



Combleux ensemble en mouvement



François Terrasse
Tête de Liste



Guillaume
Debon



Benoît
Gien



Delphine
Rozwora



Patrice
Mothu

Chères Combleusiennes, Chers Combleusiens,

Le 15 mars, vous élierez votre nouvelle équipe municipale. Vous ferez le choix de la mandature pour les sept années à venir — et notamment s'il faut **régler définitivement la facture** de 4,3 millions d'euros liée à la déconstruction du site IBM, ou endetter lourdement la commune avec des emprunts de long terme.

Cette friche industrielle de 11 hectares, laissée à l'abandon depuis près de vingt ans, est un site complexe et contrasté :

la Bionne et ses rives, des zones plus ou moins inondables, des espaces boisés à préserver, d'anciens parkings non désartificialisés, des voiries, des secteurs avec des gravats résiduels. Partout, la végétation de friche s'étend, avec son cortège d'espèces envahissantes qu'il faudra traiter.

Le potentiel est réel. Mais le dossier est technique, environnemental et financier. **Il exige rigueur et méthode.**

Vous trouverez dans cette lettre l'analyse que nous avons menée depuis plusieurs mois, et la conclusion qui s'impose : seule **une concession d'aménagement confiée à des professionnels** permettra de rembourser intégralement la facture de déconstruction. Nous avons la volonté d'en faire **une opportunité : créer un nouveau quartier vert**, éco-responsable, à l'ouest du village, qui prolonge et renforce l'identité de notre village.

Construisons ensemble un projet réaliste, maîtrisé et respectueux de notre village — seul garant d'un avenir serein pour Combleux.

Le 15 mars, faites un choix responsable.

François Terrasse

Nos 3 engagements clairs :



Protéger durablement les finances de la commune

Rembourser intégralement la facture pour ne pas fragiliser l'équilibre budgétaire de Combleux.



Mener un projet exigeant, strictement encadré

Garantir qualité architecturale, ambition environnementale et pilotage professionnel sous contrôle communal avec concertation citoyenne.



Préserver et valoriser les espaces naturels dans un projet distinct

Distinguer clairement les 8 hectares d'espaces naturels à sanctuariser par une modification du PLUM, et dont l'usage sera défini en concertation avec vous.

● A vos agendas ●

Vendredi 13 mars
19h30

Réunion publique finale
à la salle du Canal



Protéger durablement les finances de la commune

L'enjeu majeur est le règlement de la facture liée à la déconstruction et à la dépollution du site de Sainte-Marie, réalisées par l'EPFLI en 2018-2019, pour un montant de 4,3 millions d'€ TTC (TVA incluse).

Cette somme est aujourd'hui portée par l'Établissement Public Foncier Local Interdépartemental (EPFLI), actuel propriétaire du site, dans le cadre d'une convention de portage courant jusqu'en 2029. Cette échéance a déjà fait l'objet de deux prorogations : en 2023 (contexte Covid) puis en 2025, après le retrait de l'aménageur RÉALITÉS. Le conseil d'administration de l'EPFLI a validé ce dernier report, présenté comme une ultime échéance.

En 2029, la convention prendra fin : la commune devra alors rembourser ce montant et redevenir propriétaire du site.

Notre priorité est claire : choisir une solution permettant le remboursement intégral sans recours à l'emprunt, afin de ne pas alourdir la charge pour les générations futures. Il s'agit de préserver la capacité de la commune à investir et à faire face aux besoins essentiels et aux imprévus : rénovation de l'école, transition énergétique, entretien du patrimoine communal...



Mener un projet exigeant, strictement encadré

Une architecture qui respecte l'âme du village

Nous voulons des constructions belles et sobres, avec des matériaux durables, des façades soignées et une vraie attention portée au paysage et au fleurissement. L'enjeu est simple : que ce nouveau quartier s'intègre naturellement à Combleux et en prolonge le caractère.

Un quartier responsable et tourné vers l'avenir

Performance énergétique, choix de matériaux, place du végétal : nous viserons un projet exemplaire sur le plan environnemental. L'objectif est de créer un quartier vert agréable à vivre et économe en énergie.

