

Commune de Combs-la-Ville
Révision du plan local d'urbanisme

Enquête publique

Rapport

Bernard LUCAS, commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur

Bernard LUCAS, Ingénieur en chef des travaux publics de l'État, retraité

Décision

Décision prise par Mme la Première vice-présidente du tribunal administratif de Melun

Date : 13 octobre 2023

N° : E23000091 / 77

Autorité organisatrice

M. le Maire de Combs-la-Ville

Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête : arrêté n° 2023 / 517-A du 8 décembre 2023

Date du rapport : 9 mars 2024

SOMMAIRE

Sommaire.....	3
Rapport	5
1. Généralités	5
1.1. Objet de l'enquête.....	5
1.2. Cadre juridique	5
1.3. Situation.....	5
1.4. Présentation du projet	6
1.5. Avis des personnes publiques.....	8
1.6. Composition du dossier	10
2. Organisation et déroulement de l'enquête	11
2.1. Désignation du commissaire enquêteur	11
2.2. Modalités de l'enquête.....	12
2.3. Concertation préalable	12
2.4. Information effective du public	13
2.5. Incidents relevés au cours de l'enquête	13
2.6. Climat de l'enquête.....	13
2.7. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres	13
2.8. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse	13
2.9. Relation comptable des observations	14
3. Analyse des observations	14
3.1. Observations écrites.....	14
3.2. Observations orales	34
3.3. Analyse générale.....	34

Révision du PLU de Combs-la-Ville

RAPPORT

1. Généralités

1.1. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Combs-la-Ville.

1.2. Cadre juridique

En application des articles L153-33 et L153-19 du code de l'urbanisme, le projet de révision est soumis à enquête publique.

L'enquête publique est régie par le code de l'environnement, articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants.

1.3. Situation

Combs-la-Ville est une commune urbaine du département de Seine-et-Marne située à 35 km au sud-est de Paris et à 15 km au nord de Melun. Elle s'étend sur un plateau bordé au nord par un coteau dominant la vallée de l'Yerres qui, dans cette partie de son parcours, forme des méandres et qui constitue la limite du territoire communal.

La population, qui était de l'ordre du millier d'habitants à la fin du XIX^e siècle et n'atteignait pas 5 000 habitants au début des années 1960, a crû fortement à partir des années 1970, du fait de l'inscription de la commune dans le programme de la ville nouvelle de Melun-Sénart, pour atteindre quelque 20 000 habitants en 1990. Elle était de 22 383 habitants au 1^{er} janvier 2020. Combs-la-Ville accueillait également 5 533 emplois en 2018.

Les parties habitées se sont installées initialement sur le rebord du plateau à partir d'un noyau villageois ancien puis selon un axe est-ouest vers la gare ferroviaire mise en service dès le milieu du XIX^e siècle. Les extensions se sont ensuite faites vers le sud, sur le plateau, sous la forme de lotissements et d'opérations groupées d'habitat individuel d'une part, d'opérations d'habitat collectif sur le modèle des grands ensemble d'autre part. Certains quartiers font d'ailleurs l'objet d'opération de démolition-reconstruction dans le cadre du renouvellement urbain.

Les espaces dédiés aux activités économiques se trouvent au sud et à l'ouest des zones habitées, dont ils sont isolés par une ceinture verte. Ces activités sont principalement de nature commerciale, logistique ou de transport.

L'urbanisation, sauf une partie située sur le coteau dominant la vallée de l'Yerres, s'étend sur le plateau, mais en étant strictement limitée à la partie ouest de celui-ci, sa partie est restant consacrée aux grandes cultures, particulièrement celles des céréales et des oléo protéagineux.

Révision du PLU de Combs-la-Ville

Les espaces boisés occupent 10 % du territoire communal avec principalement l'extrémité de la forêt de Sénart à l'ouest et le Bois l'Évêque à l'intérieur de l'espace urbanisé.

La commune recense 9 211 logements. Le taux de résidences secondaires est marginal et le taux de vacance faible, représentant 5 % du parc. La part des maisons individuelles est de 53,2 %, celle des logements sociaux de 27,9 %. Les propriétaires occupants représentent 65 % des habitants. La construction reste dynamique quoique fluctuante : 315 logements par an construits entre 2016 et 2020, 835 prévus à l'horizon 2025, dont 230 issus d'un projet de démolition reconstruction. La tendance est au rééquilibrage de l'offre en petits logements pour faciliter les parcours résidentiels des habitants.

La desserte routière est assurée par la route nationale 104, La Francilienne, voie à caractéristiques autoroutières, qui longe les limites sud et est de la commune et dessert directement les zones d'activités. Elle offre un accès facile au réseau magistral de l'Île-de-France, notamment les autoroutes A1, A5b, A6 et A10. La desserte ferroviaire est assurée par la gare de Combs-la-Ville Quincy qui permet 2 à 5 fois par heure de rejoindre Paris en 35 minutes ou Melun en 20 minutes. La desserte par le réseau de bus compte 10 lignes de jour et 2 de nuit.

La commune présente une offre d'équipements complète en matière administrative, sociale, de sécurité, scolaire et petite enfance, de santé, sportive, de loisirs et culturelle, bien répartie dans les secteurs urbanisés avec des équipements de rang intercommunal (collèges, lycées, cinéma, centre aquatique...). Elle possède également plusieurs espaces verts urbains présents dans différents quartiers pour un total de 162 ha soit près de 75 m² par habitant.

Le territoire communal compte deux zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) de type II, la vallée de l'Yerres au nord, la forêt de Sénart à l'ouest, dont les boisements sont d'ailleurs protégés par une servitude spéciale interdisant tout changement d'affectation ou d'occupation du sol susceptible de les atteindre. La vallée de l'Yerres et ses abords, dont l'intérieur de ses méandres, constitue un site classé au sens de l'article L341-8 du code de l'environnement.

1.4. Présentation du projet

Le PLU révisé se développe, selon les termes du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), sur trois axes : protéger Combs-la-Ville et ses habitants ; habiter Combs-la-Ville ; vivre, produire et consommer à Combs-la-Ville.

Protéger Combs-la-Ville et ses habitants

Le PLU révisé entend contenir l'urbanisation résidentielle dans ses limites actuelles. Aucune extension urbaine n'est prévue pour l'habitat. Seules deux zones à urbaniser destinées aux activités économiques et représentant 57,2 hectares ont été conservées. Elles sont couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) destinées à encadrer leur utilisation future. Zones urbanisées

et à urbaniser présenteront côté est un front urbain marquant nettement leur limite avec l'espace agricole.

Afin de renforcer la qualité paysagère du territoire, le site classé de la Vallée de l'Yerres est couvert par un classement en zone Ap ou Np le rendant globalement inconstructible cependant que certains éléments paysagers ont été identifiés et réglementairement protégés : arbres remarquables ou en alignement, masses d'eau à protéger, espaces verts protégés, espaces boisés classés. Les espaces verts importants des secteurs résidentiels sont classés en zone naturelle.

Dans le triple but d'améliorer le cadre de vie, de protéger la biodiversité et de contribuer à protéger la population face aux dérèglements climatiques et autres risques, il est également prévu de renforcer les trames verte et bleue et de préserver d'autres trames sur lesquelles un travail spécifique d'analyse a été réalisé ou est en cours : trame brune (sols de pleine terre), trame noire (zones de tranquillité non éclairées la nuit), trame blanche (zones à l'écart du bruit). Parmi les diverses mesures réglementaires prises pour atteindre ces objectifs, on notera l'augmentation, comparativement au PLU précédent, des obligations imposées aux constructeurs dans les zones urbaines de réaliser des espaces verts en pleine terre et de planter des arbres, arbustes ou buissons. De plus, une OAP thématique portant sur le maintien et l'amélioration des continuités écologiques complète les prescriptions inscrites au règlement et au plan de zonage.

Les zones humides, avérées ou potentielles, sont repérées au plan de zonage et font l'objet d'obligations réglementaires.

Habiter Combs-la-Ville

Combs-la-Ville s'est développée par la création successive de différents quartiers d'habitation ayant chacun leurs caractéristiques propres, que la commune souhaite conserver et valoriser. À cette fin, le plan de zonage a été remanié pour le faire mieux correspondre aux différents types de quartiers et pour mieux adapter les règles correspondantes. De plus, les bâtiments remarquables au sens des articles L151-19 et R151-41 du code de l'urbanisme, au nombre de 42, ont été identifiés, localisés sur le plan de zonage et protégés par des règles particulières inscrites au règlement.

Le développement urbain est orienté sur le maintien de la population actuelle au moyen du renouvellement urbain en tissu constitué, en maîtrisant toutefois la densité urbaine, et de la remobilisation des logements vacants. Le règlement autorise et encadre la surélévation du bâti existant et les extensions. Des linéaires et périmètres dans lesquels le changement de destination de locaux commerciaux en habitations est interdit sont inscrits au plan de zonage.

Au point de vue énergétique, le projet prévoit la mise en œuvre du réseau de chaleur urbain et le règlement incite à l'intégration en toiture terrasse de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

En vue de favoriser l'usage du vélo pour les déplacements, des normes minimales de stationnement vélo sont prescrites pour les différentes destinations des constructions (logements, bureaux...)

Révision du PLU de Combs-la-Ville

Vivre, produire et consommer à Combs-la-Ville

Le projet de PLU révisé vise à maintenir la partie de son économie orientée vers la satisfaction des besoins de sa population et à développer les activités économiques présentes ou à venir sur les zones dédiées. Les linéaires et périmètres de protection des activités commerciales répondent au premier objectif, les zones UX (186 hectares) et 1AUX au second.

L'activité agricole est préservée par le classement des zones productives en A. La zone Nb figurant au PLU précédent disparaît, une grande partie (193 hectares) étant reclassée en zone Ap, sous-secteur de la zone A globalement inconstructible.

