

Réf. Questions

CE1 La procédure de modification n°2 du PLU de Milizac a été engagée par arrêté du Président de la CCPI en date du 10/09/2024. L'objectif principal de cette nouvelle procédure, précisé dans l'arrêté du Président de la CCPI en date du 10/09/2024 est d'adapter le PLU en vigueur pour ouvrir à la constructibilité la zone 2AUB de Penlan au Nord-Ouest du bourg de Milizac, d'une superficie d'environ 1.8ha, cette ouverture à l'urbanisation (d'une zone 2AU ayant plus de 6 ans) (PLU approuvé le 07/02/2018) n'est-il possible que par révision du PLU. Vous demandez une modification N°2 du PLU et non sa révision -06-18. Pouvez-vous expliquer cette demande ?

CE2 Il est utile de noter qu'au delà de l'objectif principal de cette modification, l'objectif essentiel est de permettre l'implantation d'une Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) de 61 places + 70ETP, suite à un appel à projets de l'Agence Régionale de Santé (ARS). La modification n°2 du PLU de Milizac est donc principalement motivée par l'ouverture à la constructibilité de la zone de Penlan pour accueillir une Maison d'Accueil Spécialisée (MAS), projet porté par l'Association hospitalière de Bretagne (AHB) conformément à la décision de l'ARS. Merci de corriger mon résumé n'est pas bon.

CE3 Nature du projet MAS : Quelle est la vocation précise de cette Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) ? A quel type de population ou de pathologies des résidents est-elle destinée, et comment ces besoins spécifiques influencent-ils la conception architecturale ou l'implantation des unités de vie mentionnées dans l'OAP de Penlan ?

Réponses

La procédure de Modification n°2 du PLU du territoire de Milizac a été engagée par le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise (CCPI) en date du 10 septembre 2024. L'objectif principal est d'adapter le PLU en vigueur pour ouvrir la zone 2AUB de Penlan (environ 1,8 ha).

L'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme (CU) prévoit qu'une révision s'impose lorsque l'EPCI décide d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation. Le PLU de Milizac ayant été approuvé le 07/02/2018, la zone 2AUB de Penlan date de plus de six ans.

Cependant, la procédure de modification reste envisageable car la loi prévoit une exception si la zone 2AU a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la collectivité compétente. Dans le cas présent, la modification est possible car la collectivité s'est engagée à acquérir totalement la zone 2AUB de Penlan avant l'approbation de la procédure de modification n°2 du PLU. De plus, une délibération motivée du Conseil Communautaire du 25/09/2024 a justifié l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.

L'objectif principal de la Modification n°2 du PLU du territoire de Milizac est l'implantation d'une Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) de 61 places par l'Association Hospitalière de Bretagne (AHB). Ce projet a été retenu suite à un appel à projets lancé par l'Agence Régionale de Santé (ARS). La modification vise principalement à rendre constructible le secteur de Penlan par un reclassement de la zone 2AUB en zone 1AUL1. Ce projet est important puisqu'il est estimé générer 70 Équivalents Temps Plein (ETP).

La MAS de 61 places est dédiée principalement aux adultes en situation de polyhandicap et aux adultes porteurs de troubles du spectre autistique dans le Finistère. Ces besoins spécifiques ont un impact direct sur la conception, notamment sur la définition de la nouvelle zone 1AUL1 et son OAP :

1. L'OAP prévoit une pluralité d'unités de vie dédiées à chaque type de patients articulées autour de locaux communs.
2. Le projet n'est pas soumis à densité en raison de la destination, mais surtout de la nécessité médicale de limiter les interactions entre les bâtiments, ce qui est crucial pour les résidents autistes.
3. L'implantation du bâti devra privilégier une exposition respectant la compatibilité avec les pathologies des résidents.

CE4

Procédure : Vous écrivez bien que, "la loi impose qu'une zone 2AU de plus de 6 ans ne peut être ouverte que si elle a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la collectivité" ? Cette information cruciale concernant la procédure dérogatoire pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de six ans est clairement formulée à plusieurs reprises dans le dossier, notamment dans la Notice explicative et le Rapport de présentation qui détaillent le contexte réglementaire de la Modification N°2. Ma question : La collectivité est-elle désormais propriétaire de la parcelle 149 AD de 1,8 ha ?