Des logements pensés pour les parcours de vie

Personnes seules, jeunes actifs, familles, seniors : le projet devra répondre à des situations variées. Une attention particulière sera portée aux logements adaptés aux seniors, avec la volonté de permettre aux habitants actuels de Combleux de rester au village s'ils le souhaitent, dans des conditions adaptées à leur âge.

Une expertise professionnelle, sous pilotage communal

Notre commune est de petite taille : elle doit s'appuyer sur des professionnels compétents pour mener un projet de cette ampleur. Leur action sera encadrée par un cahier des charges précis, défini par le conseil municipal, en concertation avec les habitants.



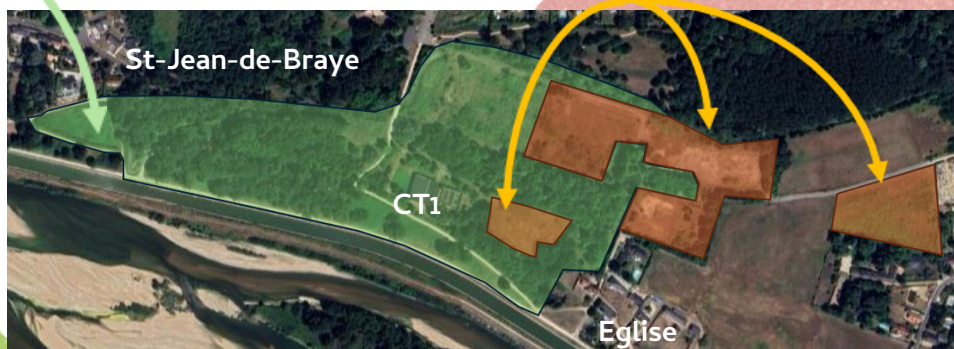
Préserver et valoriser les espaces naturels dans un projet distinct

8 hectares consacrés comme un espace naturel pérenne autour du bâtiment CT1 (ex restaurant IBM) :

- projet distinct de parc protégé
- concertation avec les habitants pour définir les usages et services du bâtiment et de ses abords
- partenariat avec la Métropole et les institutions locales (communes voisines, département...)
- La commune ne sera pas propriétaire du bâtiment (charge d'entretien trop lourde).

4 hectares à urbaniser :

- Seuls secteurs cédés pour l'aménagement urbain
- pas d'extension de construction possible à l'avenir
- un prolongement naturel de la commune



Ce plan présente les 11 ha du site + 1 ha du terrain à côté du cimetière

Notre démarche : analyser toutes les options



Analyse financière



Etude technique



Ecoute et concertation



Comparaison des scénarios

L'analyse détaillée de chacun des scénarios a démontré que **le lotissement communal** ne trouve un équilibre économique que dans la revente de 95 terrains de 500 m². La surface nécessaire n'est pas disponible dans la friche industrielle, à moins de vendre des terrains majoritairement en zone inondable et dans les espaces boisés.

La concession d'aménagement permettrait de mettre en concurrence des opérateurs, dont la meilleure offre serait sélectionnée. Il n'est pas raisonnable d'avancer un nombre précis de logements à ce stade, puisque les études techniques ne sont pas finalisées. Chaque opérateur présentera des solutions adaptées, et la commune, **en concertation avec les Combleusiens**, pourra sélectionner la meilleure offre, pour le moindre nombre de logements à construire, et pour la qualité de l'architecture et environnementale.

Lotissement communal



Principe

La commune emprunte pour rembourser l'EPFLI (4,3 M€), finance les travaux de viabilisation, assure la maîtrise d'ouvrage et commercialise les terrains.