Pour répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements, le règlement prévoit des dérogations aux dispositions d'implantation par rapport aux voies publiques en zones UA, UB et UC cependant qu'un sous-secteur de la zone naturelle (33 hectares) est dédié aux équipements de loisirs.

1.5. Avis des personnes publiques

1.5.1. Avis des personnes publiques associées (PPA)

Les avis des personnes publiques associées (PPA) sont favorables, favorables avec réserves ou défavorables.

Les PPA ayant émis un avis favorable sans réserve sont :

- La chambre de métiers et de l'artisanat ;
- Île-de-France nature ;
- La commune de Lieusaint ;
- La commune de Varennes-Jarcy.

Les PPA ayant émis un avis avec réserves, remarques ou demande de prise en compte des observations qu'elles ont formulées sont :

- Le préfet de Seine-et-Marne (direction départementale des territoires) ;
- Le département de Seine-et-Marne ;
- La chambre de commerce et d'industrie (CCI) de Seine-et-Marne ;
- L'inspection des sites 77 (DRIEAT, Service Nature et Paysage) ;
- L'établissement public d'aménagement (EPA) Sénart ;
- La communauté d'agglomération Grand Paris sud ;
- Île-de-France mobilités ;
- Le SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts (service de collecte des déchets) ;
- La commission locale de l'eau de l'Yerres ;
- La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Une PPA a émis un avis défavorable :

- La chambre d’agriculture de région Île-de-France. Elle a toutefois fait parvenir un nouvel avis par lettre en date du 24 janvier 2024, mais qui m’a été remise après la fin de l’enquête (Cf. 2.9 ci-après), par laquelle elle émet un avis favorable avec réserves.

Une partie des observations des PPA porte sur des points particuliers ou sur des détails. Elles appellent de simples modifications rédactionnelles ou des compléments à apporter à différentes pièces du PLU, sans porter atteinte à l’économie du projet ou à des éléments important de celui-ci. En revanche, celles présentées ci-après sont susceptibles d’avoir des incidences plus importantes sur le projet.

Le préfet a assorti son avis de réserves expresses concernant l’habitat : montrer comment l’objectif de maintien de la population actuelle pourra être atteint et le justifier ; démontrer que les objectifs de densification inscrits au schéma directeur de la région Île-de-France seront atteints ; traduire dans les pièces réglementaires et programmatique du PLU l’objectif du PADD visant la diversification du parc de logement et le maintien d’un taux de logements sociaux supérieur à 25 %.

En ce qui concerne les zones d’activités, la CCI demande que les activités commerciales et de services soient limitées dans les parcs Parisud, Portes de Sénart et du Charme qui ont vocation à accueillir des activités économiques d’une nature différente. L’EPA Sénart demande plusieurs ajustements dans le règlement et les OAP pour une meilleure adéquation de ces documents aux nécessités opérationnelles ou aux ZAC existantes. Il précise également que ses prévisions de consommation foncière sont de 44 hectares (57 hectares prévus au PADD).

L’avis défavorable de la chambre d’agriculture était principalement fondé, outre l’absence d’un schéma des circulations agricoles également évoqué par d’autres PPA, sur l’interdiction des constructions liées à l’activité agricole en zone Ap. Cette zone correspond à la partie de la zone agricole située en site classé et représente quelque 35 % de la surface agricole totale. Cette observation peut être rapprochée de l’avis de l’inspection des sites selon qui il pourrait être préférable de laisser la possibilité de constructions agricoles en site classé afin de favoriser une agriculture urbaine et durable dans le secteur du Breuil, étant donné que la procédure d’autorisation de constructions en site classé garantit une bonne insertion paysagère. Le nouvel avis, favorable, de la chambre d’agriculture n’évoque pas cette question.

Plusieurs PPA signalent de petites incohérences dans les limites entre les zones naturelles, agricoles ou les espaces boisés classés et demandent des rectifications en conséquence.

La commune ne s’est pas encore prononcée sur les suites qu’elle entend apporter aux demandes exprimées dans ces avis. Il lui appartiendra de le faire dans le cadre de la procédure d’approbation du projet.

Révision du PLU de Combs-la-Ville

1.5.2. Avis de la MRAE

L'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE), qui ne peut réglementairement être ni favorable ni défavorable, présente de nombreuses observations dont les principales sont présentées ci-après.

La MRAE demande que, tant en matière d'habitat que d'activités économiques, les besoins à satisfaire et les moyens d'y parvenir soient présentés et justifiés de manière plus précise. En matière d'habitat, il conviendrait de clarifier les projections démographiques et de production de logement et de préciser le calendrier relatif à celle-ci. En matière d'activités économiques, il conviendrait de réexaminer et de justifier les besoins de consommation d'espace à l'échelle de la communauté d'agglomération du Grand Paris Sud.

Elle demande également : que les projets des ZAC du Charme et des Portes de Sénart soient mieux décrits afin de démontrer que leurs conditions de réalisation permettront d'éviter ou de réduire leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine ; que des inventaires relatifs à la faune, à la flore et aux fonctionnalités écologiques soient réalisés dans les secteurs appelé à évoluer ; que le PLU soit complété par des mesures plus ambitieuses en matière de gestion de eaux pluviales ; que soient définies dans le PLU des dispositions visant à favoriser les modes de déplacement alternatifs aux véhicules motorisés individuels.

1.6. Composition du dossier

Le dossier mis à l'enquête est composé des documents suivantes :

A. Enquête publique

Ce document mentionne en couverture les dates et lieu de l'enquête publique et les permanences du commissaire enquêteur. Il comprend plusieurs pièces :

- 4 délibérations du conseil municipal relatives à la révision du PLU (prescription de la révision ; mise en débat du PADD, 2^{ème} mise en débat du PADD – ajustement SDRIF-e ; bilan de la concertation et arrêt du PLU) ;
- Le bilan de la concertation ;
- L'arrêté de mise à l'enquête ;
- Une note synthétique de présentation ;
- L'avis de l'autorité environnementale (MRAE) ;
- Les avis de personnes publiques associées (PPA) :
 - CCI de Seine-et-Marne (7 décembre 2023) ;
 - Chambre de Métiers et de l'artisanat de la région Île-de-France (17 octobre 2023) ;
 - Département de Seine-et-Marne (décembre 2023) ;
 - Inspection des sites 77 (21 novembre 2023) ;

- Établissement d'aménagement de Sénart (10 novembre 2023) ;
 - Préfet de Seine-et-Marne – DDT (12 décembre 2023) ;
 - Communauté d'agglomération Grand Paris Sud (21 décembre 2023) ;
 - Île-de-France mobilités (18 décembre 2023) ;
 - Île-de-France nature (13 décembre 2023) ;
 - Commune de Lieusaint (1^{er} décembre 2023) ;
 - SIVOM de la vallée de l'Yerres et des Sénarts (22 novembre 2023) ;
 - Commune de Varennes-Jarcy (5 octobre 2023) ;
 - Commission locale de l'eau (CLE) de l'Yerres ;
 - Chambre d'Agriculture (21 décembre 2023) ;
- L'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 22 décembre 2023.
- B. Rapport de présentation ;
 - C. Projet d'aménagement et de développement durables ;
 - D. Orientations d'aménagement et de programmation OAP sectorielles (OAP 1 : Le Charme - OAP 2 : Portes de Sénart) ;
 - E. OAP thématique « Maintien et amélioration des continuités écologiques ;
 - F. Règlement ;
 - G. Plan de zonage ;
 - H. Plan des hauteurs ;
 - I. Annexes : Servitudes d'utilité publique ;
 - J. Annexes : Périmètres particuliers ;
 - K. Annexes : Périmètres particuliers (Plan)
 - L. Annexes : Autres réglementations et informations
 - M. Cahier de préconisations biodiversité Combs-la-Ville

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par sa décision n° E23000091 / 77 du 13 octobre 2023, Mme la Première vice-présidente du tribunal administratif de Melun m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Révision du PLU de Combs-la-Ville

2.2. Modalités de l'enquête

Par son arrêté n° 2023 / 517-A du 8 décembre 2023, M. le Maire de Combs-la-Ville a prescrit la réalisation d'une enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de Combs-la-Ville.

Les modalités d'organisation de l'enquête avaient été préalablement discutées lors d'une réunion tenue le 15 novembre 2023 avec Mme Caroline Martin, Directrice Urbanisme - Foncier – Aménagement à la mairie de Combs-la-Ville.

Le projet m'avait été présenté au cours de cette même réunion par Mme Caroline Martin et Mme Claire Blandin représentant le bureau d'études CODRA. Cette réunion a été suivie d'une visite du site.

L'enquête s'est déroulée du 10 janvier 2024 à 8h45 au 10 février 2024 à 11h45 pendant 31 jours consécutifs. Le siège de l'enquête était fixé à la mairie de Combs-la-Ville. Le public pouvait prendre connaissance du dossier d'enquête aux heures habituelles d'ouverture de la mairie et, sous format numérique, sur un poste informatique dédié, ou encore sur le site internet de la ville. Les observations et propositions pouvaient être consignées sur le registre d'enquête paraphé par le commissaire enquêteur et déposé au siège de l'enquête, ou transmises par courrier au siège de l'enquête. Elles pouvaient également être transmises par courriel et, dans ce cas, être consultables sur le site internet de la ville.

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues à la mairie de Combs-la-Ville :

- Le lundi 15 janvier 2024 de 8h45 à 11h45 ;
- Le mercredi 24 janvier 2024 de 14h00 à 17h00 ;
- Le vendredi 2 février 2024 de 14h00 à 17h00 ;
- Le samedi 10 février de 8h45 à 11h45.

