

Révision générale du PLU *Réunion Publique*



Diagnostic territorial
PADD

Mercredi 14 septembre

Qu'est-ce qu'un PLU ?

- **Document réglementaire qui encadre l'instruction des autorisations d'urbanisme**
- **Processus de questionnement, de réflexion des élus sur l'aménagement de leur territoire à moyen terme**

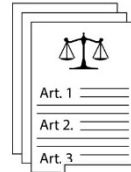
3 grandes étapes de travail...

Rapport de présentation



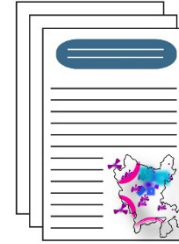
- **Diagnostic** du territoire
- Évaluation environnementale
- Explication et justification des choix
- Indicateurs de suivis
- ...

Plans de zonage et règlements par zone



- Définissent les règles d'occupation du sols,
- Fixe des **règles** de construction en matières de :
 - Hauteur
 - Alignement/recul
 - Raccordement aux réseaux
 - Stationnement
 - Préservation de la biodiversité...
 - Les permis devront être conformes

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

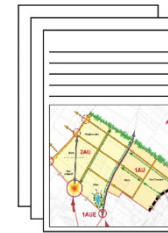


- **Projet politique** des élus du territoire
- Fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, de logement, de transports, de préservation de l'environnement, de développement économique...

Débat en conseil municipal

Fondement des outils réglementaires...

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



- Définissent des **principes d'aménagement** dans les secteurs de projets publics ou privés
- Ou en secteur de restructuration urbaine
- Peuvent comprendre des OAP thématiques
- Les permis devront être compatibles

...et des annexes informatives, notamment les servitudes d'utilité publique

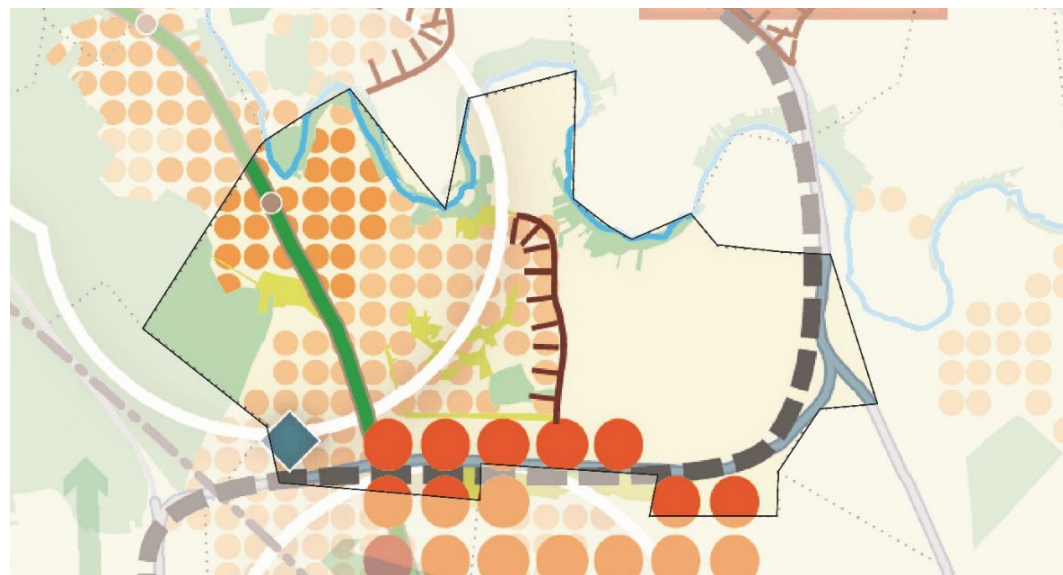
Qu'est-ce qu'un PLU ?

Un travail collaboratif avec :

- les « Personnes Publiques Associées » : Etat, Région, Département, CCI, CMA, Chambre d'Agriculture etc.
- la population, à travers différents dispositifs.

Une élaboration et un contenu encadrés par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement. Le PLUI devra être compatible avec :

- Les principes d'équilibre du code de l'urbanisme.
- **Le SDRIF**
- Le Programme Local de l'Habitat
- Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDUIF) et le futur plan local de mobilité
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Seine Normandie (SDAGE)
- les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI de la Vallée de la Marne)



 Les fronts urbains d'intérêt régional


 Les espaces agricoles

 Les espaces boisés et les espaces naturels

 Les espaces verts et les espaces de loisirs




 Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

Les continuités

 Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)


 Le fleuve et les espaces en eau

Les espaces urbanisés




-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

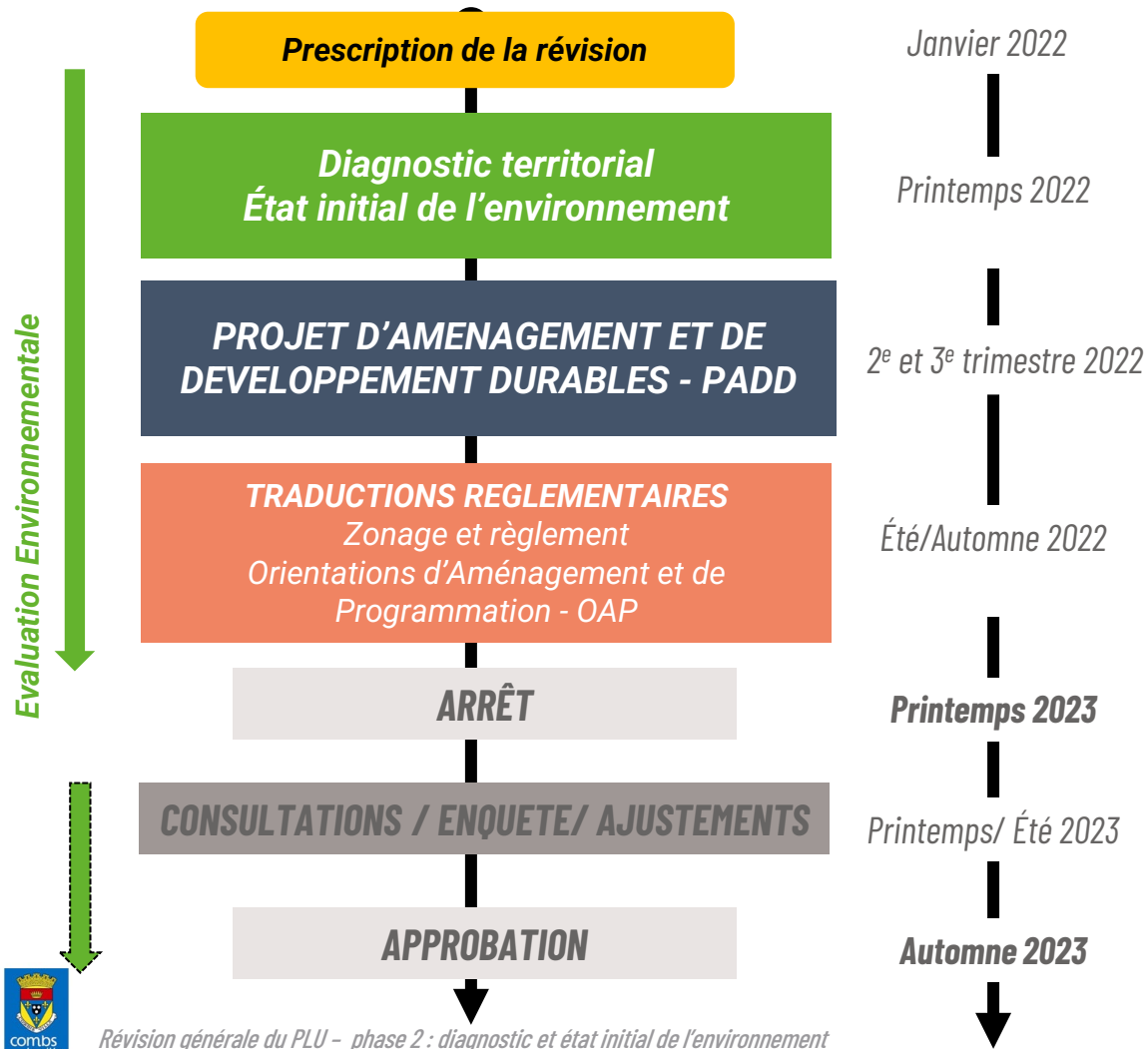
-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle

 Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

L'armature logistique

-  Site multimodal d'enjeux nationaux
-  Site multimodal d'enjeux métropolitains
-  Site multimodal d'enjeux territoriaux

Rappel calendrier



Concertation



- Une **page dédiée** : <https://www.combs-la-ville.fr/1987/revision-du-plan-local-d-urbanisme.htm>
- Une **adresse mail** : revision.plu@mairie-combs-la-ville.fr
- Un **registre papier**
- Une **exposition** alimentée au fur et à mesure de la révision
- Des **articles** dans le magazine local
- Des **ateliers** avec les Conseils de quartier
- Des **réunions publiques**

