



Département de Seine et Marne

Commune de COMBS-LA-VILLE

PLAN

LOCAL

D'URBANISME



RAPPORT DE PRESENTATION

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

- SOMMAIRE -

PARTIE I – MODALITES DE LA REVISION DU POS	2
1 - Historique du Plan d'Occupation des Sols	3
2 - Les modalités de mise en révision du POS	4
3 - La procédure d'élaboration	6
4 - Le contenu du PLU	7
PARTIE II – DIAGNOSTIC COMMUNAL	10
1 - Aménagement de l'espace	12
2 - Démographie	16
3 - Analyse de l'habitat	20
4 - Economie	27
5 - Infrastructures de transport	33
6 - Services et équipements	41
7 - Salubrité publique	45
PARTIE III – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	47
1 - Milieu physique	48
2 - Milieux naturels	53
3 - Paysage et patrimoine	60
4 - Risques, pollutions et nuisances	69
PARTIE IV – CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU	72
1 - Objectifs communaux	73
2 - Choix de délimitation des zones	79
3 - Modifications apportées au règlement	94
PARTIE V - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR	101
1 – Le réaménagement de la zone « Entrée de ville - Les Copeaux »	102
2 - Ouverture à l'urbanisation de l'Ecopôle	106
3 - Les éléments de paysage à protéger	111
PARTIE VI – LES ELEMENTS S'IMPOSANT AU PLU	112
1 - Documents d'urbanisme	113
2 - Prescriptions législatives	119
3 - Servitudes d'utilité publique	121

PARTIE I : MODALITES DE LA REVISION DU POS

1 - HISTORIQUE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Approbation :	9 mai 1983
Révisions :	12 juin 1990
	6 juillet 1998
Modifications :	11 février 1985
	27 janvier 1986
	7 février 1994
	28 mars 1994
	13 février 1995
	8 juillet 2002
	14 décembre 2009
Mises à jour :	23 septembre 1983
	17 octobre 1983
	9 janvier 1997
	12 avril 1999
	8 janvier 2002

Historique du Plan Local d'Urbanisme :

Le précédent PLU, approuvé le 17 Octobre 2005, mis à jour le 08 Septembre 2006 et modifié le 24 Septembre 2007 a fait l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Melun, qui nous a contraint à rétablir (en Avril 2008) le précédent régime réglementaire en matière de droits des sols, à savoir le Plan d'Occupation des Sols.

2 - LES MODALITES DE LA MISE EN REVISION DU POS

Par délibération n° 1 en date du 7 juillet 2008, le maire a mis en révision le POS et a publié la liste des personnes publiques associées ou consultées sur le projet de révision :

1) - Services de l'Etat associés :

- Direction Départementale de l'Équipement,
- Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt,
- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine,
- Service Départemental de l'Éducation de Seine-et-Marne,
- Direction Régionale de l'Environnement,
- Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement.

2) - Personnes publiques autres que l'Etat :

- le Conseil Régional d'Ile-de-France,
- le Conseil Général de Seine-et-Marne,
- la Chambre de Commerce et d'Industrie de Melun,
- la Chambre des Métiers de Montereau-Fault-Yonne,
- la Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne,
- le Syndicat des Transports d'Ile-de-France,
- le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de Seine-et-Marne,
- l'Établissement Public d'Aménagement de Sénart.

3) - Personnes publiques consultées :

- le Président du SYMEP,
- le Président du SAN de Sénart,
- les associations agréées,
- les Maires des Communes voisines,
- les Présidents des établissements de coopération intercommunale intéressés.

Les modalités de la concertation préalable à l'arrêt du projet de PLU qui ont été définies sont les suivantes :

- Articles dans le journal municipal et sur le site internet de la Commune, selon l'avancement des travaux et les phases de la procédure,
- Organisation d'au moins une réunion publique,
- Organisation d'une exposition permanente dans le hall de l'Hôtel de Ville, du lundi au vendredi de 8h45 à 11h45 et de 14h00 à 17h00 et le samedi de 8h45 à 11h45,
- Mise à la disposition du public d'un registre d'observations à l'accueil de la Mairie du lundi au vendredi de 8h45 à 11h45 et de 14h00 à 17h00 et le samedi de 8h45 à 11h45.

Par ailleurs, un Groupe de Travail spécifique a été mis en place. Il était constitué de 3 collèges présidé par Monsieur le Député-Maire :

- Un collège d'élus locaux (9 membres) :
 - le Maire-Adjoint chargé de l'Urbanisme – Aménagement – Développement Durable,
 - le Maire-Adjoint chargé des Equipements – Travaux – Voirie – Fleurissement et espaces paysagers,
 - le Maire-Adjoint chargé de la Vie commerciale – Développement économique – Emploi – Transports,
 - le Maire-Adjoint chargé de la Vie des quartiers – Gestion urbaine de proximité,
 - trois conseillers municipaux de la majorité municipale,
 - deux représentants de la minorité municipale.
- Un collège des représentants désignés par le Préfet de Seine-et-Marne,
- Un collège de personnalités qualifiées (Direction Départementale de l'Equipement et de l'Agriculture, Direction Régionale de l'Environnement, chambres consulaires, communes voisines, associations locales de protection de l'environnement...)

Ce Groupe de Travail, rassemblant une cinquantaine de personnes, avait pour objectif de traduire les orientations d'aménagement du PADD dans les documents qui composent le PLU (notamment le règlement et les annexes). Il s'est réuni aux dates suivantes :

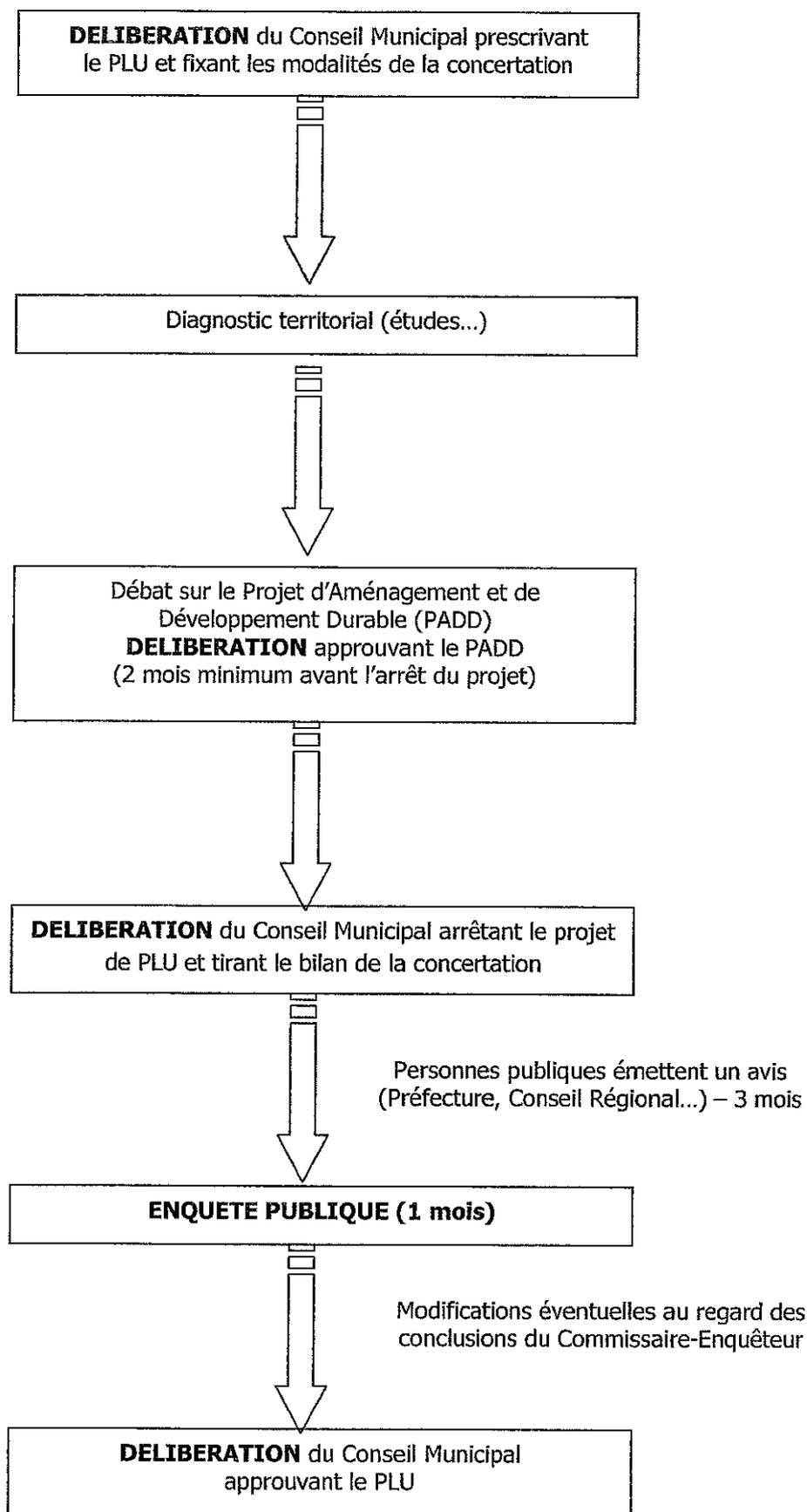
- Le 26 mars 2009,
- Le 30 avril 2009,
- Le 11 mai 2009.

