

Remis le 18/4/2024 de permanence  
par M. Hervé DOUCERON

## Association de Défense du Site de Combleux



Maison des Associations

Adresse postale : 16 La Patache, 45 800 COMBLEUX

SIREN N° 924 216 492

[adscombleux@gmail.com](mailto:adscombleux@gmail.com)

Combleux, 18 avril 2024

**Objet :** Enquête publique de la modification n°2 du PLUm Orléans, 19 mars au 18 avril 2024  
Dénonciation du projet d'urbanisation de l'ancien site IBM – OAP Sainte-Marie de Combleux, site enclavé, inondable, spontanément renaturé et situé en zone protégée d'intérêt écologique et environnemental majeur

Messieurs les Commissaires-Enquêteurs,

Combleux est la plus petite commune de la métropole d'Orléans (un peu plus de 500 combleusiens sur près de 300 000 métropolitains).

La surface communale est de 1,1 km<sup>2</sup> sur près de 335 km<sup>2</sup> métropolitains.

Elle est identifiée comme une « perle » de l'agglomération et fait l'objet de multiples labels et classements.

Elle a participé par sa « valeur universelle exceptionnelle » à l'inscription du Val de Loire au patrimoine mondial de l'UNESCO (l'intégralité de la commune est dans le périmètre).

Combleux est situé en bord de Loire et est le site des confluences du canal d'Orléans dans la Loire et de la Bionne dans le canal. Son aspect de village ligérien mêlant passé marinier et agricole est encore en bonne partie préservé et est « lisible » dans son environnement encore naturel et agricole.

Combleux est un des rares lieux de promenades « nature » de l'agglomération urbaine. La commune est à ce titre identifiée et défendue par les nombreux adhérents et signataires de la pétition de l'association de défense du site de Combleux.

La société informatique IBM a occupé un site de 11,5 hectares (10% de la surface de la commune) jusqu'au début des années 2000.

Le site est idéalement situé dans un triangle limité au nord-ouest par la Bionne, rivière mettant en lien la forêt d'Orléans et la Sologne via le lit de la Loire, et au sud par le canal d'Orléans et la Loire. La zone du canal d'Orléans est en continuité avec un site classé (classement 1988) depuis le point le plus septentrional de la Loire à Saint-Jean-de-Braye et la boucle de Bou (particularité géologique et espace naturel et agricole) via les zones de pâtures de Chécy.

Le site tertiaire a été fermé au public depuis le début des années 2000, les bâtiments démolis, de sorte que le site s'est spontanément renaturé, a été recolonisé par une flore et une faune exceptionnellement diverse en zone métropolitaine venant de la forêt d'Orléans via le val de la Bionne. A noter que la Bionne a été dans les années 2010 remise dans son cours naturel et ses méandres (elle était en partie endiguée et son trajet « redressé »).

A noter que ce site est en très grande partie inondable (les bâtiments d'IBM ont été à de multiples reprises inondés durant leur exploitation) et actuellement desservi par un seul chemin étroit, le chemin du cimetière de Combleux) débouchant sur la route étroite de Bionne, 30m avant un feu rouge, de sorte que le site ne peut faire l'objet d'une fréquentation motorisée.

Or le PLUm prévoit une OAP sur ce site IBM Sainte-Marie de Combleux avec comme projet actuel 90 à 115 logements et une activité (service « économie sociale » du Conseil régional, 50 à 60 salariés) incompatible et surtout en contradiction majeure avec les objectifs environnementaux de la Métropole (Cf OAP Trame verte et Bleue sur le site de la Métropole).

Ce projet ne tient pas compte de la valeur écologique de la vallée de la Bionne et des nombreuses protections, écologiques et environnementales, culturelles et patrimoniales, du site.

Dès connu du public (présentation de 4 propositions de promoteurs aux combleusiens le week-end de Pentecôte 2023), l'association de défense du site de Combleux (ADSC) s'est constituée le 18 juin 2023 pour dénoncer ce projet.

Des solutions raisonnables existent pour protéger ce site tout en répondant aux contraintes économiques (remboursement d'une dette actuellement portée par l'EPFLI) mais se heurtent à un refus politique de reconfiguration du projet, difficilement explicable par des éléments objectifs, tant de l'actuel maire de Combleux que de l'actuel Président d'Orléans-Métropole.

#### Pour information préalable :

- Le site bénéficie de nombreuses protections, de classement et d'inscription : Limitée au sud par la Loire et au nord est par la Bionne, traversée par le canal d'Orléans, la commune de Combleux est un site reconnu à travers plusieurs labels :
  - o Site classé : Le « Site de Combleux » a été reconnu site classé par arrêté préfectoral du 14 octobre 1988 au titre de caractère et intérêt paysager. « Au point de vue paysager, un des plus riches de l'agglomération Orléanaise, au cœur de la « coulée verte » qui traverse d'Est en Ouest l'aire du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme d'Orléans. Ce paysage constitue également un témoin très éloquent de l'économie et de l'histoire du Val de Loire, patrimoine dont la réputation plusieurs fois séculaire dépasse très largement les frontières. Paysage très largement boisé et sauvage. Sensibilité : Il faudrait conserver ce site en l'état. » Le classement est une protection forte permettant de conserver la valeur artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque du site. Le projet d'urbanisation sur le site de Sainte Marie à Combleux aura un impact négatif sur la qualité urbaine, architecturale et paysagère du site.
  - o Inscrit dans le périmètre UNESCO : Le site est situé dans le périmètre « Val de Loire » inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis le 30 novembre 2000 au titre des paysages culturels vivants. Cette inscription reconnaît au site une « Valeur Universelle Exceptionnelle » (V.U.E.) fondée sur la densité de son patrimoine monumental, architectural et urbain, l'intérêt du paysage fluvial et la qualité exceptionnelle d'expressions paysagères héritées de la Renaissance et du siècle des Lumières. Le promoteur envisage de construire des logements collectifs sur la terrasse en bord de Loire ce qui par leur hauteur et leur matériau altérera inéluctablement la Valeur Universelle Exceptionnelle du site.
  - o A proximité du site, Combleux bénéficie d'une protection Natura 2000 et ZNIEFF de type 1 : Avec la Bionne, le site Sainte-Marie a une connexion naturelle avec la Loire ce qui procure au site de Combleux un refuge naturel à préserver dans son ensemble. Compte tenu de ces multiples classements, nous considérons que le projet d'urbanisation du site de Sainte Marie à Combleux aura un impact négatif sur la qualité urbaine, architecturale et paysagère du site de Combleux.
- Une majorité de Combleusiens s'oppose fermement au projet d'urbanisation massive prévu sur le site Sainte Marie à Combleux.