2.3. Concertation préalable

La délibération du conseil municipal du 24 janvier 2022 prescrivant la révision du PLU avait fixé les modalités de la concertation préalable. Réalisée pendant l'élaboration du projet de PLU, celle-ci a consisté en :

- Des informations diffusées sur le site internet de la ville ;
- Des articles dans plusieurs éditions du journal municipal, entre février 2022 et septembre 2023 ;
- Une adresse courriel et un registre papier déposé en mairie pour permettre au public de déposer ses observations ;
- Une exposition en mairie complétée au fur et à mesure de l'avancement de l'étude du projet ;
- Des échanges sous forme d'ateliers avec les conseils de quartier ;

- Deux réunions publiques tenues les 14 septembre 2022 et 12 avril 2023 et ayant réuni, la première quatre-vingt personnes, la deuxième une dizaine de personnes.

Les observations recueillies par les différents moyens mis à la disposition du public ont porté sur de nombreux sujets : préservation des éléments naturels, habitat et qualité urbaine, déplacements, préservation de l'agriculture, qualité des zones d'activités. Elles ont analysées et prises en compte aux différentes phases d'élaboration du projet.

Le conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation par sa délibération du 25 septembre 2023 par laquelle il a également arrêté le projet de PLU.

2.4. Information effective du public

L'information du public a été effectuée par les annonces parues dans deux journaux :

- *Le Parisien* le 18 décembre 2023 ;
- *La République de Seine-et-Marne* le 18 décembre 2023.

Ces annonces ont été renouvelées dans :

- *Le Parisien* le 12 janvier 2024 ;
- *La République de Seine-et-Marne* le 15 janvier 2024.

L'avis d'enquête publique a également été publié :

- Par voie d'affiches aux emplacements habituels d'affichage de la mairie de Combs-la-Ville ;
- Par affichage sur les lieux prévus pour la réalisation du projet ;
- Sur le site internet de la ville.

2.5. Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident ne s'est produit au cours de l'enquête.

2.6. Climat de l'enquête

L'enquête a été animée. J'ai reçu quelque quarante personnes au cours de mes quatre permanences ; la plupart d'entre elles ont déposé des observations soit à la fin de l'entretien soit plus tard.

2.7. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

Le registre d'enquête m'a été remis à la fin de ma dernière permanence, puis clos et signé par mes soins.

2.8. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

J'ai établi le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales à la date du 12 février 2024 et l'ai remis et commenté ce même jour à Monsieur le Maire de Combs-la-Ville en présence de M. Jean-Michel Guilbot, adjoint urbanisme, et de Mme Caroline Martin, Directrice Urbanisme - Foncier – Aménagement à la mairie de Combs-la-Ville.

Révision du PLU de Combs-la-Ville

Par courriel en date du 28 février 2024, la personne responsable du projet m'a fait connaître ses observations en réponse aux observations du public. Les éléments de cette réponse ont été repris *in extenso* au chapitre 3 du présent rapport.

2.9. Relation comptable des observations

Trente-deux (32) personnes ou couples de personnes ont déposé des contributions contenant au total approximativement quarante-huit (48) observations, sept (7) par inscription directe sur le registre (7 observations), huit (8) par lettre ou note annexée au registre (21 observations), dix-sept (17) par courriel (20 observations) et une à la fois dans le registre et par courriel.

Un courriel a été adressé hors délai et n'a pas été pris en compte (courriel de jean-jacques.orsini en date et heure du dimanche 11 février 2024 9 :10).

Un autre courrier provenant de la chambre d'agriculture de région Île-de-France m'a été remis hors délai. Ce courrier, quoique adressé au commissaire enquêteur, entre dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées et non de l'enquête publique, dans la mesure où il est formellement présenté comme un complément à l'avis précédemment émis dans ce cadre de cette consultation par la lettre de la chambre d'agriculture en date du 21 décembre 2023.

3. Analyse des observations

Les observations enregistrées sont présentées et analysées par thèmes : patrimoines bâtis protégés au titre du L1951-19 du code de l'urbanisme, classement en zone UC du secteur de la rue Claude Monet, classement en zone UC du secteur rue de Lieusaint – lycée Galilée, amendements au règlement, zones d'urbanisation future à vocation d'activités économiques, part de l'habitat collectif en zone urbaine, celles ne se rattachant pas à l'un de ces thèmes ayant été regroupées dans une rubrique *autres*.

L'analyse propre à chaque thème (ou à la rubrique *autres*) est organisée comme suit :

- Exposé du thème ou de l'observation ;
- Éléments figurant dans le dossier d'enquête ;
- Observations de la personne responsable du projet ;
- Appréciation du commissaire enquêteur.

3.1. Observations écrites

3.1.1. Grille de synthèse

Dans le tableau ci-après, les observations 1R, 2R, etc. ont été déposées sur ou dans le registre d'enquête et les observations 1C, 2C, etc. par courriel.

Rapport

	Observations déposées par...	Patrimoines bâtis protégés	Classement rue Claude Monet	Classement rue de Lieusaint	Amendements au règlement	Zones 1AUX	Part du collectif en zones U	Autres	Commentaires
1R	Mme Ramos				•				
2R	Mme Jennifer Carbonnel		•						Pétition jointe, 195 signatures
3R	M. Marc Altazin	•							
4R	Mme Béatrice Prandi					•			
5R	<i>Illisible</i>							•	
6R	<i>Illisible</i>		•						
7R	M. Guillaume Lefort	•						•	SCI d'Égrenay
8R	M. Joël Jézéquel	•			•		•	•	
9R	M. François Gonod, PACTE ¹	•			•	•	•		
10R	Mme Marie-Thérèse Levain	•							
11R	Famille Thibal	•							
12R	M. et Mme Thiébault	•							
13R	M. et Mme Joubert	•							
14R	M. Guy Germain							•	
15R	Mme Édith Ernoul		•						
1C	APRR							•	
2C	M. et Mme Perrin					•			
3C	M. Charley Sifaoui							•	
4C	M. Marco Ruggiero			•					
5C	M. Jimmy Davidas			•					
6C	Mme Véronique C			•					
7C	M. Gérard Martinez	•			•				
8C	Lettre collective cosignée... ²	•							Lettre collective cosignée
9C	Mme Manuelle Violet-Lalanne				•				Banque BNP Paribas
10C	M. Stéphane Oria							•	Société Résidence Saint Julien
11C	Mme Michelle Barol			•					
12C	M. François Gonod, PACTE								Idem 9R
13C	M. et Mme André	•							
14C	Famille Thibal	•							

¹ Pacte pour la transition de Combs-la-Ville, collectif de citoyens

² par Emmanuelle Deramaix et Jean-Michel Payet, Sophie et Jean-Yves Lachasse, Françoise et Emmanuel Imatte, Céline et Alexandre Thiébault, Laetitia et Djamal Boularas

3.1.2. Présentation par thème

3.1.2.1. Patrimoines bâtis protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme

Plusieurs personnes ont demandé l'abandon de la procédure de classement de leur bâtiment.

M. Marc Altazin (3 avenue de Quincy) le justifie en expliquant que son bâtiment, qu'il utilise comme habitation, abritait à l'origine les bureaux d'une entreprise fabriquant des monuments funéraires, une grande partie de la façade sur rue portant des inscriptions correspondant à ces activités cependant que la partie arrière communiquait avec les ateliers ; que des transformations ne respectant pas l'état d'origine ont déjà été effectuées par la mairie qui l'avait racheté pour y créer le logement de fonction de la directrice de l'école installée à la place des anciens ateliers ; que depuis qu'il l'a racheté à la mairie, il a effectué des travaux de rénovation en faisant appel à deux architectes en s'attachant à respecter globalement le caractère de la construction mais sans pouvoir pu le faire dans tous les détails.

Il juge donc les contraintes découlant de ce classement excessives et mal adaptées aux caractéristiques du bâtiment.

M. Guillaume Lefort (Ferme d'Égrenay) souhaite maintenir l'activité agricole de ce corps de ferme ce qui nécessite des modifications des bâtiments d'exploitation en rapport avec cette activité (reconstruction partielle, portes d'accès plus grandes, profondeurs des bâtiments augmentées et pentes de toitures plus faibles, pose de panneaux solaires en toiture), ce que ne permet le classement projeté.

Mme Emmanuelle Deramaix et M. Jean-Michel Payet (6 avenue de la République), Mme et M. Sophie et Jean-Yves Lachasse (8 avenue de la République), Mme et M. Françoise et Emmanuel Imatte (12 avenue de la République), Mme et M. Céline et Alexandre Thiébault (31 avenue de la République), Mme et M. Laetitia et Djamel Boularas (1bis avenue de la Chesnaie) ont déposé une lettre commune cosignée. Ils observent que le PLU de 2010 avait classé 15 bâtiments comme remarquables et s'étonnent que les 28 nouveaux bâtiments classés qui ont été construits il y a environ un siècle n'aient pas été jugés remarquables lorsque ce PLU avait été élaboré. Dès lors, ils s'interrogent sur les critères retenus pour effectuer ce nouveau classement, n'ont pas trouvé dans le projet les motifs d'ordre culturels, historique ou architectural prévus par l'article L151-19 du code de l'urbanisme, mais déduisent d'un échange de correspondance avec le maire que l'emploi de pierre meulière serait un critère distinctif. Ils recensent, photos à l'appui, 30 bâtiments situés dans divers quartiers qui leur paraissent tout autant dignes d'intérêt mais qui n'ont pas été inclus dans l'inventaire. Ils observent que l'avenue de la République est devenue au fil des ans une zone d'habitations individuelles, d'immeubles collectifs et de commerces, ces derniers mal

insérés dans le paysage urbain, le tout constituant un paysage hétérogène sans unité architecturale, hormis une petite contre-allée arborée, et que, dans ces conditions, la protection de quelques maisons isolées dans un secteur qui ne l'a pas été ne fait pas sens. Ils observent que cette avenue, située à proximité des commerces, des écoles et de la gare RER a vocation à se densifier dans le cadre de la politique visant à développer l'offre de logements en Île-de-France. Ils expriment leur désaccord sur le fait de faire porter des contraintes très fortes sur un petit nombre de propriétaires dans un tel contexte. De plus, ils observent que la préservation des caractéristiques des bâtiments est un obstacle à leur adaptation aux nouveaux besoins (adaptation aux personnes âgées ou handicapées, isolation thermique par l'extérieur...). En conclusion, ils estiment que l'intérêt collectif de cette mesure ne l'emporte pas sur les inconvénients qui seraient supportés par les propriétaires concernés.

