

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS D'IROISE**
C.S. 10078
29290 LANRIVOARE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

NOMBRE DE DÉLÉGUÉS

L'an deux mille vingt quatre, le sept février
Les membres du Conseil Communautaire légalement convoqués se sont réunis à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise sous la présidence de Monsieur TALARMIN André, Plouarzel.

EN EXERCICE : 55

PRÉSENTS : 43

VOTANTS : 53

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur COLIN Guy, Brélès ; Madame APPRIOUAL Anne, Lampaul-Ploudalmézeau ; Monsieur JOURDEN Michel, Lampaul-Plouarzel ; Madame JAMET Brigitte, Lampaul-Plouarzel ; Monsieur COLIN Christophe, Landunvez ; Madame TANGUY Marie-France, Landunvez ; Monsieur BRIANT Jean-Noël, Lanildut ; Madame ANDRE Pascale, Lanrivoaré ; Monsieur MILIN Jean-Luc, Le Conquet ; Madame STORCK Christiane, Le Conquet ; Madame GODEBERT Viviane, Locmaria-Plouzané ; Monsieur MEON Philippe, Locmaria-Plouzané ; Monsieur GUENEUGUES Jean-Michel, Locmaria-Plouzané ; Monsieur RAULT Loïc, Locmaria-Plouzané ; Monsieur QUILLVERE Bernard, Milizac Guipronvel ; Madame LAI Sylviane, Milizac Guipronvel ; Monsieur BRIANT Bernard, Milizac Guipronvel ; Monsieur DELHALLE Didier, Molène ; Monsieur TALARMIN André, Plouarzel ; Madame CONQ Anne-Marie, Plouarzel ; Monsieur BATANY Philippe, Plouarzel ; Madame CHENTIL Josiane, Plouarzel ; Madame LAMOUR Marguerite, Ploudalmézeau ; Monsieur CARREGA David, Ploudalmézeau ; Monsieur BIVILLE Sébastien, Ploudalmézeau ; Madame DAMOY Valérie, Ploudalmézeau ; Monsieur DENIEL Romain, Ploudalmézeau ; Monsieur VINCE Logann, Ploudalmézeau ; Monsieur PRUNIER Patrick, Plougonvelin ; Madame KUHN Audrey, Plougonvelin ; Madame CALVEZ Christine, Plougonvelin ; Monsieur THOMAS Philippe, Plougonvelin ; Madame LE GALL Chantal, Ploumoguier ; Monsieur ROBIN Yves, Porspoder ; Monsieur MOUNIER Gilles, Saint Renan ; Monsieur COLLOC Jean-Louis, Saint Renan ; Madame DUSSORT Fabienne, Saint Renan ; Monsieur LE CORRE Albert, Saint Renan ; Madame TALARMAIN Claire, Saint Renan ; Madame JAOUEN Armelle, Saint Renan ; Monsieur PRUVOST Alexandre, Saint Renan ; Monsieur KEREBEL Lucien, Trébabu ; Monsieur TREGUER Reun, Tréouergat

ABSENTS EXCUSES :

Madame HUELVAN Annaïg, Le Conquet a donné pouvoir à Monsieur MILIN Jean-Luc

Madame CLECH Frédérique, Locmaria-Plouzané a donné pouvoir à Madame GODEBERT Viviane
Madame PROVOST Véronique, Milizac Guipronvel a donné pouvoir à Monsieur QUILLEVERE Bernard
Monsieur LANDURE Jean-Pierre, Milizac Guipronvel a donné pouvoir à Madame LAI Sylviane
Madame LAOT Anne, Ploudalmézeau a donné pouvoir à Madame LAMOUR Marguerite
Monsieur CORRE Stéphane, Plougouvelin a donné pouvoir à Monsieur TALARMIN André
Monsieur LE HIR François, Ploumoguier a donné pouvoir à Madame LE GALL Chantal
Monsieur COROLLEUR Antoine, Plourin a donné pouvoir à Monsieur BRIANT Jean-Noël
Madame LOQUET-LEGALL Myriam, Porspoder a donné pouvoir à Monsieur ROBIN Yves
Madame ARZUR Claudie, Saint Renan a donné pouvoir à Madame DUSSORT Fabienne
Monsieur RAGUENES Joseph, Lanrivoaré ; Madame LAINEZ Marie-Christine, Plourin

Madame LAMOUR Marguerite a été élue secrétaire de séance.

CC2024_02_15 : DÉLIBÉRATION JUSTIFIANT DE L'UTILITÉ DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUB DE PENLAN MILIZAC-GUIPRONVEL

