

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



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Bilan concertation

## **Les modalités de concertation prescrites**

La délibération du Conseil Municipal du 24 janvier 2022 ayant prescrit le lancement de la révision du PLU indiquait que la concertation préalable avec les habitants devait donner lieu à une information régulière du public sur plusieurs supports, à des recueils d'observations depuis des supports différents, à des expositions, qu'à des séances de travail avec les Conseils de Quartiers ainsi qu'à des réunions publiques et des moments d'échanges.

« 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. »

## Le respect des formes prescrites a permis de recueillir l'expression des combslavillais

Les formes de la concertation préalable prescrites dans la délibération ont toutes été respectées :

- **Sur le site internet** de la ville, **une page dédiée** à la Révision du Plan Local d'Urbanisme a été créée le 11 mars 2022 : <https://www.combs-la-ville.fr/1987/revision-du-plan-local-d-urbanisme.htm>.



### Révision du plan local d'urbanisme

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Combs-la-Ville est en cours, retrouvez ici tous les documents et les moyens d'y participer.



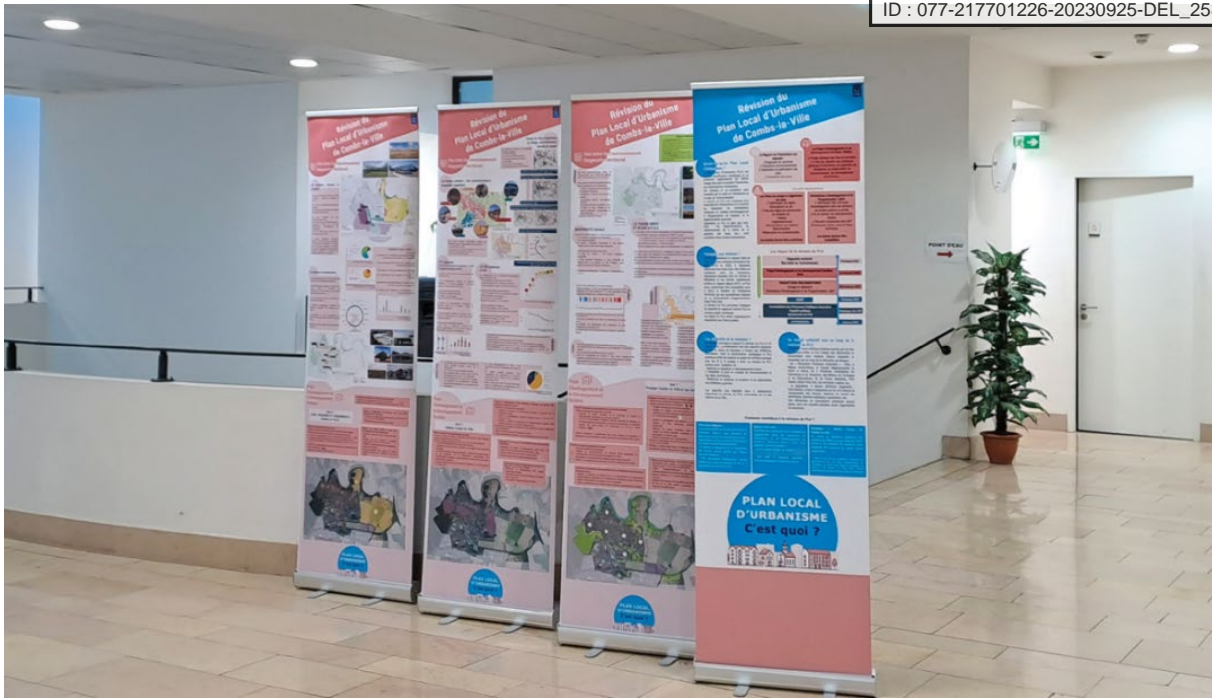
- Dans le **journal mensuel municipal « Rencontre à Combs »**, un article du n°225 de **février 2022** a annoncé le lancement de la procédure de révision, présenté le planning de la démarche, expliqué les raisons de la révision et présenté les modalités de participation et d'information.
- Dans le **journal mensuel municipal « Rencontre à Combs »**, un article du n°228 de **mai 2022**, a présenté le premier temps fort de la concertation avec les Conseils de Quartier dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLU.
- Dans le **journal mensuel municipal « Rencontre à Combs »**, un encart dans le n°229 de **juin 2022**, a annoncé la première réunion publique du PLU.
- Dans le **journal mensuel municipal « Rencontre à Combs »**, un article du n°230 de **septembre 2022**, a présenté les premiers grands enjeux du territoire issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. La tenue d'une réunion publique été également rappelée dans l'article.
- Dans le **journal mensuel municipal « Rencontre à Combs »**, un article du n°231 d'**octobre 2022**, rend compte de la réunion publique du 14 septembre 2022 présentant le diagnostic et le PADD.
- Dans le **journal mensuel municipal « Rencontre à Combs »**, un article du n°237 d'**avril 2023**, annonçant l'organisation de la réunion publique du 12 avril 2023 et précisant le travail réalisé depuis le dernier article et les étapes à venir en vue de la finalisation du document.
- Dans le **journal mensuel municipal « Rencontre à Combs »**, un article du n°240 de **septembre 2023**, précisant la remise en débat du PADD : les raisons, les enjeux régionaux et nationaux, et la suite du calendrier en vue de l'approbation du PLU.

**Le journal mensuel est distribué dans 10 435 boîtes aux lettres de Combs-la-Ville et disponible en mairie.**

- **Une adresse courriel** a été dédiée à la concertation relative à la révision du PLU : [revision.plu@mairie-combs-la-ville.fr](mailto:revision.plu@mairie-combs-la-ville.fr) a fonctionné dès du 24 janvier 2022 au 15 septembre 2023. Cette adresse a permis de recueillir **21 observations** relatives au projet de révision du PLU.
- Un **registre papier** permanent de concertation a également été mis à disposition du public dans les bureaux de l'équipe dédiée à la révision du PLU de la direction de l'aménagement urbanisme foncier du 11 mars 2022 au 15 septembre 2023. Les 21 observations recueillies par l'adresse courriel dédiée y ont été archivées.



- Une **exposition** s'est tenue tout au long de la procédure dans le hall de l'Hôtel de ville. Cette exposition comportant 6 panneaux a été complétée au fur et à mesure de la procédure.
  - Un premier panneau présentant la démarche de révision, son planning, ses modalités de concertation a été mis en place le 31 mars 2022.
  - Une deuxième série de panneaux présentant les conclusions du diagnostic et les réponses apportées dans le PADD a été mis en place le 10 novembre 2022.
  - Une troisième et dernière série de panneaux présentant la traduction règlementaire du PADD dans le règlement écrit et graphique ainsi que dans les OAP sera mis en place à l'automne 2023.



Exposition visible dans le hall d'accueil de l'Hôtel de Ville, aux horaires d'ouverture au public.

- Les échanges avec les conseils de quartiers se sont déroulés aux temps forts du PLU :
  - Un premier grand atelier réunissant les deux conseils de quartier Est et Ouest s'est tenu le 5 avril 2022 à l'Hôtel de Ville, pour dresser l'état des lieux de la commune (atouts et points de fragilités) et les enjeux auxquels la commune devra répondre dans les 10-15 ans à venir. Ces échanges se sont organisés en 3 temps selon 3 thématiques : Habiter, Protéger et Vivre et fréquenter la ville. Deux moyens d'expression étaient mis à disposition des participants : des grilles à remplir et des cartographies/photos aériennes à annoter.



Atelier du 5 avril 2022

- Deux ateliers se sont ensuite tenus pour chacun des deux conseils de quartiers au moment de la traduction règlementaire du PLU. Au préalable de l'atelier des grilles de contribution avaient été transmises aux participants pour leur permettre de contribuer à

la révision des outils règlementaires du PLU (identification de bâti remarquable, d'éléments paysagers remarquables, d'opérations de constructions appréciées ou pas). Les deux ateliers ont été menés selon le même déroulé. Deux thématiques ont été abordés sur la base des contributions :

*Thématique n° 1 : Identification du patrimoine naturel et bâti*

*Thématique n° 2 : Réflexions autour des formes urbaines et de l'aspect extérieur des constructions*

Quelques contributions ont été apportées par les habitants, mais un travail plus spécifique a été fait autour de photolangage à l'appui d'opérations récentes et diverses dans des contextes similaires à Combs-la-Ville afin d'apprécier les attentes de la population dans le devenir et renouvellement urbain de Combs la Ville. :

- L'atelier Conseil de quartier Est, s'est tenu le mardi 29 novembre 2022 de 18h30 à 20h, réunissant 7 personnes sur 25 membres inscrits.
- L'atelier Conseil de quartier Ouest, s'est tenu le mercredi 8 décembre 2022 de 18h30 à 20h, réunissant 6 personnes sur 25 membres inscrits.