Mme Marie-Thérèse Levain (28 rue Gustave Pitiot) souligne que le classement de sa maison risque de rendre impossible des travaux nécessaires pour l'adapter aux besoins d'une personne âgée comme elle (volets roulants, monte-escalier extérieur...) et plus complexes ou plus onéreux des travaux d'isolation, d'entretien et de rénovation à prévoir, ceci alors qu'aucune aide financière n'est prévue. Elle observe que les règles du PLU applicables à la zone UC sont déjà très protectrices envers le bâti ancien et ne voit pas la nécessité d'en ajouter de nouvelles, surtout dans un quartier déjà hétérogène. Elle s'interroge également sur les critères de classement, d'autant que d'autres quartiers contiendraient davantage de maisons présentant des caractéristiques analogues. Elle en conclut que le classement porte atteinte à la propriété, a un impact budgétaire trop important et non compensé et, en définitive, porte atteinte à la politique de maintien à domicile des personnes âgées, à leur sécurité et à la politique d'économies d'énergie.

Famille Thibal (19 rue Sermonoise) indique que seul l'aspect extérieur, et non les composantes techniques et économiques de leur maison, semblent avoir été pris en compte pour effectuer ce classement. Selon eux, des travaux d'amélioration qui seraient nécessaires comme une isolation par l'intérieur ne peuvent, compte tenu de la structure du bâti, être réalisés sans affecter la volumétrie de l'édifice. Ils notent également que le classement de la clôture empêche de construire une maison sur le reste du terrain. Ils jugent donc excessive l'atteinte à la propriété.

M. et Mme Thiébault (31 avenue de la République), qui ont cosigné la lettre commune mentionnée ci-avant ont également déposé à l'appui de leur demande de non-classement une contribution présentant les spécificités de leur propriété. Ils évoquent d'abord un attendu du tribunal administratif, dans une requête qu'ils avaient introduite à l'encontre d'un permis de construire délivré sur un terrain jouxtant leur propriété et qui avait été

rejetée, exposant que le quartier en question était composé de bâtiments... qui ne présentent entre eux aucun caractère architectural homogène ou notable. Ils jugent que le caractère remarquable de leur maison n'est pas démontré, le seul fait qu'elle soit construite en pierre meulière ne constituant pas un type architectural. Ils considèrent l'atteinte à leur droit de propriété excessive : les règles édictées ne permettront pas d'adapter le logement à une situation de perte d'autonomie ; toute isolation par l'extérieur serait exclue alors que des travaux d'isolation par l'intérieur obligeraient à détruire des aménagements intérieurs de très grande qualité. Sur un plan plus général, ils considèrent que la spécificité du quartier a disparu depuis longtemps, les maisons individuelles ayant été progressivement remplacées par des immeubles collectifs et continuant à l'être, dans une perspective de densification au demeurant en rapport avec la situation centrale du quartier et la proximité de la gare RER. Dans ces conditions, il y aurait de moins en moins d'intérêt, pour ses occupants, propriétaires ou locataires, à habiter une maison isolée au milieu d'immeubles collectifs. Pour eux, le classement en question constituerait un préjudice exceptionnel.

M. et Mme Joubert (87 rue Sermonoise) observent que leur maison qui date de plus d'un siècle nécessite des réparations qui sont déjà difficiles et onéreuses à réaliser mais qui peuvent, si l'on veut conserver tous les éléments de décor extérieurs, devenir quasiment irréalisables. Ils soulignent également que la faible superficie par niveau compromet l'isolation par l'intérieur cependant que l'isolation par l'extérieur serait rendue impossible par les règles du PLU. Ils jugent donc excessives les contraintes qui leur seraient imposées au regard de l'intérêt de conserver une façade comportant quelques éléments de décor qui, du reste, nécessitent si on veut les conserver à l'identique des réparations pratiquement impossibles à réaliser (indisponibilité des matériaux et produits nécessaires ou des entreprises compétentes).

Toutefois, quelques personnes soutiennent la démarche.

M. Joël Jézéquel propose de préserver le patrimoine briard, notamment avenue de la République en instaurant une protection sur toutes les maisons de cette voie.

Pacte pour la transition de Combs-la-Ville considère que, par souci de cohérence la protection devrait concerner toutes les maisons de l'avenue de la République comprises entre le 6 et le 30 côté pair, entre le 29 et le 35 côté impair.

M. Gérard Martinez considère que la protection de demeures remarquables était une demande des habitants qui a été entendue.

M. et Mme André jugent pertinent le classement de leur maison sise 29 avenue de la République, d'autant plus qu'ils disent avoir eu à subir de

fortes sollicitations de promoteurs souhaitant acquérir leur terrain. Ils pensent que d'autres maisons de caractère pourraient être inscrites à ce classement, en particulier celle située au 33 avenue de la République. Ils souhaiteraient que l'ensemble des grands arbres côté impair de l'avenue de la République soit protégé.

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

Le rapport de présentation mentionne parmi les grands enjeux issus du diagnostic territorial la valorisation du patrimoine bâti remarquable de la commune (page 26), précise dans l'exposé des objectifs du PADD que la préservation et la valorisation des caractéristiques urbaines passe par la protection des éléments emblématiques de la ville (patrimoine bâti ou arboré, espaces publics...) (page 154) et que le plan de zonage permet la protection de 42 bâtiments remarquables (page 178). Il présente (pages 202-203) la carte des bâtiments protégés au PLU en vigueur (2010) – on peut dénombrer 15 bâtiments – et celle des bâtiments protégés au projet ; il indique que les règles applicables à ces bâtiments sont précisées à l'article 10 du règlement de chaque zone.

Le PADD inscrit dans ses objectifs la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti local issu des différentes vagues d'urbanisation de la commune.

La désignation des patrimoines bâtis protégés figure en annexe du règlement sous forme de fiches comportant l'adresse, la parcelle, la désignation sommaire des éléments protégés (construction principale, clôture, portail, ensemble bâti, annexe X ou Y, etc., selon les cas) et une ou plusieurs photos de ces éléments. On peut dénombrer 43 bâtiments ou ensembles de bâtiments.

Le règlement de toutes les zones comprend un article 10, identique quelle que soit la zone, précisant les *conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*. Ces règles consistent essentiellement en l'interdiction de démolir, sauf exception (raisons d'hygiène ou de sécurité, extension partielle du bâtiment) et l'obligation de respecter la volumétrie des constructions, leurs caractéristiques architecturales et éléments de décor, et de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine.

↳ *Observations de la personne responsable du projet*

Il est rappelé que l'article 101-1 du code de l'urbanisme indique que « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

La ville se satisfait de voir que la volonté de préserver le patrimoine bâti notamment le patrimoine briard est partagé par un certain nombre d'habitants venu s'exprimer lors de l'enquête publique. Il s'agissait de répondre à des préoccupations réelles des combslavillais qui voient le patrimoine de la commune disparaître au gré d'opérations d'ensembles. La Ville a toujours attaché un réel

Révision du PLU de Combs-la-Ville

intérêt à protéger son patrimoine et son histoire. Le PLU de 2010 avait en effet déjà affiché dans son PADD cette ambition, traduite par la protection du patrimoine communal (mairie, château) et des fermes historiques de la Ville. Le PLU révisé a vocation à renforcer cette préoccupation en étendant le dispositif, notamment, au patrimoine issu du passé de villégiature de la commune, et cela particulièrement en zone UA, où l'on observe une densification plus importante.

Toutefois, au regard des autres remarques émises, la Ville analysera au cas par cas les classements du PLU arrêté. Des fiches pour chaque bâti pourront être produites pour appuyer le classement des bâtiments, précisant les éléments à protéger. Il s'agit bien de protéger les bâtiments en bon état et non pas les bâtiments en ruine, exemple les granges de la ferme d'Egrenay.

Il est rappelé que le classement de ces bâtis ne relève pas d'un classement aussi strict que celui des Monuments Historiques. L'objectif est de veiller à ce que ceux-ci ne soient pas démolis et de permettre à ceux-ci de pouvoir évoluer dans le temps tout en conservant l'aspect et les matériaux (de construction) d'origine des bâtiments.

Il est également rappelé que le PLU n'est pas rétroactif et que des travaux réalisés avant l'approbation du PLU, ne respectant pas les règles du PLU révisé ne nécessitent pas une mise en conformité. Seules les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées après l'approbation du PLU devront se conformer à celui-ci.

Concernant les clôtures, le règlement précise que leur percement peut être possible pour créer des accès. L'objectif est de conserver au maximum les murs existants.

Concernant les arbres d'alignements sur l'espace public : le décret n° 2023-384 du 19 mai 2023 vient renforcer leur protection. Leur abattage sera dorénavant soumis au préfet.

↳ Appréciation du commissaire enquêteur

L'article L151-19 du code de l'urbanisme dispose que « *Le règlement peut identifier et localiser les... immeubles bâtis ou non bâtis... à protéger, à conserver à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.* ». Il en résulte que l'identification de chacun des bâtiments en question en question doit être justifiée par des motifs précis ; s'inscrire dans une démarche prenant en compte la destination du bâtiment et son évolution éventuelle ; être assorti de prescriptions en rapport avec cette démarche¹. Or, les motifs précis ayant permis d'identifier tel bâtiment plutôt qu'un autre ne figurent ni au rapport de présentation, ni au PADD, ni au règlement. La vision du devenir de ces bâtiments, qui aurait pu permettre de choisir entre protection, conservation, mise en valeur et requalification n'y figure

¹ La locution « le cas échéant » doit ici être prise au sens de : « si le cas se présente ».

pas non plus. Quant aux prescriptions, elles sont les mêmes pour tous les bâtiments identifiés et peuvent se résumer en un maintien assez strict de leurs volumes et aspects actuels assorti d'une quasi-interdiction de démolir, l'ensemble constituant par là-même une atteinte majeure au droit de propriété.