Dans le cas de la parcelle 149 AD (de 17 922 m², soit environ 1,79 ha), la collectivité s'est engagée à l'acquérir totalement avant l'approbation de la modification n°2 du PLU. Une promesse de vente a été signée en janvier 2024 entre la commune et les conjoints Raguènes, assortie de la condition suspensive liée à l'approbation de la modification n°2 du PLU. Le terrain sera acquis par la commune avant l'approbation du PLU.

CE5

Justification de l'ouverture à l'urbanisation : Pouvez-vous me confirmer que c'est bien l'arrêté n°2024-09-01 de la CCPI du 16/09/2024 qui valide l'analyse montrant que le potentiel foncier résiduel des zones U et 1AU est insuffisant et inapproprié pour le projet spécifique de la MAS, justifiant ainsi le passage en zone 1AUL1 pour le secteur de Penlan (et qui prescrit la modification du PLU de Milizac) ?

L'arrêté 2024-09-01 du 10/09/2024 et non du 16/09/2024, lance la procédure de modification n°2 du PLU du territoire de Milizac (commune de Milizac-Guipronvel). La justification de l'ouverture à l'urbanisation se fait surtout au travers de la notice explicative. L'analyse de l'urbanisation inexploitée a démontré que :

- La surface minimale nécessaire à la réalisation du projet MAS était d'au moins 1,4 ha.
- Parmi les zones U ou 1AU à Milizac et Guipronvel, seule la zone 1AUB de Keromnès (environ 1,5 ha) avait une superficie suffisante,.
- Cependant, Keromnès ne remplissait pas les conditions requises pour la MAS (configuration inadaptée, non-compatibilité des délais de maîtrise foncière avec le planning de l'ARS).
- De plus, la découverte de zones humides sur la parcelle de Penlan (1000 m² initialement, puis 996 m², soit 5,58% du terrain) a conduit la commune à renoncer à la création d'un secteur habitat sur le reliquat du foncier, nécessitant l'utilisation de la totalité des 1,79 ha pour le seul projet de MAS.

Cette analyse confirme que le potentiel foncier résiduel en zones U et 1AU était insuffisant ou inadapté pour accueillir la MAS, justifiant ainsi le reclassement de Penlan en zone 1AUL1 pour faciliter l'implantation de cet équipement de santé.

CE6

Règles de Stationnement spécifiques (Zone 1AUL1) : L'une des raisons de la création de la nouvelle zone 1AUL1 est d'adapter le règlement écrit pour ajuster les règles de stationnement. Quelles sont les règles de stationnement exactes appliquées à la zone 1AUL1 pour la MAS, et en quoi diffèrent-elles des règles de stationnement standard pour les "Établissements hospitaliers et cliniques" ou "Autres lieux recevant du public" mentionnées dans l'Annexe N°2 du règlement.

Règle spécifique 1AUL1 : Il est proposé de limiter ce nombre à 60 places, soit un ratio de 15% de la surface de plancher. Cette flexibilité est justifiée par le besoin réel constaté sur des structures MAS équivalentes. Les résidents de la MAS (personnes autistes ou polyhandicapées) ne disposent pas de véhicule individuel, et les besoins en stationnement sont principalement ceux des soignants et des visiteurs. De plus, la localisation à proximité du bourg permet l'accès par liaisons douces, réduisant la dépendance à la voiture individuelle. L'OAP garantit l'implantation de la MAS dans une logique de réduction des consommations foncières.

