



Lettre de Campagne #2

Spéciale Sainte Marie

Décembre 2025

Combleux ensemble en mouvement

Le mot de l'équipe

Chères Combleusiennes, Chers Combleusiens,

L'avenir du site Sainte-Marie constitue aujourd'hui un enjeu majeur pour Combleux.

Avec un regard neuf, notre équipe a choisi de reprendre ce dossier complexe avec méthode, responsabilité et dans le respect de l'intérêt général.

Conscients qu'un tel projet ne peut se concevoir sans les habitants, nous avons sommes allés à votre rencontre afin de recueillir vos attentes et vos priorités. Vos retours traduisent à la fois une compréhension de la nécessité d'agir et une attente claire : avancer avec mesure tant sur le nombre de logements envisagés que sur la sécurisation des finances communales.

Pour répondre à votre besoin légitime d'information, cette lettre a pour objectif de présenter les éléments essentiels relatifs au site Sainte-Marie et de poser un cadre clair et partagé pour la suite du projet.

Nous en profitons pour vous adresser nos meilleurs vœux pour de très belles fêtes.

L'équipe Urbanisme



Jean-David Attal - Patrice Mothu - Guillaume Debon

Un peu d'histoire



- 1966** : Installation de l'entreprise IBM (1400 employés)
 - 2003** : Décision d'IBM de quitter le site Sainte-Marie
 - 2004** : Transfert de propriété d'IBM à la Foncière des régions
 - 2017** : Signature d'une convention de portage entre l'EPFLI et la commune de Combleux pour une durée de 6 ans
 - 2018** : Chantier de désamiantage et de démolition
 - 2022** : Prorogation de la convention de portage jusqu'en 2025, lié au COVID. Appel à projet d'aménagement
 - 2023** : Choix du promoteur Réalités
 - 2024** : Désistement du promoteur Réalités
 - 2025** : 2e prorogation de la convention de portage avec l'EPFLI jusqu'en 2029
- Création du comité consultatif par la municipalité



Sources : IBM (gauche), EPFLI (droite), IGN (bas)

11 Hectares

Surface totale du site de Ste-Marie à Combleux

Patrimoine & Environnement



Inventaire biodiversité

L'inventaire de la biodiversité réalisé par Loiret Nature Environnement en 2024 met en valeur la richesse de nos milieux naturels et nous donne des recommandations essentielles pour l'avenir, notamment pour le site de Sainte Marie :

- Protéger les boisements et maintenir la continuité des zones boisées
- Assurer la libre circulation de la faune le long de la Bionne et de la Loire
- Conserver des végétations des bords de Bionne ou ripisylves d'au moins 15 mètres
- Limiter les accès hors sentiers aux cours d'eau



A vos agendas !

Samedi 17 janvier - 17h :

Présentation des têtes de liste avec concert et galette des rois offerte - salle du canal

Jedi 22 Janvier - 19h

Réunion publique Spéciale Programme

Dimanche 8 février :

Visite commentée du site Ste Marie ouverte à tous les Combleusiens

Jedi 19 février :

Réunion publique Spéciale Ste Marie

Le site aujourd'hui



1 La Plaine

Un espace d'environ 1,5 ha en zone à risque d'inondation. Une route bétonnée en bord de Bionne. Mélange de terre et gravats. Trous dans le sol.



2 La Bionne - Nord-Ouest

Un espace d'environ 1,1 ha en zone à risque d'inondation. Une route bétonnée en bord de Bionne. Remblais de terre.



3 La Bionne - Nord

Un espace de 7000 m2 entièrement bétonné en bord de Bionne, vestige d'un ancien parking. Remblais de terre. En zone à risque d'inondation



4 La Forêt

Un espace d'environ 5000 m2. Hors zone inondable. Une route bétonnée. Déchets enfouis dans le sol.



5 La Bionne - Sud

Un espace d'environ 5500 m2 hors zone inondable. Une route bétonnée, vestige de stationnements bétonnés sur environ 500 m2. Remblais de terre.



