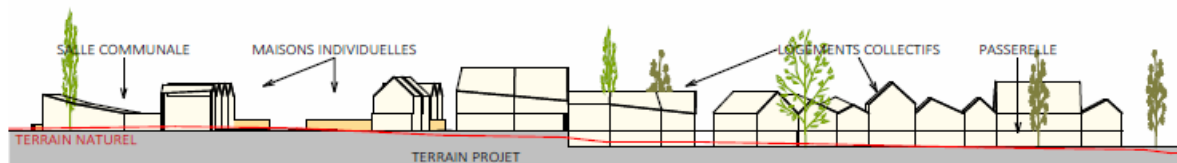


AMENAGEMENT DE LA FRICHE DU 456 DE GAULLE

REUNION PUBLIQUE DU 16 MAI 2023



L'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 ; livraison en septembre/oct 2023)
- la friche du 456 De Gaulle dédié à de l'habitat intergénérationnel.

Elle bénéficie de divers atouts à proximité ...



A 200 mètres du futur quartier du 456, la commune a veillé à ce que le magasin Carrefour demeure en centralité afin de préserver l'activité des autres commerces, de réduire les déplacements et si possible de favoriser les mobilités douces dans le bourg dans un esprit « village ».

Le nouveau magasin « Les Halles de Milizac », ouvert en mars 2022, présente une surface de vente de 1200 m² et emploie désormais près de 30 salariés.





A 300 mètres, la Maison de Santé Pluridisciplinaires mise en service en 2017 comprend sur 549 m² de surface intérieure :

- un pôle médecine (3 médecins) sur 143 m² ;
- un pôle kinésithérapie (4 kinés) sur 120 m² ;
- un pôle infirmerie (2 cabinets) sur 62 m² ;
- un pôle mixte regroupant 2 cabinets dentaires, une podologue et une psychologue sur 139 m².





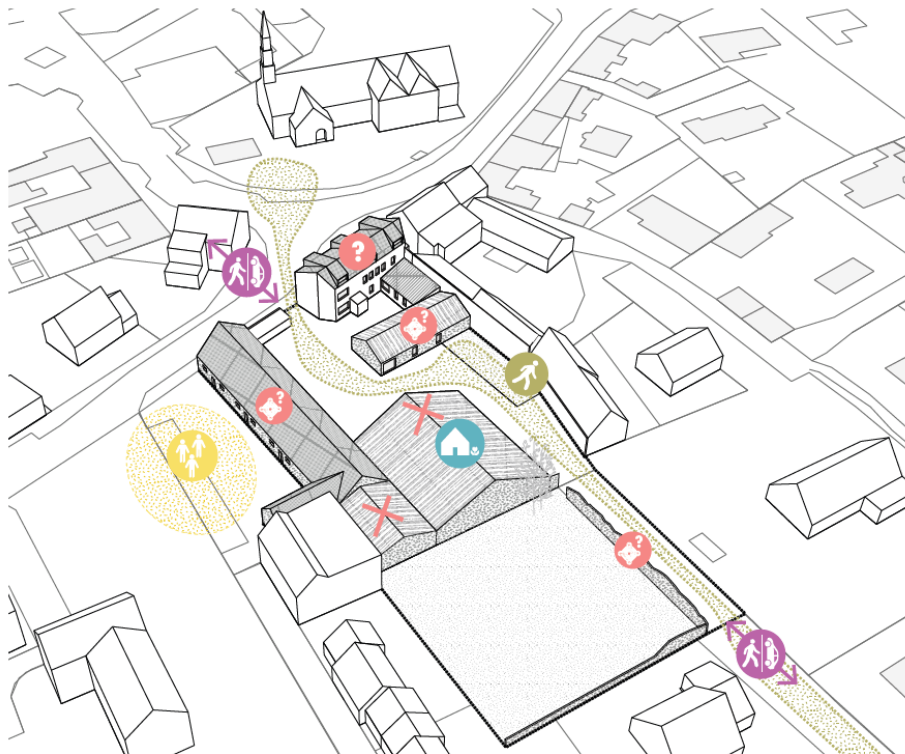
A 350 mètre du 456, la bibliothèque s'est muée en une médiathèque en 2021.