Exposé

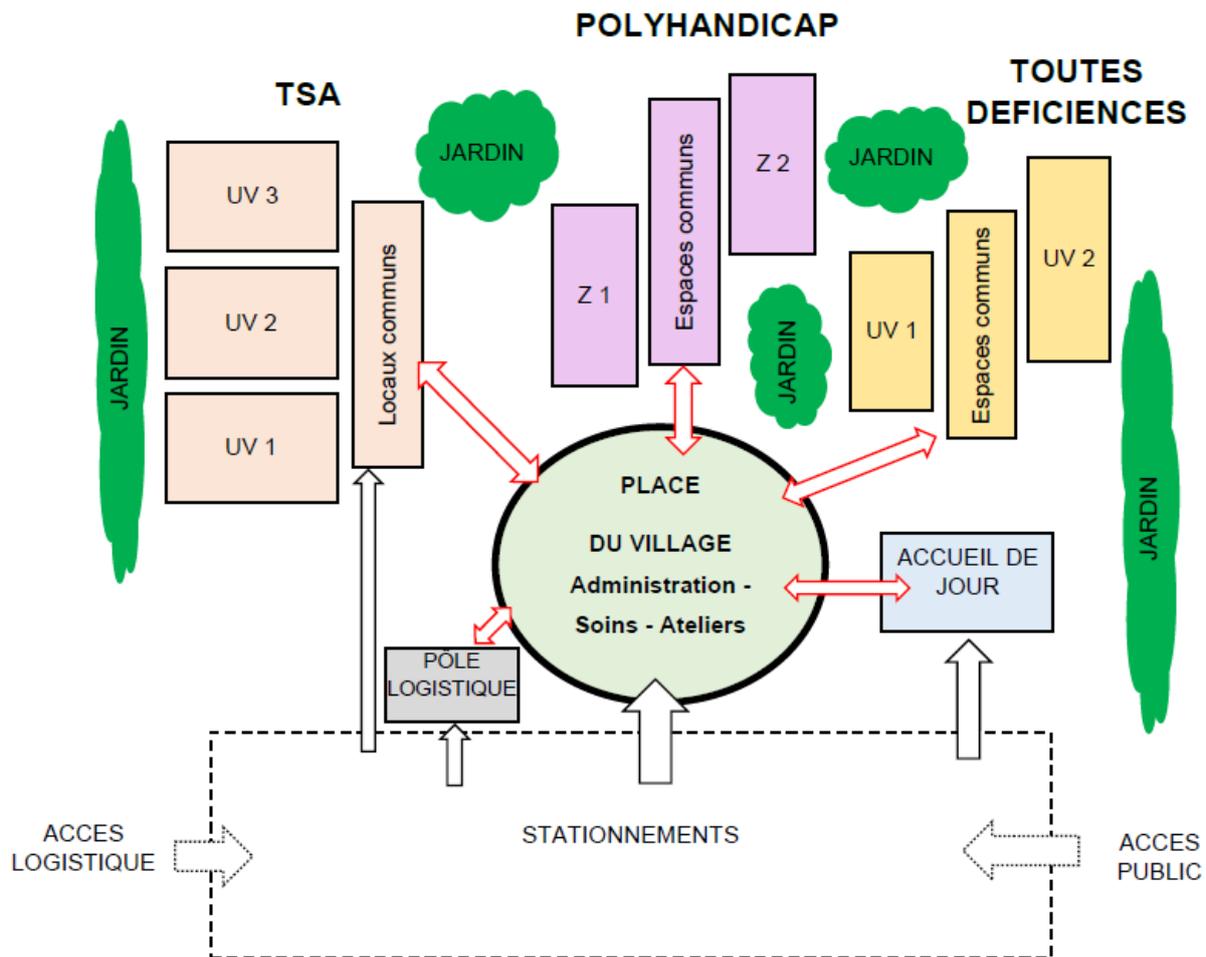
1. Présentation globale du projet de Maison d'Accueil Spécialisé (MAS)

Le 16 décembre 2022, l'Agence Régionale de Santé (ARS) a lancé un appel à projets portant sur la création de 61 places de Maison d'Accueil Spécialisé (MAS) avec « modalités diversifiées de prise en charge pour adultes en situation de polyhandicap, adultes porteurs de troubles du spectre autistique et adultes porteurs de tous types de déficiences dans le Département du Finistère » (<https://www.bretagne.ars.sante.fr/aap-ars-2022-ars-04-mas>).

Lors de la séance du 27 mars 2023, le conseil municipal de Milizac-Guipronvel a apporté à l'unanimité son soutien à la candidature de l'Association Hospitalière de Bretagne (AHB) en :

- confirmant l'intérêt de la commune pour l'installation de cette Maison d'Accueil Spécialisé qui répond principalement à des objectifs de santé, de solidarité et de création d'emplois ;
- confirmant la demande tendant à une modification du PLU de Milizac visant à rendre constructible, par un reclassement en zone 1AUB, de cette parcelle 149 AD 311 située actuellement en zone 2AUB du PLU de Milizac, « secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne » ;
- donnant délégation à M. le Maire pour signer avec les consorts Raguènes une convention de réservation foncière pour l'achat à 18 €/m², prix net vendeur, de la

Principe d'organisation fonctionnelle d'une MAS



Pluralité d'unités de vie dédiées à chaque type de patients articulées autour de locaux communs

2. Présentation de l'opération au regard de l'urbanisme réglementaire

2.1. Contexte

La commune de Milizac-Guipronvel est dotée de 2 Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) respectivement approuvés par délibération du Conseil Communautaire le 07/02/2018 (territoire de Milizac) et le 04/04/2018 (territoire de Guipronvel).

Le PLU du territoire de Milizac a ensuite fait l'objet d'une modification n°1 et d'une modification simplifiée n°1 respectivement approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 30/03/2022 et du 01/06/2023.

Par arrêté en date du 21/09/2023, le Président de la Communauté de Commune du Pays d'Iroise a prescrit la modification n°2 du PLU de la commune portant sur les points suivants :

- Ouvrir la zone 2AUB de Penlan au Nord-Ouest du bourg de Milizac, d'une superficie d'environ 1,8 ha ;
- Reclasser entièrement les zones 1AUBn de Croas Keromnès et 1AUE de Bellevue en zone 2AUB, et reclasser partiellement la zone 2AUB de Pont Per en zone A (agricole),

dans un périmètre de 100 m autour du bâtiment d'élevage situé sur la parcelle cadastrale WC0041), pour « compenser » l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUB de Penlan.

