



Intitulé du projet :

Requalification de la friche du 456 De Gaulle en faveur d'un habitat intergénérationnel

Maître d'ouvrage :

Commune de Milizac-Guipronvel

Contacts

Représentant-e de la structure

- Nom Prénom : QUILLEVERE Bernard
- Fonction : Maire

Représentant-e technique pour le projet (ou personne à contacter)

- Nom Prénom : CROGUENNEC Paul
- Fonction : DGS
- Téléphone : 06 35 53 91 94
- Adresse mail : dgs@milizac-guipronvel.bzh

Localisation /Périmètre du projet

PLAN DE MASSE

Espaces publics du quartier



Friche située au 456 rue Général de Gaulle, Milizac 29 290 MILIZAC-GUIPRONVEL.

Le projet est situé en cœur de bourg de Milizac, derrière la salle polyvalente G. Magueur en cours de rénovation thermique (1 Md'€ HT de travaux), à 100 m de l'Ecole Notre Dame, 150 m du supermarché, 300 m de la maison de santé et 350 m de la mairie.

Il n'est pas situé en quartier prioritaire de la politique de la ville mais en zone rurale ou péri-urbaine.

Présentation générale du projet (dans la limite de 2 pages)

Éléments nécessaires à la compréhension de votre projet : le contexte, les objectifs, la description résumée du projet, les modalités de mise en œuvre, le public bénéficiaire, les moyens humains et matériels notamment.

Dans la lignée du dispositif « *Bien vivre partout en Bretagne* », notre opération de renouvellement urbain du bourg de Milizac concerne 2 friches : la friche du 169 De Gaulle (4 immeubles collectifs comprenant des locaux tertiaires et de l'habitat en cours de construction au printemps 2022) qui bénéficie déjà du soutien de la Région Bretagne (100 000 € attribués le 11/01/2022 ; déficit de l'opération à la charge de la commune estimé à 520 328 € malgré 100 000 € également du fonds friche de l'Etat) et désormais la friche du 456 De Gaulle dédié à de l'habitat intergénérationnel.

Ainsi, le renouvellement urbain opéré sur cette friche (site d'une ancienne école démolie et d'une dent creuse) concrétise notre volonté de participer pleinement à une recherche de solution conciliant le développement d'habitat adapté à la fois aux problématiques du vieillissement et à celui de l'accueil de familles aux revenus modérés pour répondre aux attentes de la population avec la nécessaire **sobriété foncière**. Ainsi, avec 30 logements en collectif et 15 pavillons PMR, nous atteindrons une densité de 51 logements/ha (minimum de 15 log/ha d'après le SCOT actuel), tout en intégrant au site une salle municipale, vecteur de **cohésion sociale**. Cette salle communale d'environ 200 m² permettra aux résidents, mais aussi à l'ensemble de la population, de se réunir pour des activités liées aux associations locales de seniors et/ou des activités familiales (ex : fête d'un anniversaire, activité broderie et danse bretonne de l'association déjà présente sur le site).

Cet équipement devrait également accueillir des bureaux, en location, de l'ADMR qui cherche à développer son offre de services et soins aux seniors pour aller au-delà de l'aide et accompagnement à domicile afin de renforcer la livraison de repas et de courses, les petits travaux de bricolage et jardinage, les soins ... <https://www.admr.org/>.



Après avoir aménagé la friche du 169 De Gaulle en 2021/22, nous pourrons passer à la 2^{ème} friche (et dernière !) dès l'automne prochain par les travaux sur la friche du 456 De Gaulle. Il s'agit donc d'une **accélération de notre transition**, tout en veillant à tirer les enseignements d'une 1^{ère} expérience de requalification de friche en matière de montage de projet (ex : avantages et limites d'un partenariat avec un promoteur immobilier au 169 De Gaulle) et en respectant un rythme d'urbanisation tenant compte des capacités des équipements communaux induits (ex : capacités d'accueil des écoles, des équipements sportifs ...).



