

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mercredi 12 avril 2023



Réunion Publique

ORDRE DU JOUR

—
Calendrier
Evolutions PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Rappel des modalités de la révision du PLU

Comment s'élabore le PLU ?

Avec qui ?

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 – en révision SDRIF-E**
- 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 objectifs de la révision

1. Rénover et adapter le PLU pour affirmer le projet de territoire, avec pour objectifs :

Maitriser et équilibrer le développement urbain

Intensifier la prise en compte de l'environnement et des défis climatiques

Réaffirmer et conforter la vocation et les spécificités des différents quartiers

2. Mettre en cohérence le PLU avec les évolutions législatives et réglementaires et des normes supérieures entrées en vigueur depuis la dernière révision du PLU.

Les modalités de 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**

Rappel de la procédure et du contenu du PLU

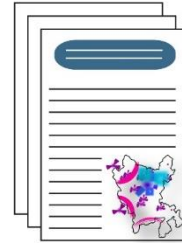
3 grandes étapes de travail...

Rapport de présentation



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

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

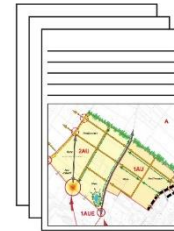


Plans de zonage et règlements par zone



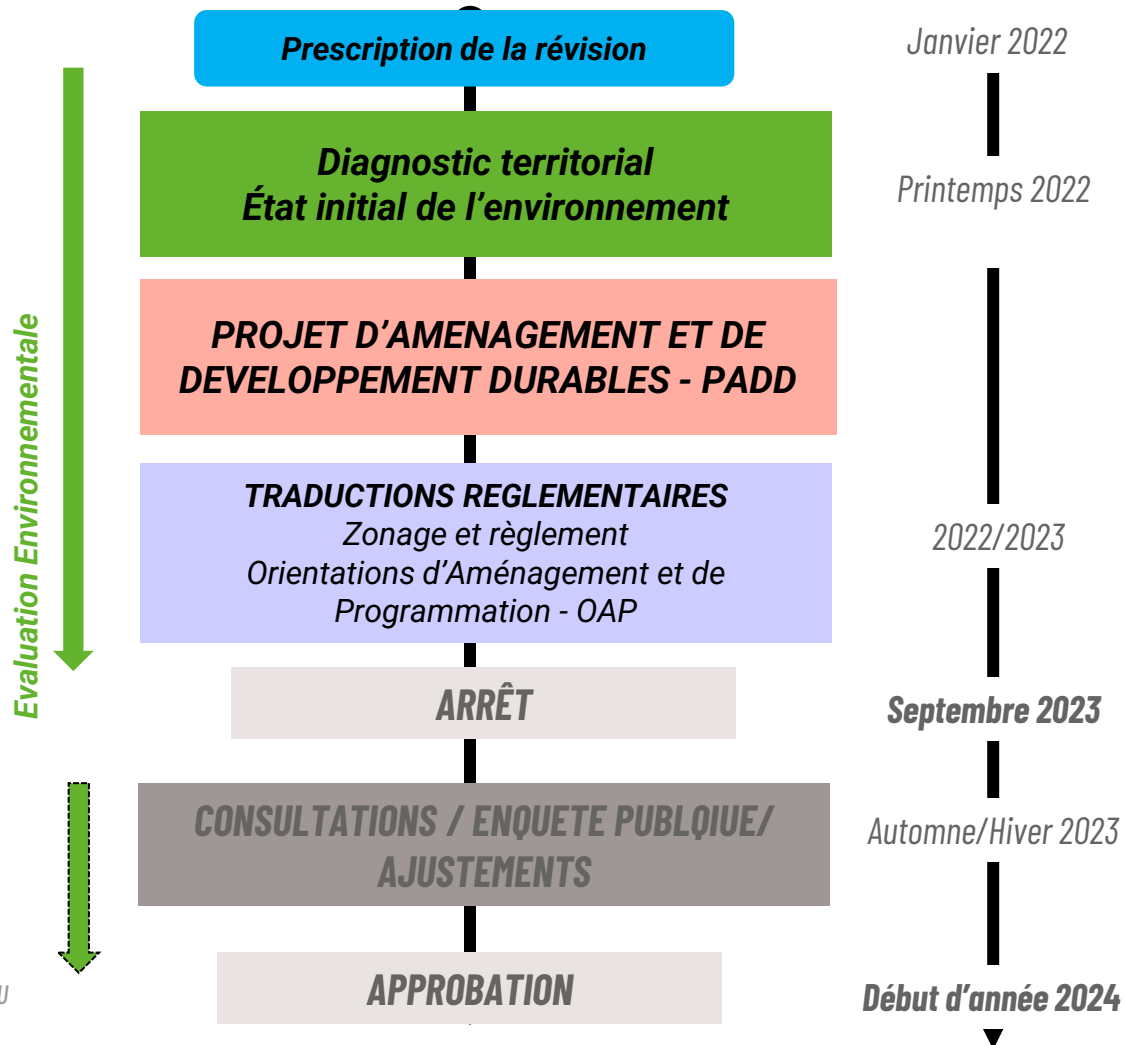
- Définissent les règles d'occupation du sols,
- Fixe des **règles** de construction en matières de :
 - Hauteur
 - Alignement/recul
 - Raccordement aux réseaux
 - Stationnement
 - Préservation de la biodiversité...
 - Les permis devront être conformes