Ateliers des 29 novembre et 8 décembre 2022

- Les moments d'échange et de participation du public se sont concrétisés à travers les réunions publiques suivantes, annoncées par des publicités préalables :
  - La première réunion publique s'est tenue le 14 septembre 2022, à l'Hôtel de Ville, de 18h30 à 20h30. **Environ 80 personnes** ont assisté à cette réunion présidée par Monsieur Guy GEOFFROY, maire de Combs la Ville. Cette réunion publique a été annoncée dans le journal municipal de juin 2022 et de septembre 2022, sur le site internet, ainsi que sur le panneau lumineux d'entrée de ville, avenue de la république. Le support de présentation de la réunion publique a été mis à disposition sur la page dédiée à la révision du PLU sur le site internet de la Ville.
  - La deuxième réunion publique s'est tenue le 12 avril 2023, à l'Hôtel de Ville, de 18h30 à 20h30. **Une dizaine de personnes** a assisté à cette réunion présidée par Monsieur Guy GEOFFROY, maire de Combs la Ville. Cette réunion publique a été annoncée dans le journal municipal d'avril 2022, sur le site internet, ainsi que sur le panneau lumineux d'entrée de ville, avenue de la république.

Les moyens de communication utilisés pour annoncer les réunions ont été les suivants :

- Article sur le site Internet de Combs-la-Ville
- Articles de presse dans le magazine Rencontre
- Annonces sur les panneaux d'affichage numérique de la commune
- le **Collectif du Pacte de Transition** a demandé à pouvoir échanger sur ces attentes et le contenu du PLU. L'échange a pris la forme d'un atelier à la manière de celui réalisé avec les membres des

Conseils de Quartier et s'est tenu à l'Hôtel de Ville, le 14 juin 2022. **5 membres du collectif** étaient présents.

### **Observations et remarques exprimées par mail ou dans le registre :**

- Nombre de demandes reçues par mail : 24 dont 3 ne relevant pas de la procédure de révision du PLU.
- Nombre de remarques exprimées sur le registre : 0

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



#### ✓ **Parmi l'ensemble des observations exprimées :**

- 2 observations concernaient des cas particuliers : zonage des terrains alentours, impossibilité de faire une piscine au regard de la règle d'emprise au sol du PLU de 2010
- 86% des observations concernaient des orientations générales à prendre en compte dans le cadre l'élaboration du PLU, dont 35% étaient liés à l'ouverture à l'urbanisation de l'espace agricole entre l'Ecopôle et la ferme d'Egrenay.
- 14 % des observations étaient sans lien direct avec le projet de PLU.

#### ✓ **Traitement des demandes**

Suite à la réception de chaque mail transmis à la commune :

- Une réponse accusant réception de la demande a été envoyée à l'émetteur du mail,
- Toutes les demandes ont été examinées pour juger de leur recevabilité,
- A l'arrêt du projet, une réponse précisant les suites données sera renvoyée à l'émetteur du courrier.

### **Documents mis à disposition du public sur le site internet :**

- Projet d'Aménagement et de Développement Durables – version du 22 mai 2023
- Délibération de mise en débat du PADD et le PADD du 26 septembre 2022
- Diagnostic et Etat Initial de l'environnement – version janvier 2023
- Calendrier de la procédure
- Présentation de la réunion publique du 14 septembre 2022
- Les extraits du magazine Rencontre évoquant le PLU
- Note de synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement
- Les compte rendus des séances de travail avec les conseils de quartier

### **Les enjeux et les questions posés par les habitants et leur traitement par des propositions réglementaires dans le PLU**

Le public s'est saisi de l'occasion de la concertation pour questionner la ville sur de nombreuses thématiques à Combs-la-Ville. Ces questions ont témoigné aussi bien d'intérêts privés et particuliers que d'enjeux stratégiques et d'intérêt général, tels que la préservation des quartiers pavillonnaires, l'attachement au patrimoine bâti, les nombreuses constructions récentes de qualité et de formes bâties hétérogènes...

La révision du PLU a été concomitante au lancement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en comptabilité (DPMEC) du PLU. Ce projet a suscité de nombreuses remarques lors de la réunion publique du 14 septembre 2022 et a fait l'objet de 3 remarques écrites via l'adresse mail. Ces remarques ne sont pas intégrées dans le présent bilan de concertation ne relevant pas de la procédure de révision de PLU. La procédure de DPMEC a finalement été abandonnée durant l'automne 2022.

L'ensemble des contributions issues des ateliers avec les conseils de quartiers, des réunions publiques et des remarques émises sur le registre numérique via l'adresse mail ont été classées en 4 grandes thématiques :

- Protéger : patrimoine bâti, patrimoine arboré, espaces verts, eau, énergie
- Habiter/se divertir/consommer : formes urbaines, habitat, équipements, services, commerces
- Se déplacer : stationnement, transports collectifs, mobilités actives, voiture
- Travailler/produire : espaces agricoles, zones d'activités, consommation d'espace

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



THEMATIQUE	ENJEUX ET PROPOSITIONS DES HABITANTS	PRISE EN COMPTE REGLEMENTAIRE DANS LE PLU
<b>Protéger</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Repérage d'alignements et d'arbres remarquables</li> <li>- Renforcer la trame verte : espaces verts privés et publics : renforcer la végétation dans les opérations nouvelles, marges de recul végétalisées, protéger les espaces arborés et boisés, identification d'espace vert à protéger : sud francilienne/chemin d'Egrenay, coulée verte, forêt de Sénart, Bois l'Evêque, berges de l'Yerres, parc Jacques Chirac, ..., désimperméabiliser les cours d'école</li> <li>- Planter des arbres de grande dimension et des haies dans les rues et dans les parcelles privées</li> <li>- Maintien des végétaux plantés dans les parcelles privées au fil du temps</li> <li>- Inciter au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle</li> <li>- Imposer le développement des énergies renouvelables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Liste des bâtis remarquables étoffée, notamment à l'appui des contributions des habitants</li> <li>- Liste des arbres remarquables étoffée, notamment à l'appui des contributions des habitants</li> <li>- Sanctuarisation des espaces verts de grande taille par un classement en zone N</li> <li>- Sanctuarisation des espaces remarquables des Boucles de l'Yerres par un indice « p »</li> <li>- Protection de cœurs d'îlots et fonds de jardins par le dispositif d'Espace Vert Protégé – article L151-2 » du code de l'Urbanisme</li> <li>- Règle = infiltration à la parcelle sauf impossibilité technique</li> <li>- RE2020 et loi Climat et Résilience imposent des normes importantes. Le règlement va au-delà pour les constructions de – de 500m<sup>2</sup> en zone UX (économique) en imposant valorisation des toitures = énergies renouvelables ou végétalisation sur 50% de la toiture.</li> </ul>
<b>Habiter/se divertir/consommer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sauvegarder les zones pavillonnaires</li> <li>- Reclassement de la zone UD en UC pour préserver le caractère pavillonnaire du quartier de part et d'autre de la rue de l'Abreuvoir</li> <li>- Préserver l'esprit briard de la commune et sauvegarder l'esprit du quartier « Vieux Pays »</li> <li>- Encadrer les futures constructions : hauteurs des futures constructions (hauteurs max R+2/R+3), privilégier une animation des façades plutôt que bloc, privilégier les tons chauds en termes de matériaux et aspect des façades</li> <li>- Inciter au recul lorsque logement en rdc</li> <li>- Veiller à des proportions raisonnables pour les extensions et surélévations</li> <li>- Encadrer le développement/densification des fonds de parcelles et des grandes parcelles</li> <li>- Réduire la construction d'habitat collectif</li> <li>- Favoriser l'implantation de commerces de proximité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une zone unique pour les secteurs pavillonnaires : fusion des zones UC, UE, UF et de quelques secteurs de la zone UD (habitat pavillonnaire uniquement)</li> <li>- Création d'un sous-secteur spécifique UAa pour le Vieux Pays : règles spécifiques pour conserver esprit briard des constructions</li> <li>- Maintien des règles de hauteurs dans les secteurs résidentiels afin de permettre aux constructions d'évoluer et de permettre au tissu de se renouveler = faire la ville sur la ville, mais maintien des règles de stationnement qui doivent contraindre les opérations en nombre de logements</li> <li>- Le règlement interdit les logements en rdc pour les constructions à l'alignement</li> <li>- Préservation des fonds de parcelles par la bande de constructibilité de 20 m en UC et par les Espaces Verts Protégés</li> <li>- Préservation de linéaires de commerces et de secteurs accueillant des surfaces commerciales, leur transformation en logements est interdite</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer les services proposés au sein des polarités</li> <li>- Créer et rénover les écoles et centres de loisirs</li> <li>- Développer les espaces de loisirs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Règles dérogatoires pour les équipements pour leur permettre d'évoluer plus librement que les autres constructions</li> <li>- Sanctuarisation des vastes espaces de loisirs par un zonage NI, pas de foncier identifié pour accueillir de nouveaux espaces</li> </ul>
<b>Se déplacer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Localisation d'itinéraire vélo à sécuriser (vers Brie Comte Robert, rue Sommeville, entrée de ville/route d'Evry les Châteaux</li> <li>- Etendre le réseau des pistes cyclables</li> <li>- Prévoir des parkings sécurisés pour les vélos</li> <li>- Encadrer le nombre de places par logements pour limiter le stationnement sur l'espace public</li> <li>- Problématique de stationnement liés à la densification</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recul de 5 m en UA pour permettre stationnement sur la parcelle de l'opération</li> <li>- Identification au PADD de la liaison Combs-la-Ville / Brie-Comte Robert identifié au Plan Vélo du département de Seine et Marne, voie départementale, un Emplacement Réservé n'est donc pas nécessaire pour sa mise en œuvre</li> <li>- Règles spécifiques pour le stationnement vélo qui reprend les normes de l'Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments</li> <li>- Le règlement contraint le nombre de logements/opération en imposant des normes de stationnement importantes, restant conforme au PDUIF</li> </ul>
<b>Travailler/produire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation des terres agricoles</li> <li>- Protéger de toute urbanisation les 45 hectares de terre agricole vers la ferme d'Egrenay - reclassement en terres agricoles des zones concernées.</li> <li>- Permettre une plus grande diversité de services au sein des ZAE, encadrer l'aspect des constructions pour une meilleure harmonie, renforcer la végétalisation de ces zones</li> <li>- Anticiper le développement du télétravail et nouveaux modes de travail</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suppression de la zone 2AU, remise en débat du PADD en mai 2023 pour intégrer cette diminution des objectifs de consommation d'espace</li> <li>- Renforcement dans les zones UX des exigences en termes de végétalisation des espaces libres</li> <li>- Les possibilités d'extension accordés dans le règlement permettent de répondre en partie à certains nouveaux modes de travail</li> </ul>

Cette démarche de concertation a permis d'apporter une information complète sur le document en cours de révision. Une pédagogie a été apportée sur ce qui relève d'un PLU (encadrer les types de clôtures, interdire les murs, prescrire certaines essences d'arbres) ou pas (voirie en mauvais état, horaires des bus, types de commerces autorisés...).

