



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

Synthèse des échanges par thème

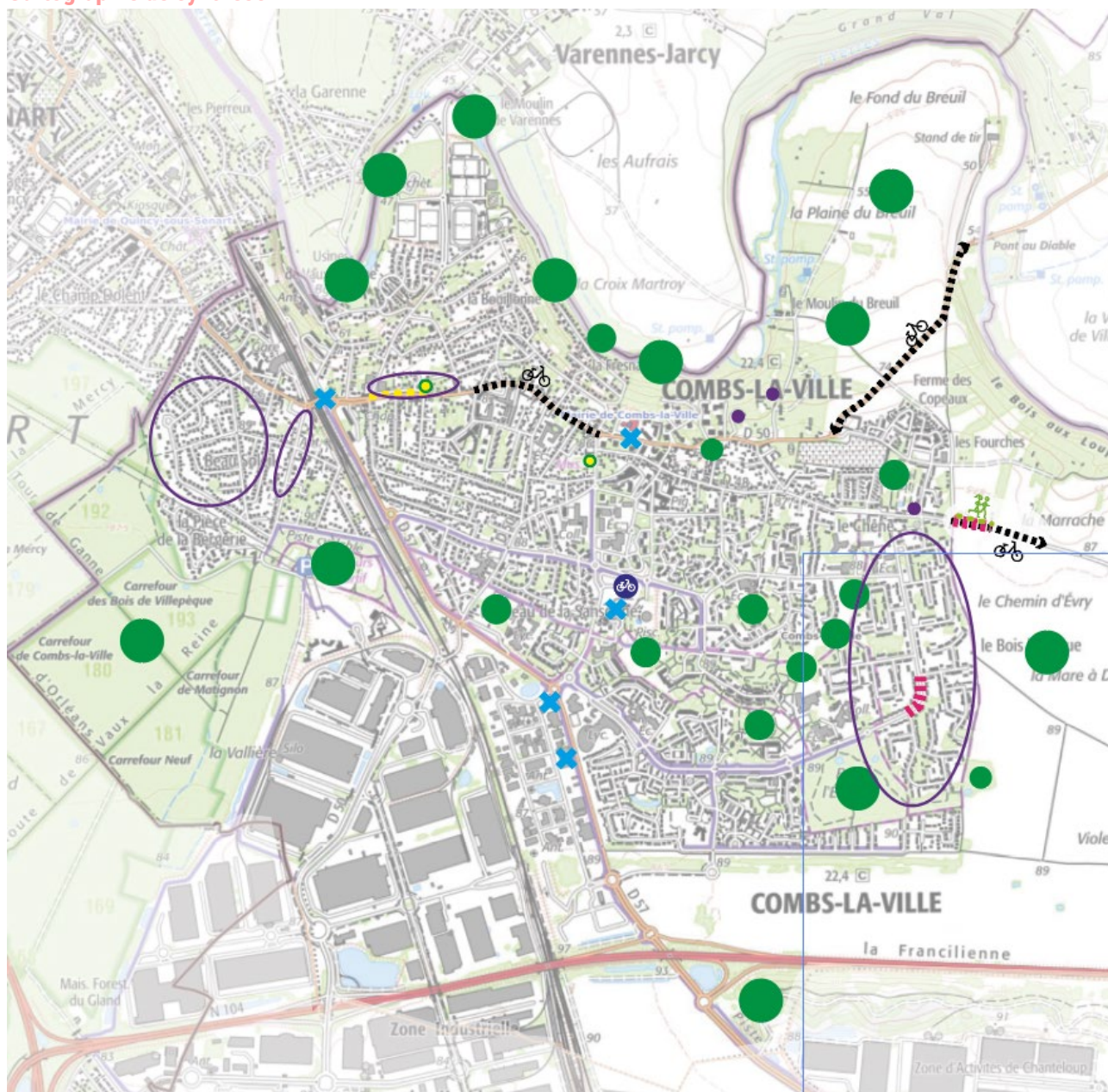
Les deux conseils de quartier Est et Ouest se sont réunis le 5 avril 2022 à l'Hôtel de Ville, pour échanger sous forme d'atelier afin d'établir l'état des lieux de la commune (atouts et points de fragilités) et les enjeux auxquels la commune devra répondre dans les 10-15 ans à venir. Ces échanges se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

- chemins 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^{er} janvier 2022. Les projets de bureaux et d'équipements scolaires seront soumis à la RE2020 à compter du 1^{er} 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^e siècle : meulières, Bois l'Evêque, ...
- Renforcer la trame verte : espaces verts privés et publics