



Département de Seine et Marne

Commune de COMBS-LA-VILLE

**P**LAN

**L**OCAL

**D'U**RBANISME



**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
du 22 Mars 2010 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme  
de Combs-la-Ville, après enquête publique.



  
Guy GEOFFROY  
Député-Maire



Département de Seine et Marne  
Commune de COMBS-LA-VILLE

**P**LAN  
**L**OCAL  
**D'U**RBANISME

**Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable**

Approuvé par délibération n°15 du Conseil Municipal  
de Combs-la-Ville du 23 Mars 2009

# SOMMAIRE

Introduction	3
1. Contexte législatif et réglementaire du PADD	3
2. Le PLU et le développement durable	4
<b>PARTIE I – ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT</b>	<b>6</b>
1. Les enjeux communaux	7
2. Les orientations générales	8
<b>PARTIE II – ORIENTATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES</b>	<b>10</b>
<b>1. Mieux prendre en compte l'environnement dans l'aménagement urbain</b>	<b>11</b>
1.1. Le Plan Environnement Collectivités Locales	11
1.2. Généraliser la démarche HQE	13
<b>2. Permettre la sauvegarde du patrimoine et le réaménagement de certains secteurs urbanisés</b>	<b>14</b>
2.1. Éléments du patrimoine à sauvegarder	14
2.2. Rénovation urbaine du « Vieux Pays »	15
2.3. Réaménagement des trois pôles structurants	16
<b>3. Prévoir l'aménagement de nouveaux secteurs de développement</b>	<b>19</b>
3.1. Le projet d'Ecopôle	19
3.2. L'entrée de ville « Les Copeaux »	20
<b>4. Définir les limites d'urbanisation et préserver certains espaces</b>	<b>22</b>
4.1. Maîtriser le développement résidentiel	22
4.2. Maîtriser le devenir du plateau d'Egrenay	22
<b>5. Répondre aux besoins actuels en équipements publics</b>	<b>23</b>
5.1. Achèvement du réaménagement du parc des sports Alain Mimoun	23
5.2. Rénovation du bâtiment de la Coupôle	23
5.3. Projet de transfert du foyer pour personnes âgées et réalisation d'un équipement pour personnes âgées dépendantes	24
5.4. Accueil d'un Centre Educatif Fermé	24
<b>6. Traiter la réhabilitation, l'usage et le statut des espaces verts structurants</b>	<b>25</b>
6.1. Mise en place d'un programme de gestion des espaces verts	25
6.2. Réaménagement du parc central pour lui redonner son caractère d'espace de détente	25
6.3. Le nouveau statut de la vallée de l'Yerres	26

# INTRODUCTION

## 1. CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PADD

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 02 Juillet 2003, et conformément aux articles L.123-1 et R.123-3 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PADD du PLU exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune de COMBS-LA-VILLE souhaite s'engager.

Article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme :

*« Les plans locaux d'urbanisme [...] comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Les PLU peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »*

Le PADD exprime les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal.

En outre, conformément à l'article R.122-2-1 du Code de l'Urbanisme, le PADD fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile.

Article R.122-2-1 du CU :

*« Le projet d'aménagement et de développement durable fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile. »*

Article R.123-3 du CU :

*« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »*

## **2. LE PLU ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE**

L'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, conformément à l'article L.110-1 du Code de l'environnement, définit la portée du développement durable pour les documents d'urbanisme, notamment les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme ou les cartes communales qui doivent déterminer les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable,
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux,
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et

paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

#### Le PADD :

- Précise les actions en mettre en place pour répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs,
- Vise à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine,
- Se traduit par un aménagement et un développement du territoire communal qui vise le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement.

Trois champs de base du développement durable sont en prendre simultanément en considération lors de la réflexion et de la prise de décision :

- Les données sociales,
- Les données économiques,
- Les données environnementales.

# **PARTIE I - ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT**

# 1. LES ENJEUX COMMUNAUX

L'état des lieux et le diagnostic préalable de la commune figurant dans le rapport de présentation ont permis de cerner les enjeux d'aménagement dans la commune de Combs-la-Ville.

La commune a connu une extension urbaine pavillonnaire importante durant les dernières décennies. Désormais, elle souhaite limiter ces extensions pavillonnaires tout en favorisant un développement économique à travers l'aménagement de ces entrées de villes Sud et Nord-Est. A ces orientations, s'ajoute une volonté forte de préservation des espaces agricoles et de mise en valeur des espaces naturels. Pour cela, il s'avère nécessaire de recentrer le développement communal dans la partie urbanisée du territoire communal et de limiter la consommation d'espace. Les enjeux communaux sont donc de limiter le développement du tissu pavillonnaire et de développer ses activités économiques en limitant l'urbanisation et en réinvestissant les espaces urbanisés.

