



# Commune de COMBS LA VILLE

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

CONSEIL MUNICIPAL DU 22 MAI 2023

### Délibération n° 02

**Date de convocation**  
12.05.2023

**Date d'affichage**  
17.05.2023

**Nombre de  
Conseillers**

en exercice : 35

présents : 28

votants : 34

**Objet : Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Combs-la-Ville.**

L'an deux mil vingt-trois, le vingt-deux mai, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, sous la présidence de Monsieur le Maire, Guy GEOFFROY.

#### Présents

M. G. GEOFFROY – M. C. DELPUECH – Mme J. BREDAS – M. J. SAMINGO – Mme M. GOTIN – M. JM. GUILBOT – Mme LA. MOLLARD-CADIX – M. D. VIGNEULLE – Mme LM. LODE-DEMAS – M. F. BOURDEAU – Mme M. GEORGET – Mme F. SAVY – Mme M. LAFFORGUE – Mme C. LAFONT – M. G. ALAPETITE – M. C. LUTTMANN – M. C. GHIS – Mme C. KOZAK – M. B. ZAOUI – M. E. ALAMAMY – M. FC. YOUMBI NGAMO – Mme C. VIVIAN – Mme H. KIRCALI – Mme KD. ILLMANN – M. G. PRILLEUX – Mme L. MASSE – M. D. ROUSSAUX – M. P. PELLOUX.

#### Absents représentés

Mme MM. SALLES par M. G. GEOFFROY – Mme AM. BOURDELEAU LE ROLLAND par Mme C. KOZAK – M. Y. LERAY par M. E. ALAMAMY – M. J. RANQUE par M. C. DELPUECH – M. S. ROUILLIER par Mme L. MASSE – Mme A. ADJELI par M. G. PRILLEUX.

#### Absente

Mme A. MEJIAS

Envoyé en préfecture le 26/05/2023

Reçu en préfecture le 26/05/2023

Publié le 26/05/2023

ID : 077-217701226-20230522-DEL\_22MAI23\_2-DE



Monsieur Jean-Michel GUILBOT a été élu secrétaire de séance.

**Monsieur Jean-Michel Guilbot, rapporteur, soumet au conseil municipal le rapport suivant :**

La révision du Plan local d'Urbanisme de la commune de Combs-la-Ville a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 24 janvier 2022. Cette procédure vise à atteindre 3 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.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), comprend, parmi ses pièces obligatoires, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Celui-ci est le projet politique qui constitue la base du PLU. Il définit les objectifs de développement et d'aménagement de la commune pour les dix à quinze années à venir.

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

Le PADD encadre le contenu réglementaire du PLU :

- En amont, il prend en compte les enseignements du diagnostic, les objectifs des documents cadres de référence (lois, Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France), et les objectifs d'évolution de la ville portés par l'équipe municipale.

**Or, la révision du PLU de Combs-la-Ville s'est réalisée en parallèle de la révision d'un certain nombre de ces documents cadres (SDRIF E, SRCE, ...), nécessitant aujourd'hui des ajustements au projet de PADD mis en débat le 26 septembre dernier.**

- En aval, il guide l'élaboration des outils réglementaires du PLU : à savoir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (principes d'aménagement pour des secteurs ciblés), le plan de zonage et le règlement par zone.

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

Le PADD a été mis en débat le 26 septembre dernier, intégrant les possibilités accordées par le SDRIF approuvé en 2013, notamment en termes d'extension pour le développement économique et la création d'emplois. Or, la région a engagé la révision du SDRIF parallèlement à la révision du PLU. Un avant-projet a été diffusé auprès des collectivités courant avril affichant des objectifs forts en matière de protection des espaces naturels et agricoles, dans un principe de réponse à la loi Climat et Résilience et au ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

Comme l'a rappelé la région lors de la réunion PPA qui s'est tenue le 11 avril, le projet de révision du PLU présenté est aujourd'hui compatible avec le **SDRIF 2013**. Néanmoins, il risque de ne plus l'être au regard du projet de **SDRIF E**, notamment en raison d'objectifs **à l'échelle régionale** et à horizon 2040 de :

