

Intitulé du projet

Création d'une Maison d'Accueil Spécialisé à Milizac-Guipronvel par l'Association Hospitalière de Bretagne (AHB)

2. ATTRACTIVITE DU SITE AU REGARD DU PROJET

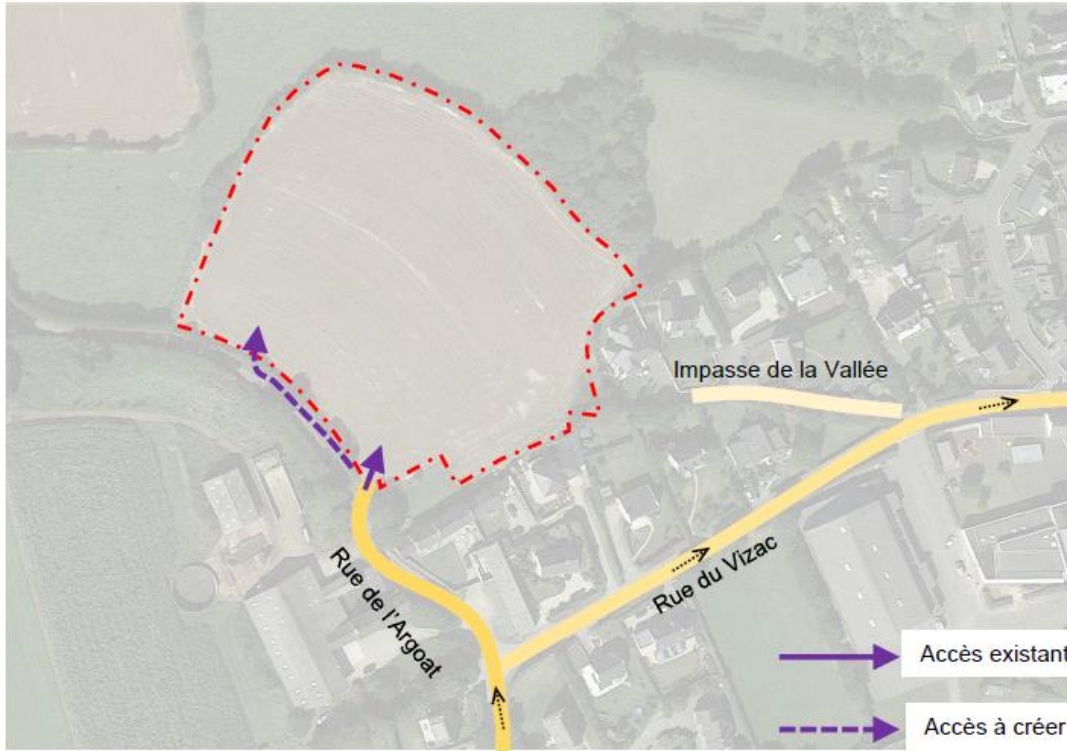
Après avoir présenté dans un 1^{er} document l'attractivité de la commune au regard du projet de Maison d'Accueil Spécialisé (MAS), cette 2^{ème} partie s'attache à montrer les atouts du site retenu conjointement par la commune et l'AHB pour conduire cette opération.

Une localisation exceptionnelle dans un bourg breton, à la fois à la campagne et à deux pas des équipements accessibles

Lors d'une rencontre en mairie de Milizac, les représentants municipaux ont examiné avec ceux de l'AHB les avantages et inconvénients de 3 à 4 sites potentiels. Il est rapidement apparu que le site ci-dessous présente des avantages majeurs pour les futurs patients :

- Une localisation à la lisière de la campagne milizacoise, facteur de tranquillité pour les patients et notamment pour les adultes porteurs de troubles du spectre autistique ;
- Une proximité avec les équipements qui pourraient être les plus fréquentés par les futurs résidents. A cet égard, le supermarché, la maison de santé et le Centre Ar Stivell (mairie, médiathèque & salle de spectacle) sont particulièrement proches.