Cette ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de 6 ans (PLU approuvé le 07/02/2018) n'est possible que par révision du PLU sauf si la zone 2AU a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Dans le cas où la collectivité est propriétaire d'une part significative des terrains de la zone 2AUB, la modification est donc envisageable avec une délibération motivée du Conseil Communautaire justifiant l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées (zones UH, UL et 1AUB) et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels, la loi ALUR (Accès au Logement et à Urbanisme Rénové) du 24/03/2014 a introduit dans le cadre d'un projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, l'obligation de justifier, au travers d'une délibération motivée, de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L.153-38 du Code de l'Urbanisme).

2.2. Justifications des ouvertures à l'urbanisation

A travers les PLU approuvés en 2018, il s'agissait de répondre aux objectifs fixés dans les PADD **qui visait une population d'environ 5219 habitants dont 4250 pour le territoire de Milizac et de 969 pour le territoire de Guipronvel à l'horizon de 20 ans.**

Cette croissance équivaut à une augmentation de 1033 nouveaux habitants, soit environ 600 nouveaux logements (25 nouveaux logements par an pour la partie Milizac et 5 pour la partie Guipronvel).

2.2.1. Habitat- zones AU

- Bilan sur le territoire de Milizac :

Pour répondre à ces objectifs, le PLU du territoire de Milizac a défini 14,9 ha de zones 1AUB et 19 ha de zones 2AUB. Ainsi, au PLU de 2018, le développement urbain à vocation d'habitat et d'activités compatibles était prévu au travers des 11 zones à urbaniser dites « AU » au règlement graphique : 6 zones 1AU (4 zones 1AUB et 2 zones 1AUBn) et 6 zones 2AU (5 zones 2AUB et 1 zone 2AUBn).

Sur les zones 1AU représentant 14,9 ha en 2018, seuls environ 2,1 ha demeurent théoriquement disponibles, comme en plus la collectivité propose, dans la modification n°2, de reclasser entièrement la zone 1AUBn de Croas Keromnes en 2AUB.

Sur les 5 zones 2AU (non ouvertes à l'urbanisation et en dehors de la zone 2AUB de Penlan) représentant 17,2 ha en 2018, aucun changement n'a été apporté jusqu'ici.

La collectivité propose, dans la modification en cours de :

- reclasser entièrement les zones 1AUBn de Croas Keromnès et 1AUE de Bellevue en zone 2AUB (1,2 ha) ;
- reclasser partiellement la zone 2AUB de Pont Per en zone A (agricole) dans un périmètre de 100 m autour d'un bâtiment d'élevage situé sur la parcelle cadastrale WC0041, pour une superficie de 0,5 ha réduisant ainsi le foncier disponible pour une urbanisation à long terme.

Soit une superficie totale équivalente à la superficie ouverte à l'urbanisation par le présent projet d'urbanisation.

- Bilan sur le territoire de Guipronvel :

Pour répondre à ces objectifs, le PLU du territoire de Guipronvel a défini 3,8 ha de zones 1AUhb et 2,5 ha de zones 2AUh. Ainsi, au PLU de 2018 le développement urbain à vocation d'habitat et d'activités compatibles était prévu au travers des 6 zones à urbaniser dites « AU » au règlement graphique : 5 zones 1AUhb et 1 zone 2AUh.

Sur les zones 1AUH représentant 3,8 ha en 2018, seuls 1,7 ha demeurent théoriquement disponibles aujourd'hui.

Sur la zone 2AUH représentant 2,5 ha en 2018, aucun changement n'a été apporté jusqu'ici.

- Bilan sur l'ensemble de la commune de Milizac-Guipronvel :

Au final, sur la commune de Milizac-Guipronvel, le foncier restant théoriquement disponible en zone 1AU n'est que de 3,8 ha et ne présente pas de terrain adapté aux exigences fonctionnelles d'une MAS.

En effet, aucune de ces zones classées en 1AU ne dispose d'une superficie suffisante pour l'accueil de la MAS, soit 1,4 ha d'un seul tenant présentant les conditions requises :

- localisation en bordure de zone A ou N, facteur de tranquillité pour les résidents atteints de pathologies particulières (ex : autisme) ;
- configuration d'une zone adaptée au déploiement d'un programme immobilier répondant aux exigences fonctionnelles (pluralité d'unités de vie dédiées à chaque type de patients articulées autour de locaux communs) ;
- proximité des équipements du centre-bourg pour les Personnes à Mobilité Réduite.

2.2.2. Habitat- zones UH/ STECAL Ah sur l'ensemble de la commune de Milizac-Guipronvel

Dès lors, dans un objectif d'éviter et de réduire tant que possible la consommation de foncier, la priorité porte sur l'identification au plus précis des besoins réels par le repérage des secteurs de dents creuses existants dans les zones UH, mais aussi par l'identification des besoins réels en logements au regard des dynamiques démographiques et de l'offre de logements dédiée.

Pour cela, une étude sur le potentiel foncier a été réalisée en novembre 2023 afin de connaître les capacités d'urbanisation résiduelles existantes sur la commune de Milizac-Guipronvel, notamment au niveau des zones déjà urbanisées (UH). Les parcelles libres, les potentielles divisions parcellaires ou les espaces mutables qui pourraient techniquement accueillir des constructions, ont ainsi été analysés.

Le résultat de cet inventaire a abouti à l'identification d'un potentiel théoriquement constructible de 4 ha (zones UH) sur la commune de Milizac-Guipronvel, dont 1,8 ha sur le territoire de Guipronvel et 2,2 ha sur le territoire de Milizac. Ce potentiel, qui correspond pour l'essentiel à des jardins, va être détaillé ci-après.

