

Envoyé en préfecture le 27/01/2022  
Reçu en préfecture le 27/01/2022  
Affiché le 27/01/2022  
ID : 077-217701226-20220124-DEL\_24JAN22\_4-DE

## Commune de COMBS LA VILLE

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

CONSEIL MUNICIPAL DU 24 janvier 2022

### Délibération n° 04

**Date de convocation**

14.01.2022

**Date d'affichage**

18.01.2022

**Nombre de  
Conseillers**

en exercice : 35

présents : 33

votants : 35

**Objet : Délibération prescrivant la révision du PLU communal : définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation**

L'an deux mil vingt-deux, le vingt-quatre janvier, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, sous la présidence de Monsieur le Maire, Guy GEOFFROY.

**Présents**

M. G. GEOFFROY – Mme MM. SALLES – M. P. SEDARD – Mme J. BREDAS – M. J. SAMINGO – Mme M. GOTIN – M. C. DELPUECH – Mme LA. MOLLARD-CADIX – M. JM. GUILBOT – Mme LM. LODE-DEMAS – M. D. VIGNEULLE – Mme M. GEORGET – M. F. BOURDEAU – Mme F. SAVY – Mme M. LAFFORGUE – Mme C. LAFONT – M. G. ALAPETITE – M. C. LUTTMANN – M. C. GHIS – Mme C. KOZAK – M. B. ZAOUÏ – Mme AM. BOURDELEAU LE ROLLAND – M. E. ALAMAMY – M. Y. LERAY – M. C. YOUNBI NGAMO – M. J. RANQUE – Mme C. VIVIAN – M. G. PRILLEUX – Mme L. MASSE – M. S. ROUILLIER – Mme A. ADJELI – M. D. ROUSSAUX – M. P. PELLOUX.

**Absents représentés**

Mme H. KIRCALI par M. E. ALAMAMY – Mme A. MEJIAS par M. P. PELLOUX.

Monsieur Bernard ZAOUÏ a été élu secrétaire de séance.

VU le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6,, L. 132-7, L. 132-9, L. 153-31 à L. 153-35, R. 153-20 et R. 153-21 ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 22 mars 2010, sa mise à jour approuvée le 12 septembre 2012, sa modification approuvée le 17 décembre 2018 et sa seconde mise à jour approuvée le 26 février 2020

VU l'avis de la commission Aménagement et Développement Durables

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme, il convient de définir les objectifs poursuivis par la présente révision, à savoir :

- 1. Rénover et adapter le PLU pour affirmer le projet de territoire, avec pour objectifs :**

### **Maitriser et équilibrer le développement urbain :**

- Contenir l'urbanisation résidentielle dans ses limites actuelles, en préservant les espaces agricoles et naturels qui composent la majeure partie du territoire communal,
- Limiter et maitriser la densification des zones urbaines, dans le respect des objectifs prévus par le SDRIF et le futur SCoT,
- S'assurer que le développement bénéficie à l'ensemble de la population, tant d'un point de vue qualitatif qu'environnemental,
- Accompagner les évolutions démographiques pour apporter une réponse adaptée aux besoins actuels et futurs de la population, notamment en matière de services et d'équipements publics de proximité,
- Veiller à la diversification de l'offre en logements pour répondre aux besoins du parcours résidentiel des Combslavillais,
- Favoriser la mixité sociale à l'échelle communale,
- Promouvoir le développement économique sous toutes ses formes, en vue de la création d'emplois et de richesses et de conforter les commerces de proximité.

### **Intensifier la prise en compte de l'environnement et des défis climatiques :**

- Conforter et développer la trame verte existante, comme support de lien urbain et social ; Identifier et préserver les espaces et les continuités favorables au maintien et au développement de la biodiversité en ville ;
- Garantir la prise en compte de l'environnement dans tous les projets nouveaux, qu'ils soient publics ou privés ;
- Encourager et accompagner le développement des alternatives à l'autosolisme (modes actifs, transports collectifs, report modal) ;
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments et encadrer le recours pertinent aux énergies renouvelables ;
- Reconquérir des surfaces de perméabilité des sols dans l'espace public ;
- Veiller à limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances actuelles et à venir du fait des dérèglements climatiques.

### **Réaffirmer et conforter la vocation et les spécificités des différents quartiers :**

- Promouvoir le potentiel de développement économique du secteur de l'Ecopôle ;
- Permettre l'évolution de la zone de l'Ormeau à proximité des quartiers résidentiels de la ville ;
- Veiller à une évolution respectueuse des caractéristiques architecturales et paysagères qui participent à l'identité de chaque quartier ;
- Préserver l'équilibre du territoire communal par le maintien des différentes polarités de quartier ;
- Favoriser la couture urbaine entre les différentes entités de Combs la Ville grâce au renforcement des liaisons entre quartiers.

## **2. Mettre en cohérence le PLU avec les évolutions législatives et réglementaires et des normes supérieures entrées en vigueur depuis la dernière révision du PLU.**

CONSIDERANT que sur la base de ces objectifs et conformément aux articles L.103-2 à L.103-4 du Code de l'urbanisme, une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme révisé, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sera organisée selon les

modalités suivantes :

- Informations sur le site internet de la Ville avec la mise à disposition de documents au fur et à mesure de la révision, et ce pendant toute la durée de la concertation ;
- Informations par le biais d'articles publiés dans le magazine de la commune ;
- Une adresse mail dédiée pour permettre au public de formuler des observations pendant toute la durée de concertation ;
- La mise à disposition d'un registre papier en mairie aux jours et heures d'ouverture et d'un registre sous forme dématérialisé, où le public sera invité tout au long de la procédure de révision à formuler ses observations ;
- Des panneaux d'exposition présentant les différentes étapes du PLU. Cette exposition sera visible en mairie et enrichie au fur et à mesure de la révision du PLU ;
- Deux réunions publiques destinées à l'ensemble de la population, une avant le débat sur les orientations du PADD et une avant l'arrêt du projet de PLU ;
- Des séances de travail avec les Conseils de Quartiers aux temps forts de la révision.

Toutefois, dans le cas où les conditions sanitaires ne permettraient pas de réunir physiquement les habitants, la tenue des réunions publiques et séances de travail se fera sous format dématérialisé (visioconférence, etc.). Les moyens numériques mis en œuvre permettront au public de s'informer, réagir et de s'exprimer.

ENTENDU l'exposé du rapporteur,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

|   |
|---|
| Envoyé en préfecture le 27/01/2022            |
| Reçu en préfecture le 27/01/2022              |
| Affiché le 27/01/2022                         |
| ID : 077-217701226-20220124-DEL_24JAN22__4-DE |



**PRESCRIT** la révision du plan local d'urbanisme de la Commune.

**APPROUVE** les objectifs poursuivis par la Commune à l'occasion de cette révision, tels que décrits dans la présente délibération

**FIXE** les modalités de concertation telles que proposées dans la présente délibération

**AUTORISE** le maire à signer tout contrat, avenant, convention concernant la révision du plan local d'urbanisme et à solliciter une dotation de l'État pour les dépenses liées à la révision du plan, conformément à l'article L. 132-15 du code de l'urbanisme.

**DIT** que conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle sera téléversée sur le Géoportail de l'urbanisme.

**INDIQUE** que, conformément à l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, elle sera notifiée :

- au préfet,
- au président du conseil régional d'Ile de France,

- au président du conseil départemental de Seine-et-Marne,
- au président de l'autorité organisatrice des transports, Ile-de-France mobilités
- au président de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart, compétente en matière de programme local de l'habitat,
- au président de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale,
- au président de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de Sénart, en charge de l'aménagement et le développement de l'opération d'intérêt national (OIN) de Sénart.
- au président de la chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne,
- au président de la chambre des métiers de Seine et Marne,
- au président de la chambre d'agriculture de Seine-et-Marne,

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits et ont, les membres présents, signé au registre. Pour copie conforme.


Combs-la-Ville, le 24 janvier 2022

**Le Maire**  
**Guy GEOFFROY**

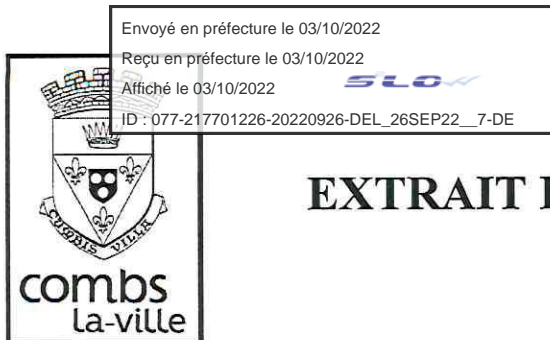
**Signé**

Pour : 35  
Contre : -  
Abstentions : -

|   |
|---|
| Envoyé en préfecture le 27/01/2022            |
| Reçu en préfecture le 27/01/2022              |
| Affiché le 27/01/2022                         |
| ID : 077-217701226-20220124-DEL_24JAN22__4-DE |







# Commune de COMBS LA VILLE

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

CONSEIL MUNICIPAL DU 26 septembre 2022

### Délibération n° 07

**Date de convocation**  
16.09.2022

**Date d'affichage**  
20.09.2022

**Nombre de  
Conseillers**

en exercice : 35

présents : 25

votants : 33

**Objet : Mise en débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

L'an deux mil vingt-deux, le vingt-six septembre, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, sous la présidence de Monsieur le Maire, Guy GEOFFROY.

#### Présents

M. G. GEOFFROY – Mme MM. SALLES – Mme J. BREDAS – M. J. SAMINGO – Mme M. GOTIN – M. C. DELPUECH – Mme LA. MOLLARD-CADIX – M. JM. GUILBOT – Mme LM. LODE-DEMAS – M. D. VIGNEULLE – Mme M. GEORGET – Mme F. SAVY – Mme C. LAFONT – M. G. ALAPETITE – M. C. LUTTMANN – M. C. GHIS – Mme C. KOZAK – M. B. ZAOUI – M. E. ALAMAMY – Mme C. VIVIAN – Mme H. KIRCALI – Mme KD. ILLMANN – Mme L. MASSE – M. D. ROUSSAUX – M. P. PELLOUX.

#### Absents représentés

M. F. BOURDEAU par M. G. GEOFFROY – Mme M. LAFFORGUE par Mme J. BREDAS – Mme AM. BOURDELEAU LE ROLLAND par M. G. ALAPETITE – M. Y. LERAY par M. C. LUTTMANN – M. C. YOUNBI NGAMO par M. C. GHIS – M. J. RANQUE par M. C. DELPUECH – Mme A. ADJELI par Mme L. MASSE – Mme A. MEJIAS par M. P. PELLOUX.

#### Absents excusés

M. G. PRILLEUX – M. S. ROUILLIER.

Madame Laure MASSE a été élue secrétaire de séance.

