

FICHE DE SYNTHÈSE DE LA RECONVERSION DE LA FRICHE DU 169 DE GAULLE

Maître d'ouvrage/aménageur (désamiantage/démolition/viabilisation) : Commune de Milizac-Guipronvel
Maître d'ouvrage/constructeur : Aménatys (SCCV Le Verger – Groupe Trécobat)

Localisation /Périmètre du projet : renouvellement urbain sur 3 745 m² en centre-bourg de Milizac

Le renouvellement urbain opéré sur cette friche (ancienne exploitation agricole désaffectée depuis plusieurs décennies) concrétise notre volonté de participer pleinement à une recherche de solution conciliant le développement de services et d'habitat pour répondre aux attentes de la population avec la nécessaire **sobriété foncière**. Après un portage effectué par Foncier de Bretagne de 2013 à 2018, période suivie d'une phase d'étude, nous avons **accélééré notre transition** en réalisant les travaux de désamiantage/déconstruction en 2020 puis de viabilisation du site en 2021.

La **vitalité des centre-bourgs** est ici au cœur d'un projet qui accueillera à 45 mètres de l'église le développement de commerces et services en rez-de-chaussée (4 assistantes maternelles regroupées dans une MAM, 3 orthophonistes, une sage-femme, un ostéopathe, une réflexologue, un opticien, un restaurant, une poissonnerie, un salon de coiffure, des distributeurs bancaires, une laverie, une extension de boulangerie ...) et dix-huit logements sur 2 étages (dont 20% de logements sociaux) dans une opération mixte associant un opérateur privé (AMENATYS) et publics (Finistère Habitat).

L'installation de ces activités représentera une amélioration manifeste de **l'accès de notre population à ces services de proximité**, en réponse notamment aux besoins liés à la scolarisation de 706 élèves de primaire sur la commune (installation de 3 orthophonistes), pour une population désormais de 4 615 habitants. Une offre de service de santé complémentaire à notre maison de santé pluridisciplinaires construite avec le concours de l'Etat et 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 accueille favorablement cette mutation du bourg comme en témoignaient notamment les ateliers de co-constructions animés par l'atelier d'architectes-urbanistes TLPA en 2019.



La transition en matière énergétique et climatique -dimension déjà présente par une volonté de freiner les consommations foncières en densifiant une friche – s'est exprimée également en recherchant la création d'un circuit court entre la production de biométhane par une exploitation agricole située à 3,5 kms et le chauffage des futurs immeubles.

Cette idée de « circuit court » était 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 du site du 169 De Gaulle. Même s'il ne pouvait y avoir, en l'état de la réglementation, une canalisation directe entre cette exploitation agricole et le bourg de Milizac, distants de 3,5 kms, la commune considérait qu'il était possible localement de relever ensemble les défis environnementaux. Concrètement, il s'agissait de convaincre les futurs habitants du site, particuliers et professionnels, pour qu'ils choisissent 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 voulaient donc complémentaires. L'envolée du prix du gaz, accentuée par le conflit en Ukraine, freine cependant largement cette orientation puisque certains acquéreurs sollicitent désormais une modification du système de chauffage ...

Pour autant, la volonté de transition continue à s'exprimer au travers des procédés constructifs des logements (ex : alliance du bois et du béton), malgré une augmentation singulière des prix des matériaux (urbanisme/architecture : Agence TLPA).



Un projet qui s'efforce donc de s'inscrire dans le **projet de territoire** du Pays d'Iroise, en lien avec le Plan Climat Air Energie du pays d'Iroise, malgré les turbulences mondiales.

En travaillant de manière très étroite dès la genèse du projet avec Finistère Habitat mais aussi avec AMENATYS, filiale du groupe local de constructeurs TRECOCAT, 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 cette friche ne sera une réussite que si l'accessibilité économique du projet est également une réalité pour les ménages et les professionnels locaux. C'est une manière de contribuer ici à la mixité sociale et à **l'égalité des chances** sur un territoire semi-rural ou périurbain.

Un projet emblématique du « développement durable » qui se situe donc à la croisée entre les trois piliers de celui-ci : l'environnement, le social et l'économique.

Précisons enfin que l'opération du 169 De Gaulle s'inscrit dans une démarche globale de renouvellement urbain (2 friches au cœur du bourg de Milizac). L'opération du 456 De Gaulle (2^{ème} friche) va succéder à celle du 169 dans un enchaînement progressif pour une maîtrise du rythme d'urbanisation (dépôt de la demande de permis d'aménager prévue en juillet 2022).

La mutation future du 456 De Gaulle devrait être une réponse locale aux problématiques du vieillissement et du « vivre ensemble », elle aussi s'inscrivant dans la transition écologique. La présentation synthétique ci-dessous des impacts attendus comprend une analyse comparée des caractéristiques des 2 friches.