Une pétition en ligne contre ce projet d'urbanisation a déjà recueilli plus de 1900 signatures (Pétition *·Sauvons le site de Combleux du béton - France · Change.org*) et 600 signatures manuscrites de promeneurs à Combleux.

Une page Facebook témoigne également du soutien des habitants de la Métropole ainsi que l'Association de Défenses du Site de Combleux comptant près d'une centaine d'adresses au village (sur un peu moins de 300 adresses recensées) et de nombreux sympathisants hors village (de très nombreux métropolitains sont très sensibles à la préservation de ce lieu de promenade familiale dominicale).

**Les media locaux publient régulièrement des articles** sur cette mobilisation exceptionnelle d'un petit village contre un projet inadapté.

Parmi les arguments mis en avant par l'association de défense du site de Combleux figure le principe général que la Bionne ne peut pas se résumer à un écoulement d'eau mais qu'elle doit être considérée en tant que corridor qui nécessite un espace naturel important sur ses bords pour préserver la biodiversité et le caractère de « zone humide tampon », et que sa restauration doit être parfaite en ce sens.

Le site Sainte-Marie à Combleux est d'ailleurs à ce titre situé en trame verte et bleue au sein d'un corridor écologique majeur reliant la forêt d'Orléans au nord et la Sologne au sud par le passage par la Bionne, le canal d'Orléans et la Loire. Les orientations générales d'aménagement de ce secteur sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Le **document OAP Trame verte et bleue (Pièce 3.3.0 du PLUM)** mentionne l'importance de prendre en compte les aspects environnementaux et durables de la trame verte et bleue. L'OAP a pour objectif de garantir le maintien des continuités écologiques du territoire ainsi que sa diversité de paysages, tout en structurant leur développement.

La trame verte et bleue constitue un outil d'aménagement du territoire visant à établir un corridor écologique cohérent et fonctionnel permettant aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire et de se reposer, assurant ainsi leur survie et le maintien des services écosystémiques rendus par la biodiversité et les milieux naturels.

L'orientation 2.2.4, concernant les corridors écologiques et secteurs à enjeux, prévoit de préserver et de reconstituer les corridors écologiques ainsi que de compléter le maillage des sous-trames en présence. Les diapositives ci-jointes localisent précisément les secteurs à préserver ; Le site Sainte Marie à Combleux fait partie d'un

secteur à enjeux écologiques, identifié en tant que corridor écologique multi-trames (bleue, verte et noire) et faisant partie d'une zone humide à préserver :

- Document 1 :  
Extrait de la pièce 3.3.1a Atlas Trame verte et bleue M2-Corridors écologiques multi-trames PLUM Janvier 2024 : **le secteur de la Bionne est inclus dans les secteurs à enjeux écologiques**
- Document 2 :  
Extrait OAP Trame verte et bleue, sous-trames des milieux aquatiques et humides PLUM Janvier 2024 : **zone humides à préserver le long de la Bionne**

La zone à urbaniser sur le site Sainte Marie Chemin du cimetière (1AU-R4 & 1AU-R1) à Combleux du PLUM tel qu'il est prévu également dans l'OAP sectoriel Sainte Marie Chemin du cimetière est en contradiction avec l'OAP trame verte et bleue (préservation du corridor écologique multi-trames et secteur à enjeux écologiques).

**Le Document 3 montre clairement que l'actuelle zone d'OAP Sainte-Marie(ex-IBM) de Combleux constitue un obstacle définitif à la continuité d'espaces naturel et agricole**

Parmi les autres arguments évoqués entre les membres de l'ADSC contre l'actuelle zone OAP Sainte-Marie (ex-IBM) de Combleux et pour sa requalification en zone naturelle :

- Le terrain concerné est au 3/4 inondable avec des aléas de fortes hauteurs, incompatible à des constructions en 2024. (Document 4)
- Face au dérèglement climatique, il semble important de garder des zones perméables permettant d'agir comme des zones tampons afin de capter les excès de précipitation l'hiver et de constituer des îlots de fraîcheur et un poumon vert l'été dans une métropole déjà très urbanisée.
- Les zones humides le long de la Bionne seront menacées en cas d'urbanisation massive à proximité. En particulier, la création de l'emplacement réservé F006 du PLUM à Combleux prévoyant un aménagement pour la création d'un cheminement (piéton, vélo) le long de la Bionne est incompatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue (Pièce n°3.3.0) et impliquerait l'abattage d'une centaine d'arbre. Les recommandations de Loiret Nature Environnement du **26 mars 2024** sur La Bionne et ses rives confirment ce point : « Pour que le corridor aquatique reste fonctionnel, il faut que les espèces qui se déplacent ou vivent le long de la rivière puissent y trouver nourriture et refuge. Aucun cheminement le long de l'eau ne doit être aménagé. Une zone de végétation spontanée doit être maintenue sur une quinzaine de mètres de large de part et d'autre de la rivière... » (Voir recommandations LNE du 26 mars 2024 Document 5 + Document 6)
- Aberration de construire autant de logements collectifs et d'activités dans un petit village de 500 habitants (Le promoteur Réalités prévoit de construire des logements collectifs sur la terrasse en bord de Loire ainsi qu'en zone inondable, 50 logements individuels pour l'APHL sur 1 hectare à côté du cimetière, dans l'ancien restaurant IBM il est prévu d'accueillir des Kinés, une Crèche, des Logements pour artistes, un Tiers Lieux, un restaurant, les marinières, une entreprise sociale de 60 salariés...) et cela sur un terrain enclavé : la seule sortie possible du site pour les voitures passerait par le chemin du cimetière, ce qui posera des **problèmes graves de circulation et de sécurité**.
- Par ailleurs l'ensemble de ces activités et logements nécessitera la construction de réseaux, de **voies de circulations et de parking augmentant d'autant l'emprise au sol** : incompatible sur un site identifié comme secteur à enjeux écologique OAP trame verte et bleue

Aussi dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUM soumise à enquête publique, l'ADSC demande la requalification de la zone d'OAP Sainte Marie à Combleux (qui est réglementairement actuellement entièrement en zone à urbaniser) en zones naturelles (zone inondable humide, « tampon » régulateur climatique et zone de biodiversité) afin de préserver ce corridor écologique majeur et ce poumon vert de la métropole d'Orléans, conformément aux recommandations de l'association Loiret Nature Environnement et de l'OAP Trame Verte et Bleue relative à la préservation des corridors écologiques et des secteurs à enjeux écologiques.