Suite à la mise en place des Conseils de Quartiers au début de l'année 2009, plusieurs réunions de travail se sont tenues aux cours desquelles a notamment été abordé un point sur l'avancement du PLU :

- Conseil de Quartier "Gare" : 28 avril 2009,
- Conseil de Quartier "République" : 29 avril 2009,
- Conseil de Quartier "Prévert" : 30 avril 2009,
- Conseil de Quartier "Vieux Pays" : 5 mai 2009,
- Conseil de Quartier "Bois l'Eveque" : 13 mai 2009.

Une autre réunion a eu lieu avec les Co-Vices-présidents le 3 juin 2009 afin de leur permettre d'appréhender le projet de PLU dans toute sa dimension territoriale et de répondre aux questions concernant les différents quartiers.

3 – LA PROCEDURE D'ELABORATION



4 – LA CONTENU DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme comprend plusieurs documents :

- un rapport de présentation,
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- des orientations d'aménagement facultatives,
- un règlement,
- un ou plusieurs documents graphiques,
- des annexes.

Seuls le règlement et les documents graphiques sont opposables aux tiers.

Le rapport de présentation :

- Expose le diagnostic du territoire établi au regard des prévisions économiques et démographiques en précisant les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, des transports, d'équipements et de services,
- Analyse l'état initial de l'environnement,
- Explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la délimitation des zones,
- Expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement,
- Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

Ce document constitue une nouveauté au regard de la législation antérieure des Plans d'Occupation des Sols. En effet, cette nouvelle législation place le développement durable au cœur de la démarche de planification de l'aménagement local, en proposant 2 fonctions essentielles :

- Définir les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal,
- Préciser des orientations ou prescriptions particulières, qui concernent plus spécifiquement des quartiers et des actions publiques issues des réflexions et des projets de la Commune en faveur du développement durable. Le développement durable vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Il s'exprime à travers quelques principes fondamentaux : Equilibre, diversité des fonctions urbaines et mixité sociale / Respect de l'environnement et des ressources naturelles / Maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile / Préservation de la qualité de l'air, de l'eau et des écosystèmes.

Le règlement :

Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Il peut comprendre tout ou partie des articles suivants :

- Art. 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites.
- Art. 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Art. 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- Art. 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.
- Art. 5 - La superficie minimale des terrains constructibles (lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone).
- Art. 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Art. 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Art. 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Art. 9 - L'emprise au sol des constructions.
- Art. 10 - La hauteur maximale des constructions.
- Art. 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords,
- Art. 12 - Les obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement.
- Art. 13 - Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.
- Art. 14 - Le coefficient d'occupation des sols (COS).

Seules les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives (6 et 7 ci-dessus) doivent obligatoirement être définies, soit dans le règlement, soit sur les documents graphiques. Les dépassements du COS ne sont plus autorisés.

Les documents graphiques :

Le PLU délimite les différentes zones du territoire communal et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

- Les zones Urbaines - U :

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Les zones A Urbaniser - AU :

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les équipements ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements intérieurs de la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Si les équipements existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

- Les zones Agricoles - A :

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

- Les zones Naturelles et forestières - N :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

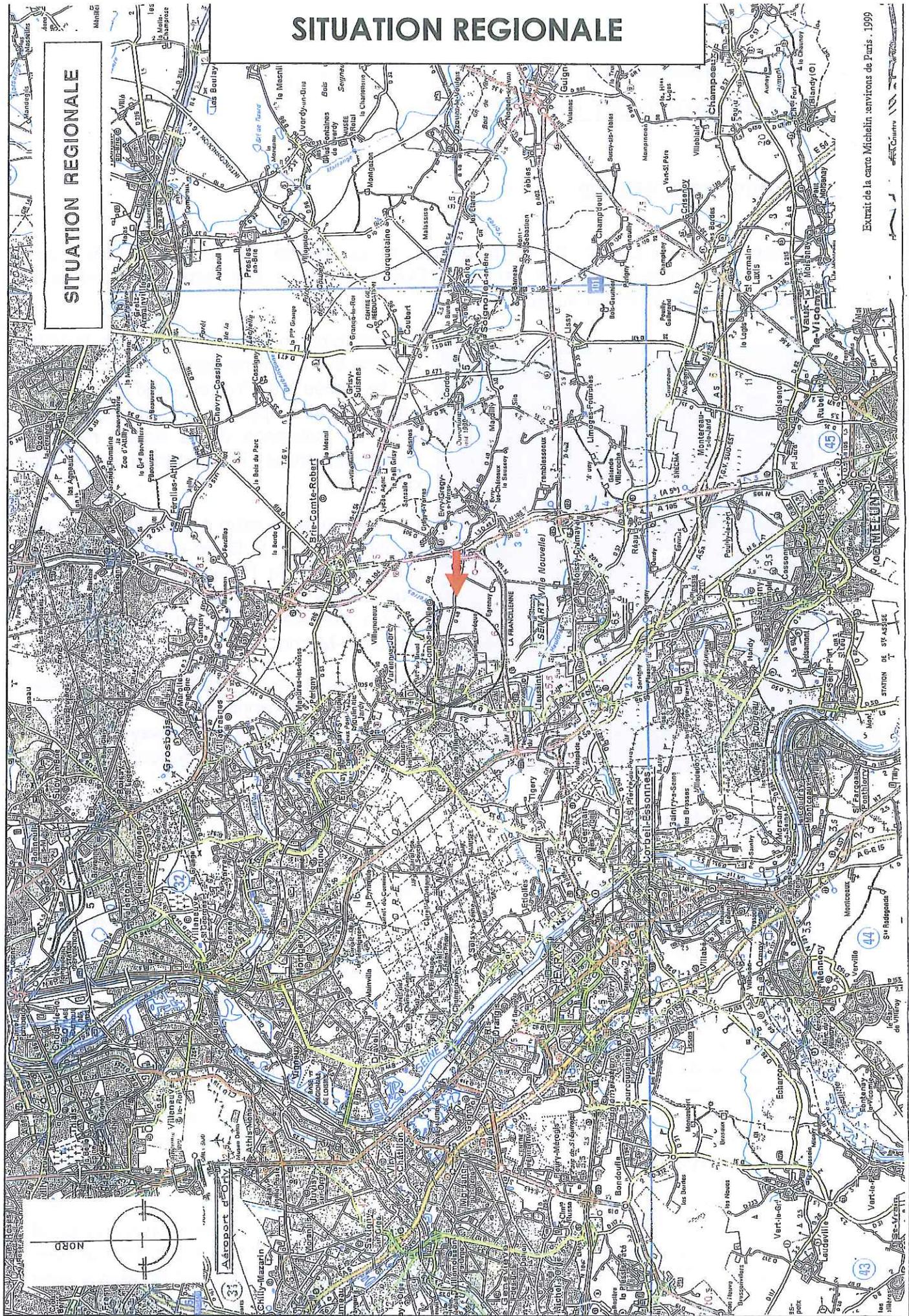
- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques font en outre apparaître, s'il y a lieu, les éléments prévus aux articles R. 123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme, dont, par exemple :