Cette localisation permet d'envisager des déplacements pour les personnes à mobilité réduite, sans devoir nécessairement prendre la voiture.

Les rue de l'Argoat et du Vizac seront en effet aménagés PMR afin de faciliter ces déplacements, y compris pour des personnes utilisant des fauteuils roulants électriques.

A cet égard, le bourg de Milizac présente déjà un avantage notable lié à la faible variation de sa topographie, comme l'a montré une étude de circulation réalisée en 2014.

En effet, l'altimétrie oscille seulement de 80 à 90 mètres, ce qui est évidemment propice à des déplacements en vélo, fauteuil ou en marchant.

A titre d'exemple, entre la MAS et la médiathèque ou la mairie, il y a seulement une différence de 0 à 5 mètres sur 520 mètres, soit une très faible pente de 1%.



La règle (extrait)

- ◆ Pente 5% maximum
- ◆ Si impossibilité technique pentes tolérées: 8% maximum sur 2 m, 12% maximum sur 0,50m
- ◆ Palier de repos :
 - 1,20m x 1,40 m
 - horizontal et hors obstacle
 - tous les 10 m pour les pentes >4%
 - en haut et en bas de toute pente
 - à chaque changement de direction
- ◆ Garde-corps préférable si rupture de niveau > à 0,40m

■ Dévers

2% maximum en écartement constant
(3% de dévers est préférable)

■ Ressauts

0 cm maximum
4 cm maximum en écartement à 10

- ◆ 2,50 m minimum entre 2 ressauts sur les pentes
- ◆ "pas d'air" interdits

A noter que la rue du Vizac avait déjà fait l'objet d'une analyse de son accessibilité dès 2010 dans le cadre du Plan d'accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE) :

Le Bourg



Commune de MILIZAC

Les cheminements piétons

La rue du Vizac



Traversée de chaussée débouchant sur un ressaut > 2cm. Pente du trottoir >2%.



La bordure fait obstacle sur le cheminement (absence de bateau)



Traversée de chaussée débouchant sur une bordure > 2cm et une bouche d'égout. Largeur du trottoir <1,40m. Absence de dalle podotactile



Passage piétons éloigné du cheminement Ressaut>2cm, 1,00m de passage au droit du support EDF.



Bordure A2 sur le cheminement



La hauteur du panneau n'est pas réglementaire. Rappel: 2.20 m mini. Revêtement bosselé,



Largeur du trottoir<1,40. Hauteur du panneau<2,20m. Dévers du trottoir >2%;



Support EDF, poubelles réduisent la largeur du passage.



A l'occasion des travaux de viabilisation de la friche du 456 De Gaulle et de la rue du Vizac (marchés attribués le 23/01/2023 pour 654 095 € HT), l'ensemble des points concourant à parfaire l'accessibilité seront traités comme le prévoit la réglementation.



Depuis 2010, l'essentiel du bourg de Milizac est couvert par une zone 30. Il a donc déjà une longue accoutumance de la population au partage de la voirie et des espaces publics. Ce qui constitue un gage de respect de la signalisation, complété par les actions de sensibilisation et/ou les interventions de la police municipale pour faire respecter la vitesse ou lutter contre les stationnements gênants.