Elle propose ses collections et expositions sur 353 m² avec pour vocation de devenir le cœur de la vie culturelle de notre territoire communal.



A 250 mètres de la friche du 456 De Gaulle, la commune a d'ores et déjà aménagé la friche du 169 De Gaulle (immeubles Le Verger pour d'Aménatys)

ENJEUX



1. Un enjeu patrimonial



2. Une liaison à affirmer



3. Une place à conforter

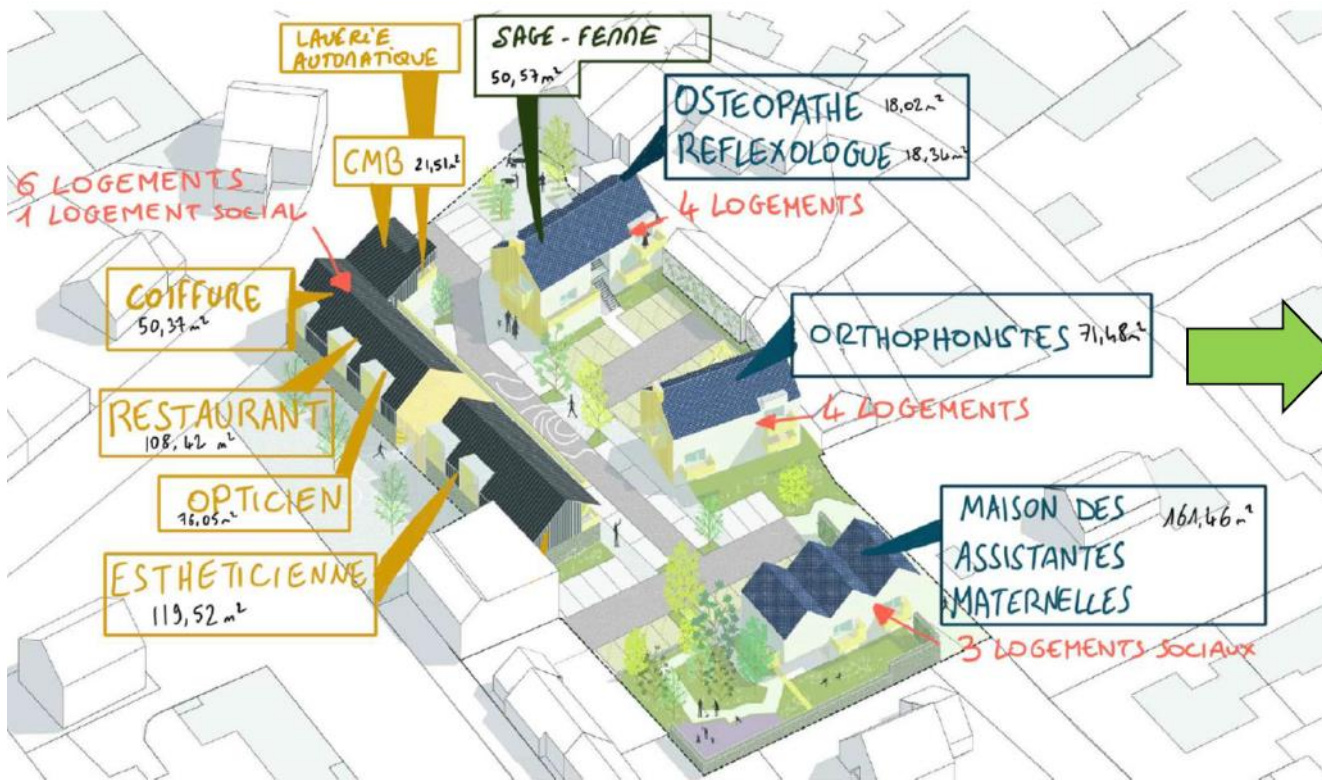


4. Une opération urbaine et paysagère



5. Une gestion des cohabitations et des accès auto/piétons

Cette 1^{ère} expérience de densification (80 équivalents-log/ha) a prouvé qu'il était possible de commercialiser ici des appartements et du tertiaire afin de renforcer la vitalité du centre-bourg



Opération 169 De Gaulle/ Le Verger



AMBIANCES PAYSAGÈRES DU SITE

Des limites de site de qualité hétérogène qui divisent le site en différents sous-espaces

En complément,
il s'agit cette fois
au 456 de créer un
quartier d'habitat
intergénérationnel,
dans une logique
de cohésion
sociale.