Plan de financement de l'aménagement du site du 169 De Gaulle (€ HT)

| Dépenses | | Recettes | |
|---|-------------|---|-----------------------|
| Poste | Montant (€) | Financier | Montant (€) |
| Acquisitions foncières | 341 715 | Vente de lots aménagés au promoteur | 130 000 (attribution) |
| Etudes | 55 000 | Etat (DETR 2018) | 200 000 (attribution) |
| Travaux | 520 998 | Etat (fonds recyclage foncier 2021) | 100 000 (attribution) |
| Relogement provisoire, indemnité d'éviction et acquisition éventuelle de locaux auprès du promoteur | 282 287 | Région Bretagne (Bien vivre partout en Bretagne 2021) | 100 000 (attribution) |
| | | Département du Finistère | 99 672 (attribution) |
| | | Pays d'Iroise Communauté | 50 000 (attribution) |
| | | Apport du budget général de la commune | 520 328 |
| Total | 1 200 000 | Total | 1 200 000 |

Présentation synthétique des impacts attendus du projet de renouvellement urbain

| Thématique | Questionnement | Friche du 169 De Gaulle | Friche du 456 De Gaulle |
|-------------------------------|--|--|---|
| Habitat | Nombre de logements créés en réponse à une carence de l'offre de logements | 18 logements +12 équivalents logements en service | 45 logements environ (30 log en collectif et 15 pavillons) |
| Transition écologique | Objectif « Zéro artificialisation nette » Surface en périphérie économisées par la densification en centralité (15 log/ha d'ap. SCOT actuel) | 3 745 m ² en reconquête de friche dont aucun m ² nouvellement imperméabilisé 2 ha (30 équivalents-log.) soit une densité de 80 log./ha sur la friche | 8 730 m ² en reconquête de friche 2,4 ha (env. 51 équivalents-log.) |
| | Biodiversité | Réintroduction du végétal et des espèces (jardin public, plantations) | Réintroduction du végétal et des espèces (jardins familiaux, plantations) |
| | Mobilités | Renouvellement urbain → centralité → déplacements doux facilités en intra-bourg compte-tenu des aménagements déjà réalisés (ex : mise en accessibilité des trottoirs) | Renouvellement urbain → centralité → déplacements doux facilités en intra-bourg compte-tenu des aménagements déjà réalisés (ex : mise en accessibilité des trottoirs) |
| Transition énergétique | Mode de chauffage | Alimentation des immeubles en gaz vert – objectif de circuit court avec l'unité de méthanisation d'Avel Energies à Milizac (sous réserve) | Alimentation des immeubles en gaz vert – objectif de circuit court avec l'unité de méthanisation d'Avel Energies à Milizac (sous réserve) |
| Economie | Nombre de commerces, d'artisans, de professions libérales ou autres professionnels créés ou maintenus | Un opticien (création) Une esthéticienne (création) Un restaurant (création) Une boulangerie (extension) Un salon de coiffure (relogement) Un distributeur bancaire (relogement) 4 assistantes maternelles 3 orthophonistes, 1 sage-femme, 1 ostéopathe et 1 réflexologue | Un salarié de l'ADMR et confortation de l'activité des praticiens de la maison de santé et intervention ponctuelle d'entreprises (ex : société de nettoyage). |
| | Chiffre d'affaires pour les entreprises locales du BTP généré par le projet | Pour le bâti (promoteur) : env. 5 M d'€ TTC Pour l'aménageur (commune) : 1,5 M d'€ TTC Total : 6,5 M d'€ injectées dans l'économie locale en 2021 et 2023 | Pour le bâti : env. 3 150 m ² (45 log. à env. 70 m ² /log) à 2600 € TTC, soit env. 8,2 M d'€ Pour les aménagements extérieurs et l'équipement communal : 1,7 M€ Total : env. 10 M d'€ injectées dans l'économie locale (2022, 2023, 2024) |
| Emploi | Nombre d'emploi créés ou maintenus | Une douzaine | 1 ou 2 emplois de service à la personne (à confirmer) |
| Cohésion sociale | Nombre de personnes vulnérables accompagnées | Aucune | Env. 15 pers. |
| | Mixité | Mixité des usages (commerces, services, habitat) dans la tradition des bourgs bretons | Création de liens intergénérationnels notamment dans le futur espace polyvalent (projet de construction d'un équipement communal) |
| Education | | Création d'une maison d'assistantes maternelles et 3 orthophonistes | Sensibilisation/éducation à l'environnement dans les jardins familiaux |
| Culture | | Création photographique (démarche du 1% culturel municipal) | Création d'un lieu de rencontre intergénérationnel, facteur d'activités culturelles partagées + 1% culturel |
| Santé et Vieillesse | En lien avec la proximité de la maison de santé pluridisciplinaires | Installation de plusieurs professionnels de santé (voir liste ci-dessus – cf Economie) | L'accession dans un logement adapté au bourg facilitera le maintien à domicile (alternative à la maison de retraite) |