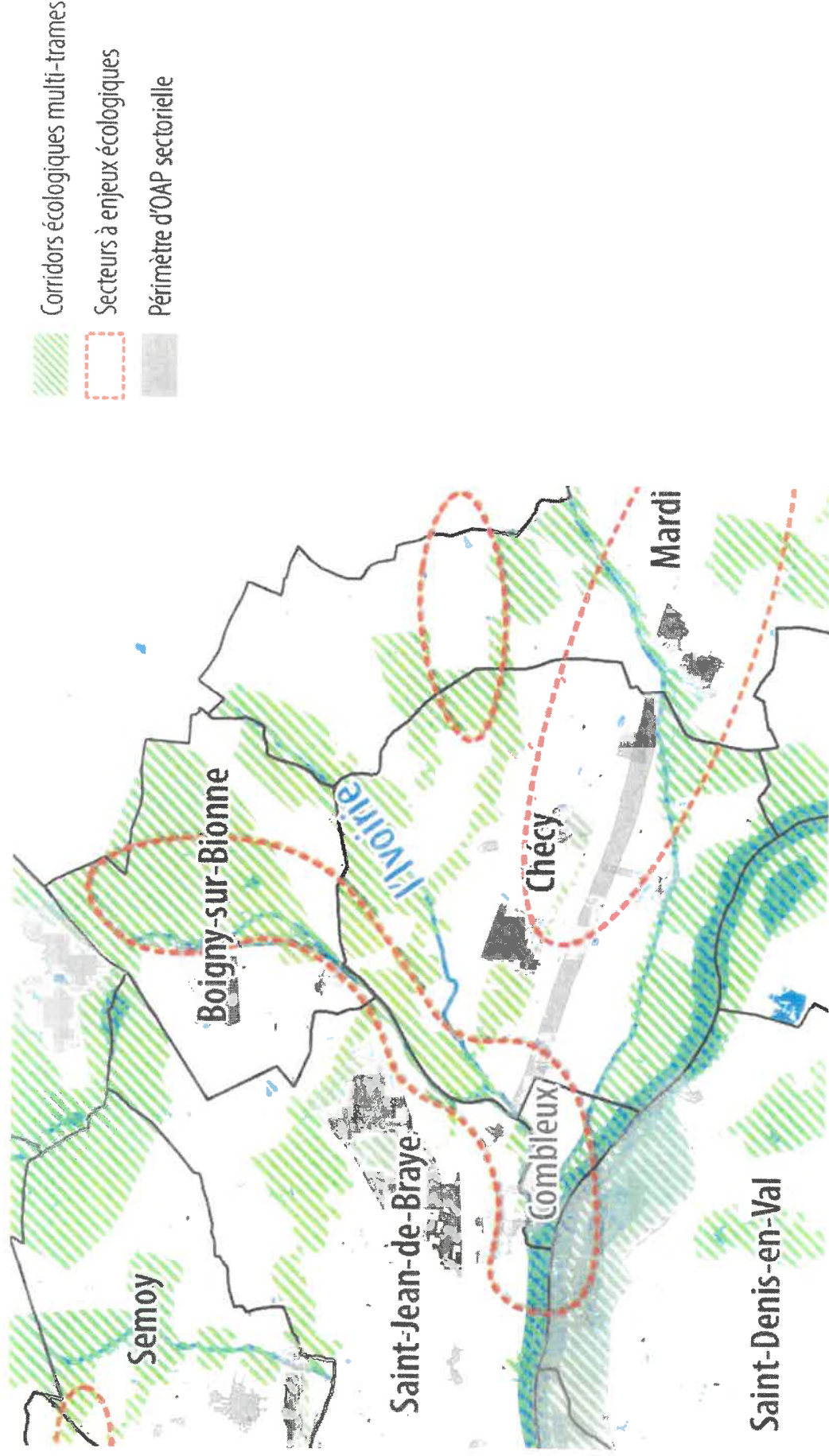
Je vous prie de croire, Messieurs les Commissaires-Enquêteurs, en ma respectueuse considération.

