

Séance du 23 SEPTEMBRE 2024

Date de convocation :	16 septembre 2024
Nombre de conseillers en exercice :	29
présents ou représentés :	29

Étaient présents :

Bernard QUILLEVERE, Maire, Sylviane LAI, Maire déléguée de Milizac, Laurent ABASQ, Maire délégué de Guipronvel, Bernard BRIANT, Jean-Pierre LANDURE, Véronique PROVOST, Gaëlle AUFFRET, Adjoints au Maire, Stéphane BEGOC, Yohann CARADEC, Olivier CAVEAU, Hubert DENIEL, Gwenn DESPLANCHE, François KERNEIS, Michel LABBE, Elisabeth LE BERRE, Nathalie LE CALVE, Eric PALLIER, Florence PHILIP, Peggy ROZYNEK, Danielle SANJOSE, Erwan GAGNON, Céline LAMOUR, Conseillers Municipaux.

Formant la majorité des membres en exercice

Absents et Pouvoirs :

Jean-Christophe PICART, pouvoir à Olivier CAVEAU
Marie-Jeanne MARC pouvoir à Bernard QUILLEVERE
Anthony MINOC pouvoir à Gaëlle AUFFRET
Nathalie DERRIEN pouvoir à Véronique PROVOST
Nathalie PERROT, pouvoir à Danielle SANJOSE
Agnès KERBRAT pouvoir à Erwan GAGNON
Céline KEREBEL pouvoir à Céline LAMOUR

Secrétaire de séance : Peggy ROZYNEK

24.09.23.03 URBANISME, VOIRIE, SOCIAL & FINANCES – ACTUALISATION DU MONTAGE DU PROJET DE MAISON D'ACCUEIL SPECIALISE (MAS).

Comme nous vous l'indiquions cet été, à la demande de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), des investigations ont été conduites sur le site du Braden, montrant la présence d'environ 700 m² de zones humides réparties sur 3 portions, soit 4 % du site directement impactés. Des sondages complémentaires, réalisés par précaution le 5 septembre, ont confirmé que, sauf les secteurs déjà identifiés, l'essentiel du terrain reste apte à recevoir des constructions.

De ce fait, nous sommes amenés à adapter le projet en renonçant à l'aménagement du micro-secteur d'habitat sur 0,4 ha afin de faciliter la modification de l'implantation de la MAS (décalage vers le Sud en cours d'étude). Le site sera ainsi dédié exclusivement à de l'équipement, soit la MAS et d'éventuelles extensions ultérieures portées par l'AHB.

La MAS comptera 61 personnes porteuses de handicap (+ environ 70 ETP de salariés) sur 1,8 ha. On peut éventuellement considérer qu'il s'agirait, avec 61 résidents, d'une densité équivalente à environ 34 log/ha (objectif communal de 30 log/ha d'après le PADD p°22). Une densité tout à fait acceptable si l'on prend en compte les besoins spécifiques de ces publics en matière de tranquillité (ex : les personnes atteintes d'autisme) et les contraintes des sols évoquées ci-dessus. Pour mémoire, le secteur d'habitat, aujourd'hui abandonné, était conçu avec une densité de l'ordre de 37 log/ha.

Cette évolution du contenu du projet implique de relancer la modification du PLU :

- Par une nouvelle délibération communautaire le 25 septembre (nouvelle prescription de la modification du PLU de Milizac) ;
- Puis par une nouvelle phase de consultation des personnes publiques associées.

Afin d'atténuer les conséquences sur le planning, la suppression du secteur d'habitat permet cependant de supprimer l'étape du permis d'aménager et des travaux de viabilisation de 1^{ère} phase avant commercialisation d'un macro-lot à l'AHB (voir planning prévisionnel recalé ci-joint).

Au regard du droit de l'urbanisme ([article L.153-31 du Code de l'Urbanisme](#)), compte-tenu que la zone 2AUB de Penlan a plus de 6 ans d'existence (date d'approbation du PLU du territoire de Milizac 07/02/2018), il convient que la commune achète le terrain avant de le revendre à l'AHB. Il s'agit donc d'un portage communal temporaire.