Le diagnostic territorial

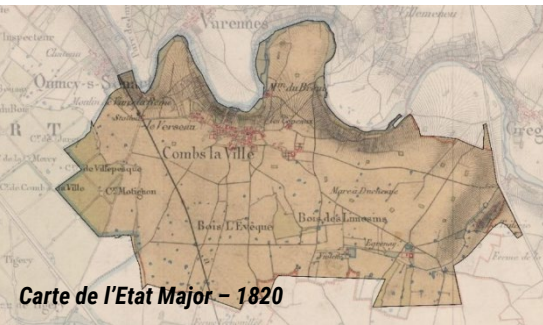
L'état initial de l'environnement



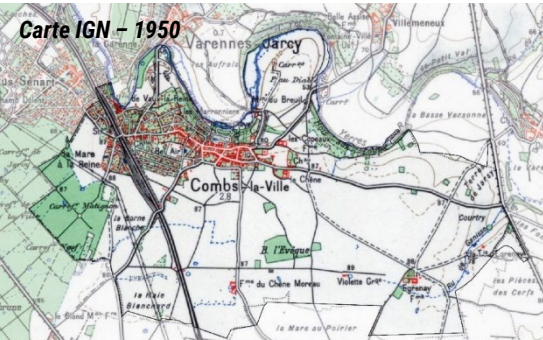
La structure urbaine du territoire



Carte Cassini - XVIII^e siècle



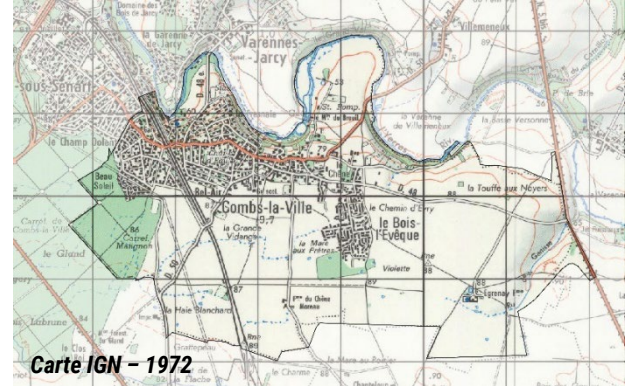
Carte de l'Etat Major - 1820



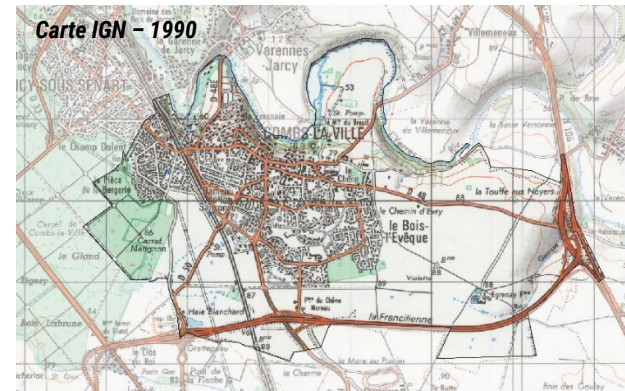
Carte IGN - 1950

- Une croissance récente et rapide
- Un passé villageois encore présent
- Une histoire étroitement liée à la qualité du sol et la relation avec l'Yverre : sol fertile, géographie de plaines et côteaux
- **Le XIX^e siècle** : le développement des infrastructures de transport : l'amorce d'une croissance
- **Première moitié du XX^e siècle** – Combs-la-Ville, encore un village
- **Seconde moitié du XX^e siècle**, la ville nouvelle : développement des ZAC et étalement urbain
- **Les années 2000** : une urbanisation encadrée par ses limites naturelles et agricoles

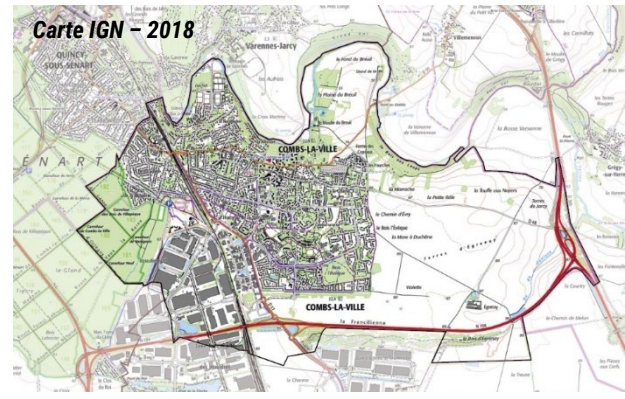
et état initial de l'environnement



Carte IGN - 1972



Carte IGN - 1990

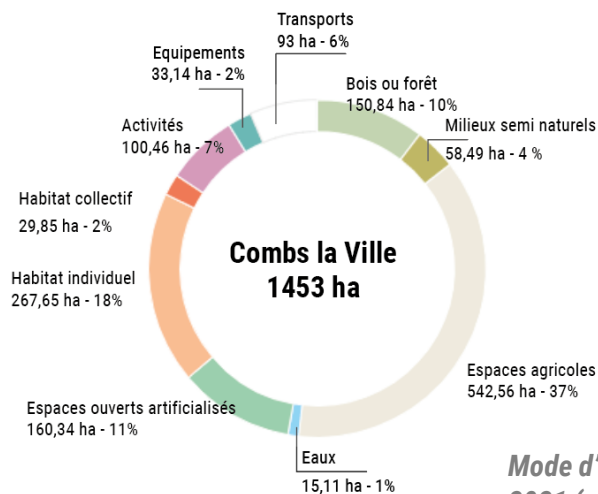
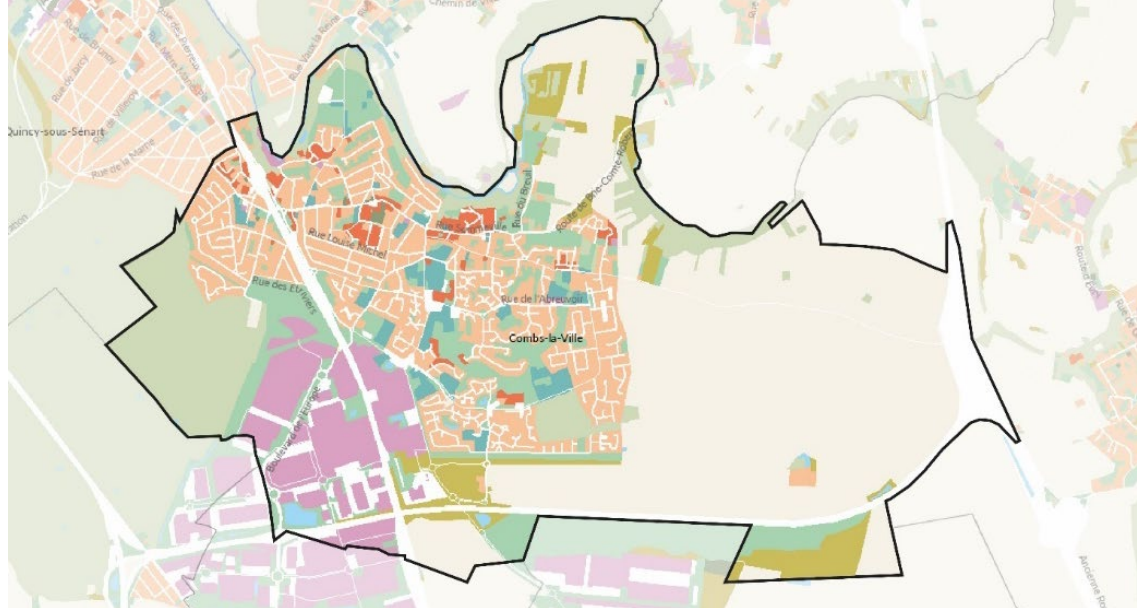


Carte IGN - 2018



La structure urbaine du territoire

- 52.8 % de surface est occupée par des espaces agricoles, forestiers et naturels
- 11 % sont des espaces ouverts artificialisés
- 36.2 % de sa surface est occupé par des espaces construits artificialisés



**Mode d'Occupation du Sol – 11 postes
2021 (source : IPR)**



La structure urbaine du territoire

Des **formes urbaines** particulières hérités des différentes vagues d'urbanisation de la commune :

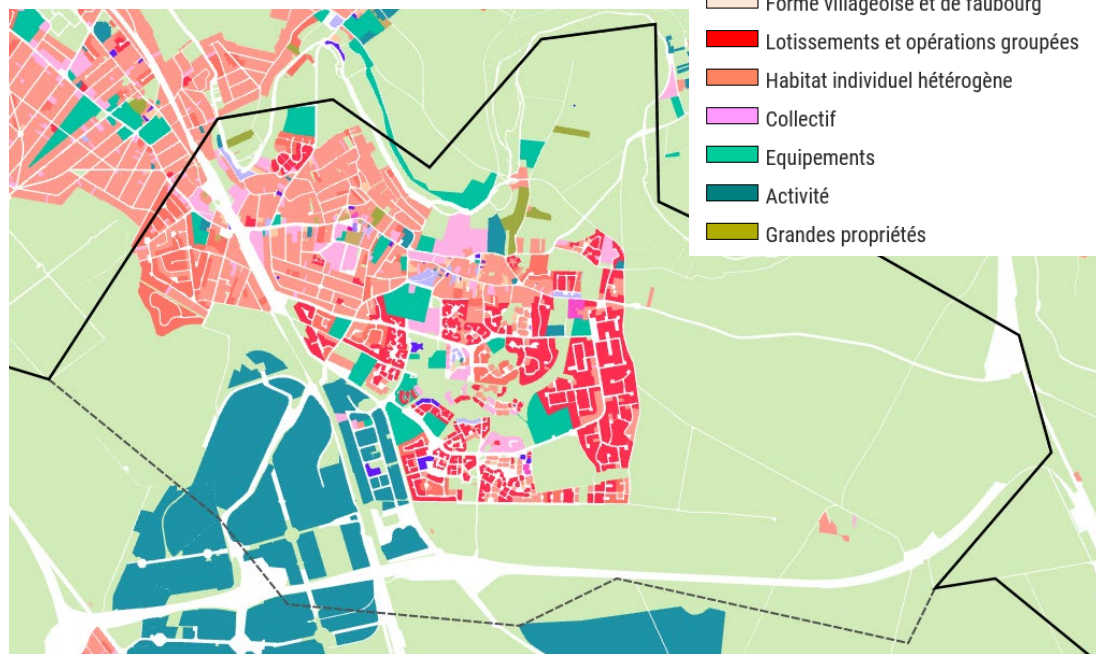
- un *centre-bourg ancien*,
- un *tissu mixte à l'ouest en direction de la Gare RER*,
- des *quartiers pavillonnaires à l'est*,
- des *zones d'activités au sud*.