Des atouts et des contraintes ou dysfonctionnements ont été révélés.

## Les atouts communaux qu'il convient de préserver, valoriser ou renforcer :

- Parc de logement diversifié
- Richesse des milieux naturels : vallée de l'Yerres et forêt de Sénart
- Présence d'un patrimoine bâti de qualité
- Existence d'un réseau de liaisons douces conséquent
- Très bon niveau des équipements collectifs notamment scolaires et de loisirs
- Les territoires agricoles

## Les contraintes et les dysfonctionnements qu'il s'agit d'intégrer et de résorber :

- Maillage incomplet du réseau de pistes cyclables et cheminements piétonniers
- Déséquilibre entre habitat et activités
- Activité économique peu diversifiée (essentiellement orientée vers la logistique)
- Absence d'une centralité référente

## 2. LES ORIENTATIONS GENERALES

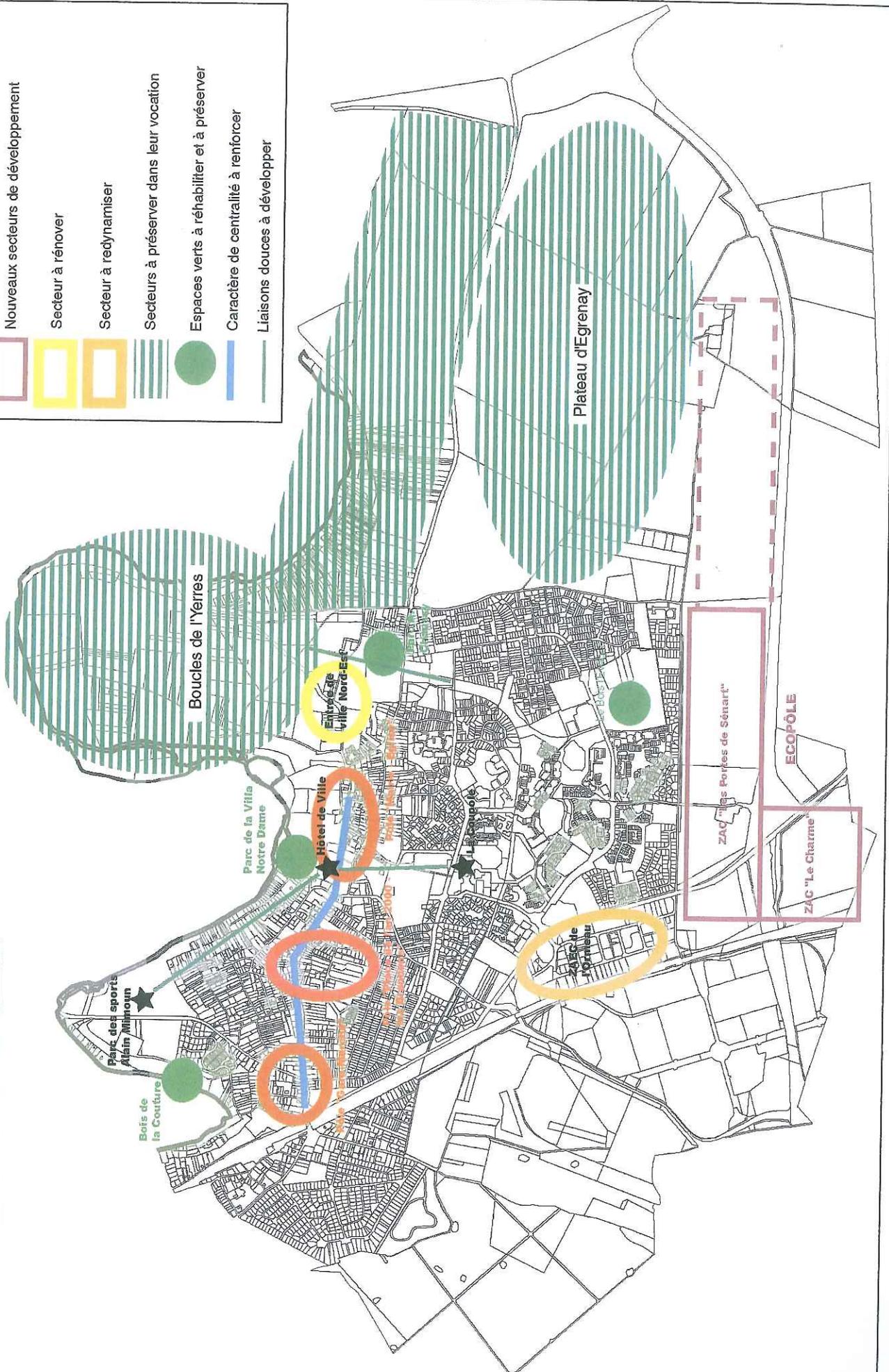
En fonction du diagnostic préalable et des caractéristiques de la commune, les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la municipalité peuvent être déclinées sous différents thèmes :