2.2.3. Besoins en logements jusqu'en 2025

Le Programme Local d'Habitat de la CCPI, approuvé pour la période 2018-2023, attribue une répartition moyenne annuelle de « 28 logements par an » pour la commune de Milizac-Guipronvel.

L'entrée en application du futur PLUi-H est théoriquement prévue pour fin 2025. En prenant en compte la répartition moyenne de production de logements attribuée par le PLH, à Milizac-Guipronvel, pour les 2 années à venir, 56 logements seraient nécessaires. Dans cette hypothèse, la construction de ces logements nécessiterait une surface urbanisable d'environ 3 ha (16,7% de constructions affectées au territoire Guipronvel et de 83,3% à celui de Milizac sur la base de la production par territoire communal envisagée dans les 2 PADD : 5/25) et de la densité moyenne de chaque territoire (respectivement 15 logements/ ha pour Guipronvel et 20 pour Milizac).

Toutefois, dans les 2 ans à venir, il paraît difficile de mobiliser les 8,9 ha de potentiel qui correspondent à des terrains privés à usage de jardin et à de la division parcellaire.

Afin de poursuivre le développement de Milizac-Guipronvel, en mettant à disposition une offre de logements suffisantes, jusqu'à l'entrée en vigueur du PLUi-H fin 2025, une ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUB de Penlan à vocation d'habitat est nécessaire.

2.2.4, Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées (zones UH/ 1AU) et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

Le repérage des espaces d'accueil s'est fait selon les densités actualisées par la modification n°2 soit 20 logements par hectare pour le territoire de Milizac (supérieur à la densité du PLU approuvé en 2018 qui fixait une densité de 15 logements par hectare pour les zones 1AU puisque le PLU a été approuvé préalablement à la révision du SCoT et que le bourg est desservi en totalité par le réseau d'assainissement collectif). En ce qui concerne le repérage sur le territoire de Guipronvel, la densité est actualisée à 15 logements par hectare (supérieure à la densité du PLU approuvé en 2018 qui fixait une densité de 12 logements par hectare pour les zones 1AU puisque le PLU a été approuvé préalablement à la révision du SCoT et que le bourg n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif). Néanmoins, tous les espaces vacants inscrits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et présentant des superficies au moins égales ou supérieures à celles retenues pour la désignation en tant qu'espaces de réinvestissement urbain n'ont pas été retenus comme secteur constructible. En effet, pour qu'un espace soit retenu, il doit répondre aux critères suivants, calculés sur la base du plan cadastral :

Parcelle bâtie, sur laquelle se trouve un ou plusieurs bâtiments, à condition que :

- ⊕ Une distance de 15 m soit respectée par rapport au(x) bâtiment(s) existant(s) sur la même parcelle ;
- ⊕ Le secteur ainsi divisé permette l'accueil d'au moins 1 logement (surface minimale de 500 m² pour le territoire de Milizac et 666 m² pour le territoire de Guipronvel) ;
- ⊕ Les logements nouveaux puissent avoir un accès à la voirie.

Parcelle libre, sur laquelle il n'y a aucune construction, bénéficiant d'un accès direct à la voirie et permettant d'accueillir au moins un logement.

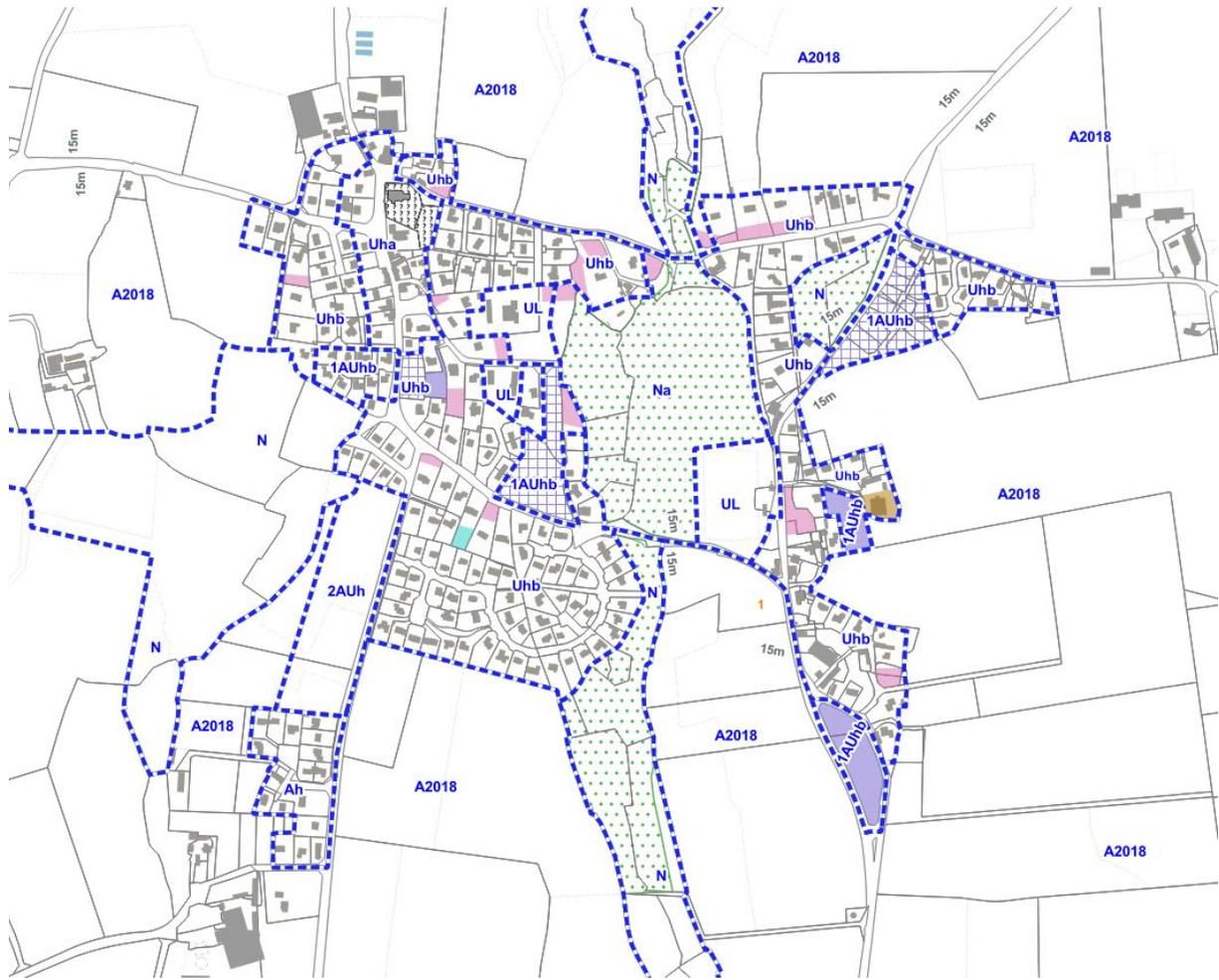
L'aménagement du secteur ne peut isoler la/les construction(s) existante(s) par rapport à la voirie.