- les Espaces Boisés Classés,
- les emplacements réservés.

PARTIE II : DIAGNOSTIC COMMUNAL

SITUATION REGIONALE



1. AMENAGEMENT DE L'ESPACE

Situation géographique

Située au Nord-Ouest du pays briard, la commune de Combs-la-Ville s'est développée entre la forêt de Sénart à l'Ouest, la rivière de l'Yerres au Nord et le plateau de Brie à l'Est et au Sud.



Le territoire communal de Combs-la-Ville s'étend sur 1 448 hectares. Il se compose de la vallée de l'Yerres et d'un plateau argilo-calcaire appartenant au plateau de Brie. La présence de la vallée marque significativement la géographie de la commune.

La commune se situe à la limite Ouest du département de la Seine-et-Marne avec le département de l'Essonne, à 35 km au Sud-Est de Paris et à 15 km au Nord de Melun préfecture du département de la Seine-et-Marne.

Les communes limitrophes de Combs-la-Ville sont : Varennes-Jarcy, Brie-Comte-Robert, Evry-Grégy, Moissy-Cramayel, Lieusaint, Tigery et Quincy-sous-Sénart.

Situation administrative

Combs-la-Ville est le chef-lieu du canton et appartient à la ville nouvelle de Sénart.

La ville nouvelle de Sénart est une opération d'intérêt national, lancée par l'Etat en 1973. Elle regroupait alors 18 communes réparties dans deux départements : la Seine-et-Marne et l'Essonne. Par arrêté interpréfectoral en date du 20 décembre 1983, le périmètre de la ville nouvelle a ensuite été réduit à dix communes (huit en Seine-et-Marne et deux dans l'Essonne). La ville nouvelle fut alors administrée par deux syndicats d'agglomération nouvelle (S.A.N.) pour chaque département, celui pour la Seine-et-Marne s'appelant S.A.N. de Sénart ville nouvelle. Le contexte difficile de l'économie et le développement tardif de Sénart ont conduit à revoir les ambitions initiales à la baisse pour des niveaux plus réalistes. Par ailleurs, les atouts de l'environnement de la ville nouvelle font préférer un parti d'urbanisme moins dense et conférant à Sénart les caractéristiques d'une agglomération « entre ville et campagne ».

Dans le schéma directeur de la ville nouvelle approuvé par délibération du syndicat mixte d'études et de programmation de la ville nouvelle (S.Y.M.E.P.) le 18 mai 2000 et modifié le 15 novembre 2000, il est souligné que l'objectif pour les années à venir

est de préserver et de conforter l'identité de chaque commune en terminant les quartiers existants et en achevant les zones d'aménagement concerté (Z.A.C.).



Historique de l'urbanisation et occupation du sol actuelle

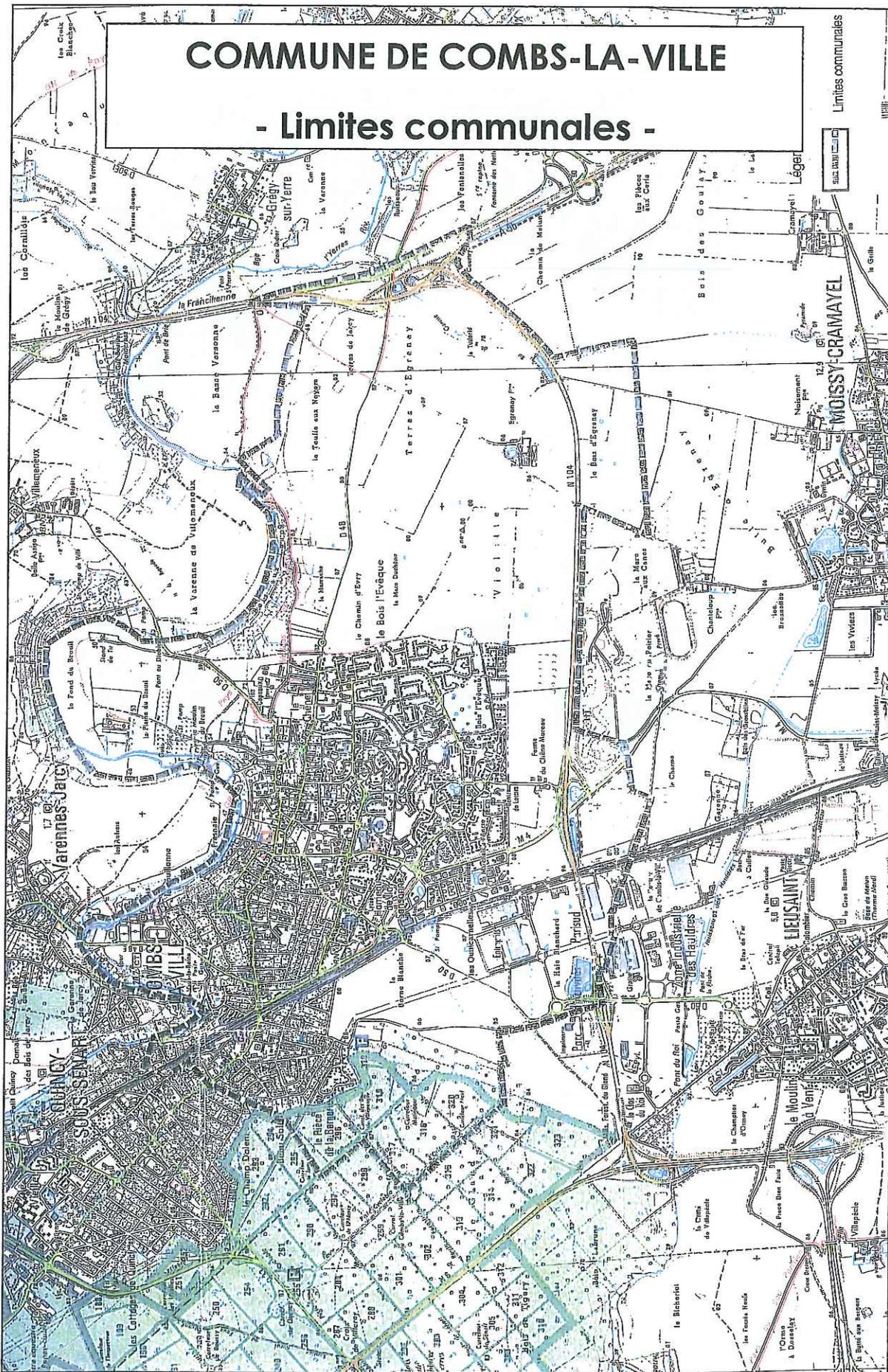
Le développement urbain de la commune s'est fait historiquement le long de la RD 48 et de la RD 50 depuis le village originel.