Sur les vingt-huit nouveaux bâtiments identifiés, dix personnes ou couples de personnes ont demandé que leur bâtiment soit retiré de la liste, ce qui représente une proportion importante.

En conséquence, compte tenu des insuffisances relevées dans le processus d'identification et de définition des prescriptions à appliquer et de la forte opposition qui s'est manifestée lors de l'enquête, je suis d'avis :

- Que la liste des bâtiments identifiés soit revue sur la base de critères précis et d'une vision à terme du devenir des bâtiments dont le classement est envisagé, les bâtiments ne répondant pas à ces critères ou ne paraissant pas viables à terme en étant retirés ;
- Que la justification précise de l'intérêt des bâtiments identifiés et des mesures de protection correspondantes soit introduite dans le PLU ;
- Que l'interdiction de démolir soit supprimée et remplacée par la soumission à permis de démolir.

3.1.2.2. Classement en zone UC du secteur de la rue Claude Monet

Madame Jennifer Carbonnel a déposé une pétition signée par 195 habitants de la rue Claude Monet et des quartiers voisins, voire de quartiers plus éloignés, demandant que le secteur englobant ladite rue soit classé en zone UC et non, comme prévu au projet, en zone UB. Cette pétition avait été transmise antérieurement à la municipalité. Le secteur en question était classé en zone UD à l'ancien PLU et passerait en zone UB, avec pour effet d'augmenter la hauteur autorisée pour d'éventuels nouveaux bâtiments ainsi que le coefficient d'emprise au sol. Les habitants craignent que ces règles permettent la construction de bâtiments collectifs élevés, jusqu'à 5 niveaux, qui dégraderait fortement le paysage du quartier.

Une personne (nom illisible) a déposé une observation souhaitant que le secteur Claude Monet soit classé en UC.

Madame Edith Ernoul a déposé une observation analogue.

↳ Éléments du dossier d'enquête

D'après le rapport de présentation, le secteur de la rue Claude Monet est issu de la zone UD à vocation habitat et équipements du PLU encore en vigueur, supprimée au nouveau projet, dont les secteurs ont été reclassés en zone UB – Quartiers résidentiels à dominante d'habitat collectif ou en zone UC – Quartiers résidentiels à dominante d'habitat individuel, ou, accessoirement en secteur N. La rue Claude Monet est classée en zone UB au plan de zonage. Cela entraîne une limitation de la hauteur des constructions de 16 mètres contre 11 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère dans les zones UC voisines.

Révision du PLU de Combs-la-Ville

↳ *Observations de la personne responsable du projet*

Afin d'assurer une cohérence avec les quartiers pavillonnaires issus des opérations de ZAC, classés en zone UC, le secteur de la rue Claude Monet sera également classé en zone UC.

↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

Le secteur de la rue Claude Monet est entouré de tous côtés par la zone UC à vocation d'habitat individuel. Il est entièrement construit, sa forme urbaine étant caractérisée par des maisons en bandes. Bien que sa densité paraisse un peu plus forte que celle des zones pavillonnaires adjacentes, sa forme urbaine la rapproche plus de celle que l'on rencontre en zone UC que de celles de la zone UB à dominante d'habitat collectif.

Je suis d'avis que ce secteur soit reclassé en zone UC.

3.1.2.3. Classement en zone UC du secteur rue de Lieusaint – lycée Galilée

Une zone située rue de Lieusaint, jouxtant le lycée Galilée et libre de construction est classée en zone UB au projet, autorisant des hauteurs de construction de 16 mètres, alors qu'elle est entourée, sauf côté lycée, par des zones classées UC limitant la hauteur des constructions à 11 mètres. M. Marco Ruggiero, M. Jimmy Davidas, Mme Véronique C., Mme Michelle Barol demandent que le zonage soit revu afin de limiter la hauteur des bâtiments à 11 mètres. Les deux premiers évoquent également la présence d'arbres à une extrémité du terrain et suggèrent qu'ils pourraient être protégés.

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

Les éléments sont les mêmes qu'au 3.1.2.2, à savoir reclassement en UB d'un terrain provenant de l'ancienne zone UD et possibilité de construire des bâtiments jusqu'à 16 mètres de hauteur.

↳ *Observations de la personne responsable du projet*

Le secteur rue de Lieusaint- Galilée pourra faire l'objet d'une attention particulière en indiquant au plan des hauteurs une hauteur moindre sur les parties Nord et Ouest du terrain, en continuité des tissus pavillonnaires et en protégeant les arbres existants soit au titre des arbres remarquables soit au titre d'une espace vert protégé (EVP) au titre des articles L151-19 et L151-23.

↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

Contrairement au secteur de la rue Claude Monet, ce secteur est libre de toute construction, et constitue même un des derniers sinon le dernier secteur libre de construction au sein des zones UA, UB et UC. Il paraît donc intéressant de conserver des possibilités différentes quant à son utilisation future, sans exclure, par exemple, la réalisation d'équipements. Toutefois, pour assurer une bonne insertion dans un environnement en grande partie pavillonnaire, il serait souhaitable de prévoir des mesures réglementaires assurant une bonne transition avec les

quartiers voisins, en particulier en jouant sur les hauteurs et en protégeant les arbres existants.

3.1.2.4. Amendements au règlement

Plusieurs personnes ont demandé des amendements au règlement en vue de le faire, selon elles, mieux correspondre aux objectifs du PADD, ou pour d'autres raisons.

Mme Ramos demande que, aux articles 12 applicables aux différentes zones, l'articulation entre taux d'espaces verts de pleine terre et coefficient de biotope surfacique (lequel peut inclure ou non des espaces de pleine terre) soit clarifiée, en remplaçant les obligations cumulatives relatives à ces deux taux par l'obligation d'un coefficient de biotope surfacique intégrant tous les espaces en pleine terre, avec un minimum d'espaces verts de pleine terre à atteindre.

M. Joël Jézéquel juge que les hauteurs autorisées en zone UXd (25 mètres) et en zone UB (16 mètres) sont trop importantes et susceptibles de défigurer l'environnement.

Pacte pour la transition de Combs-la-Ville souhaite :

- Article UAa7 - Emprise au sol : limiter l'emprise au sol à 40 %, comme dans le PLU de 2010, au lieu des 60 % prévus au projet ;*
- Articles UA9, UAa9 - Toitures ; retenir pour les toitures des tons plus clairs que ceux indiqués (ton rouge vieilli ou flammé brun) pour une meilleure adaptation au changement climatique ;*
- Articles UA12 et UAa12 - Plantations : établir entre les différents types de plantations susceptibles de répondre aux prescriptions des unités d'équivalence équitables du point de vue environnemental et retirer les buissons de la liste ; ne pas limiter l'obligation de maintenir les arbres existants aux seuls arbres de haute tige ; revenir à 1 arbre par tranche de deux places de stationnement au lieu de 2 unités de plantation par tranche de deux places ; augmenter les espaces de pleine terre sans permettre leur compensation par des espaces végétalisés ne permettant pas la plantation d'arbres, que ces espaces soient en toiture ou sur voirie ;*
- Article UA13 - Conception des clôtures : tenter de faire appliquer aux clôtures existantes les prescriptions relatives au passage de la petite faune ; éviter les trottoirs surélevés qui constituent un obstacle ;*
- Articles UA14, UB14, UC14 – Infiltration sur la parcelle : rendre le règlement plus directif de manière à obliger à mettre en place des solutions suffisantes pour assurer le stockage temporaire et l'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle ;*
- Articles UA16, UB16, UC16 - Réduction des accès de desserte : revenir aux largeurs de voirie prescrites par le PLU de 2010.*

M. Gérard Martinez suggère que le commerce de proximité soit autorisé sur la zone UXe.

Révision du PLU de Combs-la-Ville

Mme Manuelle Violet-Lalanne indique que la banque BNP Paribas est propriétaire de l'ancien site industriel de la société Lalique qu'elle avait transformé et utilisé comme centre d'archives et qu'elle souhaite maintenant vendre. Elle attire l'attention sur quelques dispositions du règlement qui pourraient impacter le futur projet et les ambitions relatives à la requalification du site. Elle demande s'il serait possible de modifier l'article UB4-1 (permettre la construction à l'alignement alors que la rédaction de cet article impose un retrait de 5 mètres), l'article UB4-2 (permettre le logement ou l'hébergement au rez-de-chaussée) et de réduire de 20 à 10 mètres la bande d'inconstructibilité le long des berges de l'Yerres.

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

Les demandes exprimées portent sur des dispositions figurant effectivement au règlement. Toutefois, la demande relative à l'ancien site industriel Lalique, repris par BNP Paribas pour en faire un centre d'archivage, est spécifique à un problème de reconversion dans un site très contraint par la configuration des lieux et la proximité de la rivière Yerres.

↳ *Observations de la personne responsable du projet*

Sur l'observation de Mme Ramos

La règle sera reformulée pour permettre une meilleure compréhension et manipulation de la règle. La Ville porte toutefois l'objectif de répondre à l'objectif de tendre vers 30% de pleine terre, conformément au projet de SDRIF E.

