

GFA de la MAISONNETTE

9 Rue de la Fontaine,
16560 AUSSAC-VADALLE

Vadalle, 12 Mai 2022

Mairie d'Aussac-Vadalle
61 rue de la République
16560 AUSSAC-VADALLE

A l'attention de Monsieur le Maire

Objet : Projets concernant la parcelle 1030

Monsieur le Maire

En réponse à votre demande, concernant la création d'un « passage » le long de la parcelle 1030, nous vous adressons le résultat de notre analyse.

Nous nous référons aux extraits de documents (PLU et Plan d'urbanisme) que vous nous avez remis.

Nous regrettons la modification apportée sur le PLU pour cette parcelle constructible, qui la couperait en deux parties, sans que le GFA ait été consulté. Nous contestons cette disposition et demandons que les options que nous exposons ci-après soient prises en compte.

Depuis des années, nous avons gardé la parcelle 1030 comme réserve de gestion pour mise en vente au moment où les Associés le décideront. Certes vous nous avez informés de votre objectif d'accroissement, sur la Commune, du volume des espaces verts. Mais conclure par une coupure en deux parts qu'un espace « nature » devrait être créé sur cette parcelle, et ainsi réduire la valeur immobilière d'environ 35 000€, appelle concertation et réflexion.

Nous devons souligner que les statuts du GFA prévoient qu'une délibération est nécessaire pour toute modification foncière. Ceci a été fait pour la cession à la Commune de la parcelle 1023, ou encore avec le prêt consenti sur une partie de la parcelle ZP150 pour organiser un espace de séances de l'Ecole à l'extérieur. Nous sommes heureux d'avoir apporté notre contribution.

Pour la parcelle 1030 nous devrons suivre les mêmes règles, avec une difficulté particulière liée à sa valeur. Face à cette question, le document joint expose notre position qui se résume comme suit.

D'abord :

- Envisager la vente à la Commune d'une bande de terrain d'environ 860 m² pour le passage que vous souhaitez réaliser
- Réserver aussi un espace naturel protégé pour contribuer à votre objectif. La mesure figurant sur notre plan, représente environ 640 m².

Cumulées, ces deux mesures apporteront une contribution de 1500 m², soit 40% de la parcelle, pour l'ensemble consacré à la création d'espaces verts ou de circulation.

Ensuite

- Organiser la partie restante, qui demeure constructible, en tenant compte des options d'urbanisme actuelles. Notre attention s'est portée sur la taille des lots à construire que les projets en cours limitent à 1000 m² voir 1200 m², pour réduire les coûts d'achat et d'entretien.
- Nous avons dessiné sur notre plan un partage en 2 lots de 1 080 m².
- Reprenant des dispositions du plan d'urbanisme nous avons placé la zone d'espace naturel protégé au milieu de la parcelle (dimension de 640 m² comme dit plus haut).

GFA de la MAISONNETTE

L'organisation proposée conduit à souligner que le passage projeté, de 6m de largeur, devra alors desservir les deux lots constructibles. Il reste à clarifier les questions d'assainissement.

Dans les conditions qui précèdent, le GFA pourrait alors accepter de réduire la valeur marchande de la parcelle jusqu'alors considérée comme constructible en totalité. Le prix d'acquisition de l'emprise du passage et les modalités de l'entretien de la zone verte restent à négocier

Sur notre plan, nous n'avons pas prévu de plantation linéaire en bordure du passage car il ne faut pas réduire à l'excès la largeur des espaces à bâtir.

Nous espérons que notre plan retiendra votre attention. Il doit être compris comme formant un ensemble, avec le passage, un espace vert protégé et deux lots constructibles.

Nous vous prions de croire en l'assurance de notre intention de vous aider à atteindre vos objectifs.
Veuillez agréer l'expression de nos sentiments distingués.