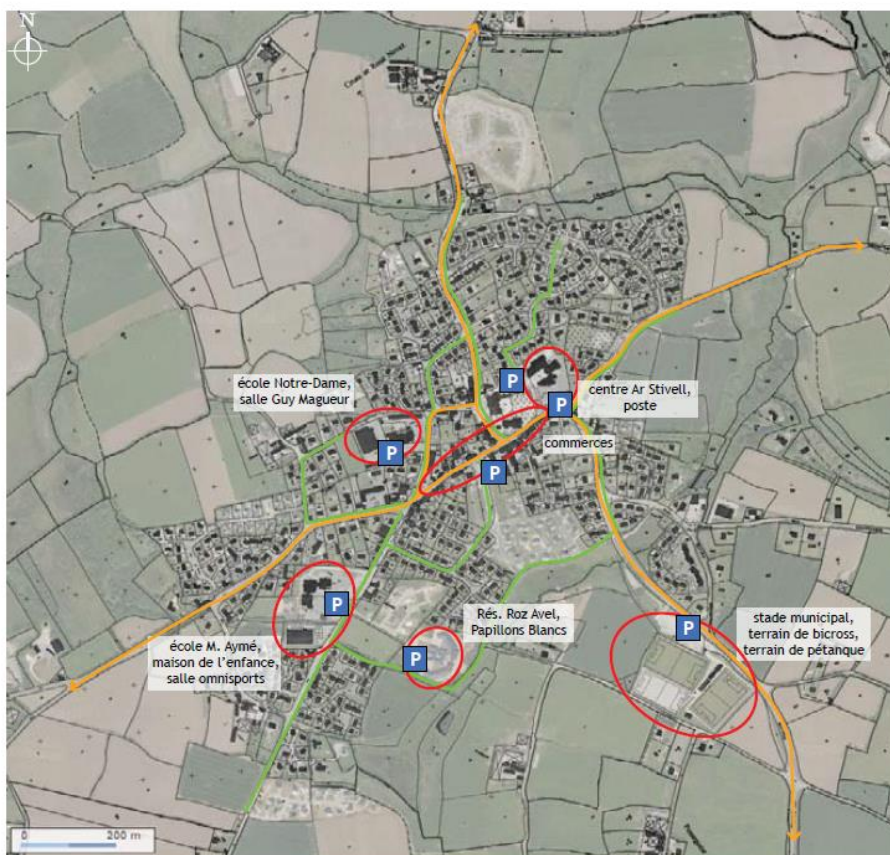


panneau d'entrée de zone 30 avenue du Gal de Gaulle



- panneau Stop
- panneau d'entrée de zone 30
- panneau de sortie de zone 30
- rond-point
- zone 30

Enfin, toujours suivant cette étude de circulation de 2010, il apparaît clairement que si le site de la MAS est en lisière du bourg, il sera cependant proche des principaux pôles vecteurs de déplacements :



- pôle vecteur de déplacements
- ↔ axe majeur de circulation automobile sur le bourg
- circulation piétonne importante
- P aire de stationnement importante

La majorité des déplacements intracommunaux se font vers le centre-bourg (centre Ar Stivell, commerces, école Notre-Dame, salle Guy Magueur) et vers le pôle de l'école Marcel Aymé (école, maison de l'enfance, salle omnisport, terrain de foot).

Chacun de ces pôles est pourvu d'emplacements de stationnement relativement bien adaptés :

- sorties d'écoles nécessitant un nombre important de places sur de faible durées ;
- salles de sport et d'animation nécessitant assez peu de place sauf lors d'événements sportifs, animations, réceptions, fêtes... où le nombre de places nécessaires est ponctuellement très important et où le stationnement peut envahir d'autres espaces ;
- commerces : stationnement de durée courte (pharmacie, boulangerie) à moyenne (coiffeur, bar, superette).

