

PLU-M Combleux

Remarques, observations et suggestions

de [REDACTED] à Monsieur le Commissaire Enquêteur de l'enquête publique

Terrasse en aplomb et en surplomb d'un voisinage

Dans le quartier de l'église, un permis de construire a autorisé (confirmé par le tribunal administratif) une terrasse en aplomb et en surplomb de la limite de propriété (au mur de clôture). Cette terrasse (à l'origine un petit perron sur une ouverture existante) ainsi située altère l'intimité du voisin. Un grand panneau en plastique a d'ailleurs été implanté pour protéger le voisin ce qui enlaidit la vue de ce hameau contigu au site classé !

Question :

Pour que cela ne se reproduise pas, ne peut-il être trouvé des règles de construction qui empêcheraient cette aberration aboutissant à une altération grave de la propriété d'un voisin et de la vue d'un hameau charmant ?

Plan de zonage N° 53

La parcelle 432 est coupée en 2 et exclue de la nomenclature UR4, Pourquoi ? La parcelle 433 est aussi hors de cette zone UR4, Pourquoi ?

Ce dessin est aussi répété sur les documents C.3.10.A (écrit), C.3.10.B (graphique) et Combleux C.3.10.C5. Pourquoi est coupée cette parcelle ?

Clôtures

Les clôtures seraient interdites sur ce document. De très récents travaux montrent le contraire. Pourquoi ?

Stationnements et circulation en bords de Loire

Il doit être réglementé strictement afin d'être respecté. L'exiguïté rend la circulation difficile. De trop nombreuses voitures qui n'ont rien à faire sur cette portion sont stationnées (des 2 côtés de l'écluse de la Marine, à la cale, à l'emplacement de l'arrêt sur l'embouchure, sur la Patache, au déversoir, etc.).

Site classé de Combleux et Orientation d'Aménagement et de Programmation

Ce site classé devrait être à l'inventaire (dans le chapitre des OAP Paysages Pièce 3.5.0) . Or il n'est fait mention que du site Unesco !

Ce site classé est délimité pour une superficie d'environ 300ha et est sur 5 communes : Orléans, St Jean de Braye, Combleux au nord, St Jean le Blanc et St Denis en Val au sud.

Le document de classement date du 14 Octobre 1988. Il est d'un niveau ministériel et est l'aboutissement d'un travail des mandatures précédentes.

Le PLU-M en fait mention sur le document 6.1.1.b mais les recommandations ne semblent pas être mentionnées ni précises dans le document de Combleux.

Ce document de classement ne devrait-il pas être annexé dans le PLU et surtout dans le chapitre OAP (document opposable) ?

La DREAL est garante des éléments du classement de ce site mais elle ne semble pas avoir été prévenue lors de travaux de transformation en Juillet 2020 alors que cela est obligatoire. Ils ont été annulés heureusement pour cause de PPRI.

Ce site classé de Combleux n'est pas mentionné dans le tableau de synthèse 6.4.8 ainsi que le site Unesco. Alors que les ZNIEFF et Natura2000 y sont mentionnées !

Il n'y a qu'une description partielle et donc incomplète (6.1.1B) alors qu'il s'agit « d'un **ensemble qui peut être considéré comme le plus riche de toute l'agglomération orléanaise** » est-il écrit dans le décret du classement.

Questions :

Qu'en est il ?

Il faut que ce décret ministériel fasse partie intégrante de ce PLU-m, il est primordial, il a fait la notoriété de ce site.

Aujourd'hui, les riverains et les propriétaires sont les seuls garants de ce site classé.

Servitude de Marchepied (EL3)

La Commune de Combleux est concernée par cette servitude, au niveau des hameaux de l'Embouchure et de la Patache.

De plus le rapport public du CGEDD N° 010676-02 ne recommande pas un nouvel usage, il serait donc indispensable aussi que ce rapport soit annexé au PLU-m.

D'autre part, les chemins de halage et de contre-halage du canal, sont la propriété du Conseil Départemental et autorisés à la circulation cycliste puisqu'il y a halage. Ainsi le tracé de « ma voie verte » circuit cycliste élaboré par le Conseil Départemental est sur ces chemins de halage.

Questions :

Pourquoi cette servitude de Marchepied n'est elle pas inscrite ? Ne devrait elle pas être délimitée ou au moins mentionnée comme protection naturelle et primordiale de ce site classé ?

Pourquoi le tracé de « ma voie verte » du département n'est il pas mentionné ?

Pourquoi ne pas avoir réservé l'Embouchure et la Patache aux piétons pour une promenade en toute sécurité comme le préconise le CGEDD ?

Pourquoi des panneaux (au nombre de 28!) dont certains contradictoires ont été installés ?

Ceci aurait pour avantage de préserver le site classé de Combleux, mettrait en quiétude les riverains, protégerait la nature donc les ZNIEFF et Natura 2000, ainsi éviterait les conflits d'usagers (piéton et cycliste) trop fréquents, parfois violents et permettrait la visite sereine de ce site considéré comme le plus riche de la Métropole.

Le décret de classement du site met en garde : Attention à l'urbanisation et aux projets de ponts et de voiries.

Servitude de passage

Elle se superpose au Marchepied et elle est d'usage donc sans convention.

Jusqu'à maintenant les municipalités précédentes ont toujours considéré, qu'il fallait protéger ce site en ne permettant pas de circulation en dehors des ayant droits. Les frais de mise en circulation publique seraient trop élevés notamment à cause du classement du site.

Cette servitude a été respectée par tous les riverains depuis qu'elle existe et ce sans exception !

Elle ne semble pas être dans ce PLU-m ! Les parcelles ne sont ni listées, ni sur aucun plan.

Pourtant il y a cohérence avec le site classé, Natura2000, les ZNIEFF dans le lit du fleuve.

De plus il s'agit d'une zone d'aléa fort dans le PPRI. Les inondations ne sont pas si rares et seront plus fréquentes du fait du changement climatique.

Poinville (ex IBM)

Rien n'est dit, ni expliqué sur ce lourd projet de Combleux.

Il s'agit d'un espace d'un peu plus de 11 Ha. Il a été acquis au prix de 1€. C'était une friche industrielle dont les bâtiments de bureaux ont dû être démolis. Il est décentré par rapport au village.

Le coût de démolition serait monté à 3,5 M€. Les infrastructures sont inexistantes, c'est donc un chantier vierge pour lequel il faudra créer des accès, l'apport de l'eau, le tout à l'égout, l'électricité, l'éclairage etc.

Or ce site est en grande partie inondable et les coûts de viabilisation doivent être couverts par le nombre d'habitations constructibles en fonction du PPRI !

Rien n'est dit dans le PLU-m à ce sujet. Il le faudrait pourtant.

Rien n'est dit sur l'augmentation de population qui induit une question sur l'école.

Une augmentation de 200 ou 250 habitants impliquera-t-elle un nouvel agrandissement de l'école qui vient juste d'être refaite. ?

Question : **Beaucoup d'habitants de Combleux s'interrogent sur ce dossier à risque.**