VU le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-5 ; L. 153-12 ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 22 mars 2010, sa mise à jour approuvée le 12 septembre 2012, sa modification approuvée le 17 décembre 2018 et sa seconde mise à jour approuvée le 26 février 2020

VU la délibération du conseil municipal en date du 24 janvier 2022 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme,

VU le Projet d'Aménagement et de Développement Durables annexé à la présente ;

CONSIDERANT que le projet d'aménagement et de développement durables définit conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme : 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, il convient de débattre sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de Plan local d'urbanisme.

CONSIDERANT que les orientations générales du PADD prennent place au sein de 3 axes principaux, se déclinant en objectifs, qui eux-mêmes se traduisent en orientations :

### **Axe 1 : Protéger Combs-la-Ville et ses habitants**

Il s'agit à travers du premier axe du PADD d'encadrer l'évolution du cadre de vie des combs-la-villais et de préserver les caractéristiques spécifiques de la commune. Hérité d'une géographie au relief plutôt hétérogène, la commune offre à ses habitants, un cadre de vie de qualité. Les composantes physiques de la commune ont en effet été déterminantes dans la structure paysagère et urbaine du territoire.

Ce premier axe se décline ainsi en 5 objectifs :

- Contenir l'urbanisation résidentielle dans ses limites actuelles
- Renforcer la qualité paysagère du territoire
- Protéger et renforcer la trame verte et bleue existante
- Préserver les autres trames : brune, noire et blanche
- Contribuer à la protection de la population face aux dérèglements climatiques et risques/nuisances

### **Axe 2 : Habiter Combs la Ville**

Ce deuxième axe vise à définir les conditions d'un développement résidentiel durable tout en répondant à des objectifs de préservation des singularités de la commune et d'accompagner l'évolution des quartiers.

Ce deuxième axe se décline ainsi en 4 objectifs :

- Préserver et valoriser les caractéristiques urbaines
- Assurer un développement urbain équilibré et répondant aux besoins des populations actuelles et à venir
- Encourager la production d'énergies renouvelables et limiter la consommation d'énergie
- Encourager et accompagner le développement des alternatives à l'autosolisme



### Axe 3 : Vivre, produire et consommer à Combs-la-Ville

Le troisième axe fixe des objectifs sur les volets économiques et les équipements. Les habitants de Combs la ville disposent d'une offre en équipements complète : sportif, scolaire, culturel... Néanmoins, certains de ses équipements souffrent aujourd'hui de vieillissement, tandis que d'autres, notamment les équipements scolaires enregistrent une certaine tension de leur capacité.

Cette offre de services, de commerces et équipements est multi polarisée, ayant pour conséquence l'absence d'un centre-ville clairement lisible et appropriable. L'enjeu du PLU sera donc de veiller à préserver la complémentarité entre ces polarités et de favoriser les liens entre elles.

Envoyé en préfecture le 03/10/2022  
Reçu en préfecture le 03/10/2022  
Affiché le 03/10/2022  
ID : 077-217701226-20220926-DEL\_26SEP22\_\_7-DE

Cet axe se décline en 4 objectifs :

- Renforcer l'attractivité économique de la ville
- Conforter les centralités et renforcer leur complémentarité
- Garantir la préservation de l'activité et les espaces agricoles
- Répondre aux besoins actuels et futurs des Combslavillais en matière d'équipements

Après avoir pris connaissance du rapport de présentation et entendu l'exposé du rapporteur,

Après avoir débattu des orientations générales du PADD,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

**PREND ACTE** de la tenue du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables relatif au projet de Plan Local d'Urbanisme.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexée le PADD du PLU

La présente délibération sera transmise au Préfet et sera affichée pendant un mois en mairie, ainsi que sous forme électronique sur le site internet de la commune dans les conditions de l'article R.2131-1 du Code général des collectivités territoriales.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits et ont, les membres présents, signé au registre. Pour copie conforme.

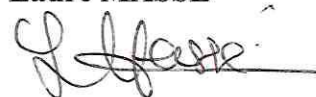
Combs-la-Ville, le 26 septembre 2022



Le Maire  
Guy GEOFFROY



La secrétaire de séance  
Laure MASSE



Pour : 28

Contre : 2 (Mme L. MASSE – Mme A. ADJELI)

Abstentions : 3 (M. D. ROUSSAUX – M. P. PELLOUX – Mme A. MEJIAS)

Envoyé en préfecture le 03/10/2022

Reçu en préfecture le 03/10/2022

Affiché le 03/10/2022

ID : 077-217701226-20220926-DEL\_26SEP22\_\_7-DE

**SLO**



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables

*Mise en débat - 26 septembre 2022*

PREAMBULE..... 3  
AXE 1 : PROTEGER COMBS-LA-VILLE ET SES  
HABITANTS..... 5  
AXE 2 : HABITER COMBS LA VILLE..... 11  
AXE 3 : VIVRE, PRODUIRE ET CONSOMMER A  
COMBS LA VILLE..... 16  
  
OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA  
CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE  
CONTRE L'ETALEMENT URBAIN..... 21

## PREAMBULE

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Combs-la-Ville prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 24 janvier 2022, comprend, parmi ses pièces obligatoires, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Celui-ci est le projet politique qui constitue la base du PLU. Il définit les objectifs de développement et d'aménagement de la commune pour les dix à quinze années à venir et répond prioritairement :

- Aux aspirations des combslavillais,
- Aux évolutions législatives récentes ayant profondément impactées le Code de l'Urbanisme (loi Climat et Résilience du 22 Aout 2021, Schéma Directeur et d'aménagement d'Ile-de-France (SDRIF) du 27 décembre 2013, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ou encore, la loi pour l'Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite « Grenelle II » du 12 Juillet 2010).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce obligatoire et fondamentale du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Son contenu est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés ».

Le PADD encadre le contenu règlementaire du PLU :

- En amont, il prend en compte les enseignements du diagnostic, les objectifs des documents cadres de référence (lois, Schéma Directeur de la Région Ile de France, Schéma Régional de Cohérence Ecologique, Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France), et les objectifs d'évolution de la ville portés par l'équipe municipale.
- En aval, il guide l'élaboration des outils règlementaires du PLU : à savoir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (principes d'aménagement pour des secteurs ciblés), le plan de zonage et le règlement par zone.

Ces éléments devront en effet être justifiés au regard du PADD, afin d'en assurer la mise en œuvre à travers l'instruction des futures autorisations d'urbanisme.

Il n'est pas opposable aux tiers.

NB : le PADD constitue un cadre de référence dans le temps, pour de possibles adaptations du PLU par modifications.

Il a pour objet d'exprimer les attentes et les objectifs autour des questions suivantes :

- « Quelle ville demain face au dérèglement climatique ? »
- « Quel cadre de vie pour ses habitants ? »
- « Quels principes mettre en place pour accompagner l'évolution de Combs-la-Ville ? »

# LES BASES ET FONDEMENTS DU PADD

Celui-ci se décompose autour de trois axes, permettant une approche transversale du développement à venir de la commune :

- Axe 1 : Protéger Combs-la-Ville et ses habitants
- Axe 2 : Habiter Combs la Ville
- Axe 3 : Vivre, produire et consommer à Combs la Ville

Chaque **AXE** se décline en **objectifs** qui eux-mêmes se traduisent en **orientations**. C'est l'ensemble de ces orientations, en cohérence avec les éléments de diagnostic, qui constitue le PADD de Combs-la-Ville.

Le projet urbain de Combs-la-Ville a été élaboré en ayant comme vision politique majeure la protection de son territoire, sa valorisation, sa dynamisation en préservant le cadre de vie Combslavillais et en respectant l'identité de la commune et des quartiers la composant.

Ces ambitions sont explicitées et spatialisées dans les pages ci-après.

| AXE  | Objectifs  |
|--|--|
| <p><b>Axe 1 : Protéger Combs-la-Ville et ses habitants</b></p> | Contenir l'urbanisation résidentielle dans ses limites actuelles                                   |
|  | Renforcer la qualité paysagère du territoire   |
|  | Protéger et renforcer la trame verte et bleue existante  |
|  | Préserver les autres trames : brune, noire et blanche  |
|  | Contribuer à la protection de la population face aux dérèglements climatiques et risques/nuisances |

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Axe 2 : Habiter Combs la Ville</b></p> | Préserver et valoriser les caractéristiques urbaines  |
|  | Assurer un développement urbain équilibré et répondant aux besoins des populations actuelles et à venir |
|  | Encourager la production d'énergies renouvelables et limiter la consommation d'énergie                  |
|  | Encourager et accompagner le développement des alternatives à l'autosolisme                             |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>AXE 3 : Vivre, produire et consommer à Combs-la-Ville</b></p> | Renforcer l'attractivité économique de la ville                                    |
|   | Conforter les centralités et renforcer leur complémentarité                        |
|   | Garantir la préservation de l'activité et les espaces agricoles                    |
|   | Répondre aux besoins actuels et futurs des Combslavillais en matière d'équipements |



# AXE 1 : PROTÉGER COMBS-LA-VILLE ET SES HABITANTS

## CONTEXTE :

Hérité d'une géographie au relief plutôt hétérogène, la commune offre à ses habitants, un cadre de vie de qualité.

Les composantes physiques de la commune ont en effet été déterminantes dans la structure paysagère et urbaine du territoire.

Le territoire de la commune de Combs-la-Ville regroupe trois grandes entités paysagères, marquées par la géographie de la commune :

- Les **plateaux**, à l'est et au sud de la commune,
- Le fonds de vallée de l'**Yerres**,
- Le **coteau**, occupé par des secteurs urbanisés au nord de la commune.

Les **plateaux** recensent les principaux espaces urbanisés, des grands massifs boisés (Forêt de Sénart et Bois l'Evêque), véritables poumons verts pour la commune, et les espaces agricoles, principalement de grandes cultures.

Les **coteaux** sont le support à la fois d'espaces boisés, mais aussi des premières traces d'urbanisation, et par conséquent d'alignements d'arbres et d'espaces verts publics et privés anciens, participant à la trame verte locale. Certaines voies nord/sud, viennent encadrer et générer des vues sur la vallée de l'Yerres.

La **vallée de l'Yerres** quant à elle, limite communale naturelle au nord de Combs-la-Ville, est caractérisée par une diversité de paysages et d'usages. Cinq méandres offrent aux habitants des paysages et des fonctions différentes : historiquement économique, sportive, résidentielle, agricole et naturelle.

## Contenir l'urbanisation résidentielle dans ses limites actuelles

### Préserver les espaces agricoles et naturels

- Conforter les limites naturelles de la commune, et contenir le développement résidentiel au sein de ces limites, dans le respect du front urbain d'intérêt régional identifié au SDRIF,
- Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, au strict développement économique, le long de la francilienne, dans le prolongement de la ZAC des Portes de Sénart et à la condition expresse d'un nouvel accès à la Francilienne, au sud de la Ferme d'Egrenay.



**Limiter et maîtriser la densification des zones urbaines** en encadrant la dynamique de renouvellement urbain à proximité des polarités et de la gare.

## Renforcer la qualité paysagère du territoire

### Préserver le patrimoine paysager composé :

- des arbres isolés et remarquables de la ville,
- d'alignements d'arbres,
- des espaces verts publics,
- des jardins et cœurs d'ilots,
- des espaces boisés,
- des lisières paysagées entourant la commune.



