

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\_081-AU

S<sup>2</sup>LOW



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Arrêté par délibération  
du 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\_081-AU



**PREAMBULE..... 3**  
**OAP 1 : LE CHARME..... 5**  
**OAP 2 : PORTES DE SENART ..... 8**

## PREAMBULE

### Rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme en vigueur au 1<sup>er</sup> juin 2023, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L.151-7, ces orientations peuvent notamment :

- « Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports. »

### Les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Conformément à l'article R. 151-20 le PLU de Combs-la-Ville inscrit des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs classés en zone 1AU. Il s'agit des secteurs suivants :

- Le Charme (1)
- Portes de Sénart (2)

Suite à la promulgation de la loi Climat et Résilience : Article L151-6-2 Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 200 - « Les OAP définissent, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ».

Le PLU de Combs-la-Ville développe ainsi une OAP dite Trame Verte et Bleue.

Les orientations d'aménagement s'imposent aux futures opérations d'aménagement réalisées sur la commune, elles sont opposables en termes de compatibilité aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement d'initiatives publiques et privées.

Elles sont complétées par les prescriptions du règlement en fonction de la zone dans laquelle s'inscrit l'opération d'aménagement (se rapporter au plan de zonage et au règlement du PLU).



Localisation des secteurs d'OAP :

- Le Charme (1)
- Porte de Sénart (2)

### CONTEXTE des deux OAP Charme et Porte de Sénart :

Le nord et le sud de la Francilienne sont classés dans le SDRIF, approuvé en 2013, comme des secteurs d'urbanisation préférentielle.

L'Ecopôle s'inscrit dans la politique nationale d'urbaniser le département de Seine et Marne en développant la ville nouvelle de Sénart afin de compléter l'agglomération de Melun et la ville nouvelle d'Evry.

L'Ecopôle de Sénart traduit la volonté de développer sur le territoire Sénartais un parc d'activités nouvelle génération prioritairement dédié aux éco-activités et aux activités écoresponsables, mais également ouvert à d'autres filières à valeur ajoutée telles que la santé, l'industrie agro-alimentaire, la production ... Les quatre objectifs attendus sont :

- Intégration d'une démarche de gestion durable du parc,
- Aménagement du parc respectueux de l'environnement,
- Concentration d'entreprises du secteur des éco-activités,
- Lien éventuel avec une plate-forme ressources-recherche-formation.

Aujourd'hui, l'Ecopôle est constitué de deux ZAC :

- La ZAC des Portes de Sénart
- La ZAC du Charme

Ces deux secteurs classés en zone 1AU font l'objet d'une OAP sectorielle, fixant des orientations propres à chacun des deux sites.

# OAP 1 : LE CHARME

## Contexte et objectifs

La ZAC du Charme, implantée sur les communes de Combs-la-Ville, Moissy Cramayel et Lieusaint, a une superficie totale de 113 ha dont 20 ha sont localisés sur la commune de Combs-la-Ville.

LA ZAC du Charme est raccordée à la francilienne par la RD57 qui dessert le site à l'est et bordé par la voie ferrée à l'ouest.

L'ensemble de la périphérie du site est accessible par les modes actifs, un premier enjeu de raccordement à ce maillage existant et de connexion aux sentes avoisinantes est identifié.

Le site recense également plusieurs espaces en eau au contact de la francilienne : deux « noues » au nord du site et un bassin de rétention. Le Bois d'Egrenay longe la francilienne au sud et crée une continuité verte avec le bassin puis le merlon végétalisé. La ZAC du Charme se situant à proximité de cette trame bleue, il sera nécessaire de porter une réflexion sur la gestion des eaux à l'échelle du secteur.

### Objectifs :

- Minimiser l'emprise de la voirie interne
- Maximiser les circulations douces
- Offrir des entités cessibles en s'adaptant aux besoins fonciers des industriels
- S'intégrer dans une trame verte perceptible à l'échelle du territoire de la ville nouvelle
- Une trame bleue à gérer et protéger
- Accueillir le projet de TZen.

