

PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de synthèse Diagnostic Territorial Etat Initial de l'Environnement

Document provisoire

LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX.....	3
LES COMPOSANTES PHYSIQUES DE LA COMMUNE	7
... DETERMINANTES DANS LA STRUCTURE PAYSAGERE DU TERRITOIRE	7
LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE ET SA BIODIVERSITE	9
LA STRUCTURE URBAINE DU TERRITOIRE.....	12
MOBILITES ET STATIONNEMENT	16
ANALYSE SOCIO DEMOGRAPHIQUE	18
LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI	23
CLIMAT, AIR ET ENERGIE	26
L'EAU.....	29
LES NUISANCES ET LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	30

Le Plan local d'Urbanisme de la commune de Combs-la-Ville a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 22 mars 2010. Celui-ci a fait l'objet de trois évolutions : une mise à jour, approuvée le 12 septembre 2012, une modification, approuvée le 17 décembre 2018, et une seconde mise à jour, approuvée le 26 février 2020, suite à l'approbation du règlement local de publicité.

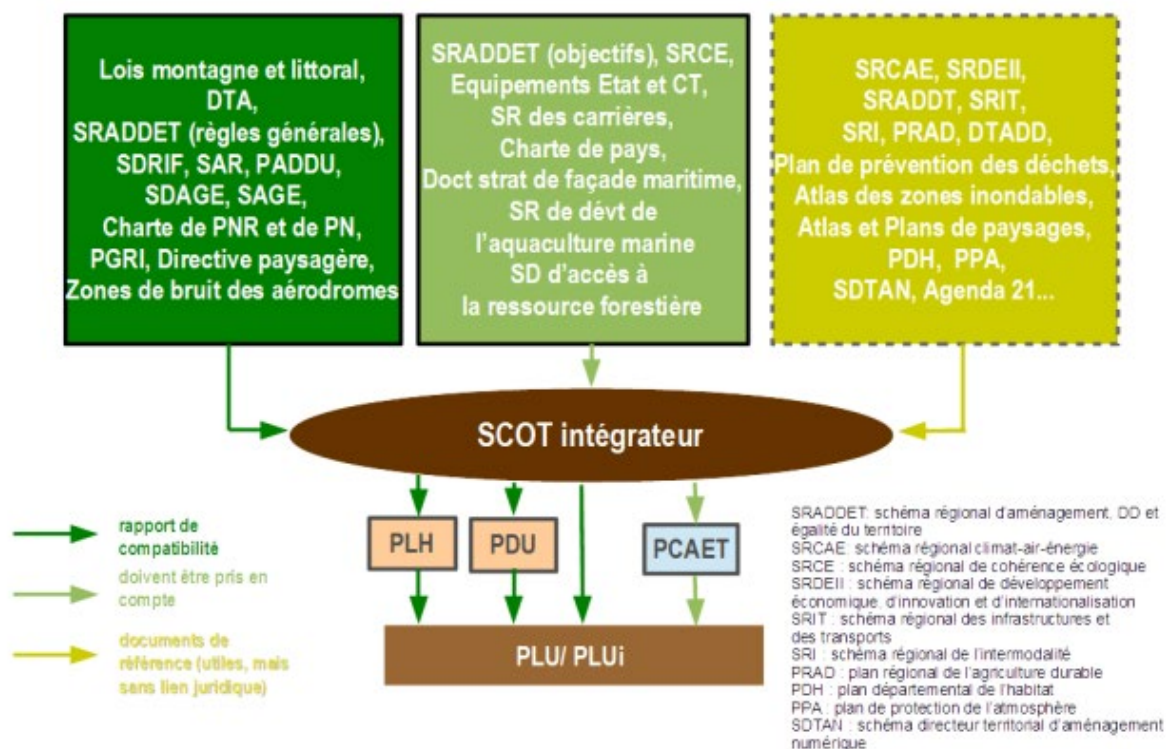
Les évolutions apportées depuis l'approbation du PLU en 2010 ont permis de renforcer la prise en compte du risque d'inondation, et d'améliorer la rédaction et ainsi l'application de certaines règles. Ces modifications ont permis des ajustements mineurs.

Au regard du développement du territoire communal et de l'évolution des orientations stratégiques et réglementaires définies à l'échelle intercommunale et nationale, la révision générale du PLU est apparue nécessaire. La révision du PLU a donc été prescrite par délibération municipale le 24 janvier 2022.

Ce document est une synthèse du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement qui compose le Rapport de Présentation – Pièce n°1 du futur Plan Local d'urbanisme de Combs-la-Ville. Il s'agit d'un document provisoire qui sera alimenté au fur et à mesure de la révision du PLU.

LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

La loi ELAN, est venue simplifier la hiérarchie des normes des documents d'urbanisme. Dorénavant, le PLU se doit d'être compatible avec le PLH et le SCoT, et doit prendre en compte le PCAET. Grand Paris Sud Seine Essonne n'est pas couvert par un PDU récent. Le PLD de Sénart a été approuvé en février 2010.



Source : Etude d'impact de la loi ELAN

Le PLU de Combs-la-Ville en attente d'approbation du SCoT et du PLH doit être compatible avec le SDRIF : Schéma Directeur de la Région Île-de-France. Adopté par délibération du Conseil Régional le 17 octobre 2013 et approuvé par Décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) donne les grandes orientations de développement de la Région Île-de-France à l'horizon 2030. Sa révision a été prescrite en novembre 2021. Ce document identifie des dispositions spécifiques cartographiées selon le schéma ci-après :



Polariser et équilibrer	
 Espace urbanisé à optimiser	A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% : • de la densité humaine ; • de la densité moyenne des espaces d'habitat. Il s'agit ici du reste urbanisé de la commune, jusqu'au front urbain d'intérêt régional.
 Quartier à densifier à proximité d'une gare	Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, ces objectifs passent à 15% au lieu de 10%. A Combs-la-Ville, 1/3 du territoire construit, compris au nord/ouest, doit contribuer plus particulièrement à cette densification.
 Secteur d'urbanisation préférentielle	Des urbanisations nouvelles sont attendues au sud de la commune, correspondant au secteur des Portes de Sénart, situé dans le périmètre de l'OIN Sénart. Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares, qui peuvent être ouverts en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.
Préserver et valoriser	
 Les fronts urbains d'intérêt régional	« Les redents situés entre la limite d'urbanisation et le front, peuvent être urbanisés, mais aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir. » Le tracé et le traitement du front urbain d'intérêt régional doit être pris en compte dans le PLU, comme une limite d'urbanisation.
 Les espaces agricoles	A Combs-la-Ville, près de 500 ha sont à vocation agricole, principalement sur le plateau d'Egrenay. Les unités d'espaces agricoles identifiées sont à préserver.
 Les espaces boisés et les espaces naturels	Ces espaces doivent être préserver et une lisière de 50m inconstructible doit être identifiée. Sont repérés sur la carte : la forêt de Sénart, le bois l'Evêque et les berges de l'Yerres.
 Les espaces verts et les espaces de loisirs	Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces. Est notamment concerné à Combs-la-Ville : le parc Jacques Chirac, les zones tampon paysagères matérialisant la limite entre la ville active et la ville résidentielle, la trame verte traversant les quartiers centraux de la commune (Bois l'Evêque, l'abreuvoir, ...) et le Breuil.
 Le fleuve et les espaces en eau	L'Yerres est dessinée, pour rappeler l'importance de la préservation des ressources et des milieux en eau à long terme.

Relier et structurer

Les réseaux de transports collectifs

	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
Niveau de desserte national et international			
Niveau de desserte métropolitain	Réseau RER  RER A  RER B  RER C  RER D  RER E	Nouveau Grand Paris  RER A  RER B  RER C  RER D  RER E  tracé de référence	
Niveau de desserte territorial			
Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris)			
Gare TGV			

Sont représentés sur la carte du SDRIF :

- La ligne D du RER et la station Combs-la-Ville - Quincy, sa localisation permet la densification autour de la gare et possibilité de croissance de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal,
- Le projet de Tzen, dont le PLU doit permettre la mise en œuvre,
- La Francilienne, infrastructure structurante de desserte du territoire communal et intercommunal.

L'armature logistique

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

Le sud-ouest de la commune identifie un site **multimodal d'enjeux métropolitains**. Ce site doit permettre le maintien des grands équipements dédiés à la logistique.

Les documents d'urbanisme établis à l'échelle locale (schéma de cohérence territoriale, plan local d'urbanisme) doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le PDUIF.

Les principaux objectifs du PDUIF

Le principal objectif du PDUIF est de réduire l'usage des modes individuels motorisés par rapport à leur niveau actuel : croissance des déplacements en transports collectifs, croissance des déplacements en modes actifs (marche et vélo), diminution des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

La stratégie du PDUIF est articulée autour de 9 défis :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo ;
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
- Défi 3 : Redonner de l'importance à la marche dans la chaîne de déplacement ;
- Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau ;
- Défi 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF ;
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Actions prioritaires

La commune de Combs-la-Ville fait partie de l'agglomération centrale, telle qu'elle est définie dans le PDUIF. Dans ce territoire, parmi les actions prioritaires à mettre en œuvre on peut citer les suivantes :

- Aménagements de voirie en faveur de la circulation des bus (priorités aux carrefours, meilleure gestion du stationnement) en parallèle des renforts d'offre ;
- Adaptation des formes urbaines à la desserte en transports collectifs, hiérarchisation du réseau viaire et aménagement de l'espace public permettant de faciliter et de sécuriser l'usage des modes actifs ;

-Développement de stationnement pour les vélos, notamment à proximité des réseaux de transports collectifs, pour favoriser l'intermodalité ;

- Mise en œuvre d'une politique de stationnement en parallèle de l'amélioration de l'offre de transports collectifs et des mesures en faveur des modes actifs ;

- Réalisation de mesures incitant le covoiturage ;

Normes minimales de stationnement automobile pour les opérations de logement

Le PDUIF affirme que le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (selon les derniers résultats disponibles du recensement de la population lors de la révision du PLU).

L'objectif de cette mesure est d'éviter que les normes plancher soient trop fortes par rapport au taux de motorisation réel des ménages, ce qui conduirait à réaliser un nombre trop important de places par application de l'obligation fixée dans le PLU.

Les données du recensement de la population de l'INSEE (2015) précisent le nombre de ménages sans voiture, le nombre de ménages possédant 1 voiture et le nombre de ménages possédant 2 voitures ou plus. Le taux de motorisation exact de la commune n'est donc pas connu.

Par l'application de la méthode de calcul présentée dans le guide de mise en œuvre du PDUIF dans les PLU, le taux de motorisation à Combs-la-Ville est établi à 1,32 véhicule par ménage.

En conséquence, la norme minimale de stationnement exigible pour les opérations de logements ne peut dépasser 1,98 (1,32 x 1,5 fois), arrondi à 2 places de stationnement / logements.

Actions concernant le lien entre urbanisme et déplacements :

Le PDUIF vise à favoriser des densités plus importantes que celles existantes dans un rayon de l'ordre de 1 000 m autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, ou de l'ordre de 500 m autour d'une station de tramway ou de T Zen.

Aménager les quartiers de gare

L'aménagement ou le réaménagement des quartiers de gare doit viser à optimiser leur fonctionnement urbain et à faciliter l'accès aux pôles d'échanges multimodaux. Cet aménagement doit :

- permettre l'installation des équipements nécessaires pour assurer l'intermodalité dans de bonnes conditions (gare routière, parc relais, arrêts de bus, stationnement vélo) ;
- faciliter les cheminements à pied et à vélo pour accéder au pôle, et faciliter l'accès en bus grâce à une voirie adaptée, en particulier dans un rayon de 1 000 m autour des pôles.

Créer ou recréer des quartiers plus adaptés à l'usage des modes alternatifs à la voiture

Pour faciliter l'usage des modes alternatifs à la voiture, il est nécessaire de :

- créer ou recréer des quartiers favorisant la marche et le vélo ;
- privilégier l'urbanisation en îlots de taille adaptée aux déplacements à pied,
- favoriser la mise en place d'itinéraires piétons et vélo à travers les îlots de grande taille pour ne pas générer ou pour supprimer les coupures urbaines,
- mettre en œuvre un aménagement de l'espace public de qualité.
- favoriser la mixité des fonctions urbaines au sein des quartiers ou entre quartiers proches – activités économiques, logements, commerces, loisirs – afin de réduire les distances de déplacement ;
- assurer une densité suffisante pour rendre possible la desserte en transports collectifs, tout en préservant sur la voirie les emprises nécessaires à cette desserte.