- Réduire par 3 la consommation foncière par rapport au SDRIF de 2013 (560 ha/an, contre 1 315 ha actuellement) ;
- Diviser par 3,5 les pastilles accordant des possibilités d'extension ;
- Protéger la ressource en eau ;
- Sanctuariser 2/3 des espaces verts et naturels de l'agglomération parisienne (dont la forêt de Sénart, le Bois l'Evêque, la Vallée de l'Yerres aval et la coulée verte de Combs-la-Ville) ;
- Sanctuariser 38 000 ha d'espaces agricoles ;
- Tripler les linéaires des fronts verts qui protègent les espaces agricoles et naturels de l'urbanisation (anciens fronts urbains) ;

Afin d'anticiper la compatibilité du PLU avec le futur SDRIF E, des ajustements du PADD, concernant la future extension sur le plateau d'Egrenay, sont nécessaires dans les axes 1, et 3, sur la cartographie, et dans les objectifs chiffrés de consommation foncière. De plus, suite au travail sur les outils règlementaires des formulations d'orientations ont été précisées concernant les typologies de logements dans l'axe 2 ainsi que sur les projets d'équipements dans l'axe 3. Ces derniers sont présentés et explicités ci-après.

Le PADD conserve cependant son armature générale autour de trois axes, permettant une approche transversale du développement à venir de la commune :

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

Chaque AXE se décline en objectifs, qui eux-mêmes se traduisent en orientations.

#### Axe 1 : « **PROTEGER COMBS-LA-VILLE ET SES HABITANTS** »

Pour rappel, le premier axe du PADD encadre l'évolution du cadre de vie des combs-la-villais et la préservation des caractéristiques spécifiques de la commune.

Ce premier axe se décline ainsi en 5 objectifs :

- Contenir l'urbanisation résidentielle dans ses limites actuelles

L'orientation relative au plateau d'Egrenay, « *Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, au strict développement économique, le long de la francilienne, dans le prolongement de la ZAC des Portes de Sénart et à la condition expresse d'un nouvel accès à la Francilienne, au sud de la Ferme d'Egrenay* », est supprimée, ainsi que sa représentation graphique sur la cartographie.

Envoyé en préfecture le 26/05/2023

Reçu en préfecture le 26/05/2023

Publié le 26/05/2023

ID : 077-217701226-20230522-DEL\_22MAI23\_\_2-DE



- Renforcer la qualité paysagère du territoire
- Protéger et renforcer la trame verte et bleue existante
- Préserver les autres trames : brune, noire et blanche
- Contribuer à la protection de la population face aux dérèglements climatiques et risques/nuisances

#### Axe 2 : « **HABITER COMBS LA VILLE** »

Pour rappel, ce deuxième axe vise à définir les conditions d'un développement résidentiel durable tout en répondant à des objectifs de préservation des singularités de la commune et d'accompagner l'évolution des quartiers :

- Préserver et valoriser les caractéristiques urbaines ;
- Assurer un développement urbain équilibré et répondant aux besoins des populations actuelles et à venir ;

Afin de ne pas contraindre les porteurs de projets, il a été décidé de ne pas inscrire de dispositions spécifiques en termes de répartition des typologies de logements dans les outils règlementaires (règlement, OAP), par conséquent la mention « [...] *en favorisant les petits et moyens logements (T2-T3)* », a été supprimée.

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

- Encourager et accompagner le développement des alternatives à l'autosolisme.

### Axe 3 : « VIVRE, PRODUIRE ET CONSOMMER A COMBS-LA-VILLE »

Pour rappel, le troisième axe fixe des objectifs sur les volets économiques et les équipements :

- Conforter les centralités et renforcer leur complémentarité ;
- Répondre aux besoins actuels et futurs des Combs-la-villais en matière d'équipements ;

Envoyé en préfecture le 26/05/2023

Reçu en préfecture le 26/05/2023

Publié le 26/05/2023

ID : 077-217701226-20230522-DEL\_22MAI23\_\_2-DE



Dans le cadre de la concertation avec les élus et les habitants, aucun site n'a été identifié clairement pour l'accueil de foires et d'évènements, il a ainsi été décidé de supprimer cette mention. Il est toutefois précisé que si un espace est finalement identifié, plus tard, pour ce type d'évènements sa mise en œuvre sera tout à fait possible, et ne nécessitera pas de modifier le PLU.