Hervé DOUCERON, Président  
06 71 10 95 02



HD 3/3

## CORRIDOR ECOLOGIQUE MULTI-TRAMES



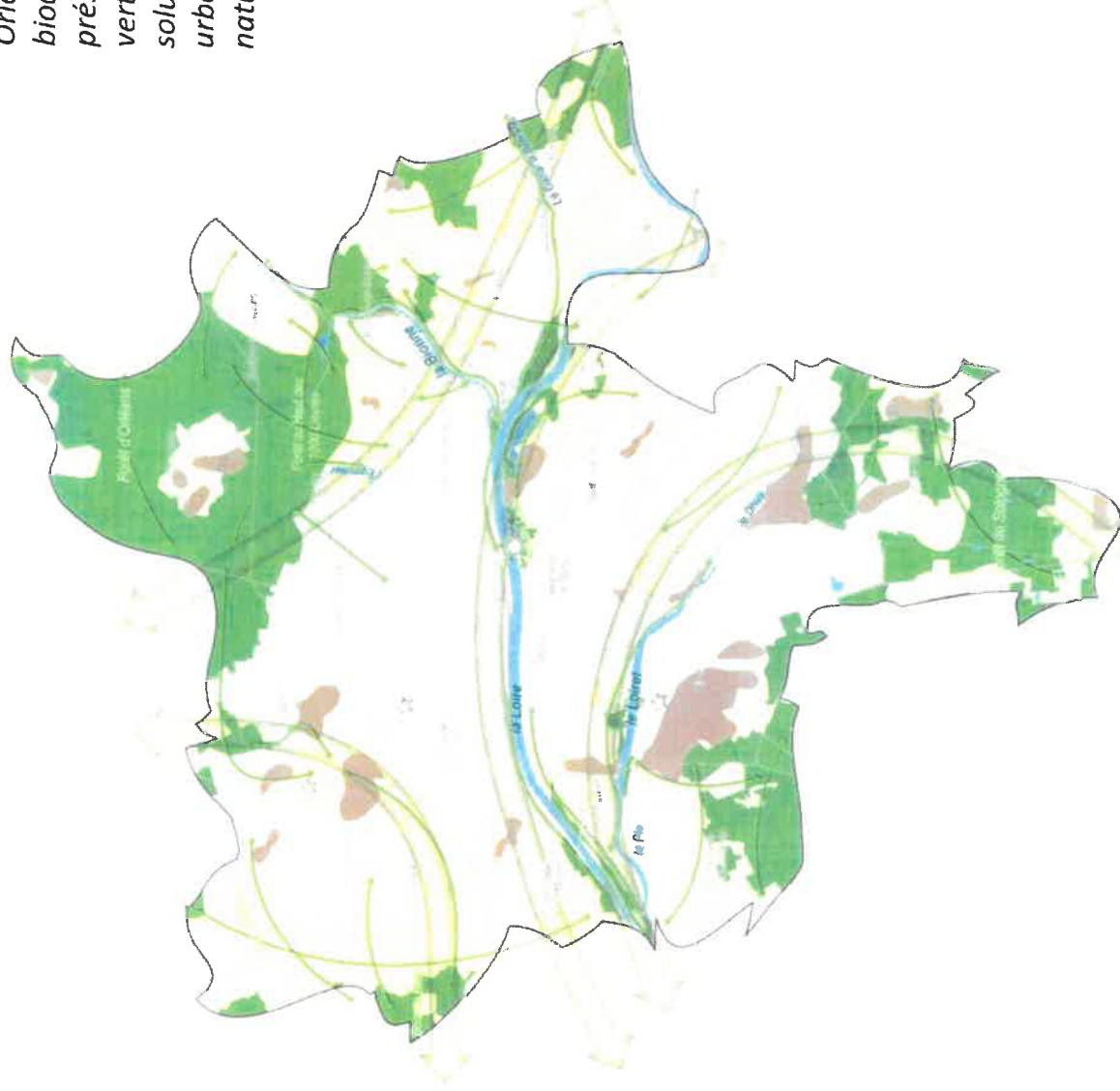
Extrait de la pièce 3.3.1a Atlas Trame verte et bleue M2-Corridors écologiques multi-trames PLUM Janvier 2024 :

**Le secteur de la Bionne est inclus dans les secteurs à enjeux écologiques**

*Doc. A. 112*

## Extrait OAP Trame verte et bleue

*Orientation : Mettre en valeur la biodiversité de la Métropole en assurant la préservation et la restauration de la Trame verte et bleue, et le développement de solutions fondées sur la nature, en milieu urbain comme dans les espaces agricoles et naturels*