- Limites marquées par des murs dégradés, de qualité paysagère moindre.
- Mur de pierres de qualité, à préserver et valoriser
- Muret bas à l'interface avec la rue marque l'entrée de site, son potentiel d'évolution peut être intéressant (assise...).
- Interfaces arborées de qualité paysagère moindre, haies monospécifiques et talus de remblais.
- Talus bocager de qualité, planté de chênes.
- Talus bocager de qualité, planté de chênes et de frênes, mais qui restent à entretenir et valoriser.



Après des visites de références dans d'autres communes, la concertation a pris la forme d'une balade publique le 12 oct. 2021, une réunion publique le 16 juin 2022, puis une nouvelle réunion publique le 16 mai 2023.

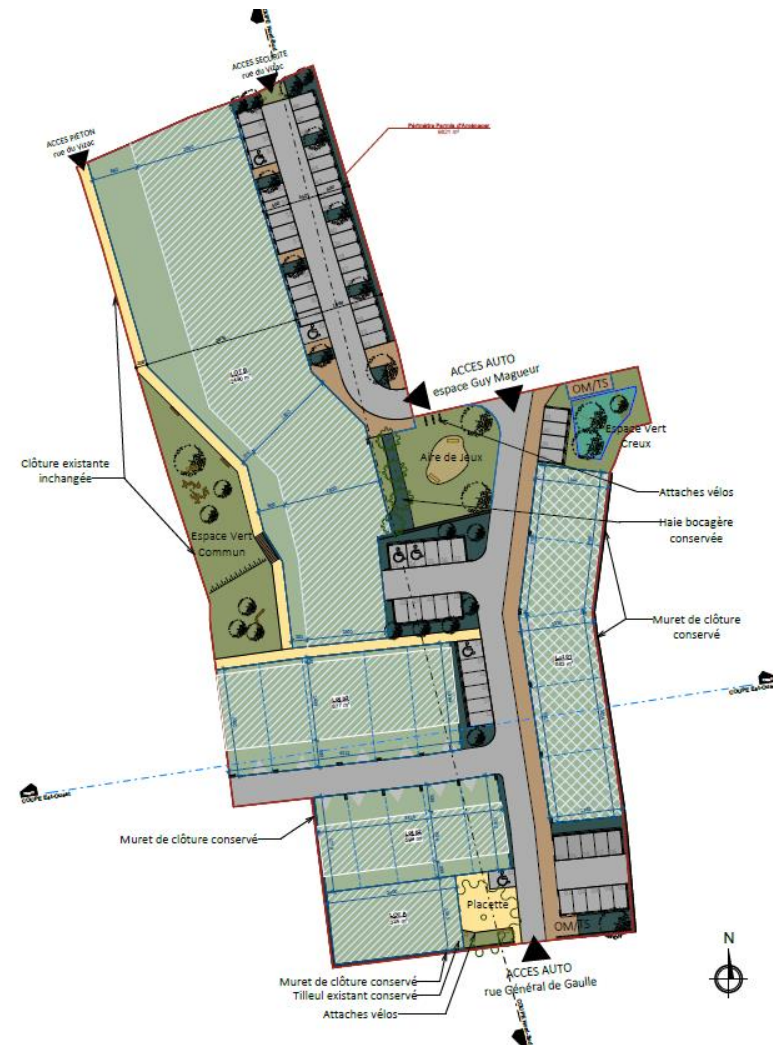
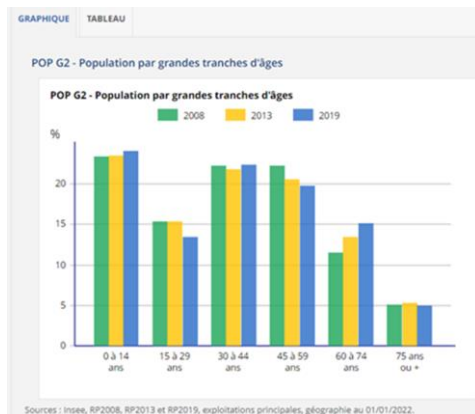


Le programme bâti comprend 3 secteurs:

- les 30 appartements de Finistère Habitat;
- les 15 pavillons de Guillermin Habitat;
- une salle d'animation communale.