Sur les hauteurs autorisées en zone UXd et en zone UB

La hauteur en UB : correspond à la hauteur maximale appliquée en zone UB du PLU en vigueur, cela correspond à du R+4+C et aux constructions récentes. Il est rappelé que le SDRIF et le SRHH impose des objectifs de production de logement. La construction en hauteur permet de libérer des espaces au sol. (photos annexe 1)

La hauteur en UXd : correspond à une zone existante, issue des ZAC Parisud et dont le règlement et les règles de hauteurs sont communes à Combs-la-Ville et Lieusaint.

Sur l'article UAa7 - Emprise au sol

On ne vient pas augmenter l'emprise au sol puisqu'il s'agit de la situation actuelle du bourg. Le tissu vernaculaire du centre bourg historique, zone UAa, est en effet plus dense que le centre-ville élargi zone UA.

Sur les articles UA9, UAa9 - Toitures

L'enjeu est de préserver l'aspect briard du centre-ville et centre bourg, et par conséquent des aspects de tuiles spécifiques de ton rouge vieilli ou flammé brun. Toutefois, dans un souci d'adaptation au changement climatique les équipements d'intérêt collectif pourraient déroger à ces règles. Il pourra être précisé que les toitures plates de ceux-ci devront tendre vers un indice albedo fort (teinte la plus claire possible), et ce dans toutes les zones, pas qu'en UA.

Sur les articles UA12 et UAa12 – Plantations

Concernant les plantations : l'enjeu des unités de plantation est de permettre différents types de refuge pour les espèces. Les buissons répondent ainsi aux besoins de certaines espèces et incitent à favoriser la plantation de haies plutôt que la mise en place de murs de clôtures. Afin de favoriser plusieurs strates de végétation le règlement impose de surcroît au moins un arbre de haute tige.

La Ville souhaite conserver la précision de maintenir/restituer les arbres de haute tige et de ne pas l'appliquer à tous les types de végétation. En effet, cela pourrait au contraire contraindre la mutation de terrain en friches occupés par des arbustes/buissons.

La Ville est d'accord pour passer à 4 unités de plantations/tranche de 2 places, contre 2 unités actuellement.

Concernant le taux de pleine terre : en UA le taux a déjà été augmenté par rapport au PLU en vigueur. Le taux de pleine terre est une obligation minimum, le CBS vient compléter et augmenter le dispositif de végétalisation du terrain.

Sur l'article UA13 - Conception des clôtures

Le PLU n'est pas rétroactif. Mais pour des projets de clôtures, la nouvelle règle s'imposera en effet. La modification et l'édification de clôture seront d'ailleurs soumises à déclaration préalable, suite à l'approbation du PLU, ce qui n'est pas le cas avec le PLU actuel. La reprise des trottoirs n'est pas encadrée par le PLU.

Sur les articles UA14, UB14, UC14 – Infiltration sur la parcelle

L'OAP TVB vient compléter le règlement.

Sur les articles UA16, UB16, UC16 - Réduction des accès de desserte

Le PLU n'a pas réduit la largeur des accès. Il s'agit simplement d'une nouvelle rédaction.

Sur l'observation de M. Martinez (commerce de proximité à autoriser en zone UXe)

Le commerce de proximité (sous-destination : commerce de détail) pourra être autorisé sous condition d'une surface maximale par commerce pour ne pas entrer trop en concurrence avec les commerces existants dans la zone économique.

Sur l'ancien site industriel de la société Lalique

En zone UB, le recul par rapport à la voirie est maintenu. Il n'est pas souhaité de nouvelles constructions à alignement dans cette zone. Pour les constructions existantes, déjà à l'alignement, la Ville maintient son souhait de ne pas accueillir de logements en rez-de-chaussée, pour des questions de cadre de vie.

La règle de 20m a été vue et validée avec le SYAGE et ne sera pas modifiée.

↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

Sur l'observation de Mme Ramos

La proposition de Mme Ramos se ramène à une modification formelle. Il appartiendra au maître d'ouvrage de l'adopter s'il juge qu'elle contribue à une

Révision du PLU de Combs-la-Ville

meilleure compréhension des règles relatives aux coefficients d'espaces verts et de biotope dans les articles 12 du règlement.

Sur les hauteurs autorisées en zone UXd et en zone UB

La zone UXd est une zone déjà construite et qui ne jouxte aucune zone d'habitat. L'intérêt de revenir sur la règle en vigueur dans le PLU de 2010 n'est pas justifié. La zone UB est destinée à l'habitat collectif. La limite de hauteur prévue au règlement paraît en accord avec le contexte urbain observé dans cette zone.

Ces observations ne sont pas retenues.

Sur l'article UAa7 - Emprise au sol

La zone UAa est un petit sous-secteur de la zone UA (3,9 hectares) qui n'existait pas dans le PLU de 2010 et qui correspond au centre-bourg historique. L'emprise au sol autorisée des constructions y est effectivement portée à 60 % au lieu de 40 %. Compte tenu de la densité et de la configuration urbaine de ce secteur, cette augmentation semble justifiée.

L'observation n'est pas retenue.

Sur les articles UA9, UAa9 – Toitures

L'imposition de couverture rouge vieilli ou flammé à brun ne concerne que le sous-secteur UAa. Dans ce sous-secteur qui est celui du centre-bourg historique, il convient de privilégier l'harmonie des toits, l'adaptation au changement climatique pouvant s'obtenir par d'autres moyens.

L'observation n'est pas retenue.

Sur les articles UA12 et UAa12 – Plantations

Les règles relatives aux plantations et aux espaces de pleine terre apparaissent consistantes, et même ambitieuses, s'agissant d'une zone qui est celle du centre-ville. Il n'y a donc pas lieu de les rendre plus contraignantes, au risque de trop réduire les possibilités de construction dans cette zone qui a vocation à se densifier. Toutefois, l'imposition pour 2 places de stationnement de 4 unités de plantation au lieu de seulement 2 comme prévu au projet paraît pertinente.

L'observation n'est pas retenue, sauf en ce qui concerne le dernier point.

Sur l'article UA13 - Conception des clôtures

Le PLU ne peut imposer de règles obligeant à modifier l'existant.

Sur les articles UA14, UB14, UC14 – Infiltration sur la parcelle

Ces articles sont plus contraignants que ne laisse entendre l'observation de *Pacte pour la transition de Combs-la-Ville* puisqu'en pratique ils limitent les rejets des eaux pluviales à l'extérieur de la parcelle aux seuls cas où il ne serait pas possible de faire autrement. De plus, un chapitre de l'OAP Maintenance et amélioration des continuités écologiques donne des précisions sur les démarches à entreprendre et les moyens à mettre en œuvre pour supprimer ou réduire au mieux ces rejets.

L'observation n'est pas retenue.

Sur les articles UA16, UB16, UC16 - Réduction des accès de desserte

Les règles relatives à la largeur de la chaussée et du trottoir des voies et accès à créer pour la desserte des terrains ont été écrites de manière légèrement différente de celles figurant au PLU de 2010 mais n'ont pas été modifiées. Elles paraissent très convenables.

L'observation n'est pas retenue.

Sur l'observation de M. Martinez (commerce de proximité à autoriser en zone UXe)

La zone UXe est un petit sous-secteur de la zone UX (1,9 hectares) et c'est le seul des secteurs et sous-secteurs UX où le commerce de détail est interdit. Je n'ai pas trouvé la raison de cette interdiction. Je suis donc d'avis que le commerce de détail soit autorisé dans ce sous-secteur.

Sur l'ancien site industriel de la société Laliq

La reconversion de cet ancien site industriel présente sans nul doute de nombreuses difficultés. Toutefois, il s'agit aussi d'un site très sensible du fait de la proximité de la rivière Yerres, de la nécessaire protection de ses berges et de la protection contre le risque d'inondation. Dans ces conditions, il n'apparaît pas possible de réserver une suite favorable aux demandes formulées, d'autant qu'elles ne sont pas fondées sur un projet ou un avant-projet mais seulement sur des intentions.

Les demandes formulées ne sont pas retenues.

3.1.2.5. 2.5.Zones d'urbanisation future à vocation d'activités économiques

Mme Béatrice Prandi souhaite que les activités qui seront accueillies dans les futures zones d'activités économiques soient respectueuses de l'environnement et du bien-vivre des habitants et que les activités polluantes ou bruyantes soient proscrites.

Pacte pour la transition de Combs-la-Ville recommande de ne consommer de nouvelles terres en zone IAUX que lorsque les friches économiques avoisinantes auront été réoccupées et pour y implanter des activités pérennes et faisant sens avec la transition écologique.

M. et Mme Perrin observent que les futurs bâtiments de la zone IAUXa pourront atteindre 15 mètres de hauteur alors que la butte du mail de l'Allée des Princes qui sépare cette zone des habitations du quartier voisin n'a que 5 mètres de hauteur. Ils demandent, afin de préserver la quiétude des habitants, que la hauteur des bâtiments soit limitée à 12 mètres comme dans la zone UXa ou que la butte soit réhaussée à 10 mètres.

↳ Éléments du dossier d'enquête

Le rapport de présentation indique (page 172) que les zones IAUX s'inscrivent dans la volonté de créer un parc d'activités nouvelle génération principalement dédié aux éco-activités et aux activités responsables, mais également ouvert à d'autres filières à valeur ajoutée telles que la santé, l'industrie agro-alimentaire... Elles font l'objet de deux OAP. Le règlement de la zone interdit les entrepôts qui ne seraient pas liés à une autre activité économique.

Révision du PLU de Combs-la-Ville

Le règlement limite la hauteur des constructions à 15 mètres en zone 1AUXa, sans changement par rapport au PLU en vigueur.

↳ *Observations de la personne responsable du projet*

Sur l'observation de Mme Prandi

Le règlement inscrit à l'article 2 de la zone UX : les ICPE soumises à autorisation sont autorisées sous conditions et dans les limites suivantes :

- *que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;*
- *qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;*
- *d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.*

Sur la consommation de nouvelles terres en zone 1AUX

Une étude de la Direction du Développement Economique de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart a permis de recenser un taux de vacance des zones d'activité existantes de 9,92 % (données CA), principalement localisée au sein de l'Ormeau. Il s'agit d'un taux de vacance moyen permettant une dynamique de rotation des entreprises. La ZAe de l'Ormeau est particulièrement touchée du fait de son ancienneté et de fait de l'inadéquation entre l'offre de certains terrains et des besoins actuels des opérateurs.