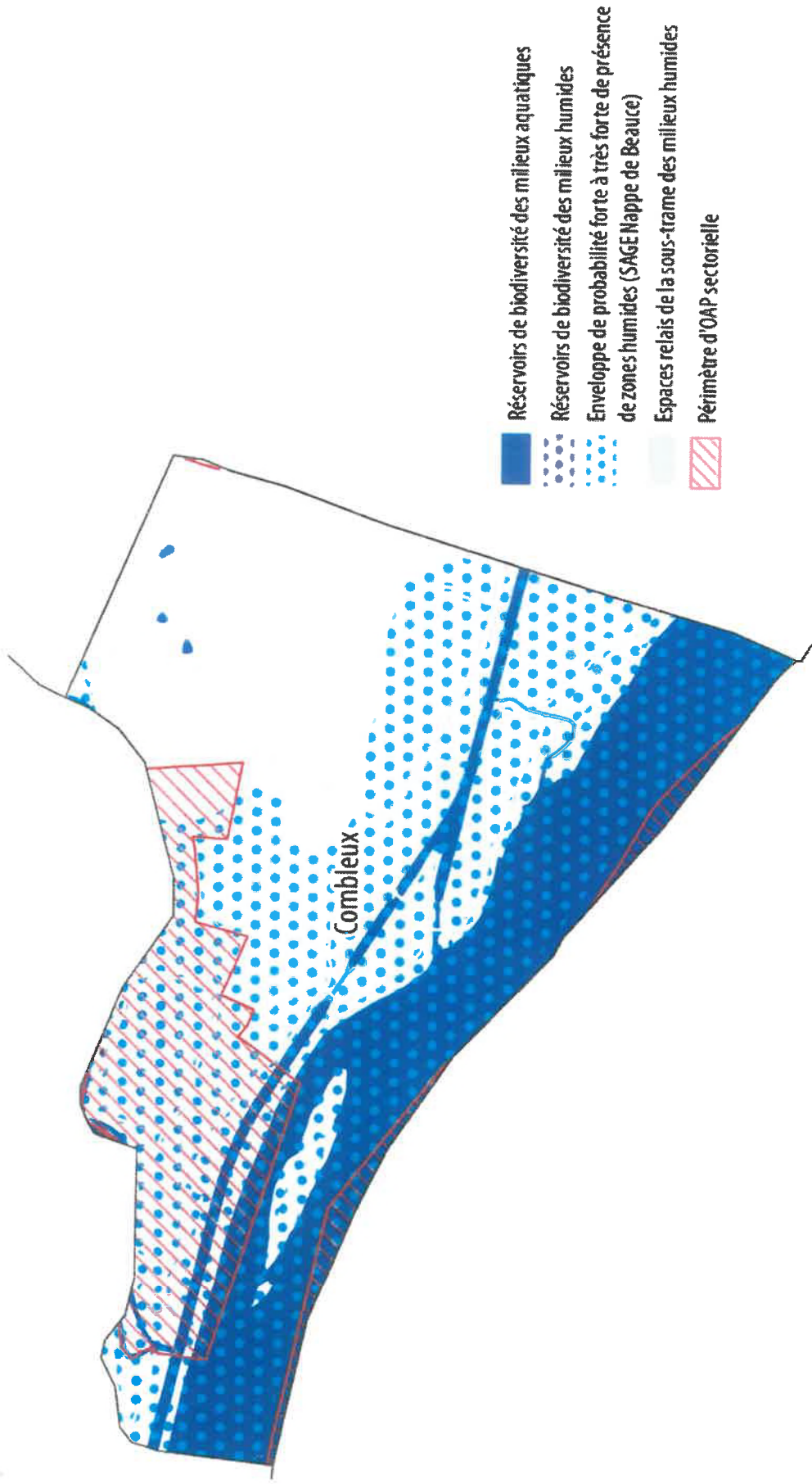


Milieux aquatiques

Corridors structurants métropolitains

*D 1. 2/2*

## SOUS-TRAMES DES MILIEUX AQUATIQUES & HUMIDES

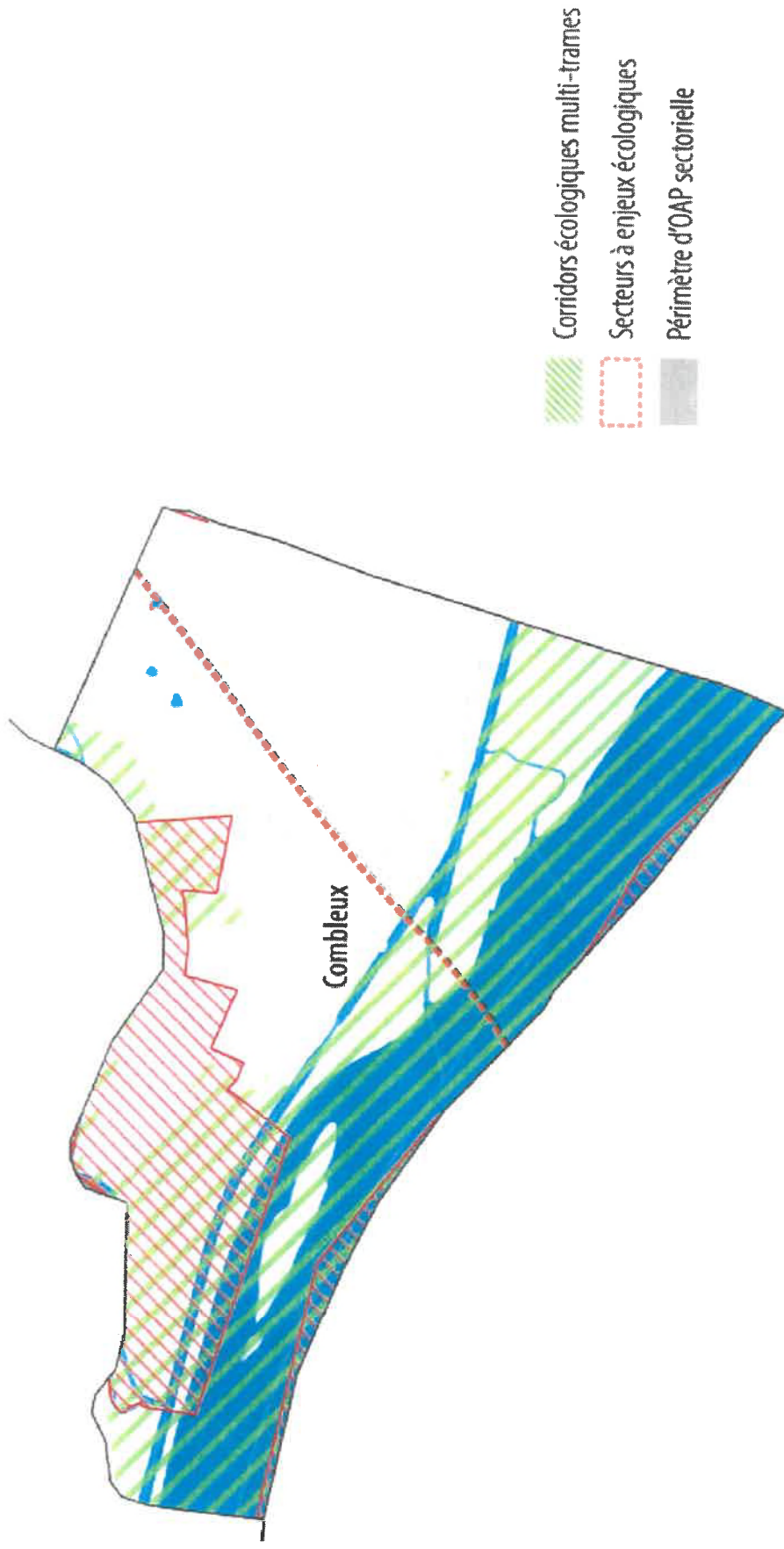


Extrait OAP Trame verte et bleue : sous-trames des milieux aquatiques et humides PLUM Janvier 2024