*Préserver les caractéristiques des grandes unités paysagères en maintenant les vues vers le grand paysage de l'Yerres.*

*Encourager la diversification du paysage dans la plaine agricole* en développant des principes de haies bocagères et d'agroforesterie.

*Renforcer la végétalisation des zones d'activité existantes et en projet*

- Renforcer les exigences de traitement paysager des zones d'activités, notamment en renforçant la place de l'arbre dans les ZAE, incitant à la perméabilisation des sols,
- Inciter à l'optimisation des ZAE existantes pour maintenir les espaces libres existants,
- Encadrer l'aspect des clôtures et haies, interface structurante entre l'espace privé et le domaine public.

## Protéger et renforcer la trame verte et bleue existante

### Renforcer les continuités écologiques intra-communales avec les espaces environnants de la commune

- Protéger les espaces verts publics existants,
- Protéger les espaces verts privés (jardins et cœurs d'îlots) présentant un intérêt paysager, participant au cadre verdoyant et à l'ambiance des quartiers,
- Assurer la perméabilité des clôtures à la petite faune et favoriser les haies champêtres, bénéfiques pour la biodiversité,
- Préserver les franges qualitatives entre urbanisation et espaces de grands paysages, notamment en protégeant et prolongeant la ceinture verte,
- Etendre la protection des espaces boisés.



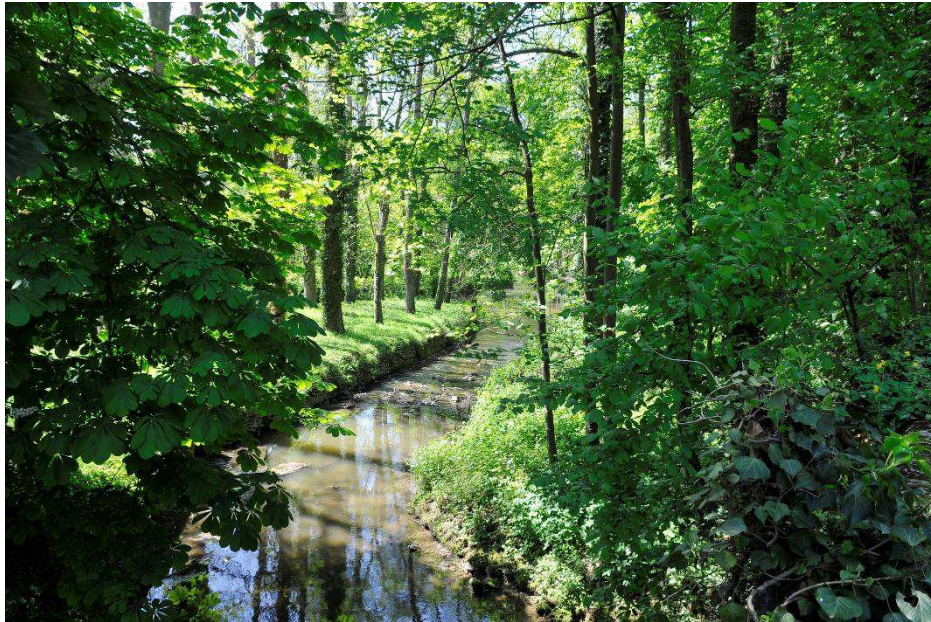
### Conforter et développer la trame verte existante, comme support de lien urbain et social :

- Etoffer les liaisons paysagères à l'appui du réseau en faveur des modes actifs,
- Maintenir les alignements d'arbres, tout en permettant la diversification des essences si des sujets doivent être remplacés,
- Renforcer la trame verte dans le cadre des nouvelles opérations,
- Favoriser la création d'habitats nécessaires aux espèces à enjeux identifiées dans l'Atlas de la biodiversité communale.

### Protéger la trame bleue locale :

- Affirmer la sanctuarisation des espaces naturels des boucles de l'Yerres et les mares,





- Conforter la présence de l'eau en ville dans les nouveaux secteurs de projets : noues, jardins de pluie, bassins...
- Favoriser l'infiltration et la réutilisation des eaux pluviales,
- Préserver les bassins de rétention et les noues existantes pour leur rôle technique mais également leur fonctionnalité dans les continuités écologiques.

## Préserver les autres trames : brune, noire et blanche

*Reconquérir des surfaces de perméabilité des sols dans l'espace public et des équipements publics* tels que les parkings, les cours de récréation des écoles.

*Limiter l'imperméabilisation et inciter à la désimperméabilisation des sols des parcelles privées :*

- Préserver les cœurs d'îlots et les espaces de pleine terre existants,
- Fixer des objectifs de pleine terre ambitieux pour les nouveaux projets.

*Réduire l'impact de la lumière artificielle sur la biodiversité nocturne* en maintenant une trame noire à proximité des espaces structurants de la trame verte et bleue.

*Ménager des espaces de tranquillité pour la faune* en limitant le bruit lié au trafic routier à proximité des principaux réservoirs de biodiversité.

## *Contribuer à la protection de la population face aux dérèglements climatiques et risques/nuisances*

### *Anticiper la résilience du territoire face à la multiplication des phénomènes météorologiques aggravés par le changement climatique (orages, canicules...)*

- Permettre le maintien de la trame verte en ville utile à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain,
- Encourager l'intégration de zones végétalisées dans les projets de rénovation et de construction pour diminuer les îlots de chaleur et favoriser l'infiltration des eaux de pluie,
- Permettre une architecture innovante : toiture terrasse végétalisée, production d'énergie, habitats pour la faune intégrés au bâti.

### *Adapter l'urbanisation aux risques et aux nuisances,* notamment les nuisances sonores :

- Prendre en compte les nuisances sonores dans l'aménagement des projets urbains,
- Maintenir les zones tampons existantes entre les secteurs à dominantes résidentielles et économiques.

### *Limiter la pression sur les réseaux d'eau (pluviale, assainissement, potable) :*

- Améliorer et permettre la reconquête de la qualité des eaux superficielles et souterraines impliquant une lutte contre les pollutions diverses,

- Poursuivre un développement démographique et économique cohérent avec les ressources en eau du territoire,
- Inciter au réemploi des eaux pluviales pour limiter les consommations d'eau potable (arrosage, sanitaires...),
- Privilégier une gestion des eaux de pluie à l'air libre plutôt que via les réseaux enterrés.

## AXE 2 : HABITER COMBS LA VILLE

### CONTEXTE :

Le développement de la commune est historiquement étroitement lié à la qualité du sol et sa relation avec l'Yerres : sol fertile, géographie de plaines et coteaux. La ville a demeuré pendant plusieurs siècles un village agricole, dont certaines traces sont encore présentes (fermes, voies étroites du Vieux Pays, ...). Puis avec l'arrivée de la voie ferrée au XIXe siècle, la commune devient une destination de villégiature pour les Parisiens en mal de campagne. Mais c'est l'inscription de la commune dans la Ville Nouvelle de Melun Sénart qui va entraîner une croissance rapide pour Combs-la-Ville.

Ces différentes vagues d'urbanisation ont fait émerger des formes urbaines particulières, héritées et délimitant des quartiers bien identifiables aux ambiances et caractéristiques architecturales et urbaines propres, qui nécessitent d'être préservées face à une pression foncière forte.

En effet, ces caractéristiques remarquables participent à l'attractivité de la commune pour certains ménages. Cependant la proportion forte de grands logements, 62% sont des 4 pièces et plus, issus notamment des ZAC, limite l'offre en logements pour les petits ménages, de plus en plus nombreux sur la commune, issus des phénomènes de desserrement des ménages. En effet, en 2019 la taille des ménages est de 2,44 contre 2,64 en 2008. Le PADD veille ainsi à répondre à cette dynamique généralisée à l'échelle de Grand Paris Sud mais également à l'échelle nationale.



## Préserver et valoriser les caractéristiques urbaines

*Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti local* issu des différentes vagues d'urbanisation de la commune : bâti de bourg et faubourg, bâti de villégiature, bâti de la reconstruction et bâti remarquable du XXI<sup>e</sup> siècle.



## Garantir le maintien des singularités urbaines des différents quartiers

- Préserver les spécificités de chaque forme urbaine,
- Consolider les tissus urbains existants en encadrant leurs capacités d'évolution,
- Conforter et protéger le tissu pavillonnaire : permettre l'évolution du bâti par des extensions et des surélévations respectueuses des

caractéristiques urbaines et architecturales en place au sein des tissus pavillonnaires concernés,

- Préserver l'esprit briard de la commune notamment au sein du quartier du « Vieux Pays ».

## Assurer un développement urbain équilibré et répondant aux besoins des populations actuelles et à venir

### Maitriser le développement résidentiel

- Contenir les volumes de constructions nouvelles au maintien de la population actuelle,
- Inscrire un développement urbain en cohérence avec la capacité des voiries et réseaux, à l'échelle de la ville et de chaque quartier (dimensions des voies de dessertes, réseaux d'assainissement des eaux pluviales et eaux usées, défense incendie...),
- Contenir la densité en préservant les caractéristiques urbaines des différents quartiers et la densité d'espaces libres aujourd'hui mise à disposition des habitants.

### Diversifier les typologies de logements

pour faciliter le parcours résidentiel des Combslavillais issus du desserrement des ménages (vieillesse de la population, décohabitation des jeunes ménages), en favorisant les petits et moyens logements (T2-T3).

### Assurer une mixité sociale à l'échelle de la Ville

- Maintenir un taux global de 25% de logements sociaux,
- Répartir l'offre en logements sociaux à l'échelle de la ville dans le cadre des nouveaux projets.

## *Créer les conditions favorables à une mixité générationnelle renforcée :*

- Viser un rééquilibrage de la pyramide des âges, par l'accueil et le maintien de jeunes ménages,
- Anticiper et accompagner le vieillissement de la population, par une offre adaptée de logements, d'hébergements et d'équipements.

*Encourager la production d'énergies renouvelables et limiter la consommation d'énergie*

## *Promouvoir le développement d'un habitat écologique et durable*

- Inciter à l'intégration de dispositifs de production d'énergies renouvelables,
- Faciliter les travaux d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments existants.

## *Permettre la mise en œuvre d'un réseau de chaleur urbain communal*



## *Accompagner l'application de la RE 2020*



## CONTEXTE :

Combs-la-Ville dispose d'une bonne accessibilité routière (RN104, RD57, RD50) permettant à la commune d'être connectée à un vaste bassin d'emplois. D'ailleurs, 85,1% des Combslavillais possèdent au moins une voiture. Ce taux de motorisation est supérieur à celui de la moyenne intercommunale : 80,4%.



Cependant, la desserte de la commune par le RER D et un vaste réseau de lignes de bus permet à 35,8% des actifs d'utiliser les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail.