Il a été tenu compte des observations tant lors de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire débattu en conseil municipal les 26 septembre 2022 et redébattu le 22 mai 2023 que lors de l'élaboration des pièces réglementaires.

La commune s'inscrit dans une diminution du rythme de construction de nouveaux logements, en maintenant un zonage adapté au regard des morphologies existantes et en préservant le plus de cœurs d'îlots et fonds de jardins des secteurs pavillonnaires, limitant ainsi la surdensification et la saturation des équipements, et les problématiques de stationnement sur l'espace public.

La réglementation du PLU va faciliter la réhabilitation de logements dans un souci de maîtrise des dépenses d'énergie (règles d'isolation des bâtiments assouplies) tout en conservant l'aspect d'origine de constructions aux caractéristiques spécifiques, notamment dans le quartier du Bois l'Evêque.

Le règlement permet de conserver l'animation des polarités existantes.

Les espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation de part et d'autre de la Francilienne, correspondent au terrain de la ZAC des Portes de Sénart. La zone 2AU du PLU de 2010 est classée en A.

Le règlement permet de préserver l'identité de Combs-la-Ville et son patrimoine bâti et arboré.

**Annexes :**

- Articles publiés dans le journal Municipal
- Compte Rendu des ateliers avec les conseils de quartier
- Compte rendu des Réunions Publiques



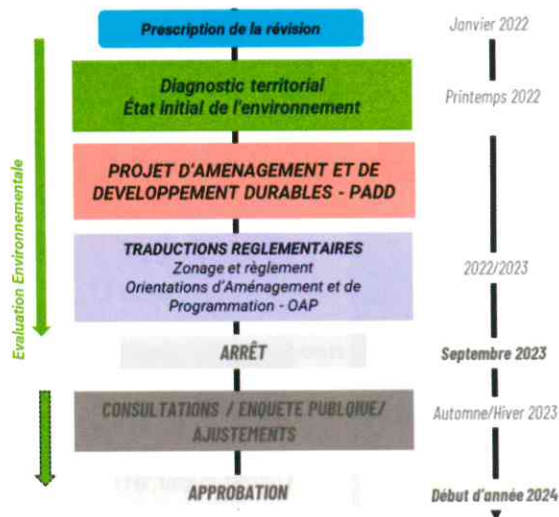
**Jean-Michel Guilbot,**  
**Maire-adjoint délégué à l'environnement,**  
**l'Urbanisme et la Révision du PLU**

*Révision. Suite au changement d'orientation du SDRIF-E de la région, nous avons dû revoir le PADD de notre commune. Ceci retardera de quelques mois l'approbation de notre PLU.*

# La reprise du Projet d'Aménagement et de Développement Durable\*

**Mettre à jour.** La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Combs-la-Ville a été prescrite en janvier 2022. Le 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 10 à 15 ans à venir et il encadre le contenu réglementaire du PLU. Il tient compte notamment des objectifs des documents cadres de référence (lois, Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France). Or, la révision du PLU s'est réalisée en parallèle de la révision d'un certain nombre de ces documents, notamment le SDRIF-E (voir encadré), SRCE, ..., nécessitant aujourd'hui des ajustements au projet de PADD mis en débat le 26 septembre 2022. C'est pourquoi le PADD a fait l'objet d'un nouveau débat en conseil municipal le 22 mai 2023. Les principales évolutions du document sont liées aux dispositions concernant le plateau d'Egrenay. La remise en débat du PADD ne réinterroge ainsi pas l'ensemble des éléments présentés en réunion publique le 12 avril dernier : zonage, règles de pleine terre, règles de hauteurs, protection des cœurs d'ilots, du patrimoine bâti et paysager, etc.



←  
Calendrier du Plan  
Local d'Urbanisme



**À SAVOIR**  
SDRIF/SDRIF-E  
Il s'agit du Schéma Directeur de la Région Île-de-France, et « E » pour Environnement, portant ainsi une ambition forte en la matière pour la région. Ce document stratégique constituera la feuille de route pour la planification et l'avenir du territoire francilien encadrant la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et favorisant le rayonnement international de la Région, jusqu'en 2040, à compter de 2025, lors de son approbation. C'est pourquoi afin d'anticiper la compatibilité de ce document la commune a souhaité mettre à jour son PADD.

## L'HEURE DES CONSULTATIONS

Toutefois, conformément au code de l'urbanisme, un délai de 2 mois doit être respecté avant de valider le PLU. C'est pourquoi le conseil municipal arrêtera le PLU à la rentrée de septembre. S'en suivront la consultation des Personnes Publiques Associées, les PPA (Région, Département, Communauté d'Agglomération, Chambres consulaires : CCI, CMA, Chambre d'agriculture...), durant l'automne, puis l'enquête publique. Il s'agit du

moment privilégié durant lequel la population est invitée à venir consulter le PLU. Un commissaire enquêteur se tiendra à disposition de la population pour apporter des réponses aux questions et prendre note des remarques. Celui-ci émettra ensuite un avis sur le projet de PLU qu'il transmettra à la commune. Celle-ci pourra apporter des ajustements au PLU avant sa validation définitive en conseil municipal en début d'année 2024.



**Jean-Michel Guilbot**  
**Maire-adjoint délégué à l'environnement,**  
**à l'urbanisme et à la révision du PLU.**

*Pour l'avenir ! Nous approchons de la fin du travail effectué par le service de l'urbanisme et notre bureau d'étude. Tout ce travail se traduira par un nouveau PLU pour les 10 à 15 ans à venir.*

# Plan Local d'Urbanisme : Le travail avance

**Révision.** Nous entrons dans la phase finale de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Petit retour sur les différentes étapes.

**A**u premier semestre 2022, un état des lieux de la commune a été co-construit. Les enjeux identifiés ont ensuite été traduits en objectifs et orientations dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Clé de voute du PLU, il permet de décliner les outils règlementaires de celui-ci. Ces deux documents vous ont été présentés lors d'une réunion publique le 14 septembre 2022, ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées. Le PADD a fait l'objet d'une validation par le conseil municipal à travers une mise en débat le 26 septembre 2022.

Fin 2022 - début d'année 2023, nous avons enclenché la dernière étape de la révision du PLU : la traduction du PADD en outils règlementaires pour encadrer les futures constructions et évolutions sur le territoire de Combs-la-Ville pour les 10 à 15 ans à venir. Ce travail a été alimenté par des remarques et préconisations des conseils de quartiers rencontrés en novembre et décembre.

## LA SUITE DE LA PROCÉDURE

Nous entrons dans la phase de finalisation et d'assemblage du PLU. Il s'agit de :

- Finaliser les outils règlementaires (plan de zonage, règlement, Ori-



← Une exposition détaillée est visible dans le hall d'accueil de l'Hôtel de Ville. Vous pouvez la visiter aux horaires d'ouverture au public.



**À SAVOIR**  
Pour rappel, un registre papier est à disposition au service urbanisme et une adresse mail est toujours active jusqu'à l'arrêt du PLU pour ceux qui souhaitent déposer des commentaires : [revision.plu@mairie-combs-la-ville.fr](mailto:revision.plu@mairie-combs-la-ville.fr)

tations d'Aménagement et de Programmation),

- Produire des annexes, le rapport de présentation qui intègre le diagnostic et l'état initial de l'environnement, complété par les justifications des choix et l'évaluation environnementale. Une fois ces documents assemblés nous terminerons le processus de concertation avec les Personnes Publiques Associées et la population. **Une réunion publique de présentation des outils règlementaires se tiendra le 12 avril 2023.**

Enfin nous entrerons dans la phase administrative de validation et de consultation des personnes publiques associées et des habitants :

- Arrêt du projet de PLU révisé en mai 2023 : 1ère étape de validation,
- Consultation officielle des PPA de début juin à début septembre
- Enquête Publique mettant à disposition l'ensemble du projet de PLU révisé pendant 1 mois (délai légal), permanences d'un commissaire enquêteur pour répondre aux questions, à la rentrée de septembre
- Ajustements au regard des remarques des PPA et des habitants
- Approbation du PLU

Le PLU révisé deviendra le PLU à consulter pour tout projet nécessitant une demande d'urbanisme à la fin 2023 / début d'année 2024.