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



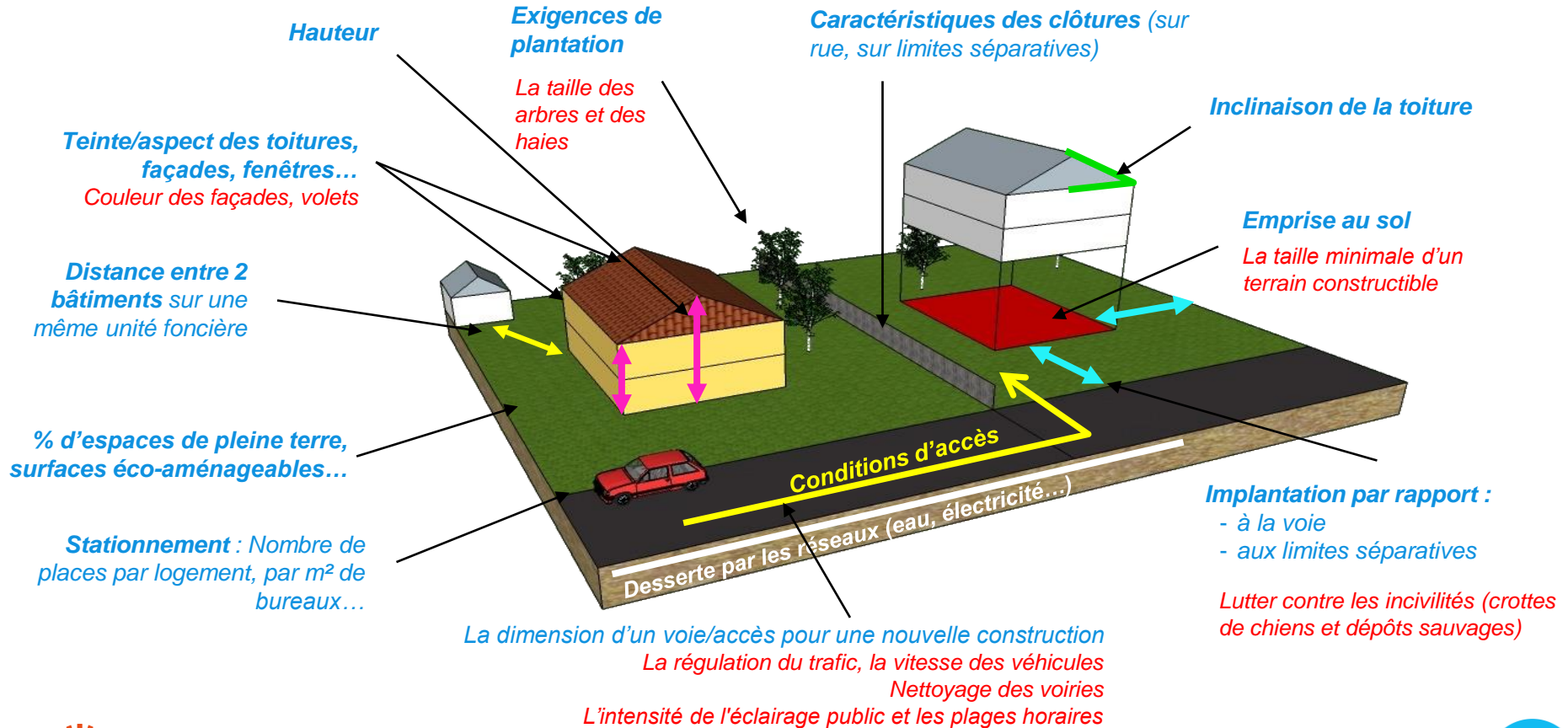
- Définissent des **principes d'aménagement** dans les secteurs de projets publics ou privés
- Ou en secteur de restructuration urbaine
- Peuvent comprendre des OAP thématiques
- Les permis devront être compatibles