6 La Prairie

Une parcelle d'une surface de 1,1 ha. Hors zone inondable. Zone humide identifiée selon la nature du sol sur 7000 m2.

1. Les espaces représentés en jaune sont en zone "à urbaniser" en vertu du PLUM (Le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain). Ils représentent une surface d'environ **4,5 hectares**.
2. Les zones boisées à préserver représentent une surface d'environ **4,5 hectares**.
3. Une attention particulière devra être portée au **respect du corridor écologique** le long de la Bionne.
4. Dans les zones à risque d'inondation, il est possible de construire à condition de respecter certaines règles bien définies (PPRI et PLU), comme par exemple avoir un plancher à l'étage au dessus des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues).

Quelques repères techniques et financiers

La convention de portage à la loupe :



Définition : c'est un outil qui permet à une collectivité d'acheter un terrain sans le payer tout de suite.

- Achat temporaire par un organisme public (ici EPFLI, Etablissement Public Foncier Local Interdépartemental) spécialisé avec éventuellement une charge de travaux
- La commune achète le terrain à l'issue de la convention, une fois le projet prêt

>> Objectif : sécuriser un espace stratégique sans mettre en péril les finances de la commune

4,3
millions
d'Euros TTC

Un impact financier déterminant pour l'avenir de Combleux.

Les engagements pris par les précédentes mandatures impliquent qu'à compter de 2029, la commune devra rembourser à l'EPFLI l'ensemble des dépenses engagées sur le site de Sainte-Marie : démolition et désamiantage des anciens bâtiments, études, entretien, gardiennage, ainsi que les intérêts financiers associés. Le montant aujourd'hui attendu par l'EPFLI est estimé à environ **4,3 millions d'euros TTC**.

Pour faire face à cette obligation, la construction de logements sur une partie du site apparaît comme une solution nécessaire.

Toutefois, cette urbanisation ne pourra être envisagée qu'au prix d'importants travaux préparatoires pour rendre le terrain effectivement aménageable, notamment :

- des études de sols obligatoires,
- des adaptations et créations de voiries,
- la division et la viabilisation des terrains,

- le suivi des opérations et les garanties de chantier,
- la remise en état et la renaturation des sols.

L'ampleur de ces interventions place la commune face à **un choix de responsabilité**. Un projet d'aménagement porté directement par la collectivité impliquerait des engagements financiers très élevés, sans commune mesure avec ses capacités budgétaires et ressources humaines actuelles, et ferait peser un risque important sur **l'équilibre des finances communales**.

Quel que soit le mode de réalisation retenu pour la partie dédiée aux logements ; la renaturation, la sécurisation et l'entretien du reste du site, ainsi que le devenir de l'ancien restaurant d'entreprise, devront également être pris en compte et être envisagés dans le cadre de projets complémentaires, cohérents à la fois avec les orientations et les moyens de la commune.

Endettement : un risque à ne pas sous-estimer



Que se passerait-il si le projet de construction était mal dimensionné, et que la commune ne parvenait pas à rembourser ses engagements financiers pris par les mandatures précédentes à l'échéance de 2029 ?

Lorsqu'une commune se trouve dans une situation d'endettement excessif, une procédure existe : la **mise sous tutelle de l'État**.

Dans ce cas, une partie des pouvoirs de décision est transférée au préfet. Concrètement, la commune perd la maîtrise de sa politique budgétaire. C'est une perte de liberté majeure pour les habitants : les élus n'ont plus la main et les choix sont alors faits par l'administration, qui n'est pas élue et ne rend pas de comptes aux citoyens.



Un site à sécuriser

Cet espace ne peut pas pour le moment être librement accessible.

On y constate notamment la présence de trous liés au passage des anciens réseaux, de tiges et de plaques métalliques affleurantes, de déchets enfouis, ainsi que d'amas de terre de remblais et de gravats.