**Jean-Michel Guilbot,**  
**Maire-adjoint, délégué à**  
**l'environnement, à l'urbanisme et à la**  
**révision du Plan Local d'Urbanisme**

*La ville de demain. Nous révisons le PLU afin de le mettre en compatibilité avec les lois nouvelles et avoir ainsi pour les 10 à 15 ans un véritable projet de territoire à Combs-la-Ville*

# La révision du Plan Local d'Urbanisme est lancée !

**Aménagement.** *Quel visage pour la ville de demain ?  
Le Conseil municipal a approuvé le 24 janvier 2022 le  
lancement de la révision du Plan Local d'Urbanisme !*

**L**e Plan Local d'Urbanisme définit les grandes orientations d'aménagement et réglemente toutes les constructions de la ville. Sa révision est nécessaire pour prendre en compte les enjeux de la transition énergétique et répondre aux attentes de la population en matière de protection de l'environnement et de cadre de vie.

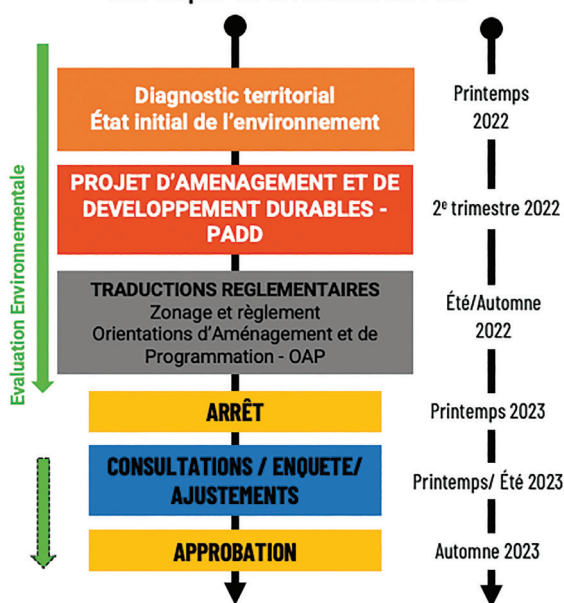
## LE PLU C'EST QUOI ?

Le PLU est un document d'urbanisme et de planification mis en place par la loi SRU (solidarité et renouvellement urbains) en 2000. Il est destiné à régir les droits de construire sur l'ensemble du territoire communal. Il définit le projet pour le territoire communal pour les 15 prochaines années.

## POURQUOI RÉVISER LE PLU ?

Le PLU actuellement en vigueur date de 2010. Il a connu certaines évolutions (en 2012, 2018 et 2020). Il nécessite désormais une mise à jour afin d'être en cohérence avec les évolu-

## Les étapes de la révision du PLU



lutions législatives récentes dont la loi Climat et Résilience et les normes supérieures entrées en vigueur depuis 2010. Le PLU devra notamment être compatible avec le SCoT qui est actuellement élaboré par la communauté d'agglomération Grand Paris Sud. La révision du PLU permettra d'adapter les

objectifs et règles de l'actuel PLU au nouveau projet communal. Les règles du PLU révisé s'appliqueront uniquement aux futurs projets.

## LA PROCÉDURE ET LE CALENDRIER

La révision du PLU de Combs-la-Ville se déroulera conformément à la procédure prévue aux articles L-153-31 à 35 du code de l'urbanisme :

- Prescription de la révision par le conseil municipal (c'est ce que vient d'approuver le Conseil municipal le 24 janvier 2022).
- Débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables, durant l'été 2022.
- Arrêt du projet de révision du PLU, premier trimestre 2023.
- Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et enquête publique, printemps et été 2023.
- Approbation, automne 2023.
- Document exécutoire, fin d'année 2023.



## DONNEZ VOTRE AVIS

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. Il s'agit de permettre aux participants d'accéder aux informations relatives au projet de révision du PLU et de formuler des remarques et observations.



**Jean-Michel Guilbot**  
Maire adjoint délégué à l'Environnement,  
l'Urbanisme et la Révision du PLU

*Participer ensemble. Très belle soirée avec les conseils de quartiers.  
Travail réalisé très sérieux et rigoureux de la part de tous les participants.  
Un grand merci à eux.*

# Plan Local d'Urbanisme la concertation commence

**Participation.** La procédure de révision du PLU a commencé. Les conseils de quartier ont été associés à la première étape : l'établissement du diagnostic.

**L**e 24 janvier 2022 le Conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme. Sa révision est nécessaire pour prendre en compte les enjeux de la transition énergétique et répondre aux attentes de la population en matière de protection de l'environnement et de cadre de vie. La procédure va durer jusqu'à l'automne 2023. Les Combs-la-Villais seront associés tout au long du processus.

## LE DIAGNOSTIC

La première étape de révision du PLU est une phase de diagnostic qui doit permettre d'établir un état des lieux au regard de plusieurs thématiques : paysage, architecture, énergie, mobilités, ... et d'analyser les dynamiques de ces dernières années : démographiques, sociales, consommation de l'espace... Les enjeux dégagés permettront par la suite d'enclencher la deuxième phase de travail, en déterminant des objectifs pour les 10 à 15 ans à venir, dans le cadre du Projet d'aménagement et de Développement Durable. De ce document découlera la troisième phase de travail : établissement du zonage et du règlement, afin d'encadrer l'évo-



lution des constructions (nouvelles constructions, extensions, ...).

## PARTICIPATION

Les habitants des deux conseils de quartier Est et Ouest ont été réunis le 5 avril 2022 à l'Hôtel de Ville, pour participer à l'établissement du diagnostic. Il s'agissait d'échanger sous forme d'ateliers afin d'établir l'état des lieux de la commune (atouts et points de fragilités) et les enjeux auxquels la commune devra répondre dans les 10-

15 ans à venir. Ces échanges se sont organisés sous la forme de trois thématiques : Habiter, Protéger et Vivre et fréquenter la ville. Deux moyens d'expression étaient mis à disposition des participants : des grilles à remplir et des cartographies/photos aériennes à annoter. La soirée a été fructueuse, les échanges ont permis de produire un travail de qualité et de nombreuses remarques que vous pouvez retrouver sur le site de la ville.



Les conseils de quartier ont travaillé sur le diagnostic, première étape de la révision du PLU.



## À SAVOIR

Une page dédiée est disponible sur le site de la ville avec les documents nécessaires à la compréhension de la procédure. L'adresse [revision.plu@mairie-combs-la-ville.fr](mailto:revision.plu@mairie-combs-la-ville.fr) vous permet de faire vos observations sur le PLU ainsi que le registre disponible à l'accueil de la mairie.





→  
Les assistantes  
maternelles de la  
crèche familiale  
Ribambelle vous  
attendent pour  
rejoindre leur  
équipe!

## La crèche familiale recrute

Pour compléter son équipe de la crèche familiale, la Ville recherche des assistantes maternelles disposant d'un agrément.

### REJOIGNEZ L'ÉQUIPE !

Venez rejoindre une équipe qui a à cœur de mettre en place un projet dynamique. Vous pourrez participer aux ateliers collectifs de la

crèche et être accompagné(e) par une équipe pluri-disciplinaire pour travailler au service du bien-être et du développement de l'enfant.

### + D'INFOS

Pour candidater envoyer CV et lettre de motivation à M. le Maire.  
Rens. : 01 60 60 29 27

## RÉUNION PUBLIQUE : PLU

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme et dans la perspective de la mise en débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la commune organise une réunion publique pour associer les habitants à ce travail. Le PADD a pour objectifs d'énoncer les principales orientations des communes en matière d'aménagement. Il s'agit de la troisième étape de la procédure après la prescription de la révision du PLU et l'établissement du diagnostic. La réunion publique est prévue **le 14 septembre à 19h** à l'Hôtel de ville en salle du Conseil (entrée par le bas à l'arrière du bâtiment).

Rens. : 01 64 13 16 15

## Forum des Associations

Le Forum des Associations est de retour ! Comme chaque année, venez découvrir les nombreuses activités proposées par les associations et les services publics sur la commune, **le samedi 3 septembre à partir de 10h** sur l'Esplanade du 14 juillet derrière la Coupole. Soutenez vos associations et faites votre choix d'activités pour l'année 2022-2023 !  
Restauration sur place.



## En bref

### CÉRÉMONIES

- 18 juin - le 82<sup>e</sup> anniversaire de l'Appel historique du Général de Gaulle sera célébré à 11h, sur l'esplanade qui porte son nom.
- Le 14 juillet la cérémonie officielle se déroulera à 11h sur l'Esplanade du 14 juillet 1789 derrière la Coupole.

Rens. 01 64 13 16 03

### CAFÉ DES PARENTS

Un second café des parents "écrans mode d'emploi" a lieu le 17 juin 2022 au collège les Cités Unies sur le thème : le harcèlement et le cyber-harcèlement avec l'association "Dessine moi un parent".

Service Prévention-Réussite éducative  
01 64 13 45 24

### INSCRIPTIONS

Accueils de loisirs et formule sport pour l'été 2022 : inscription jusqu'au 12 juin et pour la rentrée 2022/2023 inscription jusqu'au 9 juillet sur le portail famille.

[combs-la-ville.fr](http://combs-la-ville.fr)

### CHARTRE DE PROXIMITÉ

Les élus tiendront une permanence le samedi 25 juin de 10h à 12h place de l'An 2000. N'hésitez pas à venir les rencontrer.