- CE7 Afin de compenser l'ouverture de 1,8 ha à l'urbanisation à Penlan, la procédure prévoit un reclassement d'une superficie totale équivalente ailleurs. Je saisis l'occasion pour remercier M. Bouguyon du bilan qu'il m'a adressé mais serait-il possible d'avoir un bilan plus détaillé ? Un tableau précis de la compensation surfacique (Avec les numéros des parcelles cadastrales, surface de chaque lot, zones avant/après modification). Autrement dit, j'aimerais pouvoir lire un bilan détaillé des surfaces reclassées pour compenser l'ouverture de Penlan et savoir ce qui compose exactement la zone de Penlan. J'ai trouvé plusieurs mesures (1,8ha, 1,790ha...). Plus précisément, quelle sont les parcelles (et leurs surfaces) de la zone 2AUB de Pont Per qui a été reclassée en Zone A (agricole) autour du bâtiment d'élevage WC0041 et quelle est la surface totale retirée des zones 1AU (1AUBn de Croas Keromnès et 1AUE de Bellevue) pour être reclassée en zone 2AU ?
- Tableau de surface à joindre.
- CE8 Consistance de la Compensation Foncière (Reclassement) : il est zonage entraîne des ajustements dans les bilans et les priorités d'urbanisation. indiqué que le reclassement complet des zones 1AUBn de Croas Keromnès et 1AUE de Bellevue en zone 2AUB, ainsi que le reclassement partiel de la zone 2AUB de Pont Per en zone A (agricole), visent à obtenir une superficie totale équivalente à celle ouverte à l'urbanisation (1,8 ha à Penlan). Le bilan des surfaces (5.2) indique que la zone agricole a augmenté d'environ 0,5 ha (par reclassement partiel de 2AUB) et que la zone 2AU a augmenté par le reclassement d'environ 0,7 ha (1AUBn) et 0,8 ha (1AUE)8. La somme ces reclassements (0,5 ha + 0,7 ha + 0,8 ha = 2,0 ha) semble excéder légèrement l'ouverture de Penlan (1,8 ha). Est-ce que cette différence de surface (0,2 ha) est intentionnelle ? A quoi correspond-t-elle ?
- La différence de surface du reclassement des zones de compensation est dû à la taille des parcelles sélectionnées. La surface reclassée étant plus grande que celle ouverte à l'urbanisation, c'est une logique d'urbanisation vertueuse qui est appliquée ici.
- CE9 Pour aider à la compréhension, pouvez-vous dresser un tableau en indiquant l'ancien et le nouveau zonage ainsi que le détail des parcelles concernées par les modifications de zones, aussi bien pour les parcelles de Pont Per, Croaz Kéromnès et Bellevue que pour la zone de Penlan. Un plan détaillé avec le numéro des parcelles de chaque zone serait peut être bienvenu ?
- Tableau de surface à joindre.
- C1 Dans l'optique d'une vente, le propriétaire de la parcelle WC207 souhaite créer 2 lots constructibles. Il indique que le PLU à venir devrait classer ces lots en zone agricole. Je ne vois pas de question posée par M. Treguer dans cette lettre mais compte tenu de notre entretien, je pense qu'il souhaite que son lot soit maintenu en zone UHB. Je comprends que vous ne puissiez lui répondre pour le futur PLUi mais pouvez-vous préciser quel sera le devenir de cette parcelle dans le cadre de la modification N°2 du PLU de Milizac ? Le service urbanisme de Milizac m'a assuré que ce lot et son voisin (WC207) devraient rester en UHB.
- La parcelle n° WC207 n'est pas concernée par la modification n°2 du PLU du territoire de Milizac (commune de Milizac-Guipronvel).

RP1 "Ma parcelle 208 se trouve actuellement en zone UHB, le terrain constructible est à moins de 100 mètres de l'élevage Milin. Ce que je souhaite c'est rester en zone UHB avec possibilité de lotir si l'élevage disparaît comme promis par M. Milin." Que lui répondez-vous ?

CE10 Impact des densités minimales : L'OAP pour les zones d'habitat fixe des densités minimales (15 à 20 logements/ha). Comment le fait de reclasser des zones 1AU (urbanisation à court terme) vers des zones 2AU (réserves foncières à moyen ou long terme) affecte-t-il l'atteinte des objectifs de densité et de production de logements du Plan Local de l'Habitat (PLH) sur le long terme.

CE11 Que deviendront les 18000m² de l'OAP de Penlan lorsqu'ils seront reclassés en 1AUL et seront donc constructibles si l'AHB ne termine pas le projet de MAS ? De même, dans ce cas, que deviennent les autres surfaces reclassées ?

La parcelle en question n'est pas concernée par la modification du PLU de Milizac (commune de Milizac-Guipronvel).

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) vise la création d'environ 600 nouveaux logements sur 20 ans pour Milizac-Guipronvel.

Le reclassement des zones 1AUBn de Croas Keromnès et 1AUE de Bellevue en zones 2AU (réserves foncières à moyen ou long terme), a pour effet de reporter la réalisation des logements potentiels associés à ces OAP (OAP 1 et OAP 11).

Toutefois, ce report est justifié par le fait que ces zones 1AU faisaient l'objet d'une rétention foncière des propriétaires, rendant leur urbanisation à court terme impossible de toute façon,. La priorité est désormais donnée à l'urbanisation de Penlan pour un équipement d'intérêt général (MAS). De plus, l'élaboration d'un PLUi-H est en cours à l'échelle du Pays d'Iroise et les élus ont travaillé à l'optimisation de la construction de logement sur la commune de Milizac-Guipronvel en collaboration avec les services d'urbanisme de l'intercommunalité.