## Orientations

### PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE COMPOSITION URBAINE :

Cette zone à urbaniser a pour vocation essentielle d'accueillir une urbanisation à vocation économique. Les constructions devront structurer l'espace public par des volumes bâtis, en recherchant des fronts et des alignements de façades. Des percées visuelles vers des cœurs d'ilots végétalisés à l'est du secteur devront être aménagés pour animer l'espace public.

### PRINCIPES DE DESSERTE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS :

#### LES PRINCIPES DE DESSERTE :

- Hiérarchiser la voirie :
  - Affirmer une voie principale tous modes nord-sud qui traverserait le site vers Moissy Cramayel
  - Un système de voies secondaires qui dessert les ilots du secteur
  - Une trame dédiée aux modes actifs complètera la trame pour les véhicules. Elle viendra se connecter aux cheminements piétons existants.
- Connecter la RD57 au cœur de site pour tous les modes
- Renforcer la voie cyclable située le long des voies ferrées
- Sécuriser les franchissements de la francilienne et vers le Bois d'Egrenay
- Permettre l'accueil du futur Tzen et la desserte du site

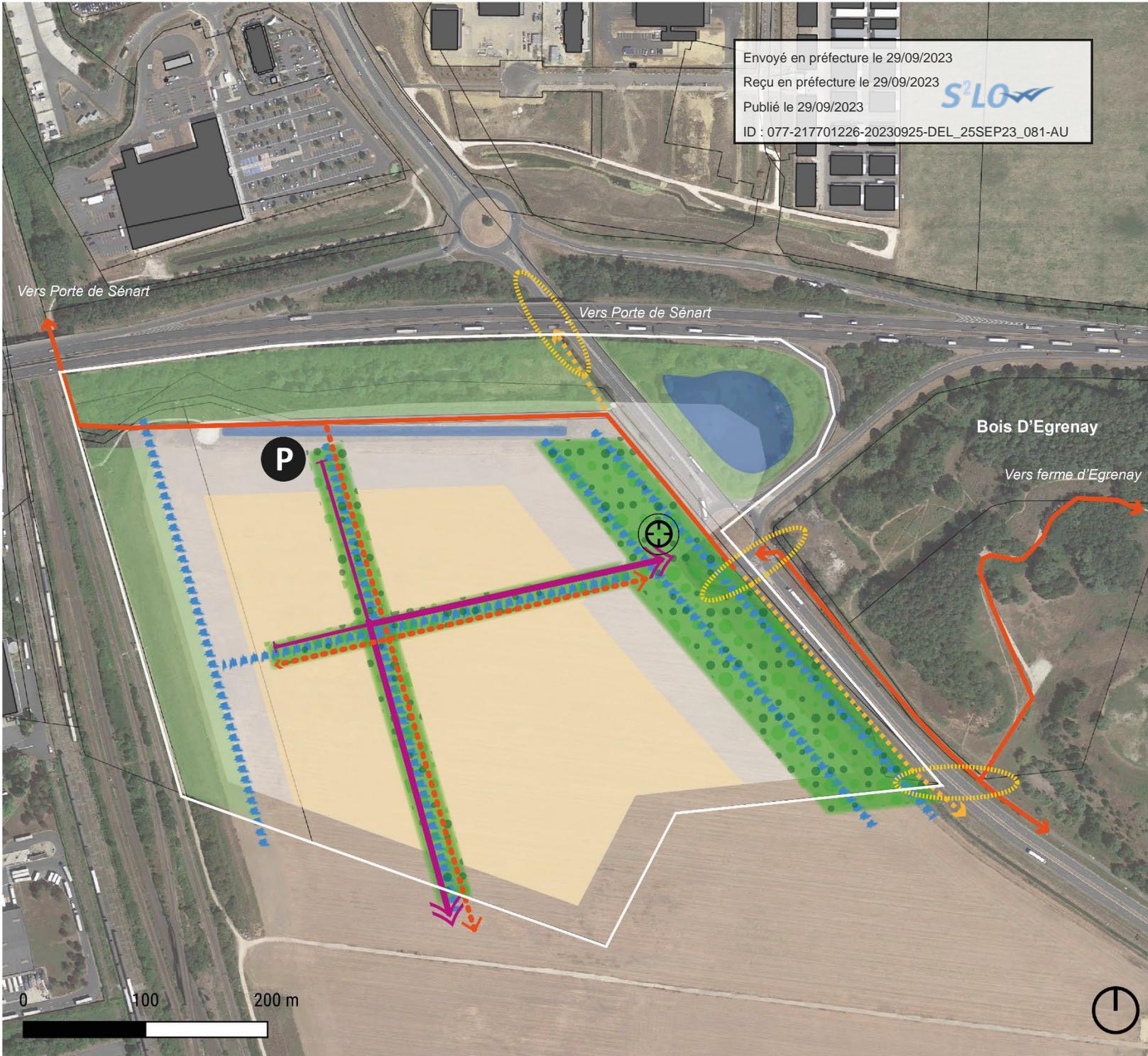
#### LE STATIONNEMENT :