L'extension urbaine s'est ensuite faite en direction de l'ouest et de la gare avec, notamment, la création du lotissement Beausoleil dans les années 1950.

Le village a vu son caractère d'origine se modifier peu à peu sans que cependant sa structure primitive ne disparaisse. Un certain nombre de parcs, jardins et vergers d'origine ont disparu peu à peu pour laisser la place à des résidences telles que le Val de l'Yerres ou à des lotissements tels que le hameau de la Boissière.

Dans les années 1970-1980, le développement urbain de la commune s'est fortement accru avec la réalisation de la Z.A.C. Sud sur une importante surface de 172,5 ha puis de la Z.A.C. du Bois l'Evêque et de la Z.A.C. de la Noue.

Dans la même période et jusqu'à aujourd'hui, la réalisation de la zone d'activités de la ville nouvelle de Sénart, la zone de Parisud, a contribué à l'extension urbaine de la commune dans la partie Sud-Ouest de son territoire avec la réalisation des zones d'activités de Parisud I, Parisud IV et VI. La future zone d'activités de l'Ecopôle devrait constituer la dernière tranche de cette extension du tissu urbain à usage d'activités jusqu'à la limite Sud du territoire.



La commune de Combs-la-Ville est une des dix communes de la ville nouvelle de Sénart. Son développement urbain est fortement lié à celui de la ville nouvelle mais il s'est toutefois amorcé avant la création de Sénart. L'étalement de la commune a été très important durant les dernières décennies et la moitié du territoire communal est aujourd'hui urbanisée. Désormais, la volonté communale de stopper cette urbanisation est clairement exprimée en dépit de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du plateau d'Egrenay prévue par le schéma directeur de la ville nouvelle de Sénart.

Au regard de l'historique de l'urbanisation, on constate que l'évolution urbaine de la commune a été essentiellement marquée par les extensions du tissu résidentiel depuis le centre ville. Cet accroissement en tâche d'huile des zones résidentielles permet de dater les phases successives d'urbanisation de la commune. En raison de cette évolution, aujourd'hui, le territoire communal se caractérise dans sa partie urbanisée par une typologie spatiale très marquée.

Parallèlement, le développement des activités économiques n'a pas suivi le même rythme. De plus, les activités se sont implantées de manière très localisée dans les zones d'activités de Parisud. Le territoire communal est par conséquent marqué par une forte spécialisation de ses espaces dans leur mode d'occupation et par l'absence de centralité forte, nettement affirmée.

Actuellement face à cette spécialisation de l'espace urbain, le centre-ville apparaît comme le secteur propice à la réintroduction d'une mixité urbaine vecteur de centralité pour le territoire communal. La priorité semble donc devoir porter sur une reconquête urbaine du centre ancien menacé de déclin afin de limiter l'étalement urbain déjà très important. Dans cette optique, les secteurs du centre-ville situés autour des rues Sommeville et Sermonoise doivent faire l'objet d'une réflexion approfondie quant à leur restructuration. Il s'agit de créer un centre-ville regroupant des fonctions administratives, commerciales et les principaux services autour d'un lieu à définir et à affirmer comme un centre-ville attractif. La restructuration du centre-ville s'appuiera sur l'armature commerciale existante, sur le nouvel Hôtel de Ville et sur le futur pôle pour personnes âgées.

2. DEMOGRAPHIE

Sources : données INSEE (RP 1968 à 1990 dénombremements – RP 1999 et RP 2006 exploitations principales) et données de l'observatoire urbain de Sénart

Evolution démographique

Evolution des populations communale et départementale (nombre d'habitants sans double compte) :

	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Combs-la-Ville	2 833	4 692	6 192	11 093	13 759	19 973	20 950	21 828
Sénart ville nouvelle	-	-	17 465	29 289	47 624	81 776	86 704	95 248
Seine-et-Marne	453 438	537 543	618 013	770 854	884 680	1 078 166	1 193 511	1 273 491

Taux d'accroissement démographique communal :

		1954-1962	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Variation absolue de la population		1 859	1 500	4 901	2 666	6 214	977	878
Taux d'accroissement (en %)		65,6	32	79,2	24	45,2	4,9	4,2
Taux d'accroissement annuel (en %)		+ 7,4	+ 4,7	+ 8,7	+ 3,1	+ 4,8	+ 0,5	+ 0,4
Tx de croissance naturelle annuel %	Commune	-	-	+ 1,0	+ 0,9	+ 1,1	+ 0,9	+ 1,0
	Département	-	-	+ 0,7	+ 0,6	+ 0,7	+ 0,8	+ 0,8
Tx de croissance migratoire annuel %	Commune	-	-	+ 7,7	+ 2,2	+ 3,7	- 0,4	- 0,5
	Département	-	-	+ 2,5	+ 1,7	+ 1,7	+ 0,4	+ 0,2
Taux de natalité ‰	Commune	-	-	17,0	14,7	15,7	13,5	14,2
	Département	-	-	17,6	15,1	15,2	14,6	14,4
Taux de mortalité ‰	Commune	-	-	6,9	5,3	4,8	4,4	4,4
	Département	-	-	10,3	8,9	7,8	6,9	6,7

Les taux d'accroissement démographique les plus élevés ont été enregistrés entre 1954 et 1962 puis entre 1968 et 1975.

Entre 1975 et 1990, la population de Combs-la-Ville a presque doublé passant de 11 000 habitants à près de 20 000 habitants en 15 ans. Cette croissance démographique a surtout été importante entre 1982 et 1990. Durant cette période, le rythme de croissance était de 4,8 % annuellement. Cette croissance démographique est essentiellement le fait du développement du tissu résidentiel de la commune et des flux migratoires que cela a induits.

De manière générale, la commune a connu une croissance démographique plus forte que l'ensemble du département. Cette forte croissance est liée à son appartenance à la ville nouvelle de Sénart et aux urbanisations réalisées dans le cadre de la ville nouvelle.

Toutefois, entre 1990 et 1999, cette croissance s'est fortement ralentie. En effet, le rythme de croissance annuelle est passé de 4,8 % sur la période 1982-1990 à 0,5 % de croissance annuelle sur la période 1990-1999. Ce ralentissement est essentiellement dû à la baisse des rythmes de production de logements. L'évolution modérée de la population est due essentiellement à une croissance endogène qui résulte du solde des naissances sur les décès mais le taux de croissance lié aux flux migratoires est devenu négatif sur cette décennie alors qu'il est resté positif dans le département de la Seine-et-Marne

Caractéristiques démographiques

Evolution de la structure par âge de la population entre 1990 et 1999 :

Classes d'âge	1990		1999		
	Effectifs CLV	En % CLV	Effectifs CLV	En % CLV	En % Seine et Marne
0-19 ans	6 931	34,7	6 327	30,2	31,1
20-39 ans	6 292	31,5	6 189	29,5	31,6
40-59 ans	4 993	25	5 931	28,3	23,8
60-74 ans	1 238	6,2	1 781	8,5	8,7
75 ans ou +	519	2,6	722	3,5	4,8
Total	19 973	100	20 950	100	100

Il convient de souligner le vieillissement de la population entre 1990 et 1999. La part des plus de 60 ans s'accroissant (12% de l'ensemble de la population en 1999 contre 8,8% en 1982). La part des moins de 39 ans quant à elle, diminue puisqu'elle ne représente que 59,7% de la totalité des habitants en 1999, contre 66,2% en 1990.

