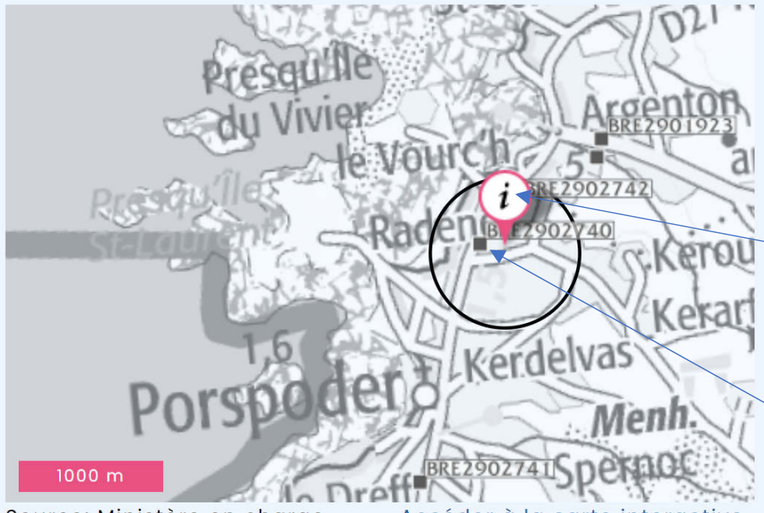
Secteur d'information sur les sols recensés dans un rayon de 1000 m : Non

Sites pollués ou potentiellement pollués recensés dans un rayon de 500 m : Non

Anciens sites industriels recensés dans un rayon de 500 m : 2

Anciens sites industriels et activités de service (CASIAS)

Sur cette carte, sont indiqués les anciens sites industriels et activités de service recensés à partir des archives disponibles, départementales et préfectorales.... La carte représente les implantations dans un rayon de 500 m autour de votre localisation.