LES COMPOSANTES PHYSIQUES DE LA COMMUNE ...

La topographie

La commune de Combs-la-Ville présente un relief plutôt hétérogène, entre plateau, coteau et vallée. La topographie du territoire s'organise principalement autour du plateau d'Egrenay. Seul le passage de l'Yerres au nord de la commune offre un dénivelé à la commune de 43 mètres entre le lit de la rivière (environ 47 m d'altitude) et le point le plus haut du plateau (100m). C'est en surplomb des coteaux de l'Yerres que Combs-la-Ville s'est historiquement développée.

La géologie

Les sols de Combs-la-Ville laissent apparaître plusieurs formations géologiques :

- Limons des plateaux
- Argiles à meulrières
- Calcaires de brie
- Marnes vertes et glaises à Cyrène
- Marnes supragypseuses
- Calcaire de Champigny
- Alluvions modernes

L'hydrographie

Le réseau hydrographique sur le territoire de Combs-la-Ville se compose de deux éléments distincts : d'une part les cours d'eau, avec notamment le ru de Ganisse et l'Yerres, et d'autre part les milieux humides tels que les mares et plans d'eau.

- Le ru de Ganisse
- L'Yerres
- Les mares et plans d'eau

... DETERMINANTES DANS LA STRUCTURE PAYSAGERE DU TERRITOIRE

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

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



Les paysages de plateaux

Les espaces agricoles : Les espaces de grandes cultures occupent près d'1/3 du territoire communal. Ces vastes étendues créent des perspectives sur les plateaux de la Brie et de Melun Sénart, ainsi que sur le Val d'Yerres.

Les bois : Combs-la-Ville est occupé à hauteur de 10% par des espaces boisés, principalement par la forêt de Sénart et le Bois l'Evêque. Ils constituent des espaces de promenades et de récréation pour les combs-la-villais mais également des limites d'urbanisation franche.

Les espaces urbanisés : les plateaux ont été des espaces propices, techniquement, au développement des extensions urbaines du centre-ville, autrefois implanté en haut du coteau, et des infrastructures de transports.

La Vallée de l'Yerres : des méandres aux fonctions et usages différents

La vallée de l'Yerres est caractérisée par une diversité de paysages et d'usages. Cinq méandres viennent en effet marquer la limite nord de la commune, de tailles et de formes différentes, ces derniers accueillent une végétation diversifiée et offre aux habitants de la commune des fonctions différentes : historiquement économique, sportive, résidentielle, agricole et naturelle.

Les coteaux urbanisés, un chapelet d'espaces paysagers

Les coteaux sont des espaces à forte déclivité marquant la transition entre le fond de vallée de l'Yerres et les plateaux agricoles et urbanisés. Ils sont le support à la fois d'espaces boisés, mais aussi des premières traces d'urbanisation.

Certaines voies nord/sud, viennent encadrer et générer des vues sur la vallée de l'Yerres.

Atouts/opportunités	Points de fragilité/vigilance
• Un patrimoine naturel riche et diversifié • Un grand paysage structuré et identifiable, caractéristique de l'Yerres et de la Brie • La présence de la forêt de Sénart, véritable poumon vert • Une trame verte et bleue très développée, créant du lien entre les différents quartiers de la commune • Des entrées de ville qualitatives : haies, grands alignements d'arbres, talus végétalisés et arborés • Le paysage comme délimitation naturelle de la commune • Une trame viaire soulignant les perspectives vers l'Yerres et rythmant les relations avec le grand paysage • Un écrin de verdure tout autour de la commune • Des qualités paysagères qui participent à l'attractivité du territoire communal	• De larges emprises foncières dédiées à l'activité économique peu favorables à une trame verte locale efficiente • Des méandres et berges de l'Yerres fragiles face au dérèglement climatique • Des espaces agricoles formant un paysage relativement monotone

Les grands enjeux

- Conforter l'identité de la ville comme interface entre continuité urbaine du sud parisien et la Brie
- Préserver et renforcer les espace-tampons entre zones résidentielles et zones économiques
- Préserver les richesses naturelles et paysagères du territoire
- Préserver les cœurs d'ilots et fonds de jardins
- Assurer l'accès aux espaces de nature

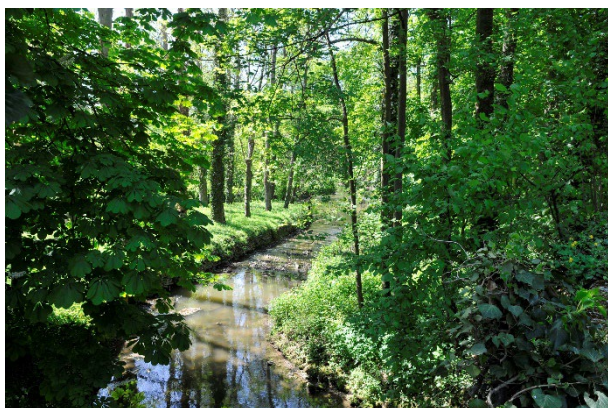
Les enjeux environnementaux

- Favoriser les vues sur les grands paysages de l'Yerres et de la Brie
- Conforter et renforcer la trame verte et bleue en ville
- Consolider la trame verte au sein des espaces d'activités économiques
- Assurer les continuités écologiques et biodiversitaires
- Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au strict développement économique le long de la francilienne
- Préserver les franges qualitatives entre urbanisation et espaces de grands paysages

LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE ET SA BIODIVERSITE

Les différentes trames :

- *Trame verte et bleue : vise à augmenter la part des milieux naturels et semi-naturels dans la répartition des modes d'occupation du territoire, à améliorer leur qualité écologique et leur diversité, et à augmenter leur connectivité pour permettre la circulation des espèces qu'ils hébergent, nécessaire à leur cycle de vie.*
- *Trame brune : s'intéresse à la continuité et à la qualité des sols. Elle prend une importance particulière depuis l'adoption de la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, qui formalise entre autres l'objectif de « zéro artificialisation nette des sols ».*
- *Trame noire : concerne la pollution lumineuse. Cette pollution lumineuse peut avoir des conséquences délétères sur les espèces sauvages, soit en perturbant directement certains comportements, soit par des effets indirects sur les chaînes trophiques*
- *Trame blanche : concerne la prise en compte des nuisances sonores, le bruit peut constituer un obstacle (effet de répulsion) ou troubler certains comportements.*



Éléments de la TVB locale

La trame verte :

La forêt de Sénart et la vallée de l'Yerres, en tant que ZNIEFF, sont identifiées par le SRCE comme réservoirs de biodiversité sur le territoire.

L'état initial du SCot Grand Paris Sud (en projet) reprend les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques du SRCE, auxquels il ajoute, pour le territoire de Combs-la-Ville, un « espace d'intérêt écologique » constitué du Bois l'Évêque et du Parc central, arc d'espaces verts allant de la rue de l'Abreuvoir à la rue Pablo Picasso.

Les espaces végétalisés urbains participent eux aussi fortement à la trame verte locale : jardins privés, parc municipal Arthur Chaussy, parc de la Borne Blanche, le talus bordant l'allée des Princes, les squares/espaces verts des lotissements et ensembles résidentiels, le site de la Couture.

Les espaces agricoles sont à inscrire à la trame verte pour trois principes :

- un corridor écologique potentiel pour les espèces susceptibles de traverser les grandes cultures, constitué d'une vaste continuité d'espaces cultivés, vers le nord, l'est et le sud,
- au nord de la ville, les prairies s'ajoutent aux éléments boisés et à la proximité de l'Yerres pour former une diversité d'habitats.
- un obstacle pour la vaste plaine à l'est de la commune du fait de très rares éléments ponctuels : bosquets et mares, pénalisant les déplacements de certaines espèces.

La trame bleue :

- La vallée de l'Yerres et le ru de Gannis.
- Les zones humides, mares et mouillères
- Les plans d'eau présents au sud de la ville

Les milieux humides ont fortement régressé sur le territoire depuis le milieu du 20^e siècle, où étaient dénombrés plus de 2,5 ha de mares.

Les zones humides les plus prioritaires à protéger selon le SyAGE sont :

- les zones humides avérées (cf : cartographie des enveloppes d'alerte de la DRIEAT) ;

- une partie des zones humides probables situées dans le lit majeur de l'Yerres, auxquelles ont été soustraits les secteurs déjà urbanisés (quartiers pavillonnaires, équipements sportifs, déchetterie... situés au nord de la commune) ;
- les mares et abords de rus situés dans la Forêt de Sénart ;
- le tronçon du Ru de Ganisse encore visible dans la zone agricole ;
- une partie du rebord du plateau, hors de la zone urbanisée.

Les obstacles à la trame :

- La RN 104, au sud et à l'est,
- La voie ferrée, à l'ouest.

La biodiversité locale

Sur 1 027 espèces recensées sur le territoire de Combs-la-Ville selon les données de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (dont 971 il y a moins de 20 ans), 145 font l'objet d'un ou plusieurs statuts de protection et 35 sont menacées d'extinction à des niveaux variables (dont 26 sur liste rouge régionale).



Liste rouge régionale



En danger

Par comparaison avec les espèces jugées « patrimoniales » ou « remarquables », le reste de la biodiversité présente sur un territoire est qualifiée d'ordinaire. Ces espèces méritent toutefois d'être considérées avec une même attention, car elles conditionnent le fonctionnement global des écosystèmes, dont elles constituent la plus grande partie.

Dans le cadre de la constitution de l'atlas de la biodiversité communale, Seine-et-Marne Environnement a réalisé en 2017 de vastes inventaires sur l'ensemble de la commune. Ceux-ci ont permis à l'association de confirmer la présence sur le territoire de :

- | | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| – 415 espèces de plantes ; | – 5 espèces d'amphibiens ; |
| – 173 espèces d'insectes ; | – 5 espèces d'arachnides ; |
| – 64 espèces d'oiseaux ; | – 5 espèces de mollusques ; |
| – 21 espèces de mammifères ; | – 3 espèces de reptiles ; |
| – 16 espèces de poissons ; | – 2 espèces de crustacées. |
| – 10 espèces de champignons ; | |

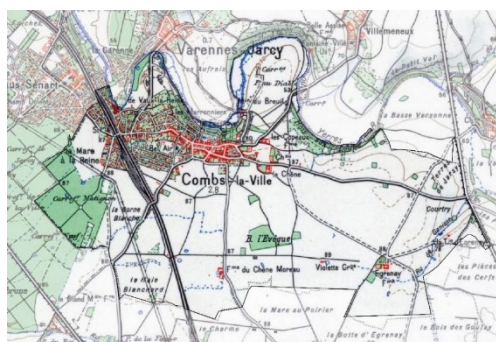
La comparaison du nombre d'espèces contactées par quartier durant ces inventaires, selon des protocoles identiques pour chaque portion du territoire communal, met en évidence la valeur écologique des bords de l'Yerres amont et des espaces agricoles adjacents (prairies, extensions boisées...), de la forêt de Sénart, prolongée par le parc de la Borne Blanche ; du Parc central ; ainsi que d'une portion au sud de la commune regroupant le talus arboré de l'allée des Princes, une partie du talus arboré séparant la RN 104 de la zone d'activité située à Moissy-Cramayel, ainsi que des cultures extensives. En revanche, la plaine agricole d'Égrenay, la zone d'activité de Combs-la-Ville et le quartier du Bois l'Évêque apparaissent comme des secteurs plus pauvres en termes de nombre d'espèces.

15 espèces recensées sur la commune selon l'INPN sont considérées comme introduites et envahissantes.