Si l'Association Hospitalière de Bretagne (AHB) ne réalisait pas le projet de MAS, le secteur de Penlan resterait classé en zone 1AUL1, un sous-secteur spécifiquement dédié aux équipements publics ou d'intérêt général et d'hébergement.

Ce zonage restrictif signifie que, selon l'article 1AU.1 du règlement, les constructions à usage d'habitation (autres que celles liées au logement de fonction ou à l'hébergement spécifique de la MAS) sont interdites,. Pour qu'un autre type de projet (par exemple, un lotissement d'habitat classique) puisse être réalisé, il faudrait engager une nouvelle procédure de modification ou de révision du PLU afin de changer le zonage, car la zone 1AUL1 ne permet que les équipements d'intérêt public/général.

Les autres surfaces reclassées (1AU vers 2AU) sont, quant à elles, des réserves foncières à moyen ou long terme.

Suite à la demande de l'Autorité environnementale (MRAe) (renseignements complémentaires du 02/04/2025), le projet concret ont été incluses, notamment dans les compléments au dossier de déclaration « loi sur l'eau » de juin 2025.

Les zones humides identifiées (229 m² au Nord et 767 m² à l'Ouest) sont désormais qualifiées dans l'OAP Penlan comme « zones humides à protéger » et sont inscrites au règlement graphique.

Les garanties juridiquement opposables pour leur sanctuarisation et leur connexion hydraulique incluent :

1. Imperméabilisation des ouvrages : Le bassin tampon A sera imperméabilisé avec de l'argile (ou autre procédé) pour éviter tout contact avec la nappe phréatique en période hivernale,. Le bassin tampon B, enterré (composé de 2 buses étanches), n'aura pas d'interaction avec la nappe.
2. Maintien de la connexion hydraulique : Pour assurer la connexion avec le ruisseau intermittent et éviter l'altération des zones humides, le projet prévoit :
 - L'alimentation de la zone humide Ouest par une noue,.
 - La mise en place d'une couche perméable sous le parking Nord.
 - Le déplacement du bassin tampon enterré.
3. Plan de Gestion : Un plan de gestion et de mesures de suivi des zones humides sera mis en place pour une durée de 10 ans afin de garantir leur préservation,.
4. Impact sur le ruisseau : Un rapport d'hydrogéologue agréé (mai 2025) a conclu que l'alimentation du ruisseau intermittent ne provient pas ou peu du terrain de la MAS, et que le projet sera quasiment sans effet sur le ruisseau et ses abords, à condition que les zones humides

CE12 Protection des Zones Humides et Hydraulique : Les deux zones humides identifiées sur le secteur de la MAS (229 m² et 767 m²) sont désormais qualifiées de "zones humides à protéger". Quelles sont les dispositions concrètes et juridiquement opposables du dossier "loi sur l'eau" qui garantissent leur sanctuarisation et leur connexion hydraulique avec le ruisseau intermittent (alimentation par une noue, couche perméable sous le parking Nord, etc.) ?

CE13 Levée des réserves de la MRAe : Le recours gracieux a réussi à obtenir l'abrogation de l'avis initial demandant une Évaluation Environnementale. Outre la correction du dysfonctionnement ponctuel de la STEP en 2023, quelles sont les garanties techniques formelles (issues du Plan Pluriannuel d'Investissement et du Schéma Directeur) qui assurent (notamment la MRAe) de la résorption durable des eaux parasites et de la maîtrise de la charge hydraulique future, compte tenu de l'augmentation des Équivalents-Habitants (82EH) due à la MAS

CE14 Incidence sur le réseau hydrographique : Bien que le rapport de l'hydrogéologue (mai 2025) conclue que le projet n'aura quasiment aucun effet sur le ruisseau intermittent, cette conclusion est-elle accompagnée d'un plan de suivi environnemental à long terme des débits ou de la qualité des eaux dans ce ruisseau, pour vérifier l'absence d'impact pendant et après la construction ?