De plus, pour mémoire la ZAE de l'Ormeau n'est pas gérée par l'EPA, qui quant à lui gère l'Ecopole : les Portes de Sénart et le Charme.

Sur la hauteur des futurs bâtiments de la zone 1AUXa

La hauteur de la butte avait été historiquement calibrée pour des constructions d'une hauteur maximale de 15 mètres. La Ville tient ainsi à ne pas dépasser cette hauteur, conformément au PLU en vigueur, malgré les demandes de l'EPA (cf avis PPA de l'établissement).

↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

Il apparaît que les dispositions du PLU exprimées dans le rapport de présentation, dans le PADD, dans les OAP et dans la partie réglementaire sont de nature à répondre aux préoccupations de Mme Prandi et d'une partie de celles de *Pacte pour la transition de Combs-la-Ville*.

En ce qui concerne la consommation de nouvelles terres, les possibilités ouvertes par le PLU sont très inférieures au potentiel ouvert par le SDRIF. Les besoins relatifs aux activités ont été appréciés à une échelle plus large que celle de la commune (communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne et EPA Sénart), compte tenu de la vacance dans les zones existantes.

Les dispositions permettant d'isoler les zones d'habitations existantes de la zone 1AUx existent déjà (mail et butte) et la hauteur autorisée dans la zone 1AUx n'a pas évolué par rapport au PLU encore en vigueur. Bien entendu, si le besoin s'en faisait sentir, rien n'empêcherait d'adapter lesdites dispositions, par exemple en réhaussant la butte, ce qui pourra se faire dans le cadre du PLU révisé.

Ces observations ne sont pas retenues.

3.1.2.6. Part de l'habitat collectif en zone urbaine

M. Joël Jézéquel s'inquiète du développement du logement collectif en zone urbaine, propose une réflexion sur le stationnement en relation avec ces nouveaux bâtiments et s'émeut au sujet des 80 logements qui seraient prévus dans le secteur Galilée.

Pacte pour la transition de Combs-la-Ville s'inquiète également du développement de l'habitat collectif et demande que le plan de zonage et celui des hauteurs définissent plus clairement les zones où le collectif pourra se développer et celles qui resteront pavillonnaires.

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

Le projet a largement remanié le zonage du PLU en vigueur en ramenant de quatre à trois le nombre de zones urbaines accueillant l'habitat : une zone UA centre bourg dédiée à l'habitat, au commerce, à l'artisanat et aux services, susceptible d'accueillir de l'habitat collectif de faible hauteur, une zone UB destinée principalement à l'habitat collectif avec des hauteurs autorisées plus grandes, une zone UC destinée à l'habitat résidentiel à dominante pavillonnaire avec de faibles hauteurs autorisées.

↳ *Observations de la personne responsable du projet*

Le SRHH (Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement) et le SDRIF fixent des objectifs de production de logements pour la région Ile de France de l'ordre de 70 000/an (repris dans le projet de SDRIF E). Le SRHH a fixé pour la CA un objectif de production de l'ordre de 2 400 logements/an. La DDT a rappelé ces objectifs dans son avis lors de la consultation des Personnes Publiques Associées. Toutefois, au regard du contexte communal, Combs-la-Ville a souhaité afficher dans son PADD un objectif de maintien de sa population actuelle. Toutefois, pour maintenir sa population, et pour répondre à une augmentation du nombre de ménages, lié à un contexte d'augmentation des petits ménages (vieillesse de la population, séparation, ...), il y a un besoin de poursuivre la construction de logements, et notamment des petits logements.

Le PLU n'a pas vocation à parler de type d'habitat. Ce sont les types de zones qui renvoient à une forme urbaine du fait des règles qui sont déclinées dans le règlement. La zone UA est une zone de centralité (mixité des fonctions : habitat, équipement, commerces, etc.), la zone UB est une zone résidentielle à dominante d'habitat collectif et la zone UC une zone résidentielle à dominante d'habitat individuel.

↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

Le PLU ne prévoit pas de nouvelle zone d'urbanisation destinée à l'habitat. L'atteinte des objectifs d'accueil de la population, même peu ambitieux puisque orientés principalement sur la maintien de la population existante, nécessite de réserver la possibilité de densifier les zones urbaines existantes et donc, dans

certaines d'entre elles, de créer de l'habitat collectif. Le PLU, en répartissant les zones urbaines en une zone centrale mixte, une zone à vocation d'accueil de l'habitat collectif et une zone à vocation d'habitat individuel a organisé les nécessaires possibilités de densification dans le respect des caractères des différents quartiers existants.

Les observations relatives à la part de l'habitat collectif en zone urbaine ne sont pas retenues.

3.1.2.7. Autres

Une personne (nom illisible) considère que l'obligation de créer une seule place de parking par logement (au lieu de 2 en zone UC) est insuffisante, les habitants disposant de 2 ou 3 voitures. Elle regrette également que l'avenue de la Forêt ne soit pas protégée des bâtiments collectifs.

M. Guillaume Lefort (Ferme d'Égrenay) souhaite savoir si :

- L'activité de stationnement de véhicules de loisirs présente sur le site pourra être poursuivie (il précise n'avoir pas l'intention de l'augmenter) ;*
- S'il sera possible de construire des bâtiments ou des serres, dans le périmètre de la ferme et au-delà, pour une activité de maraîchage qu'il envisage de créer.*

La société APRR demande que soient revues certaines prescriptions qui ne sont pas compatibles avec les contraintes de gestion du domaine autoroutier. Elle relève l'existence de deux mares à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui sont en fait des bassins de traitement des eaux et de prescriptions découlant de l'identification d'une partie du domaine public comme zone humide potentielle. Elle demande que l'emprise autoroutière soit soustraite de ces secteurs d'intérêt écologique dont elle assure néanmoins vouloir assurer une bonne gestion écologique dans le cadre des contraintes propres au domaine autoroutier. Elle demande également que les clôtures autoroutières ne soient pas soumises aux prescriptions applicables dans la zone A (perméabilité pour les déplacements de la petite faune, limites de hauteur), incompatibles avec les contraintes techniques auxquelles sont soumises lesdites clôtures.

M. Stéphane Oria rappelle que la société Résidence Saint Julien, pour laquelle il intervient, a obtenu un permis de construire en vue de réaliser un bâtiment collectif de 28 logements 40 rue des Acacias sur les parcelles 0A3711 et 0A141. Les travaux ont dû être stoppés pour des raisons techniques et un nouveau dossier doit être déposé. Il considère que le classement de ses parcelles et des parcelles voisines en zone UB serait mieux adapté que le classement en UC prévu au projet, compte tenu de la vocation de celles-ci à accueillir des bâtiments collectifs et de la proximité de la gare RER. De plus, il indique que le maintien en UC rendrait impossible les

travaux actuellement interrompus. Il sollicite en conséquence un classement en zone UB.

M. Joël Jézéquel demande l'aménagement d'une piste cyclable bitumée au sein de la ZAC du Charme.

M. Guy Germain regrette que rien ne figure dans le PLU quant au développement des liaisons douces et souhaite que soit prévu un plan vert de la ville.

Il demande également une précision sur la voie qui serait empruntée par le Tzen.

M. Charley Sifaoui conteste globalement la valeur du projet de PLU et la démarche qui a permis de l'élaborer. Il regrette que le PADD ait été achevé avant le diagnostic territorial qui aurait dû en être le fondement et juge l'association des habitants à la démarche insuffisante. Il juge que le projet n'apportera rien de nouveau, que la bétonnisation et la destruction du patrimoine urbain se poursuivront comme avant. Il en conclut que le projet devrait être reporté.

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

L'obligation de créer une seule place de parking et non deux en zone UC concerne le périmètre de 500 mètres autour de la gare RER.

Les activités évoquées par M. Lefort ne sont pas explicitement évoquées dans le projet, mais rien ne paraît figurer qui s'y opposerait.

Les demandes de la société APRR visent des dispositions ou des règles qui figurent effectivement au règlement.

Le classement du terrain de la Résidence Saint Julien n'a pas évolué entre l'ancien PLU et le nouveau projet, mais les règles ont légèrement évolué.

Le rapport de présentation évoque succinctement les modes de déplacement actifs (page 59) et les itinéraires cyclables : liaisons cyclables existantes, plans vélo de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud et du département de Seine-et-Marne. Un objectif visant à encourager les modes de déplacements actifs figure au PADD.

Le PADD évoque également la desserte du sud de la commune par le Tzen.

↳ *Observations de la personne responsable du projet*

Sur l'obligation de créer une seule place de parking par logement

Les normes de stationnement sont compatibles avec le PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de l'Ile de France) qui fixe des normes de stationnement au regard du taux de motorisation des ménages et distinguant des normes dans un rayon de 500m autour d'une gare et au-delà du rayon. Ainsi le PDUIF recommande une norme maximum de 1,8 stationnement par logement (avis PPA du 18 décembre 2023).

Révision du PLU de Combs-la-Ville

De plus, il est rappelé que le code de l'urbanisme (art L 151-36) dispose qu'il ne peut être exigé plus de 1 place de stationnement par logement pour les constructions situées à moins de 500m de la gare.

Sur les observations de M. Lefort (Ferme d'Égrenay)

Comme indiqué précédemment le PLU n'est pas rétroactif, l'activité pourra être maintenue dans la limite de l'existant.

Toute construction à vocation agricole est autorisée en zone A. Le maraichage est une activité agricole.