- Concentrer les stationnements en parking commun afin de réduire la consommation de surfaces de stationnement à la parcelle
- Créer des espaces de stationnements le plus perméables et végétalisés possibles, sauf contraintes techniques particulières démontrées

### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENT :

- Conserver les talus aux abords des infrastructures routières et ferroviaires
- Aménager une trame verte et bleue à l'appui des voies de desserte et des cheminements modes actifs :
  - Trame verte : différentes trames arborées et arbustives constituant des strates de végétation différente tant au sein des espaces publics que privés,
  - Trame bleue composée d'aménagement participant à la gestion des eaux pluviales par des aménagements adaptés permettant le stockage voire l'infiltration (jardins de pluie, bassins, ...)
- Paysager la bande de recul par rapport à la D57 en aménageant :
  - une zone tampon paysagée, composée de plusieurs strates arbustives
  - un système de noues de régulation parallèle à la RD57 connecté à la noue au nord du site, et permettant d'acheminer l'eau de pluie du nord vers le sud, vers le Ru des Hauldres
- Matérialiser une coulée verte bordant la RD57 du nord au sud vers un espace vert à Moissy Cramayel au sud du site de l'OAP
- Créer des principes de failles entre les bâtiments des ilots à l'est pour permettre de conforter une trame verte secondaire avec des cœurs d'ilots végétalisés. Ces failles devront être végétalisées.
- Généraliser la végétalisation des toitures terrasses et/ou l'installation de panneaux photovoltaïques sauf contraintes techniques particulières. Les installations de panneaux photovoltaïques ne devront pas être visible depuis l'espace publique.
- Assurer la pérennité des plantations par des fosses et des épaisseurs de terre végétale suffisantes. Le choix des espèces et la densité végétale participeront à l'enrichissement du biotope de l'îlot. Les essences seront de préférence natives et indigènes du bassin parisien

- évitant totalement les espèces invasives connues. Des essences comestibles pourront être intégrées, si les études de sols le permettent.
- Mettre en place des principes architecturaux et techniques allant dans le sens de la préservation de l'environnement et dans un objectif de développement durable et soutenable :
    - les matériaux seront qualitatifs et pérennes,
    - les matériaux s'harmoniseront avec la nature et la végétation et limiteront l'effet de réflexion au regard de l'avifaune notamment (verre miroir limité, éblouissement réduit ...).
  - Développer un système d'éclairage le long des voies et des sentes visant à limiter la pollution lumineuse la nuit.



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\_081-AU



**PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE COMPOSITION URBAINE :**

- Secteur à dominante d'activité économique
- PRINCIPES DE DESSERTE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS :**
- ↔ Cheminement piéton/cyclable existant
- ⋯↔ Cheminement piéton/cyclable à sécuriser
- ⋯↔ Principe de cheminement piéton/cyclable à créer
- ⋯ Franchissement pour les modes actifs à sécuriser
- ↔ Principe de voie principale véhicules à créer
- ↔ Principe de voie secondaire véhicules à créer

- ⊕ Desserte future du TZen
- P Parking silo – localisation de principe

- ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENT :**
- Espace en eau à protéger et conserver
  - ⋯⋯⋯ Système de noues paysagères à créer
  - Trame verte à conserver et conforter
  - Trame verte à créer

Contours OAP

## OAP 2 : PORTES DE SENART

### Contexte et enjeux

La ZAC des Portes de Sénart représente une superficie de 66 hectares. Elle est située sur la commune de Combs-la-Ville, au Nord de la ZAC du Charme. Elle est limitée au sud par La N104 et au nord par le merlon et l'allée des Princes qui la séparent des quartiers pavillonnaires de Combs la Ville.