1. Définir précisément les limites d'urbanisation et confirmer la préservation et la vocation de certains espaces (tel le plateau d'Egrenay),
2. Prévoir l'aménagement de nouveaux secteurs de développement économique tel que le projet d'Ecopôle situé au Sud de Combs-la-Ville (ZAC « Le Charme » et « Les Portes de Sénart ») et la rénovation de l'entrée Nord-Est de la Commune (secteur de la « ferme des Copeaux »),
3. Permettre la sauvegarde du patrimoine et le réaménagement de certains secteurs urbanisés tels que les secteurs du marché couvert, de la place de l'an 2000 et de la place de l'Eglise André Jarlan, tels qu'ils sont appréhendés dans le cadre du futur Contrat Régional,
4. Permettre la redynamisation de la zone d'activités de l'Ormeau,
5. Conforter le caractère de centralité de l'axe « gare – église »,
6. Redéfinir les besoins actuels en équipements publics concernant notamment le site de la Coupole, l'extension des capacités d'accueil des personnes âgées autonomes ou en perte d'autonomie, le projet d'accueil d'un Centre Educatif Fermé et le devenir des emplacements réservés,
7. Mieux prendre en compte l'environnement dans l'aménagement urbain, notamment par rapport aux concepts développés par l'ADEME dans le cadre du « Plan Environnement Collectivité Locale » (PEC),
8. Traiter la réhabilitation et l'usage des espaces verts structurants, tirer les conséquences du nouveau statut des boucles de l'Yerres et s'interroger sur certains espaces à l'affectation non définie, tel que l'espace vert situé au sud du Bois l'Evêque.

# ORIENTATIONS GENERALES

**LEGENDE**

-  Secteurs urbanisés à réaménager
-  Nouveaux secteurs de développement
-  Secteur à rénover
-  Secteur à redynamiser
-  Secteurs à préserver dans leur vocation
-  Espaces verts à réhabiliter et à préserver
-  Caractère de centralité à renforcer
-  Liaisons douces à développer



**PARTIE II - ORIENTATIONS ET  
PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

# 1. MIEUX PRENDRE EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT DANS L'AMENAGEMENT URBAIN

## 1.1. Le Plan Environnement Collectivités Locales

En 2002, la commune s'est engagée dans un Plan Environnement Collectivités Locales dans le cadre d'un protocole d'accord avec l'Agence de l'environnement et la maîtrise de l'énergie (ADEME). Ce Plan Environnement Collectivités Locales a pour but la mise en cohérence des politiques et des projets locaux de développement et d'environnement dans une perspective de développement durable.

Un état des lieux a permis, à travers différents thèmes, de lister les aspects environnementaux significatifs positifs et négatifs. Ils sont présentés dans le rapport de présentation du présent PLU. Ils concernent la qualité de l'air, les nuisances sonores, les déplacements, les risques naturels et technologiques, la gestion des déchets.

A partir de la liste de ces aspects environnementaux significatifs, lors du conseil municipal du 8 juillet 2002, la municipalité s'est engagée, par la « déclaration d'orientation de politique environnementale dans le cadre du Plan Environnement Collectivités Locales », à mener des études et élaborer des propositions pour apporter des solutions.

**Les orientations définies sont les suivantes :**

- Rue « paisible », c'est-à-dire l'incitation à une utilisation plus respectueuse de la rue et de l'environnement.
- Une réflexion sur le devenir des espaces agricoles
- Une communication de sensibilisation sur les impacts environnementaux vers la population et les services municipaux, pour une appropriation du système de management environnemental
- Une amélioration des connaissances de la commune dans divers domaines pour avoir une vision plus globale
- Une mise à jour réglementaire en matière de gestion des risques majeurs communaux
- Une résorption du dépôt de déchets polluants sur une parcelle privée
- Une réflexion sur le réaménagement de certains espaces verts publics et la gestion d'espaces boisés.