Source: Ministère en charge de l'environnement

Accéder à la carte interactive

- Sites Basias (XY du centre du site)
- Sites Basias (XY de l'adresse du site)
- **Zone de recherche (500 m de rayon)**

Garo Prosper, station service

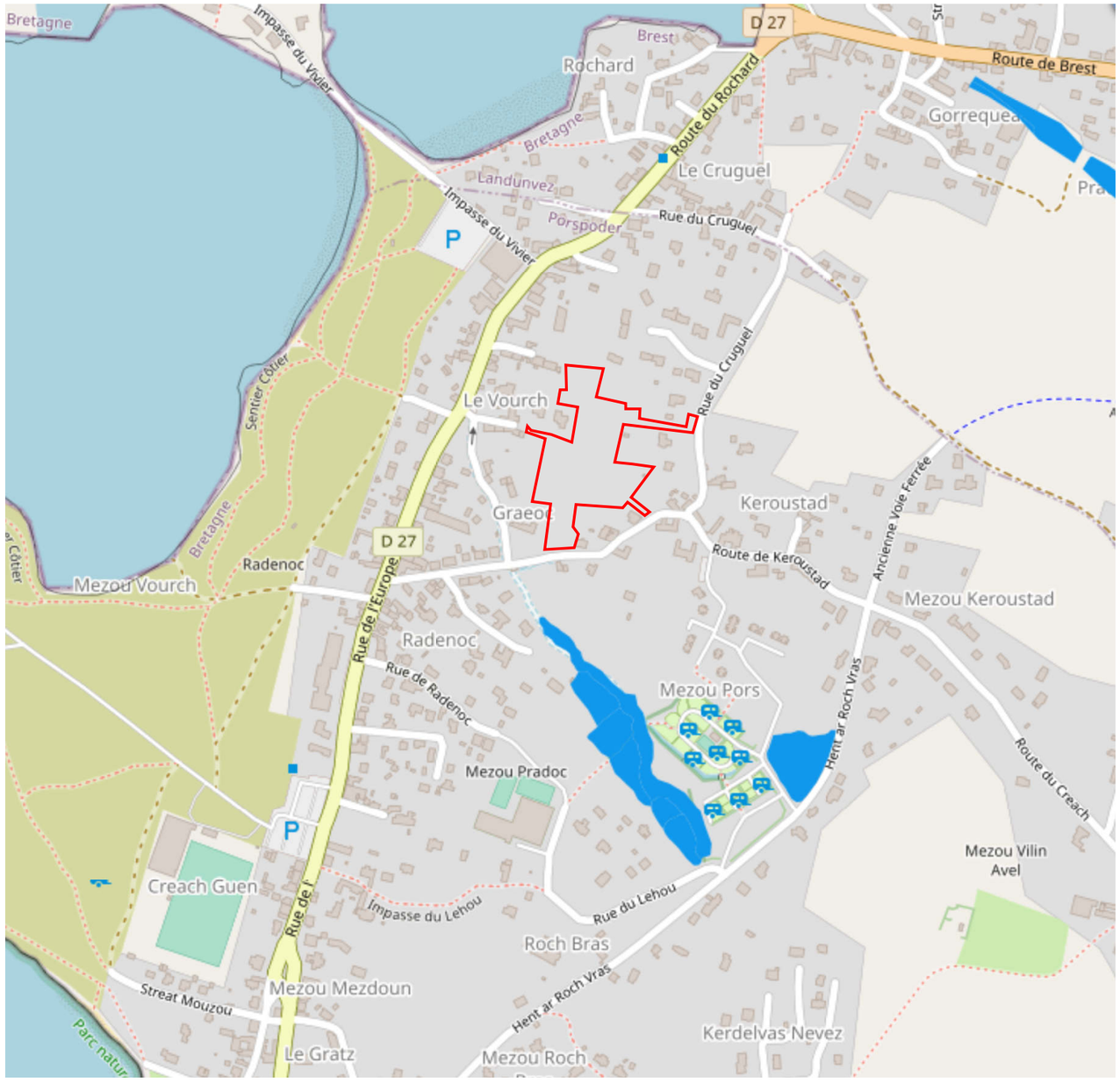
Commune principale : PORSPODER
Activité principale : Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)|
Etat du site : Activité terminée
Date de début d'activité : 1934-04-14
Date de fin d'activité : 1111-01-01