^ **Le Vieux Pays – Centre historique**
Rue Sommeville
Eglise Saint-Vincent



Grandes propriétés
Château de la Fresnaye
Château des Marronniers

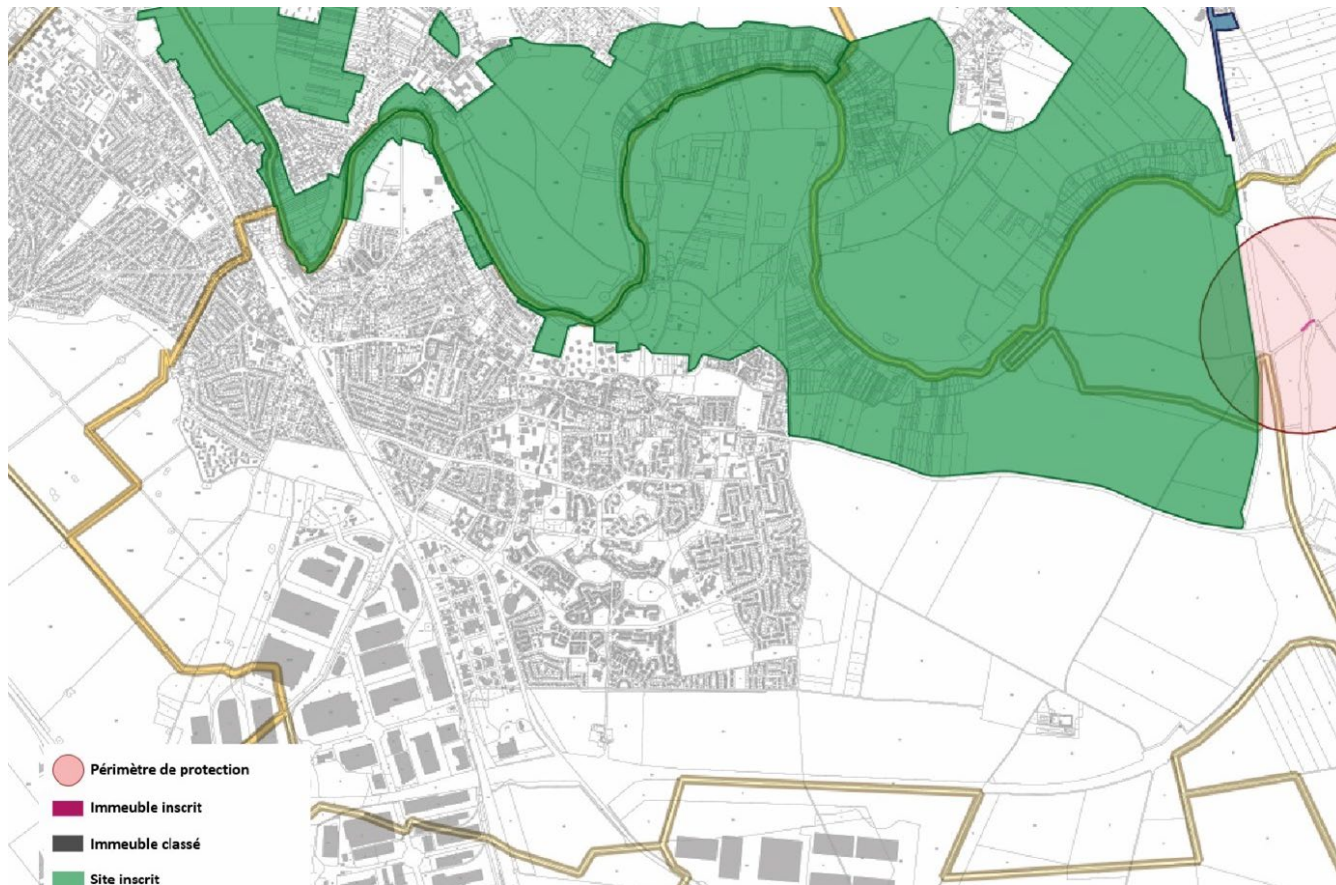


Extensions résidentielles
Des lotissements au tissu d'habitat collectif
^ Immeubles rue Christian Devemy
Quartier Beausoleil >





Le patrimoine d'intérêt national



Le nord de la commune est concerné par un site classé :

- Yerres aval Seine-et-Marne : Ensemble formé par la vallée de l'Yerres aval et ses abords sur les communes de Brie-Comte-Robert, Combs-la-Ville et Evry-Grégy-sur-Yerres.

On ne recense aucun élément bâti au titre de la protection des Monuments Historiques sur la commune.

Certaines parcelles situés à l'est de la commune sont concernées par le périmètre de protection du pont Saint-Pierre situé sur la commune voisine d'Evry-Grégy-sur-Yerres.



Le patrimoine d'intérêt local

Un patrimoine ordinaire et remarquable hérité de son histoire :

- *Le bâti de faubourg,*
- *Les cours et les fermes briardes*
- *Les grandes demeures et manoirs*
- *Les meulières*
- *Les monuments remarquables*
- *L'architecture des XX^e et XXI^e siècles*



Le bâti de faubourg

Rue Sommeville – ancienne place de la poste



Les cours et les fermes briardes

< Grande ferme
Ferme d'Egrenay >



Les meulières

^Avenue de la République – Avenue de la Forêt



Patrimoine du XX^e siècle

< La piscine toursol

v La coupole





Artificialisation des sols entre 2012 et 2021

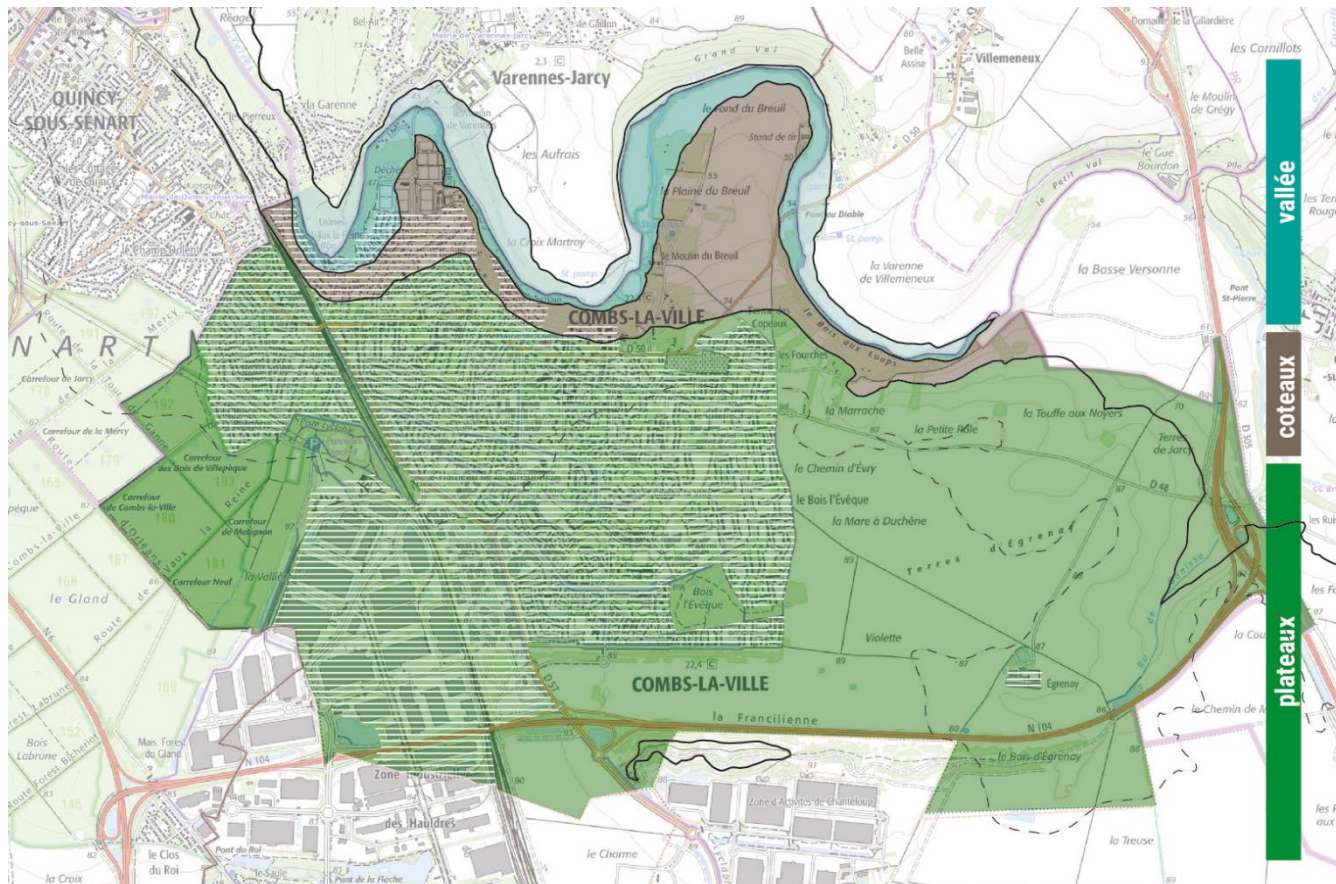
	Activités	Carrières, décharges et chantiers	Equipements	Espaces ouverts artificialisés	Habitat collectif	Habitat individuel	Transports	Total général
Espaces agricoles	1,64			0,61				2,25
Espaces ouverts artificialisés			0,15		2,11	1,32		3,58
Bois, Forêts	0,18							0,18
Habitat individuel		0,13			0,73			0,86
Milieux semi-naturels	2,66			1,00			0,86	4,52
Total général	4,48	0,13	0,15	1,60	2,84	1,32	0,86	11,39

- Diminution des espaces agricoles, naturels et forestiers
- Diminution des espaces ouverts artificialisés au profit des espaces artificialisés
- Diminution des secteurs d'habitat individuel au profit d'une augmentation des secteurs d'habitat collectif → Densification des espaces résidentiels

< Consommation foncière entre 2012 et 2021 – Source : MOS en 81 postes de l'IPR



La structure paysagère du territoire



Une des caractéristiques fortes de la commune est le rôle du paysage dans le développement de la commune.

Trois grandes entités paysagères inscrites dans la géographie de la commune :

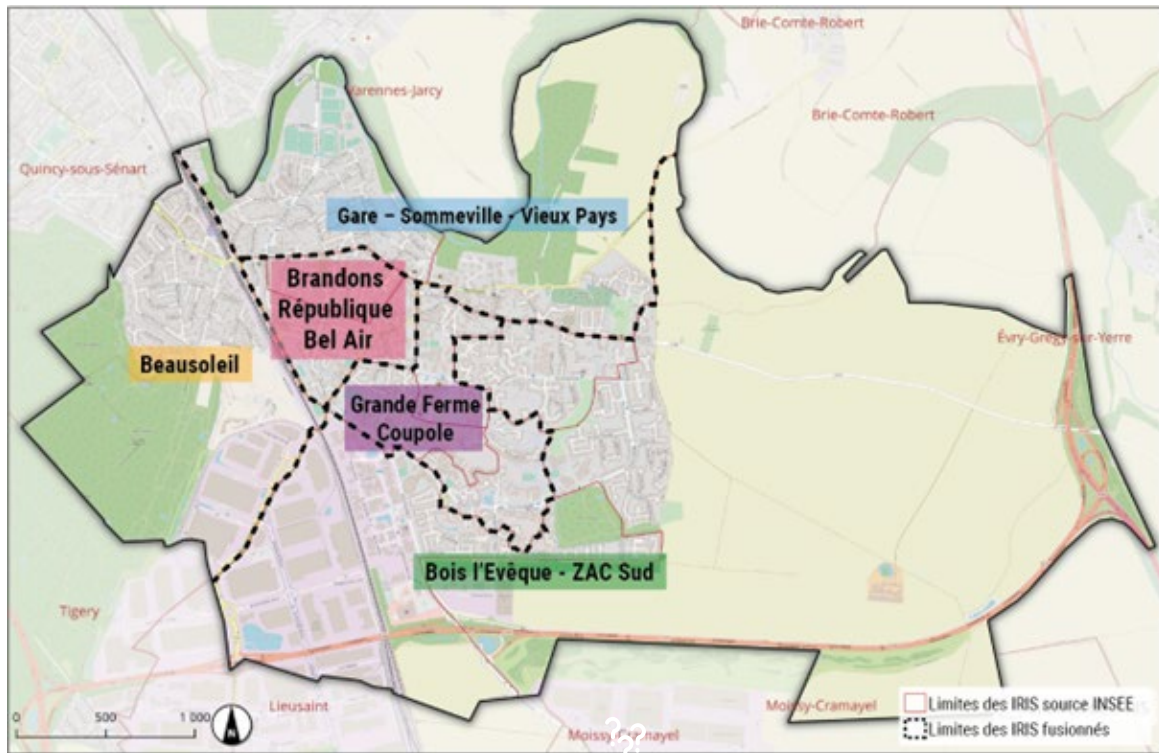
- **Le coteau**, en grande partie occupé par des espaces urbanisés,
- **Les plateaux**, à l'est et au sud de la commune :
 - Les espaces ouverts : les plateaux agricoles
 - Les espaces fermés et boisés : forêt de Sénart et Bois l'Evêque et les espaces urbanisés : lotissements et zones d'activités
- **Le fond de vallée** de l'Yerres,