Atouts/opportunités	Points de fragilité/vigilance
• Deux secteurs de fort enjeu écologique, reconnus à l'échelle régionale : la vallée de l'Yerres et la forêt de Sénart (et son prolongement avec le parc Jacques Chirac). • Un tissu urbain très végétalisé, avec notamment deux secteurs de pleine terre de grande superficie (Bois l'Évêque et Parc central), de nombreux cœurs d'îlot, des secteurs arborés, des espaces de prairies fleuries et fauchage tardif... • Un patrimoine important en termes de milieux aquatiques et zones humides, avec des secteurs permettant une bonne connectivité des écosystèmes (boucles de l'Yerres, réseau de mares de la forêt de Sénart, mares du Bois l'Évêque, bassins de rétention). • Une continuité des espaces agricoles avec les communes voisines et un secteur assez divers en termes d'habitats : la plaine du Breuil et ses environs.	• Plusieurs obstacles à l'écoulement le long de l'Yerres. • 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 majorité d'espaces agricoles dénuée ou presque d'éléments de connexion écologique et de diversification paysagère : la plaine d'Égrenay. • Deux axes de transports majeurs faisant obstacles aux déplacements de la faune : la RN 104 et la voie ferrée (+ rues qui la longent et zone d'activités). • Une pollution lumineuse susceptible de remettre en question certains corridors écologiques : aval de l'Yerres très impacté, forêt de Sénart isolée par un continuum urbain, plaine agricole interrompue au nord. • 35 espèces menacées recensées sur le territoire communal (dont 3 en danger critique selon la liste rouge régionale), 15 espèces envahissantes.
Les grands enjeux	
• Protéger strictement les espaces d'intérêt majeur pour la biodiversité. • Maintenir les espaces de pleine terre en ville. • Favoriser la perméabilité du tissu urbain aux espèces, en incitant le maintien et le développement la végétation et en évitant la multiplication d'obstacles (clôtures...). • Préserver les milieux aquatiques et humides des risques de pollutions. • Encourager la diversification du paysage dans la plaine agricole. • Atténuer la pollution lumineuse nocturne, en particulier aux moments critiques de la nuit (aube et crépuscule). • Aménager des conditions plus favorables à certains groupes taxonomiques rares sur la commune : amphibiens, odonates, orthoptères. • Encourager à la prise en compte de la biodiversité sur le domaine privé à travers des outils de sensibilisation.	
Liens avec les autres enjeux environnementaux	
• La biodiversité dépend fortement des autres paramètres de l'environnement : le changement climatique, les pollutions de l'air, de l'eau ou du sol, les nuisances et les risques... sont autant de facteurs qui contribuent à son érosion, aux échelles locales comme globales. • En revanche, les concepts d'ingénierie écologique ou de solutions fondées sur la nature permettent d'envisager la biodiversité comme un atout pour résoudre certains de ces défis. Ainsi, le maintien et l'amélioration de la TVB sur le territoire peut participer à lutter contre le changement climatique et ses effets (confort estival, notamment), le risque inondation (infiltration des eaux de pluie, zones d'expansion des crues), certaines pollutions (principe de phytoremédiation), etc.	

LA STRUCTURE URBAINE DU TERRITOIRE

Un développement urbain marqué par des limites naturelles et agricoles



Le paysage et la géographie constituent les éléments déterminants du développement de la commune.

L'histoire du développement de la commune est étroitement liée à la qualité du sol et sa relation avec l'Yerres : sol fertile, géographie de plaines et côteaux. La ville a demeuré pendant plusieurs siècles un village agricole, dont certaines traces sont encore présentes (fermes, voies étroites du Vieux Pays, ..). Puis avec l'arrivée de la voie ferrée XIXe siècle, la commune devient une destination de villégiature pour les Parisiens en mal de campagne.

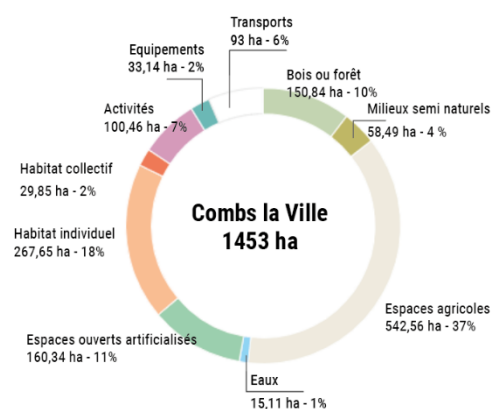
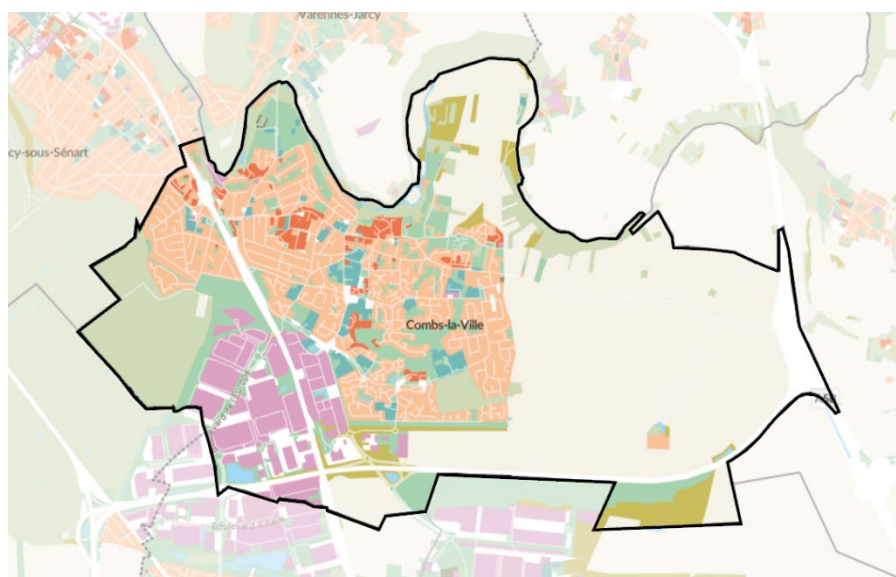
Mais c'est l'inscription de la commune dans la Ville Nouvelle de Melun Sénart qui va entraîner une croissance rapide pour Combs-la-Ville. Ce développement s'est organisé autour de projets de ZAC, entraînant un étalement urbain vers le sud et l'est et l'ouest. Les limites demeurent cependant la forêt de Sénart et l'Yerres au nord et à l'est, ainsi que le plateau agricole à l'est.

Le développement récent de la commune s'opère principalement au sud, en faveur du développement économique et de la création d'emplois, dans le cadre de l'OIN Sénart, tandis que le développement résidentiel s'opère dans le cadre d'opération de renouvellement urbain.

L'occupation du sol actuelle

Aujourd'hui, l'occupation des sols traduit une urbanisation franche et rapide. Selon le MOS de 2017, en 11 postes, (cf : ci-dessous) la commune de Combs-la-Ville, demeure cependant un territoire ouvert et disposant de nombreux espaces de qualité puisque :

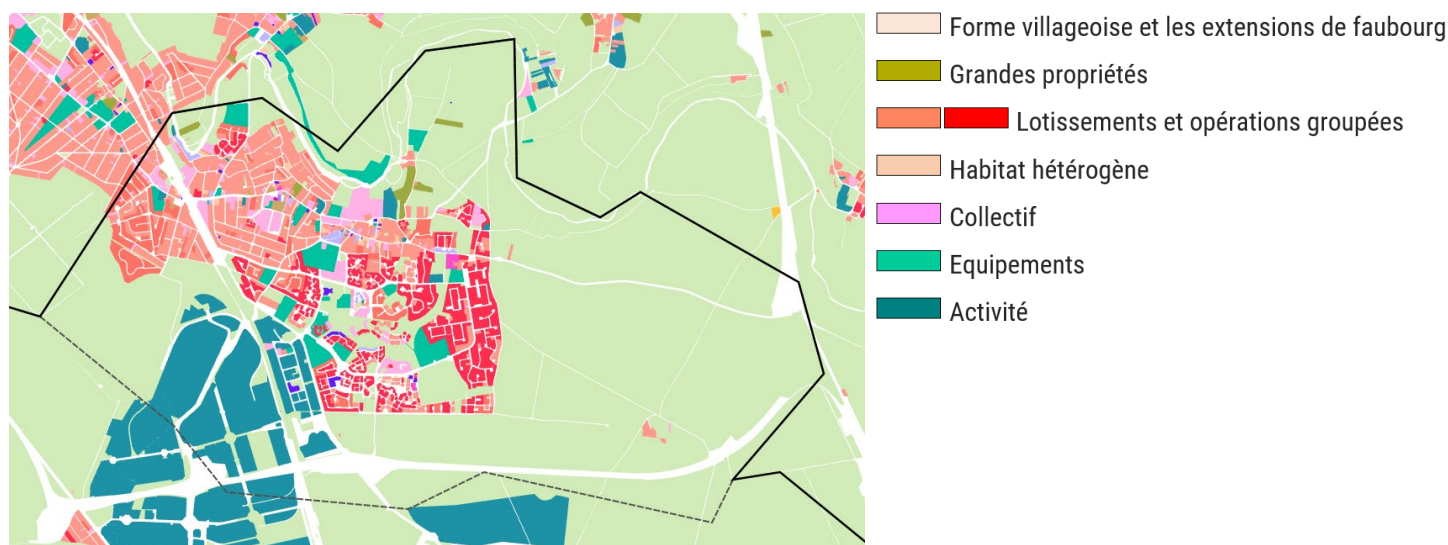
- 52,8 % de sa surface est occupée par des espaces agricoles, forestiers et naturels
- 11 % sont des espaces ouverts artificialisés
- 36,2 % de sa surface est occupée par des espaces construits artificialisés.



MOS – 11 postes – 2021 - Source : IPR

Les formes urbaines

Le développement de la commune a fait émerger des formes urbaines particulières, héritées des différentes vagues d'urbanisation. Schématiquement, se distinguent un centre-bourg ancien, un tissu mixte à l'ouest en direction de la Gare RER, des quartiers pavillonnaires à l'est, et des zones d'activités au sud.



Le Vieux Pays – centre historique de Combs-la-Ville :

Le tissu villageois hérité de cette époque persiste encore et s'organise selon une trame irrégulière entre les rues Sermonoise et Sommeville.

Caractéristiques principales :

- densité relativement importante,
- rues très étroites,
- diversité de typologies de hauteurs, gabarits historiques de faibles hauteurs (R+2 maximum), gabarits récents plus importants atteignant R+3-R+4,
- principe d'alignement par rapport à la voirie quasi systématique (bâti ou mur/muret), mais rompus par le retrait d'opérations récentes,
- rez-de-chaussée historiquement actifs.

Les grandes propriétés

Le passé de villégiature de Combs-la-ville a participé à accueillir sur de vastes parcelles de grandes demeures, pour certaines toujours présentes sur le territoire communal, mais soumise au gré de l'évolution de la commune à une importante pression foncière.

Caractéristiques principales :

- historiquement de vastes parcelles arborées et paysagées,
- bâti en retrait de la voirie et des limites séparatives,
- gabarit : R+2+C.

Extensions résidentielles

Combs-la-Ville se caractérise par une prédominance du tissu individuel, issue de plusieurs vagues d'urbanisation successives, principalement sous forme de lotissements et opérations groupées. Néanmoins, des ensembles collectifs ponctuent le tissu urbanisé.

Lotissements et opérations groupées

Les périmètres de ces opérations sont clairement délimités et plusieurs peuvent être aisément identifiés du fait de leurs caractéristiques propres. On peut ainsi repérer :

- les lotissements des années 1920 : R+1 – R+1+C, en retrait de la voirie, parcelles de grandes tailles ayant fait l'objet de découpage parcellaire pour certaines,
- le quartier Beausoleil, maisons de plain-pied ou en R+1, en retrait de la voirie, alignement d'arbres et espaces verts ponctuels,
- le quartier du Bois l'Evêque, maisons de plain-pied ou en R+1, en retrait de la voirie, façade en briques, espaces verts publics ponctuels, jardins clos,

- les tissus pavillonnaires modernes issus des périodes de construction sous forme de ZAC : habitat semi-collectif avec des maisons mitoyennes en bande, généralement en recul de l'alignement, mais aussi de maisons individuelles construites sur des parcelles plus petites que dans les quartiers résidentiels plus anciens. Les hauteurs varient entre du plain-pied ou du R+1 ou R+C.