Réponses aux questions des Combleusiens

Lors de nos temps d'échanges, nous avons constaté que les Combleusiennes et les Combleusiens se posent des questions nombreuses et légitimes autour de l'avenir du site Sainte Marie. Voici quelques éléments de réponse :

L'école pourra-t-elle accueillir les enfants des nouveaux habitants ?

Aujourd'hui, l'école de Combleux scolarise 57 élèves, un effectif qui la rapproche des seuils de fermeture de classe. L'arrivée progressive de nouvelles familles, en fonction de l'avancée du projet, permettrait au contraire de consolider les effectifs et de maintenir durablement les trois classes, sans difficulté d'accueil.

La circulation sera-t-elle perturbée dans le village ?

Des inquiétudes existent notamment concernant le carrefour avec la RD 960. Les récents comptages du radar réalisés route de Bionne font état d'environ 600 passages par jour, un niveau de circulation qui ne génère actuellement aucune saturation. À l'échelle de la métropole orléanaise, on compte en moyenne 1,12 véhicule par ménage. L'arrivée de nouveaux habitants entraînera donc une augmentation du trafic, mais dans des proportions raisonnables.

Arrivera-t-on à préserver l'authenticité et le charme du village ?

Lors de l'aménagement du site, une attention particulière devra être portée à la qualité architecturale du projet. Il s'agira de proposer des logements accessibles à tous (personnes âgées, familles monoparentales, couples avec ou sans enfants) intégrant les innovations environnementales les plus pertinentes, tout en respectant une esthétique en cohérence avec la personnalité de Combleux et le caractère naturel du site. Un projet soigné et bien intégré contribuera ainsi à préserver, voire à conforter, l'attractivité immobilière du village et la valeur des habitations existantes.

Retour sur le comité consultatif Combleusien



Le comité consultatif proposé par l'équipe municipale actuelle, réuni le 17 décembre, a examiné l'état d'avancement du projet d'aménagement du site Sainte-Marie. Voilà les orientations retenues :

Les échanges ont conduit à présenter une version réajustée du projet, intégrant les contraintes environnementales, la qualité paysagère du site et les contraintes techniques et financières de la commune.

La capacité d'emprunt maximale de la commune, estimée à 500 000 €, est une information officielle communiquée par la DGFIP (Direction générale des Finances publiques).

Il a été précisé que l'utilisation de cette capacité pour régler une dépense antérieure aurait pour effet de neutraliser les capacités d'investissement futures (pour d'autres projets) de la commune pour une durée équivalente à celle de l'emprunt.

Concernant les zones humides, le projet devra respecter strictement la réglementation environnementale.

Le principe d'une compensation au sein d'autres secteurs du site de Sainte-Marie a été évoqué.

L'objectif actuel est l'élaboration d'un cahier des charges, permettant à la prochaine équipe municipale d'engager une consultation auprès d'opérateurs professionnels.

La qualité et le professionnalisme des présentations ont été soulignés.

Nos engagements



- **Assumer les responsabilités financières** de la commune liées au site de Sainte-Marie à partir de 2029, en préparant dès aujourd'hui les conditions d'un financement durable et soutenable.
- **Respecter l'authenticité de Combleux**, son caractère ligérien et la qualité de ses paysages.
- **Inscrire le devenir de Sainte-Marie dans une vision d'ensemble du village**, afin que ce site trouve un usage cohérent, utile et accessible à tous.
- **Associer les habitants aux réflexions et aux choix**, en privilégiant une méthode ouverte, transparente et fondée sur des éléments factuels.
- **Mener une réflexion sur l'accès à des services** pour tous les Combleusiens.
- **Préserver les zones boisées de Combleux et le corridor écologique.**

Pour nous contacter :

Mail : combleux.ensemble.enmouvement@gmail.com

Blog : www.combleuxensembleenmouvement.fr

Cette lettre a été rédigée avec rigueur et sincérité, à partir des informations disponibles publiquement. Toute remarque ou demande de précision sera accueillie avec attention.