Enjeux financiers

- Emprunt total estimé : 8 à 10 millions d'€
- Recettes incertaines et dépendantes du marché
- Déficit de l'opération important
- Endettement massif et durable pour la commune

Contraintes majeures

- Nombre de terrains insuffisant pour équilibrer l'opération
- Dépendance au marché immobilier
- Impact durable sur la capacité d'investissement (école, transition énergétique, entretien du patrimoine)

Concession d'aménagement



Principe

La commune définit un cahier des charges précis (architecture, environnement, qualité urbaine) et sélectionne un aménageur par commande publique.

Montage financier

- L'aménageur achète le terrain à l'EPFLI
- Aucun emprunt pour la commune
- Les risques financiers et techniques sont portés par le professionnel

Avantages

- Sécurisation du remboursement
- Maîtrise architecturale et environnementale via le cahier des charges
- Gestion professionnelle des aléas et du calendrier
- Préservation de la capacité d'investissement de la commune

Lotissement communal

Concession d'aménagement

Rôle de la commune ⚠ Aménage, viabilise, commercialise

✓ Sélectionne l'aménageur à partir d'un cahier des charges défini

Finances ⚠ Emprunt de plusieurs millions d'euros

✓ Facture EPFLI réglée par l'aménageur

Environnement : désartificialisation, dépollution et renaturation des sols ⚠ Coûts supplémentaires

✓ Intégrées au projet de l'aménageur

Gestion des risques ⚠ Tous les aléas sont supportés par la commune

✓ Tous les aléas sont supportés par l'aménageur

Architecture ⚠ Gérée par l'obtention au cas par cas de permis de construire

✓ Harmonie globale décidée en amont



Faire de Sainte-Marie une fierté pour Combleux

Dans notre équipe, **Combleux Ensemble en Mouvement**, nous sommes profondément attachés à **l'authenticité de notre village** : à ses paysages champêtres, aux perspectives remarquables sur la Loire et le canal, au dynamisme de ses associations, à sa vie de village et à ce plaisir du vivre ensemble qui fait l'âme de Combleux.

Le site de Sainte-Marie ne peut rester une friche dégradée, aujourd'hui inoccupée et vulnérable. Le bon sens impose de l'assainir et de lui redonner **une utilité collective, avec une exigence de qualité absolue**.

Combleux fait face à **l'une des mutations les plus importantes de son histoire** — comparable, par son impact, à celle qu'a représentée la construction du canal. Mais cette transformation est aujourd'hui fortement contrainte : contraintes environnementales, financières et réglementaires.

Nous devons désormais aborder ce projet **avec lucidité et responsabilité**. Il ne s'agit pas de dénaturer nos paysages — personne n' imagine des constructions venant altérer **les perspectives emblématiques du village** devant la mairie — mais de concevoir un quartier vert, intégré dans la nature, préservant largement les espaces existants.

Nous voulons faire de cette évolution une réussite : **un nouveau quartier harmonieux et un parc paysager** qui pourrait devenir une référence environnementale et une fierté pour la commune.

Ce projet reste à dessiner collectivement. Il sera construit avec vous, dans la transparence, à travers des informations régulières et des réunions publiques de concertation.

Construisons ensemble le Combleux de demain, fidèle à ce que nous aimons aujourd'hui.

Des qualités environnementales à préserver

Un espace naturel de 8 Ha à sanctuariser, constituant un corridor terrestre entre Loire et forêts

La Bionne : un corridor écologique à protéger

Des secteurs de friche industrielle, qui doivent être désimperméabilisés, désartificialisés, et débarrassés de leurs espèces végétales invasives



Pas de défiguration de Combleux :

Le **cône de vue** depuis la route de Bionne en regardant vers l'Eglise fait partie de notre **patrimoine immatériel**. Les terrains situés devant la mairie sont classés en **Zone Agricole Protégée (ZAP)**. Ce classement interdit toute urbanisation pour une durée minimale de 15 ans. Au-delà, seule une procédure exceptionnelle, validée par l'État au titre de l'intérêt général, pourrait en modifier la destination.

Nous nous engageons à maintenir et défendre ces protections paysagères. Elles constituent une garantie concrète contre toute urbanisation inadaptée et assurent la préservation durable des vues et des équilibres qui font le caractère de Combleux.