Cléach Jean, atelier de réparation et carrosserie, station service

Commune principale : PORSPODER
Activité principale : Garages, ateliers, mécanique et soudure;Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, platiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...);Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage);Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)|
Etat du site : Activité terminée
Date de début d'activité : 1111-01-01
Date de fin d'activité : 1985-01-01

LES ZONES HUMIDES

Zones Humides– source Zonehumide29



Présence d'une zone humide au sud de la parcelle du projet.

La réalisation d'un diagnostic de zone humide est nécessaire avant d'envisager tout aménagement pour se conformer au SAGE.

Réalisation d'un diagnostic écologique pour intégration dans la réflexion d'aménagement

LES EAUX USÉES

Eaux Usées - *sources: CCPI*

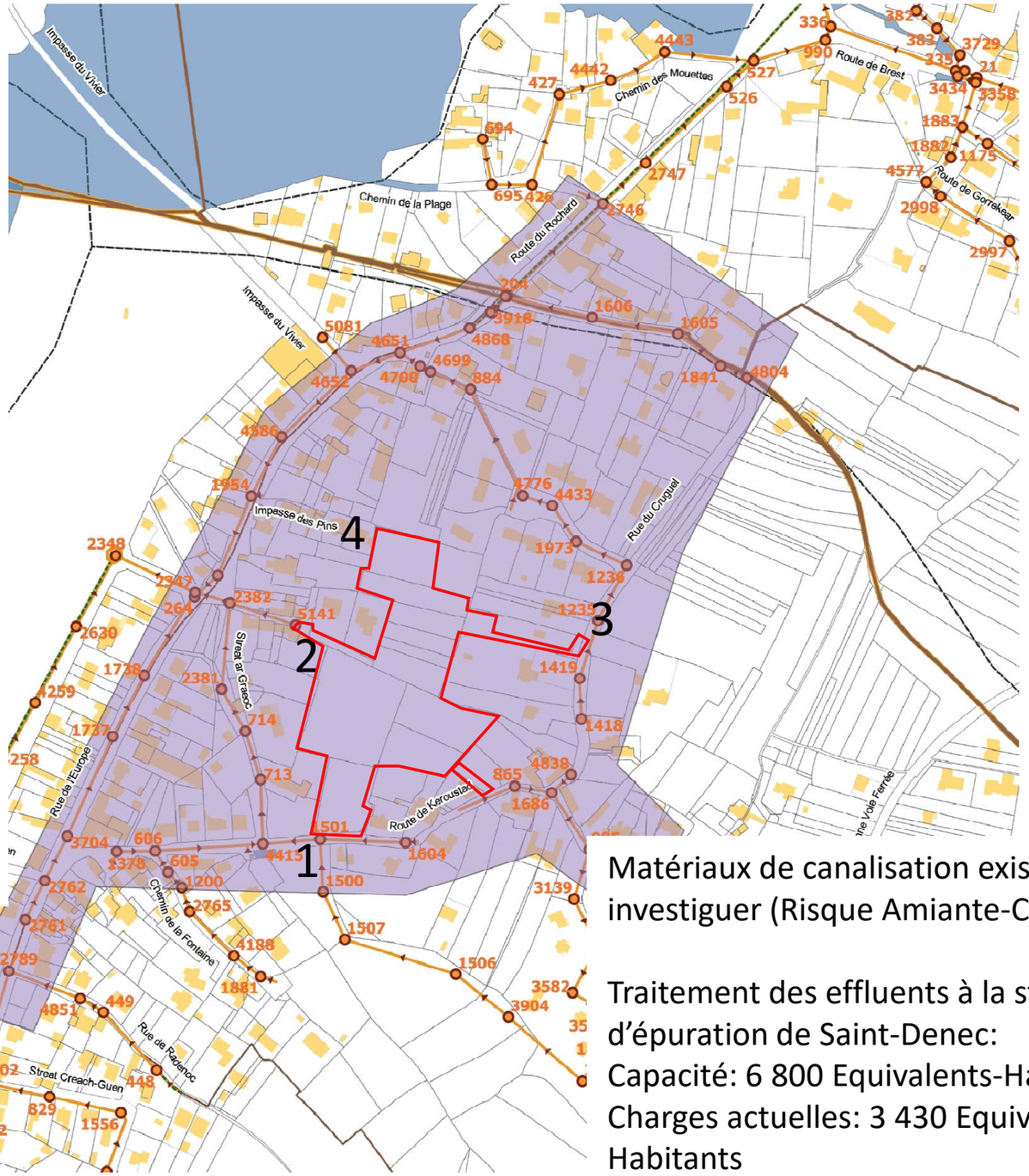
Site desservi par :
1 - le Sud, route de Keroustad
2 - L'Ouest, Voie privée
3 - L'Est, rue du Cruguel
4 – Le Nord-Ouest, Impasse des Pins

1 - Le rejet Sud pourra collecter gravitairement la moitié Sud du site. Pour la moitié Nord, cela semble possible mais à confirmer par levé topographique.

2 - Le rejet Ouest nécessitera une autorisation de travaux pour le raccordement sur la voie Privée. Le rejet gravitaire n'est pas certain.

3 – Le rejet Est est au point haut du site donc aucun rejet gravitaire n'est possible

4 – Le rejet impasse des pins permet de garantir un rejet gravitaire de la partie Nord du site. Une servitude de passage sera nécessaire.



