

45800 COMBLEUX

Combleux le 11 novembre 2021

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Suite à notre rencontre en mairie de Combleux le 25 octobre dernier, je vous prie de bien vouloir considérer les remarques ci-dessous :

- 1) La composition même de ce PLU, les multiples renvois, conduisent à des contradictions dans les intentions générales (par exemple entre développement économique et protection de l'environnement), sans que le règlement écrit permette de lever ces contradictions. Plusieurs exemples ont été relevés dans les avis rendus par différentes personnalités publiques. Sans clarification et mise en cohérence, il est à craindre de nombreux contentieux lors de la mise en œuvre de ce PLUm.

Par ailleurs, si des éléments remarquables sont identifiés, très peu est dit sur les moyens de les protéger. Il convient donc de renforcer les contraintes d'urbanisme pour préserver ces éléments remarquables.

- 2) Concernant Combleux en particulier, cette commune est entièrement dans l'espace du classement UNESCO. Si cette commune fait partie de la métropole, elle a des caractéristiques si spécifiques qu'elle mériterait un projet global articulé, notamment en ce qui concerne
  - a. d'une part la préservation des espaces verts et naturels ainsi que des vues sur la Loire et les canaux,
  - b. d'autre part la limitation du nombre d'habitants,
  - c. ensuite le développement touristique sur la commune,
  - d. enfin le respect des zones de marchepieds en bord de fleuve

#### 2a – la préservation des espaces verts et naturels ainsi que des vues sur la Loire et les canaux à Combleux

La commune fait environ 1km<sup>2</sup> mais déduction faite des espaces aquatiques (Loire et canaux), d'une zone agricole, des ZNIEFF, des espaces naturels classés, la « zone urbaine » est limitée à quelques dizaines d'hectares.

Sur ces quelques dizaines d'hectares résiduels de zone urbaine, 17 hectares sont constitués par l'ancien site IBM siège de l'OPA Sainte Marie, soit environ 15% de l'ensemble de la commune et 25% de la zone urbaine |

Deux souhaits pour ces espaces verts et naturels :

- Que tous les arrêtés de classement existant sur Combleux soient expressément rappelés dans le PLUm au cahier communal, ce qui n'est pas le cas actuellement
- Que le site de Sainte Marie qui offre un espace vert en zone urbaine, en continuité avec la coupure verte des bords de Bionne de Boigny et Saint Jean de Braye, en continuité avec une zone agricole, rejoignant les bords de canal et de Loire, créant une belle coupure verte, soit dédié à parc arboretum des espèces ligériennes endémiques.

AM

Concernant le projet de parc arboretum des espèces ligériennes, je ne méconnais pas l'enjeu majeur du coût de l'opération.

Il existe actuellement pour la friche industrielle de Combleux une dette de 3 millions d'euros (qu'il est prévu de compenser par la création de 70 parcelles à urbaniser, soit un afflux de 250 habitant qui augmenterait brutalement de 50% le nombre d'habitants de la commune et obligerait à des aménagements communaux, école, voies de desserte, qui diminueraient d'autant les espaces verts et natrels

L'aménagement d'un arboretum ligérien sur 17 hectares est estimé à 2 millions d'euros.

La réhabilitation de l'ancien restaurant d'entreprise IBM qui servirait de maison touristique (accueil, information, hébergement, services Loire à Vélo, parking, salle de manifestations / expositions thématiques...) est estimée à 3-5 millions d'euros.