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



Exemples d'éléments que le PLU peut règlementer...

...et de ce qu'il ne peut pas règlementer



Rappel du PADD mis en débat le 26 septembre 2022

Axe 1

Protéger Combs-la-Ville et ses habitants

Axe 2






Habiter Combs-la-Ville

Axe 3

Vivre, produire et consommer à Combs-la-Ville

-  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



-  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

Les outils réglementaires du projet de PLU

Un zonage mis à jour et ajusté au regard des morphologies urbaines et des fonctions

Zonage

Un règlement intégrant les évolutions du décret de modernisation du contenu du plan local de l'urbanisme (Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015)

Règlement

Orientations d'aménagement et de programmation

- 2 OAP sectorielles sur les secteurs 1AU
- 1 OAP Continuités Ecologiques

Le nouveau plan de zonage

Prescriptions linéaires

- Alignement d'arbres à protéger
- Linéaire actif à préserver

Prescriptions ponctuelles

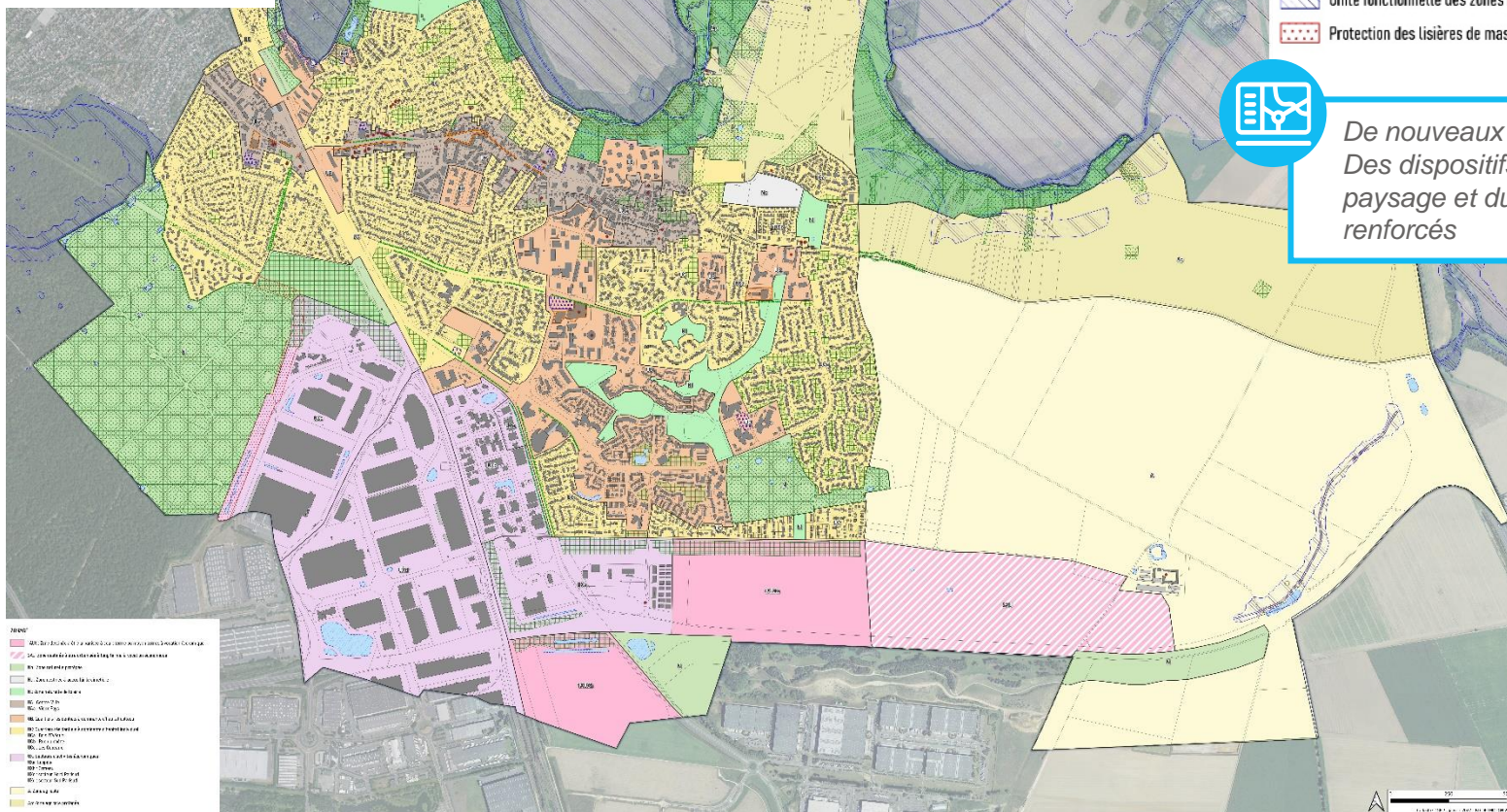
- ◆ Bâtiment protégé
- Arbres remarquables

