

## PROJET DE DELIBERATION

### FINANCES & URBANISME – LOTISSEMENT DE TOUL AN DOUR – ETAT D'AVANCEMENT

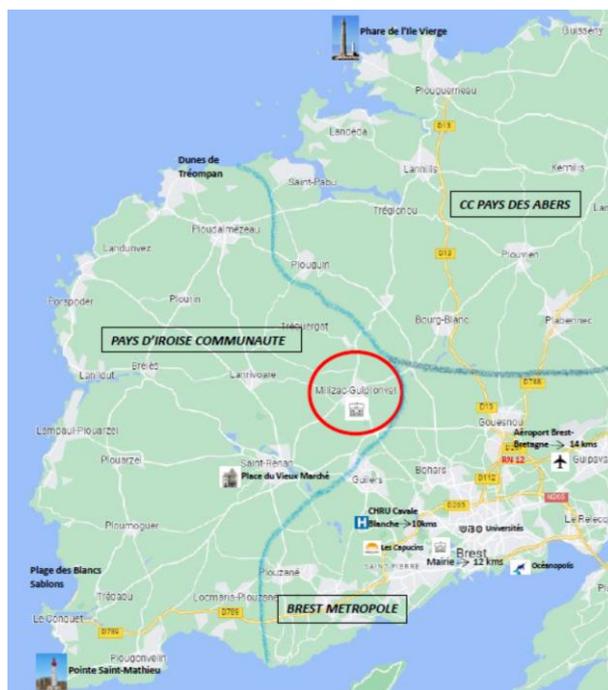
Le permis d'aménager du lotissement communal de Toul an Dour a été accordé le 4 octobre 2024. Il est désormais purgé des délais de recours.

Hormis les requalifications de friches, nous n'avons plus conduit d'opération de lotissement communal depuis la mise en vente du lotissement de Keromnès le 26 juin 2017. Nous renouons donc avec ce type d'aménagement notamment pour concourir à la vitalité du bourg de Guipronvel en veillant à la mixité des constructions (9 pavillons et un petit collectif).

La relativement faible densité de ce programme, soit de l'ordre de 14 logements/hectare, s'explique à la fois par les caractéristiques du site (lots en assainissement individuel et résultats de l'étude de sol) et par notre volonté d'inscrire ce projet de manière harmonieuse dans son environnement.

La tranquillité d'un habitat au bourg de Guipronvel, à proximité de tous les services proposés à Milizac.

Ces lots, de 475 m<sup>2</sup> à 754 m<sup>2</sup>, situés dans un cadre de vie préservé, représentent donc une opportunité d'achat de terrain libre de constructeur qui devient de plus en plus rare en Pays de Brest, à une douzaine de kilomètres de la place de la Liberté à Brest.



<https://milizac-guipronvel.bzh/Attractivite-de-Milizac-Guipronvel>

D'ores et déjà, les lots, au vu du plan de composition, ont fait l'objet d'un acte de bornage dressé le 21/01/2025 par Y. OLLIVIER, géomètre-expert.

Suite à la passation des marchés de travaux le 10 mars 2025 (cf affaire relative au compte-rendu des délégations dans l'ordre du jour de cette séance) et à une estimation du SDEF relatives aux réseaux souples et candélabres, nous disposons désormais d'une estimation suffisamment précise des dépenses pour pouvoir envisager la détermination du prix de vente des lots.

Cette opération de lotissement communal s'inscrit dans la poursuite des objectifs suivants :

- Maîtriser notre rythme d'urbanisation et donc maîtriser nos besoins en équipements publics induits (ex : école, équipements sportifs, voirie ...) ;
- Concilier notre cadre de vie avec cette urbanisation en veillant à proposer des aménagements qualitatifs dans une logique de développement durable (ex : extension et valorisation de la ceinture verte par le sentier d'interprétation, aménagements de mobilités douces ...) ;
- Permettre à des ménages de conduire leur parcours résidentiel sur la commune, sans devoir la quitter pour concrétiser leurs projets d'habitat (location dans le parc privé ou conventionné, puis acquisition de maisons ou de lots à construire ...) ;
- Lutter contre la spéculation foncière et maîtriser les prix de vente dans une logique de mixité sociale ;
- Valoriser nos réserves foncières en réalisant des opérations dont le résultat contribue au financement de travaux d'amélioration de la voirie directement ou partiellement liés à cette urbanisation (ex : rue Général de Gaulle, rue du Trégor et rue du Ponant) ou à celui d'autres sites dont l'équilibre économique sera plus difficile à atteindre compte tenu des objectifs poursuivis (ex : requalification des friches du 169 et du 456). Cette valorisation permet ainsi de poursuivre notre développement tout en maîtrisant la fiscalité et l'endettement communal.