Analyse socio-démographique

Diagnostic réalisé lors du premier semestre 2022, données INSEE disponibles = RP2018



Correspondance des IRIS de l'INSEE fusionnés

Gare - Sommeville - Vieux Pays	Mairie
	La Source-Cimetière
Brandons - République - Bel Air	République
	La Closerie-Les Aulnes
Grande Ferme - Coupole	La Grande Ferme-La Coupole
	Galilée-A.P.F.
	Quincarnelles
Bois l'Evêque - ZAC Sud	Bois l'Evêque
	Soleil
	La Tour d'Aleron
Beausoleil	Beausoleil



Caractéristiques de la population

Les chiffres clés(2018 -INSEE)

2020 : 22 383 habitants

Un ralentissement de la croissance démographique depuis les années 1990

- Une croissance de +0,2% entre 2013 et 2020
- Un solde naturel positif : 0,86% entre 2013-2018
- Un solde migratoire négatif : -0,25% entre 2013-2018

Une structure des ménages plutôt familiale

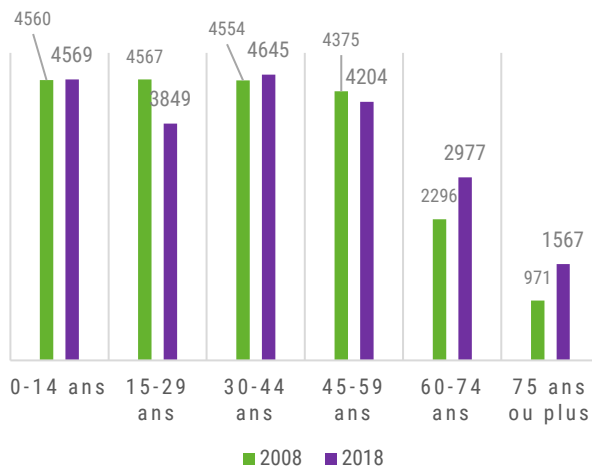
- 70% des ménages sont des ménages avec famille et 30% des ménages d'une personne
- Bois L'Evêque : 81% de familles
- Brandons-Jean Moulin : 57% de familles

Mais une population vieillissante

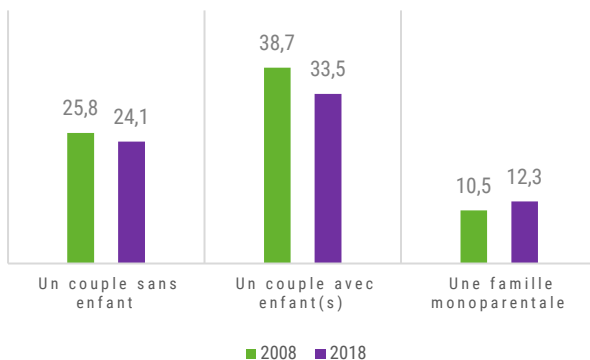
- 17,6 % de la population a entre 15-29 ans
- 17,7% de la population a entre 50-64 ans (16,2% GPS)

Le desserrement des ménages est à l'œuvre

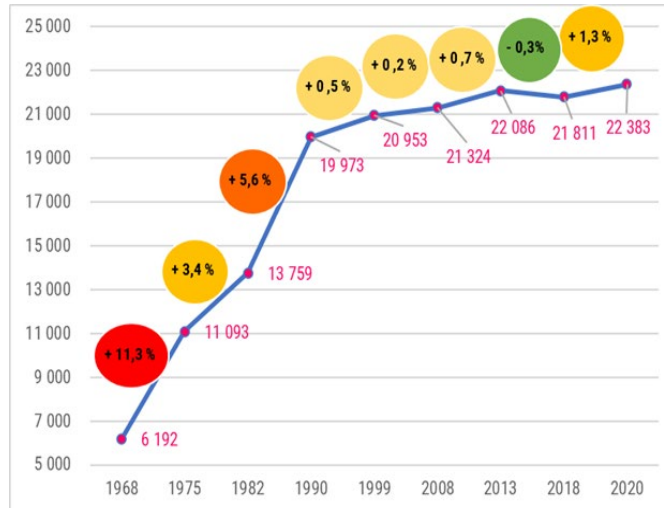
- 2,48 personnes/ménages (2,6 GPS)
- Augmentation des ménages d'une personne : + 5 points entre 2013 et 2018



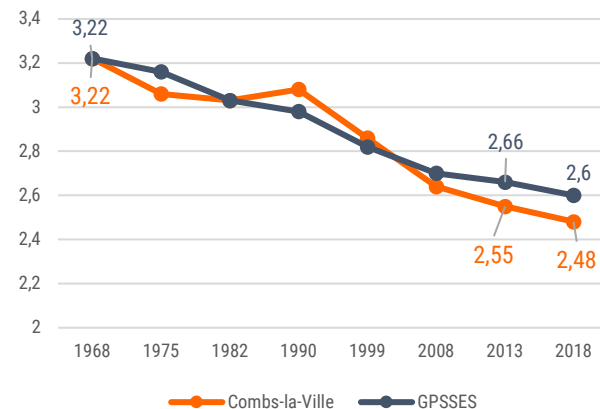
Evolution de la population par tranches d'âges (2008-2018)
Source : INSEE RP 2008 - 2018 - Traitement : CODRA



Composition des ménages (2018) - Source : INSEE - Traitement : CODRA



Evolution démographique de Combs-la-Ville depuis 1968
(Source : INSEE - Traitement : CODRA)



Evolution de la taille des ménages (2008-2018)
Source INSEE RP2018 - Traitement CODRA

Le logement

Les chiffres clés(2018 -INSEE)

9211 logements dont 94% de résidences principales

Un parc récent : 50% du parc a été construit quant à lui entre 1970 et 1990

Un parc principalement composé de maisons individuelles, et de grands logements : 62% des logements = 4 pièces ou plus (55% GPS)

Un taux de vacance moyen très faible

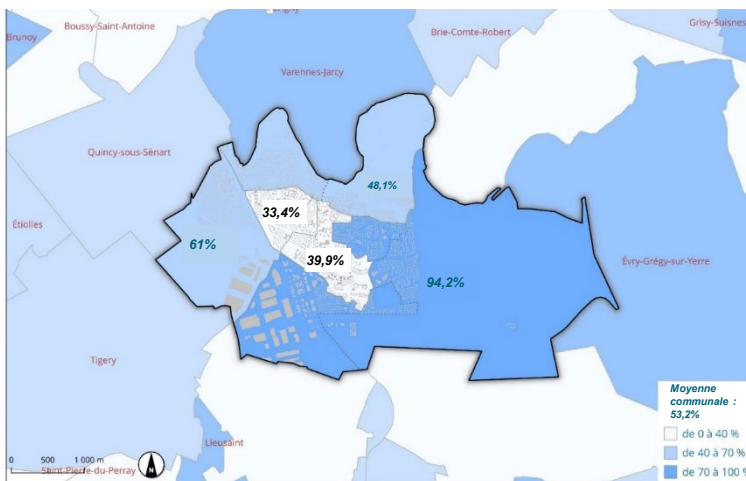
- 5% de vacance à l'échelle communale
- Bois l'Evêque : 1,2% de vacance
- Brandons-Jean Moulin : 8,6% de vacance

Une situation de sous-occupation importante et inégalement répartie sur le territoire : 45,8% de logements sous-occupés

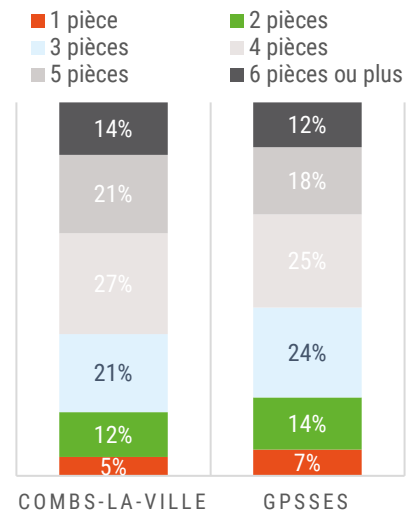
Un marché immobilier attractif en termes de prix, en-deçà de la plupart des prix moyens des autres communes de GPSSSES

Une dynamique de construction fluctuante

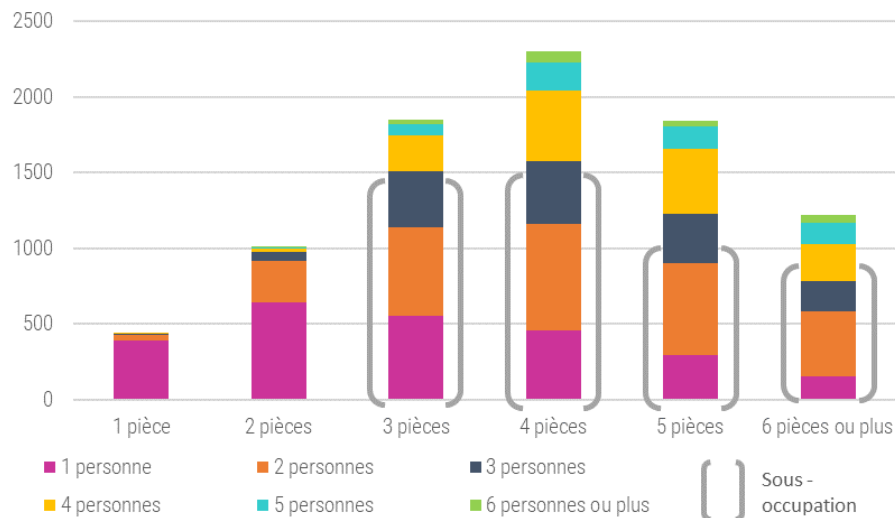
A horizon 2025, la construction d'environ 830 logements supplémentaires, dont 230 issus du projet de démolition/reconstruction des Brandons