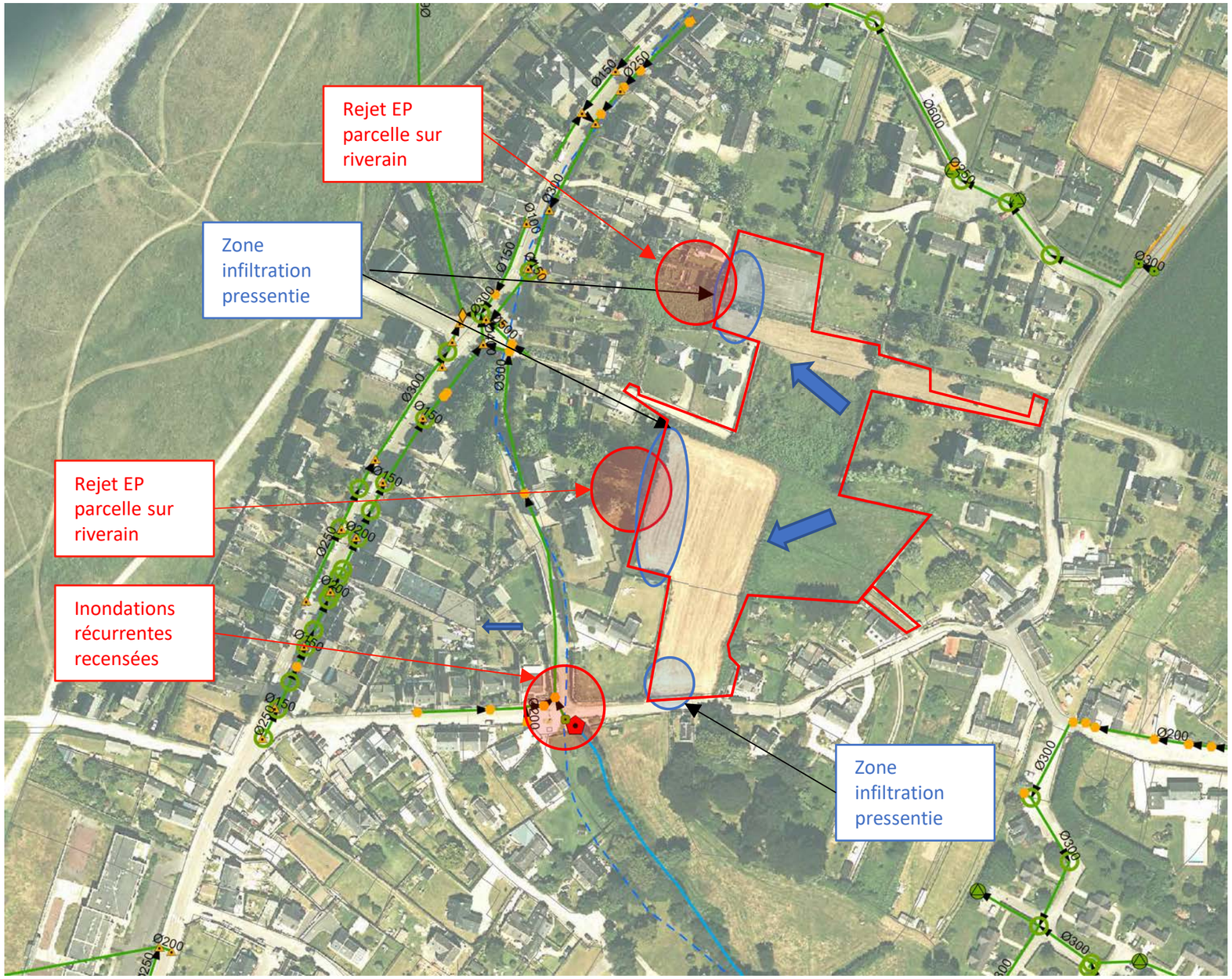
STEP
Assainissement Semi-Collectif
PR (Poste de Relevage)
Regard
Branchement
Canalisation
Ecoulement
Refoulement
Hors service / En attente
PORSPODER
Réalisé par le service Eau et Assainissement
Fait le: 04/05/2022
Extrait de Plan (classe C)
PAYS D'IROISE COMMUNAUTÉ BRO AN HIRWAZH EAU & ASSAINISSEMENT
Echelle : 1:2 553,445931

Matériaux de canalisation existante à investiguer (Risque Amiante-Ciment)

Traitement des effluents à la station d'épuration de Saint-Denec:
Capacité: 6 800 Equivalents-Habitants
Charges actuelles: 3 430 Equivalent-Habitants

LES EAUX PLUVIALES

Eaux Pluviales - *sources: Visite de site*



Surface de l'opération: 1,35ha environ
Dossier Loi sur l'Eau déclaration nécessaire

Imposition du schéma directeur:

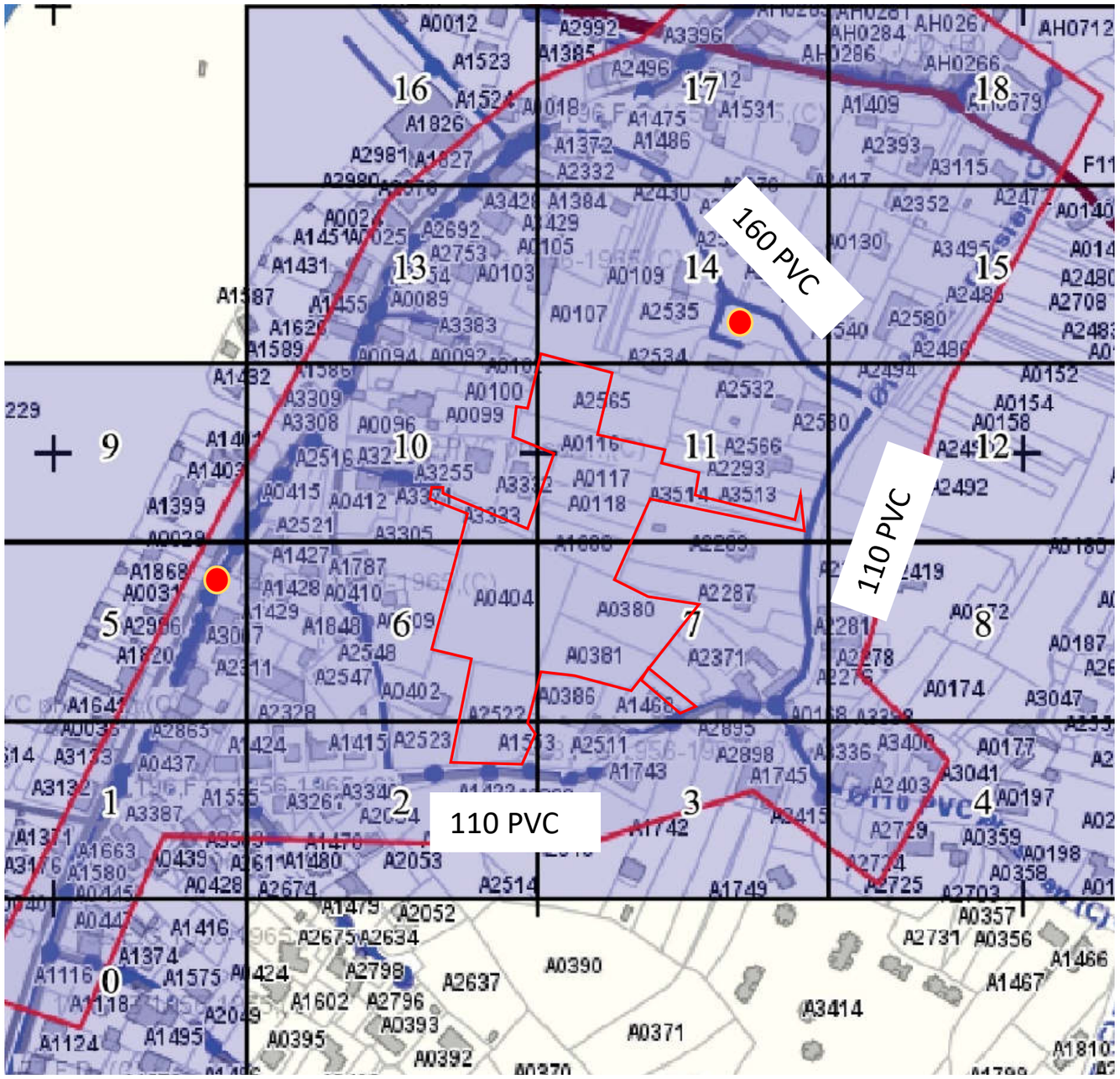
- Gestion d'une pluie centennale
- Favoriser l'infiltration
- « 0 rejet » ou Rejet régulé autorisé: 3L/s/Ha si Infiltration faible

<u>Historique</u>:

- Problématique de ruissellement de la parcelle sur la parcelle 3309
- Inondations récurrentes rue de Graeoc

L'EAU POTABLE

Eaux Potables - incendie - *sources: Eau du Ponant*



Site bien desservi par les réseaux d'adduction d'eau potable publics au Sud et à l'Est.

2 poteaux incendies repérés à proximité mais non accessibles à moins de 200m à pied