Le tissu d'habitat collectif

Ce tissu occupe 2% du territoire communal mais représente 45% des logements de la commune.

Réalisés principalement dans le cadre des zones d'aménagement concertées dans les années 1970 et 1980, ces opérations se composent de blocs d'immeubles voire de barres avec des hauteurs oscillant de R+3 à R+7.

Des opérations récentes d'habitat collectif se poursuivent principalement en centre-ville, rompant pour certaines avec l'environnement immédiat dans lequel elles s'inscrivent : en recul de la voirie et avec des hauteurs de R+4 à R+6.

Les équipements

Les équipements publics possèdent une emprise foncière conséquente sur le territoire de Combs-la-Ville issue de la ville Nouvelle de Melun-Sénart. Ces constructions ont des caractéristiques architecturales variables en fonction de leur destination et de leurs fonctions.

Les zones d'activités

Les espaces d'activités économiques regroupent les sites dédiés à la production et à la consommation. Ils comprennent principalement des zones d'activités tertiaires et de logistiques. Ces espaces sont situés en périphérie sud de Combs-la-Ville, à proximité directe de la Francilienne. Trois sites accueillent ces activités : Parisud, l'Ormeau et Ecopôle. Ces espaces accueillent de vastes bâtiments de type hangar au centre de grandes parcelles. Les espaces publics et libres sont de qualités inégales selon les 3 zones. La zone Ecopôle, la plus récente, a fait l'objet d'un traitement paysager de qualité, participant à la constitution d'espaces relais pour la biodiversité.

La ceinture verte constituée au nord, de ces zones d'activités, composés du parc Jacques Chirac et du Mail de l'Allée des Princes, isole les activités des quartiers résidentiels, permettant de limiter leur impact dans le paysage urbain.

Le patrimoine urbain

La commune de Combs-la-Ville recense 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'église Saint Vincent, le Moulin du Breuil, le château de la Fresnay, le Château des Marronniers, l'hôtel de ville (ancienne « Villa Notre-Dame »),
- L'architecture du XX^e et XXI^e siècles : la verrerie Lalique, la Coupole, la piscine de « type tournesol ».

Bilan de la consommation d'espaces naturels et agricoles 2012-2022

Les chiffres ci-après seront à mettre à jour au moment de l'arrêt du PLU

L'analyse comparée du MOS en 81 postes sur la période de 2012-2021, permet d'identifier une consommation globale de 11,39 ha.

	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

Consommation des espaces NAF entre 2012 et 2021 – Source : MOS en 81 postes de l'IPR – Traitement : CODRA

Les constats majeurs sont de 3 ordres :

- Une pression forte sur les espaces ouverts artificialisés et les milieux semi-naturels
- Le développement de Combs-la-Ville sur les espaces NAF est principalement lié aux zones d'activités économiques qui consomment à elles-seules 4,48 ha d'espaces NAF.
- Concernant le développement résidentiel, on assiste principalement à un phénomène de densification pour l'habitat collectif : 0,73 ha d'espace dédié à de l'habitat individuel se sont vus muter en habitat collectif.

Atouts/opportunités	Points de fragilité/vigilance
• Des formes urbaines variées et fortement identifiables • Des formes urbaines caractéristiques du territoire (cours briardes) • Un patrimoine bâti remarquable et des demeures de caractère • Des formes urbaines héritées à valoriser et protéger • Légère baisse des espaces ouverts artificialisés • Une baisse des espaces construits artificialisés, au profit d'une augmentation des espaces agricoles, forestiers et naturels • Une augmentation significative des milieux dits semi-naturels	• Une importante pression foncière au sein de l'enveloppe urbaine • Des espaces d'activités anciens méritant une amélioration du traitement paysager • Une baisse des espaces agricoles

Les grands enjeux

- Poursuivre la dynamique de renouvellement urbain
- Consolider les tissus urbains existants en limitant leurs capacités d'évolutions
- Préserver les spécificités de chaque forme urbaine
- Valoriser le patrimoine bâti remarquable de la commune
- S'appuyer sur la trame verte pour aménager les espaces d'activités économiques et créer un lien entre la ville habitée et la ville productive

Les enjeux environnementaux

- Renforcer la place du végétal dans les programmes à venir pour contrer les effets des îlots de chaleur urbain
- Poursuivre la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Affirmer la sanctuarisation des espaces naturels des boucles de l'Yerres
- Permettre la mise en œuvre d'outils d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments existants tout en conservant l'identité des formes urbaines

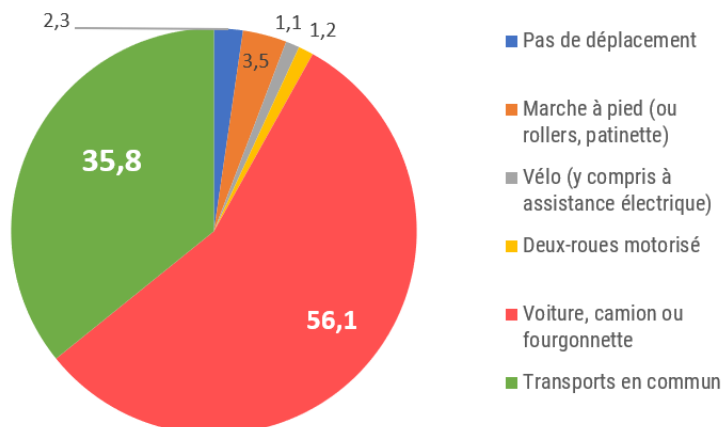
MOBILITES ET STATIONNEMENT

La mobilité de la population

85,1% des combs-la-villais possèdent au moins une voiture. Ce taux de motorisation est supérieur à celui de la moyenne intercommunale : 80.4%.

A l'échelle des IRIS on observe, un taux de motorisation inégal d'un quartier un autre, avec une importante motorisation des ménages à Bois l'Evêque – ZAC Sud, 95,1% des ménages possèdent au moins une voiture, contre un faible taux dans les quartiers des Brandons – République – Bel Air, de l'ordre de 74,8%.

Les combs-la-villais utilisent moins que leurs voisins la voiture pour se déplacer sur leur lieu de travail, 56,1% des actifs contre 59,9% à l'échelle de Grand Paris Sud Seine Essonne et 63,7% à l'échelle du département. 35,8% des actifs rejoignent leur lieu de travail en transports en commun et 4,6% en modes actifs (vélos et marche à pieds).



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

Un réseau routier structurant et efficace

La ville de Combs-la-Ville dispose d'une bonne accessibilité routière : la RN104, la Francilienne, permet de connecter la commune au vaste territoire francilien. La commune est également accessible et desservie par les D57, D50 et D48. Plus localement, un réseau de voiries dessert les différents quartiers de la ville, se ramifiant du nord au sud depuis ces 3 RD.

Un réseau cyclable discontinu mais en aménagement

D'après Ile de France mobilités, le réseau cyclable de la commune est de 27km, dont 13km uniquement dédié au vélo avec voie unidirectionnelle. Combs-la-Ville recense 10% du maillage cyclable de la CA GPSSSES.

Des aménagements piétons importants mais de qualité hétérogène

Une grande partie des trottoirs dans le centre-ville, présente des problèmes de revêtements vieillissants ou d'étroitesse, du fait de leur ancienneté. En revanche, les trottoirs des quartiers hérités des années 1980 à 2000 sont plus généreux, et permettent le croisement des piétons plus facilement. La commune possède également quelques chemins exclusivement réservés aux piétons, notamment au sein des quartiers issus de la Ville Nouvelle, ramifiés notamment autour du parc central, permettant aux habitants de circuler en sécurité.

Un système de transports en commun desservant l'ensemble de la commune

La gare de Combs-la-Ville-Quincy est desservie par le RER D. La ville est également bien desservie par le réseau de bus puisqu'elle compte 10 lignes différentes de jour et 2 lignes de Noctiliens.

Le stationnement

D'après l'INSEE, 81% des ménages de Combs-la-Ville dispose d'au moins une place de parking privative.

Atouts/opportunités	Points de fragilité/vigilance
• 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 part importante d'utilisateurs de transports en communs pour les déplacements domicile-travail (35,8%) • Une desserte aisée des zones économiques via le transport routier • Un plan local Vélo (CA Grand Paris Sud Seine Essonne) récent et ambitionnant le développement d'un réseau en faveur des modes actifs • Un réseau de liaisons cyclables en fort développement • Un renforcement de l'intermodalité et de la connexion aux territoires franciliens avec l'arrivée du TZen	• Un Plan Local de déplacement daté, mais des orientations affichées dans le SCoT en matière de mobilités alternatives à la voiture individuelle • Une offre de transports en commun limitée en termes de fréquence horaire et de connexion au territoire intercommunal • Une motorisation des ménages massive (85,1%) • Une offre limitée de stationnement vélo • Un réseau cyclable discontinu mais en cours de développement sur le territoire communal • Une coupure urbaine engendrée par la voie de RER • Des nuisances liées au trafic routier et ferroviaire

Les grands enjeux

- Renforcer la pratique des modes actifs sur le territoire (itinéraires, stationnement) en poursuivant les continuités de liaisons
- Maintenir la bonne accessibilité du territoire
- Travailler à une meilleure interconnexion intercommunale
- Anticiper l'arrivée du TZen
- Limiter la place de la voiture sur l'espace public

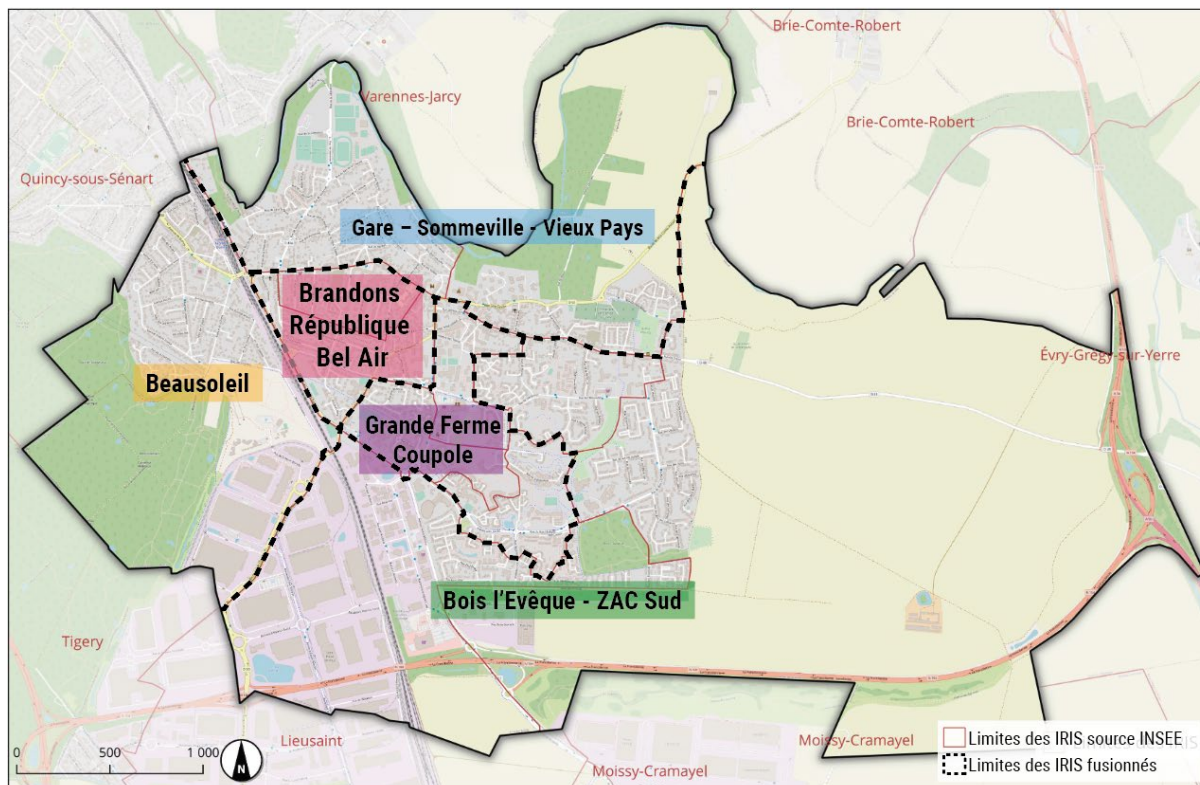
Les enjeux environnementaux

- Favoriser l'accès aux générateurs de mobilité via les mobilités actives
- Développer des alternatives à l'autosolisme
- Accompagner les itinéraires pour modes actifs d'aménagements paysagers

ANALYSE SOCIO DEMOGRAPHIQUE

NOTA :

Afin de connaître les caractéristiques de la population Combs-la-Villaise par quartier, la méthode Insee des IRIS a été mobilisée. Cinq quartiers composent la commune, tirés des regroupements d'IRIS.