- ⊕ Ne pas présenter de risques pour l'entrée/sortie sur la voirie des nouveaux logements ;
- ⊕ Avoir une forme qui permette l'aménagement concret d'au moins 1 logement (une forme trop allongée pour permettre la mise en place d'une voirie et de logements n'est donc pas forcément retenue par exemple, et ce même si la surface est conforme aux critères ci-dessus).

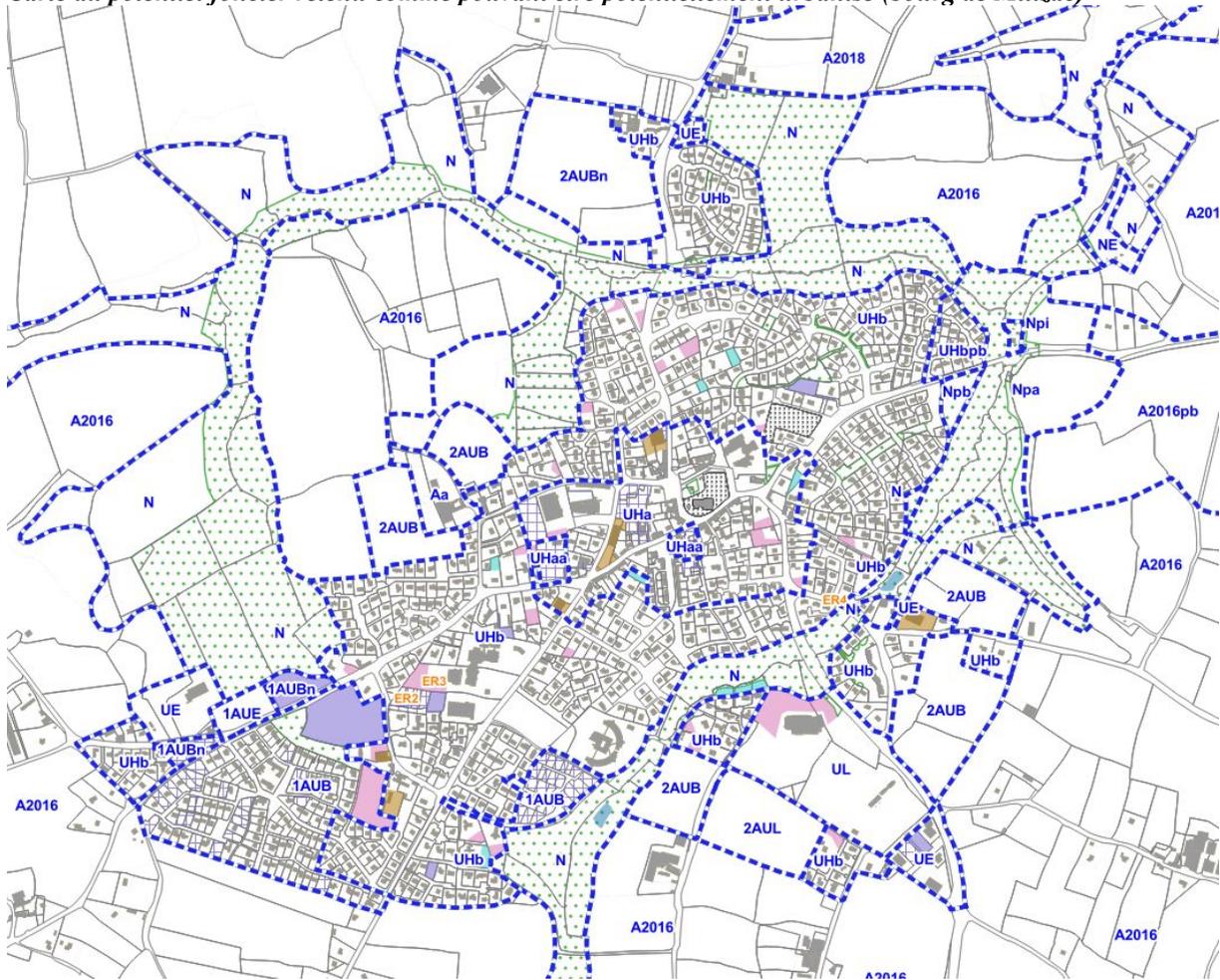
Le secteur ne doit pas correspondre à un espace vert ou de loisirs (ex. espaces verts des lotissements...) pérenne, ni une aire de stationnement publique ou ouverte au public, ni un équipement (ex. cimetière et son extension), ni bénéficier d'un permis de construire ou d'aménager déjà accordé ou correspondre à un espace inconstructible par la présence de marges de recul identifiées au PLU.