Un programme d'actions a ensuite été défini. Certaines de ces actions ainsi que certaines démarches dans lesquelles s'est engagée la commune s'inscrivent dans le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

Déplacements et stationnement : la commune souhaite limiter l'usage de l'automobile. Afin de répondre aux problèmes de circulation et de stationnement notamment dans le centre-ville, des places de stationnement supplémentaires seront aménagées sur la chaussée. De plus, le stationnement en zone bleue sera étendu afin de favoriser la rotation du stationnement.

Le réseau des liaisons douces sera étendu et complété. Des pistes cyclables seront aménagées pour accéder aux équipements structurants de la commune et les relier entre eux : le parc des sports A. Mimoun, l'hôtel de ville, le site de la Coupole et les écoles. Le réseau des pistes cyclables sera donc complété par des extensions vers le Nord du territoire communal.

Comme l'a toujours voulu la Municipalité, l'avenue de la République et sa contre-allée seront conservées dans ses caractéristiques, et notamment celles liées à ses plantations arborées, et son emprise actuelle (telle qu'elle résulte des plans d'alignement du 04 Avril 1884 et du 30 Octobre 1899).

Espaces verts : afin de mettre en place une meilleure gestion des espaces verts, une expertise des espaces verts et boisés existants sera menée. Sur la base de cette expertise, un programme sera mis en œuvre et consistera à établir des mesures de suivi pour un entretien de qualité, voire des mesures de protection des éléments arborés à préserver.

Patrimoine bâti : un troisième type d'actions concerne la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti. Dans un premier temps, il s'agit d'établir un inventaire du patrimoine bâti de la commune et d'en analyser les caractéristiques et les points forts. A partir de cette étude, certaines prescriptions architecturales pourront être préconisées.

Risques naturels et technologiques : dans le cadre d'une meilleure connaissance du risque naturel inondation, la direction régionale de l'Environnement (DIREN) d'Ile-de-France et l'agence de l'eau Seine Normandie ont établi une cartographie des plus hautes eaux connues sur les principaux cours d'eau du bassin Seine Normandie. Cette cartographie est reprise dans les documents graphiques du PLU et permet d'identifier les zones inondables sur le territoire de Combs-la-Ville et de prendre ce risque en compte.

Par ailleurs, par arrêté interpréfectoral du 06 Novembre 2008, a été prescrit l'établissement du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la vallée de l'Yerres sur le territoire communal (ce document est aujourd'hui en cours d'élaboration).

## 1.2. Généraliser la démarche hqe

En mai 2000, une charte haute qualité environnementale (hqe) a été réalisée pour l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Parisud VI dite « parc d'activités de la Borne Blanche ».

Cette démarche sera étendue dans le cadre de la réalisation de futures zones d'activités ainsi qu'à l'ensemble des aménagements programmés tels que la rénovation urbaine du « Vieux Pays » et le réaménagement des secteurs du marché couvert, de la place de l'an 2000 et des Brandons.

La charte de qualité environnementale est un document contractuel rédigé et validé par un comité de suivi hqe. Pour l'élaboration de la charte du Parc d'activités de la Borne Blanche, le comité de suivi hqe réunissait sept élus de la municipalité de Combs-la-Ville ainsi que les représentants des organismes et institutions suivants : EPA de Sénart, SAN de Sénart, CAUE de Seine-et-Marne, Conseil régional d'Ile-de-France, Agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies (ARENE), association de défense de l'environnement, association de défense des consommateurs, tissu économique Parisud, tissu économique de l'Ormeau et un représentant des riverains pour le secteur concerné.

La charte fait partie du cahier des charges de cession des terrains annexé aux actes de vente signés avec les entreprises s'installant dans la zone. Les propriétaires d'immeubles s'engagent à annexer la charte à leurs baux commerciaux, afin d'en assurer la pérennité à travers les différentes cessions possibles.

Un certain nombre de préconisations et d'exigences sont présentées et visent à :

- Diminuer les consommations d'eau et d'énergie de 5%,
- Limiter les rejets d'eaux pluviales au réseau collectif en recyclant les eaux des toitures et terrasses dans les parcelles,
- Limiter réglementairement l'imperméabilisation des sols et des parcelles,
- Préconiser le tri à la source et la gestion collective des déchets,
- Privilégier le transport collectif, le co-voiturage et le vélo en imposant des stationnements pour les deux roues,
- Adhérer à une charte « chantier vert » appliquée aux chantiers de construction.