**Jean-Michel Guilbot,**  
Maire-adjoint délégué à l'Environnement,  
l'Urbanisme et la Révision du PLU

*Restitution. Après ce très grand travail réalisé par le bureau d'études, nous allons présenter le résultat en réunion publique durant ce mois de septembre.*

# Plan Local d'Urbanisme de Combs-la-Ville

**Diagnostic.** La révision du PLU a été prescrite le 24 janvier dernier par le conseil municipal de Combs-la-Ville. Depuis, un état des lieux de la commune a été dressé afin de poser les bases et les fondements du futur projet pour les 10 à 15 ans à venir.

**L**e diagnostic est le fruit d'un travail mené par le cabinet d'étude et la commune en co construction avec les membres des conseils de quartier et le collectif du pacte de transition. Les membres des conseils de quartiers se sont réunis le 5 avril 2022 afin de participer à l'élaboration de l'état des lieux de la commune (atouts et points de fragilités) et les enjeux auxquels elle devra répondre dans les prochaines années. Ces échanges se sont structurés autour de 3 thématiques : "Habiter", "Protéger et Vivre" et "Fréquenter la ville". Le collectif citoyen du Pacte de Transition a également été invité à s'exprimer le 14 juin 2022, selon le même mode de participation.

## LES PREMIERS GRANDS ENJEUX ONT ÉTÉ POSÉS ...

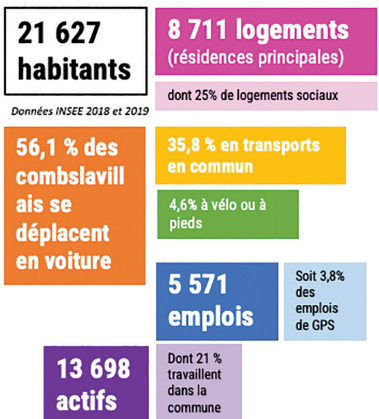
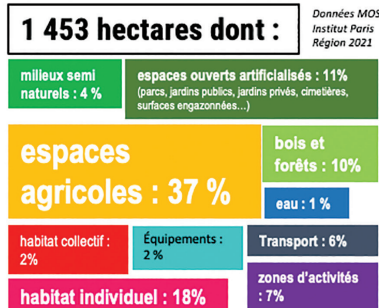
La première phase de travail a consisté à dresser un diagnostic territorial, traitant des sujets de dynamiques socio-démographiques, de logements, de formes urbaines et architecturales, d'économie, d'emplois, de mobilités et déplacements, ... ainsi qu'un état initial de l'environnement abordant les enjeux relatifs aux paysages, à l'énergie, à la biodiversité, au climat, aux nuisances, aux risques, ...

Ce premier état des lieux a permis de mettre en avant un certain nombre d'enjeux, notamment : des limites d'urbanisation franches, composées de lisières végétales de qualité, un patrimoine naturel et bâti, riche et diversifié, une bonne accessibilité du territoire participant à l'attractivité de la commune, une offre en équipements complète, un centre-ville peu perceptible, mais des polarités structurants les vies de quartier et complémentaires entre elles, une reprise démographique récente, mais également l'amorce d'un vieillissement de la population.

Les enjeux issus du diagnostic ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) seront présentés à la population le 14 septembre à 18h30 à l'Hôtel de Ville lors d'une réunion publique.

## ...EN VUE DE DÉFINIR LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixera les grands objectifs en matière d'aménagement du territoire de Combs-la-Ville pour les 10-15 ans à venir, et constituera la feuille de route pour établir les outils règle-



Les éléments du diagnostic et de l'état initial de l'environnement sont disponibles sur le site Internet [combs-la-ville.fr](http://combs-la-ville.fr)



## RÉUNION PUBLIQUE

Les enjeux issus du diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) seront présentés en réunion publique le 14 septembre à 18h30 à l'Hôtel de Ville. Le PADD sera mis en débat au Conseil Municipal le 26 septembre 2022.

mentaires qui encadreront le développement de la commune. Il sera mis en débat au Conseil Municipal le 26 septembre 2022.



**Jean-Michel Guilbot,**  
Maire-adjoint, délégué à  
l'environnement, à l'urbanisme  
et à la révision du Plan Local  
d'Urbanisme.

*Présentation.* Après une très belle présentation du bureau d'études devant plus de 80 personnes, Monsieur le Maire a répondu à toutes les questions.

# Plan Local d'Urbanisme, le travail continue

**Concertation.** Le diagnostic, l'état initial de l'environnement et les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été présentés le 14 septembre en réunion publique à la population.

**L**a commune a été étudiée à la loupe ! Les atouts, les points de vigilance mais aussi les grands enjeux de différentes thématiques relevant du PLU ont été répertoriés pour établir le diagnostic et l'état initial de l'environnement, base préalable à la détermination des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce PADD est le document cadre du futur Plan Local d'Urbanisme. Les composantes physiques de la commune, les trames verte et bleue, la biodiversité, la structure urbaine du territoire, les mobilités et le stationnement, l'analyse socio-démographique, les activités économiques et l'emploi, l'air, l'énergie, l'eau, mais aussi les nuisances et risques naturels et technologiques, et bien d'autres sujets ont été analysés.

## LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD de Combs-la-Ville a été présenté le 14 septembre aux Combs-la-Villais. Trois axes ont été définis, permettant une approche transversale du développement à venir de la commune à l'horizon de 10 à 15 ans :

- 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 éléments de diagnostic, qui constituent le PADD de Combs-la-Ville. 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 permise par le PLU révisé sera exclusivement liée à la poursuite du développement de la zone d'activités économiques située au sud de la commune dans la continuité de la ZAC des Portes de Sénart. Le PADD a été débattu en Conseil municipal le 26 septembre. Tous les documents sont disponibles sur le site de la ville [www.combs-la-ville.fr](http://www.combs-la-ville.fr)

← La réunion publique du 14 septembre, un élément du dispositif de concertation dans le cadre de la révision du PLU



**À SAVOIR**  
La révision du PLU se poursuit. Après la mise en débat du PADD le travail sur les aspects réglementaires va s'engager. Une réunion publique de présentation sera organisée avant l'arrêt du PLU, celui-ci étant prévu courant printemps/été 2023.



## Réunion publique du 14 septembre 2022 Présentation du diagnostic et du PADD

*La présentation projetée lors de la réunion publique est annexée au présent CR*

### Compte rendu des échanges :

#### Premier intervenant :

#### Qui a fixé les indicateurs de suivi ? Est-il possible de les mettre à disposition de tout le monde ?\*

Les indicateurs de suivi font partis du processus de finalisation du PLU, ils sont identifiés, déclinés et précisés au moment de la rédaction des justifications des choix retenus du PLU. Certains indicateurs sont cependant récurrents dans une procédure de PLU, notamment le MOS ([Mode d'occupation du Sol](#)) pour calculer l'évolution de l'extension urbaine d'une commune ou encore les chiffres de l'[INSEE](#) (logement, population, etc).

#### Le calendrier présenté est-il bloqué ? possibilité d'aller plus vite ou moins vite :

Le calendrier n'est pas figé, néanmoins des phases sont incompressibles, celles liées à la consultation des Personnes Publiques associées et de l'enquête Publique, ce sont des délais fixés par le code de l'Urbanisme.

#### Question sur les polarités : pas assez de mesures concrètes pour les améliorer

#### Questions sur l'emplacement de l'accès TZEN

Le TZEN est une question de principe pour la commune. Le terminus TZEN situé dans la zone d'activités ne peut se faire sans une intermodalité le connectant au reste de la commune.

#### Qu'est-ce que le RE2020

Réglementation Environnementale 2020 (qui remplace RT 2012)

Le PLU ne peut pas aller en deçà de ce cadre légal. Mais OAP peuvent permettre d'apporter des précisions et aller au-delà.

#### Réseau de chaleur communal (question prix, public/ privé ?)

Le système de réseau de chaleur n'était jusqu'à présent pas assez rentable au vu de l'étalement de la ville. Depuis, à GPS a été créé un service lié à la question qui estime qu'il y a un potentiel sur la commune. De l'énergie propre et renouvelable à des coûts minorés pour la ville et pour les habitants. Quelle sera la source de chaleur ? Potentiellement du biogaz issu du traitement des déchets ménagers de la commune.

#### Question sur l'Ormeau : y aura-t-il du logement ou de l'éco ou du mixte ?

Le secteur a très peu évolué depuis 40 ans. Il est justement question de reconnecter la zone au tissu attenant. L'idée est de ne pas interdire la mixité. Le maire souhaite obtenir le fonds friche sur le secteur pour permettre son renouvellement.

Par rapport au ZAN, nécessité de fonds financiers pour compenser le fait que construire sur une terre déjà urbanisée coûte plus cher que sur une terre vierge

Equipements peu cités : notamment sur la question de la santé

Département de la Seine et Marne sinistré sur la question. Avant dernier département en termes d'accès aux soins.

Objectif d'accueillir de nouveaux médecins (mise à disposition de locaux attractifs). Mettre à disposition un logement dont la commune est propriétaire à un éventuel interne ou jeune médecin qui souhaiterait s'installer sur la commune.

Question de la maison de santé communale : a priori en dehors du délai de la révision du PLU, devrait être livrée avant la finalisation du document.

Espaces de loisirs à développer

Volonté d'accorder un meilleur emplacement à la fête foraine (environ 3 semaines par an). Volonté également d'accueillir des cirques sur le territoire communal. Le lieu précis est encore à identifier.