Prescriptions surfaciques

- ▨ Espace boisé classé
- ▨ Espace vert protégé
- ▨ Mares à protéger
- Zone à désimperméabiliser

Projet de SAGE - Zones humides

- ▨ Unité fonctionnelle des zones humides
- ▨ Protection des lisières de massif boisé



*De nouveaux contours de zones
Des dispositifs de protection du
paysage et du bâtiment remarquable
renforcés*

- UB101
- UB102
- UB103
- UB104
- UB105
- UB106
- UB107
- UB108
- UB109
- UB110
- UB111
- UB112
- UB113
- UB114
- UB115
- UB116
- UB117
- UB118
- UB119
- UB120
- UB121
- UB122
- UB123
- UB124
- UB125
- UB126
- UB127
- UB128
- UB129
- UB130
- UB131
- UB132
- UB133
- UB134
- UB135
- UB136
- UB137
- UB138
- UB139
- UB140
- UB141
- UB142
- UB143
- UB144
- UB145
- UB146
- UB147
- UB148
- UB149
- UB150
- UB151
- UB152
- UB153
- UB154
- UB155
- UB156
- UB157
- UB158
- UB159
- UB160
- UB161
- UB162
- UB163
- UB164
- UB165
- UB166
- UB167
- UB168
- UB169
- UB170
- UB171
- UB172
- UB173
- UB174
- UB175
- UB176
- UB177
- UB178
- UB179
- UB180
- UB181
- UB182
- UB183
- UB184
- UB185
- UB186
- UB187
- UB188
- UB189
- UB190
- UB191
- UB192
- UB193
- UB194
- UB195
- UB196
- UB197
- UB198
- UB199
- UB200

- ▨ Périètre actif à préserver
- ▨ Espace boisé classé
- ▨ Espace vert protégé
- ▨ Mares à protéger
- ▨ Zone humide avérée
- Zone à désimperméabiliser
- Projet de SAGE - Zones humides
- ▨ Unité fonctionnelle des zones humides
- ▨ Protection des lisières de massif boisé



Une nouvelle structure de règlement :

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article -1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Article -2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Article -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article -6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article -7 : Emprise au sol des constructions

Article -8 : Hauteur des constructions

SOUS-SECTION 2.2. : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Article -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Article -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Article -11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

SOUS-SECTION 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION

Article -12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Article -13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Article -14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

SOUS-SECTION 2.4. : STATIONNEMENT

Article-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article -16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Article -17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Traduction du PADD dans les outils règlementaires

Axe 1 : PROTEGER COMBS-LA-VILLE ET SES HABITANTS

1. Contenir l'urbanisation résidentielle dans ses limites actuelles

N	Zone correspondant aux espaces naturels n'ayant pas vocation à être urbanisés et destinés à être protégé en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels
Nc	Zone correspondant aux espaces naturels n'ayant pas vocation à être urbanisés et destinée à accueillir le cimetière
NI	Zone naturelle de loisirs permettant l'aménagement et la construction de certains équipements d'intérêt collectif à constructibilité limitée
Np	Zone naturelle des berges de l'Yerres - inconstructible

2. Renforcer la qualité paysagère du territoire

A	Zone agricole qui correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres – comprend des secteurs de hameaux à constructibilité limitée
Ap	Zone agricole protégée – globalement inconstructible

Traduction du PADD dans les outils règlementaires

Axe 1 : PROTEGER COMBS-LA-VILLE ET SES HABITANTS

3. Protéger et renforcer la trame verte et bleue existante

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

5. Contribuer à la protection de la population face au dérèglement climatique et risques/nuisances



PLU en vigueur = 723 ha en zones N et A - 210 ha en EVP/EBC/...