CE15 Gestion des eaux pluviales (EP) : Les OAP et le règlement encouragent l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales. Si l'infiltration s'avère difficile, un rejet dans le réseau public est possible à hauteur de 3 l/s/ha (ou 3 l/s pour les surfaces inférieures à 1 ha). Cette limite de débit de fuite est-elle suffisante pour éviter les débordements et l'aggravation du risque inondation dans les secteurs mentionnés comme sensibles, notamment autour de la rue Messire Jean Kérébel, où des sous-capacités existent déjà ?

Le recours gracieux formé par la CCPI le 10 juin 2025 a conduit à un nouvel avis conforme de la MRAe (n°2025ACB47 du 31 juillet 2025) qui a abrogé l'avis initial (n°2025ACB26 du 17 avril 2025) et levé l'obligation de réaliser une Évaluation Environnementale.

Les garanties formelles apportées concernent l'état du système d'assainissement collectif:

- Capacité de la STEP : La station d'épuration (STEP) de Milizac-Guipronvel a une capacité nominale de 3 000 Équivalents-Habitants (EH).
- Impact du projet : Le projet MAS est estimé à 82 EH. Cette augmentation est jugée marginale et parfaitement absorbable par la station actuelle,.
- Correction des non-conformités : La non-conformité de 2023 était un dysfonctionnement de pilotage ponctuel (sous-dosage de chlorure ferrique) et non un problème structurel de capacité, rapidement corrigé en 2024.
- Maîtrise des eaux parasites : Un Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) et un plan d'actions structuré (issu du schéma directeur 2022) sont en cours de déploiement pour la résorption durable des eaux claires parasites, incluant le contrôle systématique des branchements et le renouvellement ciblé des réseaux non étanches,.

Ces éléments garantissent que le système d'assainissement est dimensionné et apte à intégrer le projet sans dégrader le milieu aquatique récepteur.

Le rapport de l'hydrogéologue agréé (mai 2025) conclut que le projet aura quasiment aucun effet sur le ruisseau intermittent,.

En ce qui concerne le suivi, un plan de gestion et de mesures de suivi de l'évolution des zones humides est prévu, devant être fourni pour une durée de 10 ans à compter de la fin des travaux,. Ce suivi comprend des passages en période de pluie pour s'assurer qu'aucun écoulement résiduel ne provient des voiries et stationnements. De plus, les mesures spécifiques prises pour la gestion des eaux pluviales et la préservation des zones humides (noues paysagères, couche perméable) sont des garanties actives de l'absence d'impact pendant et après la construction.

L'OAP et le règlement encouragent prioritairement l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ou les solutions alternatives (noues).

Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisante, le rejet dans le réseau public est contraint à ne pas dépasser 3 l/s. Cette limite de débit de fuite est volontairement très restrictive pour une surface d'environ 1,8 ha, car elle vise précisément à éviter les débordements et à prévenir l'aggravation du risque inondation. Concernant le risque pour le secteur de la rue Messire Jean Kérébel, celle-ci se trouve à plus de 600m du site d'implantation, à l'est du bourg. Il n'y aura donc aucun impact du fait de la construction de la MAS.

CE16

Origine de l'eau qui alimente Milizac (IOTA) : Sur quels captage sont prélevées les eaux distribuées à la population de Milizac ? Est-il possible d'avoir un relevé topographique indiquant où se fait le prélèvement de cette eau ainsi que les périmètres de protection (immédiat, rapproché et éloigné). Périmètres étiquetés selon le code de la santé publique (Zone soumise à contraintes environnementale) et Loi sur l'eau et le milieu aquatique (Les ZP-AAC sont des zones de protection définies par arrêté préfectoral pour préserver la qualité de l'eau des aires d'alimentation des captages (AAC) destinés à l'alimentation en eau potable (AEP).

L'eau potable qui alimente la population de Milizac-Guipronvel provient du forage de Langouedec situé à 2,16 kms du site de Penlan.
 Ce forage est autorisé par arrêté préfectoral n°2012348-0001 du 13/12/2012, il est assorti des périmètres situées en PJ.
 Le périmètre de protection complémentaire PRB, soit le périmètre le plus proche de Penlan, se situe à 1,68 kms.

CE17

Développement des liaisons douces : Le PLU prévoit d'inscrire des liaisons douces (122m supplémentaires à créer) pour connecter le futur secteur de la MAS au centre-bourg via la rue de l'Argoat. Le plan des OAP de Penlan garantit-il la création de ces liaisons douces pour les piétons et les vélos, et comment ces nouvelles liaisons s'intègrent-elles au réseau total de 73370ml de cheminements doux prévus ?