COMMUNE DE COMBS-LA-VILLE

Structure par âge comparée des populations communale et départementale en 1999 (en % de la population totale) :

	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans ou +
Commune de Combs-la-Ville	30,2 %	29,5 %	28,3 %	8,5 %	3,5 %
Département de Seine-et-Marne	31,1 %	31,6 %	23,8 %	8,7 %	4,8 %

Malgré le relatif vieillissement de la population de Combs-la-Ville, la population communale conserve un profil « jeune » au regard de la moyenne départementale. En effet, la différence majeure entre la population de Combs-la-Ville et celle du département de Seine-et-Marne réside dans l'importance de la part des 40-59 ans qui représente 28,3 % de la population de Combs-la-Ville contre une part de 23,8 % pour le département de Seine-et-Marne.

Part comparée de la population étrangère dans les populations communale et départementale en 1999 :

	Population étrangère	Part de la population totale
Combs-la-Ville	1 505	7,7 %
Seine-et-Marne	91 504	7,2 %

La part de la population étrangère dans la population totale de la commune est sensiblement plus élevée que dans le département.

Répartition comparée des ménages selon leur taille :

	Combs-la-Ville	Seine-et-Marne
<u>1 personne</u>	19,6 %	23 %
<u>2 personnes</u>	27,5 %	28,7 %
<u>3 personnes</u>	20,5 %	18,9 %
<u>4 personnes</u>	19,8 %	18,3 %
<u>5 personnes</u>	8,4 %	7,6 %
<u>6 personnes et plus</u>	4,2 %	3,5 %
Taille moyenne des ménages	3,1	2,9
Nombre total de ménages	7 273	432 351

La structure des ménages à Combs-la-Ville se caractérise par une sous-représentation des ménages comprenant 1 à 2 personnes au regard de la structure

Rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme - Conseil Municipal du 22/03/10

des ménages dans le département. En revanche, la part des ménages de 3 personnes et plus est supérieure à celle observée dans le département. La taille moyenne des ménages est, en effet, plus importante à Combs-la-Ville que dans l'ensemble de la Seine-et-Marne.

Entre le recensement de 1954 et celui de 2006, la population communale, est passée de 2 800 habitants environ à 21 828 habitants. Le schéma directeur de Sénart a fixé des objectifs de croissance démographique équivalents à 24 000 habitants à l'horizon 2015.

Toutefois, la municipalité souhaiterait ne pas dépasser un seuil de 23 000 habitants. Elle souhaite pour cela limiter l'extension résidentielle et maîtriser la production neuve de logements.

3. ANALYSE DE L'HABITAT

Sources : données INSEE (RP 1968 à 1990 dénombrements – RP 1999 et RP 2006 exploitations principales) et données de l'observatoire urbain de Sénart

Evolution du parc

Evolution de la taille du parc de logements :

		1968	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre total de logements	Commune	2 395	4 046	4 533	6 781	7 656	8 373
	Sénart ville nouvelle	6 032	10 098	15 971	25 864	32 046	34 276
	Département	237 606	300 046	356 690	420 294	486 353	528 550
Nombre de personne par logement (Commune)		2,6	2,7	3	2,9	2,7	2,6

Taux d'accroissement du nombre de logements :

		1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Variation absolue des logements	Commune	1 651	487	2 248	875	717
	Sénart ville nouvelle	4 066	5 873	9 893	6 182	2 230
	Département	62 440	56 644	63 604	66 059	42 197
Taux d'accroissement (en %)	Commune	68,9	12,0	49,6	12,9	9,4
	Sénart ville nouvelle	67,4	58,2	61,9	23,9	6,9
	Département	26,3	18,9	17,8	15,7	8,7

Le parc de logements de Combs-la-Ville était constitué de 8373 logements en 2006. Ce qui correspond à un nombre moyen de personnes par logement équivalent à 2,6. La taille du parc a été multipliée par 3,5 entre 1968 et 2006. La taille du parc a principalement augmenté entre 1968 et 1975 puis entre 1982 et 1999.

Répartition du parc en 2006 selon la période d'achèvement des logements :

		Combs-la-Ville	Seine-et-Marne
Avant 1949		8,5 %	22,1 %
De 1949 à 1974		35,1 %	27,8 %
De 1975 à 1989		38,3 %	30,5 %
De 1990 à 2003		18,2 %	19,7 %
Total	%	100 %	
	Résidences principales construites avant 2004	7 919	467 650

Dans la commune, la production de logements a connu une forte augmentation entre 1948 et 1975. Actuellement, le tableau ci-dessus montre qu'une part équivalente à 35,1 % du parc a été construite dans cette période. Entre 1975 et 1989, les constructions de logements ont également été très importantes puisque actuellement, 38,3 % du parc date de cette période, ce qui, au regard des chiffres départementaux, constitue une part importante.

Une très faible part de logements date d'avant 1949. Cette caractéristique se traduit par la taille réduite du centre ancien au regard des superficies importantes occupées par les extensions d'habitat pavillonnaire.

Caractéristiques du parc*Catégorie et types de logements :*

		1999	%	2006	%
Ensemble	Commune	7 656	100	8 373	100
	<i>Département</i>	486 353	100	528 550	100
Résidences principales	Commune	7 273	95,0	8 033	95,9
	<i>Département</i>	432 351	88,9	480 709	90,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	Commune	79	1,0	37	0,4
	<i>Département</i>	22 114	4,5	18 103	3,4
Logements vacants	Commune	304	4,0	302	3,6
	<i>Département</i>	31 888	6,6	29 738	5,6

Maisons	Commune	4 697	61,4	4 820	57,6
	<i>Département</i>	298 847	61,4	322 323	61,0
Appartements	Commune	2 789	36,4	3 533	42,2
	<i>Département</i>	175 621	36,1	199 511	37,7

Dans la commune, le parc de logements est essentiellement constitué de résidences principales (à plus de 95 %). La part des résidences secondaires et des logements vacants est nettement inférieure à celle observée dans le département.

Le parc des résidences principales est à 57,6 % constitué de maisons individuelles. Les parts respectives de l'habitat collectif et de l'habitat individuel sont quasiment identiques aux parts respectives observées à l'échelle du département de la Seine-et-Marne.

Résidences principales selon le nombre de pièces :

		1999	%	2006	%
1 pièce	Commune	403	5,5	403	5,0
	Département	21 508	5,0	23 493	4,9
2 pièces	Commune	591	8,1	747	9,3
	Département	44 927	10,4	50 012	10,4
3 pièces	Commune	1 379	19,0	1 528	19,0
	Département	94 770	21,9	96 966	20,2
4 pièces	Commune	2 144	29,5	2 202	27,4
	Département	119 553	27,7	124 144	25,8
5 pièces ou plus	Commune	2 756	37,9	3 153	39,3
	Département	151 593	35,1	186 094	38,7

La part des logements de 4 pièces et plus correspond à 66,7 % du parc. Cette proportion est plus importante que celle observée à l'échelle du département.

De manière générale, la comparaison entre les données départementales et communales rend compte de la bonne qualité relative du parc de logements de la commune.