Question des arbres en pot :

Alignements d'arbres réalisés en pleine terre quand c'est possible. Arbres en pot uniquement quand aucune autre possibilité. Dans le cas de Bois l'Evêque, sol constitué de trop de réseaux donc impossibilité de planter en pleine terre.

Les arbres précédents avaient été coupés sur demande des habitants car situés trop proche des anciennes habitations/clôtures.

Le Maire fait suite à cette série de questions un rappel du cadre réglementaire qui s'applique au PLU et à la commune.

**Deuxième intervenant :**

Application des objectifs sur renforcement de la végétalisation et de l'existant :

Parkings créés pas végétalisés.

Ecole maternelle de l'orée du bois : espace végétalisé mais inutilisable car il y a des morceaux de verre qui refont surface. Pas de suivi. Sujet hors PLU

Infrastructures/commerces dans combs-la-ville qui sont vides ? possibilité de les combler ?

Le maire répond que les premières générations de constructions dans ces zones d'activités comportaient beaucoup de surfaces avec parkings en réponse aux demandes de l'époque. Les zones d'activités dite nouvelle génération se sont nettement améliorées sur la question mais peuvent être insuffisantes.

Concernant le sujet des locaux vacants, Mr le Maire explique qu'il bloque des projets non satisfaisants pour l'intérêt général de la commune. La mise en œuvre d'un projet qualitatif nécessite un certain temps d'échanges et de négociations.

Sur la zone où devait être installée chronopost (portes de Sénart) :

Déjà des projets en tête pour remplacer chronopost sur la zone ? Manque d'homogénéité dans ces zones (un hotel, un restaurant...) manque d'harmonie, manque de végétalisation

Dans l'écopole, aucune implantation sur aucune des 3 communes (CLV, Lieusaint et Moissy) ne peut se faire sans l'accord des 3 maires. L'hôtel est le seul sur le territoire. La zone n'est pas achevée. Le maire présente une certaine insatisfaction sur la qualité de l'espace en l'état, il souhaite végétaliser la zone (notamment alignements d'arbres).

**Troisième intervenant :**

Habitant du quartier Beausoleil : Quartier trop dense selon lui, espaces uniquement des parkings et très peu d'espaces verts. Quartier trop minéralisé. En été fenêtres ouvertes et donc peut générer des nuisances sonores autour. Prise en compte dans la révision du PLU du covid et de la généralisation du télétravail et autres changements liés au covid.

Réponse du maire : Pour la prise en compte des changements récents liés au covid : oui bien sur

Concernant la densification : le maire est contre la densification autour des gares. Maintien des contraintes de stationnement. Volonté du maire de ne pas respecter les obligations liées au stationnement ? Il exige 2 places par logement. Volonté de sanctuariser le « Beausoleil historique ».

Le maire veut proposer les fonds de parcelle en « trame verte » afin de les rendre inconstructible.

**Quatrième intervenant :**

Question sur chronopost sur le projet en cours à la place :

Puisque le projet est annulé, le règlement reste celui du PLU en vigueur. Volonté tout de même d'utiliser la zone mais pas de projet connu pour remplacer Chronopost.

**Cinquième intervenant :**

La présentation sera-t-elle disponible ?

Oui (cf : la présentation projetée est annexée au présent CR)



Réunion publique du 12 avril 2023  
Présentation des outils règlementaires

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



Une dizaine de personnes sont présentes dans la salle.

*La présentation projetée lors de la réunion publique est annexée au présent CR*

## Compte rendu des échanges :

*La séance est introduite par Monsieur le Maire de Combs-la-Ville à 18h30, rappelant les étapes précédentes et indiquant les présentations dernièrement auprès de la commission générale et des Personnes Publiques Associées.*

**Le bureau d'études** fait une présentation des outils règlementaires au regard des objectifs qui avaient été présentés lors de la dernière réunion publique.

**Mr le Maire** indique en complément des éléments présentés que les hauteurs de la ZAC du Charme seront ajustées au regard des demandes la veille de l'EPA, qui doit formuler des demandes avant l'arrêt. Il indique également que le site des buttes est classé en zone N, plutôt que zone A tel que le PLU en vigueur le prévoit.

### Habitant n°1 :

1. La présentation n'était pas disponible sur le site internet avant la réunion. Or, il faut que les habitants puissent accéder à l'ensemble des informations pour s'exprimer.
2. Les zones UAa et UB voient leur emprise au sol augmenter, n'y a-t-il pas un risque de densification ?
3. Le PLU de 2010 encadrait la part d'espace minéral, en complément des espaces de pleine terre. Ces derniers sont bien repris dans le PLU en vigueur, mais pas la part d'espace minéral. Pourquoi ?
4. En zone UCa, quartier du Bois l'Evêque, certains fonds de parcelles ne sont pas protégés, notamment au contact de la coulée verte. Cela signifie-t-il que ces terrains pourraient muter et être construits ?
5. Le nombre de places de stationnements par zone n'a pas été présenté
6. Serait-il possible de se procurer la liste des bâtis et arbres qui seront protégés ?
7. Avec l'objectif du ZAN, quel avenir pour la zone 2AU ? Pourquoi cette zone deviendrait-elle une zone d'activités économiques alors que les terres agricoles sont exploitées et que certaines parcelles dans la zone Parisud, par exemple, sont en friches.

### Mr le Maire répond :

1. Les documents seront transmis et diffusés conformément à ce que prévoit les modalités de concertation et le code de l'urbanisme. L'ensemble des documents dans les versions définitive sera mis à disposition lors de l'enquête publique. Les supports projetés seront disponibles sur le site internet.
2. La ville ne souhaite pas de densification, malgré ce que lui impose les documents supracommunaux.
6. Les propriétaires de bâtis ou arbres faisant l'objet d'une protection au projet de PLU recevront un courrier leur en informant de la protection et les invitant à venir s'exprimer lors de l'enquête publique.
7. La zone 2AU correspond à ce que permet le SDRIF de 2013 et qui est identifié dans le PLU en vigueur.

De manière générale la commune a besoin d'augmenter son nombre d'emplois, ses recettes fiscales et de fait d'accueillir de nouvelles entreprises, qui aujourd'hui ne peuvent pas s'installer dans les zones d'activités économiques (ZAE) existantes le foncier libre ne correspondant pas à leurs besoins. Les parcelles en friches ne permettent pas l'implantation d'une entreprise de grandes taille, génératrice de nombreux emplois. Le PADD conditionne son ouverture à l'urbanisation à sa desserte directement depuis la francilienne.

Le Maire indique également qu'il n'y pas tant de friches sur les ZAE. Certaines prennent du temps à retrouver un preneur, car la Ville souhaite encadrer le type d'entreprises qu'elle accueille.

### Le bureau d'études complète :

2. Le secteur UAa est un nouveau secteur, l'emprise au sol maximale autorisée est la densité aujourd'hui observée dans le tissu urbain de ce secteur qui a des caractéristiques très différentes du reste de la zone UA. Ce qui explique une règle spécifique. Elle traduit la situation actuelle et ne permet pas de densification.


La zone UB est issue de la fusion des zones UB et UD. L'emprise au sol fixée pour la zone est une zone moyenne des emprises au sol des zones UB (40%) et UD (70%) du PLU en vigueur. Elle ne permet donc pas, non plus, de densification puisqu'elle correspond à la situation actuelle d'une grande partie des secteurs qui seront classés en zone UB.

3. Les exigences en matière de pleine terre sont devenues la règle, la référence, aujourd'hui en matière de planification. Pour info le projet de SDRIF E fixe un objectif global de 30% de pleine terre. Ce qui va permettre le projet de PLU révisé.

5. Le détail des places de stationnement par zones sera bien règlementé dans le PLU, et reprendra en grande partie les règles du PLU en vigueur, conformément à la demande Mr le Maire.