Contour des IRIS fusionnés – Source : INSEE – Traitement : CODRA

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'Évêque
	Soleil
	La Tour d'Aleron
Beausoleil	Beausoleil

Correspondance des IRIS fusionnés

Caractéristiques de la population

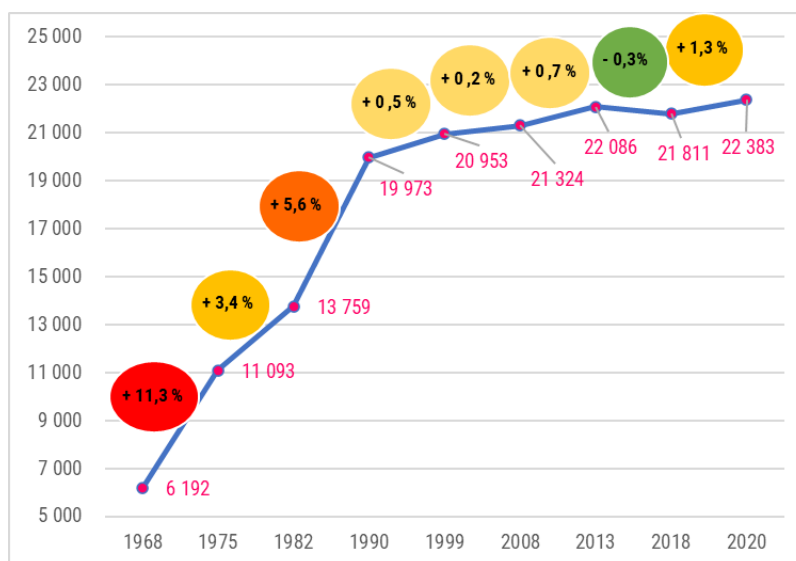
A retenir des caractéristiques de la population et sur la composition des ménages :

- Un ralentissement de la croissance démographique depuis les années 1990
- Une variation annuelle positive portée par un solde naturel positif
- Une répartition homogène de la population d'un quartier à un autre
- Une population vieillissante
- Une structure des ménages plutôt familiale
- Le desserrement des ménages est à l'œuvre

Au 1^{er} janvier 2020, Combs-la-Ville compte 22 383 habitants selon l'Insee. La population a augmenté d'environ 0,3% par an en moyenne entre 2015 et 2020. En comparaison, la communauté d'agglomération voit sa population croître plus fortement (+1,2% par an en moyenne sur la même période).

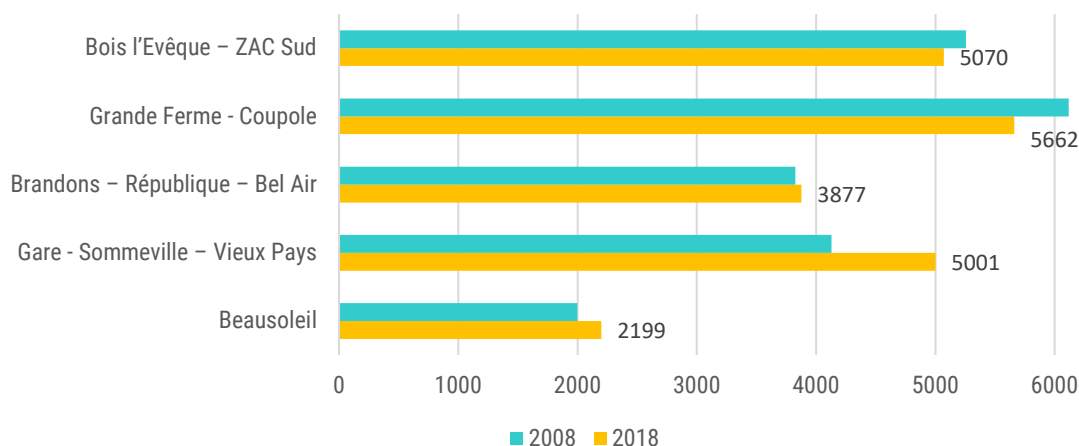
Après une croissance démographique très forte dans les années 1960 et 1970, issue de la Ville Nouvelle, un ralentissement est à l'œuvre depuis les années 1990.

Si le solde migratoire apparaît largement déficitaire (-1,1%/an), le solde naturel reste dynamique avec une augmentation de 0,9% par an.



[^] Evolution de la population de Combs-la-Ville depuis 1968 – Source : INSEE – Traitement : CODRA

La répartition de la population par quartier a peu évolué en 10 ans, seuls les quartiers Gare - Sommeville - Vieux Pays voient leur population augmenter franchement, de près de 900 habitants. Les quartiers de Bois l'Evêque-ZAC Sud et La Grande Ferme-Coupole sont les deux quartiers perdant des habitants (respectivement -185 habitants et -457 habitants).



Évolution démographique de Combs-la-Ville par quartier entre 2008 et 2018 – Source : INSEE RP 2008 – 2018 – Traitement : CODRA

En 2018, Combs-la-Ville accueille globalement une population plus âgée que dans la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne (GPSSSES). Alors que les 50-64 ans représentent 16,2% de la population de GPSSSES, cette tranche d'âge représente 17,7% de la population de Combs-la-Ville. Cette tendance est encore plus marquée

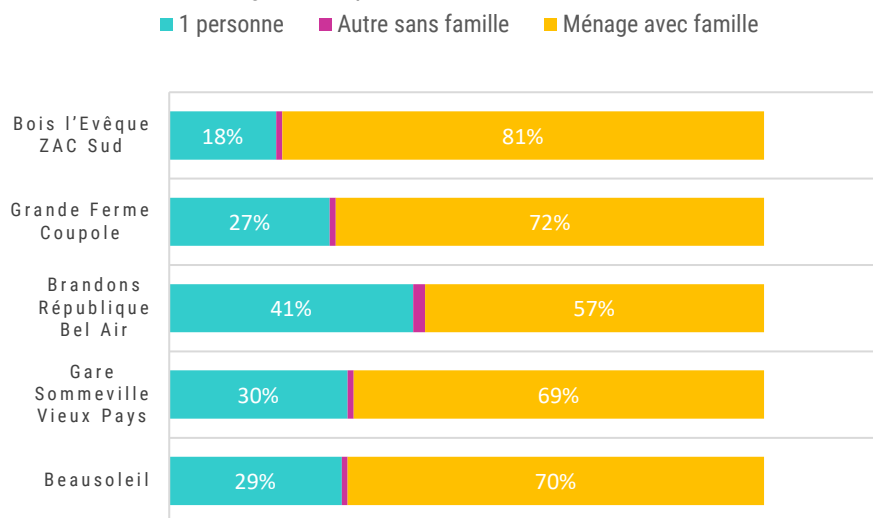
chez les 65-74 ans (7,9% à Combs-la-Ville contre 6,5% pour GPSSE) et les 75-84 ans (4,8% contre 3,2%). Seule la tranche des 15-17 ans est légèrement plus importante à Combs-la-Ville (4,4%) qu'à GPSSE (4,2%).

Caractéristiques des ménages

En 2018 selon l'Insee, la commune compte 8661 ménages, soit 658 ménages de plus qu'en 2008. 70% de ces ménages sont des ménages avec famille et 30% sont des ménages d'une personne.

Les ménages d'une personne ont vu leur part dans le nombre total de ménages augmenter de 5,7% sur la période 2008-2018, alors que les ménages avec famille voient leur part baisser de plus de 5%.

Une relative disparité apparaît entre les différents quartiers de Combs-la-Ville. Les familles sont très présentes au sein des quartiers Bois l'Evêque - ZAC Sud (81% des ménages), tandis que sur les quartiers Brandons - République - Bel Air 57% et 41% des ménages sont composés d'une seule personne.



Composition des ménages (2018) – Source : INSEE RP 2008 – 2018 – Traitement : CODRA

La taille des ménages, qui correspond au nombre moyen d'occupants par résidence principale a fortement diminué depuis 1968 passant de 3,22 à 2,48 personnes par ménage. A l'échelle de la commune ce desserrement est particulièrement marqué dans les quartiers de Bois l'Evêque - ZAC Sud et Grande Ferme Coupole, les quartiers le plus anciens de la commune, tandis que les quartiers Brandons - République - Bel Air et Gare - Sommeville - Vieux Pays voient leur taille de ménage pratiquement stagner.

Caractéristiques du parc de logements

A retenir sur le parc de logements :

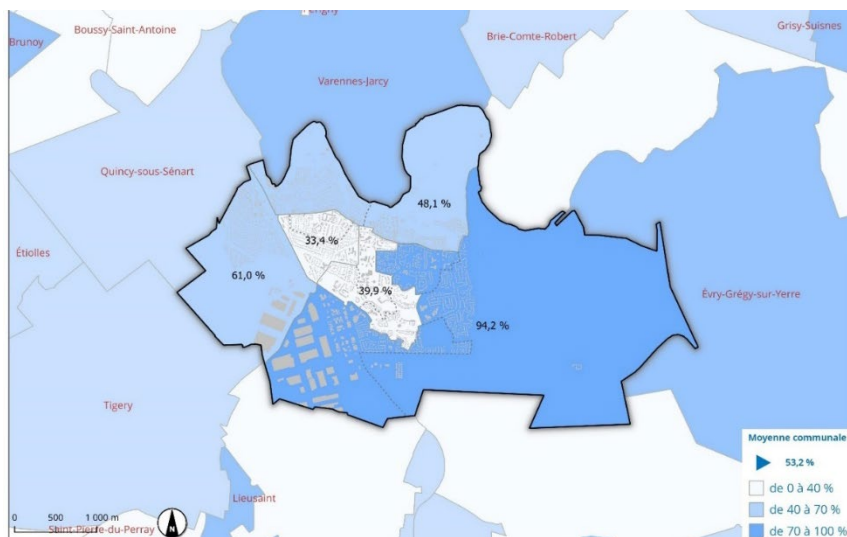
- Un parc de résidence secondaire marginal en comparaison d'autres communes et du territoire de GPSSE
- Un taux de vacance très faible
- Un parc principalement composé de maisons individuelles
- Une part importante de grands logements
- Un parc récent, en comparaison d'autres communes franciliennes, issu de la construction de la Ville Nouvelle
- Une ancienneté d'emménagement des ménages importante : une faible mobilité résidentielle
- Une situation de sous-occupation importante et inégalement répartie sur le territoire
- Une majorité de propriétaires mais une proportion de locataires en hausse
- 26% de logements sociaux, mais une forte tension qui demeure
- Une demande forte en matière de petits logements
- Une dynamique de construction fluctuante, marquée par une reprise récente
- Un marché immobilier attractif en termes de prix

En 2018, selon l'INSEE, la commune de Combs-la-Ville recense 9 211 logements, dont 8 661 résidences principales (soit 94%).

Le nombre de logements vacants sur la commune est de 468, soit 5% du parc. Cependant, la vacance connaît une répartition inégale selon les différents quartiers. Le quartier du Bois l'Evêque connaît une tension importante puisque le taux de vacance est de 1,2%. A l'inverse le quartier Brandons - République - Bel Air enregistre un taux de vacance plus élevé que la moyenne communale, de l'ordre de 8,6%.