Niveau de confort des résidences principales :

		1999	%	2006	%
Ensemble	Commune	7 273	100	8 033	100
	Département	432 351	100	480 709	100
Salle de bain avec baignoire ou douche	Commune	7 112	97,8	7 776	96,8
	Département	418 637	96,8	466 043	96,9
Chauffage central collectif	Commune	1 308	18,0	1 098	13,7
	Département	82 172	19,0	87 358	18,2
Chauffage central individuel	Commune	4 236	58,2	4 688	58,4
	Département	198 287	45,9	228 584	47,6
Chauffage individuel « toute électrique »	Commune	1 436	19,7	2 012	25,0
	Département	109 836	25,4	129 420	26,9

Le parc de logement de Combs-la-Ville présente un niveau de confort élevé. A titre d'exemple, plus de 96 % des résidences principales disposent d'une salle de bain avec baignoire ou douche.

Statuts d'occupation des logements

Répartition du parc de résidences principales selon le statut d'occupation :

		1999	2006
Ensemble	Commune	7 273	8 033
	Département	432 351	480 709
Propriétaire (%)	Commune	65,2	67,1
	Département	61,0	63,1
Locataire (%)	Commune	32,3	31,3
	Département	35,3	34,3
Logé gratuitement (%)	Commune	2,4	1,6
	Département	3,7	2,6

La majorité des logements est occupée par leurs propriétaires, soit plus de 67 % des logements. Ce chiffre est supérieur à la moyenne départementale.

Parc social

Les logements sociaux représentent 23,7 % du parc de logements. 14 bailleurs sociaux se partagent la gestion du parc de logements sociaux dans la commune, dont 60 % sont régis par l'OPH 77 et « Trois Moulin Habitat ».

Toutefois, le parc social est insuffisant pour répondre à la demande. Début 2008, 500 demandes de logements sociaux étaient en attente.

La commune est signataire depuis le 20 mars 2007 et jusqu'en 2012 du CUCS de Sénart identifiant 3 territoires prioritaires : Brandons-Bel Air / Théroutanne-Frégate / Icare.

Evolution de la construction

Evolution du nombre de demande de permis de construire entre 1988 et 2008 :

1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
98	110	83	84	83	83	70	48	54	55	55	61	63
2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008					
91	81	84	69	67	97	46	55					

Plusieurs opérations groupées d'habitat telles que le réaménagement du secteur d'entrée de ville Nord-Est et des immeubles collectifs dans le centre-ville sont en voie d'être achevés mais les objectifs communaux en matière de politique de l'habitat visent désormais à limiter la production neuve de logements dans le cadre d'opérations groupées de ce type afin de limiter la croissance démographique. Le ralentissement de la croissance du parc de logements devrait donc être pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Le parc de logement de réalisation relativement récente sous forme d'opérations groupées possède tous les « ingrédients » de l'urbanisme contemporain réussi : trame verte, liaisons piétonnières et cyclables, équipements, etc. Mais la lisibilité urbaine, la cohérence globale et surtout la flexibilité permettant de s'adapter aux nouveaux besoins des habitants, semblent parfois absents. L'élaboration du PLU devra porter sur la nécessaire adaptation de cet « urbanisme formel figé » aux nouveaux besoins des habitants.

La commune de Combs-la-Ville étant incluse dans l'agglomération parisienne et comptant plus de 1500 habitants au recensement général de la population de 1999, est soumise au recensement des logements locatifs sociaux rendu obligatoire par la Loi solidarité et renouvellement urbains (article 55). Toutefois, avec un pourcentage de logements locatifs sociaux présents sur son territoire qui est aujourd'hui supérieur à 20%, la commune n'est pas concernée par les dispositions de la loi : engagements pour augmenter l'offre locative sociale et prélèvement sur les ressources fiscales de la commune.

4. ECONOMIE

Sources : données INSEE (RP 1999 et RP 2006 exploitations principales)

Population activeEvolution de la population active (population de 15 à 64 ans par type d'activité):

		1999	2006
Ensemble	Commune	14 452 (actifs = 72,2 %)	14 850 (actifs = 75,4 %)
	Département	801 919 (actifs = 73,1 %)	860 575 (actifs = 75,0 %)
Dont actifs ayant un emploi (%)	Commune	65,6	69,2
	Département	65,4	68,1
Dont chômeurs (%)	Commune	6,4	6,2
	Département	7,5	6,9
Inactifs (%)	Commune	14,5	11,4
	Département	26,9	25,0

Le taux d'activité de la population de Combs-la-Ville se situe sensiblement au-dessus du taux d'activité enregistré dans le département.

Evolution de la population active (de 15 à 64 ans) selon la catégorie socioprofessionnelle :

	1999 (en %)			2006 (en %)		
	Commune	SAN de Sénart	Département	Commune	SAN de Sénart	Département
Agriculteurs exploitants	0,1	0	0,6	0	0,1	0,5
Artisans, exploitants	3,4	3,2	5,3	2,6	3,0	4,4
Cadres et professions intellectuelles supérieures	14,1	12,3	12,2	15,1	13,4	14,8
Professions intermédiaires	28,6	28,3	25,3	30,1	29,7	27,7
Employés	33,7	33,9	31,7	33,2	33,7	31,1
Ouvriers	18,8	21,0	23,8	18,2	19,3	20,8

La population active de Combs-la-Ville appartient pour un tiers à la catégorie socioprofessionnelle des professions intermédiaires et pour un tiers à celle des employés ; ce sont les deux catégories socioprofessionnelles les plus représentées dans la commune.

La part des employés est également celle qui est la plus importante à l'échelle de la ville nouvelle de Sénart et du département.

La structure de la population active de Combs-la-Ville s'apparente plus au profil observé dans la ville nouvelle de Sénart qu'à celui du département.

L'évolution du profil sociologique de la population communale entre 1999 et 2006 est marquée par une diminution de la part relative des artisans et exploitants et d'une augmentation de la part des professions intermédiaires.

Répartition des emplois selon le secteur d'activité :

	1999 (en %)			2006 (en %)		
	Commune	SAN de Sénart	Département	Commune	SAN de Sénart	Département
Agriculture	0,6	0,6	2,0	0,7	0,4	1,7
Industrie	8,0	26,9	17,8	6,3	19,8	13,6
Construction	7,3	5,9	7,0	6,6	5,5	6,8
Tertiaire dont	84,1	66,6	73,3	86,4	74,3	77,8
- commerce	16,2	15,8	15,0	14,7	18,4	15,7
- services aux entreprises	16,3	10,7	11,8	20,7	13,2	12,4
- services aux particuliers	5,7	4,4	8,5	6,2	5,8	10,0

Plus de 86 % des emplois sur Combs-la-Ville relèvent du secteur tertiaire (dont plus de 20 % relatifs aux services aux entreprises). Cette part est plus importante qu'à l'échelle de la ville nouvelle de Sénart ou du département.

A noter également que sur Combs-la-Ville, seulement 6 % des emplois dépendent du secteur industriel alors qu'à l'échelle de la ville nouvelle de Sénart cette part est beaucoup plus importante (près de 20 %).

Evolution du taux de chômage (en % de la population active totale) des 15 – 64 ans :

	1999			2006		
	Commune	SAN de Sénart	Département	Commune	SAN de Sénart	Département
Nombre de chômeurs	923	4 119	60 139	920	4 470	59 808
Taux de chômage (en %)	8,8	9,6	10,3	8,2	9,1	9,3
Taux de chômage des hommes (en %)	8,5	8,7	9,2	7,5	8,5	8,5
Taux de chômage des femmes (en %)	9,3	10,7	11,5	9,0	9,9	10,2

La comparaison des taux de chômage entre la commune de Combs-la-Ville, la ville nouvelle de Sénart et le département de la Seine-et-Marne montre que la commune présente un taux de chômage inférieur aux taux enregistrés dans la ville nouvelle comme dans le département.