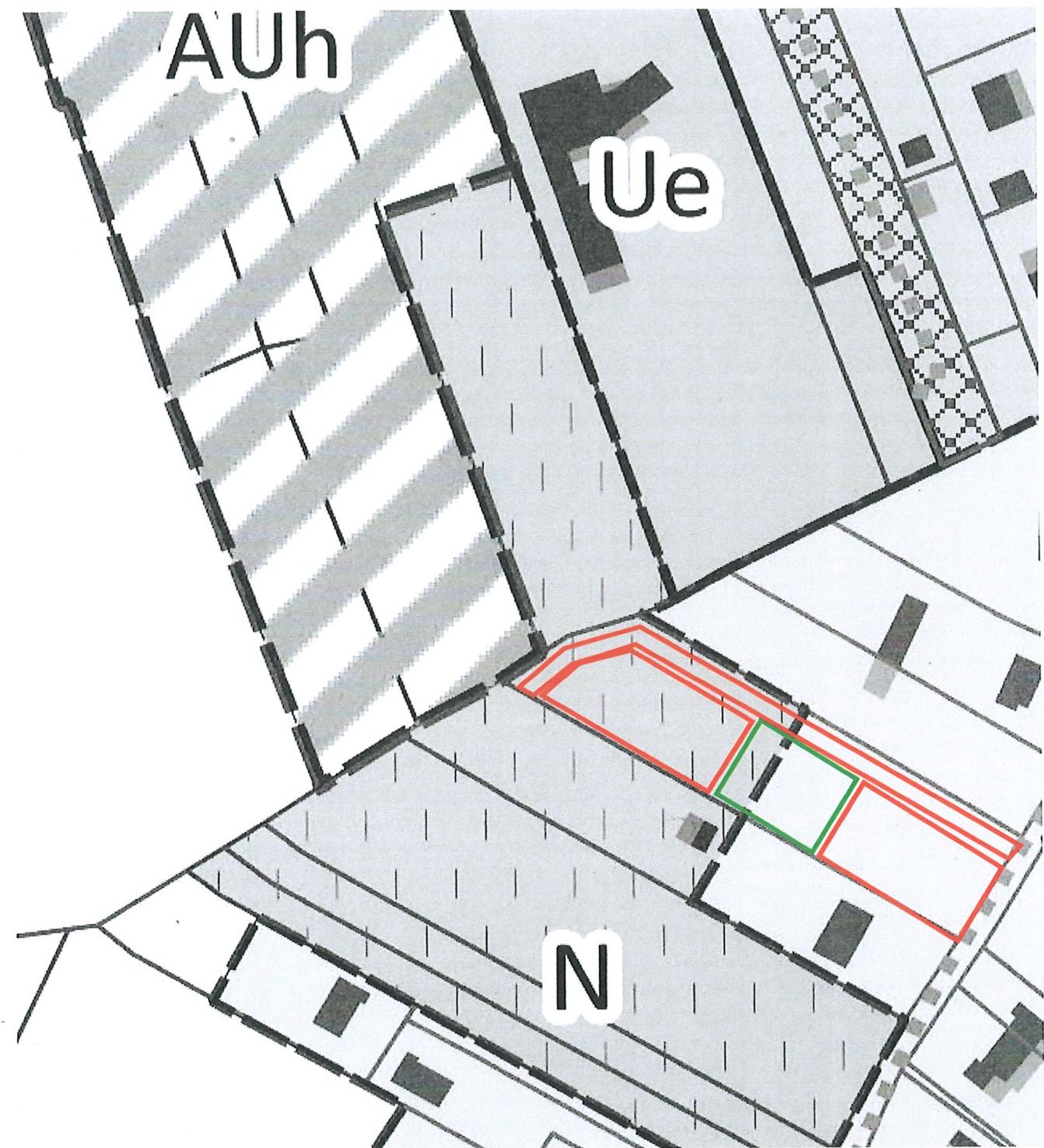
Les co-gérants

Marie-France COSSA & Sylvestre GUILLIEN

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "COSSA & GUILLIEN".



DISTRIBUTION DES ESPACES SUR PARCELLE 1030



IMPACT DES DISPOSITIONS PROPOSEES