Le projet global peut paraître élevé (8 à 10 millions d'euros) mais :

- Toutes les collectivités territoriales, ayant gardé la compétence « tourisme », ciblent Combleux comme point touristique d'intérêt majeur
- L'Etat a manifesté son intérêt pour développer le tourisme tout en préservant le site naturel
- il s'agirait d'un pôle touristique important dans une métropole qui en manque cruellement, l'agglomération orléanaise n'étant qu'un lieu de passage ; mais le développement touristique anarchique que nous connaissons actuellement risque de ruiner en quelques années à peine tout le naturel et l'authenticité du site

Concentrer sur ce lieu unique de Sainte Marie l'entrée touristique sur Combleux permettrait de protéger l'ensemble de la commune, ou au moins les bords de Loire, bords de canal et espaces naturels et agricoles :

- o En interdisant les aménagements « dits touristiques » qui dénature le site (panneaux d'affichage qu'actuellement le département multiplie, ou aménagement en « guinguette », sans autorisation, de site d'intérêt comme l'ancienne asinerie des ouvriers haleurs du canal, sièges et bancs, pancartes explicatives en pleines zones naturelles...),
- o en interdisant totalement la publicité sur Combleux,
- o en rendant exclusivement piétonniers ces espaces qu'il convient de découvrir entièrement à pied.

Par ailleurs, des cônes de vue méritent d'être ajoutés en bord de Loire, à l'est sur La Patache, du fait des vues sur la plage, une roselière, les îles..., mais également vers l'ouest sur l'embouchure, du fait de vue sur la cathédrale d'Orléans et l'église de Combleux.

## 2b – la limitation du nombre d'habitants à Combleux

Combleux est une commune de l'agglomération orléanaise. Elle reste cependant un véritable village de 500 habitants, en milieu naturel préservé, ce qui lui donne un caractère rural participe à son attrait en si grande proximité urbaine.

Par l'aménagement d'un « lotissement » de 70 parcelles sur l'ancien site IBM OPA Sainte Marie, la population augmenterait brutalement de 50% (et même plus en considérant l'urbanisation de « dents creuses » existant par ailleurs).

Cette augmentation importante à l'échelle d'un village nécessitera le développement des aménagements municipaux (écoles, voies de desserte, locaux administratif supplémentaire...).

Il convient pour préserver l'intérêt général même du site de ne pas augmenter le nombre d'habitants, de remplacer le projet de lotissement de l'OPA Sainte Marie par un projet d'arboretum ligérien et de site d'accueil touristique. (voir supra, 2a)

26/11

## 2c- le développement touristique de Combleux

Toutes les collectivités territoriales ayant conservé la compétence « tourisme », depuis la région jusqu'à la commune en passant par le département et la métropole, Combleux, « perle de l'agglomération orléanaise » fait l'objet de toutes les convoitises.

Aujourd'hui, chaque collectivité agit seule sans aucune concertation, voire de façon brutale et irrégulière (cf ouverture d'une « guinguette » sans autorisation d'urbanisme en bord de canal à Combleux !).

Des décisions sont incohérentes (voie verte cyclable en bord de canal rejoignant la voie verte européenne *versus* Loire à vélo passant en zone de marche-pied au mépris des règles existante – un contentieux administratif est en cours).

Madame la Préfète, dans son avis rendu au titre de personne publique (document PLUm 0.2.7, p111) rappelle d'ailleurs que Combleux est intégralement inscrite dans le périmètre UNESCO, bénéficie de multiples classements et protections, et que « **cette inscription appelle une action cohérente de l'ensemble des acteurs publics concernés** » et relève divers exemples d'incohérences.

Aujourd'hui aucun projet global et concerté, notamment avec les combleusiens, n'existe et le maire de Combleux se contente d'acquiescer à des projets qu'il ne maîtrise pas (il semble faire sienne la phrase de Clémenceau « *Quand les événements nous dépassent, feignons d'en être les organisateurs.* »).

Une association propose un projet mais certains membres de cette association ayant des intérêts personnels à agir au risque d'un futur abus de biens sociaux.

Il est donc indispensable que l'autorité de l'Etat impose un projet global et coordonne les acteurs.

## 2d- le respect des zones de marche-pieds en bord de fleuve

**Un rapport public du conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) de mai 2017 relatif à la servitude de marche-pied** (voir extraits en annexe) rappelle que :

- la servitude de marche-pied en bord de fleuve (la Loire à Combleux) s'entend comme un espace étroit de 3,25m qu'il convient de limiter à l'usage des seuls piétons, sans en étendre l'usage à d'autres catégories d'usagers notamment cyclistes ou cavaliers
- le Préfet, en cas de difficulté, doit assurer la concertation avec les riverains et le respect du contradictoire.