Projet de PLU = 764 ha en zones N et A - 222 ha en EVP/EBC/...

- Alignement d'arbres à protéger
- Arbres remarquables
-  Espace boisé classé
-  Espace vert protégé
-  Mares à protéger
-  Zone humide avérée
-  Zone à désimperméabiliser
-  Protection des lisières de massif boisé



Les espaces verts protégés

Les talus, les espaces verts publics, mais aussi des espaces verts privés constituant des cours d'îlots



Urbanisation limitée aux annexes et aux piscines

Traduction du PADD dans les outils règlementaires

Axe 1 : PROTEGER COMBS-LA-VILLE ET SES HABITANTS



La pleine terre – les espaces verts

Afin de favoriser la perméabilité des sols, un objectif de pleine terre sera demandée pour les espaces libres

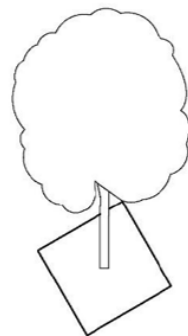


Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique

Une OAP favorable aux continuités écologiques
Un document qu'il faudra consulter et respecter pour toute demande d'autorisation d'urbanisme



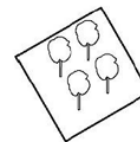
Les unités de végétation



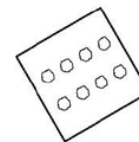
1
arbre de grand
développement
(plus de 20m de haut)
8 unités de plantation
8x1=8



1
arbre de moyen
développement
(de 7 à 20m)
8 unités de plantation
8x1=8



4
arbres de petit
développement
(de 3 à 7m de haut)
2 unités de plantation
2x4=8



8
buissons
(de 1 à 3m de haut)
1 unité de plantation
1x8=8

Des principes de plantations différents du PLU en vigueur pour permettre de varier les typologies d'arbres/arbustes



Des dispositions renforcées en faveur de la « nature en ville »

Traduction du PADD dans les outils règlementaires

Axe 2 : HABITER COMBS LA VILLE

1. Préserver et valoriser les caractéristiques urbaines

Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti local

Z+ R = Identification du patrimoine bâti

PLU en vigueur = 15 éléments protégés

Projet de PLU = + de 50 éléments protégés

Garantir le maintien des singularités des différents quartiers

Z+ R = harmoniser zonage et règlement des secteurs résidentiels

Z+ R = affiner le zonage des zones UA, UC et UD en identifiant des sous-secteurs au regard de leurs spécificités

Z : encadrer les hauteurs par un plan des hauteurs

R = donner et encadrer des possibilités d'extensions et de surélévation des bâtis existants

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

R = Donner et encadrer des possibilités d'extensions et de surélévation des bâtis existants

R = Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne sont pas comptabilisés dans le calcul de hauteur (en dessous de 1,5 m de hauteur)

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

R = Les toitures terrasses doivent être destinées à de la production d'énergie renouvelable ou être végétalisées

Zoom sur les règles spécifiques pour encadrer les gabarits et l'implantation des constructions de chaque zone

1 sous secteur sur le Vieux Pays

Des dispositions spécifiques en matière de hauteurs pour le sud de la rue de Quincy pour permettre transition avec secteur pavillonnaire au sud