Nécessité d'implanter un poteau incendie au centre du projet d'aménagement

HTA

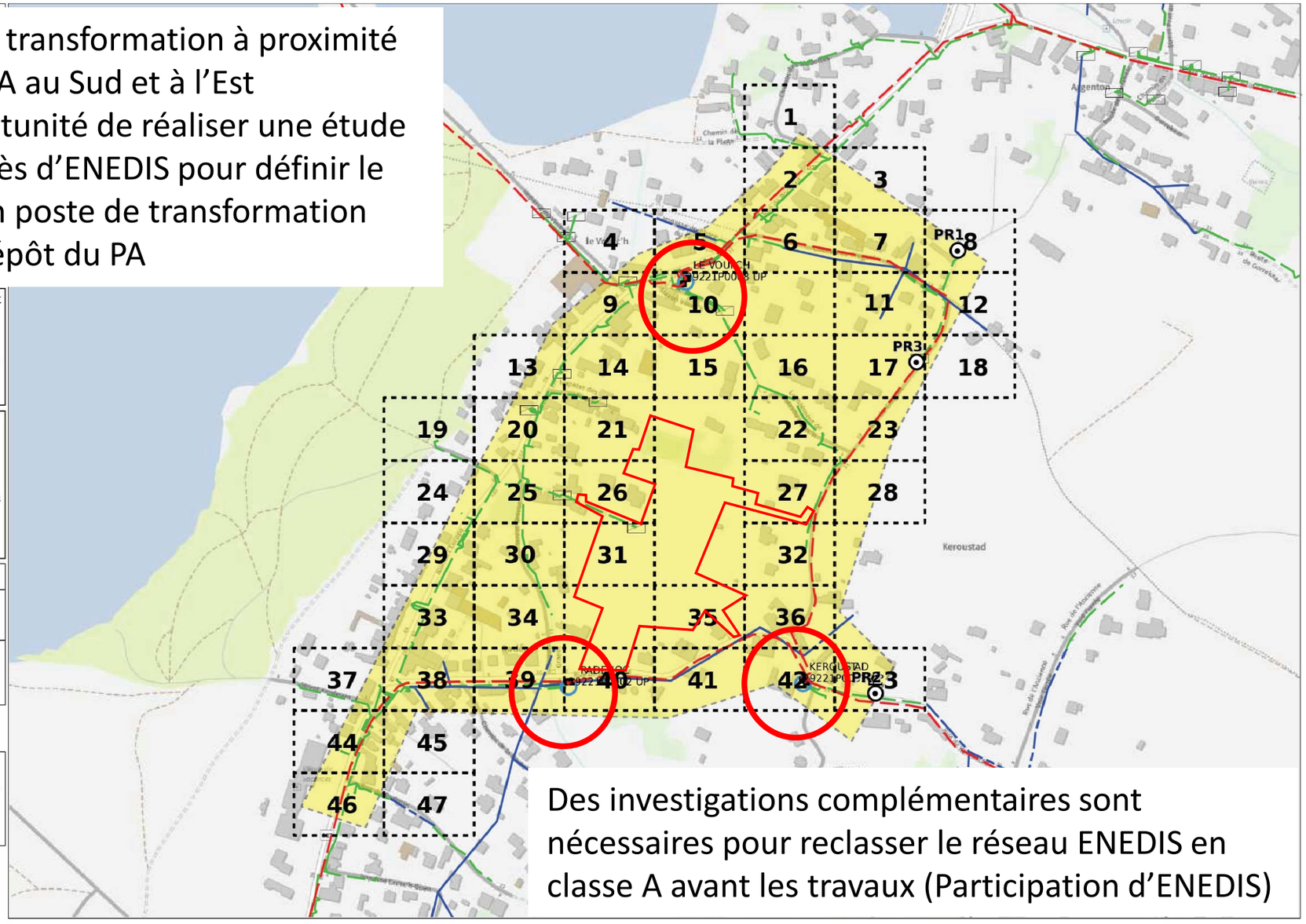
HTA – BT - *sources: ENEDIS*

Format - N° de consultation
A3_2022050401432D4A

Plan d'ensemble des réseaux aériens et souterrains - CARTE A

Numéro Dommage aux ouvrages
Tel : 01 76 61 47 01

3 poste de transformation à proximité
Réseau HTA au Sud et à l'Est
Voir opportunité de réaliser une étude SPOT auprès d'ENEDIS pour définir le besoin den poste de transformation avant le dépôt du PA



Sur ce plan les ouvrages sont en classe C.
S'ils sont représentés dans les plans des réseaux souterrains, il faudra alors se baser sur la classification indiquée dans ces plans

- Emprise de vos travaux
- Zone de Travaux Impactant le Sol
- Projet de travaux Enedis
- Au moins un réseau est absent dans les plans de détails

Réseau électrique

BT	Aérien
	Torsadé
	Souterrain
HTA	Aérien
	Torsadé
	Souterrain
	Galerie

Pour plus de détails sur la compréhension de ce plan, voir la notice jointe « Lire et Comprendre un plan Enedis ».