Lieu de travail des actifs (de 15 ans ou plus) ayant un emploi et qui résident dans la zone :

	1999 (en %)			2006 (en %)		
	Commune	SAN de Sénart	Département	Commune	SAN de Sénart	Département
Actifs travaillant dans la commune de résidence	16,8	16,3	21,7	17,0	15,5	19,4
Actifs travaillant dans une commune autre que la commune de résidence	83,2	83,7	78,3	83,0	84,5	80,6
- située dans le département de résidence	17,4	26,8	36,1	19,8	28,2	38,0
- située dans un autre département de la région de résidence	65,0	56,2	40,5	62,3	55,5	40,8

Sur Combs-la-Ville, le taux d'actifs travaillant dans la commune de résidence est supérieur à celui observé à l'échelle de la ville nouvelle de Sénart. De plus, contrairement au territoire de la ville nouvelle de Sénart, la part d'actifs travaillant dans la commune de résidence a légèrement augmenté sur Combs-la-Ville entre 1999 et 2006.

Établissements et emplois

Evolution de la répartition des établissements par branche d'activités entre 1995 et 2000 :

	1995		2000		Taux de variation 1995-2000
Agriculture et pêche	3	0,5 %	8	1,2 %	166,7 %
Industrie	56	8,9 %	45	6,9 %	- 19,6 %
Bâtiments et travaux publics	66	10,5 %	69	10,5 %	4,5 %
Commerce	160	25,5 %	156	23,8 %	- 2,5 %
Services	343	54,6 %	377	57,6 %	9,9 %
Total	628		655		4,3 %

La part des établissements de services est largement surreprésentée puisqu'elle constitue plus de la moitié du nombre d'établissements recensés dans la commune. Entre 1995 et 2000, cette part relative s'est accrue et sa variation absolue a été de près de + 10%.

L'importance des activités de services peut être illustrée par l'importance des activités logistiques implantées dans la commune et notamment dans les zones d'activités de Parisud. En effet, la fonction logistique s'est fortement développée en raison de la localisation des infrastructures de transport situées à proximité de la commune et des nouvelles zones d'activités.

Enfin, il convient de noter que la part des établissements dont les activités sont liées à l'agriculture ou à la pêche a augmenté entre 1995 et 2000, toutefois cette part reste très faible.

Evolution de la répartition des établissements selon le nombre de salariés entre 1995 et 2000 :

	1995		2000		Taux de variation 1995-2000
0 à 9 salariés	532	84,7 %	569	86,9 %	7 %
10 à 49 salariés	38	6 %	35	5,3 %	- 7,9 %
50 salariés et plus	4	0,6 %	7	1,1 %	75 %
Non ventilé	54	8,7 %	44	6,7 %	11,7 %
Total	628		655		4,3 %

Les établissements de moins de 9 salariés représentent la part la plus importante des établissements recensés dans la commune de Combs-la-Ville. De plus, cette part a augmenté entre 1995 et 2000.

En variation relative, la part des établissements de plus de 50 salariés a connu la progression la plus forte entre 1995 et 2000 mais sa part relative reste marginale puisqu'elle n'équivaut qu'à 1,1 % du nombre total des établissements recensés en 2000.

Activité agricole :

	Commune	Département
Nombre d'exploitations en 2009	3	-
Nombre d'exploitations en 2007	3 - 4	2790
Nombre d'exploitations en 2000	4	3242
Nombre d'exploitations en 1988	7	-
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	5 personnes	-
Nombre total d'actifs sur les exploitations	5 UTA (équivalent temps plein)	-
Superficie agricole utilisée des exploitations	535 ha	342 630
Superficie agricole moyenne par exploitation	133,75 ha	105,68 ha
Terres labourables	535 ha	-
Superficie toujours en herbe	0 ha	-
Nombre total de vaches	0	-

Le recensement général agricole de 2000 montre que le nombre d'exploitations agricoles a diminué entre 1998 et 2000 : 3 exploitations ont disparu. Actuellement, les 4 exploitations agricoles recensées dans la commune de Combs-la-Ville emploient 5 personnes à temps plein.

Toutefois, l'activité agricole occupe 535 ha, soit plus du tiers de la surface communale. Il s'agit exclusivement de terres labourables céréalières, ce qui explique que la superficie moyenne des exploitations dans la commune soit sensiblement supérieure à celle du département.

Implantation des activités

Plusieurs zones d'activités réalisées à des époques différentes accueillent les activités communales. Il s'agit de :

- la zone du « Haut du Breuil » : elle fait aujourd'hui l'objet d'une requalification visant à y accueillir de l'habitat de type pavillonnaire et intermédiaire,
- l'espace économique et commercial de l'Ormeau,
- la zone d'activités de Parisud IV,
- le parc d'activités de la Borne Blanche - Parisud VI. Sur ce parc d'activités une charte Haute Qualité Environnementale a été mise en place et adoptée en mai 2000 afin de marier création d'emplois et maîtrise des impacts environnementaux,
- la zone d'activités de Parisud I qui occupe une petite surface dans le territoire communal.

Le déséquilibre entre habitat et activités n'a cessé de s'accroître dans la commune, la fonction résidentielle prenant une place de plus en plus importante. Actuellement, la commune souhaite donc poursuivre son développement économique afin de réduire ce déséquilibre.

Cet objectif de développement économique concerne l'aménagement du futur Ecopôle, avec la création de deux ZAC :

- ZAC « du Charme » au sud de la RN 104 (26ha)
- ZAC « des Portes de Sénart » au nord de la RN 104 (66 ha pour la 1ère tranche).

Les activités économiques de la commune se concentrent, pour la plupart, dans les zones d'activités de Parisud. Dans le cadre de l'aménagement de Parisud VI, une charte de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.)¹ a été rédigée et prévoit que les entreprises qui s'implantent respectent certaines normes environnementales et architecturales. La réalisation, au sud de l'allée des Princes, de la zone de l'Ecopôle, qui est la dernière tranche d'aménagement de Parisud, se fera dans le respect de cette charte H.Q.E..

Par ailleurs, les zones de Parisud accueillent essentiellement des activités tertiaires et notamment des activités logistiques. Dans le cadre de l'Ecopôle, la commune souhaiterait diversifier le type d'activités en favorisant l'implantation d'activités plus « nobles » et surtout moins nuisibles en termes de pollution liée aux déplacements, de nuisances sonores, etc. La situation de la zone de l'Ecopôle en entrée de ville rend d'autant plus importante la question de son image.

Enfin, la zone du Haut du Breuil avait complètement été délaissée par les activités en raison de sa mauvaise accessibilité et de la concurrence des zones d'activités de Parisud. Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'entrée de ville au Nord-Est sur la RD 50, la question de la reconfiguration de cette zone a été posée dès 2006. Il s'agira de poursuivre et de confirmer la requalification de ce secteur.

¹ CHARTE DE HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE. Parc d'activités de la Borne Blanches-Combs-la-Ville. Mai 2000

5. INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Le réseau routier

L'A 5b dessert la commune de Combs-la-Ville à l'Est du territoire elle permet de relier la commune à Melun.

La RN 104 (la « Francilienne ») dessert la commune de Combs-la-Ville par le Sud et l'Est du territoire en trois points. Elle permet un accès direct depuis la commune de Combs-la-Ville à l'A5 par l'A5a dont l'accès se fait à l'Ouest sur la commune de Tigery ou par l'A5b dont l'accès se fait à l'Est sur la commune de Combs-la-Ville. Le RN 6 vient également se brancher sur la « Francilienne » au niveau de Tigery.