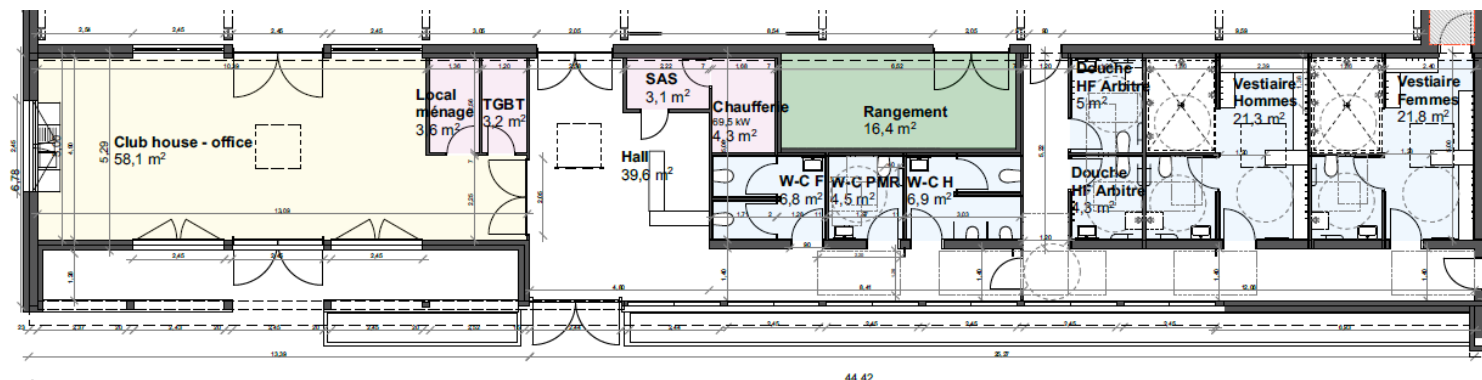
Le bourg s'étale sur une surface relativement faible (1.2km au plus entre le futur Hameau de Kroaz Ar Roué au Nord et la salle omnisports), ce qui, couplé au faible relief du bourg, est très favorable aux déplacements doux.

Néanmoins, on ne trouve à ce jour aucun aménagement cyclable. Sur le centre bourg, même si les dimensions sont acceptables (sans cependant être aux normes d'accessibilité) et que l'on trouve des aménagements piétons (trottoirs) presque partout, la voiture est encore privilégiée avec une chaussée qui demeure large.

La création de trois lotissements sur la partie Sud du bourg (Hauts de Koromnes, Hameaux de Kervalan et de l'Iroise) va créer un besoin important en circulations piétonnes vers le centre-bourg et les écoles.

Dans la mesure où l'enjeu de l'accessibilité implique une approche globale dite de chaîne de déplacement qui englobe « *le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics et les systèmes de transport et leur intermodalité* » (art. 45 de la loi n°2005-102 du 11 février 2005), précisons enfin que les bâtiments municipaux ont fait l'objet de travaux d'accessibilité depuis l'adoption de l'Agenda d'accessibilité programmée (Ad'ap) en 2016 : maison de l'enfance, école publique, centre Ar Stivell (dont mairie), médiathèque, salles de sports... ainsi que le bureau de poste et les commerces.

Au gré des rénovations thermiques des salles de sports nous améliorons encore cette accessibilité, comme par exemple à la salle Guy Magueur en retravaillant notamment l'entrée et les circulations :



Un terrain à la fois disponible et dénué de contraintes majeures, une faisabilité confirmée

Comme l'a montré la chronologie de la gestion de ce projet indiqué en introduction, la commune s'est assurée de la disponibilité du terrain :

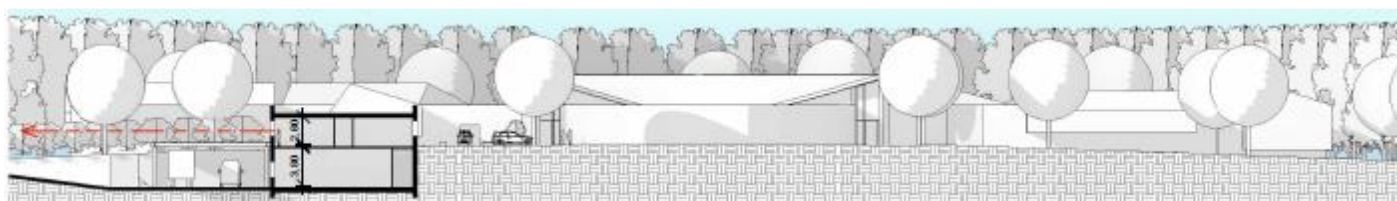
- 22 février 2023 : présentation à l'AHB de 3 à 4 sites susceptibles de répondre au cahier des charges et choix de la parcelle 149 AD 0311 de 18 053 m² ;
- 28 février 2023 : accord des propriétaires privés de la parcelle sur le prix de cession à la commune et élaboration des premiers scénarios de montage technique, juridique et financier du projet d'aménagement par la commune ;
- 8 mars 2023 : officialisation de l'accord de principe de Pays d'Iroise Communauté pour une modification du PLU permettant de rendre constructible cette zone d'urbanisation future.