## **2. PERMETTRE LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE ET LE REAMENAGEMENT DE CERTAINS SECTEURS URBANISES**

### **2.1. Eléments du patrimoine à sauvegarder**

Situés pour la plupart dans le centre-ville, certains éléments du patrimoine doivent être protégés :

- L'église Saint-Vincent,
- L'ancien Hôtel de Ville (« château des Marronniers »),
- Le château de la Fresnaye,
- L'ancien relais de poste,
- Le pavillon République,
- Le pavillon Chaussy,
- La Clavelière,
- L'ancienne Mairie (local actuel de la MJC).

Des éléments bâtis de tradition briarde présentent également un intérêt méritant d'être souligné, il s'agit de :

- La ferme d'Egrenay,
- La ferme de la rue du Chêne,
- Le moulin du Breuil,
- Le pigeonnier de la Grande Ferme datant du XVIIIème siècle,
- L'école Sommeville (pour sa partie ancienne)

Enfin, des éléments du patrimoine paysagé (« arbres remarquables ») feront l'objet d'un inventaire actualisé.

## 2.2. Rénovation urbaine du « Vieux Pays »

Le secteur du « vieux pays » correspond à la partie la plus ancienne de Combs-la-Ville. Il s'organise autour de la place de l'église (place du père A.Jarlan) et de deux axes principaux : la rue Sommeville et la rue Sermonoise.

### Les atouts et les potentialités du secteur

Le secteur dit du « vieux pays » occupe une position centrale et il est situé le long d'un axe majeur de déplacement, la rue Sommeville. Il bénéficiera de l'effet d'annonce que doit jouer le nouveau quartier d'entrée de ville « des Copeaux ». La présence de petits commerces en particulier le long de la rue Sermonoise peut être la base de la reconstitution d'un tissu commercial de centre-ville.

Un patrimoine bâti de tradition briarde et des monuments sont à valoriser pour recréer une identité à ce centre ancien. La présence d'équipements publics et collectifs structurants peut également permettre de redonner une certaine attractivité au secteur.

### S'inscrire dans la continuité de la rue Sommeville

La rénovation de ce secteur consiste à assurer la reconquête du secteur de l'église en lui redonnant une position essentielle sur l'axe de centralité constitué par le marché couvert, la place de l'an 2000, l'hôtel de Ville et la place de l'église. Ce réaménagement doit permettre de créer une dynamique continue le long de la rue Sommeville.

Pour assurer la continuité de la rue Sommeville, il est primordial de favoriser les implantations de petits commerces le long de cet axe jusqu'à la place de l'église.

Pour accompagner ce nouveau dynamisme basé sur la fonction commerciale et l'animation qui en découle, le réaménagement de la voirie doit être envisagé. Enfin, afin de répondre au problème de stationnement, notamment au niveau du secteur de la place de l'église, de nouveaux emplacements dédiés à cet usage devront être recherchés à proximité.

### Le croisement de la rue Sermonoise et de la rue de la grande ferme

L'attractivité commerciale de ce secteur doit également être favorisée pour tirer parti de l'armature commerciale existante.

## La préservation et la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti

La préservation et la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti se feront sur la base d'un inventaire du patrimoine et de la mise en place de prescriptions architecturales.

## 2.3. Réaménagement des trois pôles structurants

Il s'agit des trois pôles suivants :

- Le pôle « Gare - marché couvert »,
- Le pôle « place de l'An 2000 – les Brandons »,
- Le pôle « Mairie - Eglise ».

La reconstruction d'un marché couvert signalera de manière plus forte l'entrée du secteur commercial de Combs-la-Ville. Enfin une approche de « design urbain », renforcera cette notion de rue village selon une approche plus qualitative et plus fonctionnelle des espaces publics.

Outre la volonté de marquer plus fortement le caractère de centralité du quartier « place de l'An 2000 – les Brandons », la ville souhaite avec son partenaire bailleur social : l'Office Public d'Habitat (OPH) de Seine et Marne, reconstruire la résidence des Brandons tout en augmentant légèrement le nombre de logements, en réalisant cette opération sur deux sites : l'actuel quartier des Brandons et le marché couvert. Cette opération prendra nécessairement en compte les dispositifs de développement durable actuellement labellisés, mais renforcera l'identité paysagère de ces nouvelles opérations, par des exigences marquées dans ce domaine et une approche plus rationnelle des espaces libres.