L'OAP Penlan garantit la création de ces liaisons douces. L'aménagement vise à conforter le bourg en développant cet équipement de santé à proximité directe, accessible à pied et à vélo.
 • L'accès piéton reliera le centre de Milizac avec le chemin piéton se dirigeant vers le Nord, à l'Ouest de l'OAP,.

CE18

L'Impact du projet MAS sur la STEP est certes limité : Le projet de Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) représente une charge d'urbanisation estimée à 82 EH. Cette augmentation est considérée comme marginale et "parfaitement absorbable par la station actuelle". Mais qu'en est-il des familles, employés, visiteurs. Avez-vous évalué l'impact global que cette population + ce que le futur chantier générera sur l'environnement, notamment sur les zones humides et la STEP ?

L'impact attendu du projet MAS sur le système d'assainissement est estimé à une charge d'urbanisation de 82 EH (Équivalents-Habitants). Cette augmentation est considérée comme une augmentation marginale de la charge polluante, parfaitement absorbable par la station actuelle, dont la capacité nominale est de 3 000 EH,. Les 82 EH englobent les résidents, le personnel (70 ETP qui ne seront pas présents sur les mêmes horaires) et les visiteurs. Le projet implique des branchements neufs et étanches, sans incidence sur les eaux parasites. L'impact du futur chantier de construction n'est pas évalué ici, car ce n'est pas le rôle d'une procédure de modification de PLU.

CE19

Impact précis sur le Bilan des Logements : Comment le changement demandé par la modification N°2 du PLU affecte-t-il les objectifs de production de logements définis dans le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la CCPI, sachant que la production de logements est un objectif central?

Le Bilan des Logements est modifié par la suppression des OAP des zones 1AU reclassées en 2AU (Goarem Goz Nord et Goarem Goz Sud, représentant 0,6 ha et 0,7 ha respectivement),. Ces zones, initialement prévues pour l'habitat à court ou moyen terme, sont reportées à long terme (zones 2AU) en raison de la rétention foncière,.
 Le PLH fixe des objectifs de production de logements sur 20 ans. Bien que la modification n°2 reporte la réalisation de logements sur ces deux secteurs, elle n'a pas pour objectif principal la production d'habitat, mais l'équipement de santé. La zone de Penlan elle-même, initialement prévue pour un usage mixte (habitat/équipement), est désormais intégralement dédiée à la MAS (1,79 ha), suite à l'abandon du secteur habitat pour préserver les zones humides. L'impact sur le PLH est donc un décalage dans l'échéancier des ouvertures à l'urbanisation des zones 1AU,.
 Sachant que l'élaboration d'un PLUi-H est en cours et bientôt en application sur le territoire, les objectifs de construction de logement y ont été intégrés.

CE20

Détails de la Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) : dans sa lettre du 24 mars 2025, l'avis du Préfet était "Favorable avec remarques" et l'avis de la Chambre d'Agriculture (CA) dans sa lettre du 14 avril 2025 était "Favorable". Quelles étaient les remarques spécifiques demandées par la Chambre d'Agriculture concernant la zone de Pont Per, et comment la collectivité prévoit-elle de l'intégrer dans le paysage agricole (notamment dans le cadre futur du PLUi-H)?

L'avis de la Chambre d'Agriculture (CA), daté du 14 avril 2025, était favorable à la modification n°2 du PLU de Milizac,.

Les remarques spécifiques de la CA portaient sur deux points majeurs, :

1. Site agricole délaissé : La CA a souligné la présence d'un ancien site agricole délaissé à proximité qu'il serait pertinent de revaloriser ou de gérer pour éviter l'enfrichement,.
2. Zone de Pont Per : Concernant le reclassement partiel de 0,5 ha de la zone 2AUB de Pont Per en zone A (agricole), la CA a noté que ce reclassement respecte les distances réglementaires (100 m autour du bâtiment d'élevage WC0041),. Cependant, elle a recommandé qu'il aurait été plus pertinent de déclasser la totalité de cette parcelle pour éviter que la proximité de la zone 2AUB restante ne favorise la présence de tiers et n'impacte un îlot agricole de belle forme, aujourd'hui exploité, . La commune a maintenu d'appliquer seulement la distance règlementaire.