La valorisation des espaces libres ou espaces communs est pensée pour favoriser le lien social: voirie partagée, aire de jeux, espaces verts ...

Tout en veillant à la sobriété foncière (création de 45 logements ; densité de 51 logs/ha) dans une logique écologique. Pour répondre aux problématiques du vieillissement, il se veut intergénérationnel.



AMBIANCE PAYSAGÈRE

Les espaces ouverts : les prairies paysagères

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

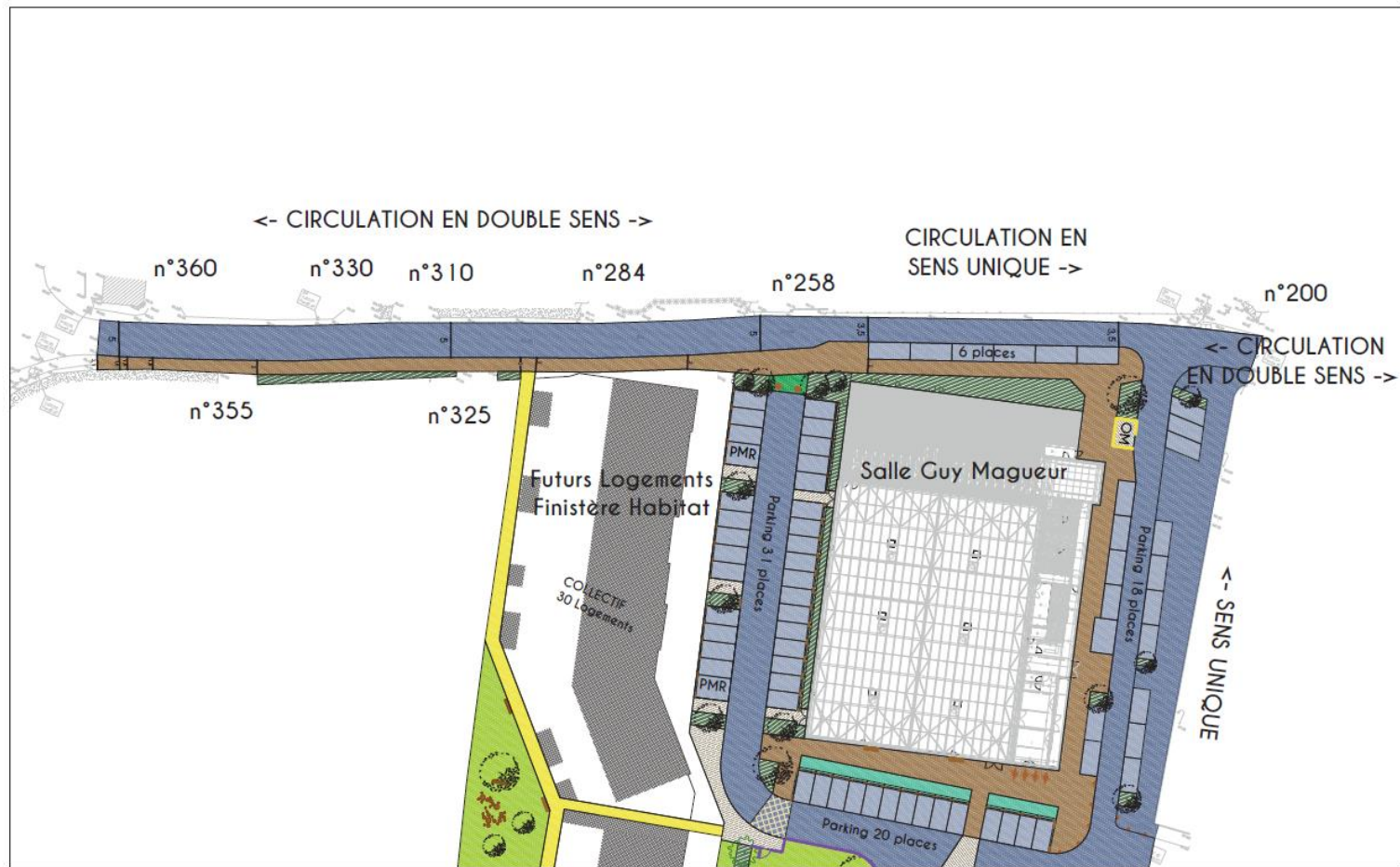


Des espaces ludiques à l'ambiances nature, matériaux en bois privilégiés.