Selon cette méthodologie, une carte de potentialité d'accueil a été réalisée, et travaillée avec la commune, sur l'ensemble des zones UH et 1AUB et 1AUhb au PLU en vigueur, identifiant chaque espace mutable et renseignant sa potentialité d'accueil.

Carte du potentiel foncier retenu comme pouvant être potentiellement urbanisé (bourg de Guipronvel)



Carte du potentiel foncier retenu comme pouvant être potentiellement urbanisé (bourg de Milizac)



2.2.5. L'inventaire détaillé du potentiel foncier « Habitat » en zones U/1AU

Sur la base d'une analyse du cadastre à jour, de la photo aérienne 2021 et de la connaissance des projets réalisés ou en cours indiqués par la commission communale en charge de la modification du PLU, et sur la base d'une densité de 20 logements par hectare pour le territoire de Milizac (par la modification on augmente à 20 logements/ha les secteurs qui avaient une densité de 15 logements/ha), et sur la base d'une densité de 15 logements/ha pour le territoire de Guipronvel (par la modification on augmente à 15 logements/ha les secteurs qui avaient une densité de 12 logements/ha), le potentiel d'espaces identifiés, au sein des zones U (à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat) est de 4 ha. Cela représente un potentiel théorique d'un peu moins de 70 logements théoriques (27 pour le secteur de Guipronvel et 43 pour Milizac) au niveau de la commune de Milizac-Guipronvel.

- Bilan sur le territoire de Milizac :

Concernant ce potentiel résiduel en U à vocation d'habitat, plusieurs facteurs sont à prendre en considération pour estimer la faisabilité opérationnelle d'un projet de construction sur ces terrains privés :

- Les espaces mutables, représentant 0,1 ha du potentiel, correspondent à des espaces actuellement occupés par des anciens bâtiments d'activités ou en fin d'activités. Ce sont

donc des terrains difficiles à acquérir et à viabiliser pour accueillir un projet de construction de logements sur un très court terme (acquisition du terrain, démolition des bâtiments d'activités existants, dépollution des sols, viabilisation...).

- Les divisions parcellaires, représentant 1,6 ha du potentiel, correspondent principalement aux « fonds de jardin ». La plupart des propriétaires ne souhaitent pas forcément diviser leur jardin pour accueillir une construction. Les opérations de division parcellaire se font la plupart de temps lors des mutations foncières ou lorsque les propriétaires sont âgés. La commune n'a aucun outil d'intervention sur ce potentiel.
- Les parcelles libres, représentant 1,7 ha du potentiel, sont des espaces constructibles depuis un certain temps, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. La disponibilité de ces terrains dépend de la volonté du propriétaire (rétention foncière, multipropriétés...).

Les possibilités d'action publique sur ces espaces sont très complexes, et les opportunités dépendent de la sphère privée. Seul un faible pourcentage de ces 3,5 ha théoriquement disponibles pourrait faire l'objet de nouvelles constructions de logements dans les 2 années à venir.

Il est très difficile d'estimer la part de ces espaces urbanisables théoriques qui pourrait spontanément être construits d'ici fin 2025. La commune a très peu de moyens ou d'outils pour agir et quand elle décide d'agir cela prend du temps.

Avant l'entrée en vigueur du futur PLUi-H (fin 2025), il pourrait être envisagé qu'une petite partie des divisions parcellaires et des parcelles libres soient construites.

- Bilan sur le territoire de Guipronvel :

Concernant ce potentiel résiduel en U à vocation d'habitat, plusieurs facteurs sont à prendre en considération pour estimer la faisabilité opérationnelle d'un projet de construction sur ces terrains privés :

- Les espaces mutables, représentant 0,5 ha du potentiel, correspondent à des espaces actuellement occupés par des bâtiments d'activités. Ce sont donc des terrains difficiles à acquérir et à viabiliser pour accueillir un projet de construction de logements sur un très court terme (acquisition du terrain, démolition des bâtiments d'activités existants, dépollution des sols, viabilisation...).
- Les divisions parcellaires, représentant 0,8 ha du potentiel, correspondent principalement aux « fonds de jardin ». La plupart des propriétaires ne souhaitent pas forcément diviser leur jardin pour accueillir une construction. Les opérations de division parcellaire se font la plupart de temps lors des mutations foncières ou lorsque les propriétaires sont âgés. La commune n'a aucun outil d'intervention sur ce potentiel.
- Les parcelles libres, représentant 2 ha du potentiel, sont des espaces constructibles depuis un certain temps, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. La disponibilité de ces terrains dépend de la volonté du propriétaire (rétention foncière, multipropriétaires...).

Les possibilités d'action publique sur ces espaces sont très complexes, et les opportunités dépendent de la sphère privée. Seul un faible pourcentage de ces 3,2 ha théoriquement disponibles pourrait faire l'objet de nouvelles constructions de logements dans les 2 années à venir.

Il est très difficile d'estimer la part de ces espaces urbanisables théoriques qui pourraient spontanément être construits d'ici fin 2025. La collectivité a très peu de moyens ou d'outils pour agir et quand elle décide d'agir cela prend du temps.

Avant l'entrée en vigueur du futur PLUi-H (fin 2025), il pourrait être envisagé qu'une petite partie des divisions parcellaires et des parcelles libres soient construites.