La **vitalité des centre-bourgs** est ici au cœur du projet puisque l'arrivée d'habitants, notamment âgés, dans 45 nouveaux logements confortera le tissu commercial existant du bourg et surtout favorisera **l'accès de cette population aux nouveaux services de proximité** qui s'installent sur 798 m² de surface utile dans la friche voisine du 169 De Gaulle (4 assistante maternelles regroupées dans une MAM, 4 orthophonistes, une sage-femme, un ostéopathe, une réflexologue, un opticien, un restaurant, un salon de coiffure, des distributeurs bancaires et une extension de boulangerie). Une offre de service de santé elle-même complémentaire à notre maison de santé pluridisciplinaires construite avec le concours de la Région en 2017 (3 médecins, 2 infirmiers, 4 kinés, 1 podologue, 1 psychologue et 1 dentiste).

Bien que la **participation de la population** a été contrariée par les contraintes sanitaires de la pandémie, la population était bien présente le 12 octobre 2021 (une cinquantaine de participants) lors de la balade publique de dialogue et de recueil des attentes, renouvelant son impatience de voir ce projet aboutir ... Bien que le concours d'écriture de nouvelles ou de dessins ait cependant rencontré peu de succès.

La transition en matière énergétique et climatique - dimension déjà présente par une volonté de freiner les consommations foncières en densifiant une friche – s'exprime également de manière relativement innovante, comme au 169 De Gaulle, en recherchant la création d'un circuit court entre la production de biométhane par une exploitation agricole située à 4 kms (Avel Energies) et le chauffage des futurs immeubles. Cette idée de « circuit court » est née du simple constat qu'avec une production de 6,5 millions de KWh/an soit l'équivalent de 1 000 foyers (ou 2 500 personnes), l'unité de méthanisation Avel Energies a la capacité d'alimenter très largement les besoins des 2 friches (18+798 m² de tertiaires+45 logements).

Quels gains pour les territoires et les acteurs locaux ?

Les déchets deviennent des ressources pour produire une énergie locale et renouvelable qui se substitue aux énergies fossiles (gaz naturel et pétrole). Le gaz vert :
- génère des emplois locaux non délocalisables
- permet aux agriculteurs de sécuriser l'avenir des exploitations agricoles et de garantir ainsi la poursuite de leur activité, en leur apportant un revenu complémentaire à travers la vente de la production de cette énergie.

Où est produit le gaz vert dans ma région ?

En Bretagne, 25 unités de méthanisation injectent 308 millions de kWh de biométhane* par an dans le réseau de distribution exploité par GRDF, soit l'équivalent de la consommation annuelle en gaz de plus de 50 000 logements neufs**.



* Capacité de production, en année pleine, des unités de méthanisation avec injection en service au 12/01/2021.

** Équivalent calculé sur la base d'une consommation moyenne de 6 000 kWh/an.

Même s'il ne peut y avoir, en l'état de la réglementation, une canalisation directe entre cette exploitation agricole et le bourg de Milizac, les partenaires de l'opération considèrent que ces 2 projets, l'unité de méthanisation d'une part, la valorisation des friches d'autre part, constituent des exemples et qu'il est possible localement de relever ensemble les défis environnementaux. Concrètement, GRDF, AMENATYS, Finistère Habitat et la commune unissent leur effort pour que demain les habitants, particuliers et professionnels, choisissent ensemble de s'engager dans une logique d'économie circulaire à l'échelle d'un territoire, contribuant ainsi à réduire les émissions de gaz à effet de serre. Loin d'opposer l'urbanisation d'un bourg rural avec la modernisation et la diversification de l'agriculture locale, ces deux projets se veulent donc complémentaires.

En travaillant de manière très étroite dès la genèse du projet avec nos partenaires (ex : Finistère Habitat), nous avons conçu ce projet pour que les prix de sortie des immeubles soient cohérents avec les capacités financières de la population locale. Parce que nous sommes convaincus que la mutation de ces friches ne sera une réussite que si l'accessibilité économique du projet est également une réalité pour les habitants. C'est une manière de contribuer ici à la mixité sociale et à **l'égalité des chances** sur un territoire semi-rural ou périurbain.

