

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Mise en débat - 22 mai 2023

Arrêté par délibération

du conseil municipal du 25 septembre 2023

PREAMBULE.....	3
AXE 1 : PROTEGER COMBS-LA-VILLE ET SES HABITANTS	5
AXE 2 : HABITER COMBS LA VILLE	10
AXE 3 : VIVRE, PRODUIRE ET CONSOMMER A COMBS LA VILLE	14
OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	17

PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

Le PADD encadre le contenu règlementaire du PLU :

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

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

Il n'est pas opposable aux tiers.

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

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

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

LES BASES ET FONDEMENTS DU PADD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONTEXTE :

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

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

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

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

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

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

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

Contenir l'urbanisation résidentielle dans ses limites actuelles

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

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



Renforcer la qualité paysagère du territoire

Préserver le patrimoine paysager composé :

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



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

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

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

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

Protéger et renforcer la trame verte et bleue existante

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

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



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

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

Protéger la trame bleue locale :

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



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

Préserver les autres trames : brune, noire et blanche

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AXE 2 : HABITER COMBS LA VILLE

CONTEXTE :

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

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

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

Préserver et valoriser les caractéristiques urbaines

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



Garantir le maintien des singularités urbaines des différents quartiers

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

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

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

Maitriser le développement résidentiel

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

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

Assurer une mixité sociale à l'échelle de la Ville

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

Créer les conditions favorables à une mixité générationnelle renforcée :

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

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

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

Promouvoir le développement d'un habitat écologique et durable

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

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



Accompagner l'application de la RE 2020

CONTEXTE :



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

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

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

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

Encourager et accompagner le développement des alternatives à l'autosolisme

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

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

Limiter la place de la voiture dans l'espace public

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

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

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

CONTEXTE :

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

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

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

Renforcer l'attractivité économique de la ville

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

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

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

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

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

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

Conforter les centralités et renforcer leur complémentarité

Permettre la complémentarité des polarités entre elles

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

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



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

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

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

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



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

Permettre à tous un accès au réseau très haut débit

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



vers Brie Comte Robert



Garantir la préservation de l'activité et les espaces agricoles



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



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



Contenir l'urbanisation résidentielle dans ses limites actuelles



Prévoir l'accueil du Tzen



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



Préserver les vues vers les grandes unités paysagères



Conforter et développer la trame verte existante



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



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



Préserver le patrimoine paysager combslavillais



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



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