Ainsi, sur la maîtrise foncière est jointe au dossier une convention de réservation foncière signée avec les propriétaires, les consorts Raguenes, en application de la délibération n°23.03.27.10 du conseil municipal du 27 mars 2023, également jointe au dossier.

La mise en œuvre de ce projet implique également une modification du PLU visant à rendre constructible, par un reclassement en zone 1AUB, de cette emprise située actuellement en zone 2AUB du PLU de Milizac, « *secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne* ». Nous disposons d'ores et déjà d'un accord de principe sur cette modification de Pays d'Iroise Communauté pour une modification du PLU permettant de rendre constructible cette zone d'urbanisation future, sous réserve de désignation de l'AHB en qualité de lauréat de l'AAP (cf lettre d'accord ci-jointe).



En ce qui concerne les potentialités du terrain ou l'absence de contraintes majeures, l'étude de faisabilité conduite par BLEZAT Architectes pour le compte de l'AHB présente une analyse complète de ces données. Nous renvoyons donc vers cette étude jointe au dossier de candidature.



Afin de faciliter le montage juridique et surtout financier de l'opération, nous prévoyons une acquisition de la totalité de la parcelle par la commune, puis une viabilisation avant revente d'un macro-lot à l'AHB d'une surface comprise entre 1,1 ha et 1,2 ha.

Le reliquat serait alors voué à une opération d'habitat porté par la commune de manière à rendre soutenable économiquement l'opération, tant pour l'AHB que pour la commune.

Cette solution permet de créer un secteur d'habitat accueillant de nouveaux ménages entre la MAS et les riverains du site. Dans le schéma d'aménagement coconstruit avec l'AHB, l'accès à la MAS se ferait via ce petit lotissement.



Les atouts de l'environnement proche & les perspectives de synergies futures ...

Dans la 1^{ère} partie consacrée à l'attractivité de la commune au regard du projet de MAS, nous avons présenté l'opération de requalification de la friche du 456 De Gaulle. Cette opération se situe en bordure de la rue du Vizac, soit à 200 mètres de la MAS.

Rappelons simplement qu'il s'agit de créer un nouveau quartier qui compte 45 logements.

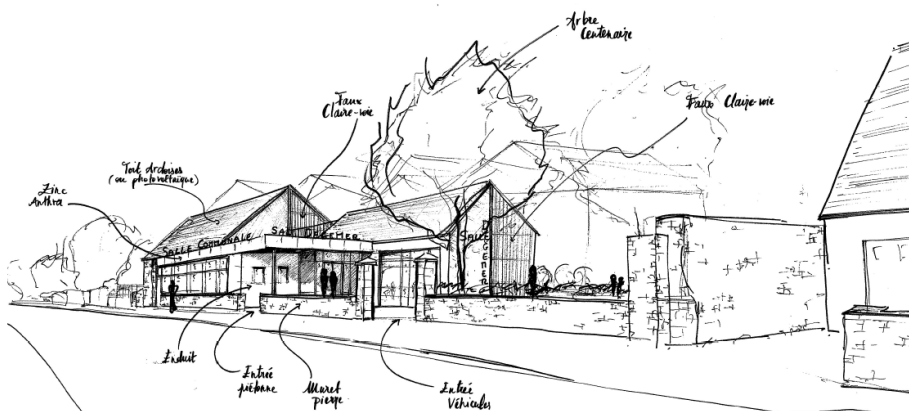
Ce programme d'habitat se veut intergénérationnel et en interaction avec les attentes de la population et notamment celles des riverains (développement et sécurisation des cheminements doux, rationalisation du stationnement...).