### Pôle « Gare – Marché » :

- Conforter et accroître la fréquentation du pôle de commerces et de services situés à proximité de la gare,
- Favoriser l'intermodalité et les modes de déplacement doux,
- Favoriser la reconstruction du marché couvert et la réalisation d'un parking public,
- Aménager les abords et créer des places de stationnement de surface,
- Réaliser des programmes immobiliers de logements collectifs sociaux (reconstitution partielle du patrimoine des Brandons) et en accession,
- Repositionner le bâtiment de la Poste,
- Favoriser la mixité fonctionnelle,
- Réaménagement du carrefour.

Pôle « place de l'An 2000 – les Brandons » :

- Appréhender l'actuelle place de l'An 2000, comme un véritable pôle d'échange urbain : voiries, commerces, logements, cheminements....,
- Aménager l'arrière de la place par une mise en relation avec la rue des Brandons,
- Permettre la rénovation urbaine du patrimoine des Brandons en développant simultanément des programmes de logements en accession,
- Favoriser, autant que faire se peut, l'implantation d'activités commerciales et de services,
- Mettre en place un réseau de liaisons douces paysagères assurant les relations de proximité « inter-quartiers ».

Pôle « Mairie – Eglise » :

- Rassembler les fonctions (Mairie, église, cimetière, MJC) symboliques autour d'un espace public qualifié qui puisse être identifié et approprié par tous les citoyens,
- Réaménager le parvis et les voiries, en assurant le stationnement et le bon fonctionnement des offices religieux,
- Favoriser la rénovation des constructions existantes,
- Assurer la continuité de voirie, notamment avec la place de l'Hôtel de Ville.

Le marché couvert est actuellement un bâtiment vétuste qui ne répond plus aux normes sanitaires et de sécurité. La question de son réaménagement implique par ailleurs de reconsidérer l'environnement dans lequel il s'inscrit. Sa reconstruction va donc entraîner un réaménagement complet du secteur situé au croisement de l'avenue de la République, de la rue de Varennes et de la rue Gustave Pitiot.



### 3. PREVOIR L'AMENAGEMENT DE NOUVEAUX SECTEURS DE DEVELOPPEMENT

La Commune de Combs-la-Ville a décidé d'appuyer son développement sur l'aménagement de l'Ecopôle situé au Sud de la Commune (le long de la Francilienne) et l'entrée de ville « Les Copeaux » située au Nord-Est.

#### 3.1. Le projet d'Ecopôle

La vocation « activités économiques » affichée au Schéma Directeur de Sénart pour les terrains situés le long de la Francilienne et en limite Sud du plateau d'Egrenay s'inscrit en cohérence avec les objectifs généraux de développement de la ville nouvelle : « Le faible taux d'emploi par rapport aux autres villes nouvelles nécessite un effort particulier pour le développement économique qui devient l'objectif essentiel des vingt prochaines années » (selon les termes figurant dans le dossier de concertation de la ZAC « Les Portes de Sénart » – EPA Sénart – Juin 2008).

Cette offre de terrains permettra, en répondant à la demande des PME industrielles ou de services recherchant des terrains, d'accroître le nombre d'emplois sur Sénart tout en diversifiant le tissu économique.

La volonté de diversification et l'engagement de Sénart pour un développement économique « durable » conduira à favoriser les implantations d'éco-activités / éco-filières, secteur en pleine croissance. Ainsi, la démarche de haute qualité environnementale développée en 2000 dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la « Borne Blanche » (Parisud VI) sera reprise pour l'aménagement de l'Ecopôle.

#### Caractéristiques des deux ZAC :

- ZAC « Les Portes de Sénart » : située entièrement sur la Commune de Combs-la-Ville et d'une superficie approximative de 66 hectares.
- ZAC « Le Charme » : située sur Combs-la-Ville (26 ha), Moissy-Cramayel et Lieusaint, et d'une superficie totale d'environ 112 hectares.

### 3.2. L'entrée de ville « Les Copeaux »

Le secteur d'entrée de ville Nord/Est par la RD 50 s'inscrit dans une dynamique de réaménagement d'un site à vocation aujourd'hui diverse.

Le parti d'aménagement retenu consiste à :

- garantir sa mixité fonctionnelle,
- relier l'entrée de ville au centre-ville pour créer un effet d'annonce,
- privilégier des implantations et des aménagements respectueux de l'environnement.

#### Principe de développement durable :

Le principe de développement durable est sous-jacent à la conception de ce quartier. Aussi, la démarche de haute qualité environnementale adoptée dans le cadre de l'aménagement de Parisud VI a été reprise pour l'aménagement de ce quartier et sera poursuivie.