A Combleux, le maire consulté par la métropole ayant maîtrise d'œuvre sur son territoire par délégation du conseil régional (3 collectivités territoriales dont les compétences s'entremêlent douloureusement pour les citoyens) a autorisé le passage de la Loire à vélo sur la zone de marche-pied en bord de Loire (alors que le projet initial utilisait le chemin de halage du canal).

Un contentieux administratif est en cours. A la première lecture le juge administratif semble donner raison aux riverains et demande à la métropole une concertation pour éviter une condamnation, concertation que la métropole a refusé.

Il paraît donc indispensable que dans le PLUm soit expressément référencées et indiquées sur les plans les zones de marche-pied qui ne sont accessibles qu'aux marcheurs (interdite à tout véhicule sauf service public et riverain).

Tel n'est pas le cas, les annexes du PLUm se contentant de rappeler la définition d'une zone de marche-pied sans les lister sur son territoire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, en ma respectueuse considération.



3/1/19

0.2.7 , P MM

Saint-Pryvé-Saint-Mesmin sont situées dans la « zone tampon » du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO et une partie de leur commune est comprise dans la zone de protection au titre de l'inscription. Les communes de Bou et Combleux sont situées, dans leur intégralité, dans le périmètre inscrit à l'UNESCO. Les rives du Loiret sont également riches d'une diversité de paysages entre sa source, les moulins et châteaux qui le ponctuent et l'aspect sauvage de sa confluence avec la Loire qui marque la fin du territoire de la métropole. Ainsi, la Loire et le Loiret constituent un ensemble emblématique et caractéristique du Val de Loire et illustrent parfaitement les critères ayant justifié son inscription sur la liste du Patrimoine Mondial.

Cette inscription appelle une action cohérente de l'ensemble des acteurs publics concernés pour protéger et mettre en valeur les paysages du Val de Loire sur la base d'un plan de gestion approuvé, en concertation avec les collectivités intéressées, par le préfet de région le 15 novembre 2012.

Même si les principaux enjeux du territoire sont identifiés par l'étude, le diagnostic du paysage métropolitain inclus dans le rapport de présentation aurait mérité d'être plus approfondi. Le diagnostic serait à compléter par :

- la caractérisation des ensembles urbains de la métropole ;
- la caractérisation des éléments de la Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E) du Val de Loire UNESCO (coteaux, coupure verte, port, vues...);
- le renvoi vers les éléments de diagnostic territorial mis dans d'autres documents du projet.

Le PLUm dispose d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui prend en compte les enjeux identifiés dans le diagnostic. Il décline ensuite certains objectifs du PADD dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui sont de deux ordres : sectorielles et thématiques. Dans l'ensemble, les OAP sectorielles sont peu précises et les légendes ne correspondent pas toujours à l'affichage des cartes et les orientations d'aménagement gagneraient à être plus détaillées (orientation du bâti...).

D'une manière générale l'information présentée sur les cartes des différentes pièces du dossier (diagnostic, PADD, OAP thématique, Atlas des paysages...) est dense et le petit format de présentation retenu ne permet pas une lecture facile. Pour en faciliter la lecture, ces cartes gagneraient à être agrandies.

Pour sortir de la lecture communale proposée, le PLUm aurait dû établir un diagnostic plus global, à l'échelon métropolitain, afin d'avoir une vision d'ensemble du projet territorial. L'intérêt de ce document réside dans le traitement à l'échelle de la métropole des différentes questions d'urbanisme qui peuvent être localement soulevées (par exemple : la densification de zones d'activités existantes plutôt que la création ou l'extension de nouvelles).