Calendrier prévisionnel du projet

Date d'engagement des études préalables de maîtrise d'œuvre : attribution du marché de maîtrise d'œuvre le 20 janvier 2020

Date d'engagement de la 1^{ère} dépense du projet : signature des marchés de travaux de désamiantage/déconstruction en août 2022

Date de fin de réalisation du projet : fin de la 1^{ère} phase de viabilisation en mars 2023 ; livraison des immeubles en 2024/2025

Réponse du projet aux conditions d'accompagnement de la Région

La présentation générale du projet apporte déjà des informations sur l'ancrage du projet municipal dans la politique régionale. Les réponses ci-dessous complètent donc cette présentation.

1. L'intégration au projet de territoire

Face aux enjeux du vieillissement et à l'ampleur des besoins en habitat adapté, il nous semble que chaque commune peut apporter une part des solutions. Le CLIC à l'échelle du Pays d'Iroise est le lieu naturel de partage des expériences. Une dimension sociale enrichie d'une application du PCAET (densification, limitation des déplacements par un renforcement des centralités, développement des énergies renouvelables ...). Un projet qui s'inscrit donc naturellement dans le **projet de territoire** du Pays d'Iroise.

2. L'implication des usager-e-s et des habitant-e-s

Outre les deux enquêtes réalisées en 2019 sur les besoins de la population et le devenir du site de l'ancienne école (456 De Gaulle), la commune conduit une démarche participative avec les habitants (voir p°2- balade publique).

La commune a également fait le choix de consacrer 13 950 € HT à la réalisation d'une œuvre d'art (1% culturel). La médiation culturelle qui sera mise en œuvre durant ce processus créatif permettra d'associer la population - et singulièrement les futurs habitants de ce nouveau quartier - à cette démarche.

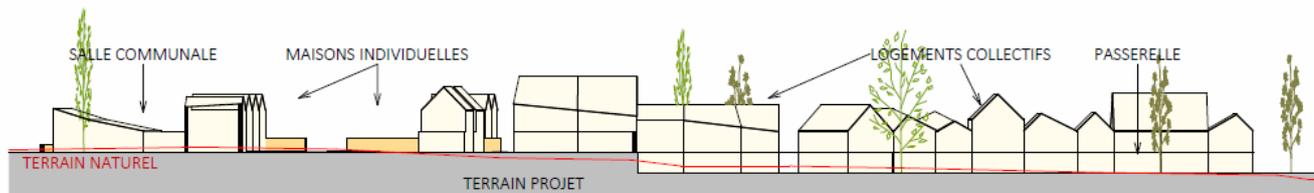


Ainsi, la population pourra participer à la dynamique de changement dont elle sera également informée via le kannadig, journal mensuel communal, et l'application IntraMuros qui pourra relayer les temps fort du chantier ou du 1% culturel (ex : démolition, pose de la 1^{ère} pierre des futurs logements ou de la future salle communale ...). Requalification d'une friche conduite pour les habitants, elle se réalise donc avec eux pour que cet habitat leur ressemble, dans leur diversité.

3. La sobriété foncière (pour les projets portant sur un investissement immobilier)

AXONOMETRIE

Ech :

