



Mairie de Combs-la-Ville
Esplanade Charles de Gaulle
B.P. 116 - 77 385 Combs-la-Ville Cedex
Tel. : 01 64 13 16 00
Fax : 01 60 18 06 15

DIRECTION COMMUNICATION, INNOVATION
& MOYENS GÉNÉRAUX

Service Conseils de quartier

le 25 octobre 2022

Tél : 01.64.13.16.76

COMTE RENDU DU CONSEIL DE QUARTIER EST LE 18 octobre 2022 À 19H

Présents :

Elus : Juliette Bredas, John Samingo, Jean-Michel Guilbot

Invités permanents : Eric Alamamy

Habitants : Huguette Benard, Patricia Dupuis, Isabelle Gaulier, Guy Halftermeyer, Jimmy Lafont, Daniel Lassiaille, Claire Verret.

Administration : Céline Lacombe-Cordier, Aurélie Boyer, Caroline Martin

Excusés :

Steve Paoli, Cécile Larchères, Michaiel Konate

Absents : Daniel Roussaux, Laure Massé, Hakima Beida, Bernadette Bruyère, Angel Cespedes, François Da Piedade, Sylvie Dumesge, Andreia Franck, Sébastien Lamaison, Nicolas Martin, Fabien Pellet, Alain Thiéblemont, Vinesh Anandsingh Rookmin,

1. Résumé sur les groupes de travail :

Action « contribuer à l'appropriation du parc central par les habitants »

L'action a été votée en conseil municipal du 4 juillet 2022.

Concernant l'installation des jeux inclusifs dans le parc central, tout ou partie du budget sera inscrit au BP 2023 et la commune recherche des subventions.

Les services Techniques ont déjà remplacé une table de pique-nique et toutes les poubelles en juin.

Les deux autres tables de pique-nique seront changées avant la fin de l'année.

Le nettoyage des tables de ping-pong sera fait avant la fin de l'année.

Action « entrée de ville rue Albert Einstein »

Deux des éléments de l'action ont été réalisés :

- le nettoyage devant Sto 24
- l'enrochement autour des stationnements poids-lourds. Ce dernier a été effectué par les services Techniques de la ville mi-octobre, bien qu'étant de la compétence de l'EPA.

Les habitants regrettent que l'EPA, qui avait indiqué que l'enrochement serait fait très rapidement, n'ait pas donné suite.

Les habitants demandent s'il est possible de planter des arbres le long des trottoirs, en plus de l'enrochement pour éviter le stationnement des camions. La commune fera remonter la demande à l'EPA.

La question de la propreté de la zone est également soulevée et sera remontée aux interlocuteurs compétents.

L'éclairage aux abords du rond-point a été commencé. La préparation a été faite mais les candélabres n'ont pas été posés. La commune suit l'installation de cet éclairage.

Enfin la question des noues reste un sujet compliqué entre l'EPA et GPS.

Cette action fait appel à des interlocuteurs extérieurs ce qui complique sa réalisation et la nature de l'action est difficile à concrétiser.

Aussi elle ne fera pas l'objet d'une délibération à elle seule, mais passera en conseil municipal sous la forme d'un bilan, en même temps que le bilan de l'année pour les conseils de quartier (au début 2023).

Une demande de marquage au sol (ligne blanche) a été formulée sur la rue du Bois l'Evêque, dans le virage à hauteur de la rue du Bois des limosins, car les voitures qui roulent en direction du Kiosque se déportent au milieu de la voie.

2. Travail sur le Plan Local d'Urbanisme :

L'action qui va occuper la fin de cette session de conseil de quartier concerne la révision du PLU d'où la présence de Jean-Michel Guilbot, maire-adjoint en charge de l'Urbanisme et de la Révision du PLU et de Caroline Martin, responsable du service Urbanisme.

Les conseils de quartier ont déjà été associés à la révision du PLU :

- lors de l'atelier du 5 avril 2022 sur le diagnostic,
- lors de la réunion publique du 14 septembre 2022.

Les conseils de quartier travailleront sur la partie règlementaire du PLU en atelier avec le cabinet d'étude CODRA, chargé d'accompagner la révision du PLU, lors d'une réunion le 29 novembre 2022.

