
Questions sur la modification de l'aménagement du Coeur de village

maire.mairiedecombaillaux@wanadoo.fr <maire.mairiedecombaillaux@wanadoo.fr>

25 août 2022 à 14:50

Bonjour,

Voici, en bleu dans le texte, quelques réponses à vos questions :

Cordialement,

Le Maire

Objet : Questions sur la modification de l'aménagement du Coeur de village

"Monsieur le Maire,

Après avoir étudié les documents portant sur la modification du permis d'aménager du 25 février 2022 et les réponses déjà apportées dans votre courriel précédent ou dans les numéros de l'Aïol, voici les questions que nous souhaiterions vous poser avec quelques suggestions :

1. Dans le permis d'aménager initial portant sur l'achat par GGL de 15.194m², le montant payé par GGL était de 970.000€ avec 330.000€ versés par GGL à la Commune de Combaillaux et le reste (640 000€) correspondant le financement de la viabilisation des terrains, du rond-point, de la place devant la mairie. Dans la modification du permis d'aménager du 25 février 2022, la surface a été ramenée à 11.402m² pour un montant de 710.000€.

Sur cette somme de 710.000€, quelle est la part qui est versée directement à la commune ?

710 000 € comme précisé dans la délibération

Quels sont les équipements financés par GGL en dehors du périmètre de 11.402m² ? Par ailleurs, nous souhaiterions disposer d'une copie de la liste de ces équipements et le document financier signé avec GGL précisant ces équipements et leur montant. Pourriez-vous nous y donner accès ?

Il n'y a pas de document financier spécifique pour ces équipements financés ou co financés par GGL en dehors du périmètre des 11402 m² car c'est le Permis d'aménager arrêté qui définit la forme finale de l'opération.

A ce jour, les estimations hors PA pour le compte de GGL sont d'environ 350 000 € pour les réseaux, les voiries, les couches de forme des équipements, le rond-point... et probablement beaucoup plus intra périmètre...

2. Nous avons vu sur les permis de construire que la construction des Macrolots A et D est confiée à la société « Combaillaux - Centre village ». Est-ce la même société qui va construire les macrolots B, C, et P ?

Cette société, au capital de 500 €, a été créée le 10/12/2021 spécifiquement pour "l'acquisition d'un terrain à bâtir sis à COMBAILLAUX portant sur les lots A, B, C, D, et P, ainsi que tous immeubles et droits susceptibles de constituer des accessoires ou annexes dudit terrain ; l'aménagement et la construction sur ce terrain, de l'immeuble ou des immeubles qui suivent : construction de commerces, services, centre médial, parking, 16 logements collectifs de type P2 à P4. ; la vente de l'immeuble ou des immeubles construits à tous tiers, sous quelque forme que ce soit, en totalité ou par fractions" (Extrait de l'objet social déclaré), ce qui laisse à penser que GGL a déjà revendu cette partie de terrain. Le gérant de COMBAILLAUX CENTRE VILLAGE est M. Bruno PLE, les associés sont TERRES DU PIC et BPA, également gérées par M. Bruno PLE, directeur associé de GGL jusqu'en 08/2020. La société TERRES DU PIC, créée le 16/12/2020, est depuis le 15/07/22 dirigée par BPA. En un peu plus d'une année d'exercice, TERRES

DU PIC a enregistré une perte, a vu son capital social diminué de 250 000 € à 189 227 €, puis augmenté à 1 660 000 €. On peut s'interroger sur la provenance des fonds de ce dernier mouvement de capital.

Que pensez-vous de ce montage ? Est-il un gage suffisant de bonnes fins des travaux ? "Le permis de construire du Macrolot D affiché sur le chantier comprend 5 logements et 7 places de parking pour une hauteur du bâtiment de 8,04m.

Le permis de construire du Macrolot A affiché sur le chantier comprend un « local brut » et 2 logements et 6 places de parking pour une hauteur du bâtiment de 9,67m. La modification du permis d'aménager prévoit une hauteur maximale de 9m pour l'ensemble des constructions. Comment expliquez-vous ce dépassement de la hauteur prévue pour le macrolot A ? Pourquoi les permis de construire des Macrolots B, C et P ne sont-ils pas encore affichés alors qu'ils vont être réalisés avant les deux autres macrolots (voir tranches de travaux présentées de le dernier Aiòl) ?

Concernant les montages internes à GGL sur les macrolots, je ne commente pas votre analyse car ce sont des affaires privées. La commune a fixé un objectif à atteindre – c'est ce qui est décrit dans le Permis d'aménager puis les permis de construire successifs.

Je rappelle que la durée d'instruction des permis de construire peut être différente et donc l'affichage des informations suit cette logique.

3. La modification du permis d'aménager indique la diminution du nombre des parkings de 121 initialement prévus à la réalisation de 55 parkings.

Pouvez-vous nous indiquer où se trouvaient les parking supprimés (66 places) sur le plan initial ?