Le site est aujourd'hui occupé par un vaste espace agricole. Il est bordé au nord par l'allée des princes et un talus, isolant les tissus pavillonnaires des nuisances issues de la francilienne et du développement futur de la zone.

#### Objectifs :

- Réaliser un parc d'activités exemplaire et durable
- Minimiser l'emprise de la voirie interne
- Maximiser les circulations douces
- Prolonger le front vert existant jusqu'à la francilienne

### Orientations

#### PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE COMPOSITION URBAINE :

Cette zone à urbaniser a pour vocation essentielle d'accueillir une urbanisation à vocation économique avec une programmation ciblée vers les éco-activités

#### PRINCIPES DE DESSERTE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS :

LES PRINCIPES DE DESSERTE :

- Hiérarchiser la voirie :

- Un axe principal prolongera la rue Albert Einstein du site de l'Ecopôle existant
- Une trame viaire secondaire viendra desservir le cœur du site
- Une trame dédiée aux modes actifs complètera la trame pour les véhicules. Elle viendra se connecter aux cheminements piétons existants.
- Une percée du talus sera prévue dans la continuité de l'espace de loisirs au nord de l'allée des princes

#### STATIONNEMENT :

- Concentrer les stationnements en parking commun afin de réduire la consommation de surfaces de stationnement à la parcelle
- Stationnements perméables et végétalisés

#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENT :

- Conserver le talus au nord du site et décliner une trame verte à l'appui de celui-ci,
- Aménager une trame verte et bleue à l'appui des voies de desserte et des cheminements modes actifs :
  - Trame verte : différentes trames arborées et arbustives constituant des strates de végétation différente tant au sein des espaces publics que privés,
  - Trame bleue composée d'aménagement participant à la gestion des eaux pluviales par des aménagements adaptés permettant le stockage voire l'infiltration (jardins de pluie, bassins, ...)
- Constituer une façade végétalisée dense en limite Est du site afin de prolonger la silhouette paysagère et verte du tissu pavillonnaire du Bois l'évêque.
- Créer des principes de failles entre les bâtiments des ilots pour permettre de conforter une trame verte secondaire avec des cœurs d'ilots végétalisés. Ces failles devront être végétalisées.

- Généraliser la végétalisation des toitures terrasses et/ou l'installation de panneaux photovoltaïques sauf contraintes techniques particulières. Les installations de panneaux photovoltaïques ne devront pas être visible depuis l'espace publique.
- Assurer la pérennité des plantations par des fosses et des épaisseurs de terre végétale suffisantes. Le choix des espèces et la densité végétale participeront à l'enrichissement du biotope de l'îlot. Les essences seront de préférence natives et indigènes du bassin parisien évitant totalement les espèces invasives connues. Des essences comestibles pourront être intégrées, si les études de sols le permettent.
- Mettre en place des principes architecturaux et techniques allant dans le sens de la préservation de l'environnement et dans un objectif de développement durable et soutenable :
  - les matériaux seront qualitatifs et pérennes,
  - les matériaux s'harmoniseront avec la nature et la végétation et limiteront l'effet de réflexion au regard de l'avifaune notamment (verre miroir limité, éblouissement réduit ...).
- Développer un système d'éclairage le long des voies et des sentes visant à limiter la pollution lumineuse la nuit.



Bois L'Evêque

Bois d'Egrenay

PROGRAMMATION ET PRINCIPE DE COMPOSITION URBAINE :

 Secteur à dominante d'activité économique

PRINCIPES DE DESSERTE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS :

-  Cheminement piéton/cyclable existant
-  Principe de cheminement piéton/cyclable à créer
-  Principe de voie principale véhicules à créer
-  Principe de voie secondaire véhicules à créer

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENT :

-  Système de noues paysagères à créer
-  Trame verte à conserver et conforter
-  Trame verte à créer
-  Contours OAP

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\_081-AU