La prise en compte du Val de Loire UNESCO fait l'objet d'une partie dédiée dans le volet patrimonial du diagnostic socio-démographique ainsi que dans le rapport de présentation. Néanmoins les éléments constitutifs du Val de Loire UNESCO présents sur le territoire ne sont pas clairement identifiés (coteaux, coupures urbaines, levées, ports, front et patrimoine ligérien...). Seules certaines V.U.E sont identifiées dans l'orientation dédiée aux paysages (via un atlas communal).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prend en compte plusieurs grands enjeux du Val de Loire UNESCO. Mais certaines dispositions qu'il porte sont à nuancer suivant les orientations du plan de gestion du Val de Loire UNESCO :

- L'Orientation « Permettre l'extension de l'enveloppe urbaine à partir d'une centralité existante » telle que figurée sur la carte de synthèse des orientations 1 et 2 de la partie « Territoire habité et vivant » ne doit pas se faire au détriment des coupures vertes identifiées entre les grandes poches d'urbanisation, et de la préservation des hauts de coteaux. Les orientations du plan de Gestion du Val de Loire UNESCO à intégrer sont les orientations 3.1 « Éviter les extensions urbaines diffuses », 3.2 « Éviter l'urbanisation des flancs et des hauts de coteaux » et 3.3 « Maintenir les coupures vertes entre les zones urbaines ». Ces différents éléments seraient à

4/11

identifier clairement dès le diagnostic ;

- Il en va de même pour la mise en œuvre de l'orientation « Permettre l'extension des pôles économiques du territoire en fonction des besoins identifiés » ;
- L'orientation 7.2 « Développer le réseau d'itinéraires cyclables » et notamment sa disposition quant à « la réalisation d'une nouvelle traversée de la Loire pour les vélos et les piétons » qui doit s'inscrire dans les recommandations du plan de gestion du Val de Loire UNESCO. L'utilisation des franchissements existants, via par exemple leur changement d'usage (de routier à cyclable/piétonnier) ne doit pas être écarté. La mise en place d'une OAP spécifique permettrait d'affiner le projet. La prise en compte du Val de Loire UNESCO (V.U.E, front bâti, coupures vertes...) fait également l'objet de parties dédiées dans l'OAP Patrimoine et dans l'OAP Paysage.