CE21

Le Préfet a demandé la correction d'erreurs matérielles dans les chiffres des tableaux de surface et dans le règlement, et a soulevé la question de l'application de la loi APER (Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables). La collectivité a répondu que la loi APER s'appliquerait de fait, mais quelles étaient les erreurs matérielles spécifiques du tableau de surface qui devaient être corrigées ?

Tableau de surface à joindre.

CE22

Distinction entre "Compatibilité" et "Conformité" des OAP : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) décrivent des principes d'aménagement avec lesquels les autorisations d'urbanisme (permis de construire, d'aménager) doivent être compatibles, et non conformes. Quelle est l'implication pratique de cette distinction pour l'aménageur de la MAS de Penlan ? (C'est-à-dire, quel niveau de flexibilité est accordé au projet par rapport aux tracés et schémas du plan, tout en respectant l'esprit de l'OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixent les principes et les objectifs d'aménagement. En application du Code de l'Urbanisme, les autorisations d'urbanisme (permis de construire, d'aménager) doivent être compatibles avec les OAP, et non conformes. Cette distinction accorde un niveau de flexibilité plus important à l'aménageur (AHB) par rapport aux tracés et schémas initiaux,. Le projet s'inscrit dans un urbanisme de projet. L'OAP est incontournable pour traduire opérationnellement les ambitions de la collectivité. Les constructions en zone 1AUL1 sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans l'OAP, permettant ainsi au projet de la MAS de s'adapter tout en respectant les orientations fondamentales définies dans le PADD et dans l'OAP (intégration paysagère, liaisons douces, gestion des eaux pluviales),.

CE23

Ajustement des Règles de Stationnement pour la MAS : la création de la zone 1AUL1 est notamment justifiée pour ajuster les règles de stationnement. La nouvelle règle propose au moins 15% de la surface de plancher pour la Maison d'Accueil Spécialisée (MAS). Comment cette règle se compare-t-elle concrètement aux règles générales du PLU pour les Établissements hospitaliers et cliniques (qui exigent 100% de la surface de plancher en stationnement d'après la NOTICE du dossier) et les Autres lieux recevant du public (qui exigent 50% de la surface de plancher)? Clarifier cet écart pourra mettre en évidence la flexibilité accordée à cet établissement spécifique.

Idem CE6.

- CE24 Application des Nuisances Sonores sur Penlan : le règlement du PLU impose des normes d'isolement acoustique pour les établissements de santé et d'habitation situés dans des bandes de 30 mètres ou 100 mètres le long de certaines routes départementales (RD 3, RD67, RD68, RD105). Le secteur de Penlan, étant à proximité du bourg, est-il concerné par une de ces bandes de nuisance sonore ou est-il suffisamment éloigné ?
- RP2 L'intervenant propose d'apporter 4 précisions au règlement de la 1AUL. Précisions touchant à la définition de la future zone 1AUL et ses sous-secteurs. Pas d'autre question jointe à la proposition de précisions.
- CE28 Les PPA ont été amenés à se prononcer sur un dossier d'enquête en date du 24 mars pour le Préfet et le 14 avril pour la Chambre d'Agriculture. Il se trouve que le dossier a été par la suite modifié. Le dossier proposé aux PPA n'est donc pas le dossier qui a été présenté au public, ce qui peut introduire un biais dans la présente enquête. Pouvez-vous me donner les motifs de ces changements ?
- CE25 L'Association Hospitalière de Bretagne est une association déclarée sous le régime de la loi de 1901, le 1er janvier 1995. Elle n'est pas reconnue d'utilité publique mais fait partie du champ de l'économie sociale et solidaire. Avez-vous d'autres précisions à fournir concernant le futur maître-d'ouvrage du projet de construction de la MAS, de nature à conforter le public sur la qualité de sa candidature ?
- La zone de Penlan n'est pas impactée par des mesures de protection sonore, car la commune est située à plus de 400m de la D3 (route départementale la plus proche du futur projet de MAS).
- Les 4 précisions apportées au règlement étant pertinentes au futur règlement écrit, elles seront rajoutées.
- Lors d'une enquête publique, le dossier présenté aux administrés doit être le même que présenté aux différents PPA. Dans le cadre de la MPLU2 du territoire de Milizac (Commune de Milizac-Guipronvel), en plus du tableau de réponses d'intentions apportés aux PPA, les changements ont put être détaillés. C'est pour cela qu'une annexe complémentaire a été ajouté au dossier. N'ayant pas la possibilité de modifier le dossier initial, les administrés peuvent tout de même s'en informer grâce aux annexes.
- L'ARS a décidé de retenir la candidature de l'AHB par une décision ci-jointe du 28/08/23, suite à l'appel à projets n°2022-ARS-04 du 13/12/22 ci-joint.
- Cette décision prouve la qualité de la candidature de l'AHB qui a été préféré par l'ARS aux candidatures concurrentes.
- Si aucune candidature réceptionnée par l'ARS n'avait apporté suffisamment de garanties de qualité, l'ARS aurait déclaré cet appel à projets infructueux.
- L'annexe 1 du cahier des charges de l'appel à projet précité prévoit p°11 : « L'appel à projets s'accompagne d'une enveloppe maximale mobilisable de 4 625 000 € en année pleine. ».
- Le versement de ces subventions publiques sera bien entendu subordonné à des contrôles de conformité de la MAS par l'Etat.
- Enfin, la commune a eu l'occasion d'être associée à des réunions avec l'ARS et l'AHB sur la mise en œuvre du projet, notamment en ce qui concerne la prorogation des délais de l'opération eu égard aux délais des procédures d'urbanisme.

