Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 056-200055952-20260204-2026_027_DEL-DE

Theix Noyalo TEIZ NOALOU

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 4 février 2026

L'an deux mil vingt-six, mercredi 4 février à dix-huit heures trente minutes, les membres du conseil municipal de Theix - Noyalo, légalement convoqués le 27 janvier 2026 se sont réunis à la salle du Conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Christian SEBILLE, Maire

Etaient présents : M. Sébille, M. Antoine, Mme Catrevaux, M. Célard, Mme Coët, Mme Delourme, M. Duranton, Mme Guilbaud, Mme Guillou, Mme Houssaye, Mme Jehanno, Mme Kéryjaouen, Mme Le Bodic, Mme Lecomte Durouil, Mme Legendre, Mme Le Luherne, M. Le Pahun, M. Mouaci, Mme Le Mouël, Mme Maillot, Mme Quintin, M. Quistrebert, Mme Rebout, M. Rouault, M. Stevant, M. Thébaut, M. Valiente.

Absents ayant donné pouvoir :
Monsieur Groyer à Monsieur Sébille
Madame Guillerme à Monsieur Thébaut
Madame Pasquier à Madame Lecomte Durouil

Absents :
Madame Ikram El Adib
Madame Anne-Marie Le Floch

Secrétaire de séance : Monsieur Duranton

Nombre de conseillers en exercice : 32

Nombre de conseillers présents : 27

Absents : 2

Nombre de pouvoirs : 3

Votants : 30

2026-02-04- N°ACVIE 027/2026 – ADOPTION DU CRAC 2024 DE LA GREE DU LOC

Madame CATREVAUX expose le bordereau suivant

Pour rappel, par délibération du 4 février 2010, le conseil municipal de Noyalo a désigné EADM comme aménageur pour la réalisation du lotissement de la Grée du Loch et la date de prise d'effet de la concession d'aménagement du 30 avril 2010. Différents avenants sont venus proroger et amender le contrat initial.

Ce projet après modifications comporte 40 lots libres dont 15 lots destinés aux primo-accédants et trois îlots pour accueillir des opérations groupées de logements. A ce jour, il ne reste plus de lots libres de disponible.

Sur les îlots destinés à l'habitat groupé, Aiguillon Construction a réalisé 9 logements locatifs sociaux sur l'îlot A.

Concernant la commercialisation de ces îlots B et C, deux compromis de vente ont été signés avec le promoteur URBATYS en 2023. Pour le lot B il s'agira de développer 20 logements et sur le lot C nous aurons 5 maisons individuelles.

La proposition d'aménagement du lot B a été retenue par les élus mais sa réalisation a nécessité une modification du permis d'aménager (ce dernier prévoyait uniquement 12 logements). Par ailleurs, il était également nécessaire de prévoir un allongement de la durée de la concession. Cela a été validé par le conseil municipal du 16 mars 2023 et porte son échéance au 29 avril 2026.

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 056-200055952-20260204-2026_027_DEL-DE

À la suite de ces ajustements réglementaires, le permis de construire pour le lot B a été accordé en décembre 2023.

Toutefois, compte tenu de l'absence de réservations fermes en mai 2024, le promoteur a demandé de bénéficier du report de la signature de l'acte authentique. Ce délai supplémentaire l'a conduit à réfléchir à l'adaptation de son projet au cours de l'année 2025 (proposition d'appartements plus petits, plus adaptés aux primo-accédants à la propriété). Un permis de construire modificatif pourrait être déposé avant la fin d'année 2025.

Le prix de cession du terrain est fixé à 410 000 € HT.

Quant au lot C, après réunion avec les riverains, les élus ont validé l'implantation de 5 pavillons. Le permis de construire a été délivré en juillet 2023. Cependant, là aussi, le promoteur a demandé à bénéficier d'un délai supplémentaire pour la signature de l'acte authentique en raison des difficultés de commercialisation des maisons. Début 2025, le promoteur s'est lancé dans une commercialisation du lot C sous forme de 5 lots à bâtir, sans prévenir Morbihan Habitat et la commune.

L'échéance de la promesse de vente étant caduque au 31 mars 2025, il a été décidé de ne pas la reconduire.

Morbihan Habitat a repris la commercialisation du foncier du lot C sous la forme de terrains à bâtir, et a engagé la division foncière.

Ainsi, l'année 2024 a été marquée par les difficultés de commercialisation rencontrées par le promoteur Urbatys.

Ce C.R.A.C. fait apparaître un bilan prévisionnel actualisé de 3 646 408 € HT en dépenses, et de 3 786 407 € HT en recettes au 31/12/2024. Il est toujours envisagé un résultat d'exploitation de 140 000 € en fin d'opération.

Enfin pour information il est rappelé à l'assemblée qu'à ces cessions, une réflexion urbaine, élargie au périmètre des routes d'Arvor et de Surzur, a été engagée avec la commune pour renforcer l'articulation entre le pôle actuel des équipements de Noyalo et les secteurs résidentiels et ceci dans la perspective de créations de logements sociaux et de nouvelles liaisons douces sur des parcelles mitoyennes du lotissement.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant.

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré à l'unanimité des membres présents et représentés

APPROUVE le rapport annuel 2024 du lotissement LA GREE DU LOC.

Affiché le :

A Theix-Noyalo, le 4 février 2026

Le Maire,

Christian SEBILLE