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

LEGENDE

 Espaces ouverts

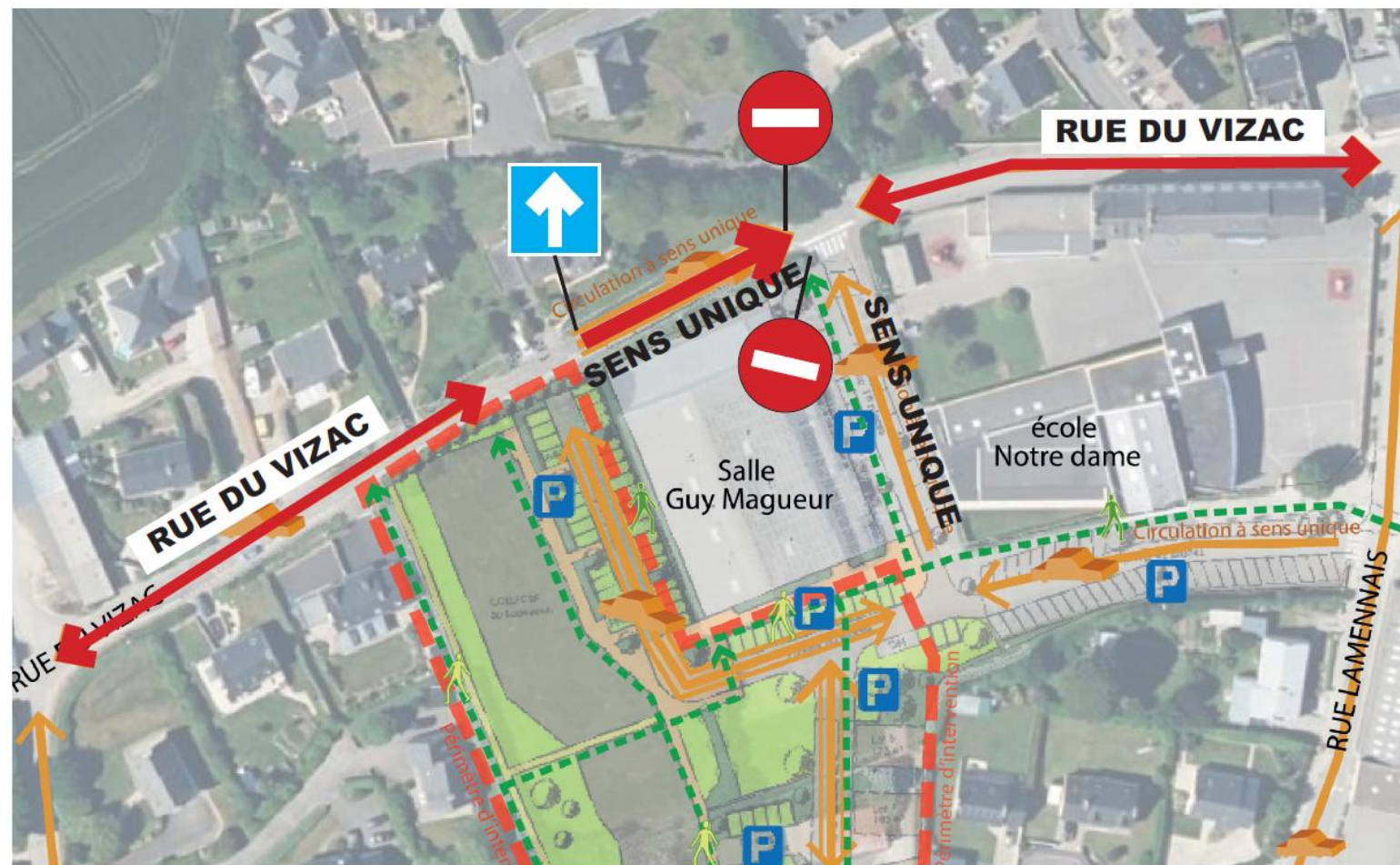


Rue du Vizac - Aménagement partie Est en lien avec le nouveau quartier entre n°258 / n°200