#### Remarques sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- *OAP Patrimoine – Unité de paysage urbaine* - Les règles apportées quant aux traitements des fronts ligériens gagneraient à être portées par un réel diagnostic des fronts bâtis et ensembles urbains. Chaque tronçon mériterait d'être qualifié et documenté (carte, coupes, plans, photo...) afin d'en faire ressortir les grandes caractéristiques urbaines (matériaux, formes, couleurs...). Ces éléments permettraient de proposer des grands principes d'aménagements communs (couleurs, matériaux, forme...) pour permettre aux nouvelles opérations d'urbanisme de s'insérer correctement au front ligérien. Ce diagnostic permettrait également d'identifier les immeubles hors échelle par rapport au front de Loire (quai de la Madeleine, avenue de Trévise...).
- *OAP Paysage* - La prise en compte du plan de gestion du Val de Loire UNESCO pour tous les projets inclus dans le périmètre gagnerait à être documentée par un diagnostic et un relevé des éléments de la Valeur Universelle Exceptionnelle sur le territoire de la métropole (coteaux...). La carte en page 12 identifie et localise les coupures vertes entre les différentes poches urbaines des communes de la métropole. Elle devrait être complétée par les coupures d'urbanisation existantes entre les communes de la métropole et celles qui les jouxtent. À titre d'exemple, il existe une coupure verte résiduelle entre la commune de La-Chapelle-Saint-Mesmin et la commune de Chaingy. Cette coupure verte, d'autant plus importante que ces deux communes sont dans le périmètre du Val de Loire UNESCO, n'est pas localisée sur la carte et se caractérise par les zones agricoles à l'Ouest de la commune de La-Chapelle-Saint-Mesmin. Le diagnostic devrait préciser ce point. L'orientation formulée en page 12 « aménager des belvédères au niveau des vues lointaines et perspectives remarquables » doit être nuancée, notamment lorsque ces structures s'implantent dans le Val de Loire UNESCO. Il est important d'éviter l'ajout d'installations aux belvédères naturels. La prégnance des aménagements proposés doit être étudiée depuis les abords du belvédère et depuis la rive opposée.
- *OAP Atlas des paysages* – Ces cartes de synthèses sont intéressantes mais le format choisi rend difficile la lecture de l'information (cartes trop petites au vu de la quantité d'information à présenter). Il manque également quelques informations sur certaines communes, comme les zones agricoles sur les communes de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin ou Saint-Pryvé-Saint-Mesmin.
- *OAP Sectorielle - « Reuilly » (Chécy)*. Cette zone 1 AU, en entrée de ville, vient impacter le dernier espace encore non bâti à l'est qui contribue à séparer et délimiter les zones urbanisées de Chécy et Mardié. Elle vient renforcer l'urbanisation linéaire le long de la RD960 et ainsi achever la création du vaste continuum bâti entre les deux communes, s'imposant visuellement au détriment des espaces agricoles et naturels et venant rompre l'équilibre entre les grandes composantes du territoire (espaces bâtis, agricoles, forestiers, naturels), typique du Val et de nature à garantir un cadre de vie harmonieux et attractif.
- *OAP Sectorielle - « Bionne Sainte-Marie / Malvoisines » (Saint-Jean-de-Braye) et « Sainte-Marie et chemin du cimetière » (Combleux)*. Ces deux OAP localisées respectivement sur les communes de Combleux et Saint-Jean-de-Braye doivent présenter une réflexion commune plus marquée du fait de leur porosité. À titre d'exemple, le faisceau réservé pour les voiries (qui correspond à l'ancien emplacement réservé pour un franchissement de Loire) de l'OAP « Bionne Sainte-Marie / Malvoisines » débouche sur des espaces identifiés en zone humide et boisement

à préserver dans l'OAP « Sainte-Marie et chemin du cimetière ». Ce faisceau n'a donc pas lieu d'être et devrait être retravaillé. Ces deux OAP doivent être traitées plutôt comme une OAP intercommunale, d'autant plus qu'elles sont dans le bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO et qu'une partie est également localisée dans l'emprise du site classé de Compleux (voir carte 1 en annexe). Il serait intéressant d'y inclure les poches résiduelles (même si elles ne font l'objet d'aucun aménagement) afin d'avoir une réflexion d'ensemble sur les cheminements et usages de cet espace.