Zone humides à préserver le long de la Bionne

*Doc. 2. 1/2*

# CORRIDORS ECOLOGIQUES MULTI-TRAMES

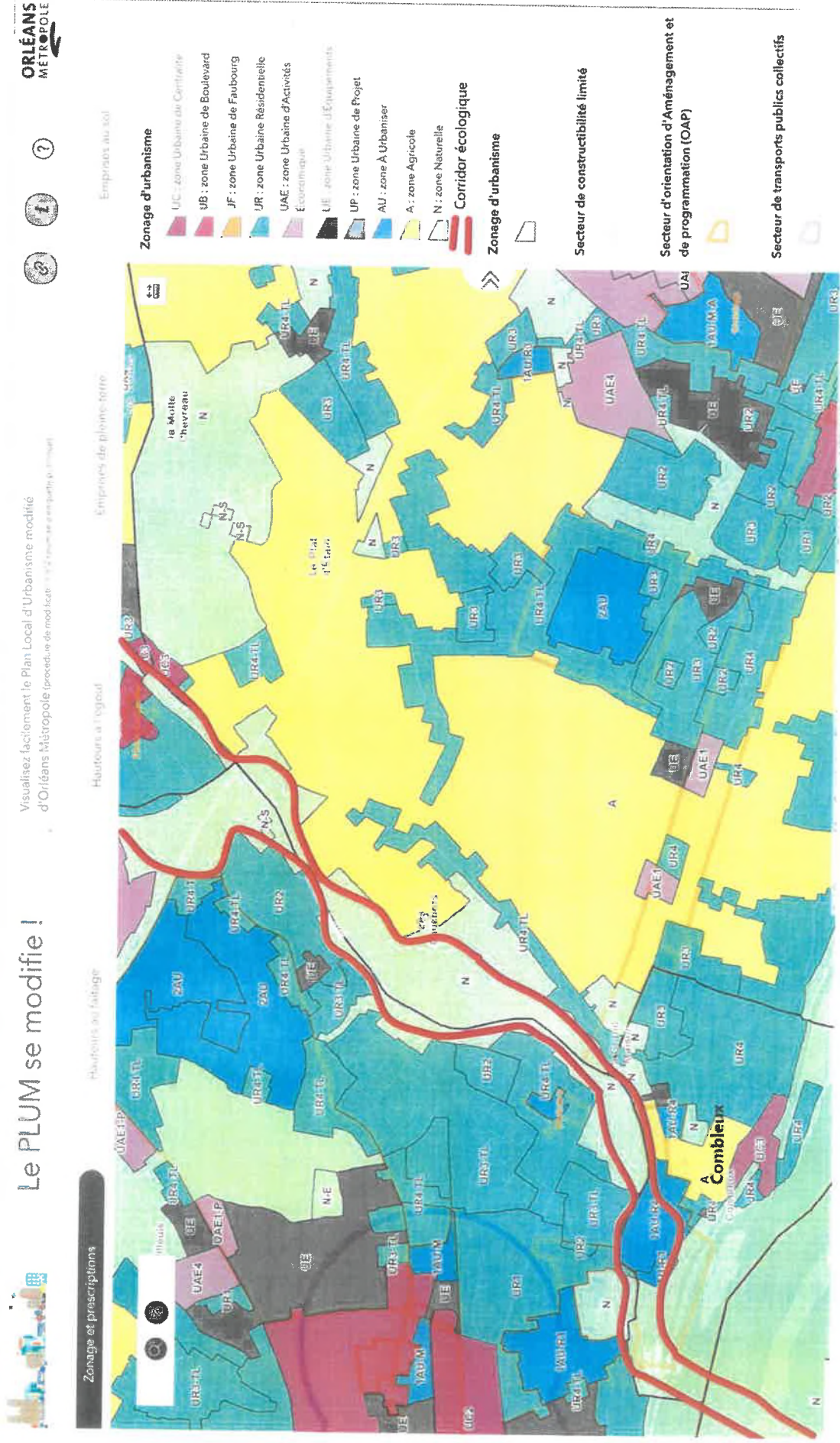


Extrait OAP Trame verte et bleue, orientations pour préserver les corridors écologiques PLUM Janvier 2024

Le secteur de la Bionne fait partie des corridors écologiques multi-trames

DZ.2/R

# Avec l'urbanisation du site IBM = Rupture de la continuité du corridor écologique



PLUM Janvier 2024 sur le secteur de Combles

Doc: 3 (747)



# PPRI à Combleux : L'ancien site IBM est inondable au 3/4 de sa surface

3.3

DEPARTEMENT DU LOIRET

## Plan de Prévention des Risques d'Inondation

### Zonage réglementaire

#### Val d'Orléans Agglomération Orléanaise

## Commune de COMBLEUX

DDI du Loiret / SURETY / PRC - Janvier 2016  
Données : DREAL Centre / DDI du Loiret  
Fond de plan : DGFIP Cadastre © Droits de l'état cadastré © 2012

Approuvé par arrêté préfectoral du 20 Janvier 2016

### Légende des zones réglementées

- Hors d'eau
- Zone d'expansion de crue
  - Aléa faible à moyen
  - Aléa fort hauteur
  - Aléa fort vitesse
  - Aléa très fort hauteur
  - Aléa très fort vitesse
- Autre zone urbaine
  - Aléa faible à moyen
  - Aléa fort hauteur
  - Aléa fort vitesse
  - Aléa très fort hauteur
  - Aléa très fort vitesse
- Zone urbaine dense
  - Aléa faible à moyen
  - Aléa fort hauteur
  - Aléa fort vitesse
  - Aléa très fort hauteur
  - Aléa très fort vitesse
- Secteurs urbanisés "particuliers" en zone d'expansion de crue
  - Aléa fort hauteur
  - Aléa très fort hauteur
- Zone de dissipation d'énergie
- Zone d'accouplement préférentiel
- LI endigué

### Légende d'informations générales

- Limites PPRI
- Limites zones urbanisées
- Isocotes de l'aléa de référence
- Limites communales
- Parcelles - Cadastre (DCI)
- B3U / Maire
- ✕ Voie de communication



Dof4

## Ancien site IBM

# Recommandations pour une bonne prise en compte de la biodiversité et des milieux naturels

*LNE, 26 mars 2024*

Cet ancien emplacement de l'entreprise IBM s'étend sur une dizaine d'hectares. Le site est principalement constitué de terrains rudéralisés (anciens bâtiments démolis, routes, canalisations) recouverts d'une végétation herbacée progressivement envahie par des ligneux (robiniers, peupliers...). Le site inclut également des boisements, des alignements d'arbres et les berges de la Bionne, ainsi qu'un bâtiment toujours sur pied qui va être reconverti.

Cette note ne concerne que les milieux naturels ou semi-naturels. **LNE n'a pas inventorié ce site et cette note ne peut remplacer l'étude d'impact en cours.**

### Le boisement ancien

Il est composé de vieux arbres, pas tous indigènes (il y a notamment plusieurs marronniers – c'est une essence originaire des Balkans) mais plantés de longue date. Les oiseaux présents sont des espèces forestières qui y trouvent un relai intéressant dans la trame verte (ripisylve des bords de Loire <=> bois de la Grand-Maison côté Saint-Jean de Bray <=> grands boisements des bords de Bionne à Boigny...). Plusieurs espèces liées aux cavités sont présentes (Pigeon colombin, divers pics, Sittelle torchepot...). Cela indique que **la trame boisée est toujours fonctionnelle.**

Je sais que vous avez l'intention de conserver ce boisement, mais il faudra impérativement le **préserver des différentes atteintes qu'il pourrait subir** lorsque le site sera construit. Il faudra en particulier **veiller à ce qu'aucune circulation, même piétonne, ne soit autorisée dans le bois**. Il ne fait que 50-60 mètres de large, est donc très « transparent » et le sous-bois est fragile ; il devrait donc être complètement fermé aux humains et à leurs chiens par une **clôture adéquate** (genre ganivelles – c'est joli, cela structure le paysage et c'est perméable à la faune terrestre). Il conviendra aussi d'en préserver les lisières en ménageant une zone-tampon de 20-25 mètres de large côté nord, pour y installer une végétation variée et étagée (arbrisseaux et arbustes, végétation ensauvagée). Aucune construction, ni jardin, ne devraient donc être installés à moins de 25-30 mètres des vieux arbres.