Compte-tenu de la présence des zones humides qui implique de supprimer le secteur d'habitat, nous sommes parvenus à renégocier un prix sur une base de 15 €/m² (au lieu de 18 €/m²) avec les consorts Raguènes, en présence en mairie de leur notaire Me CRENN. Soit un prix d'achat par la commune de 268 830 € prix net vendeur + provision pour frais d'acte de 4400 € = 273 230 €.

Par une estimation n°2024-29076-64301 ci-jointe en date du 23 septembre 2024, le Pôle évaluation de la DGFIP (service des Domaines) a considéré que la valeur vénale était de 250 000 € prix net vendeur, assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

Avec un prix d'achat net vendeur de 268 830 €, le prix convenu se situe donc dans cette marge d'appréciation située entre 225 000 € et 275 000 €.

L'achat par la commune suivant acte notarié pourra ensuite intervenir entre le moment où nous disposerons de l'avis des personnes publiques associées (PPA) sur la modification du PLU de Milizac et l'approbation de cette modification. En effet, la confirmation de la faisabilité de l'opération est conditionnée à la connaissance de ces avis.

La revente de la totalité du terrain nu, réserve foncière communale devenue constructible par l'approbation de la modification, s'effectuera à l'AHB au même prix que celui payé précédemment par la commune.

Comme prévu initialement, la commune et Pays d'Iroise Communauté prendront en charge les travaux d'amélioration sur le domaine public, rue de l'Argoat et son extension vers le Nord. Il s'agit de travaux extérieurs à la parcelle qui recevra la MAS mais qui sont induits par l'urbanisation du site.

Ces travaux comprendront des canalisations d'Alimentation en Eau Potable et en Eaux Usées. Pour faciliter leur mise en œuvre, Pays d'Iroise Communauté accepte de confier à la commune une maîtrise d'ouvrage déléguée en la matière.

Au plan budgétaire, l'adaptation du montage implique au budget général de créer :

- De créer une opération « Aménagement de la rue de l'Argoat » relatifs aux études et travaux aux abords du terrain ;

- De créditer l'opération « réserve foncière » visant à acheter le terrain où sera située la future MAS. En 2025, le budget général recevra la vente d'un montant égal au prix d'achat (clôture de cette opération transitoire).

La décision modificative au budget général présentée en affaire n°11 de cette séance du conseil municipal retranscrit ces données budgétaires.

Parallèlement, le budget annexe du lotissement du Braden qui portait sur un quartier d'habitat et la MAS (ancien montage) va donc s'éteindre progressivement (ex : études jusqu'ici réalisées ou engagées avant le 31/08/2024). Ce budget est destiné à être clos en 2025.

Vu l'avis de la commission d'urbanisme et de la commission des finances, il vous sera proposé :

- de prendre acte de l'adaptation du projet d'aménagement (abandon du quartier habitat) et adaptation du contenu du projet de modification du PLU de Milizac (zonage d'équipement pour la totalité de la parcelle AD 311 au lieudit Penlan) ;
- d'approuver l'achat du terrain au prix de 268 830 € (+ provision de frais notariés à 4 400 €) et de donner délégation à M. le Maire pour signer tout document notarié relatif à cet achat et pour réaliser toutes formalités afférentes ;
- de fixer le prix de revente à l'AHB dudit terrain au prix coutant, soit prix net vendeur ci-dessus + frais et de donner délégation à M. le Maire pour signer tout document notarié relatif à cette vente et pour réaliser toutes formalités afférentes ;
- de donner délégation à M. le Maire pour établir une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée visant à confier à la commune de Milizac-Guipronvel la charge d'intégrer à l'opération d'aménagement de la rue de l'Argoat la conception et la réalisation des réseaux d'Alimentation en Eau Potable et d'Eaux Usées, compétences communautaires, sous le contrôle de Pays d'Iroise Communauté ;
- de solliciter un soutien du Département du Finistère au titre du Pacte Finistère 2030 dans la mesure où le département fait du handicap sa priorité n°1.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide d'adopter les dispositions décrites ci-dessus à l'unanimité.

MILIZAC-GUIPRONVEL, le 23 septembre 2024

LE MAIRE

Bernard QUILLEVERE