- *OAP Sectorielle - « Clos de l'Aumône » (Mardié).* L'extrémité sud-ouest de cette zone 1AU, calée sur la route longeant le sommet du coteau, présente des interfaces visuelles avec le val agricole. L'impact paysager de cette extension urbaine n'est pas évalué dans le rapport de présentation. L'OAP devrait étudier finement les relations d'intervisibilité depuis et vers le val agricole afin de proposer un aménagement discret et bien intégré (maintien et création de cordons boisés entre le val et l'urbanisation, gestion des couleurs et des hauteurs des habitations...).
- *OAP Sectorielle - « Clos de la Source » (Olivet).* Cette OAP permet le percement du mur ancien bordant le clos pour la création d'une entrée côté rue de la Source. Ce percement ne paraît pas opportun d'autant plus que l'allée Paul Gauguin qui passe en lisière Ouest du site permet l'accès à la parcelle via un passage dans le mur. Cette OAP mériterait d'être revue en conséquence.
- *OAP Sectorielle - « Port Saint-Loup » (Saint-Jean-de-Braye).* Cette OAP impose un volume de type R+2 maximum pour les constructions le long la rue du Faubourg Bourgogne. La prise en compte du tissu bâti existant dans ce secteur doit conduire à imposer un gabarit maximum des bâtiments de type R+1+C. Par ailleurs, l'OAP doit imposer, à juste titre, une implantation à l'alignement par rapport à la rue du Faubourg Bourgogne. Les aménagements doivent prendre en compte les orientations du plan de gestion du Val de Loire UNESCO.
- *OAP Sectorielle - « la Bissonnerie - Petit Bois » (Saint-Jean-de-Braye).* Cette OAP traite d'un secteur destiné à accueillir un projet mixte résidentiel et de parc d'activités, dans une zone actuellement constituée de cultures et de boisements. Le projet vient s'implanter dans une coupure verte existante, qui présente un intérêt en termes de qualité paysagère et de cadre de vie. L'exigence de préservation d'éléments contribuant à la qualité paysagère du Val d'Orléans, qui ont prévalu à l'inscription au Patrimoine Mondial Unesco, aurait pu, au contraire, conduire à la restauration d'espaces consacrés à l'activité agricole, y compris dans la zone tampon. Par ailleurs, cet aménagement constituera la nouvelle entrée de ville, l'entrée Est de l'agglomération, et une nouvelle entrée dans le Val de Loire Unesco, alors que l'intégration dans le paysage de bâtiments à usage commercial est connue pour être difficile, que ce soit en termes de fonctionnalité ou en termes de qualité visuelle et patrimoniale. Ce qui sera vu de l'aménagement global, aussi bien depuis la RD2060, qu'en venant du Sud sur la RD2152, doit être réduit au minimum. Ainsi, la bande paysagère prévue le long de la RD2060 doit permettre de masquer les aires de stationnement et la façade arrière des bâtiments. Elle doit donc être d'une épaisseur suffisante (soit au moins 50 m), et plutôt composée d'arbres de hautes tiges et de plantes arbustives en périphérie, choisis parmi les espèces de la flore locale. Ces éléments devraient être précisés dans l'OAP. Cette OAP devrait être complétée en fixant précisément l'alignement des façades, ou au moins d'un élément du bâti, afin de composer un front bâti à l'arrière de la bande paysagère.
- *OAP Sectorielle intercommunale - « Tête Nord du Pont de l'Europe ».* L'OAP spécifique sur ce secteur doit inscrire les futurs bâtiments en cohérence avec les fronts de Loire amont et atténuer l'impact visuel des constructions depuis le quai Madeleine, ainsi que depuis la rive Sud et le Pont de l'Europe. L'OAP telle que proposée prévoit l'implantation d'un projet d'envergure métropolitaine en bord de Loire. Ce projet devra suivre les dispositions suivantes : éviter une implantation des bâtiments trop proche de la Loire, respecter les hauteurs de construction prévues par l'OAP patrimoine (R+3+combles), privilégier les volumes simples, favorisant une perception d'ensemble homogène. La couleur des bâtiments devra faire l'objet d'une étude particulière visant à faciliter l'intégration visuelle des constructions dans le paysage. Par ailleurs, il conviendra d'étudier spécifiquement l'articulation du projet avec la matérialisation de l'ancrage de la tête de pont et en relation avec l'OAP « les berges d'Houllippe » sur la commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle (site TRW).

0.2.7, p 212

## PLU Métropolitain : Observations de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret

Point sensible : la desserte du futur Tramway, dont nous supposons qu'il y aura un arrêt au niveau de la zone d'activités des 4 Cheminées (puisque l'ER D07 prévu indique uniquement la création d'un parking), aura une influence sur le commerce existant.

Nous constatons que la voie de contournement de la Chapelle est maintenue et marquée par un emplacement réservé.

### 5- Chécy

L'idée de transformer la rue de la Charpenterie en artère commerçante est intéressante pour créer du lien entre les commerces de la RD 960 et l'église, mais paraît cependant très ambitieuse vu l'ampleur de la transformation à effectuer et la vacance commerciale existante dans le centre-ville et dans la zone commerciale principale. La priorité sera avant tout de limiter la vacance commerciale autour du centre-ville et de l'église.

Le stationnement est une des problématiques qui ressort pour expliquer la vacance commerciale en centre-ville.