Afin que ce boisement perdure, il faudra favoriser la régénération naturelle ou l'assister par quelques plantations ou semis (glands collectés localement par exemple). **Il faudra surtout veiller à ce qu'aucun chantier n'endommage les racines !** À ce titre, il faudra bien réfléchir au retrait de certains enrobés au cœur du boisement. Il pourrait être pertinent de les laisser sur place pour ne pas endommager les arbres. L'expertise de forestiers pourrait se révéler indispensable à ce sujet.

Beaucoup d'arbres ont été mal traités (voire maltraités !) du temps d'IBM (branches mal coupées, arbres déséquilibrés...). Il conviendra de confier à une entreprise spécialisée le soin de les entretenir (coupe franche des branches, élagage bien pensé) et de sécuriser la route qui borde le bois (abattage des arbres qui risquent de tomber, si ce n'est déjà fait). Là où la sécurité des personnes n'est pas en jeu, conserver quelques arbres morts ou dépérissants, éventuellement en les élaguant (couper les branches pour ne laisser que des chandelles). Quelques-unes des branches coupées peuvent être tronçonnées et laissées en tas au sol.

### Les alignements d'arbres côté Loire

Ils forment un écran visuel important pour les personnes qui circulent sur ou au bord de la Loire et qui apprécient son cadre de verdure. De plus, les arbres sont source de fraîcheur et constituent des refuges et des zones d'alimentation pour la faune. J'ai bien compris que vous aviez l'intention d'installer des panneaux photovoltaïques sur le toit du bâtiment encore sur pied et que certains arbres pourraient se révéler gênants (ombre). Il conviendrait alors d'abattre ceux qui font de l'ombre aux panneaux et de conserver, si possible, les autres au maximum, en particulier quelques résineux (vieux thuyas). Ils sont sempervirents (verts toute l'année) et sont des refuges importants pour les oiseaux en hiver ou pour certains rapaces nocturnes.

### La Bionne et ses rives

Pour que le corridor aquatique reste fonctionnel, il faut que les espèces qui se déplacent ou vivent le long de la rivière puissent y trouver nourriture et refuge. **Aucun cheminement le long de l'eau ne doit être aménagé. Une zone de végétation spontanée doit être maintenue sur une quinzaine de mètres de large de part et d'autre de la rivière.**

**C'est d'autant plus important de préserver ce tronçon de Bionne qu'il y a déjà un chemin tout le long de la berge, à l'aval du site IBM jusqu'à la confluence avec le canal.**

Il est important de favoriser l'installation d'une végétation herbacée variée, fournie et fleurie dans les secteurs les plus ensoleillés. Par endroits, la ripisylve pourrait être ponctuellement restaurée (favoriser l'implantation d'aulnes ou de saules ou d'autres essences indigènes du bord de l'eau – le cas échéant, replanter quelques arbres) sans oublier de maintenir quelques ouvertures pour l'ensoleillement de la lame d'eau.

Au moins deux ponts permettent de voir la rivière. Il n'est donc pas indispensable de ménager d'autres points de vue, sauf s'il y a une forte demande sur ce sujet.

## Aménagements paysagers et écologiques

Pour une meilleure prise en compte de la biodiversité présente, il nous semble important qu'il soit exigé des paysagistes qu'ils **s'adjoignent les services de scientifiques ou de naturalistes au moment de la conception des espaces verts** : choix des essences (pour éviter que toutes les plantations soient constituées d'espèces ou variétés horticoles), appui scientifique à la renaturation du site, création d'une zone ouverte paysagère la plus naturelle et fonctionnelle possible, respect de zones de quiétude pour la faune, etc.