- Bilan total de l'inventaire du potentiel foncier résiduel en zones U/1AU existantes sur la commune de Milizac-Guipronvel :

Pour conclure, il apparaît que sur les 6,7 ha de surfaces constructibles sur l'ensemble des zones U et 1AU à vocation d'habitat, soit un potentiel théorique d'environ 118 logements, seule une petite partie sera aménageable sous forme de permis d'aménager ou de logements groupés.

La plus grande partie des espaces résiduels identifiés relève de la division parcellaire ne permettant pas la réalisation d'opérations importantes de production de logements.

L'étude des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones au PLU du territoire de Milizac, montre que le potentiel foncier résiduel qui serait réellement urbanisé d'ici à 2 ans, est insuffisant pour poursuivre un développement urbain tel que le prévoit le PLH, en attendant le futur PLUi-H.

- Un besoin de production de logements inscrit dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2023 :

Pour poursuivre un développement démographique (4606 habitants en 2020 d'après l'INSEE, avec un taux de croissance annuel moyen de 1,1% entre 2014 et 2020 dû quasiment à un solde naturel positif), **il est indispensable pour l'avenir et la dynamique de la commune de maintenir la faculté d'accueil des ménages, et notamment des jeunes couples venant de l'extérieur, de manière continue, et ce en attendant la mise en application du PLUi-H d'ici 2 ans environ (janvier 2026).**

Le caractère semi-urbain de la commune avec de petites parcelles compactes et le faible nombre de zones 1AU immédiatement disponibles **ne sont pas de nature à faciliter l'émergence d'opérations d'aménagement d'ensemble**. Il en est de même des surfaces identifiées comme potentiellement mobilisables puisqu'elles correspondent à une multitude de petits secteurs éparpillés dans toute l'enveloppe urbaine appartenant à des propriétaires privés dont l'usage est généralement de jardin. Ces secteurs, en plus des parcelles libres, font parfois l'objet d'une **forte rétention foncière**, de la part des nombreux propriétaires, **venant limiter la commune ces prochaines années dans la satisfaction de la production moyenne de logements prévue par le PLH** (28 logements/an en moyenne).

La commune a su démontrer son dynamisme et la recherche de satisfaction aux attentes de tous les habitants en proposant une diversité de logements et une mixité tant dans les formes urbaines que dans les programmes de logements.

Cette production de logements s'est accompagnée d'une politique de renouvellement urbain conjuguant une forte densité et une mixité des fonctions via la requalification de deux friches :

- la friche située au n°169 rue du Général de Gaulle, connue désormais sous le nom commercial « Le Verger », correspond au site d'une ancienne exploitation agricole désaffectée depuis plusieurs décennies (densité de 82 équivalent-logements/ha ; 786 m² de surface utile de locaux de tertiaire en RDC et 1 126 m² de surface habitable) ;
- la friche située au n°456 rue du Général de Gaulle correspond au site de l'ancienne école Notre Dame désaffecté depuis 1995 (objectif de densité de 51 log/ha ; équipement communal de proximité + logements collectifs et individuels en bande).

De plus, le taux de logements vacants (3,1% en 2020) montre que le marché est tendu et qu'il y a peu de potentiel à trouver de ce côté. Les demandes en logements sont très fortes que ce soit en termes de propriété ou de location.

Bien qu'il y ait quelques hectares théoriquement disponibles, il ne s'agit majoritairement que d'ensembles de parcelles privées qui ne permettent pas d'envisager d'atteindre les objectifs du PLH ni la réalisation de véritables opérations d'aménagement d'ensemble de qualité en termes d'urbanisme, de mixité et d'environnement. Pour les 2 années à venir, avant l'approbation du PLUi-H, 56 logements sont nécessaires à la réalisation des objectifs du Programme Local d'Habitat, approuvé pour la période 2018-2023 (soit entre 3,7 à 2,8 ha) .

C'est pourquoi il est nécessaire pour la commune d'ouvrir à l'urbanisation, dans sa partie Sud, la zone 2AUB de Penlan pour de l'habitat. Elle permettra ainsi la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble conjuguant équipement médico-social et logements.

La zone 2AUB pressentie pour être ouverte à l'urbanisation : secteur de Penlan

Le projet d'ouverture de 1,8 ha à l'urbanisation s'inscrit dans un projet d'ensemble comprenant :

- un sous-zonage « équipement » correspondant au macro-lot de la MAS (intégrant le cheminement périmétrique d'une largeur de 2,50 m, même si celui-ci restera communal) sur environ 1,4 ha ;
- un sous-zonage dédié à de la desserte de la MAS et de l'habitat sur 0,4 ha.

Compte-tenu des pathologies de certains patients (ex : autistes), la MAS sera située en périphérie de la parcelle, en bordure de zone naturelle. Tandis que l'espace disponible entre le secteur aggloméré actuel du bourg de Milizac sera dédié à la fois à la desserte de la MAS et à de l'habitat collectif et pavillonnaire en bande.

En l'état des études, le sous-secteur dédié à la desserte de la MAS et à l'habitat pourrait lui-même comprendre :

- un macro-lot dévolu à un immeuble collectif dévolu à du logement social (20% des logements créés);
- un ou des macros-lots destinés à des pavillons en bande porté par un promoteur.

Compte-tenu de l'objectif communal de densification et de la référence à proximité d'une densité de 51 logements/ha sur la friche du 456 De Gaulle, l'opération pourrait viser ici la réalisation d'une quinzaine de logements (voir avant-projet ci-joint).