Afin de préparer au mieux les habitants à cet atelier, et connaître les limites d'un règlement d'urbanisme, une présentation est faite aux habitants des aspects techniques et règlementaires d'un PLU.

Cf. Document en annexe présenté lors du conseil de quartier

Cette présentation a fait l'objet de plusieurs questions des habitants :

Question : les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) sont très générales. Seront-elles déclinées de façon plus précise ?

Réponse : Les orientations du PADD sont déclinées en différents objectifs qui devront être traduits de manière réglementaire. Leurs applications dans le règlement écrit ou graphique seront donc plus précises en effet.

Remarque : Les habitants ont été surpris de la hauteur des nouvelles maisons construites ces dernières années dans le quartier du Bois l'Evêque.

Réponse : le PLU autorise les constructions jusqu'à 11 mètres de hauteur au faitage dans ce secteur. Toutes les nouvelles constructions respectent cette règle de hauteur.

Questions : Pourquoi certaines règles ont été abrogées dans le PLU en vigueur (article 5 et article 14 du règlement du PLU) ?

Réponse : En 2014, La loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé) a modifié le code de l'urbanisme (art. L.123-1-5) et supprimé le coefficient d'occupation des sols (article 14 du règlement) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles (article 5 du règlement). Dès lors, les services instructeurs ne pouvaient plus appliquer ces articles. La modification du PLU de 2018 a ensuite pris en compte cette évolution.

La Loi ALUR a ainsi renforcé le principe d'une utilisation économe de l'espace. L'objectif poursuivi est de répondre à la demande croissante de logement tout en préservant les espaces non construits pour lutter contre l'étalement urbain.

Combs-la-Ville a la particularité d'être dans une enveloppe urbaine contrainte par la présence de la forêt de Sénart à l'Ouest et par le front urbain en limite du plateau d'Egrenay à l'Est. Cette configuration rend de fait impossible l'étalement urbain depuis déjà de nombreuses années.

Les observations des habitants peuvent être notées sur le registre papier disponible en mairie, ou le registre numérique via l'adresse mail suivante :

revision.plus@mairie-combs-la-ville.fr

Le PLU en vigueur est consultable sur le site de la commune.

3. Informations diverses données par la mairie :

Planning des conseils de quartier

- **Mardi 29 novembre 2022 à 19h :** Réunion avec le cabinet d'étude CODRA pour travailler sur la partie réglementaire du PLU à la maison de quartier des Quincarnelles. Ce sera la dernière réunion de la session
- **Début février 2023 :** réunion inter-quartiers pour faire le bilan de la session des conseils de quartier
- **Printemps 2023 :** relance des candidatures des conseils de quartier
- **Septembre 2023 :** démarrage de la nouvelle session.

Point commerces :

- Le propriétaire des murs du local G20 cherche activement un repreneur. La commune est en contact régulier avec le propriétaire et a activé ses contacts pour mettre en relation avec le propriétaire. Un article paraîtra dans le prochain *Rencontre* pour soutenir les commerçants du centre de l'Abreuvoir.
- Travaux Pablo Picasso : Les travaux du parking avancent très bien et devraient être terminés en décembre. Prévision de fin de travaux Lidl fin février 2023.

Manifestations à venir :

- **Halloween** lundi 31 octobre 2022 sur l'esplanade du marché de 16h à 19h.
- **Téléthon** le vendredi 2 et samedi 3 décembre 2022. Soirée animée à la salle des fêtes André Malraux le 2 décembre (chant, danse, karaoké) avec Big Band l'écho de l'Yerres et jeunesse évasion musique, ainsi que des artistes locaux. Repas Couscous. Concours de déguisement et deux voyages à gagner. Animations diverses programmées le 3 décembre. Le programme complet sera distribué dans les boîtes aux lettres.
- **Marché de Noël** les 10 et 11 décembre au kiosque place Jean-Baptiste Clément.

Prochain conseils municipaux :

- Le lundi 21 novembre : Débat d'orientation budgétaire
- Le lundi 12 décembre : vote du budget 2023

Les conseils municipaux sont publics et retransmis en direct.

Prochaines permanences des élus :

- Samedi 19 novembre 2022 dans la galerie d'Intermarché (10h à 12h)
- Samedi 17 décembre 2022 au marché (10h à 12h)