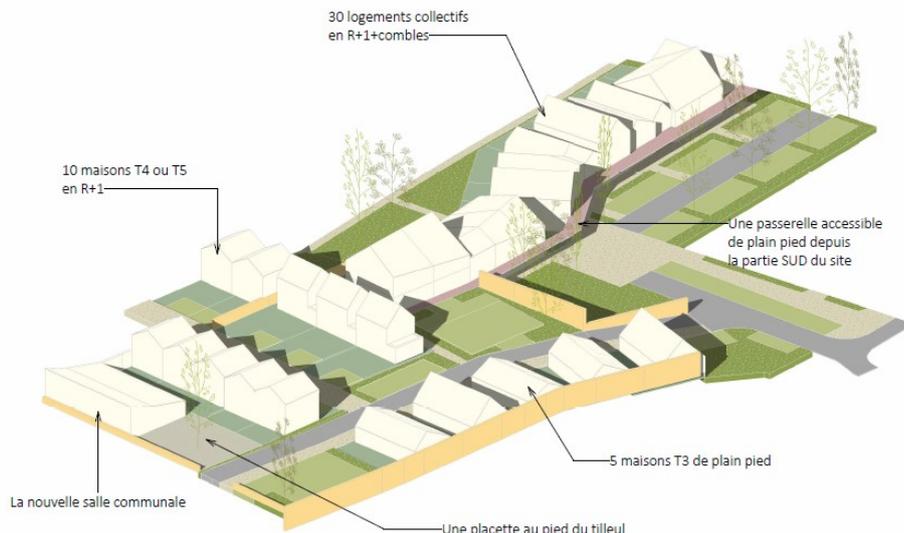


COUPE LONGITUDINALE

Ech : 1 : 500

Le projet, réalisé dans l'enveloppe urbaine existante, comprend principalement une surface déjà artificialisée dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain, à laquelle s'ajoute une dent creuse (terrain enherbé appartenant à la commune, sans affectation actuellement). Le périmètre d'aménagement fait l'objet d'une réglementation particulière du PLU de Milizac (zone UHaa).

Les liaisons du projet avec son environnement et la programmation en matière de densité des immeubles ont été définies à partir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°9) du PLU.



Puis, ces données ont été croisées avec le bailleur social Finistère Habitat qui a fait réaliser une étude capacitaire. Ces orientations ont été également confrontées aux attentes de la population lors des ateliers de visite du site, puis de réunions.

4. Une démarche énergétique et climatique bas-carbone

La commune est aménageur de la friche, sans être maître d'ouvrage des logements. Pour autant, la commune choisira ses partenaires (Finistère Habitat et pavillonneurs) au vu notamment de la qualité de leur procédé constructif (ex : matériaux biosourcés tels que le bois) et sur l'intégration, dans la mesure du possible, de la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques sur certains logements et/ou production d'eau chaude solaire). Ces critères sont ainsi intégrés au règlement de consultation pour la vente des lots à bâtir. Le chauffage des logements devrait ainsi être assuré par du biogaz (voir développements supra), a minima pour la salle municipale. Enfin, cette salle municipale exposée Nord/Sud sera équipée de panneaux photovoltaïques. La commune a relevé la condition régionale liée à l'autoconsommation totale pour que ces panneaux puissent être financés. Cette condition correspond par ailleurs notre approche de la transition énergétique, dans une logique de responsabilité (nous nous efforçons de produire ce que nous consommons).

5. La prise en compte des langues de Bretagne

Signataire de la charte Ya d'ar Brezhoneg, la commune procédera, comme pour tous ses programmes sur le bâti, à la pose d'une signalétique français-breton sur et dans la future salle municipale. Certains supports de communication (ex : invitation à l'inauguration) seront rédigés en breton.

Autres conditions

Projet générant des recettes : si le projet comprend effectivement la vente de terrains à bâtir, le déficit prévisionnel est évalué à ce stade du projet à 501 100 € (voir plan de financement ci-dessous).

Plan de financement

Montant HT Total (ou TTC en cas de non récupération de la TVA) : 1 715 600 € HT

Dépenses		Recettes (préciser si obtenues, sollicitées)	
Poste	Montant (€)	Financier	Montant (€)
Salle municipale	495 000	Etat	98 000 (DETR obtenue) + 100 000 (fds friche sollicité)
Etudes	160 000	Région Bretagne	100 000 (sollicitée)
Travaux	900 000	Département du Finistère	100 000 (sollicitée)
1% culturel	13 950	Pays d'Iroise Communauté	50 000 (sollicitée)
Prestations diverses (contrôle technique, SPS ...) et aléas	46 650	Cessions de terrains à bâtir – objectif/estimation, sous toute réserve	766 500
Frais financiers	100 000	Apport communal (déficit prévisionnel)	501 100
Total	1 715 600	Total	1 715 600

Conclusion :

Il s'agit de créer un nouveau quartier en interaction avec les attentes de la population et notamment celles des riverains (développement et sécurisation des cheminements doux, rationalisation du stationnement ...) de nature à renforcer la centralité (ex : création d'une nouvelle salle municipale). Un programme d'habitat intergénérationnel qui devrait s'intégrer en douceur dans le tissu local.

AMBIANCE PAYSAGÈRE

Les espaces ouverts : les prairies paysagères

Des lieux de vie ouverts sur le quartier qui favorisent les rencontres entre générations.



Des espaces ludiques à l'ambiances nature, matériaux en bois privilégiés.

Des espaces verts cultivés et animés par les habitants regroupés en associations.