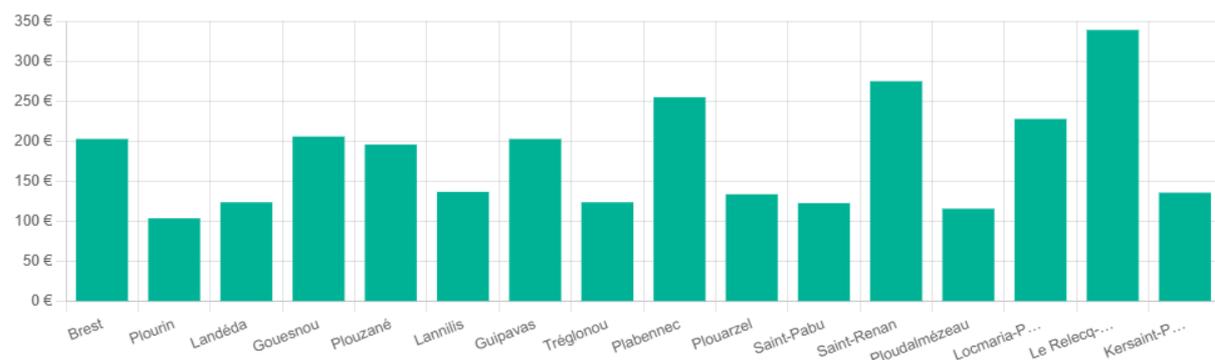
A la croisée de ces objectifs, le plan de financement prévisionnel ci-joint a été élaboré, conduisant à un prix envisagé de 149 € TTC/m<sup>2</sup> (voir plan de financement et projection sur les prix des lots).

Ce prix, qui reste une estimation à ce stade, serait moindre aux prix pratiqués par les lotisseurs privés sur la commune (ex : 175 € TTC/m<sup>2</sup>). Il permet de situer ce lotissement dans une gamme de prix relativement accessible.

### Prix moyen autour de Milizac-Guipronvel

Calculé sur 105 terrains à vendre

■ Prix du terrain (€/m<sup>2</sup>)



Nous pourrions donc conduire sur cette base une phase de pré-commercialisation auprès des acquéreurs potentiels qui se sont fait connaître. Dans ce cadre, une réunion publique sera organisée le 24 avril à 18H30 en mairie de Guipronvel permettant notamment à ces acquéreurs, comme aux riverains, de mieux découvrir le projet.

Si nous obtenons environ 30 % de pré-réservation, les marchés de viabilisation pourront alors être signés et le chantier pourra démarrer.

La fixation d'un prix de vente d'un terrain communal par le conseil municipal intervenant au vu de l'avis des Domaines (consultation en cours), le conseil municipal sera donc appelé à délibérer ultérieurement pour fixer de manière officielle les prix de vente, lot par lot, au vu de cet avis.

Rappelons par ailleurs certaines conditions de la commercialisation (art. L442-8 et suivants du code de l'urbanisme et article R442-13-1) :

- la signature de la promesse de vente devant notaire suppose de connaître la consistance et la délimitation d'un lot (d'où l'acte de bornage), son prix et son délai de livraison (voir notamment <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2484>) ;
- la réalisation de la 1<sup>ère</sup> phase des travaux est nécessaire à la passation de l'acte de vente définitif (article R442-13-1 du code de l'urbanisme).

Il en résulte en substance que lorsque le prix de chaque lot aura été fixé par le conseil, les promesses unilatérales de vente pourront être signées devant notaire, les ventes effectives intervenant après la réalisation de la 1<sup>ère</sup> phase du chantier.

En ce qui concerne les réseaux basse tension, éclairage public et télécom, la part communale est estimée à 31 815 €, auquel il convient d'ajouter une provision de 25 000 € pour les candélabres.

La commune étant engagée dans une démarche de sobriété énergétique et de réduction de l'éclairage public, comme pour la friche du 456 De Gaulle, nous allons conduire avec le SDEF une réflexion visant à réduire sur ce projet la fréquence des candélabres en LED. Cette réduction de l'empreinte de l'éclairage public sur le site vise notamment à préserver la biodiversité, ce qui a particulièrement du sens à Toul an Dour vu la proximité du milieu naturel.

Dans l'immédiat, vu l'avis de la commission des finances, il vous sera proposé :

- de donner délégation à M. le Maire pour adapter le projet de déploiement de réseaux souples et de candélabres sur ce lotissement en lien avec le SDEF et pour signer toutes conventions et documents afférents ;
- d'approuver le principe d'un prix de vente à 149 € TTC/m<sup>2</sup>.