Phase DET	Echelle 1/200	Format A3	Nature d'ouvrage II Onesime Paysage (émetteur du document)	Nature d'ouvrage Mairie de Milizac Place Ar Sitvell, 29290 Milizac-Guipronvel	Projet d'aménagement du 456 De Gaulle Milizac	
Indice A	Date Mai 2023		II TLPA II O Ingénierie			

ZOOM SUR LA RUE DU VIZAC

Plan de circulation



Après consultation, c'est l'offre de Guillerm Habitat qui a été retenue par le conseil municipal en décembre 2022. Elle présente 15 maisons de ville. Un seul constructeur permet d'obtenir une meilleure cohérence de l'aspect extérieurs des constructions. C'est important pour concilier densité et bonne insertion. Le volet « énergies renouvelables » a été intégré aux critères de choix.

Ces 15 maisons avec terrain sont destinées à la vente dans des conditions qui seront précisées par Guillerm Habitat.

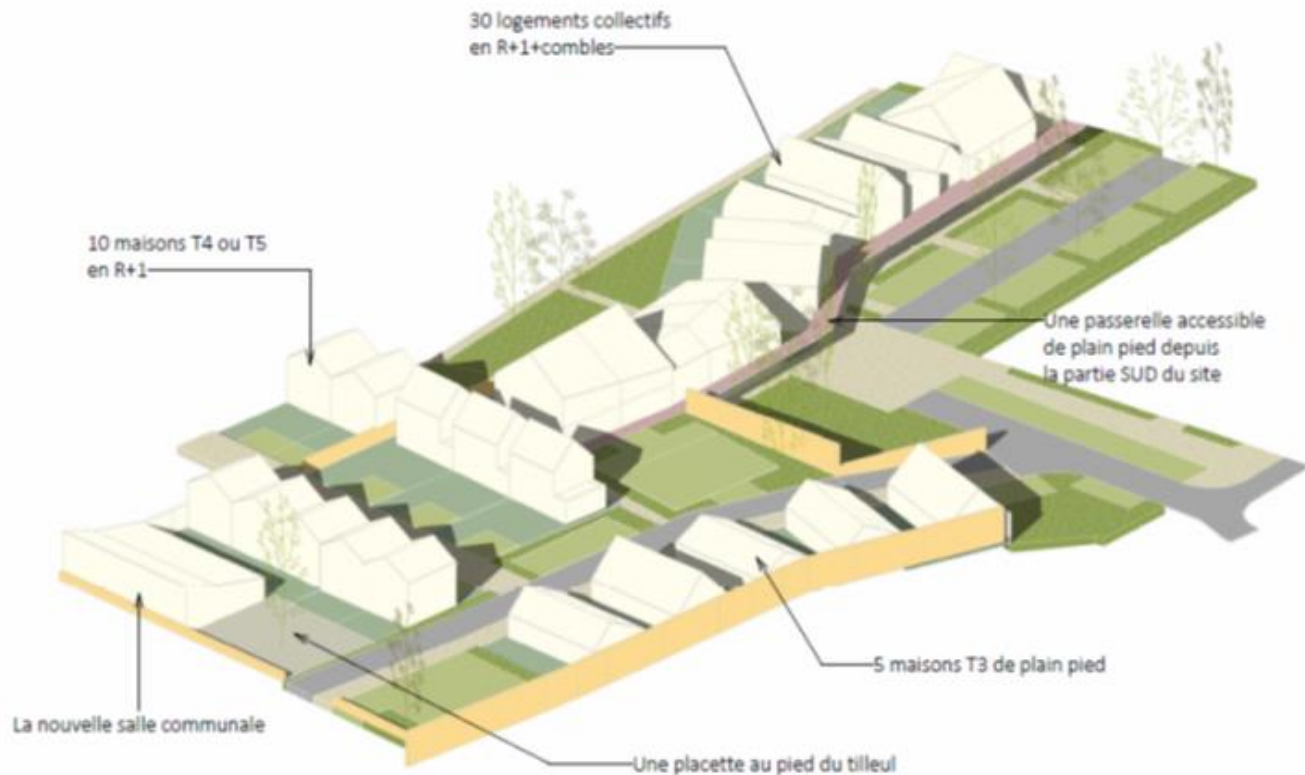


Côté Finistère Habitat, l'offre de logement comportera une trentaine de **logements intermédiaires** (entrée individuelle et espace extérieur privatif)

- **50% logements locatifs conventionnés**
- **20% de logements en location-accession**
- **30% de logements en promotion immobilière**

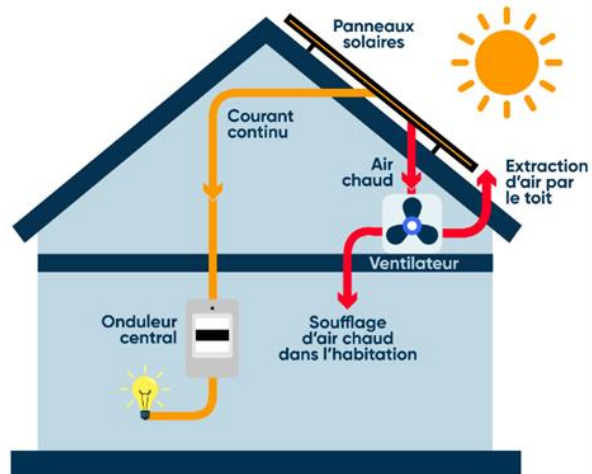
Calendrier prévisionnel

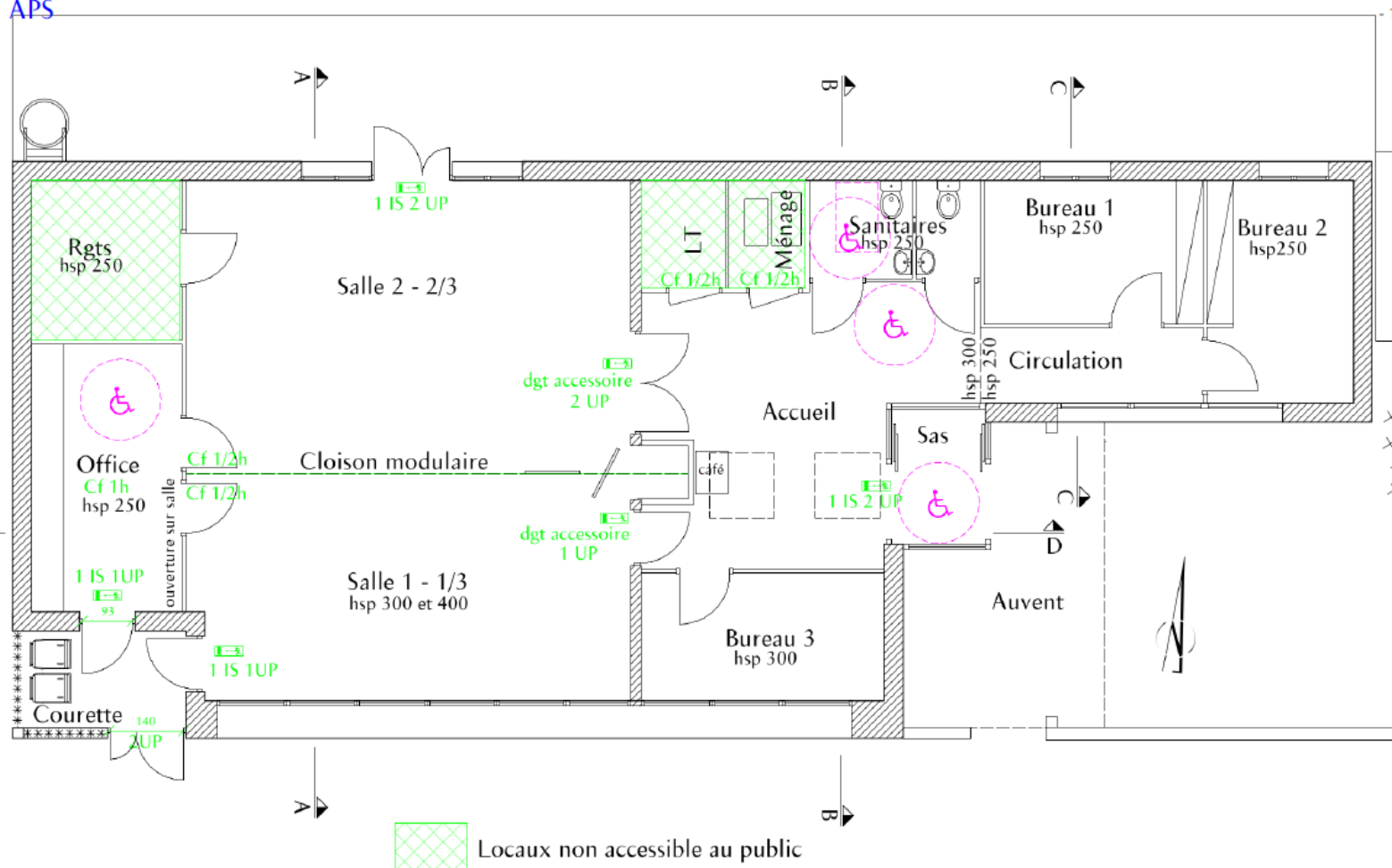
- **Dépôt de PC** : 4e trimestre 2023
- **Commercialisation des appartements** : 1^{er} trimestre 2024
- **Démarrage travaux** : 3^e trimestre 2024
- **Livraison** : 1^{er} trimestre 2026