Il est affirmé la volonté d'attirer une « offre commerciale plus fédératrice (tourisme, prêt à porter, artisanat...) » : De quel type d'offre parlons-nous ? n'est-il pas pertinent de valoriser ou de revaloriser celle existante au travers des mesures de modernisation ?

Le parc d'activité de Belles Rives est découpé en plusieurs secteurs de zones UAE ; UAE2, UAE1 et UAE3-U. Le développement est limité par un coefficient de pleine terre de 10% dans tous les secteurs de zone excepté pour la zone commerciale UAE2 autour du Leclerc qui est de 5%. Le même coefficient est appliqué pour les activités implantées le long de la RD960 qui fait également l'objet d'une OAP.

Nous constatons que la zone 2AU de la Guignardière, inscrite de longue date et prévue pour l'extension du parc d'activité de Belle Rives, est maintenue dans le PLUM.

La particularité de la zone 1AU-M de Grainloup est d'être mixte et d'autoriser les activités dans une zone d'habitat, sous conditions d'être non nuisantes et d'une surface de plancher de moins de 400 m<sup>2</sup> (activités d'artisanat, de commerce de détail, de restauration et de services).

### 6- Combleux

Aucune mention de commerce et de restauration-hôtellerie n'est faite précisément. Pas de remarque sur les façades commerciales.

La volonté de « développement touristique, pédagogique et culturelle » (histoire marine fluviale, hébergements, Loire à vélo) est très intéressante. Nous aimerions que cette proposition soit développée.

Poursuite de la requalification de la friche IBM qui fait l'objet d'une OAP.

### 7- Fleury-Les-Aubrais

La commune a institué plusieurs linéaires commerciaux protégés ; Faubourg Bannier, les Andrillons, rue M. Berthelot, Lamballe, Abbé Pasty, lignerolles, etc...

La réhabilitation des friches de La Chèvre Pendue pourrait très bien accueillir une activité de commerce de gros ou de détail sous réserve d'une dépollution qui pourrait néanmoins être plus coûteuse.

Mention très succincte sur le commerce dans la ZAC Interives 1, sans aucune précision.

Il apparaît nécessaire pour dynamiser le secteur tertiaire Interives, de promouvoir les commerces de services et une offre de restauration plus large et qualitative.

L'accessibilité par la gare des Aubrais constitue un point majeur pour le développement de cette zone.

Mise en valeur du site d'Impérial Tobacco : l'ancienne cheminée de la chaufferie urbaine est-elle toujours identifiée comme élément de patrimoine remarquable, car elle n'est pas identifiée sur l'OAP, ni sur les plans de zonage ni au 1/6000<sup>e</sup>, ni au 1/2000<sup>e</sup> ?

### 8- Ingré

Alors que la commune d'Ingré devrait continuer à croître en termes d'habitants, rien n'est mis en

7/11



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

# Servitude de marchepied : situation générale

Rapport n° 010676-02  
établi par

Brigitte ARNOULD, Jean-Marie-BERTHET et Alexis DELAUNAY (coordonnateur)

Mai 2017



8/11

## Liste des recommandations

1.Recommandation à la DEB : animer un groupe d'échanges des services gestionnaires du domaine public fluvial (services de l'État ou de collectivités).....16

2.Recommandation à la DEB : envisager une modification législative permettant le respect de la vie privée en n'autorisant pas, sauf exceptions, le libre passage des piétons à moins de quinze mètres des habitations: - le département (si l'itinéraire est inscrit au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée ou, à défaut, la commune) pourrait bénéficier, via une DUP, de la possibilité d'établir une servitude permettant de rétablir la continuité de l'itinéraire et de faciliter l'accès à la rive, en contournant les obstacles, y compris par le passage sur des propriétés non riveraines ; - l'acte de DUP pourrait, à titre exceptionnel, suspendre l'utilisation de la servitude par les piétons sur la partie court-circuitée ; - le passage à moins de quinze mètres des habitations serait néanmoins possible si c'était la seule solution pour assurer la continuité, et la distance de quinze mètres pourrait être réduite dans les mêmes conditions que pour le sentier du littoral.....34