Part des maisons en 2018 - Source : INSEE RP2018 - Traitement : CODRA



Taille des logements (2018) - Source INSEE - Traitement : CODRA



Sous occupation des logements à l'échelle de la commune - Source INSEE 2018 - Traitement : CODRA

Développement économique

- Prés des **2/3 des territoires ont une vocation économique** : agriculture, logistique et tertiaire
- Plus d'un tiers du territoire est exploité par l'agriculture
- Une activité agricole confortée voire en léger développement depuis 2010.
- Des zones d'activités de rang intercommunal et national
- Un territoire attractif d'un point de vue économique : porté par l'EPA
- S'y rajoute les emplois publics et liés au commerce de proximité
- Un territoire générateur d'emplois





Développement économique

Les chiffres clés (2018 – INSEE)

10770 actifs

Les **employés** sont la catégorie **socioprofessionnelle la plus présente** sur la commune : 31% des actifs

La ville ne compte plus d'**agriculteurs exploitants** agricoles, alors qu'elle en comptait 3 en 2008

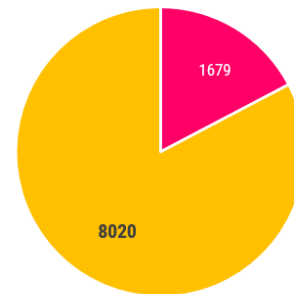
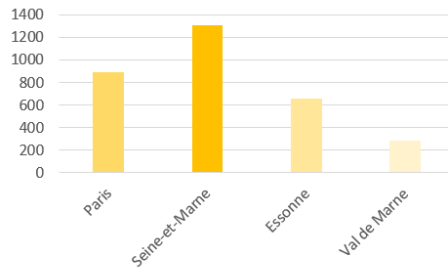
Un taux de chômage élevé (8,5%), mais moindre qu'à l'échelle de la CA (9,5%)

5 533 emplois, soit 3,8% des emplois de la CA Grand Paris Sud
Mais seulement **1680 actifs travaillent à Combs-la-Ville**

De nombreux actifs travaillent en Seine-et-Marne, à Paris, puis en Essonne

	Combs-la-Ville		GPSSSES	
	2008	2018	2008	2018
Agriculteurs exploitants	3	0	74	45
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	264	316	5 089	6 197
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1 648	1 831	22 557	24 674
Professions intermédiaires	3 239	3 180	44 232	46 509
Employés	3 606	3 341	52 391	53 112
Ouvriers	2 043	1 909	33 660	33 927
Ensemble	10 890	10 770	160 012	167 873

Les caractéristiques socioéconomiques de la population de Combs-la-Ville et GPSSSES - Source INSEE - Traitement : CODRA



- Nb actifs travaillant dans commune (ou arrondissement municipal) de résidence
- Nb actifs travaillant dans autre commune

Flux de mobilité - déplacements domicile-travail (graphique gauche : seuil : flux > 100) - Source : INSEE - Traitement : CODRA

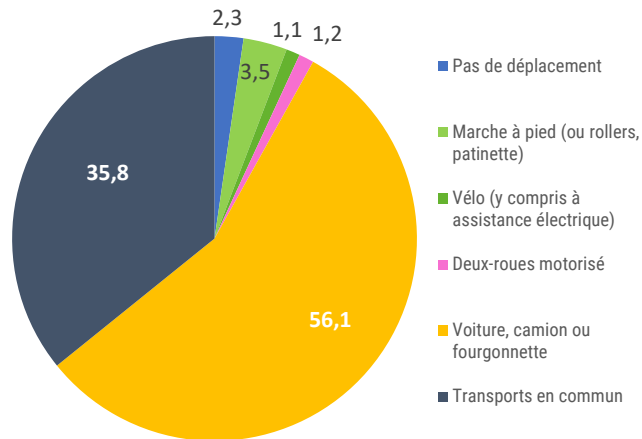
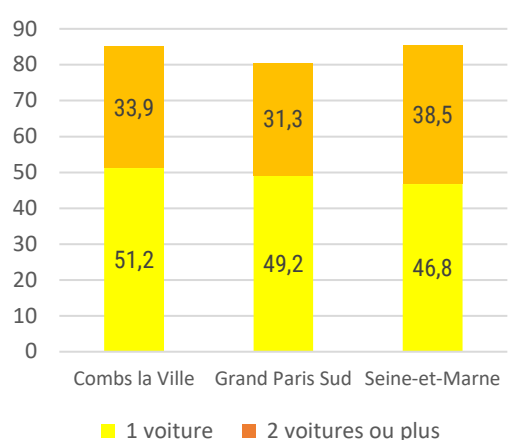


Les services et équipements

- Six polarités : dont 1 centralité communale autour de la mairie et de l'axe République/Sommeville
- Sept pôles commerciaux mettant à disposition des Combs-la-Villais une offre mixte de proximité et de grande distribution
- un niveau d'équipement égal voire supérieur à la moyenne intercommunale, à l'exception de quelques domaines (piscines, maisons de santé et lycées)
- Une répartition géographique équilibrée des équipements, structurant les polarités de la commune
- Des équipements de rang intercommunal qui participe à la connexion de la commune au reste du territoire
- Des effectifs scolaires stables



Les mobilités et déplacements



- Un maillage routier important et efficace, de niveau régional structuré autour de la francilienne
- Un maillage local dont les RD48 et RD57 sont la colonne vertébrale historique et structurelle
- Une desserte aisée des zones économiques, générateurs d'emplois, via le transport routier, mais moindre en TC

Comparaison des taux de motorisation des ménages – Source : INSEE

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2018 – Source : INSEE



- Une motorisation des ménages massive
- Des nuisances liées au trafic routier (83 000 véhicules/jour estimé pour la francilienne)



- Une coupure urbaine engendrée par la voie de RER
- Des fréquentations de la gare RER régulières qui permettent aux comblavillais d'accéder au territoire métropolitain et aux grandes villes franciliennes

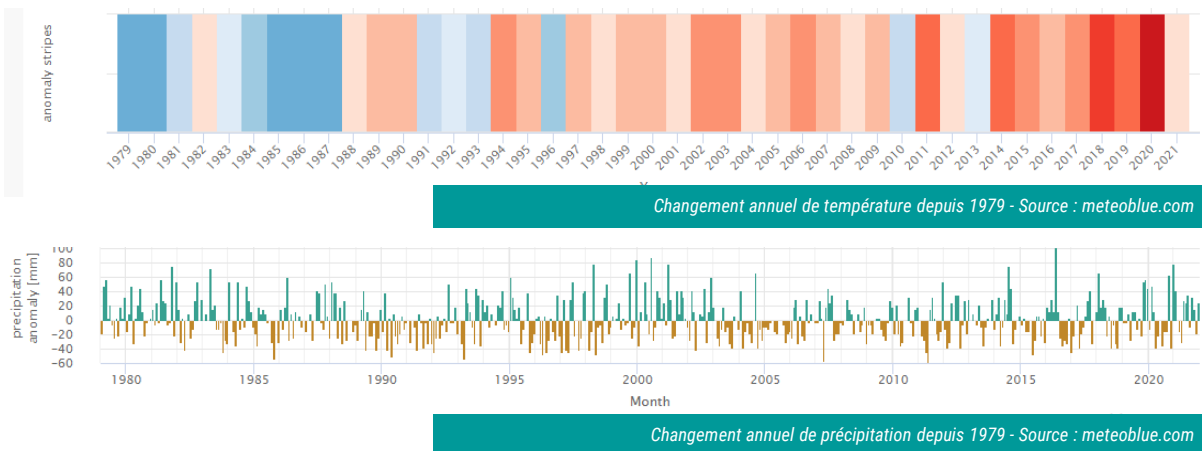


- Une part importante d'utilisateurs de transports en communs pour les déplacements domicile-travail
- Une offre limitée de transports en commun (cadence, arrêts)
- Le futur développement du Tzen : une opportunité pour le renforcement de l'offre en TC



- Un réseau cyclable discontinu mais relativement bien développé sur le territoire communal (environ 20km, et 10% du réseau de la CA)
- Mais un plan local Vélo (CA Grand Paris Sud) récent et ambitionnant le développement d'un réseau en faveur des modes actifs
- Une offre limitée de stationnement vélo (5 espaces dédiés)

Air, climat, énergie



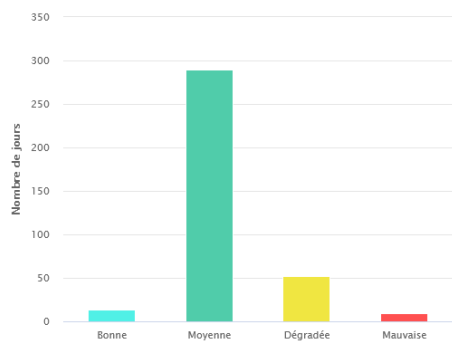
Combs-la-Ville bénéficie d'un climat tempéré

- Moyenne annuelle : 11,2°C
- une augmentation moyenne de la température de l'ordre d'environ 2° et une récurrence plus importante d'années très chaudes depuis 2010

Un sol plus vulnérable aux aléas de sécheresse et fortes pluies

- des épisodes de sécheresse plus nombreux, et plus conséquents en quantité (mm)
- Des phénomènes de fortes pluies moins réguliers mais plus violents

- Un **potentiel de développement** des EnR en lien avec la biomasse, la méthanisation et l'énergie solaire.
- Une **augmentation du nombre de ménages** et de logements qui entraîne **une augmentation de la consommation énergétique** moyenne/personne
- Une **forte dépendance aux énergies fossiles** : 2/3 de la consommation d'énergie
- Une **production hausse de la demande d'énergie liée au changement climatique** en EnR très faible et peu diversifiée
- Une pourrait générer des émissions polluantes supplémentaires