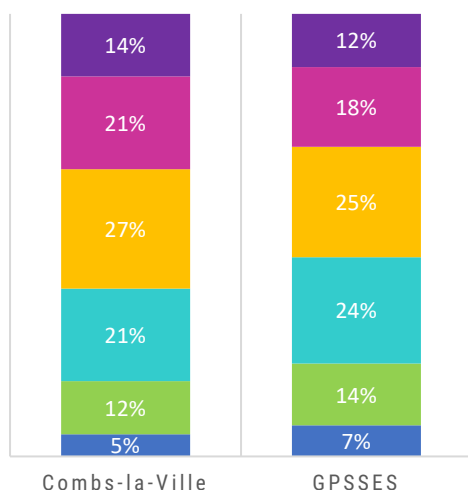
La part des maisons est de 53,2% sur l'ensemble de la commune. En revanche, sa répartition est très hétérogène à l'échelle de la commune. 1/3 des logements sont des maisons dans le quartier Brandons – Jean Moulin, quand ce chiffre monte à 94% dans le quartier ZAC Sud – Bois l'Evêque.

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



■ 1 pièce
■ 2 pièces
■ 3 pièces
■ 4 pièces
■ 5 pièces
■ 6 pièces ou plus

En découle, une part importante de grands logements, 62% des logements ont en effet 4 pièces.



< Taille des logements (2018) – Source : INSEE RP2018 - Traitement : CODRA

Cette forte proportion de grands logements, limite le parcours résidentiel des ménages de petites tailles, et entraîne notamment une suroccupation de certains logements.

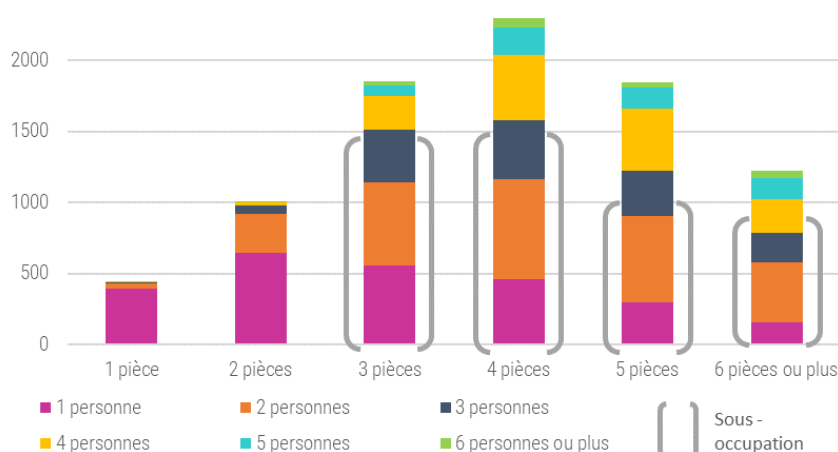
Près de 50% du parc combs-la-villais a été construit quant à lui entre 1970 et 1990, contre seulement 25% antérieur aux années 1970.

Une part importante de la population de Combs-la-Ville réside dans son logement depuis longtemps. En effet, plus de 50.6% de la population réside depuis plus de 10 ans dans son logement, contre 46.2% à l'échelle de la CA.

Cette faible mobilité résidentielle se traduit, en effet, par une importante sous-occupation, des ménages ayant emménagés depuis plus de 15 ans dans leur logement, et ayant ainsi vu leur structure de ménage évoluer à la baisse.

La sous occupation est particulièrement visible dans le quartier de Bois l'évêque-ZAC Sud où celle-ci est de l'ordre de 50% du parc.

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



En 2018, Combs-la Ville compte près de 65% de propriétaires, taux largement supérieur à celui de l'intercommunalité (53,2%).

D'après les données récentes transmises à la ville par le préfet, la commune de Combs-la-Ville n'est plus carencée en logements sociaux, puisqu'elle recense, en 2021, 2 271 logements sociaux, soit 26 % dans son parc de résidences principales. Cependant une forte tension demeure sur les logements sociaux. En effet, pour un total de 10889 demandes, seules 172 ont été satisfaites, soit seulement 15% des demandes. La demande se porte en majeure partie sur les petits logements, puisque les 3 pièces et moins concentrent 70% des demandes.

La commune de Combs-la-Ville connaît depuis 2015, une reprise importante de ces constructions après une stagnation au début des années 2000. La commune de Combs-la-Ville est une des communes le plus dynamiques à l'échelle de GPSSSES en termes de construction. En effet, elle enregistre un taux de construction de 2,9, lorsque la moyenne intercommunale est de 1,7. Cette dynamique de construction a permis entre 2016 et 2020, selon les données de la Ville de construire 1260, soit une moyenne de 315 logements/an. La ville prévoit, à horizon 2025, la construction d'environ 830 logements supplémentaires, dont 230 issus du projet de démolition/reconstruction des Brandons.

Les prix moyens de l'immobilier à Combs-la-Ville s'élèvent à 2 872 €/m² pour une maison et 3 064 €/m² pour un appartement au 1^{er} avril 2022. Les prix apparaissent relativement similaires dans les communes voisines. Ces prix moyens sont relativement hétérogènes à l'échelle de la commune. Le quartier Beausoleil est le quartier le plus cher de la commune.

Atouts/opportunités	Points de fragilité/vigilance
POPULATION • Une variation annuelle positive portée par un solde naturel positif • Une répartition homogène de la population d'un quartier à un autre • Une structure des ménages plutôt familiale, avec cependant une augmentation des ménages d'une personne LOGEMENTS • Une commune résidentielle, marquée par une faible part de résidences secondaires • Un marché immobilier attractif en termes de prix • Des projets majoritairement liés au renouvellement urbain, ayant peu d'impact sur les espaces agricoles naturels et forestiers • Un parc récent issu de la construction de la Ville Nouvelle • Un taux de vacance très faible • Un taux de logements sociaux respectant la loi SRU	POPULATION • Un ralentissement de la croissance démographique depuis les années 1990 • Un solde migratoire négatif • Une population vieillissante • Le desserrement des ménages est à l'œuvre LOGEMENTS • Une situation de sous-occupation importante et inégalement répartie sur le territoire communal • Une dynamique de construction fluctuante, mais contrainte par ses limites d'urbanisation • Un parc principalement composé de maisons individuelles • Une pression immobilière importante, notamment sur certains quartiers

Les grands enjeux

- Favoriser le parcours résidentiel des combs-la-villais
- Répondre aux besoins liés au desserrement des ménages et à leur parcours résidentiel
- Contenir la densité en préservant les caractéristiques urbaines des différents quartiers
- Maintenir le taux de 25% de logements sociaux à l'échelle communale

Les enjeux environnementaux

- Répondre au desserrement des ménages en limitant la densification au détriment de la trame verte communale
- Favoriser la réhabilitation des logements pour limiter les dépenses énergétiques et les émissions de GES

LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI

La population active et les emplois

Combs-la-Ville accueille 5 533 emplois en 2018, soit 3,8% des emplois de la CA Grand Paris Sud Seine Essonne Seine Essonne. La ville a ainsi enregistré une hausse de 198 nouveaux emplois par rapport à 2013.

Combs-la-Ville connaît de manière générale depuis 1999 une hausse constante de son indice de concentration de l'emploi, passant de 0,45 à 0,57 en 2018.

Toutefois, cette hausse est à relativiser car l'indice reste faible, en comparaison à la CA qui enregistre un indice de 0,98, rendant compte de la fonction essentiellement résidentielle de la commune.

La commune accueille essentiellement des activités de service. En effet, les secteurs du commerce, transport, services et administration publique représentent à eux seuls 90% des emplois.

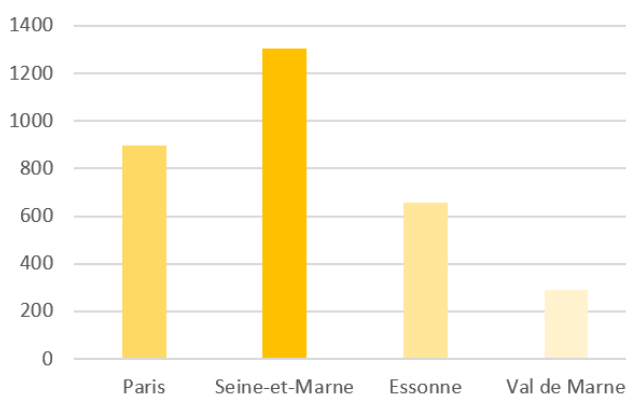
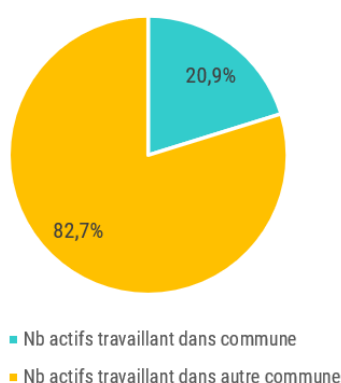
Combs-la-Ville compte 10770 actifs, soit 6,4% de la population active de la Communauté d'agglomération. La ville a perdu 120 actifs entre 2008 et 2018. Les employés sont la catégorie socioprofessionnelle la plus présente sur la commune. Ils comptent pour près d'un tiers des actifs (31%), juste devant les professions intermédiaires (29,5%).

Le taux de chômage s'élève à 11% à Combs-la-Ville en 2018. Le chômage a donc augmenté de 2,7% depuis 2008.

Parmi les 10 770 actifs combs-la-villais, seulement 20,9% d'entre eux travaillent dans la commune.

Plus de 1300 combs-la-villais travaillent dans une commune de Seine-et-Marne (Lieusaint, Brie-Comte-Robert, etc.) et plus de 900 sur Paris.

A l'inverse plus de 1150 actifs viennent de communes de Seine-et-Marne pour travailler à Combs-la-Ville.



Lieu de travail des actifs Combs-la-villais – destination des flux de mobilité (graphique droite : seuil : flux > 100) Source : INSEE 2018 – Traitement : CODRA

Combs-la-Ville compte 1245 établissements économiques en 2019, soit 4,5% des établissements économiques de l'agglomération. Le secteur d'activité principal sur la commune comme sur le reste de l'agglomération est le commerce de gros et de détail, transports, hébergements et restauration (30% de la part des établissements à Combs-la-Ville).

A retenir :

- Une commune dynamique en termes d'emplois
- Une commune résidentielle au taux de concentration d'emploi moyen
- Des emplois essentiellement tertiaires
- Un taux de chômage élevé, mais moindre qu'à l'échelle de la CA
- Des migrations pendulaires importantes en dehors du territoire communal

Les espaces économiques

Huit pôles commerciaux répartis sur l'ensemble de la commune. Ces polarités sont importantes dans la mesure où elles structurent le développement urbain de la commune. La multiplicité des polarités génère une difficulté de lisibilité pour le centre-ville.

Equipomètre – Source : IAU – Traitement : CODRA



Les zones d'activités économiques de Combs-la-Ville
– Source : IPR - Cartoviz

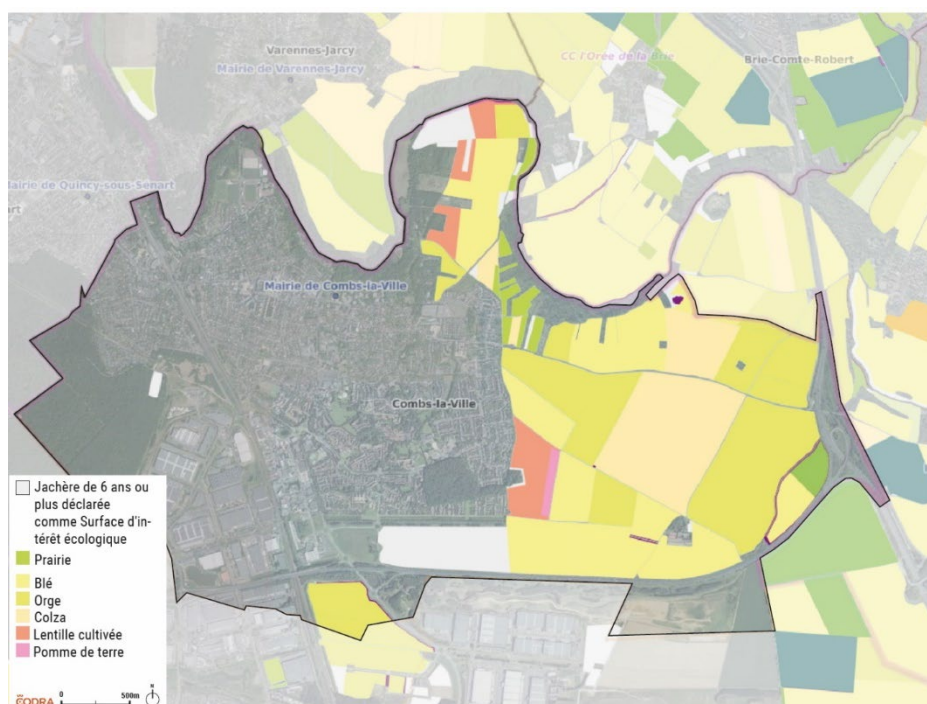
Trois zones d'activités principales sont présentes sur la commune. Il s'agit du parc d'activités Parisud, de la ZAC de l'Ormeau et de l'Ecopôle, en cours de développement et de commercialisation. Ces zones recouvrent une surface d'environ 150 hectares et accueillent environ 229 entreprises et 2848 emplois (selon les données de la CA GPSSES). Desservis par la RN 104, l'activité est essentiellement tournée vers la logistique.