Une salle d'animation, vecteur de lien social, implantée au plus près des nouveaux habitants, sera ouverte à tous. Dotée de panneaux solaires aérovoltaiques, elle accueillera également de nouveaux locaux de l'ADMR.

Fonctionnement des panneaux solaires aérovoltaiques





Tandis que la salle polyvalente Guy Magueur, qui reste à dominante sportive, intégrera également désormais une salle de répétition musicale.



Principe de l'opération: la commune aménage cette friche avant de revendre des lots à construire à Finistère Habitat pour le collectif, la commune commercialisant un ensemble de 15 lots à un pavillonnaire

Dépenses	€ HT
Maîtrise d'œuvre d'aménagement	51 417
Géomètre	15 000
Divers (études de sols, SPS, publicité ...)	16 250
Maîtrise d'œuvre construction salle communale	59 915
Ss-total études	142 582
Désamiantage et déconstruction sélective	44 651
VRD périmètre de la friche	654 095
Réseaux souples (ss réserve - en attente estimation du SDEF)	180 000
Ss-total travaux déconstruction et VRD	878 746
Salle de restauration/loisirs/accueil des familles des aînés	495 000
Ss-total acquisition de bâti auprès constructeurs	495 000
Total étude, travaux et bâti	1 516 328
Frais financiers	100 000
1% culturel	13 737
Divers et aléas 3%	45 490
Total	1 675 555

Recettes	€ HT
Dotation foncière pour la construction de 30 logements en collectif (location conventionnée, location accession et vente)	400 000
Vente par la commune d'un macrolot (15 lots viabilisés pour maisons individuelles)	469 800
Ss-total cessions	869 800
DETR 2019	98 000
Fonds vert 2023	200 000
Région Bretagne	187 433
Département du Finistère	-
CCPI démolition	21 691
Ss-total subventions	507 124
Ss-total recettes (cessions et subventions)	1 376 924
Subvention communale	298 631
Total	1 675 555

Les conditions de vente par la commune des terrains viabilisés à Finistère Habitat et à Guillermin Habitat, ainsi que le bon niveau de subventions obtenu pour ce projet, permettent de rendre cette opération soutenable budgétairement.

En conciliant le développement d'habitat et de services avec la sobriété foncière, tout en favorisant la cohésion sociale et en s'inscrivant dans la transition énergétique, ce projet incarne notre nouveau mode de développement.