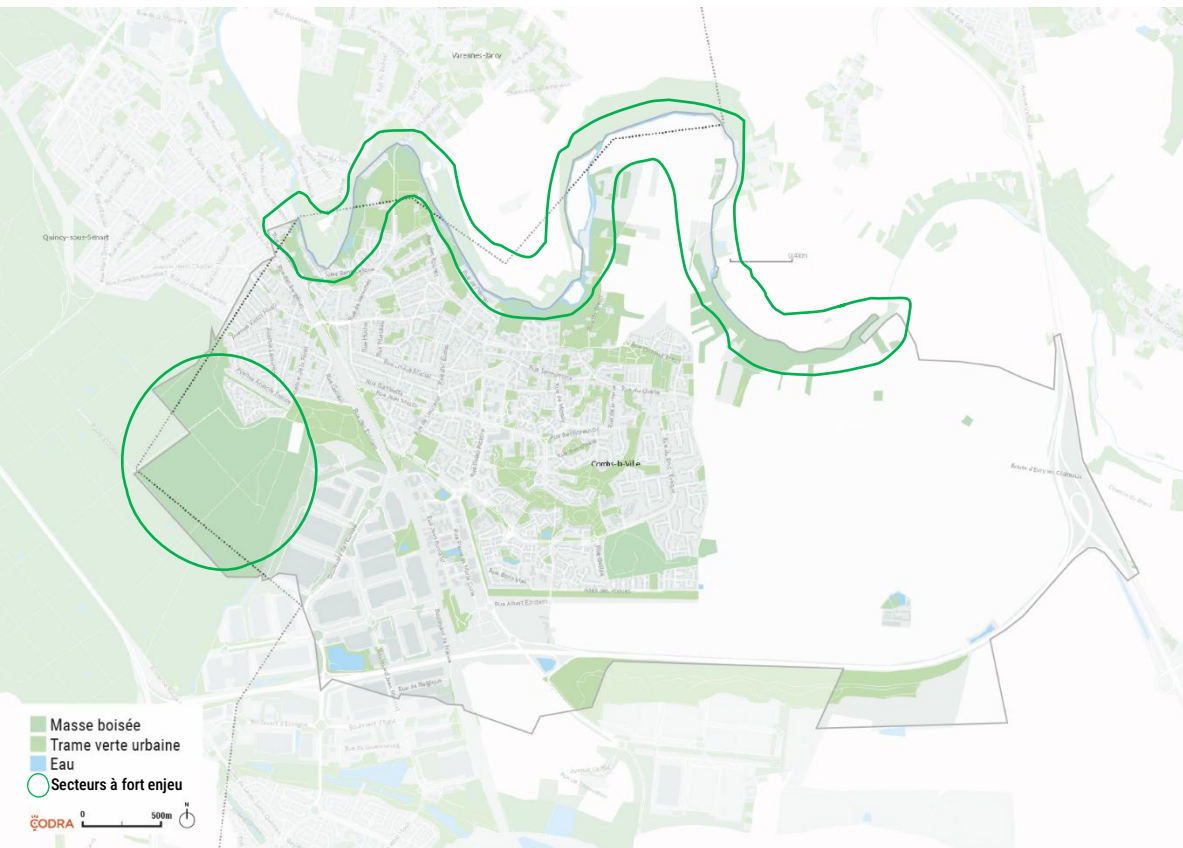
- Des niveaux de pollution atmosphérique en-dessous des valeurs règlementaires et de celles de l'OMS
- Des niveaux de pollution forts à proximité de la francilienne : jusque 4x plus forts qu'en centre-ville

Répartition annuelle de l'indice global par qualificatif en 2021 à Combs-la-Ville (source : Airparif)





Environnement et continuités écologiques : la trame verte et bleue locale



Une trame verte et bleue développée et de qualité mais soumise à des obstacles

- Deux secteurs de fort enjeu écologique, reconnus à l'échelle régionale : la vallée de l'Yverre et la forêt de Sénart
- Plusieurs obstacles à l'écoulement le long de l'Yverre.

Une trame brune au potentiel non négligeable

- Un tissu urbain très végétalisé, avec notamment deux secteurs de pleine terre de grande superficie (Bois l'Évêque et Parc central)
- Une part importante du foncier privé dans la trame verte urbaine : incertitude quant à sa valeur effective pour la biodiversité et pas de maîtrise de la collectivité sur son évolution.

Une trame noire (lumière) et une trame blanche (sonore) présente du fait des nombreuses infrastructures

- Une pollution lumineuse et sonore susceptible de remettre en question certains corridors écologiques

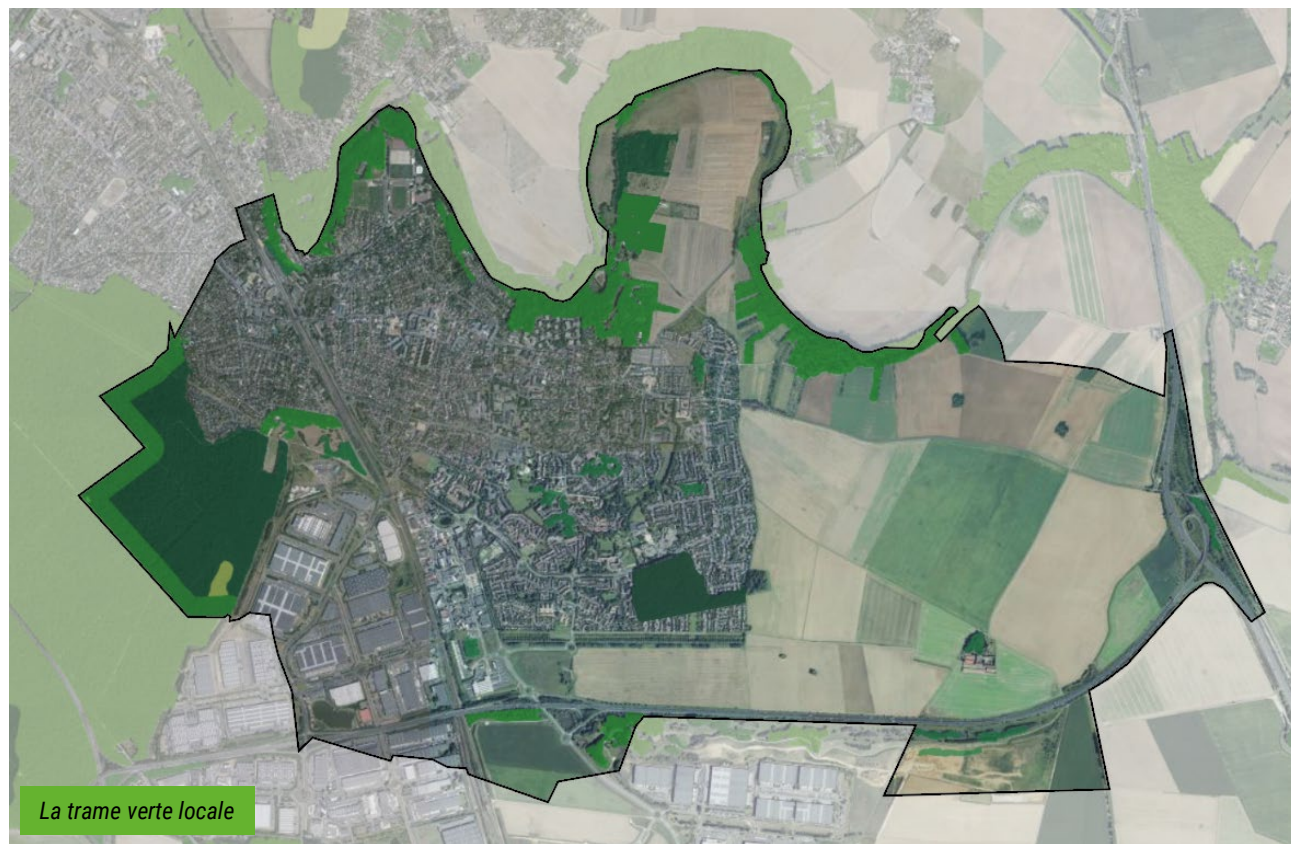
Environnement et continuités écologiques : la biodiversité locale

Faune et flore communales (cf : [Atlas de la Biodiversité Communale](#))

- 1 027 espèces recensées sur le territoire
- 145 espèces protégées
- 35 espèces menacées d'extinction à des niveaux variables (dont 26 sur **liste rouge** régionale)
- Une biodiversité ordinaire importante
- Les bords de l'Yerres : une valeur écologique remarquable
- La plaine agricole d'Égrenay, la zone d'activité de Combs-la-Ville et le quartier du Bois l'Évêque : plus pauvres en termes de nombre d'espèces
- 15 espèces envahissantes : 3 insectes, 1 mammifère et 11 plantes