3.Recommandation aux autorités gestionnaires : adresser à titre contradictoire aux propriétaires privés concernés le projet d'arrêté de délimitation du tracé de détournement des obstacles quinze jours au moins avant la signature de l'acte.....36

4.Recommandation aux Conseils départementaux : renforcer le rôle de concertation des commissions départementales en charge du plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée et veiller à l'association en leur sein d'au moins un propriétaire riverain d'un cours d'eau domanial.....46

5.Recommandation aux préfets (DDT(M)) : veiller à ce que la servitude de marchepied figure bien dans la liste des annexes des plans locaux d'urbanisme et dans les autorisations délivrées (certificats d'urbanisme), et procéder si besoin à un rappel auprès des collectivités.....47

6.Recommandation à la DEB : ne pas introduire de nouveaux usages de la servitude de marchepied (notamment cyclistes et cavaliers) en raison des risques de conflits entre des usagers multiples sur une emprise restreinte de 3,25 mètres, d'impact sur des rives de cours d'eau souvent restées dans un état naturel, voire d'accident.....48

## Conclusion

La mission confirme l'existence de conflits entre usagers de la servitude de marchepied et propriétaires riverains, d'ampleur restreinte mais susceptible de s'étendre.

Elle souligne que les dispositions législatives de 2015 confortent la possibilité de détourner la servitude en cas d'obstacles naturels ou patrimoniaux mais que des limites à l'applicabilité de la loi demeurent (cas d'affluents difficiles à franchir en l'absence d'aménagements, cas d'atteinte à l'intimité d'habitations).

Elle recommande :

- de prendre en compte la servitude de marchepied dans les documents et certificats d'urbanisme, le défaut de cette prise en compte étant à l'origine de nombreuses difficultés en zones urbanisées ;
- de développer le dialogue et la concertation en s'appuyant sur les élus de proximité dans le cadre d'une démarche volontariste et progressive, en particulier dans les secteurs où cette servitude avait pu être oubliée ;
- d'assurer une concertation avec les propriétaires riverains et le respect du contradictoire, par les autorités chargées de la délimitation du DPF et de la servitude, à savoir le préfet pour le DPF de l'État et l'autorité exécutive des collectivités pour les cours d'eau qui leur ont été transférés.

Elle propose d'envisager une modification législative permettant le respect de la vie privée en n'autorisant pas, sauf exceptions, le libre passage des piétons à moins de quinze mètres des habitations.

Cette disposition, inspirée de celle en vigueur pour le sentier du littoral, privilégierait dans ce cas la mise en œuvre de sentiers alternatifs pour préserver l'intimité des habitations. S'agissant d'une démarche d'aménagement partenariale entre les collectivités et les propriétaires, une telle mission pourrait relever du département, s'il s'agit d'un itinéraire inscrit au PDIPR ou, à défaut, de la commune.

Elle encourage l'émergence d'une gouvernance locale au niveau départemental, qui porte la compétence du PDIPR, et au niveau de proximité, communal ou intercommunal.

Enfin, la mission recommande de ne pas étendre l'usage de la servitude de marchepied aux cyclistes et aux cavaliers en raison des risques de conflits entre des usagers multiples sur une emprise restreinte de 3,25 mètres, d'impact sur des rives de cours d'eau souvent restées dans un état naturel, voire d'accident.

La création de pistes cyclables ou équestres doit être privilégiée sur des emprises publiques existantes (avec superposition de gestion) ou à acquérir à l'amiable ou par expropriation. Le statut de terrains privés grevés par la servitude de marchepied est en effet peu compatible avec la création d'aménagements lourds, dépassant largement le simple entretien du sentier.

**Brigitte Arnould**



Inspectrice générale de  
l'administration et du  
développement durable

**Jean-Marie-Berthet**



Administrateur civil  
hors classe

**Alexis Delaunay**



Ingénieur général  
des ponts, des eaux  
et des forêts