17,4km de liaisons cyclables parcourent la commune de Combs-la-Ville, concentrées principalement au sud de la commune dans les zones d'activités et

dans les quartiers récents, ainsi que dernièrement rue du Bois l'Evêque. La grande majorité des liaisons sont des espaces partagés et non des bandes et pistes cyclables.

L'enjeu pour le PLU est ainsi de limiter le recours à l'autosolisme en développant les alternatives.

*Encourager et accompagner le développement des alternatives à l'autosolisme*

*Encourager les modes de déplacements actifs entre les quartiers, et les connexions intercommunales*

- Accompagner le déploiement d'un maillage cyclable cohérent à l'échelle de la commune et en interconnexion avec les territoires voisins,
- Développer les aménagements visant à un meilleur partage de l'espace public, favorable aux déplacements piétons et cyclistes,
- Faciliter le stationnement sécurisé des vélos sur l'espace public et à proximité des générateurs de trafics : gares, polarités, équipements,
- Conforter et sécuriser le réseau des liaisons actives vers les zones d'activités économiques,
- Contribuer au développement des déplacements à vélo par la prise en compte d'exigences de surfaces ou locaux pour le stationnement vélo dans les nouvelles constructions et opérations d'aménagement.

*Limiter la place de la voiture dans l'espace public*

- Repenser l'organisation du stationnement en lien avec les différents usages de l'espace public,

- Adapter les exigences de stationnement sur espaces privés en fonction du contexte urbain des quartiers et des activités qui y sont autorisées.

*Prévoir l'accueil du Tzen reliant Lieusaint à Melun,* qui desservira le sud de la commune à l'entrée des zones d'activités.

## AXE 3 : VIVRE, PRODUIRE ET CONSOMMER A COMBS LA VILLE

### CONTEXTE :

Les habitants de Combs la ville disposent d'une offre en équipements complète : sportif, scolaire, culturel... Néanmoins, certains de ses équipements souffrent aujourd'hui de vieillissement, tandis que d'autres, notamment les équipements scolaires enregistrent une certaine tension de leur capacité. Le PADD veillera à permettre l'évolution des équipements au regard des besoins de la population combslavillaise.

Cette offre de services, de commerces et équipements est multi polarisée, ayant pour conséquence l'absence d'un centre-ville clairement lisible et appropriable. L'enjeu du PLU sera donc de veiller à préserver la complémentarité entre ces polarités et de favoriser les liens entre elles.

Combs-la-Ville est également une ville fortement résidentielle, enregistrant un indice de concentration d'emplois de 0,57 contre 0,98 à l'échelle de Grand Paris Sud en 2018. De plus, les emplois sont fortement spécialisés sur la commune puisque près de 90% des emplois sont liés aux secteurs du commerce, transport, services et administration publique. Cependant, seuls 20% des actifs travaillent sur la commune. L'emploi constitue ainsi un enjeu fort pour la commune, afin de jouer une place stratégique au sein de Grand Paris Sud et de l'OIN de Sénart.

*Anticiper les nouveaux modes de travail* en permettant notamment l'implantation d'espaces de co-working et de pépinières/hôtels d'entreprises.

## Renforcer l'attractivité économique de la ville

*Revitaliser et optimiser l'ensemble des zones d'activités économiques* en permettant la densification des secteurs déjà aménagés, afin de valoriser le foncier économique et développer l'emploi.

*Rattacher la zone d'activité de l'Ormeau au tissu urbain communal*

- Faciliter sa requalification, afin de renforcer son attractivité : cadre paysager, meilleure intégration avec les tissus résidentiels au nord,
- Permettre et encadrer une mixité fonctionnelle sur la partie nord de la zone.

*Poursuivre le développement économique du secteur de l'Ecopôle dans le cadre de l'OIN Sénart :*

- Permettre l'accueil de nouveaux emplois,
- Diversifier l'offre et le tissu économique en réponse à une importante spécialisation de l'emploi sur la commune,
- Poursuivre un développement économique vertueux en matière d'environnement, en encadrant le développement des nouveaux projets par le renforcement des prescriptions environnementales et paysagères,
- Permettre l'ouverture à l'urbanisation des terrains identifiés au SDRIF au nord de la francilienne, dans la continuité des espaces économiques existants et en lien avec ceux-ci.

Conforter les centralités et  
renforcer leur complémentarité

Permettre la complémentarité des  
polarités entre elles

Équilibrer et diversifier l'offre  
commerciale à l'échelle de la ville

- Tirer parti des linéaires et polarités commerciales existantes pour en garantir la pérennité et conforter le rôle des polarités à l'échelle des quartiers,
- Renforcer les polarités commerciales et créer une complémentarité et des connexions entre elles,
- Encourager la présence du commerce de proximité.





## Garantir la préservation de l'agriculture pour ses valeurs économiques et écologiques

*Préserver les espaces agricoles et maintenir l'activité agricole sur le territoire comblavillais*

- Assurer le bon fonctionnement des espaces agricoles,
- Maintenir les transitions entre espaces urbains et espaces agricoles,
- Accompagner les potentiels de diversification des activités agricoles : tourisme vert, hébergement et vente à la ferme/circuits courts...

*Développer une agriculture urbaine et locale,* en permettant notamment le développement du maraîchage (Secteur du Breuil, Egrenay...).



## Répondre aux besoins actuels et futurs des Comblavillais en matière d'équipements

*Permettre à tous un accès au réseau très haut débit*

*Maintenir une offre équilibrée et complète d'équipements à l'échelle de la commune*

- Faciliter l'évolution des équipements existants : extension, surélévation, rénovation,
- Permettre la réalisation de nouvelles structures en fonction des besoins actuels et à venir,
- Asseoir le rayonnement intercommunal des équipements structurants de la commune : la Coupole, la piscine ...
- Permettre l'accueil d'un espace dédié à l'accueil de foires, évènements locaux et d'autres évènements de plein air.

*Contribuer à répondre aux besoins en équipement de santé de proximité* en facilitant l'installation des professions libérales liées à la santé, et en accueillant une maison de santé sur le terrain dit de Galilée, rue de Lieusaint.

*Garantir la pérennité des espaces de loisirs existants, propices aux échanges et au lien social :* espaces de sports, parcours de santé.



## OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La commune de Combs-la-Ville répond aux objectifs de limitation de la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers depuis de nombreuses années, puisque son développement, résidentiel, s'est effectué depuis le début des années 2000, principalement en renouvellement urbain, préservant ainsi :

- Les espaces agricoles du plateau d'Egrenay,
- L'Yerres, et le fond de vallée,
- La ceinture verte composée de l'Allée des Princes, du Bois l'Evêque, de la forêt de Sénart.

Ainsi la Ville ne prévoit pas d'inscrire de nouvelle zone à ouvrir à l'urbanisation pour accueillir du logement. Le développement résidentiel ne s'effectuera qu'en renouvellement urbain, dans les limites naturelles et géographiques de la tache urbaine existante.

La consommation d'espaces naturels ou agricoles par le projet de révision du PLU sera exclusivement liée à la poursuite du développement de la zone d'activité économique située au sud de la commune et correspondra aux zones déjà classées en 1AU et 2AU dans le PLU approuvé en mars 2010.

Il s'agit de permettre un développement dans les limites de ce que permet le SDRIF, approuvé en 2013, dans la continuité de la ZAC des Portes de Sénart, vers la ferme d'Egrenay. Ce développement vient répondre aux objectifs et exigences suivantes :

- La mise en œuvre du projet de l'OIN de Sénart favorisant la création d'emplois sur la commune et le territoire de Grand Paris Sud. De fait, cette consommation d'espace à vocation économique ne saurait être considérée qu'à l'échelle de la commune de Combs-la-Ville puisque répondant au projet de l'OIN de Sénart.
- Asseoir le maintien des grands équipements dédiés à la logistique, du site multimodal d'enjeux métropolitains identifié au SDRIF,
- S'inscrire dans les secteurs d'urbanisation préférentielle situé au nord de la francilienne, identifiés au SDRIF.

En tout état de cause, cette consommation ne dépassera pas 82 hectares.



Envoyé en préfecture le 03/10/2022

Reçu en préfecture le 03/10/2022

Affiché le 03/10/2022

**SLO**

ID : 077-217701226-20220926-DEL\_26SEP22\_\_7-DE







Contenir l'urbanisation résidentielle dans ses limites actuelles



Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, au strict développement économique, le long de la francilienne, dans le prolongement des Portes de Sénart et sous réserve d'un nouvel accès à la francilienne



Conforter les polarités et renforcer leur connexions entre elles et leurs complémentarités

Contenir la dynamique de renouvellement urbain à proximité des polarités et de la gare



Rattacher la zone d'activité de l'Ormeau au tissu communal



Conforter et développer la trame verte existante



Préserver le patrimoine paysager comblavillais



Affirmer la sanctuarisation des espaces naturels des boucles de l'Yerres



Renforcer la végétalisation des zones d'activités existantes et en projet



Protéger les espaces verts privés (jardins et cœurs d'îlots)



Préserver les vues vers les grandes unités paysagères



Garantir le maintien des singularités urbaines des différents quartiers : Bois l'Evêque, BeauSoleil, Vieux Pays, ...



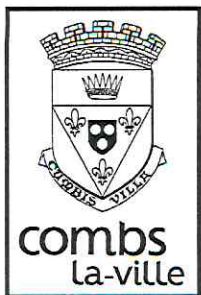
Prévoir l'accueil du Tzen



Accompagner le déploiement d'un maillage cyclable cohérent à l'échelle de la commune et en interconnexion avec les territoires voisins



Garantir la préservation de l'activité et les espaces agricoles



# Commune de COMBS LA VILLE

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

CONSEIL MUNICIPAL DU 22 MAI 2023

### Délibération n° 02

**Date de convocation**  
12.05.2023

**Date d'affichage**  
17.05.2023

**Nombre de  
Conseillers**

en exercice : 35

présents : 28

votants : 34

**Objet : Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Combs-la-Ville.**

L'an deux mil vingt-trois, le vingt-deux mai, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, sous la présidence de Monsieur le Maire, Guy GEOFFROY.

#### Présents

M. G. GEOFFROY – M. C. DELPUECH – Mme J. BREDAS – M. J. SAMINGO – Mme M. GOTIN – M. JM. GUILBOT – Mme LA. MOLLARD-CADIX – M. D. VIGNEULLE – Mme LM. LODE-DEMAS – M. F. BOURDEAU – Mme M. GEORGET – Mme F. SAVY – Mme M. LAFFORGUE – Mme C. LAFONT – M. G. ALAPETITE – M. C. LUTTMANN – M. C. GHIS – Mme C. KOZAK – M. B. ZAOUI – M. E. ALAMAMY – M. FC. YOUMBI NGAMO – Mme C. VIVIAN – Mme H. KIRCALI – Mme KD. ILLMANN – M. G. PRILLEUX – Mme L. MASSE – M. D. ROUSSAUX – M. P. PELLOUX.