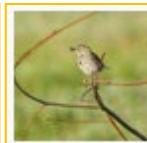


Liste rouge régionale

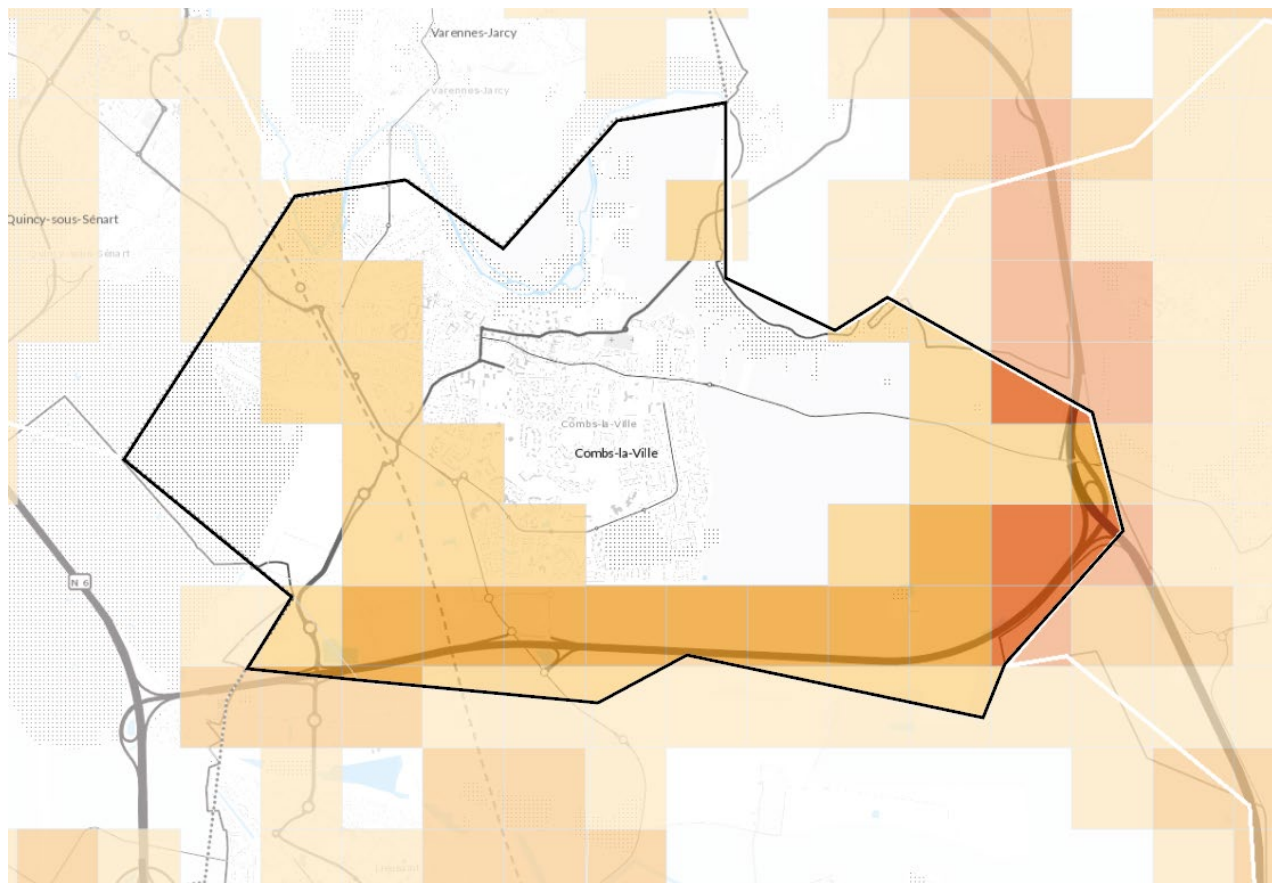


La trame verte locale

En danger



Les risques et nuisances

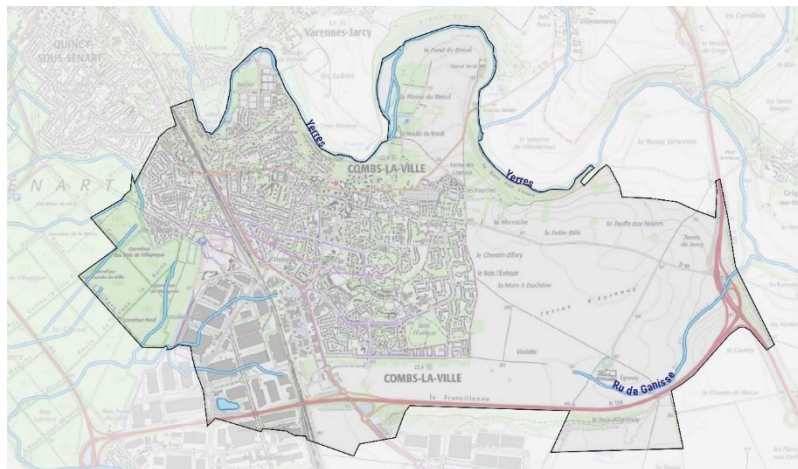


Cumul de nuisances et pollutions environnementales (hors risque naturels) – Source : CARTOVIZ de l'IAU

- Les grands axes routiers et ferroviaires qui participent à la génération de nuisances sonores ainsi qu'à un risque TMD non négligeable, et une **pollution importante** notamment aux NOx.
- Mais un tissu urbain éloigné du principal axe routier (francilienne), permettant d'épargner la population d'une grande partie des **nuisances sonores**
- Présence de l'Yerres qui génère des zones inondables au nord de la commune
- Bonne connaissance de l'aléa lié au **débordement du cours d'eau** de l'Yerres, et encadré par le PPRI
- Des espaces urbanisés majoritairement situés sur le plateau donc globalement peu exposés au **risque inondation**
- Présence de la forêt de Sénart et du Bois l'Evêque qui peuvent générer **des risques de feux de forêt**
- Certaines zones de la commune en aléa fort au risque **retrait-gonflement des argiles**, avec PPR en attente d'approbation depuis 2001.

La ressource en eau (pluviale, usée, potable)

- Un réseau structurant autour de l'Yerres sur les franges nord et ouest de la commune
- Mais une fonctionnalité de l'Yerres perturbée par des obstacles
- Une diversité dans les ressources en eau destinées à l'alimentation humaine
- Une eau potable distribuée de bonne qualité
- Mais une vulnérabilité du territoire à long terme s'agissant des capacités de prélèvement en eau pour la consommation humaine
- Assainissement principalement de type séparatif
- Mais des eaux superficielles de qualité moyenne



Le réseau hydrographique de la commune
Source : IGN, traitement : CODRA

Les déchets

Année	Population totale SIVOM	Population Combs-la-Ville	TONNAGES					
			OMR (répartition selon poids population)	Emballages (réel)	Végétaux (répartition bacs)	Verre (répartition selon poids population)	Encombrants (réel)	DIB (répartition selon poids population)
2019	175848	22212	5492,950	934,328	1119,050	490,500	401,160	296,182
2020	177364	22383	5484,520	978,334	978,060	525,030	456,400	265,428
2021	178412	21811	5301,940	1015,745	1047,690	497,421	409,160	307,560

Tonnages collectés par le SIVOM sur la période 2019-2021, pour la commune de Combs-la-Ville – Source : SIVOM

- Une bonne gestion des déchets, avec un taux de refus sensiblement plus faible que la moyenne régionale
- L'ensemble des encombrants font l'objet d'un tri, afin d'optimiser leur valorisation
- Les déchetteries mettent à disposition du grand public du compost issu des déchets compostables des habitants
- Une collecte sélective en vue du recyclage encore peu développée

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Qu'est-ce-qu'un PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- constitue la clé de voute du PLU puisque les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement et le zonage doivent être **cohérents** avec lui
 - fixe **un projet** de territoire à horizon 10-15 ans

Que demande le code de l'urbanisme ? Art. L151-5

Aménagement	Equipement		
Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques	Urbanisme	Paysage
		Habitat	Transports et déplacements
		Développement économique	Equipement commercial
Réseaux d'énergie	Développement des communications numériques		Loisirs

Fixe des objectifs de modération de consommation de l'espace



Les ambitions du PADD

3 questions

- 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 ?

Axe 1



**Protéger Combs-la-Ville
et ses habitants**

5 objectifs

Axe 2



Habiter Combs-la-Ville

4 objectifs

Axe 3



**Vivre, produire et consommer
à Combs-la-Ville**

4 objectifs

1. Contenir l'urbanisation résidentielle dans ses limites actuelles

Ce que dit le PADD

Préserver les espaces agricoles et naturels

- Conforter les **limites naturelles** de la commune et contenir le développement résidentiel au sein de ces limites, dans le respect du **front urbain d'intérêt régional** identifié au SDRIF
- **Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**, au strict développement économique, le long de la francilienne, dans le prolongement de la ZAC des Portes de Sénart

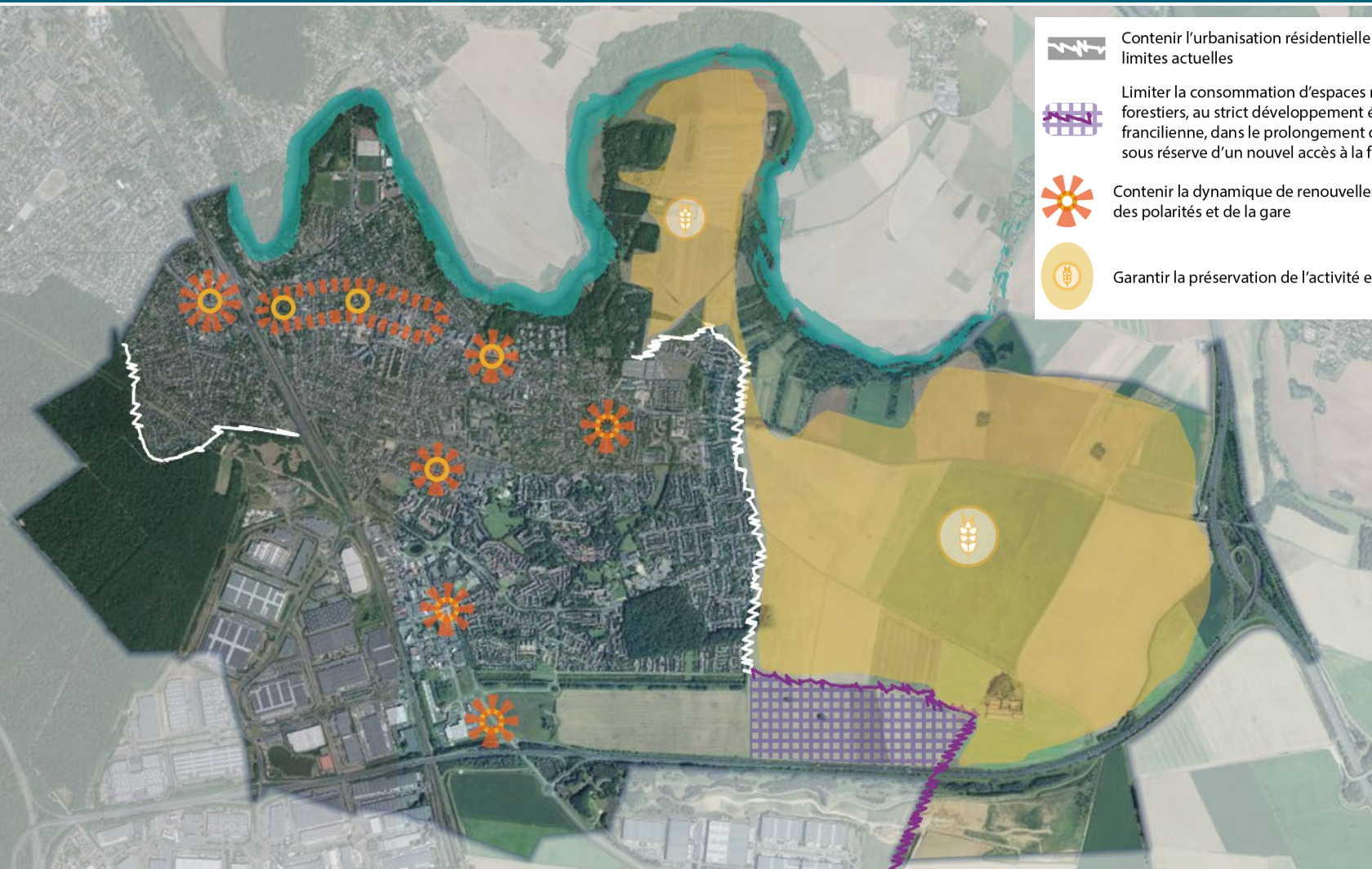
Limiter et maîtriser la densification des zones urbaines

- En encadrant la dynamique de **renouvellement urbain** à proximité des polarités de la gare



Axe 1 : Protéger Combs-la-Ville et ses habitants

1. Contenir l'urbanisation résidentielle dans ses limites actuelles



Contenir l'urbanisation résidentielle dans ses limites actuelles



Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, au strict développement économique, le long de la francilienne, dans le prolongement des Portes de Sénart et sous réserve d'un nouvel accès à la francilienne



Contenir la dynamique de renouvellement urbain à proximité des polarités et de la gare