Pour y parvenir, la commune va notamment y créer une nouvelle salle municipale, lieu d'animation et de services à la personne comprenant des salles d'activités et une cuisine. Le cabinet d'architecte a été choisi le 12 décembre 2022.



L'architecture du projet devra incarner les valeurs de solidarité et d'humanisme de ce nouvel équipement communal.

Il doit être l'un des points d'ancrage du quartier mais également un équipement de centralité à l'échelle du bourg. Aussi, non seulement par ses fonctions mais aussi par son architecture, ses ouvertures (porte, baies), il devra entrer en résonance avec son environnement proche et s'ouvrir au contexte urbain : la rue Général de Gaulle, la placette, les pavillons, l'immeuble collectif...



Croquis, volumes et matériaux



Construction d'une salle communale à Milzac-Guipromel

page 4/4

Dans un bâtiment aux normes actuelles (en termes de confort, d'accessibilité, de réglementation thermique, sécurité incendie...), le projet illustrera l'engagement communal dans la production d'EnR en intégrant 80 m² de panneaux solaires photovoltaïques.

Il devra enfin répondre aux besoins en équipements socio-collectifs exprimés lors de la consultation des habitants sur l'habitat intergénérationnel et « compenser » la démolition du bâtiment vétuste dit des Luskerien qui était présent sur la friche (ancien préau converti en salle dédiée à la danse bretonne/ateliers de broderie).

Il offrira également un « pignon sur rue » à 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/>.

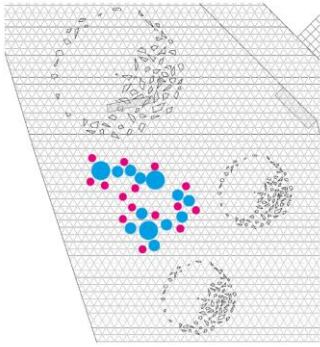
Ouvert sur le quartier et sur ses habitants, on imagine aisément y voir demain les résidents de la MAS y trouver leurs marques pour participer régulièrement à des moments de convivialité (ex : atelier cuisine ?).



Moments d'échanges et de partage que nous devrions également voir se développer dans les espaces publics du nouveau quartier, en particulier dans les espaces verts :

AMBIANCE PAYSAGÈRE

Ouvrages et mobiliers



● **Perches de bois**
Grandes perches de bois fixées à la verticale



● **Parcours en rondin de bois**
Rondins de bois, fixés au sol pour création de parcours horizontal, dimensions hors sol variable 0.40 m maximum, diamètre variable possible compris entre 40 et 60 cm.

Détail 6 - Aire ludique en troncs d'arbres

DCE	-	A3	8 Dossiers Paysage (devenir de document)	Mairie de Mitzac Place A. Siret 35200 Mitzac-Coulmer	Projet d'aménagement du 456 De Gaulle Mitzac
Date	8	Novembre 2022	à 0 Ingénierie		

AMBIANCE PAYSAGÈRE

Palette végétale

Arbres



Car de la salle municipale d'animation à la rue du Vizac qui mène à la MAS, il n'y aura qu'un pas... suivant un cheminement doux d'ores et déjà en cours d'aménagement.



Nous le voyons, non seulement la MAS devrait bien s'intégrer au quartier en cours de mutation, mais elle devrait vite contribuer à en faire un lieu où il se passe réellement quelque chose en matière de « vivre ensemble ».

Tout au moins, nous l'espérons et nous y travaillerons...