PLU en vigueur : UA = 42,18 ha

Projet de PLU : UA = 39,5 ha – UAa = 3,9 ha

UA

Centre-ville/polarités

UAa

Vieux Pays

	Implantation par rapport à l'espace public	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre 2 constructions sur un même terrain	Hauteur maximale
<p>PLU en vigueur</p> <p>A l'alignement Ou en recul d'au moins 5 m</p>	<p>En limite ou en retrait</p> <p>En cas de retrait : D = H/2 avec un minimum de 2,5 m en cas de façade sans baie ou en cas de baie dans la toiture avec une pente < 45° D = 8 m en cas de façade avec baie</p>	<p>D = 8 m si la façade a au moins une baie D = 4 m si elle n'a pas de baie</p>	<p>Hauteur maximale = 12,5 m au faitage et 9 m à l'égout du toit</p>	
<p>Projet de PLU</p> <p>A l'alignement ou en recul d'au moins 5 m</p>	<p>En limite ou en retrait</p> <p>En cas de retrait : D = H/2 avec un minimum de 2,5 m en cas de façade sans baie ou en cas de baie dans la toiture avec une pente < 45° D = 8 m en cas de façade avec baie</p>	<p>D = H, avec un minimum de 8 m si la façade a au moins une baie D = 4 m si elle n'a pas de baie</p>	<p>Hauteur maximale = 12,5 m au faitage et 9 m à l'égout du toit</p>	
<p>Projet de PLU</p> <p>A l'alignement Possibilité de recul si justifié et si prise d'alignement est assurée par une clôture</p>	<p>En limite ou en retrait</p> <p>En cas de retrait : D = H/2 avec un minimum de 2,5 m en cas de façade sans baie ou en cas de baie dans la toiture avec une pente < 45° D = 8 m en cas de façade avec baie</p>	<p>D = H, avec un minimum de 8 m si la façade a au moins une baie D = 4 m si elle n'a pas de baie</p>	<p>Hauteur maximale = 9 m au faitage et 5,5 m à l'égout du toit</p>	



Zoom sur les règles spécifiques pour encadrer les gabarits et l'implantation des constructions de chaque zone

UB

Zones à dominante d'habitat collectif

- Fusion UB et UD
- Intégration des **terrains Galilée**, terrains BNP
- Reclassement de zones UB en UC au regard de leur morphologie urbaine

PLU en vigueur : UB = 11,5 ha -
UD = 119,3 ha

Projet de PLU : UB = 96,4 ha

	Implantation par rapport à l'espace public	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre 2 constructions sur un même terrain	Hauteur maximale
PLU en vigueur	Recul d'au moins 5 m	<p>En limite ou en retrait</p> <p>En cas de retrait : $D = H/2$ avec un minimum de 2,5 m en cas de façade sans baie ou en cas de baie dans la toiture avec une pente < 45° $D = 8$ m en cas de façade avec baie</p>	<p>$D = 8$ m si la façade a au moins une baie</p> <p>$D = 4$ m si elle n'a pas de baie</p>	16,5 m au faitage ou à l'acrotère
Projet de PLU	Recul d'au moins 5 m	<p>En limite ou en retrait</p> <p>En cas de retrait : $D = H/2$ avec un minimum de 2,5 m en cas de façade sans baie ou en cas de baie dans la toiture avec une pente < 45° $D = 8$ m en cas de façade avec baie</p>	<p>$D = H$, avec un minimum de 8 m si la façade a au moins une baie</p> <p>$D = 4$ m si elle n'a pas de baie</p>	<p>16 m au maximum</p> <p>Pour les constructions comprenant 1 seul logement : 7 m à l'égout du toit 11 m au faitage</p>

Zoom sur les règles spécifiques pour encadrer les gabarits et l'implantation des constructions de chaque zone

- Classement en UC des secteurs d'opérations d'UD, d'UF et d'une partie d'UE
- Déclinaisons en plusieurs sous-secteurs

PLU en vigueur : UC = 216 ha UE = 9,3 ha UF = 5,3 ha

Projet de PLU : UC = 200 ha

UCa = 41,7 ha

UCb = 3,1 ha

UCc = 5,3 ha

	Implantation par rapport à l'espace public	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre 2 constructions sur un même terrain	Hauteur maximale
PLU en vigueur	Recul d'au moins 5 m	<p>En limite ou en retrait</p> <p><u>En cas de retrait :</u> $D = H/2$ avec un minimum de 2,5 m en cas de façade sans baie ou en cas de baie dans la toiture avec une pente < 45° $D = 8$ m en cas de façade avec baie</p>	<p>$D = 8$ m si la façade a au moins une baie</p> <p>$D = 4$ m si elle n'a pas de baie</p>	<p>7 m à l'égout du toit 11 m au faîtage</p>
Projet de PLU	Recul d'au moins 5 m	<p>En limite ou en retrait</p> <p><u>En cas de retrait :</u> $D = H/2$ avec un minimum de 2,5 m en cas de façade sans baie ou en cas de baie dans la toiture avec une pente < 45° $D = 8$ m en cas de façade avec baie</p>	<p>$D = H$, avec un minimum de 8 m si la façade a au moins une baie</p> <p>$D = 4$ m si elle n'a pas de baie</p>	<p>En fonction du plan des hauteurs</p> <p>UC et UCb : 11m au faîtage et 7m à l'égout UCa : 9m au faîtage et 6 m à l'égout UCb : 13 m au faîtage et 8,5m à l'égout</p>