Garantir la préservation de l'activité et les espaces agricoles

2. Renforcer la qualité paysagère du territoire

Ce que dit le PADD

Préserver le patrimoine paysager

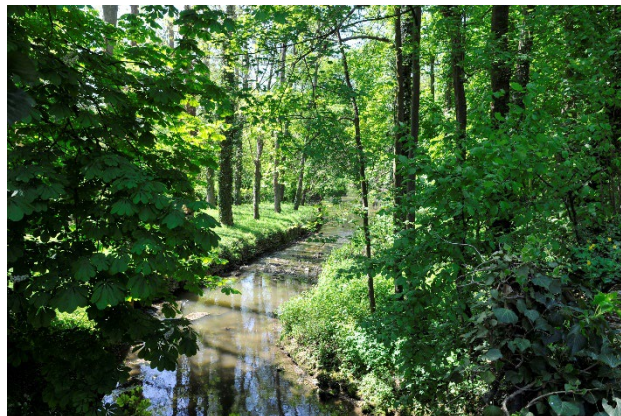
- Arbres isolés et remarquables de la ville
- Alignements d'arbres
- Espaces verts publics
- Jardins et cœurs d'îlots
- Espaces boisés
- Lisières paysagées entourant la commune

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

- En renforçant 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**
- En incitant à l'optimisation des ZAE existantes pour maintenir les **espaces libres** existants
- En encadrant l'aspect des **clôtures et haies**, interface structurante entre l'espace privé et le domaine public

2. Renforcer la qualité paysagère du territoire



Préserver le patrimoine paysager comblavillais



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



Préserver les vues vers les grandes unités paysagères

3. Protéger et renforcer la trame verte et bleue existante

Ce que dit le PADD

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

- En protégeant les **espaces verts publics** existants
- En protégeant les **espaces verts privés** (jardins et cœurs d'îlots)
- En assurant la perméabilité des clôtures à la petite faune et en favorisant les haies champêtres,
- En préservant les franges qualitatives entre urbanisation et espaces de grands paysages,
- En étendant la protection des **espaces boisés**.

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

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

Protéger la trame bleue locale

- En affirmant la **sanctuarisation** des espaces naturels des boucles de l'Yerres et les mares
- En confortant la présence de **l'eau en ville** dans les nouveaux secteurs de projets : noues, jardins de pluie, bassins ...
- En favorisant l'infiltration et la réutilisation des eaux pluviales
- En préservant les **bassins de rétention** et les noues existantes pour leur rôle technique mais également leur fonctionnalité dans les continuités écologiques



3. Protéger et renforcer la trame verte et bleue existante



Conforter et développer la trame verte existante



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



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



Préserver le patrimoine paysager comblavillais

4. Préserver les autres trames : brune, noire et blanche

Ce que dit le PADD

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

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

- En préservant les **cœurs d'ilots** et les espaces de **pleine terre existants**
- En fixant des objectifs de **pleine terre** ambitieux pour les **nouveaux projets**

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



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

Ce que dit le PADD

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 des **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 1 : Protéger Combs-la-Ville et ses habitants

1. Préserver et valoriser les caractéristiques urbaines

Ce que dit le PADD

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-ème 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 »



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



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

Ce que dit le PADD

Maîtriser 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.

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'hébergement et d'équipements

Diversifier les typologies de logements

- Pour faciliter le **parcours résidentiel** des Combslavillais issus du **deserrement des ménages** (vieillesse de la population, décohabitation des jeunes ménages), en favorisant les petits et moyens logements (**T2-T3**)

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 de nouveaux projets



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

Ce que dit le PADD

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



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

Accompagner l'application de la RE 2020



4. Encourager et accompagner le développement des alternatives à l'automobile

Ce que dit le PADD

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 activités qui y sont autorisées

Prévoir l'accueil du Tzen reliant Lieusaint à Melun

- Il desservira le sud de la commune à l'entrée des zones d'activités



1. Renforcer l'attractivité économique de la ville

Ce que dit le PADD

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 au **nord de la francilienne**, dans la continuité des espaces économiques existants et en lien avec ceux-ci.

Anticiper les nouveaux modes de travail

- En permettant notamment l'implantation d'espaces de co-working et de pépinières/hôtels d'entreprises



Axe 3 : Vivre, produire et consommer à Combs-la-Ville

2. Conforter les centralités et renforcer leur complémentarité

Ce que dit le PADD

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 pérennité des espaces de loisirs existants, propices aux échanges et au lien social

Ce que dit le PADD

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 ...
- Permettre l'accueil d'un espace dédié à l'accueil de foires, évènements locaux et d'autres évènements de plein air

Permettre à tous un accès au réseau très haut débit

Contribuer à répondre aux besoins en équipement de santé et 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



Axe 3 : Vivre, produire et consommer à Combs-la-Ville

3. Répondre aux besoins actuels et futurs des Combslavillais en matière d'équipements

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

Ce que dit le PADD

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

- Assurer le **bon fonctionnement** des espaces agricoles
- Maintenir des **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 maraichage (Secteur du Breuil, Egrenay...)



Axe 3 : Vivre, produire et consommer à Combs-la-Ville



Garantir la préservation de l'activité et les espaces agricoles

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

- Le développement résidentiel ne s'effectuera qu'en renouvellement urbain, dans les **limites naturelles** et géographiques de la **tâche urbaine**
- La consommation future d'espaces naturels, agricoles et forestiers sera destiné au développement économique et à la création d'emplois et correspondra aux zones **déjà classées** en **1AU et 2AU** dans le PLU approuvé en décembre 2010, et dans la limite de ce qu'autorise le SDRIF approuvé en 2013

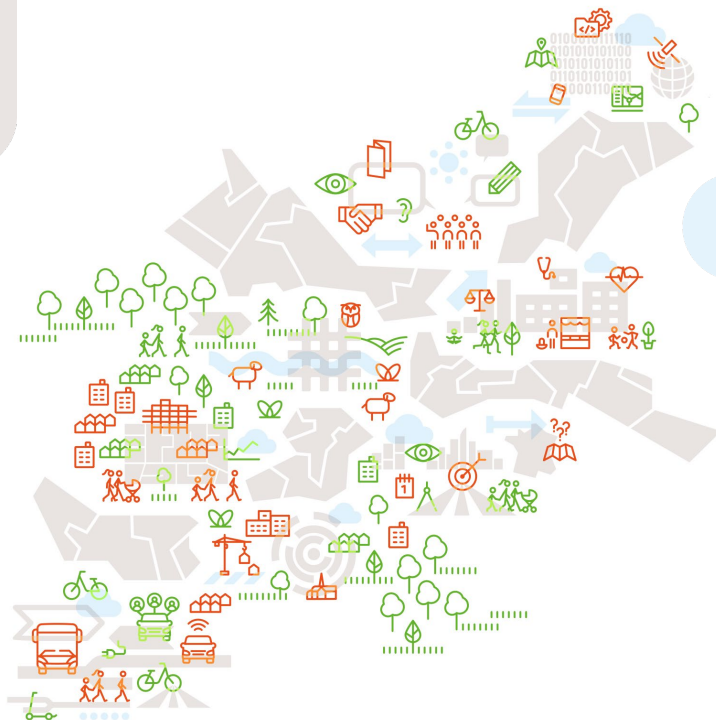
Ce que dit le PADD



-  Contenir l'urbanisation résidentielle dans ses limites actuelles
-  Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, au strict développement économique, le long de la francilienne, dans le prolongement des Portes de Sénart et sous réserve d'un nouvel accès à la francilienne
-  Conforter les polarités et renforcer leur connexions entre elles et leurs complémentarités
-  Contenir la dynamique de renouvellement urbain à proximité des polarités et de la gare
-  Rattacher la zone d'activité de l'Ormeau au tissu communal
-  Conforter et développer la trame verte existante
-  Préserver le patrimoine paysager combslavillais
-  Affirmer la sanctuarisation des espaces naturels des boucles de l'Yerres
-  Renforcer la végétalisation des zones d'activités existantes et en projet
-  Protéger les espaces verts privés (jardins et cœurs d'îlots)
-  Préserver les vues vers les grandes unités paysagères
-  Garantir le maintien des singularités urbaines des différents quartiers : Bois l'Evêque, BeauSoleil, Vieux Pays, ...
-  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
-  Garantir la préservation de l'activité et les espaces agricoles



MERCI DE
VOTRE ATTENTION !



CODRA Conseil
Agence Bagneux
157, rue des Blains
92 220 Bagneux
01 45 36 16 16
codra@codra-conseil.com



www.codra-conseil.com



Révision générale du PLU – phase 2 : diagnostic et état initial de l'environnement





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

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

Questions

Premier intervenant :

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

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

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

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

Observation sur les polarités : pas assez de mesures concrètes pour les améliorer

Questions sur l'emplacement de l'accès TZEN

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

Qu'est-ce que le RE2020

Réglementation Environnementale 2020 (qui remplace RT 2012)

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

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

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

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

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

Par rapport au ZAN, il y a une nécessité d'avoir des fonds financiers pour compenser le fait que construire sur une terre déjà urbanisée coûte plus cher que sur une terre vierge

Equipements peu cités : notamment sur la question de la santé

Le Département de la Seine et Marne est sinistré sur la question. C'est l'avant dernier département en termes d'accès aux soins.

L'objectif est de pouvoir accueillir de nouveaux médecins (mise à disposition de locaux attractifs). Et éventuellement de mettre à disposition un logement dont la commune est propriétaire à un interne ou jeune médecin qui souhaiterait s'installer sur la commune.

Question sur la maison de santé communale :

Le Maire confirme l'initiative prise par la commune pour susciter la création d'un ensemble de nouveaux locaux permettant à la fois à des praticiens locaux d'exercer dans de meilleures conditions, et d'être plus attractif pour attirer de nouveaux praticiens. La commune est en lien constant avec les professionnels de santé et mène la réflexion sur ce projet conjointement avec l'ARS (Agence Régionale de Santé) et l'URPS (Union Régionale des Professionnels de Santé)

Espaces de loisirs à développer

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

Question des arbres en pot :

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

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

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

Deuxième intervenant :

Application des objectifs sur renforcement de la végétalisation et de l'existant : Parkings créés pas végétalisés.

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

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

Le maire répond que les premières générations de constructions dans ces zones d'activités comportaient beaucoup de surfaces avec parkings en réponse aux demandes de l'époque.

Les zones d'activités dite nouvelle génération se sont nettement améliorée sur la question mais peut-être insuffisante.

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

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

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

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

Troisième intervenant :

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

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

Concernant la densification : le maire est contre la densification autour des gares. Le code de l'urbanisme dispose qu'autour des gares le PLU ne peut exiger plus d'1 place de stationnement par logement. Volonté du maire d'exiger 2 places par logement et de sanctuariser le « Beausoleil historique ».

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

Quatrième intervenant :

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

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

Cinquième intervenant :

La présentation sera-t-elle disponible ?

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