\* \* \* \* \*



# Le PLUM se modifie !

Visualiser l'aménagement d'un secteur d'urbanisme modifié d'Orléans Métropole



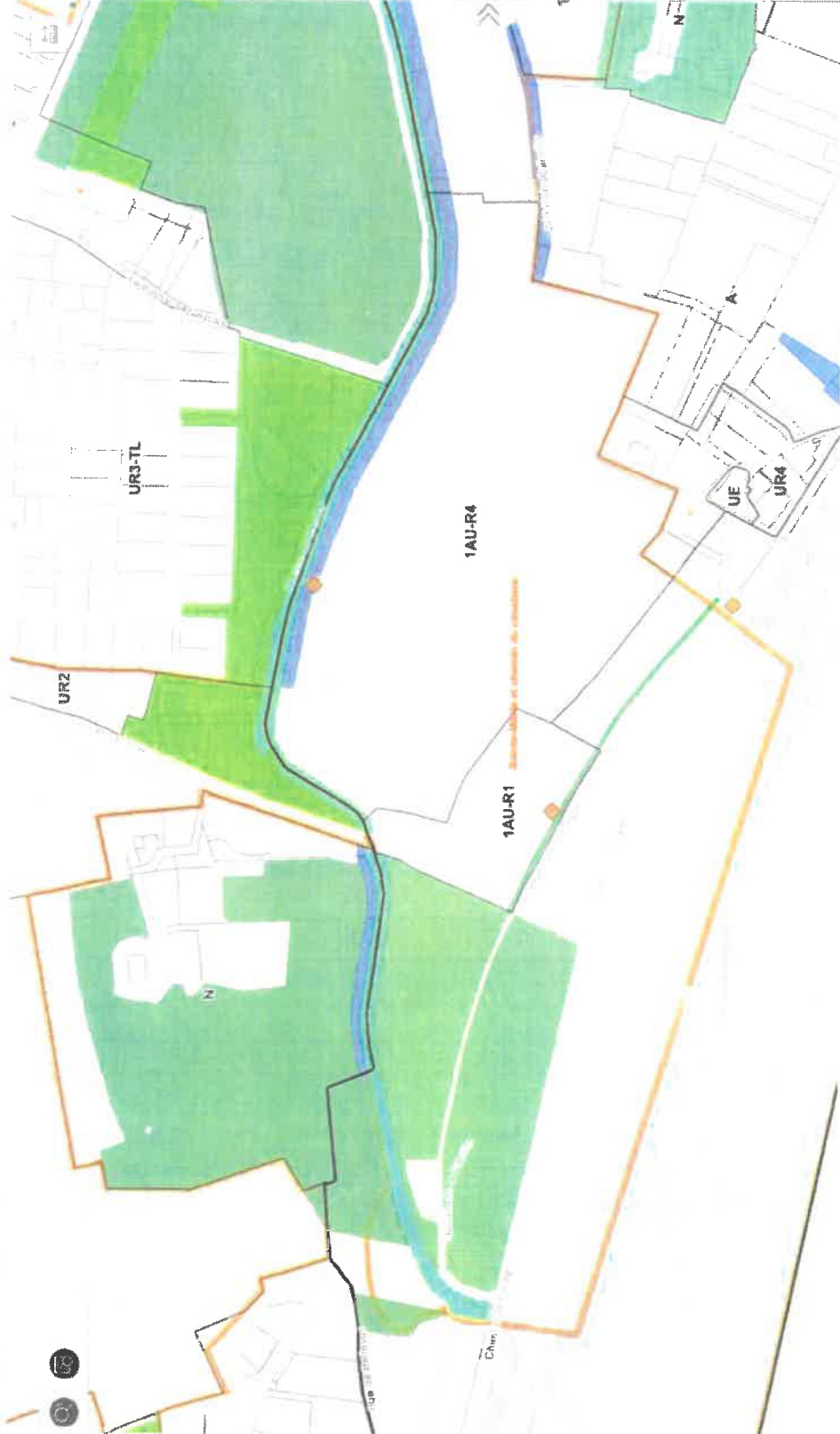
Legende et prescriptions

Hauts-lieux au fauconnage

Hauts-lieux à l'égoût

Emprises de pleine terre

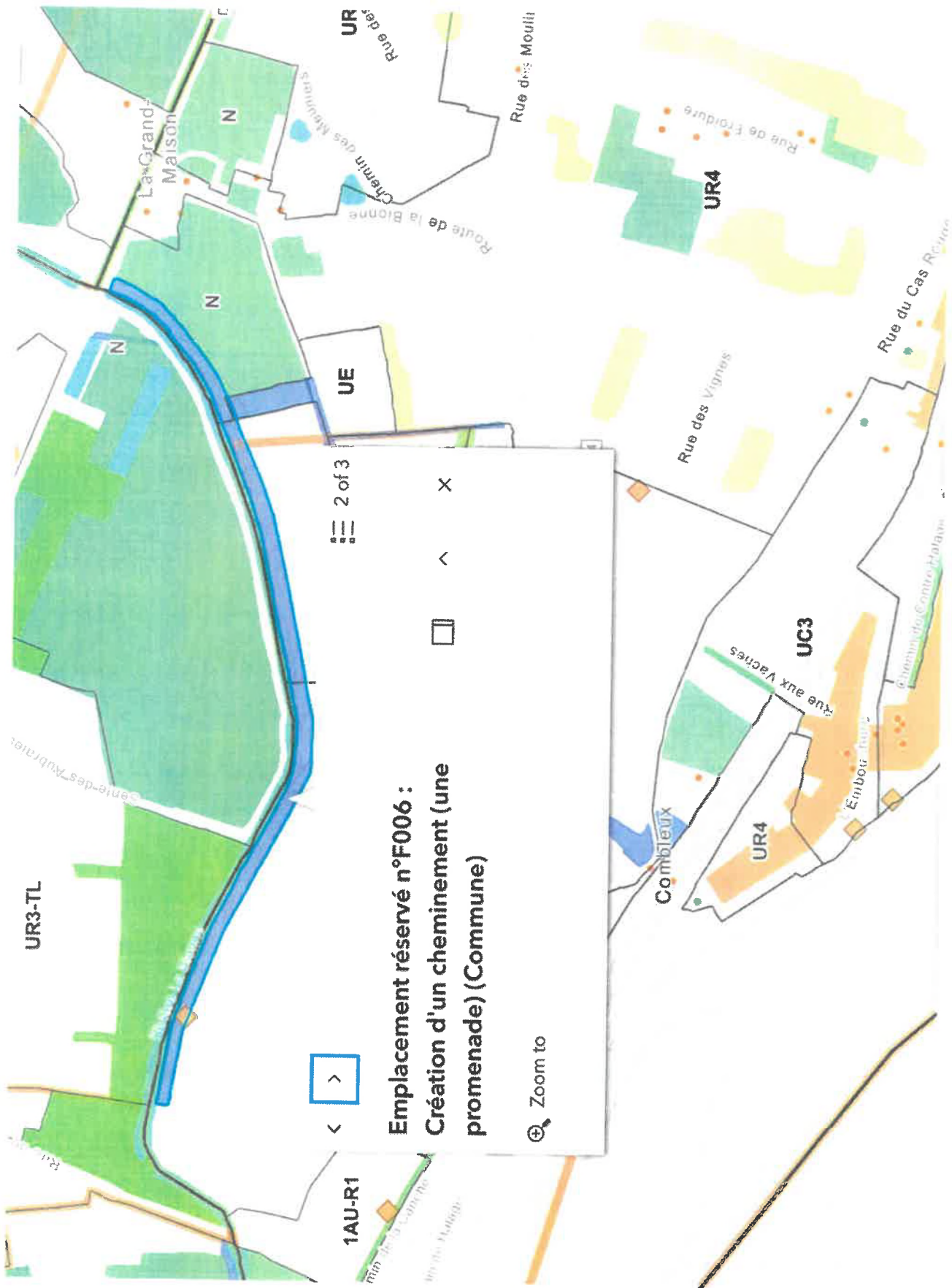
Emprises au sol



PLUM Janvier 2024 à Combleux : Site Sainte Marie et Chemin du cimetière (ancien site IBM)

Tout le site est devenu constructible depuis 2022 alors que le site est situé sur un corridor écologique majeur décrit dans l'OAP trame verte et bleue

*0056.12*



PLUM Janvier 2024 à Combleux : Site Sainte Marie et Chemin du cimetière (ancien site IBM)

Tout le site est devenu constructible depuis 2022 + Un cheminement piéton est prévu le long de la Bionne (trait en mauve)

D 6.2/2