UC

Zones à dominante pavillonnaire

Zoom sur les règles spécifiques pour encadrer les gabarits et l'implantation des constructions de chaque zone

Fusion secteurs en UX et UZ

Une partie d'AUXa a été classée en UXa //

Reclassement d'UXa (terrains BNP) en UB

Des terrains en UY ont également été inclus dans la zone UX

PLU en vigueur : UXa = 2,46 ha UXb = 19 ha UZ = 130 ha

Projet de PLU : UX = 189 ha ->

UXa = 34,8 ha UXb = 19 ha

UXc = 48 ha UXd = 85 ha UXe = 1,8 ha

UX

Zones économiques

	Implantation par rapport à l'espace public	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre 2 constructions sur un même terrain	Hauteur maximale
PLU en vigueur	<p>UXa : A l'alignement ou en recul d'au moins 5 m</p> <p>UXb : Recul d'au moins 8 m</p> <p>Le long de la RD 57 : Recul d'au moins 10 m</p>	<p>En limite ou en retrait</p> <p>En cas de retrait : D = H avec un minimum de 8 m en zone UXa et 4 m en zone UXb</p>	<p>D = 8 m si la façade a au moins une baie</p> <p>D = 4 m si elle n'a pas de baie</p>	<p>15 m au faîtage ou à l'acrotère</p>
Projet de PLU	<p>UXa : Recul d'au moins 10 m (75 m le long de la RN 104)</p> <p>UXb : Recul d'au moins 8 m (10 m le long de la RD 57)</p> <p>UXc et UXd : A l'alignement ou en recul d'au moins 4 m (75 m le long de la RN 104)</p>	<p>UXa : En retrait D = 4 m en cas de façade sans baie D = 8 m en cas de façade avec baie</p> <p>UXb : En limite ou en retrait D = H/2 avec un minimum de 4 m</p> <p>UXc et UXd : En limite ou en retrait D = 4 m</p>	<p>D = H, avec un minimum de 8 m si la façade a au moins une baie</p> <p>D = 4 m si elle n'a pas de baie</p>	<p>En fonction du plan des hauteurs</p> <p>UXa : 15 m UXb : 15 m UXc : de 10 m à 20 m selon les secteurs UXd : 25 m UXe : 12 m</p>

Zoom sur les règles spécifiques pour encadrer les gabarits et l'implantation des constructions de chaque zone

PLU en vigueur : AUXa = 68 ha AUXb = 33 ha
 2AUX = 51 ha
 + zone AU stricte

**Projet de PLU : 1AUXa = 34 ha 1AUXb = 23,1 ha
 2AUX = 51 ha**

Une partie des terrains en 1AUXb ont été classés en N
 La zone AU stricte a été reclassée en zone A

1AUX

Zones à ouvrir à l'urbanisation

PLU en vigueur

Projet de PLU

	Implantation par rapport à l'espace public	Implantation par rapport aux limites séparatives	Distance entre 2 constructions sur un même terrain	Hauteur maximale
PLU en vigueur	<p>Le long de la RN 104 : Recul d'au moins 75 m</p> <p>Le long de la RD 57 : Recul d'au moins 50 m</p> <p>Le long des autres voies : Recul d'au moins 10 m</p>	<p>En retrait</p> <p>D = 4 m en cas de façade sans baie D = 8 m en cas de façade avec baie</p>	<p>D = 8 m si la façade a au moins une baie</p> <p>D = 4 m si elle n'a pas de baie</p>	<p>AUXa : 15 m au faitage ou à l'acrotère</p> <p>AUXb : 20 m si des nécessités techniques l'imposent</p>
Projet de PLU	<p>Recul d'au moins 10 m (75 m le long de la RN 104)</p> <p>1AUXb : Recul d'au moins 50 m le long de la RD 57</p>	<p>En retrait</p> <p>D = 4 m en cas de façade sans baie D = 8 m en cas de façade avec baie</p>	<p>D = H, avec un minimum de 8 m si la façade a au moins une baie</p> <p>D = 4 m si elle n'a pas de baie</p>	<p>1AUXa : 15 m</p> <p>1AUXb : 20 m si des nécessités techniques l'imposent</p>