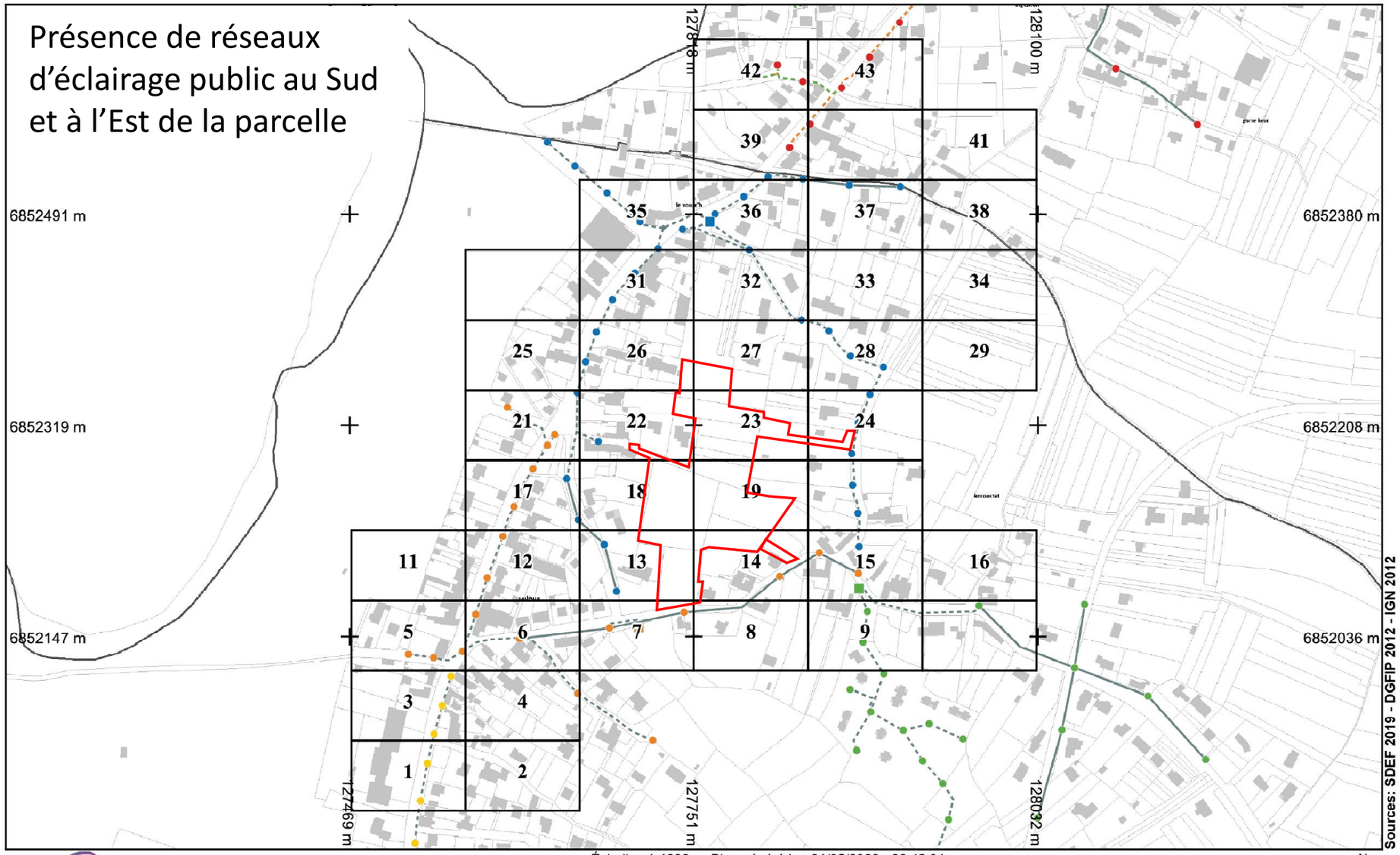
ENEDIS L'ELECTRICITE EN RESEAU

Des investigations complémentaires sont nécessaires pour reclasser le réseau ENEDIS en classe A avant les travaux (Participation d'ENEDIS)

0 100 200 Mètres

© ENEDIS 2021

EPIC - *sources: SDE*



Légende :
Voir page annexe

Échelle : 1:4000 --- Plan généré le : 04/05/2022 - 09:42:34
Numéro de consultation : 2022050401432D4A
Adresse : r de keroustad, 29840 PORSPODER
Plan d'ensemble - Format d'impression : A4 Paysage