*La séance est clôturée par Monsieur le Maire de Combs-la-Ville à 19h45.*

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







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



## Atelier des conseils de quartier – Plan Local d'Urbanisme Mardi 5 avril 2022

### Synthèse des échanges par thème

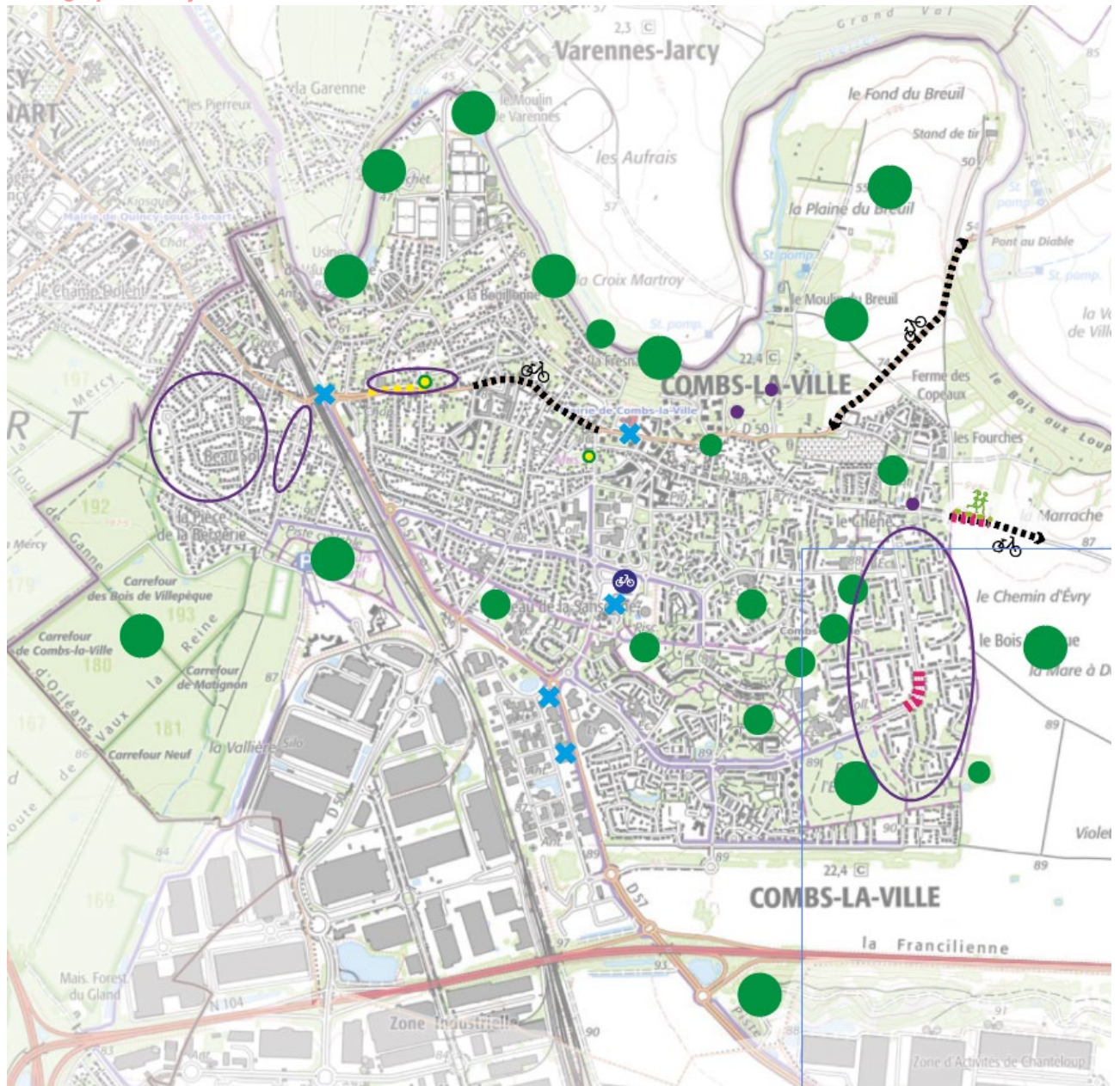
Les deux conseils de quartier Est et Ouest se sont réunis le 5 avril 2022 à l'Hôtel de Ville, pour échanger sous forme d'atelier afin d'établir l'état des lieux de la commune (atouts et points de fragilités) et les enjeux auxquels la commune devra répondre dans les 10-15 ans à venir. Ces échanges se sont organisés en 3 temps selon 3 thématiques : Habiter, Protéger et Vivre et fréquenter la ville.

Deux moyens d'expression étaient mis à disposition des participants : des grilles à remplir et des cartographies/photos aériennes à annoter.

Les conclusions de ces échanges sont rapportées ci-après. Sont précisés *en italique* les éléments qui ne pourront pas être traduits dans le PLU.



## Cartographie de synthèse :



### Protéger Combs-la-Ville :

- bâtiment remarquable    ○ ensemble bâti remarquable
- arbre remarquable    ●●● alignement d'arbres
- élément de paysage/espace vert à protéger
- ✕ élément dégradé et/ou dévalorisant pour l'image de la commune

### Vivre et fréquenter Combs-la-Ville :

- ▬▬▬ cheminements dangereux ou peu balisés
- 🚲 pistes cyclables à créer
- 🚲 parking vélo sécurisé
- chemin à créer

## Habiter Combs-la-Ville

*Rappel des mots clés : ambiances des quartiers, caractéristiques de la commune, logements, architecture, énergie, attractivité résidentielle de la commune, ...*

### Les atouts

- Les zones pavillonnaires et les meulières
- Les qualités paysagères de la commune, qui participent à son attractivité : bois, squares, parcs, coulée verte

### Les points de fragilité

- La coupure entre l'est et l'ouest de la commune générée par la voie ferrée
- Une topographie et forte imperméabilisation des sols générant dans certaines rues des problèmes d'écoulement des eaux : ex : rue de Quincy
- Une urbanisation récente importante au détriment des espaces ouverts et verts
- Manque d'harmonie architecturale, notamment sur les dernières opérations de logements collectifs :
  - o ne correspond pas à l'esprit briard de certains quartiers de la commune : toiture terrasse en cœur de bourg par exemple, ne répond pas aux constructions environnantes
  - o trop à l'alignement et donc au contact direct des voies de circulation et limitant le développement des arbres d'alignement et de certains arbres remarquables
- Des hauteurs trop importantes pour certaines nouvelles constructions
- Manque d'uniformité des hauteurs des constructions par rapport à leur environnement proche (Bois l'Evêque)

### Les enjeux pour les 10 ou 15 ans à venir

- Sauvegarder les zones pavillonnaires
- Préserver l'esprit briard de la commune
- Sauvegarder l'esprit du quartier « Vieux Pays »
- Encadrer les hauteurs des futures constructions
- Encadrer le nombre de places par logements pour limiter le stationnement sur l'espace public
- Créer des espaces verts plus importants dans les nouvelles opérations
- Harmonie architecturale pour les quartiers autour de la Place de l'An 2000 et de l'Hôtel de Ville
- Imposer le développement des énergies renouvelables\*

\* la nouvelle réglementation thermique (RE2020) est devenue une obligation pour toutes les constructions destinées au logement depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022. Les projets de bureaux et d'équipements scolaires seront soumis à la RE2020 à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022.

### Ce qui a fait consensus :

- La commune de Combs-la-Ville jouit de qualités urbaines et paysagères remarquables qui participent à son attractivité
- Les opérations récentes rompant avec les hauteurs et formes architecturales de la commune, notamment en partie nord de la commune
- Encadrer les hauteurs, formes bâties et part d'espaces verts dans les futures opérations dans la continuité de l'identité locale et des quartiers

## Vivre et fréquenter Combs-la-Ville

*Rappel des mots clés : déplacements, commerces, services, équipements, loisirs, attractivité économique de la commune, emplois, centralités, ...*

### Les atouts

#### **Commerce :**

- La Coupole : un espace structurant pour la commune

#### **Equipements/services :**

- Un cursus scolaire complet depuis la petite enfance jusqu'aux études supérieures permis au sein du territoire communal
- Les nombreux équipements de la commune (sportifs, culturels, scolaires)
- Un tissu associatif riche

#### **Déplacements/Stationnement :**

- Un réseau de transports urbains dense, desservant l'ensemble de la commune
- Une commune bien desservie : RER, bus, francilienne

### Les points de fragilité

#### **Commerce :**

- Un centre-ville difficile à identifier et manquant d'attractivité et d'animation
- Un marché excentré par rapport à certains quartiers
- Absence de commerces de proximité, notamment rue Sommeville et Bois l'Evêque (/!\ le PLU peut identifier des rues ou secteurs, où des activités en rez-de-chaussée seront privilégiées, cependant le PLU ne pourra pas inciter les commerçants à s'y installer et aux usagers de les fréquenter)
- A l'inverse une surreprésentation de certains commerces en centre-ville (kebab, banque, agences immobilières...)
- *Centre commercial Picasso manque de mixité en termes d'offres*

#### **Equipements/services :**

- Une pénurie à venir de médecins

#### **Stationnement/Déplacements :**

- Manque de pistes cyclables et de continuités du réseau, rue Sommeville par exemple
- *Des obstacles (poteaux) sur les pistes cyclables*
- *Des secteurs du centre-ville ne sont pas ou peu desservis par des arrêts de bus, revoir l'implantation de certains arrêts*
- *RER saturé*
- Des difficultés de stationnement sur certaines parties de la commune : notamment autour de la Gare
- Des ruptures de charges rendant difficile l'accès à certains commerces et équipements supracommunaux : Carré Sénart, Evry, Melun

### Les enjeux pour les 10 ou 15 ans à venir

- Identifier un centre-ville actif et animé
- Identifier un secteur permettant la mise en place d'événements éphémères : foire, festivals, etc.
- Réhabiliter le secteur de la Coupole
- Secteurs à requalifier : Rue de Sommeville, Rue Eugene Delacroix (trottoirs trop étroits), secteur Gare - rue des Acacias,
- Créer un pôle médical/maison de santé

- Créer et rénover les écoles et centres de loisirs
- Favoriser les mobilités douces : pistes cyclables étendues, stationnements sécurisés pour les vélos
- *Développer les transports urbains vers les centralités hors de la commune (!\ le PLU pourra afficher l'ambition de favoriser l'arrivée du TZen, en revanche il ne peut pas identifier de nouveaux arrêts de bus, la compétence relevant de Grand Paris Sud)*
- *Développer des équipements sportifs types ceux du Parc Jacques Chirac, dans d'autres espaces verts/publics*

**Ce qui a fait consensus :**

- Identifier un centre-ville fédérateur et animé
- Favoriser *et accompagner* l'implantation de commerces de proximité
- Etendre le réseau des pistes cyclables
- Permettre l'élargissement de certains trottoirs

## Protéger Combs-la-Ville

*Rappel des mots clés : paysages, Trame Verte et Bleue (espaces de biodiversité, espaces en eau), patrimoine, agriculture, arbres remarquables, bâtiments remarquables, ...*