Traduction du PADD dans les outils réglementaires

Axe 3 : VIVRE, PRODUIRE et CONSOMMER à COMBS LA VILLE

1. Renforcer l'attractivité économique de la ville

Outils réglementaires utilisés :

Z + R : Classement en zone 2AU de la zone Est de l'Ecopôle

OAP : Le Charme et Portes de Sénart

- *Revitaliser et optimiser l'ensemble des zones d'activités économiques*
- *Rattacher la zone d'activité de l'Ormeau au tissu urbain communal*
- *Poursuivre le développement économique du secteur de l'Ecopôle dans le cadre de l'OIN Sénart*
- *Anticiper les nouveaux modes de travail*

PRINCIPES DE DESSERTE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS :

- Cheminement piéton/cyclable existant
- - - Cheminement piéton/cyclable à sécuriser
- ↔ Principe de cheminement piéton/cyclable à créer
- ⋯ Franchissement pour les modes actifs à sécuriser
- ↔↔ Principe de voie principale véhicules à créer
- ↔↔ Principe de voie secondaire véhicules à créer
- ⊕ Desserte future du TZen
- P Parking silo – localisation de principe

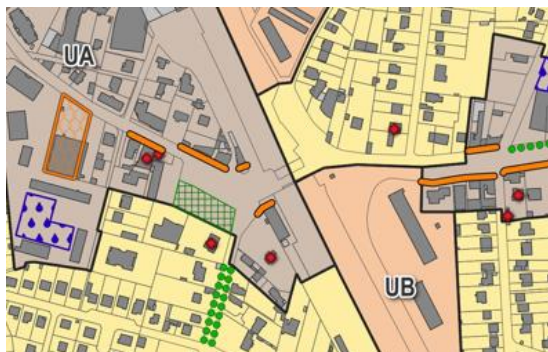
ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENT :

- 🌊 Espace en eau à protéger et conserver
- 🌳 Système de noues paysagères à créer
- 🌿 Trame verte à conserver et conforter
- 🌿 Trame verte à créer



Axe 3 : VIVRE, PRODUIRE et CONSOMMER à COMBS LA VILLE

2. Conforter les centralités et renforcer leur complémentarité



Outils règlementaires utilisés :

Z + R : Préserver la vocation économique des secteurs existants (en y interdisant le logement notamment) par des zones dédiées

-> Linéaires et ilots commerciaux et actifs protégés

Z + R : Adapter les destinations selon le type de zones pour y maîtriser les implantations (diversité, réponse aux besoins, spécificités locales ...)

Z + R : Préservation des polarités : Carrefour contact, Centre Commercial et Pablo Picasso par interdiction logements

Z + R : Secteur spécifique pour une partie de l'Ormeau : hébergement, 50% d'ES, 12m de haut

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

4. Répondre aux besoins actuels et futurs des combslavillais en matière d'équipements

Outils règlementaires utilisés :

Z + R : Classement en zone A des zones agricoles productives

Z + R : Ferme Egrenay : zone A alors que N au PLU en vigueur

R : Maintien de dérogations pour les équipements

Z + R : Création d'une zone NI au nord pour préserver le caractère paysager du site tout en permettant les installations de loisirs et sportives

Echanges

PLAN LOCAL D'URBANISME



Suite de la procédure



- Finaliser les outils règlementaires (plan de zonage, règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- Assembler le rapport de présentation : diagnostic, état initial de l'environnement, complété par les justifications des choix et l'évaluation environnementale



- Présentation aux Personnes Publiques Associées : 11 avril 2023
- Réunion publique : 12 avril 2023



- Arrêt prévisionnel du projet de PLU : mai 2023



- Consultation officielle des PPA : été 2023
- Enquête Publique : automne 2023



- Ajustements si nécessaires au regard des remarques des PPA et des habitants



- Approbation prévisionnelle du PLU : fin d'année 2023

Merci de votre attention

PLAN LOCAL D'URBANISME