- Renforcer l'attractivité économique de la ville ;
- Garantir la préservation de l'activité tout en préservant les espaces agricoles.

Conformément à l'article 151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain. Afin d'anticiper les objectifs pressentis dans l'avant-projet du SDRIF E de diviser par 3,5 les pastilles permettant l'extension par rapport au SDRIF 2013, il a été décidé de supprimer l'extension au Sud-Est de la commune vers la Ferme d'Egrenay, passant ainsi d'un objectif de 82 à 57 hectares, répartis comme suit : 23 hectares pour le secteur du Charme et 34 hectares pour le secteur des Portes de Sénart.

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, ce PADD est mis au débat dans la présente instance. Ce débat permettra également de surseoir à statuer sur des demandes d'autorisation d'occupation de sol qui compromettraient la mise en œuvre du futur PLU.

**Au vu de ces éléments, je vous propose de débattre sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.**

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2121-29,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-5 ; L. 153-12 ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 22 mars 2010, sa mise à jour approuvée le 12 septembre 2012, sa modification approuvée le 17 décembre 2018 et sa seconde mise à jour approuvée le 26 février 2020,

VU la délibération du conseil municipal en date du 26 janvier 2022 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme,

VU le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ajusté et annexé à la présente ;

VU l'avis de la Commission Aménagement et Développement Durable,

CONSIDERANT que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme : 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,

CONSIDERANT que le projet d'aménagement et de développement durables mis en débat le 26 septembre 2022, nécessite d'être ajusté au regard de l'avant-projet du SDRIF-E qui prévoit à l'échelle régionale notamment de renforcer la protection des espaces agricoles en sanctuarisant une part importante de ces espaces, de diviser par 3,5 le nombre de pastilles accordant des possibilités d'extensions, de tripler le linéaire des « fronts verts » (ancien « fronts urbains » dans le SDRIF 2013),

CONSIDERANT que les ajustements portant sur l'extension du plateau d'Egrenay, nécessitent la tenue d'un nouveau débat en conseil municipal,

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, il convient de débattre sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de Plan local d'urbanisme.


CONSIDERANT que les grands objectifs du PADD mis en débat le 26 septembre 2022 restent inchangés, mais que les orientations relatives au plateau d'Egrenay, concernant ainsi les orientations des axes 1 et 3, le schéma et les objectifs chiffrés de consommation foncière : passant de 82 à 57 hectares font l'objet d'ajustement, ainsi que certaines orientations des axes 2 et 3 suite à l'approfondissement du travail dans le cadre de la traduction règlementaire ;

Après avoir pris connaissance du rapport de présentation et entendu l'exposé du rapporteur,

Après avoir débattu des orientations générales du PADD,

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,**

Envoyé en préfecture le 26/05/2023
Reçu en préfecture le 26/05/2023
Publié le 26/05/2023
ID : 077-217701226-20230522-DEL_22MAI23__2-DE



**PREND ACTE** de la tenue du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables relatif au projet de Plan Local d'Urbanisme.

**DIT** que la tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexée le PADD du PLU

**DIT** que la présente délibération sera transmise au Préfet et sera affichée pendant un mois en mairie, ainsi que sous forme électronique sur le site internet de la commune dans les conditions de l'article R.2131-1 du Code général des collectivités territoriales.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits et ont, les membres présents, signé au registre. Pour copie conforme.

Combs-la-Ville, le 22 mai 2023

**Le Maire**  
**Guy GEOFFROY**



**Le secrétaire de séance**  
**Jean-Michel GUILBOT**

Envoyé en préfecture le 26/05/2023

Reçu en préfecture le 26/05/2023

Publié le 26/05/2023

ID : 077-217701226-20230522-DEL\_22MAI23\_2-DE

Pour : 30

Contre : -

Abstentions : 4 (M. G. PRILLEUX – Mme L. MASSE – M. S. ROUILLIER – Mme A. ADJELI)