#### Absents représentés

Mme MM. SALLES par M. G. GEOFFROY – Mme AM. BOURDELEAU LE ROLLAND par Mme C. KOZAK – M. Y. LERAY par M. E. ALAMAMY – M. J. RANQUE par M. C. DELPUECH – M. S. ROUILLIER par Mme L. MASSE – Mme A. ADJELI par M. G. PRILLEUX.

#### Absente

Mme A. MEJIAS

Envoyé en préfecture le 26/05/2023

Reçu en préfecture le 26/05/2023

Publié le 26/05/2023

ID : 077-217701226-20230522-DEL\_22MAI23\_2-DE



Monsieur Jean-Michel GUILBOT a été élu secrétaire de séance.

**Monsieur Jean-Michel Guilbot, rapporteur, soumet au conseil municipal le rapport suivant :**

La révision du Plan local d'Urbanisme de la commune de Combs-la-Ville a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 24 janvier 2022. Cette procédure vise à atteindre 3 objectifs :

- Maitriser et équilibrer le développement urbain,
- Intensifier la prise en compte de l'environnement et des défis climatiques,
- Réaffirmer et conforter la vocation et les spécificités des différents quartiers.



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), comprend, parmi ses pièces obligatoires, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Celui-ci est le projet politique qui constitue la base du PLU. Il définit les objectifs de développement et d'aménagement de la commune pour les dix à quinze années à venir.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce obligatoire et fondamentale du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Son contenu est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Le PADD encadre le contenu réglementaire du PLU :

- En amont, il prend en compte les enseignements du diagnostic, les objectifs des documents cadres de référence (lois, Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France), et les objectifs d'évolution de la ville portés par l'équipe municipale.

**Or, la révision du PLU de Combs-la-Ville s'est réalisée en parallèle de la révision d'un certain nombre de ces documents cadres (SDRIF E, SRCE, ...), nécessitant aujourd'hui des ajustements au projet de PADD mis en débat le 26 septembre dernier.**

- En aval, il guide l'élaboration des outils réglementaires du PLU : à savoir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (principes d'aménagement pour des secteurs ciblés), le plan de zonage et le règlement par zone.

Ces éléments devront en effet être justifiés au regard du PADD, afin d'en assurer la mise en œuvre à travers l'instruction des futures autorisations d'urbanisme.

Le PADD a été mis en débat le 26 septembre dernier, intégrant les possibilités accordées par le SDRIF approuvé en 2013, notamment en termes d'extension pour le développement économique et la création d'emplois. Or, la région a engagé la révision du SDRIF parallèlement à la révision du PLU. Un avant-projet a été diffusé auprès des collectivités courant avril affichant des objectifs forts en matière de protection des espaces naturels et agricoles, dans un principe de réponse à la loi Climat et Résilience et au ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

Comme l'a rappelé la région lors de la réunion PPA qui s'est tenue le 11 avril, le projet de révision du PLU présenté est aujourd'hui compatible avec le **SDRIF 2013**. Néanmoins, il risque de ne plus l'être au regard du projet de **SDRIF E**, notamment en raison d'objectifs **à l'échelle régionale** et à horizon 2040 de :

- Réduire par 3 la consommation foncière par rapport au SDRIF de 2013 (560 ha/an, contre 1 315 ha actuellement) ;
- Diviser par 3,5 les pastilles accordant des possibilités d'extension ;
- Protéger la ressource en eau ;
- Sanctuariser 2/3 des espaces verts et naturels de l'agglomération parisienne (dont la forêt de Sénart, le Bois l'Evêque, la Vallée de l'Yerres aval et la coulée verte de Combs-la-Ville) ;
- Sanctuariser 38 000 ha d'espaces agricoles ;
- Tripler les linéaires des fronts verts qui protègent les espaces agricoles et naturels de l'urbanisation (anciens fronts urbains) ;



Afin d'anticiper la compatibilité du PLU avec le futur SDRIF E, des ajustements du PADD, concernant la future extension sur le plateau d'Egrenay, sont nécessaires dans les axes 1, et 3, sur la cartographie, et dans les objectifs chiffrés de consommation foncière. De plus, suite au travail sur les outils règlementaires des formulations d'orientations ont été précisées concernant les typologies de logements dans l'axe 2 ainsi que sur les projets d'équipements dans l'axe 3. Ces derniers sont présentés et explicités ci-après.

Le PADD conserve cependant son armature générale autour de trois axes, permettant une approche transversale du développement à venir de la commune :

- **Axe 1** : Protéger Combs-la-Ville et ses habitants
- **Axe 2** : Habiter Combs la Ville
- **Axe 3** : Vivre, produire et consommer à Combs la Ville

Chaque AXE se décline en objectifs, qui eux-mêmes se traduisent en orientations.

#### Axe 1 : « **PROTEGER COMBS-LA-VILLE ET SES HABITANTS** »

Pour rappel, le premier axe du PADD encadre l'évolution du cadre de vie des combs-la-villais et la préservation des caractéristiques spécifiques de la commune.

Ce premier axe se décline ainsi en 5 objectifs :

- Contenir l'urbanisation résidentielle dans ses limites actuelles

L'orientation relative au plateau d'Egrenay, « *Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, au strict développement économique, le long de la francilienne, dans le prolongement de la ZAC des Portes de Sénart et à la condition expresse d'un nouvel accès à la Francilienne, au sud de la Ferme d'Egrenay* », est supprimée, ainsi que sa représentation graphique sur la cartographie.

Envoyé en préfecture le 26/05/2023

Reçu en préfecture le 26/05/2023

Publié le 26/05/2023

ID : 077-217701226-20230522-DEL\_22MAI23\_\_2-DE



- Renforcer la qualité paysagère du territoire
- Protéger et renforcer la trame verte et bleue existante
- Préserver les autres trames : brune, noire et blanche
- Contribuer à la protection de la population face aux dérèglements climatiques et risques/nuisances

#### Axe 2 : « **HABITER COMBS LA VILLE** »

Pour rappel, ce deuxième axe vise à définir les conditions d'un développement résidentiel durable tout en répondant à des objectifs de préservation des singularités de la commune et d'accompagner l'évolution des quartiers :

- Préserver et valoriser les caractéristiques urbaines ;
- Assurer un développement urbain équilibré et répondant aux besoins des populations actuelles et à venir ;

Afin de ne pas contraindre les porteurs de projets, il a été décidé de ne pas inscrire de dispositions spécifiques en termes de répartition des typologies de logements dans les outils règlementaires (règlement, OAP), par conséquent la mention « [...] *en favorisant les petits et moyens logements (T2-T3)* », a été supprimée.

- Encourager la production d'énergies renouvelables et limiter la consommation d'énergie ;

- Encourager et accompagner le développement des alternatives à l'autosolisme.

### Axe 3 : « VIVRE, PRODUIRE ET CONSOMMER A COMBS-LA-VILLE »

Pour rappel, le troisième axe fixe des objectifs sur les volets économiques et les équipements :

- Conforter les centralités et renforcer leur complémentarité ;
- Répondre aux besoins actuels et futurs des Combs-la-villais en matière d'équipements ;

Envoyé en préfecture le 26/05/2023

Reçu en préfecture le 26/05/2023

Publié le 26/05/2023

ID : 077-217701226-20230522-DEL\_22MAI23\_\_2-DE



Dans le cadre de la concertation avec les élus et les habitants, aucun site n'a été identifié clairement pour l'accueil de foires et d'évènements, il a ainsi été décidé de supprimer cette mention. Il est toutefois précisé que si un espace est finalement identifié, plus tard, pour ce type d'évènements sa mise en œuvre sera tout à fait possible, et ne nécessitera pas de modifier le PLU.

- Renforcer l'attractivité économique de la ville ;
- Garantir la préservation de l'activité tout en préservant les espaces agricoles.

Conformément à l'article 151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain. Afin d'anticiper les objectifs pressentis dans l'avant-projet du SDRIF E de diviser par 3,5 les pastilles permettant l'extension par rapport au SDRIF 2013, il a été décidé de supprimer l'extension au Sud-Est de la commune vers la Ferme d'Egrenay, passant ainsi d'un objectif de 82 à 57 hectares, répartis comme suit : 23 hectares pour le secteur du Charme et 34 hectares pour le secteur des Portes de Sénart.

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, ce PADD est mis au débat dans la présente instance. Ce débat permettra également de surseoir à statuer sur des demandes d'autorisation d'occupation de sol qui compromettraient la mise en œuvre du futur PLU.

**Au vu de ces éléments, je vous propose de débattre sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.**

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2121-29,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-5 ; L. 153-12 ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 22 mars 2010, sa mise à jour approuvée le 12 septembre 2012, sa modification approuvée le 17 décembre 2018 et sa seconde mise à jour approuvée le 26 février 2020,

VU la délibération du conseil municipal en date du 26 janvier 2022 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme,



VU le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ajusté et annexé à la présente ;

VU l'avis de la Commission Aménagement et Développement Durable,

CONSIDERANT que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme : 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,

CONSIDERANT que le projet d'aménagement et de développement durables mis en débat le 26 septembre 2022, nécessite d'être ajusté au regard de l'avant-projet du SDRIF-E qui prévoit à l'échelle régionale notamment de renforcer la protection des espaces agricoles en sanctuarisant une part importante de ces espaces, de diviser par 3,5 le nombre de pastilles accordant des possibilités d'extensions, de tripler le linéaire des « fronts verts » (ancien « fronts urbains » dans le SDRIF 2013),

CONSIDERANT que les ajustements portant sur l'extension du plateau d'Egrenay, nécessitent la tenue d'un nouveau débat en conseil municipal,

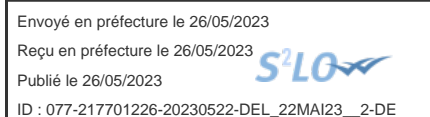
CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, il convient de débattre sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de Plan local d'urbanisme.

CONSIDERANT que les grands objectifs du PADD mis en débat le 26 septembre 2022 restent inchangés, mais que les orientations relatives au plateau d'Egrenay, concernant ainsi les orientations des axes 1 et 3, le schéma et les objectifs chiffrés de consommation foncière : passant de 82 à 57 hectares font l'objet d'ajustement, ainsi que certaines orientations des axes 2 et 3 suite à l'approfondissement du travail dans le cadre de la traduction règlementaire ;

Après avoir pris connaissance du rapport de présentation et entendu l'exposé du rapporteur,

Après avoir débattu des orientations générales du PADD,

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,**



**PREND ACTE** de la tenue du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables relatif au projet de Plan Local d'Urbanisme.

**DIT** que la tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexée le PADD du PLU

**DIT** que la présente délibération sera transmise au Préfet et sera affichée pendant un mois en mairie, ainsi que sous forme électronique sur le site internet de la commune dans les conditions de l'article R.2131-1 du Code général des collectivités territoriales.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits et ont, les membres présents, signé au registre. Pour copie conforme.