Une activité agricole confortée

602 hectares (soit 41% de la superficie communale) sont dédiés à l'agriculture sur la commune. Combs-la-Ville est spécialisé dans les grandes cultures, et plus particulièrement celles des céréales et oléoprotéagineuses.

Registre parcellaire graphique : zones de cultures déclarées par les exploitants en 2020 – Source : Geoportail

Selon le recensement agricole, la Surface Agricole Utile a augmenté de 10,9% entre 2010 et 2020. Combs-la-Ville compte un agriculteur de plus qu'en 2008 et le nombre d'exploitants s'élève à 4 en 2020. Combs-la-Ville voit ainsi son activité agricole confortée quand celle de la Seine-et-Marne est en léger recul.



Atouts/opportunités	Points de fragilité/vigilance
• Une commune dynamique en termes d'emplois • Des zones d'activités de rang intercommunal et national, générant un tissu d'emploi important • Des sites d'activités principalement localisés aux abords de la francilienne • Une offre de commerce mixte : de proximité et de grande distribution • Une offre commerciale génératrice de polarités, structurant les vies de quartier • Une offre récente tournée sur les éco-activités : Ecopôle • Une attractivité pour les activités de logistique • Plus d'un tiers du territoire est exploité par l'agriculture • Une activité agricole confortée voire en léger développement depuis 2010 en comparaison d'une baisse globale à l'échelle de la Seine et Marne • Une armature commerciale de centre-ville complète et complémentaire aux polarités de quartier	• Une commune qui demeure essentiellement résidentielle • Une surreprésentation des activités de service et des emplois tertiaires, traduisant une relative spécialisation de l'emploi sur la commune ... • ... alors que les activités économiques occupent près de 7% du territoire total, près d'1/3 du territoire urbanisé • Un parc d'activités de l'Ormeau en risque de perte d'attractivité • Des emplois qui ne profitent que partiellement aux Combs-la-villais • Une répartition hétérogène des catégories socioprofessionnelles entre quartiers • Une hausse du chômage entre 2013 et 2018 • Un chômage élevé notamment chez les jeunes, mais en deçà du taux intercommunal

Les grands enjeux

- Conforter le dynamisme du commerce de proximité
- Conforter l'activité économique dans les zones dédiées sans engendrer de concurrence pour le commerce de proximité
- Assurer la pérennité de l'activité agricole
- S'appuyer sur l'activité agricole locale pour alimenter les circuits courts (cantines, cuisines d'entreprises...)
- Diversifier l'offre d'emplois et d'activité économiques

Les enjeux environnementaux

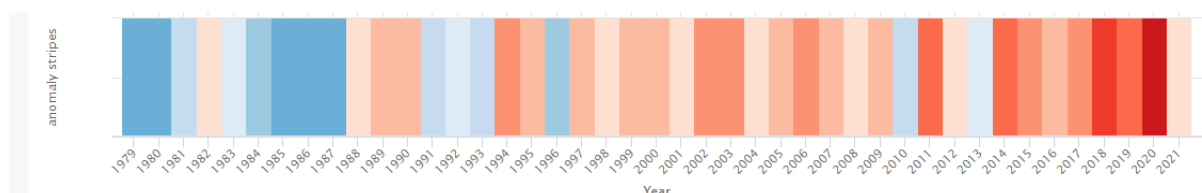
- Préserver les surfaces agricoles
- Optimiser le développement des zones économiques
- Qualifier et paysager les projets de développement économique
- Poursuivre le développement d'éco activités
- Permettre le renouvellement urbain des sites en perte de vitesse : réhabilitation, rénovation énergétique, etc.

CLIMAT, AIR ET ENERGIE

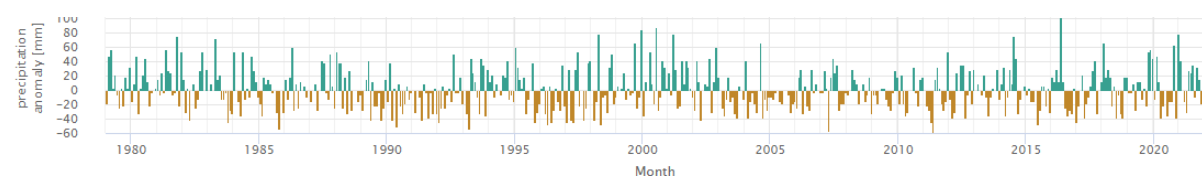
Le Climat

Combs-la-Ville bénéficie d'un climat tempéré et océanique, comme le reste du Bassin parisien. Les températures sont également tempérées. Selon Info Climat, sur la période 1981-2010, Combs-la-Ville a connu une température moyenne annuelle de 11,2°C, une maximale moyenne de 15,7°C et une minimale moyenne de 6,8°C.

Le changement climatique est déjà à l'œuvre à Combs-la-Ville. On observe une augmentation moyenne de la température de l'ordre d'environ 2°C et une récurrence plus importante d'années très chaudes depuis 2010. De plus, depuis les années 1980 les épisodes de sécheresse sont d'une part plus nombreux, et d'autre part plus conséquents en quantité d'eau déficitaire (mm). En outre, les phénomènes de fortes pluies sont moins réguliers mais plus importants, générant des débits d'eaux pluviales plus gros.



Changement annuel de température depuis 1979 - Source : meteoblue.com



Changement annuel de précipitation depuis 1979 - Source : meteoblue.com

L'air

En 2021, 80% des jours ont été estimés en niveau de pollution moyen (290 jours sur 365), voire bon (14 jours). Les mois d'octobre à décembre ont concentré la majorité des jours de bonne qualité de l'air.

À l'inverse, les jours où la qualité de l'air était qualifiée de « dégradée » (52 jours) ou « mauvaise » (9 jours) se sont répartis sur la période janvier – septembre. L'atteinte du niveau mauvais est attribuée principalement à la concentration en particules fines PM_{2.5} (4 jours en janvier, 2 en mars) ou en ozone (3 jours en juin).

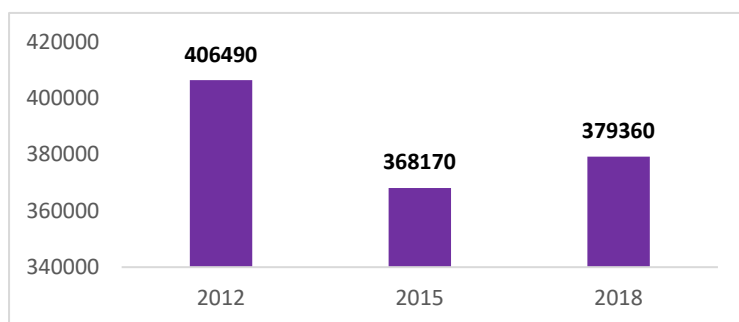
Les niveaux de pollution les plus sévères de l'indicateur (« très mauvais » et « extrêmement mauvais ») n'ont pas été atteints en 2021.

La présence de certains polluants dus en grande partie à la circulation routière (NO₂ et particules fines) ont mis en évidence des niveaux de pollution particulièrement forts aux abords de la RN 104 : par endroit 4 fois plus élevés pour le dioxyde d'azote que les concentrations moyennes relevées en centre-ville.

L'énergie

En 2018, la commune de Combs-la-Ville a consommé près de 379 360 MWh, toutes énergies confondues (électricité, bois, charbon, gaz naturel et produits pétroliers, chauffage urbain), soit une consommation moyenne de 17,39 MWh/habitant (21 811 habitants en 2018), nettement inférieure à la moyenne départementale (25,58 MWh/habitant)¹ et inférieure à la moyenne régionale (17,79 MWh/habitant.).

¹ La présence d'un parc d'attraction à rayonnement international, ouvert toute l'année, est une des raisons qui peut expliquer la moyenne élevée départementale.



Evolution de la consommation en énergie de Combs-la-Ville entre 2012 et 2018 - source : ENERGIF Rose, IAU Ile-de-France

Sur les 379 360 MWh consommés en 2018 sur le territoire communal, le secteur des transports routiers est le plus gros consommateur (40,7%) devant celui du résidentiel (39,6%) et le tertiaire (18,5%).

Les secteurs de l'industrie et celui de l'agriculture ont en revanche une part quasi nulle dans la consommation d'énergie.

Parmi les usages de l'énergie le chauffage représente environ 35,1% de la consommation.

L'énergie consommée à Combs-la-Ville correspond principalement au charbon et aux produits pétroliers (43,7%). L'électricité représente un quart de la consommation et le gaz naturel près d'un tiers. Ainsi, l'énergie consommée provient pour plus de 2/3 (74%) directement de sources d'énergie fossiles. Cette proportion des produits pétroliers et du gaz naturel dans le mix énergétique est sensiblement supérieure à celle de Grand Paris Sud (65%), de la région (61%) et de l'échelle nationale (65%).

Les potentiels de développement de l'énergie renouvelable (hors installations individuelles) sur la commune de Combs-la-Ville sont :

- La géothermie
- Le bois énergie
- L'éolien
- La méthanisation
- L'énergie solaire

Atouts/opportunités	Points de fragilité/vigilance
- Des niveaux de pollution atmosphérique en-dessous des valeurs réglementaires et de celles de l'OMS - Une consommation énergétique par habitant moindre qu'en 2012, mais ayant connu une augmentation entre 2015 et 2018 - Des documents supracommunaux intégrateurs des enjeux de dérèglement climatique - Un potentiel de développement des EnR en lien avec la biomasse, la méthanisation et l'énergie solaire via un réseau de chaleur intercommunal à l'étude.	- Un réchauffement climatique déjà enclenché, avec des épisodes de fortes températures plus récurrents - La hausse de la demande d'énergie liée au changement climatique pourrait générer des émissions polluantes supplémentaires - Des épisodes de sécheresses plus réguliers couplés à des phénomènes pluvieux plus intenses faisant de la perméabilité des sols un enjeu d'autant plus fort - Forte vulnérabilité du territoire au changement climatique avec conflit possible sur la ressource en eau - Des niveaux de pollution forts à proximité de la francilienne : jusque 4x plus forts qu'en centre-ville - Une augmentation du nombre de ménages et de logements qui entraîne une augmentation de la consommation énergétique moyenne/personne - Le transport routier et le résidentiel sont les principaux contributeurs aux gaz à effet de serre - Une forte dépendance aux énergies fossiles : 2/3 de la consommation d'énergie - Une production en EnR très faible et peu diversifiée
Les grands enjeux	
- Réduire la vulnérabilité du territoire aux changements climatiques et anticiper la gestion des ressources, notamment l'eau - Elargir le mix énergétique en faveur des énergies renouvelables - Faciliter les travaux d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments - Favoriser l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle : marche, vélo, transports collectifs, co-voiturage	

- Maintenir des niveaux de pollution conformes aux objectifs de qualité
- Diminuer les îlots de chaleur en encourageant l'intégration de zones végétalisées dans les projets de rénovation et de construction.