Sur les observations de la société APPR

La société APPR a également émis ses remarques dans le cadre de la consultation de personnes Publiques Associées. Des modifications seront apportées au zonage et au règlement écrit.

Sur l'observation du représentant de la société Résidence Saint Julien

La ville est favorable à passer en zone UB, en « compensation » du secteur Claude Monnet classé en UB et reclassé en UC pour l'approbation. De plus, sa proximité de la gare RER D permet de répondre aux objectifs du SDRIF de densifier autour des gares.

Il s'agit également d'être cohérent avec les deux permis délivrés précédemment au regard du PLU approuvé en 2010.

Sur l'aménagement d'une piste cyclable au sein de la ZAC du Charme

L'OAP a retranscrit les ambitions portées par l'EPA consistant à prévoir des pistes cyclables en parallèle des voies dédiées aux véhicules motorisés. Il est également prévu de relier la ZAC du Charme aux Portes de Sénart en renforçant/complétant le réseau cyclable

Sur développement des liaisons douces et l'établissement d'un plan vert de la ville
Le plan Vélo de la CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart est à l'étude et ambitionne le développement d'un réseau en faveur des modes actifs à l'échelle de l'intercommunalité, permettant notamment de connecter les communes entre elles et favoriser les liaisons vers les différents générateurs de trafics : gares, centres commerciaux, zones d'emplois, équipements structurants, etc.

Le Plan Vélo 77 prévoyait l'aménagement d'une voie vélo entre Combs-la-Ville et Brie-Comte-Robert. Toutefois, dans le cadre de son avis issu de la consultation de personnes Publiques Associées le département a indiqué qu'il n'avait plus vocation à assurer la maîtrise d'ouvrage du projet en bordure de la RD 50 mais qu'en revanche il pourrait la cofinancer.

Sur le tracé futur du Tzen

Le tracé est encore à l'étude. Toutefois, la ville tient à être desservie par le TZen. Cette volonté forte a été transmise à la région dans le cadre de l'enquête publique du SDRIF E.

Sur les observations de M. Sifaoui

Le PADD n'a pas été achevé avant le diagnostic. Ce dernier a bien été élaboré au préalable afin de poser des enjeux auxquels le PADD apporte des réponses par des objectifs. Toutefois, il s'agit d'un travail itératif tout au long de la procédure. Le diagnostic est en effet amendé au fur et à mesure de la transmission de données et études de la part des partenaires ou des Personnes Publiques Associées. Le Rapport de Présentation est quant à lui finalisé après le PADD et avant l'arrêt afin d'analyser la cohérence entre les objectifs fixés et la traduction règlementaire dans le zonage, règlement et Orientations d'aménagement et de Programmation.

Concernant la concertation, comme le rappel le bilan de la concertation plusieurs dispositifs ont été mis en place :

- Communication : panneaux à disposition tout au long de la procédure dans le hall d'accueil de la mairie et 7 articles publiés dans le magazine « Rencontre »,*
- Information : des publications régulières dans le magazine, 2 réunions publiques (environ 75 participants à la première et une dizaine à la deuxième), le site internet de la Ville et la page dédiée du PLU, les annonces des réunions publiques sur les panneaux lumineux de la Ville,*
- Participation : les 2 réunions publiques et les ateliers avec les conseils de quartiers (personnes relais de la population, 7 membres de chaque CQ été présents sur les 25 inscrits de chaque CQ), registre papier (0 remarque) et registre numérique (21 contributions).*

↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

L'obligation de créer une seule place de stationnement et non deux à proximité de la gare RER découle de la politique visant à favoriser les déplacements en transports collectif plutôt qu'en véhicule individuel et est précisée dans divers textes ou documents dont le PLU doit tenir compte, notamment le PDUIF. L'observation ne peut être retenue.

Les activités évoquées par M. Lefort ne sont pas incompatibles avec le projet de PLU.

Les demandes de la société APRR paraissent justifiées en ce qu'elles conditionnent la bonne gestion du domaine autoroutier.

Les terrains d'assise de l'opération projetée par la société Résidence Saint Julien est proche de la gare RER, ce qui justifie une vocation à recevoir de l'habitat collectif. Je suis donc d'avis que ces terrains soient reclassés en zone UB.

La programmation et les conditions techniques de réalisation de la piste cyclable demandée par M. Jézéquel ne relèvent pas directement du PLU mais il est noté que sa réalisation pourra s'inscrire dans les dispositions prévues par l'OAP Le Charme (voir les principes de desserte faisant partie des orientations de cette OAP).

La politique de développement de l'usage du vélo pour les déplacements semble reposer sur les plans et projets d'autres collectivités (Communauté d'agglomération

Révision du PLU de Combs-la-Ville

Grand Paris sud, EPA Sénart). Il serait intéressant que ces plans et projets soient présentés au rapport de présentation de manière plus détaillée qu'ils ne le sont, que leurs articulations, entre eux et avec la politique propre à la commune, soient précisées et que la politique de développement de ce mode de déplacement soit déclinée dans les autres documents du PLU (PADD, voire documents réglementaires).

Le tracé du futur Tzen ne peut être indiqué au PLU dans la mesure où il n'est pas encore arrêté et où même la décision de prolonger une ligne du Tzen jusqu'à Combs-la-Ville n'est pas prise.

Les observations de M. Sifaoui portent sur plusieurs sujets.

Pour ce qui concerne la procédure d'élaboration de la révision du PLU, il ne m'appartient pas de me prononcer dans la mesure où elle est antérieure à l'enquête qui m'a été confiée. Sur la base des documents figurant au dossier d'enquête, la concertation m'est apparue consistante et adaptée au projet (Cf. 2.3 du présent rapport). Quant aux autres observations, elles sont beaucoup trop peu détaillées pour je puisse les étudier.

3.2. Observations orales

Lors des permanences, j'ai rencontré plusieurs personnes souhaitant obtenir des renseignements sur le dossier. Certaines d'entre elles ont déposé des observations écrites ; aucune n'a souhaité me faire part d'observations orales.

3.3. Analyse générale

L'enquête a permis de recueillir quarante-huit observations. Parmi celles-ci, l'inscription de bâtiments d'habitation comme étant à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et la demande de classement en zone UC du secteur de la rue Claude Monet paraissent les plus importantes.

Si quelques personnes ont marqué leur accord avec la démarche de protection du patrimoine bâti remarquable, dix personnes ou couples de personnes ont demandé que leur bâtiment soit retiré de la liste. Les justifications de l'inscription des bâtiments figurant dans la liste des bâtiments protégés me sont parues beaucoup trop sommaires eu égard à la rigueur des prescriptions qui s'y appliquent. Je suis donc d'avis que la liste des bâtiments inscrits soit revue en tenant compte du devenir possible de ces bâtiments, que pour chacun des bâtiments qui resteront inscrits la justification précise de leur intérêt soit inscrite au PLU et que l'interdiction de démolir qui s'applique à ces bâtiments soit remplacée par la soumission à permis de démolir.

La demande de classement en zone UC plutôt que UB du secteur de la rue Claude Monet a fait l'objet d'une pétition signée par de nombreux habitants de ce secteur et des quartiers voisins. S'agissant d'un secteur isolé dans la zone UC, zone à vocation pavillonnaire, entièrement urbanisé et dont la forme urbaine s'apparente à celle des quartiers voisins, le reclassement en zone UC paraît justifié.

Une demande de reclassement en zone UC a également été faite pour un secteur contigu au lycée Galilée. Quoique ce secteur qui est actuellement libre de

constructions soit majoritairement entouré de quartiers classés dans la zone UC, il paraît plus intéressant, afin de ne pas trop contraindre son utilisation future, de maintenir le classement UB en introduisant des dispositions réglementaires assurant une bonne transition avec les quartiers voisins.

A contrario, une demande de reclassement en zone UB a été faite pour quelques terrains situés rue des Acacias sur lesquelles une opération de construction de bâtiments collectifs avait été engagée puis ajournée pour permettre la résolution de problèmes rencontrés lors de sa réalisation et dont le nouveau règlement de la zone UC interdirait la reprise. Compte tenu de la situation de ces terrains, notamment de la proximité de la gare, il paraît souhaitable d'accéder à cette demande.

Plusieurs amendements au règlement ont été demandés. Certains sont purement formels et peuvent être adoptés sans difficulté si la commune le souhaite. D'autres ne paraissent pas devoir être retenus, soit qu'ils modifient sans justification suffisante des règles préexistantes dans des quartiers déjà urbanisés, soit qu'ils paraissent trop contraignants au regard des objectifs du PADD, soit encore qu'ils résultent d'une lecture du règlement entachée de quelques erreurs. Certains peuvent néanmoins être retenus, comme l'autorisation du commerce de proximité en zone UXe ou l'augmentation des plantations associées à la création d'emplacements de stationnement sur les parcelles privées. Une mention particulière peut être faite pour l'ancien site de la société Lalique dont la reconversion est envisagée et dont le propriétaire a souhaité que, à cette fin, des assouplissements soient apportés au règlement de la zone. Dans la mesure où, notamment, ils auraient compromis la protection de la rivière Yerres, ces assouplissements ne paraissent pas devoir être retenus.

Les zones d'activité futures ont fait l'objet d'observations qui renvoient à des questions auxquelles, à l'examen, le projet de PLU répond déjà.

Il en va de même des inquiétudes exprimées par certaines personnes quant au développement de l'habitat collectif, qui semble pourtant bien encadré par le projet de PLU.

Des observations particulières de diverses natures ont également été formulées. Parmi elles on peut retenir celles de la société APRR demandant que certaines prescriptions non compatibles avec la bonne gestion du domaine autoroutier soient rapportées, ce qui paraît justifié, et celles concernant la politique relative à l'usage du vélo, laquelle mériterait d'être mieux développée dans le PLU.

Fait à Vaux-le-Pénil, le 9 mars 2024

Le commissaire enquêteur



Bernard Lucas