Une étude a été réalisée en 2002 sur l'aménagement de l'entrée de ville dans le cadre d'une démarche hqe, certaines des orientations proposées dans cette étude sont reprises dans le présent PADD.

#### Achever la reconfiguration de la zone d'activités du Haut du Breuil :

La question de la reconfiguration de la zone du Haut du Breuil est une des orientations du projet d'aménagement d'entrée de ville au Nord-Est sur la RD 50. Cette zone a complètement été délaissée par les activités en raison de sa mauvaise accessibilité et de la concurrence des zones d'activités de Parisud. Les activités y sont du type entreprises de bâtiments et de travaux publics. La zone fait aujourd'hui l'objet d'un redécoupage permettant une mixité d'habitat et d'activités afin que certaines activités actuellement présentes sur le site puissent s'y maintenir.

#### Réhabilitation de la ferme des Copeaux :

La ferme des Copeaux est une ancienne ferme briarde. Elle marque fortement le paysage, notamment grâce à son mur d'enceinte le long de la RD 50 qui fait écho au mur du cimetière. Tous deux forment un front bâti bas et horizontal de qualité qu'il convient de préserver et mettre en valeur. C'est le parti d'aménagement qui a été retenu pour ce secteur.

### Reconversion des terrains du stade Roger Couderc :

Les terrains du stade Roger Couderc sont destinés à accueillir de l'habitat pavillonnaire une fois l'équipement sportif déplacé dans le parc des sports A.Mimoun.

Dans ce secteur, il s'agit d'attirer une population relativement jeune de primo accédant et de satisfaire aux principes du développement durable en favorisant les économies d'espaces, d'énergie et de réseaux.

Un programme de « maisons durables » faisant appel à la réglementation thermique 2005 et aux meilleures techniques constructives en matière d'économie d'énergie et de réduction de la consommation énergétique à été sélectionné à partir d'un cahier des charges exigeant sur ce plan.

### Espace vert :

Clos par un mur d'enceinte en pierre de qualité, le Parc Arthur Chaussy constitue un espace végétal et patrimonial intéressant. Il abrite des vignes et un verger qu'il convient de préserver.

### Déplacements :

La liaison entre les parties Sud et Nord du projet se fera au moyen d'une voie de desserte interne reliant la RD 48 et la rue du Haut du Breuil et débouchant sur un giratoire au Nord au croisement de la RD 50 et de la rue du Haut du Breuil. Le tracé de la voirie devra inciter au ralentissement de la circulation.

Le cheminement cyclable venant du Sud et qui s'interrompt actuellement au niveau de la rue du Chêne (RD 48) sera prolongé vers l'intérieur du quartier. La traversée sur la RD 48 demandera un aménagement sécurisé.

### Gestion des déchets :

Concernant la gestion des déchets, il est prévu des locaux collectifs de collecte d'ordure ménagère intégrés dans l'alignement urbain.

### Assainissement :

Les eaux pluviales pourront être dirigées vers des noues plantées infiltrant et assurant l'écoulement des eaux vers un bassin de rétention qui serait à créer dans le cadre de l'opération, l'objectif étant de ne rejeter aucune eau de pluie supplémentaire dans le réseau communal.

## **4. DEFINIR LES LIMITES D'URBANISATION ET PRESERVER CERTAINS ESPACES**

La Commune souhaite limiter l'étalement de son urbanisation et notamment l'étalement des secteurs d'habitat qui se sont étendus en tâche d'huile.

### **4.1. Maîtriser le développement résidentiel**

Les objectifs de la municipalité en matière de politique de l'habitat visent désormais à limiter la production de logements neufs dans le cadre d'opérations groupées afin de maîtriser la croissance démographique, tout en restructurant, lorsque cela est nécessaire, le parc existant.

Pour l'essentiel, il s'agira de créations de logements dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain : pôles « Gare - Marché », « Place de l'an 2000 - les Brandons », « Mairie - Eglise ».

L'opération d'entrée de ville des Copeaux vient clore l'étalement urbain sous forme résidentielle, pour en marquer les limites définitives sur ce secteur.

### **4.2. Maîtriser le devenir du plateau d'Egrenay**

Dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et le Schéma Directeur de la ville nouvelle de Sénart, le secteur du plateau d'Egrenay est à ce jour inscrit en zone d'urbanisation future. La vocation agricole de ce secteur sera préservée sur le plan réglementaire afin qu'aucun développement urbain ne puisse être mis en œuvre sans une révision préalable du futur PLU, c'est-à-dire sans une décision du Conseil Municipal et sans la mise en œuvre d'une concertation auprès des Combs-la-Villais.