Ces 66 parkings sont situés en dehors du permis d'aménager de GGL. Dans ces conditions, qui va financer les travaux d'aménagement de ces 66 parkings ? Est-ce la commune ?

La commune va financer la construction de ces parkings qui n'ont pas bougé depuis les plans présentés en réunion publique – ils se situent majoritairement sur le côté Est de l'opération.

4. Alors que l'administration, dans le contexte des adaptations aux changements climatiques globaux, prescrit de limiter l'imperméabilisation des sols, les 55 parkings inscrits dans le nouveau périmètre vendu à GGL sont prévus avec un revêtement 100% imperméable (d'après les documents). Nous pensons qu'il serait opportun de demander à l'aménageur de changer le revêtement pour qu'il devienne perméable (comme ce qui se fait actuellement partout sur le territoire, à la gare Sud de France, devant la mairie de Grabels etc). Ce changement ne devrait pas être compliqué à réaliser et permettra d'être mieux préparé pour les grands épisodes cévenols qui risque de se produire dans l'avenir. Pourriez-vous nous indiquer si cela va être fait ?

Les places de parkings réalisées et livrées pour la rentrée scolaire de septembre sont en goudron perméable, conforme aux règles préconisées dans le cadre de la transition écologique.

5. Pour les bassins de rétention, le dossier hydrologique prévoit pour ne pas aggraver les débits par rapport à la situation actuelle un débit de fuite de l'ouvrage de 0,38 m/s. Comment ce débit a-t-il été estimé car celui-ci a nécessairement des incidences sur la durée de vidange des bassins ?

En outre les estimations reposent sur l'hypothèse d'un seul épisode de pluie. Que se passera-t-il si les bassins de rétention sont déjà partiellement pleins lors de nouvelles précipitations reproduisant ainsi le même scénario qu'en 2014 marqué par la succession de 3 « épisodes cévenols » à quelques jours d'intervalle (17-19 et 29-30 septembre, 6-7 octobre) ?

Les possibilités d'extension des bassins de rétention étant limitée par des contraintes topographiques, cette réalité de terrain devrait être une puissante incitation à faire de la mise en œuvre de stratégies visant à une optimisation des infiltrations une priorité. Cela peut donc concerner les nouvelles réalisations : - zone de parking perméables et drainant - récupération et stockage des eaux de toiture dans des citernes pour une utilisation différée pour des usages courants (nettoyages des véhicules publics et privés, arrosages, entretien des voiries , etc.). Cela fera des économies d'eau et comme vous l'avez bien écrit dans le dernier Aiòl (juillet-août 2022), la situation d'approvisionnement en ce moment est de plus en plus critique durant cette période estivale.

Les règles de construction des bassins de rétention d'eau sont calculées par des spécialistes de ces équipements et donc il faut accepter leurs compétences que nous n'avons pas.

Quant à la rétention d'eau en vue de réutilisation, cette réflexion a déjà été menée dans la construction des écoles mais les contraintes en termes de financement et surtout d'exploitation de cette eau en milieu public ne nous permettent pas de garantir une sécurité réelle d'utilisation donc pas de stockage d'eau temporaire sur l'opération.

6. La Commission Locale de l'Eau, le SAGE et le SDAGE encouragent les projets dé-imperméabilisation des cours d'école en finançant une très grande part des travaux. Pourquoi ne pas mener une action dans ce sens pour les écoles de Combaillaux. Cela compenserait ainsi en partie les nouvelles extensions des surfaces imperméabilisées à l'échelle du bassin versant et donc, en définitive, le dimensionnement des bassins de rétention et leur adéquation en fonction des débits instantanés et cumulatifs des précipitations.

Les élus participent à ces structures et nous avons mis en avant beaucoup de points dans le domaine des économies d'eau potable (choix des espèces dans les espaces verts, point de prélèvement d'eau brute, arrosage sélectif...) mais aussi dans la minimisation des ruissellements d'eau de pluie (gazon synthétique poreux sur le tennis, béton ou goudron perméable, plantation d'arbres...).

Concernant la dé-imperméabilisation des cours de récréation, ces points ont déjà été évoquées en Conseil d'école ces derniers mois et j'ai précisé que ces travaux (même subventionnés) ont un cout non négligeable – La commune les étudie mais ne les mettra pas en chantier en même temps que les investissements actuels, qui, je vous le rappelle sont de plus d'un million d'euros par an sur les 4 dernières années.

7. La délivrance du permis d'aménager prévoit la réalisation préalable d'une étude des sols ce qui est bien évidemment impératif dans le contexte de la construction d'habitations sur des sols de remblais constitués de gravats et des déchets inertes non compactés. Pourriez-vous nous préparer une copie de ces études ?

Plusieurs études de sol sommaires ont été faites dans ces zones (lors de la élaboration du POS, lors des phases projets du permis d'aménager...) mais c'est lors de chaque construction que les pétitionnaires réalisent les véritables études de sol. Ces études sont des documents de travail permettant aux architectes et bureaux d'études de concevoir les structures en fonction des portances – ce ne sont pas des documents que nous mettons à disposition du public.