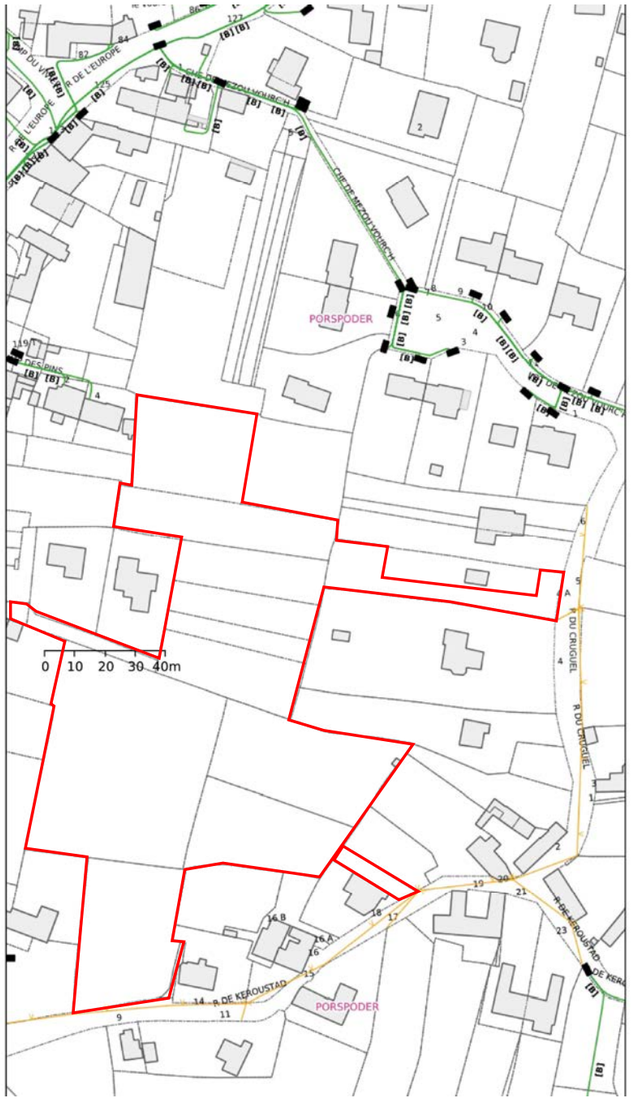
0 20 40 60 100m

N

Classe de précision : C	Catégorie réseau : EL	Carroyage : RGF93/Lambert 93 - EPSG:2154

TÉLÉCOMMUNICATION

Télécommunication - *sources: Orange*



Site bien desservi par les réseaux de Télécommunication à l'Ouest et à l'Est
Etude Solutel/orange à commander une fois le plan masse arrêté pour les modalités précises de raccordement.

SYNTHÈSE DES RISQUES

- Naturels:
  - Présence de radon: éventuelles prescriptions constructives classiques en Bretagne
  - Présence d'une zone humide à préserver au sud du projet.
  - *Réalisation d'un diagnostic de zone humide nécessaire avant d'envisager tout aménagement pour se conformer au SAGE*
  - *Commander un diagnostic écologique pour intégration dans la réflexion d'aménagement*

- Industriels:
  - Présence de garage anciens ou existant à proximité de la parcelle mais pas d'impact sur le projet.

SYNTHÈSE DES RÉSEAUX

- Eaux usées:
  - Site desservi par 4 points de raccordement
  - *Commander un levé topographique de la parcelle pour confirmer la possibilité d'un raccordement gravitaire au Sud de la parcelle.*
  - *Nature des matériaux des canalisations existantes à investiguer (risque amiante-ciment),*
  - Capacité de traitement en station d'épuration semble suffisant (données de 2021).

- Eaux pluviales:
  - Gérer une pluie au maximum par infiltration (Pluie centennale à retenir)
  - Rejet à débit régulé max 3L/s/ha si l'infiltration est faible
  - *Dossier Loi sur l'Eau nécessaire,*
  - *Etude de sol pour caractériser la capacité d'infiltration des sols.*

SYNTHÈSE DES RÉSEAUX

- Eau potable/incendie:
  - Parcelle bien desservie au Sud et à l'Ouest par des canalisation AEP DN110,
  - Futur site non défendu par ls poteaux incendie existants, nécessité de créer un poteau incendie au centre de l'aménagement.

- Electricité:
  - Site bien desservi par les réseaux,
  - 3 transformateurs à proximité, si besoin d'un transformateur supplémentaire, le réseau HTA passe au Sud et à l'Est.
  - *Voir opportunité de commander une étude SPOT auprès d'ENEDIS pour l'analyse des besoins en poste de transformation supplémentaire.*
  - *Commander des investigations complémentaires auprès d'ENEDIS pour déterminer la position des réseaux existants en classe A à proximité du site.*

SYNTHÈSE DES RÉSEAUX

- Eclairage public:
  - Présent au Sud et à l'Est.

- Gaz:
  - Pas de gaz

- Télécommunication:
  - Site bien desservi par les réseaux, à l'Est et au sud,
  - *Commander étude Solutel/Orange une fois le plan masse arrêté*

PORSPODER

SECTEUR MEZOU VOURC'H