Cette approche permettrait également d'éviter la constitution d'une « dent creuse » entre la MAS et l'agglomération actuelle. Elle est également de nature à rendre économiquement soutenable l'opération puisque la commune devrait revendre le foncier à l'AHB au prix d'achat du terrain non aménagé, la vente des lots à bâtir dédiés à de l'habitat venant atténuer le résultat financier prévisionnel.

2.2.6. Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées (zones UL/ 1AUL) et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

Le repérage des espaces d'accueil à vocation d'équipement s'est fait à partir d'une surface théoriquement disponible de plus de 1000 m². Pour qu'un espace soit retenu, il doit répondre aux critères suivants, calculés sur la base du plan cadastral :

Parcelle bâtie, sur laquelle se trouve un ou plusieurs bâtiments, à condition que :

- ⊖ Une distance de 15 m soit respectée par rapport au(x) bâtiment(s) existant(s) sur la même parcelle ;
- ⊖ Le secteur ainsi divisé permette l'accueil d'au moins 1 construction (surface minimale de 1000 m²) ;
- ⊖ Les constructions nouvelles puissent avoir un accès à la voirie.

Parcelle libre, sur laquelle il n'y a aucune construction, bénéficiant d'un accès direct à la voirie et permettant d'accueillir au moins 1 construction.

L'aménagement du secteur ne peut isoler la/les construction(s) existante(s) par rapport à la voirie.

- ⊖ Ne pas présenter de risques pour l'entrée/sortie sur la voirie des nouvelles constructions ;
- ⊖ Avoir une forme qui permette l'aménagement concret d'au moins 1 construction (une forme trop allongée pour permettre la mise en place d'une voirie et de logements n'est donc pas forcément retenue par exemple, et ce même si la surface est conforme aux critères ci-dessus).

Le secteur ne doit pas correspondre à un espace vert ou de loisirs (ex. espaces verts des lotissements...) pérenne, ni une aire de stationnement publique ou ouverte au public, ni un équipement (ex. cimetière et son extension), ni bénéficier d'un permis de construire ou d'aménager déjà accordé ou correspondre à un espace inconstructible par la présence de marges de recul identifiées au PLU.

Selon cette méthodologie, une carte de potentialité d'accueil a été réalisée, et travaillée avec la commune, sur l'ensemble des zones UL et 1AUL aux PLU en vigueur, identifiant chaque espace mutable et renseignant sa potentialité d'accueil.

- L'inventaire du potentiel foncier en zones UL/1AUL sur l'ensemble de la commune de Milizac-Guipronvel

Sur la base d'une analyse du cadastre à jour, de la photo aérienne 2021 et de la connaissance des projets réalisés ou en cours indiqués par la commission communale en charge de la modification du PLU, le potentiel d'espaces identifiés, au sein des zones U et 1AU (à vocation d'équipements) est de 9,3 ha dont seul 0,6 ha correspond à de l'espace disponible près des terrains de sports communaux et le reste aux terrains liés aux activités de La Récré des Trois Curés. Cela représente un potentiel théorique d'environ 0,6 ha théoriques au niveau de la commune de Milizac-Guipronvel.

3. Conclusion de l'exposé

En tout état de cause, aucune de ces zones classées en U ou 1AU ne dispose d'une superficie suffisante pour l'accueil de la MAS, soit 1,4 ha d'un seul tenant présentant les conditions requises :

- localisation en bordure de zone A ou N, facteur de tranquillité pour les résidents atteints de pathologies particulières (ex : autisme) ;
- configuration d'une zone adaptée au déploiement d'un programme immobilier répondant aux exigences fonctionnelles (pluralité d'unités de vie dédiées à chaque type de patients articulées autour de locaux communs) ;
- proximité des équipements du centre-bourg pour les Personnes à Mobilité Réduite.
- compatibilité entre les délais d'obtention de la maîtrise foncière et les délais de mise en œuvre de la MAS tel que fixé par l'État via l'appel à projets de l'ARS.

En définitive, la modification du Plan Local d'Urbanisme du territoire de Milizac est proposée afin de se doter des moyens réglementaires nécessaires à la mise en œuvre de la décision de l'ARS n°290039296 du 28 août 2023 visant à créer une Maison d'Accueil Spécialisée à Milizac-Guipronvel dans les conditions décrites au dossier de candidature déposée par l'Association Hospitalière de Bretagne (localisation, caractéristiques fonctionnelles, planning prévisionnel...).

Délibération

Vu le Plan Local d'Urbanisme du territoire de Milizac, commune de Milizac-Guipronvel approuvé le 07/02/2018, puis ayant fait l'objet d'une modification n°1 et d'une modification simplifiée n°1 du PLU respectivement approuvées par délibération du Conseil Communautaire le 30/03/2022 et du 01/06/2023 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme du territoire de Guipronvel, commune de Milizac-Guipronvel, approuvé le 04/04/20218 ;

Vu l'arrêté du Président de la CCPI en date du 21/09/2023 prescrivant la modification n°2 du PLU du territoire de Milizac (commune de Milizac-Guipronvel) notamment pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUB de Penlan ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.153-38 qui indique que lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;

Vu le projet de modification n°2 du PLU du territoire de Milizac, commune de Milizac-Guipronvel en cours d'étude ;

Au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone, il est proposé au Conseil de Communauté :

- d'approuver l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUB de Penlan en une zone 1AUL à vocation d'équipement pour environ 1,4 ha et 1AUB à vocation d'habitat pour environ 0,4 ha.

Envoyé en préfecture le 08/02/2024

Reçu en préfecture le 08/02/2024

Publié le 09/02/2023

ID : 029-242900074-20240208-CC2024_02_15-DE

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE : ADOPTE A L'UNANIMITE

Le Président,

M. TALARMIN André