### Les atouts

- Combs-la-Ville : la porte sur la Brie
- Les éléments paysagers remarquables sur la commune :
  - o La coulée verte
  - o La forêt de Sénart
  - o Le Bois l'Evêque
  - o La Borne Blanche/parc Jacques Chirac
  - o Le Parc Chaussy
  - o Bords de l'Yerres
  - o Les espaces agricoles
- Les éléments bâtis remarquables
  - o Les zones pavillonnaires
  - o Les constructions en meulière
  - o L'église
  - o L'ancien Hôtel de Ville

### Les points de fragilité

- La qualité urbaine et architecturale de la nouvelle zone Ecopôle
- Manque de lisibilité de la trame verte
- *Espaces de décharges sauvages sur certains endroits de la commune, stock de pneus usés*
- *Manque de dispositif de collectes de déchets (Intermarché, Abreuvoir, quartier du Chêne)*
- *Manque de maisons pour les oiseaux*

### Les enjeux pour les 10 ou 15 ans à venir

- *Développer des zones de maraîchage sur les zones agricoles (bio de préférence)*
- *Installation d'une cueillette bio sur les terres agricoles*
- Favoriser le développement de la biodiversité et limiter la bétonnisation/imperméabilisation des sols
- Encadrer la qualité architecturale, urbaine et paysagère des nouvelles opérations
- Préserver les zones pavillonnaires
- Imperméabilisation forte de certains jardins privés
- Protéger :
  - o Les arbres présents (la liste des arbres remarquables marquant le paysage sera renforcée)
  - o Les espaces verts existants
  - o Les terres agricoles
  - o Les demeures anciennes

### Ce qui a fait consensus :

- Des qualités paysagères et architecturales à préserver
- Protéger les bâtis remarquables issus des lotissements du début du XX<sup>e</sup> siècle : meulières, Bois l'Evêque, ...
- Renforcer la trame verte : espaces verts privés et publics



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

## Atelier des conseils de quartier – Plan Local d’Urbanisme Phase réglementaire

### Déroulé :

Au préalable de l’atelier des grilles de contribution avaient été transmises aux participants pour leur permettre de contribuer à la révision des outils règlementaires du PLU :

**Les éléments singuliers de CLV à protéger**  
**Les arbres remarquables**

Son adresse	Sa photo	Et qu'est ce qui en fait selon vous un arbre remarquable ?
_____	_____	_____
Son essence		_____
_____		_____
Son adresse	Sa photo	Et qu'est ce qui en fait selon vous un arbre remarquable ?
_____	_____	_____
Son essence		_____
_____		_____

**Les futures constructions de CLV**  
**Des opérations récentes ou anciennes à Combs-la-Ville ou ailleurs**

Son adresse	Quelques photos (bâtiments, jardins, clôtures, surélévations/extensions ...)	Et qu'est ce que vous n'appréciez pas dans la construction/clôture/mur ?
_____	_____	_____
		_____
Son adresse	Quelques photos (bâtiments, jardins, clôtures, surélévations/extensions ...)	Et qu'est ce que vous n'appréciez pas dans la construction/clôture/mur ?
_____	_____	_____
		_____

**Les éléments singuliers de CLV à protéger**  
**Les bâtis (maisons, immeubles, murets...)**

Son adresse	Sa photo	Et qu'est ce qui en fait selon vous un bâti remarquable ?
_____	_____	_____
		_____
Son adresse	Sa photo	Et qu'est ce qui en fait selon vous un bâti remarquable ?
_____	_____	_____
		_____

**Les futures constructions de CLV**  
**Des opérations récentes ou anciennes à Combs-la-Ville ou ailleurs**

Son adresse	Quelques photos (bâtiments, jardins, clôtures, surélévations/extensions ...)	Et qu'est ce que vous appréciez particulièrement dans la construction/clôture/mur ?
_____	_____	_____
		_____
Son adresse	Quelques photos (bâtiments, jardins, clôtures, surélévations/extensions ...)	Et qu'est ce que vous appréciez particulièrement dans la construction/clôture/mur ?
_____	_____	_____
		_____

**Le Plan Local d’Urbanisme permet de protéger :**

- Des éléments paysagers : jardins, arbres, alignements d’arbres
- Des éléments bâtis : maisons, immeubles, murets ...

**Votre contribution :**

Participer au repérage des éléments remarquables de la commune qui méritent d’être protégés

**Le Plan Local d’Urbanisme à travers le règlement encadre :**

- la qualité architecturale des bâtiments,
  - le traitement des clôtures,
  - les surélévations, les extensions,
- Le traitement des espaces libres des parcelles (jardins, surfaces de stationnement, ...),
- ...

**Votre contribution :**

Identifier des opérations récentes ou anciennes à Combs-la-Ville ou ailleurs qui vous semblent être des bons ou mauvais exemples de ce qu’il faut faire sur la commune.

Quelques contributions ont été apportées par les habitants, mais un travail plus spécifique a été fait autour de photolangage à l'appui d'opérations récentes et diverses dans des contextes similaires à Combs-la-Ville afin d'apprécier les attentes de la population dans le devenir et renouvellement urbain de Combs la Ville.



### Atelier concertation - Quartier Est - Combs-la-Ville – mardi 29/11/2022

Thématique n° 1 : Identification du patrimoine naturel et bâti

Thématique n° 2 : Réflexions autour des formes urbaines et de l'aspect extérieur des constructions

Nombre d'habitants présents : 7





### Questions et réflexions des habitants

Question relative à la protection des pontons situés en bord de l'Yerres → Dépend du syage et de son schéma d'aménagement des bords de l'Yerres.

Question relative à l'interdiction des arbres d'alignement en pot → Réponse des services : les arbres sont plantés en pot lorsqu'il est impossible de les planter en pleine terre.

Question sur la réglementation des clôtures dans le PLU : Est-il possible d'interdire les murs afin de favoriser la présence de haies, limitant ainsi la fermeture de l'espace urbain ? → Légalement possible mais politiquement difficile à mettre en place ? Imposer aux murs une hauteur maximale est toutefois possible et déjà réalisé dans d'autres PLU.

Question sur les essences d'arbres : Est-il possible d'imposer les essences à planter au niveau du règlement du PLU ? → Impossible d'imposer ou d'interdire les essences à planter, mais une liste des espèces invasives est annexée au règlement du PLU.

Question concernant les hauteurs maximales des constructions : Est-il possible de réglementer les hauteurs maximales par quartier ? Exemple donné dans le quartier du bois l'évêque de 3 maisons en entrée de quartier plus hautes que le reste du quartier → Oui le règlement peut imposer des hauteurs maximales par zone repérée au plan de zonage.

#### Thématique n° 1 :

- Aucun arbre supplémentaire identifié comme à protéger par les habitants
- Cœurs d'ilots ou espaces végétalisés à protéger proposés par les habitants et reportés sur le plan de la commune
- Patrimoine bâti identifié sur la carte ?

#### Thématique n° 2 :

- Dans un premier temps les réponses sont globalement centrées sur l'absence ou la présence de végétation, que ce soit autour des bâtiments présentés (espace public) ou au niveau des toitures terrasses. Plus l'opération présentée est végétalisée et mieux elle est reçue.
- Les façades animées et présentant des couleurs chaudes semblent plus appréciées (image n° 6)
- L'effet « bloc » généré par la succession et le rapprochement des maisons individuelles (image Quincy-sous-Sénart) est jugé désagréable
- Les images présentant des isolations par l'extérieur (bois qui recouvre la brique) suscitent des réactions partagées des habitants. Les qualités visuelles et architecturales des isolations par l'extérieur ne font pas l'unanimité → nécessité d'imposer la conservation de l'aspect brique dans le règlement du PLU ?

## Atelier concertation - Quartier Ouest - Combs-la-Ville – mercredi 08/12/2022

Thématique n° 1 : Identification du patrimoine naturel et bâti

Thématique n° 2 : Réflexions autour des formes urbaines et de l'aspect extérieur des constructions

Nombre d'habitants présents : 6



### Questions et réflexions des habitants

Thématique n° 1 :

Arbres et espaces verts :

- Protection de la parcelle faisant l'angle Louise Michel/Hoche : espace vert + arbres à protéger
- Place Hottinger
- Cèdre du carrefour Chaussy
- Alignement d'arbres 33 (?) avenue de la République face au marché
- Cèdre : borne blanche
- Dernier verger de Combs : allée du Pré Tureau (protégé aujourd'hui dans le PLU en vigueur par un EBC)

Bâti remarquable :

- Maison meulière rue abbé Pierre : avis partagés entre les participants
- 1 et 1 bis avenue de la Forêt

Une participante indique qu'il faut veiller à ne pas tout protéger pour permettre à la ville d'évoluer. Certains secteurs nécessitent de muter pour permettre urbanisation résidentielle et densification.

## Thématique n° 2 :

Les échanges autour des photo langages permettent de faire ressortir

- Façades animées plutôt que construction lisses monoblocs
- Jeux de matières et de couleurs sur les façades, privilégier les couleurs douces, ocres, chaudes, blancs : façades lumineuses
- Recul lorsque le rez-de-chaussée est habité
- Des marges de recul végétalisées
- Des hauteurs allant jusqu'au R+2/R+3 et possible attique (avis pas forcément partagé sur les attiques)
- Privilégier une réinterprétation de l'architecture traditionnelle que du contemporain (trop cubique) tranchant trop fortement avec l'environnement immédiat des constructions
- Veiller à des proportions raisonnables pour les extensions et surélévations