Combs-la-Ville, le 22 mai 2023

**Le Maire**  
**Guy GEOFFROY**



**Le secrétaire de séance**  
**Jean-Michel GUILBOT**

Envoyé en préfecture le 26/05/2023

Reçu en préfecture le 26/05/2023

Publié le 26/05/2023

ID : 077-217701226-20230522-DEL\_22MAI23\_2-DE

Pour : 30

Contre : -

Abstentions : 4 (M. G. PRILLEUX – Mme L. MASSE – M. S. ROUILLIER – Mme A. ADJELI)



Envoyé en préfecture le 26/05/2023

Reçu en préfecture le 26/05/2023

Publié le 26/05/2023

ID : 077-217701226-20230522-DEL\_22MAI23\_\_2-DE



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

*Mise en débat - 22 mai 2023*

**PREAMBULE..... 3**

**AXE 1 : PROTEGER COMBS-LA-VILLE ET SES HABITANTS ..... 5**

**AXE 2 : HABITER COMBS LA VILLE ..... 10**

**AXE 3 : VIVRE, PRODUIRE ET CONSOMMER A COMBS LA VILLE ..... 14**

**OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE  
ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ..... 17**

## PREAMBULE

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Combs-la-Ville prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 24 janvier 2022, comprend, parmi ses pièces obligatoires, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Celui-ci est le projet politique qui constitue la base du PLU. Il définit les objectifs de développement et d'aménagement de la commune pour les dix à quinze années à venir et répond prioritairement :

- Aux aspirations des combslavillais,
- Aux évolutions législatives récentes ayant profondément impactées le Code de l'Urbanisme (loi Climat et Résilience du 22 Aout 2021, Schéma Directeur et d'aménagement d'Ile-de-France (SDRIF) du 27 décembre 2013 (en révision au moment de la révision du PLU de Combs-la-Ville), la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ou encore, la loi pour l'Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite « Grenelle II » du 12 Juillet 2010).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce obligatoire et fondamentale du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Son contenu est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés ».

Le PADD encadre le contenu règlementaire du PLU :

- En amont, il prend en compte les enseignements du diagnostic, les objectifs des documents cadres de référence (lois, Schéma Directeur de la Région Ile de France, Schéma Régional de Cohérence Ecologique, Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France), et les objectifs d'évolution de la ville portés par l'équipe municipale.
- En aval, il guide l'élaboration des outils règlementaires du PLU : à savoir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (principes d'aménagement pour des secteurs ciblés), le plan de zonage et le règlement par zone.

Ces éléments devront en effet être justifiés au regard du PADD, afin d'en assurer la mise en œuvre à travers l'instruction des futures autorisations d'urbanisme.

Il n'est pas opposable aux tiers.

NB : le PADD constitue un cadre de référence dans le temps, pour de possibles adaptations du PLU par modifications.

Il a pour objet d'exprimer les attentes et les objectifs autour des questions suivantes :

- « Quelle ville demain face au dérèglement climatique ? »
- « Quel cadre de vie pour ses habitants ? »
- « Quels principes mettre en place pour accompagner l'évolution de Combs-la-Ville ? »

## LES BASES ET FONDEMENTS DU PADD

Celui-ci se décompose autour de trois axes, permettant une approche transversale du développement à venir de la commune :

- Axe 1 : Protéger Combs-la-Ville et ses habitants
- Axe 2 : Habiter Combs la Ville
- Axe 3 : Vivre, produire et consommer à Combs la Ville

Chaque **AXE** se décline en **objectifs** qui eux-mêmes se traduisent en **orientations**. C'est l'ensemble de ces orientations, en cohérence avec les éléments de diagnostic, qui constitue le PADD de Combs-la-Ville.

Le projet urbain de Combs-la-Ville a été élaboré en ayant comme vision politique majeure la protection de son territoire, sa valorisation, sa dynamisation en préservant le cadre de vie Combslavillais et en respectant l'identité de la commune et des quartiers la composant.

Ces ambitions sont explicitées et spatialisées dans les pages ci-après.

| AXE  | Objectifs  |
|--|--|
| Axe 1 : Protéger Combs-la-Ville et ses habitants | Contenir l'urbanisation résidentielle dans ses limites actuelles                                   |
|  | Renforcer la qualité paysagère du territoire   |
|  | Protéger et renforcer la trame verte et bleue existante  |
|  | Préserver les autres trames : brune, noire et blanche  |
|  | Contribuer à la protection de la population face aux dérèglements climatiques et risques/nuisances |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Axe 2 : Habiter Combs la Ville | Préserver et valoriser les caractéristiques urbaines  |
|                                | Assurer un développement urbain équilibré et répondant aux besoins des populations actuelles et à venir |
|                                | Encourager la production d'énergies renouvelables et limiter la consommation d'énergie                  |
|                                | Encourager et accompagner le développement des alternatives à l'autosolisme                             |

|   |  |
|---|--|
| AXE 3 : Vivre, produire et consommer à Combs-la-Ville | Renforcer l'attractivité économique de la ville                                    |
|   | Conforter les centralités et renforcer leur complémentarité                        |
|   | Garantir la préservation de l'activité et les espaces agricoles                    |
|   | Répondre aux besoins actuels et futurs des Combslavillais en matière d'équipements |



## AXE 1 : PROTÉGER COMBS-LA-VILLE ET SES HABITANTS

### CONTEXTE :

Hérité d'une géographie au relief plutôt hétérogène, la commune offre à ses habitants, un cadre de vie de qualité.

Les composantes physiques de la commune ont en effet été déterminantes dans la structure paysagère et urbaine du territoire.

Le territoire de la commune de Combs-la-Ville regroupe trois grandes entités paysagères, marquées par la géographie de la commune :

- Les **plateaux**, à l'est et au sud de la commune,
- Le fonds de vallée de l'**Yerres**,
- Le **coteau**, occupé par des secteurs urbanisés au nord de la commune.

Les **plateaux** recensent les principaux espaces urbanisés, des grands massifs boisés (Forêt de Sénart et Bois l'Évêque), véritables poumons verts pour la commune, et les espaces agricoles, principalement de grandes cultures.

Les **coteaux** sont le support à la fois d'espaces boisés, mais aussi des premières traces d'urbanisation, et par conséquent d'alignements d'arbres et d'espaces verts publics et privés anciens, participant à la trame verte locale. Certaines voies nord/sud, viennent encadrer et générer des vues sur la vallée de l'Yerres.

La **vallée de l'Yerres** quant à elle, limite communale naturelle au nord de Combs-la-Ville, est caractérisée par une diversité de paysages et d'usages. Cinq méandres offrent aux habitants des paysages et des fonctions différentes : historiquement économique, sportive, résidentielle, agricole et naturelle.

## Contenir l'urbanisation résidentielle dans ses limites actuelles

**Préserver les espaces agricoles et naturels** en confortant les limites naturelles et agricoles de la commune, et contenir le développement au sein de ces limites, dans le respect du front urbain d'intérêt régional identifié au SDRIF,

**Limiter et maîtriser la densification des zones urbaines en encadrant la dynamique de renouvellement urbain à proximité des polarités et de la gare.**



## Renforcer la qualité paysagère du territoire

**Préserver le patrimoine paysager composé :**

- des arbres isolés et remarquables de la ville,
- d'alignements d'arbres,
- des espaces verts publics,
- des jardins et cœurs d'îlots,
- des espaces boisés,
- des lisières paysagées entourant la commune.



**Préserver les caractéristiques des grandes unités paysagères en maintenant les vues vers le grand paysage de l'Yerres.**

**Encourager la diversification du paysage dans la plaine agricole en développant des principes de haies bocagères et d'agroforesterie.**

**Renforcer la végétalisation des zones d'activité existantes et en projet**

- Renforcer les exigences de traitement paysager des zones d'activités, notamment en renforçant la place de l'arbre dans les ZAE, incitant à la perméabilisation des sols,
- Inciter à l'optimisation des ZAE existantes pour maintenir les espaces libres existants,
- Encadrer l'aspect des clôtures et haies, interface structurante entre l'espace privé et le domaine public.

**Protéger et renforcer la trame verte et bleue existante**

**Renforcer les continuités écologiques intra-communales avec les espaces environnants de la commune**

- Protéger les espaces verts publics existants,
- Protéger les espaces verts privés (jardins et cœurs d'ilots) présentant un intérêt paysager, participant au cadre verdoyant et à l'ambiance des quartiers,
- Assurer la perméabilité des clôtures à la petite faune et favoriser les haies champêtres, bénéfiques pour la biodiversité,
- Préserver les franges qualitatives entre urbanisation et espaces de grands paysages, notamment en protégeant et prolongeant la ceinture verte,
- Etendre la protection des espaces boisés.





### **Conforter et développer la trame verte existante, comme support de lien urbain et social :**

- Etoffer les liaisons paysagères à l'appui du réseau en faveur des modes actifs,
- Maintenir les alignements d'arbres, tout en permettant la diversification des essences si des sujets doivent être remplacés,
- Renforcer la trame verte dans le cadre des nouvelles opérations,
- Favoriser la création d'habitats nécessaires aux espèces à enjeux identifiées dans l'Atlas de la biodiversité communale.

### **Protéger la trame bleue locale :**

- Affirmer la sanctuarisation des espaces naturels des boucles de l'Yerres et les mares,



- Conforter la présence de l'eau en ville dans les nouveaux secteurs de projets : noues, jardins de pluie, bassins...
- Favoriser l'infiltration et la réutilisation des eaux pluviales,
- Préserver les bassins de rétention et les noues existantes pour leur rôle technique mais également leur fonctionnalité dans les continuités écologiques.



## Préserver les autres trames : brune, noire et blanche

**Reconquérir des surfaces de perméabilité des sols dans l'espace public et des équipements publics** tels que les parkings, les cours de récréation des écoles.

**Limiter l'imperméabilisation et inciter à la désimperméabilisation des sols des parcelles privées :**

- **Préserver les cœurs d'îlots et les espaces de pleine terre existants,**
- Fixer des objectifs de pleine terre ambitieux pour les nouveaux projets.

**Réduire l'impact de la lumière artificielle sur la biodiversité nocturne en maintenant une trame noire à proximité des espaces structurants de la trame verte et bleue.**

**Ménager des espaces de tranquillité pour la faune** en limitant le bruit lié au trafic routier à proximité des principaux réservoirs de biodiversité.

## Contribuer à la protection de la population face aux dérèglements climatiques et risques/nuisances

**Anticiper la résilience du territoire face à la multiplication des phénomènes météorologiques aggravés par le changement climatique (orages, canicules...)**

- Permettre le maintien de la trame verte en ville utile à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain,

- Encourager l'intégration de zones végétalisées dans les projets de rénovation et de construction pour diminuer les îlots de chaleur et favoriser l'infiltration des eaux de pluie,
- Permettre une architecture innovante : toiture terrasse végétalisée, production d'énergie, habitats pour la faune intégrés au bâti.

**Adapter l'urbanisation aux risques et aux nuisances, notamment les nuisances sonores :**

- Prendre en compte les nuisances sonores dans l'aménagement des projets urbains,
- Maintenir les zones tampons existantes entre les secteurs à dominantes résidentielles et économiques.