Liens avec les autres enjeux environnementaux

- Les modifications des milieux, provoquées par le changement climatique (hausse des températures, évolution du régime des pluies, événements climatiques extrêmes...), alimentent la fragilisation des écosystèmes. S'y ajoutent des ajustements variables selon les espèces, qui perturbent leurs interactions : décalage des aires de répartition entre prédateurs et proies ou entre espèces mutualistes ; décalage des cycles de vie (floraison et période de pollinisation) ; espèces envahissantes...
- À l'inverse, la biodiversité joue un rôle essentiel tant dans la lutte contre le changement climatique (séquestration du carbone par la végétation et les sols) que dans l'atténuation de ses effets (réduction de l'îlot de chaleur urbain par la végétation, régulation du cycle de l'eau, etc.).
- Le changement climatique est un facteur d'aggravation très probable de la pression sur l'eau (quantitativement et qualitativement) et de certains risques (inondations, sécheresses, retrait-gonflement des argiles, incendies, tempêtes...).
- Les effets de la pollution de l'air sur la biodiversité sont méconnus, mais certaines incidences néfastes sont déjà fortement suspectées (sur les espèces dépendant de signaux phéromonaux, par exemple).
- Certains milieux ou certaines espèces contribuent aux pollutions atmosphériques (COVNM, pollens allergisants).

L'EAU

Le réseau d'eau potable

La ressource en eau potable est captée dans la nappe des calcaires de Champigny. L'eau est ensuite traitée dans l'usine de Morsang-sur-Seine, située à 5km au sud-ouest de Combs-la-Ville. L'usine dispose d'une capacité de traitement de 255 000 m³/jour.

Le fournisseur d'eau potable de la commune de Combs-la-Ville est Suez. Le dernier bilan de l'Agence Régionale de Santé, en date de mai 2019 et portant sur l'année 2018, conclut sur une eau potable distribuée de bonne qualité, conforme aux limites réglementaires pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques analysés.

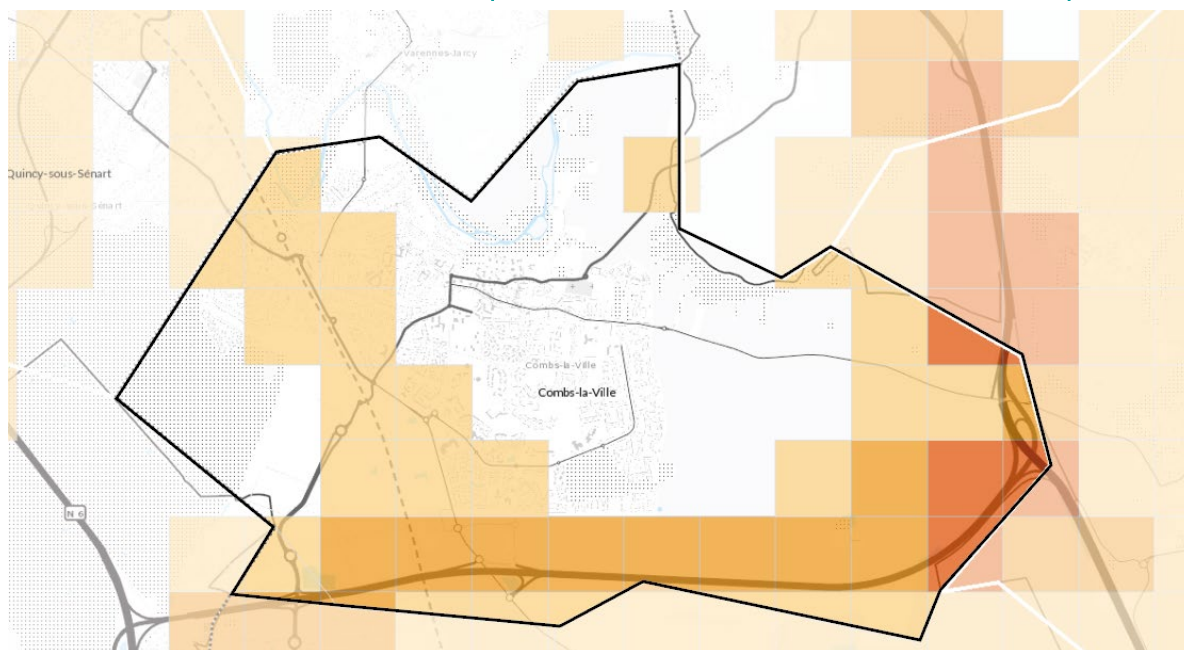
Le réseau d'assainissement

La compétence de l'eau et de l'assainissement est déléguée à l'agglomération de Grand Paris Sud. L'assainissement est de type séparatif sur une grande partie du territoire communal. Le zonage d'assainissement de l'agglomération a été approuvé en 2020 en Préfecture de Seine-et-Marne et devra être respecté par le projet de PLU.

Les eaux usées de la partie nord et du centre-bourg sont acheminées vers l'usine de Valenton et les eaux usées de la partie sud, sont dirigées vers l'usine d'Evry. Un nouvel ouvrage est en cours de construction pour répondre aux normes de rejet. Les eaux pluviales sont quant à elles rejetées vers l'Yerres.

Atouts/opportunités	Points de fragilité/vigilance
EAU • Un réseau structurant autour de l'Yerres sur les franges nord et ouest de la commune • Une diversité dans les ressources en eau destinées à l'alimentation humaine • Une eau potable distribuée de bonne qualité • Assainissement principalement de type séparatif • Des enjeux spécifiques liés à l'urbanisation bien identifiés par les SAGE	EAU • Des eaux superficielles de qualité moyenne • Vulnérabilité du territoire à long terme s'agissant des capacités de prélèvement en eau pour la consommation humaine • Fonctionnalité de l'Yerres perturbée par des obstacles
Les grands enjeux	
• Améliorer et permettre la reconquête de la qualité des eaux superficielles et souterraines impliquant une lutte contre les pollutions diverses • Maîtriser les ruissellements et l'érosion des sols dans un contexte de densification • Favoriser la fonctionnalité des rus perturbés et des continuités écologiques rivulaires • Préserver les zones humides	
Liens avec les autres enjeux environnementaux	
• Comme le mettent en évidence les documents cadres en la matière (SDAGE, SAGE), l'eau est à la fois une ressource naturelle nécessaire à l'alimentation et à de nombreux usages (enjeux sanitaires et quantitatifs) ; un ensemble de milieux naturels à part entière (aquatiques), une composante essentielle des milieux humides et une ressource capitale pour la survie des espèces (enjeux écologiques et biologiques) ; et un facteur de risques (enjeux sécuritaires). • De nombreuses synergies existent entre l'amélioration de la gestion des eaux et les politiques en faveur de la biodiversité, que ce soit par le traitement des pollutions nocives tant pour les sociétés humaines que pour les écosystèmes, par la régulation des prélèvements dans la perspective du changement climatique et des risques de sécheresse, ou encore par la préservation de sols perméables.	

LES NUISANCES ET LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES



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

Les nuisances sonores

Combs-la-Ville est touchée par des nuisances sonores au niveau de deux axes importants qui traversent la ville :

- La ligne ferroviaire (Paris-Lyon et RER D) qui la traverse dans un axe Nord/Sud, sur la partie ouest de la commune
- La RN 104 qui traverse le territoire communal dans un axe Est/Ouest en longeant la délimitation sud de la commune, puis sur un axe Nord/Sud au niveau de la délimitation est de la commune. La route est toutefois située à distance des zones les plus peuplées.

De plus, la commune est légèrement impactée par le bruit généré par l'aéroport d'Orly (par les avions lors des arrivées face à l'ouest à basse altitude), situé à une quinzaine de kilomètres au nord-ouest.

Les risques naturels

La commune de Combs-la-Ville est principalement concernée par trois risques naturels : le risque d'inondation par débordement de l'Yverre (1), le risque de retrait-gonflement des argiles (2) et le risque sismique (classé cependant en zone 1, la plus faible).

La commune de Combs-la-Ville a fait l'objet de 15 arrêtés préfectoraux de catastrophes naturelles depuis 1982. La plupart sont dus à des inondations et coulées de boue, ou à des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse.

1. Le risque d'inondation sur la commune de Combs-la-Ville est principalement lié au risque de débordement de l'Yverre, qui marque la limite nord de la ville. Le phénomène de remontée de nappe sur la commune de Combs-la-Ville se manifeste principalement aux abords de l'Yverre dans la partie nord, ainsi que dans la partie est de la ville, non densément peuplée.

2. Sur le territoire de la commune de Combs-la-Ville, le risque de mouvement de terrain est principalement dû au phénomène de retrait-gonflement des argiles. La commune de Combs-la-Ville est soumise à un aléa fort à moyen.

La commune de Combs-la-Ville n'est pas concernée par un Plan de Prévention du risque d'incendie de forêt (PPRif). Le risque ne peut toutefois pas être considéré comme inexistant du fait de la présence de la forêt domaniale de Sénart

Les risques technologiques

A ceux-ci s'ajoutent les risques technologiques qui sont liés à l'action humaine et plus précisément à la manipulation, au transport (1) ou au stockage (2) de substances dangereuses pour la santé et l'environnement.

1. La commune de Combs-la-Ville est concernée par le transport de matières dangereuses, qui peut s'effectuer :

- Par route : avec la francilienne RN 104,
- Par voie ferrée : la ligne SNCF reliant Paris à Lyon et une partie de la ligne de RER D,
- Par canalisation : à Combs-la-Ville, 2 types de produits sont transportés par canalisation :
 - o le gaz naturel géré par la société GRT Gaz (notamment dans le secteur ouest de la ville) ;
 - o les hydrocarbures liquides du réseau géré par les sociétés TRAPIL et TOTAL.

2. 14 ICPE sont présentes sur le territoire communal de Combs-la-Ville. Tandis qu'un seul site ex-BASOL et 60 sites BASIAS sont recensés sur la commune.

Atouts/opportunités	Points de fragilité/vigilance
- Un tissu urbain éloigné du principal axe routier (francilienne), permettant d'épargner la population d'une grande partie des nuisances générées - Bonne connaissance de l'aléa lié au débordement du cours d'eau de l'Yerres - Des espaces urbanisés majoritairement situés sur le plateau donc globalement peu exposés à ce risque 5 Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) sont en cours d'élaboration	- 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. - Présence de la forêt de Sénart et du Bois l'Evêque qui peuvent générer des risques de feux de forêt, bien que le climat n'y soit pas favorable et que le risque soit donc restreint. - Présence de l'Yerres qui génère des zones inondables au nord de la commune. - Certaines zones de la commune en aléa fort au risque retrait-gonflement des argiles, avec PPR en attente d'approbation depuis 2001.
Les grands enjeux	
- Veiller à une non-amplification de la vulnérabilité du territoire aux risques naturels - Adapter la réglementation d'urbanisme aux risques naturels présents - Prendre en compte les nuisances sonores dans l'aménagement des projets urbains	
Liens avec les autres enjeux environnementaux	
- Bien que certains risques et nuisances soient principalement appréhendés sous l'angle de leurs dommages humains ou matériels, les effets sur les écosystèmes peuvent aussi être dramatiques : entrainement de matériaux et d'objets par les crues, devenant des pollutions, impacts du bruit sur la faune (oiseaux, amphibiens), etc. - La prévention du risque inondation par crue passe notamment par la préservation des zones d'écoulement et d'expansion des crues. Or ces secteurs sont souvent associés à des enjeux particulièrement forts en termes de biodiversité, de qualité des ressources en eau, d'adaptation au changement climatique. Ces différents volets méritent d'être pensés conjointement pour assurer une prise en compte optimale. - La qualité de l'air et les nuisances sonores sont en partie corrélées, en raison du rôle du trafic routier dans ces nuisances : favoriser des modes de déplacement alternatifs participe donc de la gestion de ces deux enjeux. - L'évitement ou, le cas échéant, le traitement des pollutions des sols est un préalable essentiel à l'objectif de bon état des masses d'eau, en raison des risques de transfert des polluants d'un compartiment à l'autre.	