CE26 Quelles garanties vous a offert l'AHB quand à la réalisation totale du projet ? Et notamment, quand, comment, à qui et pourquoi pourrait-elle être autorisée à revendre la MAS ?

CE27 M. Croguennec, DGS de Milizac m'a expliqué que la revente du terrain devenu constructible sera réalisée par la mairie au prix d'achat fixé par la promesse de vente qui a été signée chez le notaire, soit +/-18€ du m2 constructible. La moyenne des terrains constructible semble nettement supérieure à cet accord. Qu'avez-vous prévu pour sécuriser la transaction entre l'acquéreur (AHB) et le vendeur (Mairie) ?

La réalisation totale du projet de MAS s'effectue en application de l'ARS-04 du 13/12/22. Si l'AHB ne respectait pas l'entièreté du cahier des charges de l'appel à projets, elle perdrait en tout ou en partie les financements associés. Sa crédibilité et sa capacité à remporter de nouveaux appels à projets de l'ARS s'en trouveraient affectées. Sauf obstacle majeur d'urbanisme, le projet s'exécutera donc en totalité.

L'hypothèse d'une revente de la MAS se heurterait à l'article 5 de la décision de l'ARS précitée qui dispose que l'autorisation ne peut être cédée sans l'accord de l'autorité compétente, soit l'ARS. Dès lors, une cession de la MAS s'accompagnerait de la perte du financement public, financement indispensable au fonctionnement d'une structure médico-sociale, sauf accord de l'ARS. Un accord de l'ARS sur une hypothétique revente de la MAS supposerait que l'acheteur potentiel présente toutes les garanties en matière de santé publique. Dans cette hypothèse, la revente de la MAS, construite par l'AHB, à une entité similaire à celle de l'AHB, avec poursuite de l'activité médico-sociale et sous réserve de l'accord de l'ARS, ne poserait pas de réel problème pour la commune puisque l'intérêt général réside dans le maintien de l'activité médico-sociale dans la MAS, sous le contrôle des autorités compétentes de l'Etat.

Cette question rejoint la question CE26 et notre réponse. Par ailleurs, la modification du règlement du PLU de Milizac introduit un nouveau zonage « 1AUL1 : zone dédiée à la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt général ». Dès lors, un tiers qui achèterait le terrain à l'AHB (...) devrait y projeter un autre projet d'équipement public ou d'intérêt général. Cela impliquerait l'accord de la commune et des financeurs publics. Surtout, cette hypothèse de décision de vente de l'AHB à un tiers aurait pour conséquence que l'ensemble des moyens mobilisés par l'AHB pour réaliser la MAS soit perdu (honoraires de maîtrise d'œuvre d'architectes, de bureau d'études, mobilisation des équipes de l'AHB sur ce projet médico-social, recrutements en cours ...). Il s'agit de plusieurs centaines de milliers d'euros et des centaines d'heures de travail perdus, sauf à ce que le projet de MAS soit repris par une autre entité similaire, ce qui rejoint notre réponse à la question CE26. Enfin, la détermination du prix à 268 830 € (+ frais de vente de 4 400 € cf promesse de vente), sur une base de 15€/m², tient compte de la présence de zones humides, soit une contrainte majeure sur ce terrain.