**Limiter la pression sur les réseaux d'eau (pluviale, assainissement, potable) :**

- Améliorer et permettre la reconquête de la qualité des eaux superficielles et souterraines impliquant une lutte contre les pollutions diverses,
- Poursuivre un développement démographique et économique cohérent avec les ressources en eau du territoire,
- Inciter au réemploi des eaux pluviales pour limiter les consommations d'eau potable (arrosage, sanitaires...),
- Privilégier une gestion des eaux de pluie à l'air libre plutôt que via les réseaux enterrés.

## AXE 2 : HABITER COMBS LA VILLE

### CONTEXTE :

Le développement de la commune est historiquement étroitement lié à la qualité du sol et sa relation avec l'Yerres : sol fertile, géographie de plaines et côteaues. La ville a demeuré pendant plusieurs siècles un village agricole, dont certaines traces sont encore présentes (fermes, voies étroites du Vieux Pays, ...). Puis avec l'arrivée de la voie ferrée au XIXe siècle, la commune devient une destination de villégiature pour les Parisiens en mal de campagne. Mais c'est l'inscription de la commune dans la Ville Nouvelle de Melun Sénart qui va entraîner une croissance rapide pour Combs-la-Ville.

Ces différentes vagues d'urbanisation ont fait émerger des formes urbaines particulières, héritées et délimitant des quartiers bien identifiables aux ambiances et caractéristiques architecturales et urbaines propres, qui nécessitent d'être préservées face à une pression foncière forte.

En effet, ces caractéristiques remarquables participent à l'attractivité de la commune pour certains ménages. Cependant la proportion forte de grands logements, 62% sont des 4 pièces et plus, issus notamment des ZAC, limite l'offre en logements pour les petits ménages, de plus en plus nombreux sur la commune, issus des phénomènes de desserrement des ménages. En effet, en 2019 la taille des ménages est de 2,44 contre 2,64 en 2008. Le PADD veille ainsi à répondre à cette dynamique généralisée à l'échelle de Grand Paris Sud mais également à l'échelle nationale.

## Préserver et valoriser les caractéristiques urbaines

**Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti local issu des différentes vagues d'urbanisation de la commune :** bâti de bourg et faubourg, bâti de villégiature, bâti de la reconstruction et bâti remarquable du XXI<sup>e</sup> siècle.



## Garantir le maintien des singularités urbaines des différents quartiers

- Préserver les spécificités de chaque forme urbaine,
- Consolider les tissus urbains existants en encadrant leurs capacités d'évolution,
- Conforter et protéger le tissu pavillonnaire : permettre l'évolution du bâti par des extensions et des surélévations respectueuses des caractéristiques urbaines et architecturales en place au sein des tissus pavillonnaires concernés,

- Préserver l'esprit briard de la commune notamment au sein du quartier du « Vieux Pays ».

## Assurer un développement urbain équilibré et répondant aux besoins des populations actuelles et à venir

### Maitriser le développement résidentiel

- Contenir les volumes de constructions nouvelles au maintien de la population actuelle,
- Inscrire un développement urbain en cohérence avec la capacité des voiries et réseaux, à l'échelle de la ville et de chaque quartier (dimensions des voies de dessertes, réseaux d'assainissement des eaux pluviales et eaux usées, défense incendie...),
- Contenir la densité en préservant les caractéristiques urbaines des différents quartiers et la densité d'espaces libres aujourd'hui mise à disposition des habitants.

**Diversifier les typologies de logements pour faciliter le parcours résidentiel des Combslavillais issus du desserrement des ménages (vieillesse de la population, décohabitation des jeunes ménages).**

### Assurer une mixité sociale à l'échelle de la Ville

- Maintenir un taux global de 25% de logements sociaux,
- Répartir l'offre en logements sociaux à l'échelle de la ville dans le cadre des nouveaux projets.

### Créer les conditions favorables à une mixité générationnelle renforcée :

- Viser un rééquilibrage de la pyramide des âges, par l'accueil et le maintien de jeunes ménages,

- Anticiper et accompagner le vieillissement de la population, par une offre adaptée de logements, d'hébergements et d'équipements.

## **Encourager la production d'énergies renouvelables et limiter la consommation d'énergie**

### **Promouvoir le développement d'un habitat écologique et durable**

- Inciter à l'intégration de dispositifs de production d'énergies renouvelables,
- Faciliter les travaux d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments existants.

### **Permettre la mise en œuvre d'un réseau de chaleur urbain communal**



### **Accompagner l'application de la RE 2020**



## CONTEXTE :



Combs-la-Ville dispose d'une bonne accessibilité routière (RN104, RD57, RD50) permettant à la commune d'être connectée à un vaste bassin d'emplois. D'ailleurs, 85,1% des Combslavillais possèdent au moins une voiture. Ce taux de motorisation est supérieur à celui de la moyenne intercommunale : 80,4%.

Cependant, la desserte de la commune par le RER D et un vaste réseau de lignes de bus permet à 35,8% des actifs d'utiliser les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail.

17,4km de liaisons cyclables parcourent la commune de Combs-la-Ville, concentrées principalement au sud de la commune dans les zones d'activités et dans les quartiers récents, ainsi que dernièrement rue du Bois l'Evêque. La grande majorité des liaisons sont des espaces partagées et non des bandes et pistes cyclables.

L'enjeu pour le PLU est ainsi de limiter le recours à l'autosolisme en développant les alternatives.

## Encourager et accompagner le développement des alternatives à l'autosolisme

### Encourager les modes de déplacements actifs entre les quartiers, et les connexions intercommunales

- Accompagner le déploiement d'un maillage cyclable cohérent à l'échelle de la commune et en interconnexion avec les territoires voisins,
- Développer les aménagements visant à un meilleur partage de l'espace public, favorable aux déplacements piétons et cyclistes,
- Faciliter le stationnement sécurisé des vélos sur l'espace public et à proximité des générateurs de trafics : gares, polarités, équipements,
- Conforter et sécuriser le réseau des liaisons actives vers les zones d'activités économiques,
- Contribuer au développement des déplacements à vélo par la prise en compte d'exigences de surfaces ou locaux pour le stationnement vélo dans les nouvelles constructions et opérations d'aménagement.

### Limiter la place de la voiture dans l'espace public

- Repenser l'organisation du stationnement en lien avec les différents usages de l'espace public,
- Adapter les exigences de stationnement sur espaces privatifs en fonction du contexte urbain des quartiers et des activités qui y sont autorisées.

### Prévoir l'accueil du Tzen reliant Lieusaint à Melun, qui desservira le sud de la commune à l'entrée de la zone d'activités du Charme.

## AXE 3 : VIVRE, PRODUIRE ET CONSOMMER A COMBS LA VILLE

### CONTEXTE :

Les habitants de Combs la ville disposent d'une offre en équipements complète : sportif, scolaire, culturel... Néanmoins, certains de ses équipements souffrent aujourd'hui de vieillissement, tandis que d'autres, notamment les équipements scolaires enregistrent une certaine tension de leur capacité. Le PADD veillera à permettre l'évolution des équipements au regard des besoins de la population combslavillaise.

Cette offre de services, de commerces et équipements est multi polarisée, ayant pour conséquence l'absence d'un centre-ville clairement lisible et appropriable. L'enjeu du PLU sera donc de veiller à préserver la complémentarité entre ces polarités et de favoriser les liens entre elles.

Combs-la-Ville est également une ville fortement résidentielle, enregistrant un indice de concentration d'emplois de 0,57 contre 0,98 à l'échelle de Grand Paris Sud en 2018. De plus, les emplois sont fortement spécialisés sur la commune puisque près de 90% des emplois sont liés aux secteurs du commerce, transport, services et administration publique. Cependant, seuls 20% des actifs travaillent sur la commune. L'emploi constitue ainsi un enjeu fort pour la commune, afin de jouer une place stratégique au sein de Grand Paris Sud et de l'OIN de Sénart.

## Renforcer l'attractivité économique de la ville

**Revitaliser et optimiser l'ensemble des zones d'activités économiques en permettant la densification des secteurs déjà aménagés, afin de valoriser le foncier économique et développer l'emploi.**

### **Rattacher la zone d'activité de l'Ormeau au tissu urbain communal**

- Faciliter sa requalification, afin de renforcer son attractivité : cadre paysager, meilleure intégration avec les tissus résidentiels au nord,
- Permettre et encadrer une mixité fonctionnelle sur la partie nord de la zone.

### **Poursuivre le développement économique du secteur de l'Ecopôle dans le cadre de l'OIN Sénart :**

- Permettre l'accueil de nouveaux emplois,
- Diversifier l'offre et le tissu économique en réponse à une importante spécialisation de l'emploi sur la commune,
- Poursuivre un développement économique vertueux en matière d'environnement, en encadrant le développement des nouveaux projets par le renforcement des prescriptions environnementales et paysagères,
- Permettre l'ouverture à l'urbanisation des terrains identifiés au SDRIF de part et d'autre de la francilienne, dans la continuité des espaces économiques existants et en lien avec ceux-ci : ZAC des Portes de Sénart et du Charme.

**Anticiper les nouveaux modes de travail en permettant notamment l'implantation d'espaces de co-working et de pépinières/hôtels d'entreprises.**

## Conforter les centralités et renforcer leur complémentarité

**Permettre la complémentarité des polarités entre elles**

### **Équilibrer et diversifier l'offre commerciale à l'échelle de la ville**

- Tirer parti des linéaires et polarités commerciales existantes pour en garantir la pérennité et conforter le rôle des polarités à l'échelle des quartiers,
- Renforcer les polarités commerciales et créer une complémentarité et des connexions entre elles,
- Encourager la présence du commerce de proximité.





## Garantir la préservation de l'agriculture pour ses valeurs économiques et écologiques

### Préserver les espaces agricoles et maintenir l'activité agricole sur le territoire comblavillais

- Assurer le bon fonctionnement des espaces agricoles,
- Maintenir les transitions entre espaces urbains et espaces agricoles,
- Accompagner les potentiels de diversification des activités agricoles : tourisme vert, hébergement et vente à la ferme/circuits courts...

### Développer une agriculture urbaine et locale, en permettant notamment le développement du maraîchage (Secteur du Breuil, Egrenay...).



## Répondre aux besoins actuels et futurs des Comblavillais en matière d'équipements

### Permettre à tous un accès au réseau très haut débit

### Maintenir une offre équilibrée et complète d'équipements à l'échelle de la commune

- Faciliter l'évolution des équipements existants : extension, surélévation, rénovation,
- Permettre la réalisation de nouvelles structures en fonction des besoins actuels et à venir,
- Asseoir le rayonnement intercommunal des équipements structurants de la commune : la Coupole, la piscine ...

### Contribuer à répondre aux besoins en équipement de santé de proximité en facilitant l'installation des professions libérales liées à la santé, et en accueillant une maison de santé sur le terrain dit de Galilée, rue de Lieusaint.

### Garantir la pérennité des espaces de loisirs existants, propices aux échanges et au lien social : espaces de sports, parcours de santé.





## OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La commune de Combs-la-Ville répond aux objectifs de limitation de la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers depuis de nombreuses années, puisque son développement, résidentiel, s'est effectué depuis le début des années 2000, principalement en renouvellement urbain, préservant ainsi :

- Les espaces agricoles du plateau d'Egrenay,
- L'Yerres, et le fond de vallée,
- La ceinture verte composée de l'Allée des Princes, du Bois l'Evêque, de la forêt de Sénart.

Ainsi la Ville ne prévoit pas d'inscrire de nouvelle zone à ouvrir à l'urbanisation pour accueillir du logement. Le développement résidentiel ne s'effectuera qu'en renouvellement urbain, dans les limites naturelles et géographiques de la tache urbaine existante.

La consommation d'espaces naturels ou agricoles par le projet de révision du PLU sera exclusivement liée à la poursuite du développement de la zone d'activité économique située au sud de la commune et correspondra en partie aux zones déjà classées en 1AU dans le PLU approuvé en mars 2009 (secteurs du Charme au sud de la Francilienne et des Portes de Sénart au nord de la francilienne).

Il s'agit de permettre un développement raisonné au sein de l'Ecopôle de Sénart. Ce développement vient répondre aux objectifs et exigences suivantes :

- La mise en œuvre du projet de l'OIN de Sénart favorisant la création d'emplois sur la commune et le territoire de Grand Paris Sud. De fait, cette consommation d'espace à vocation économique ne saurait être considérée qu'à l'échelle de la commune de Combs-la-Ville puisque répondant au projet de l'OIN de Sénart.
- Asseoir le maintien des grands équipements dédiés à la logistique, du site multimodal d'enjeux métropolitains identifié au SDRIF,
- S'inscrire dans les secteurs d'urbanisation préférentielle situés de part et d'autre de la francilienne, identifiés au SDRIF.

En tout état de cause, cette consommation ne dépassera pas 57 hectares : 23 hectares pour le secteur du Charme et 34 hectares pour le secteur des Portes de Sénart.





Garantir la préservation de l'activité et les espaces agricoles



Conforter les polarités et renforcer leur connexions entre elles et leurs complémentarités



Rattacher la zone d'activité de l'Ormeau au tissu communal



Contenir l'urbanisation résidentielle dans ses limites actuelles



Prévoir l'accueil du Tzen



Accompagner le déploiement d'un maillage cyclable cohérent à l'échelle de la commune et en interconnexion avec les territoires voisins



Préserver les vues vers les grandes unités paysagères



Conforter et développer la trame verte existante



Affirmer la sanctuarisation des espaces naturels des boucles de l'Yerres



Protéger les espaces verts privés (jardins et cœurs d'îlots)



Préserver le patrimoine paysager comblavillais

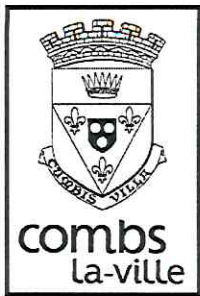


Renforcer la végétalisation des zones d'activités existantes et en projet



Garantir le maintien des singularités urbaines des différents quartiers : Bois l'Evêque, BeauSoleil, Vieux Pays, ...





# Commune de COMBS LA VILLE

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

CONSEIL MUNICIPAL DU 25 septembre 2023

Envoyé en préfecture le 29/09/2023

Reçu en préfecture le 29/09/2023

Publié le 29/09/2023

ID : 077-217701226-20230925-DEL\_25SEP23\_\_8-DE



Délibération n° 08

**Date de convocation**

15.09.2023

**Date d'affichage**

20.09.2023

**Nombre de  
Conseillers**

en exercice : 35

présents : 26

votants : 35

**Objet : Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU.**

L'an deux mil vingt-trois, le vingt-cinq septembre, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, sous la présidence de Monsieur le Maire, Guy GEOFFROY.

**Présents**

M. G. GEOFFROY – M. C. DELPUECH – Mme J. BREDAS – Mme M. GOTIN – M. JM. GUILBOT – Mme LA. MOLLARD-CADIX – M. D. VIGNEULLE – Mme LM. LODE-DEMAS – Mme M. GEORGET – Mme M. LAFFORGUE – Mme C. LAFONT – M. G. ALAPETITE – M. C. LUTTMANN – Mme C. KOZAK – Mme AM. BOURDELEAU LE ROLLAND – M. E. ALAMAMY – M. FC. YOUNBI NGAMO – Mme C. VIVIAN – Mme H. KIRCALI – Mme KD. ILLMANN – Mme L. MASSE – Mme A. ADJELI – M. B. VRIGNAUD – M. D. ROUSSAUX – Mme A. MEJIAS – M. P. PELLOUX.

**Absents représentés**

Mme MM. SALLES par M. G. GEOFFROY – M. J. SAMINGO par Mme M. GOTIN – M. F. BOURDEAU par Mme LM. LODE-DEMAS – Mme F. SAVY par Mme M. LAFFORGUE – M. C. GHIS par M. E. ALAMAMY – M. B. ZAOUI par Mme C. LAFONT – M. Y. LERAY par M. JM. GUILBOT – M. J. RANQUE par M. C. DELPUECH – M. S. ROUILLIER par M. B. VRIGNAUD

Madame Lisa Marie LODE-DEMAS a été élue secrétaire de séance.

**Monsieur Jean-Michel GUILBOT, rapporteur, soumet au conseil municipal le rapport suivant :**

La révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Combs-la-Ville a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 24 janvier 2022. Cette procédure vise à atteindre 3 objectifs :

- Maitriser et équilibrer le développement urbain,
- Intensifier la prise en compte de l'environnement et des défis climatiques,
- Réaffirmer et conforter la vocation et les spécificités des différents quartiers.

La version finale et ajustée du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), document obligatoire et fondamental du PLU encadrant son contenu réglementaire, a été mise en débat le 22 mai 2023, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme.



Pour mémoire, celui-ci s'organise autour de trois axes, chacun se déclinant en plusieurs objectifs, qui eux-mêmes se traduisent en orientations :

Envoyé en préfecture le 29/09/2023

Reçu en préfecture le 29/09/2023

Publié le 29/09/2023

ID : 077-217701226-20230925-DEL\_25SEP23\_\_8-DE



- **Axe 1** : Protéger Combs-la-Ville et ses habitants
- **Axe 2** : Habiter Combs la Ville
- **Axe 3** : Vivre, produire et consommer à Combs la Ville

Dans la continuité de cette procédure, et conformément aux articles L. 153-14, L. 103-6 et R. 153-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération a deux objets.

Dans un premier temps, il s'agit de tirer le bilan de la concertation du public.

Pour rappel, la délibération prescrivant l'élaboration du PLU avait arrêté les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme révisé, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

- Informations *via* le site internet de la commune,
- Informations *via* des articles publiés dans le magazine de la commune,
- Une adresse courriel dédiée permettant au public de formuler des observations,
- Mise à disposition en mairie d'un registre papier permettant au public de formuler des observations,
- Mise en place en mairie de panneaux d'exposition présentant les différentes étapes du PLU,
- Deux réunions publiques, une avant le débat sur le PADD et une avant l'arrêt du projet de PLU,
- Des séances de travail avec les conseils de quartiers.

Comme le montre plus en détails le document en annexe, ces modalités ont été respectées et mises en œuvre pendant la durée de la concertation :

- Une information actualisée a été assurée *via* plusieurs articles publiés sur le site internet,
- Plusieurs articles publiés dans le magazine de la commune ont présenté les différentes étapes de la procédure de révision et annoncé les temps forts de la concertation,
- Une adresse courriel a été mise à disposition à compter du 24 janvier 2022 et a permis de recueillir 21 observations relatives au projet de révision du "PLU",
- Un registre papier a été mis à disposition en mairie à compter du 21 mars 2022,
- Une exposition s'est tenue en mairie avec différentes séries de panneaux pour chaque étape de la procédure de révision,
- Deux réunions publiques ont été organisées en mairie le 14 septembre 2022 et le 12 avril 2023,
- Plusieurs ateliers ont été organisés avec les conseils de quartier : un premier réunissant les deux conseils puis, au moment de la traduction réglementaire du PLU, deux autres réunissant respectivement chacun des deux conseils.

Cela a permis à la commune de recueillir les observations et propositions des combs-la-villais. Comme l'indique le bilan annexé à la présente délibération, les observations et propositions du public ont été prises en compte et ont pu faire l'objet de traductions réglementaires.

Dans un second temps, il s'agit d'arrêter le projet de Plan local d'urbanisme.

Le projet de PLU est composé d'un rapport de présentation, du projet d'aménagement et de développement durables, de deux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique « Maintien et amélioration des continuités écologiques » du règlement, d'un plan de zonage, d'un plan des hauteurs, et des différentes annexes.

Une fois approuvé, ce projet sera transmis pour avis aux différentes personnes publiques et organismes associés visés à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'aux personnes publiques ayant demandé à être consultées, conformément à l'article L.153-17 du Code de l'urbanisme. Il sera par ailleurs soumis à une enquête publique, à l'issue de laquelle il sera définitivement approuvé par délibération du Conseil municipal, conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme.

**Par suite, et au regard de tout ce qui précède, je vous propose de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de PLU.**

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2121-29,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-14 ; L. 103-6 ; R. 153-3,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 24 janvier 2022 prescrivant la révision du Plan local d'urbanisme,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 22 mai 2023 actant la tenue du débat sur le PADD,

CONSIDERANT que les modalités de la concertation arrêtées par la délibération prescrivant la révision du PLU ont été respectées, que les observations et propositions du public ont été recueillies et prises en compte,

CONSIDERANT que le projet de PLU est complet, qu'il répond aux objectifs fixés par la délibération le prescrivant et est compatible avec les différents documents de planification sectoriels, que, partant, il est prêt à être soumis aux avis des personnes publiques associées et à enquête publique,

Après avoir pris connaissance du bilan de la concertation annexé à la présente délibération,

Après avoir pris connaissance du projet de PLU annexé à la présente délibération,

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,**

**APPROUVE** le bilan de la concertation annexé à la présente délibération,

**ARRETE** le projet de PLU tel qu'annexé à la présente délibération,



**PRECISE** que la présente délibération et le projet de PLU tel qu'annexé à cette dernière seront transmis pour avis aux personnes publiques et organismes associés ou ayant demandé à être consultés,

**AUTORISE** Monsieur le Maire à poursuivre la procédure.

Combs-la-Ville, le 25 septembre

**Le Maire**  
**Guy GEOFFROY**



**La secrétaire de séance**  
**Lisa-Marie LODÉ-DEMAS**

**POUR : 29**

**CONTRE : 4 (Mme Laure MASSE – M. Bernard VRIGNAUD – M. Sylvain ROUILLIER – Mme A. ADJELI)**

**ABSTENTIONS : 2 (Mme Anne MEJIAS – M. Paul PELLOUX)**

Envoyé en préfecture le 29/09/2023

Reçu en préfecture le 29/09/2023

Publié le 29/09/2023

ID : 077-217701226-20230925-DEL\_25SEP23\_\_8-DE