## **5. REpondre aux besoins actuels en équipements publics**

Le niveau des équipements collectifs dans la commune est très satisfaisant. En matière de services à la population et d'équipements collectifs, la mise en révision du PLU est toutefois l'occasion de mener une réflexion sur la localisation, l'objet et le dimensionnement de certains de ces équipements.

### **5.1. Achèvement du réaménagement du parc des sports A. Mimoun**

L'extension du Parc des sports au nord de la commune a pour but d'intégrer des équipements sportifs supplémentaires et de réaménager ceux existants. Le transfert des terrains de rugby R. Couderc et la construction d'un nouveau foyer-club s'inscrivent dans ce cadre.

Il s'agit ainsi de regrouper l'ensemble des clubs et activités sportifs dans un même lieu et dans un site suffisamment vaste, à la fois proche de l'agglomération et implanté dans un milieu encore naturel (boucles de l'Yerres).

Des liaisons cyclables permettront de relier le parc des sports au centre-ville puis aux quartiers situés plus au sud.

### **5.2. Rénovation du bâtiment de la Coupole**

La réalisation d'un équipement dédié aux musiques actuelles qui compléterait le conservatoire de musique et la Maison des jeunes et de la culture peut être un des éléments constitutifs de la réflexion engagée sur le devenir du site de la Coupole, après installation de la scène nationale de Sénart dans le nouvel équipement de centralité projeté par le SAN de Sénart sur le Carré Sénart.

### **5.3. Projet de transfert du foyer pour personnes âgées et réalisation d'un équipement pour personnes âgées dépendantes**

Compte tenu des spécificités demandées par l'évolution du cadre réglementaire en matière de maisons de retraite, l'actuel foyer résidence des Roses pourra difficilement être reconverti. Il est envisagé la réalisation d'un ensemble gérontologique à vocation sociale sur le terrain du « Pré au Cheval », avenue des Tilleuls.

Ce programme comprendra un EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) habilité à l'aide sociale de 54 lits, dont 26 réservés aux malades souffrant de la maladie d'Alzheimer, d'un foyer résidence de 32 logements, une résidence habitat pour seniors ainsi qu'un équipement de la petite enfance d'une trentaine de berceaux.

### **5.4. Accueil d'un Centre Educatif Fermé**

A la demande du ministère de la Justice, un Centre Educatif Fermé devrait être implanté prochainement sur la Commune sur un espace adapté de la « Borne Blanche ».

## **6. TRAITER LA REHABILITATION, L'USAGE ET LE STATUT DES ESPACES VERTS STRUCTURANTS**

En terme de rénovation, il s'agit de reconstituer certains boisements, notamment dans les parcs où des alignements dégradés pourraient être recréés et protégés.

En terme de statut, dans le cadre des urbanisations du sud du territoire, des espaces verts et des espaces boisés sont enclavés dans le tissu pavillonnaire : c'est le cas du Bois l'Evêque mais également d'espaces verts de moindre importance réalisés dans le cadre des ZAC Sud qui posent des problèmes de gestion et d'insécurité.

### **6.1. Mise en place d'un programme de gestion des espaces verts**

Ce programme consiste en la réappropriation et la réhabilitation de certains espaces verts en cours de dégradation. Il s'agit de recenser les espèces arborées et de prévoir des mesures de protection dans certains cas, voire envisager un programme de replantation pour certaines variétés d'arbres menacés.

Ce programme concerne le bois de la Couture, et le parc A. Chaussy qui renferment des éléments arborés intéressants et dans lesquels la commune peut intervenir aisément.

### **6.2. Réaménagement du parc central pour lui redonner son caractère d'espace de détente**

Le parc central réalisé dans le cadre de la ZAC Centre a une vocation d'espace de loisirs et de détente qu'il convient d'affirmer en se laissant éventuellement la possibilité d'y implanter des équipements de loisirs de proximité complémentaires.

### 6.3. Le nouveau statut de la vallée de l'Yerres

La vallée de l'Yerres constitue un espace vert structurant pour la Commune de Combs-la-Ville.

Le classement des boucles de l'Yerres obtenu en septembre 2005, a pour objet de lui donner le statut d'espace protégé et de le préserver ainsi d'une fréquentation par le public qui serait nuisible à l'équilibre du milieu naturel qu'il constitue.

Il préserve de toute urbanisation ce secteur et fixe la limite de celle-ci dans le secteur de l'entrée Nord-Est de la Commune (secteur « ferme des Copeaux » – rue du haut du Breuil).