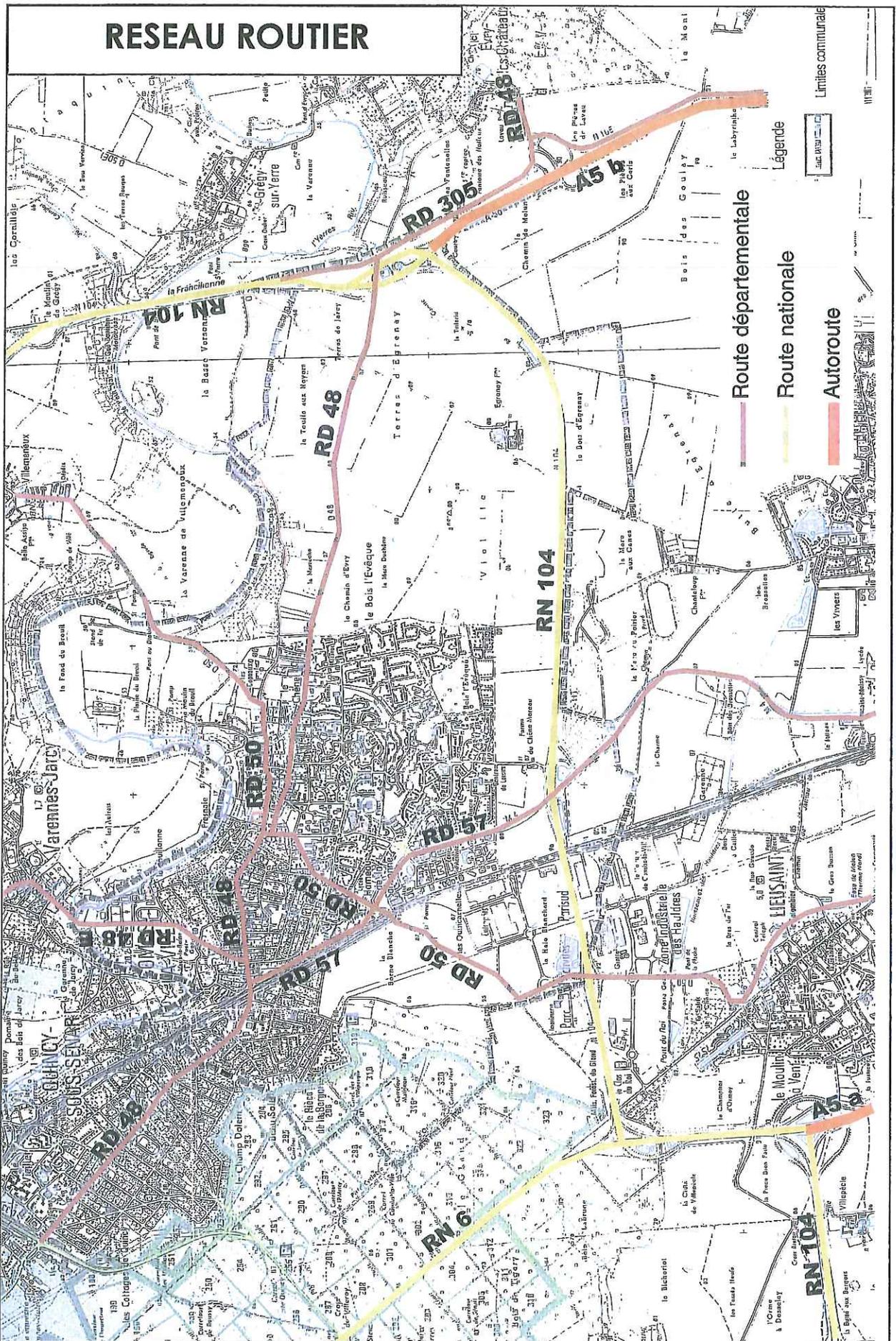
La Francilienne est la rocade de grande périphérie de la Région Ile-de-France. Elle a une double fonction : assurer la liaison entre les grands pôles de développement régional (dont les villes nouvelles) et servir localement les échanges liés aux activités. Elle permet de faire la liaison avec les autoroutes A1 (Paris-Lille), A4 (Paris-Metz-Nancy), A6 (Paris-Lyon-Marseille) et A10 (Massy-Nantes-Bordeaux).

La RD 50 traverse le territoire communal du Sud-Ouest au Nord-Est et dessert le centre-ville. Elle fait la liaison entre les communes de Brie-Comte-Robert et de Lieusaint

La RD 48 traverse le territoire communal d'Ouest en Est et constitue un autre axe principal de desserte du centre-ville. Elle fait la liaison entre les communes d'Evry-Grégy et Quincy-sous-Sénart.

La RD 48e offre une desserte supplémentaire et permet de relier le centre-ville de Combs-la-Ville et la gare à la commune de Varennes-Jarcy.

La voie communale **M4** constitue une voie d'accès importante vers le centre-ville depuis la RN 104 et se prolonge par l'avenue André Malraux jusqu'à la gare SNCF.



Le réseau de bus

L'essentiel de la desserte de bus se fait au départ de la gare de RER de Combs-la-Ville au Nord-Ouest du territoire communal. Neuf lignes desservent le territoire communal. Cinq lignes appartiennent au réseau intercommunal et les quatre autres desservent exclusivement le territoire communal et appartiennent au réseau urbain.

La ligne RE appartient au réseau urbain de Combs-la-Ville. Elle dessert le centre-ville par le Nord et relie la gare de RER au quartier de Bois l'Evêque.

La ligne DO appartient au réseau urbain de Combs-la-Ville. Elle dessert le centre-ville par le sud et relie la gare de RER au quartier de Bois l'Evêque.

La ligne MI appartient au réseau urbain de Combs-la-Ville. Elle dessert le centre-ville par la Coupole et relie la gare de RER au quartier de Bois l'Evêque.

La ligne SI appartient au réseau urbain de Combs-la-Ville. Elle dessert le quartier la Couture et relie le lycée Jacques Prévert (circule uniquement en période scolaire).

La ligne FA appartient au réseau intercommunal. Elle fait la liaison entre Combs-la-Ville et Vaux-le-Pénil assurant la desserte de la ville nouvelle du Nord au Sud.

La ligne SOL appartient au réseau intercommunal. Elle fait la liaison entre Combs-la-Ville et Melun ou peut fonctionner en réseau urbain. Elle dessert la mairie et relie la zone d'activités de l'Ormeau.

La ligne SI bémol appartient au réseau intercommunal. Elle fait la liaison entre Combs-la-Ville et Melun assurant la desserte de la ville nouvelle par l'Est du Nord au Sud (circule uniquement en période scolaire).

La ligne S appartient au réseau intercommunal. Elle fait la liaison entre la gare de RER de Combs-la-Ville et la gare de RER de Boussy-St-Antoine.

La ligne 7 appartient au réseau intercommunal. Elle fait la liaison entre Combs-la-Ville et Brie-Comte-Robert.

Le réseau ferré

La ligne ferroviaire Paris-Melun reliait historiquement la commune de Combs-la-Ville à la gare de Lyon.

Puis, ce réseau S.N.C.F. a été intégré à la ligne D du R.E.R. en 1995. Désormais, la gare de Combs-la-Ville Quincy est située sur la ligne D qui relie Melun à Creil dans l'Oise.

La commune est ainsi reliée à la gare de Lyon, à la station de Chatelet-les-Halles et à la gare du Nord en une quarantaine de minutes par des trains dont la fréquence varie entre 20 mn et une heure selon les heures de la journée et les jours de la semaine.

L'emprise de la future voie S.N.C.F. Tangentielle Est longe celle de la Francilienne au sud du territoire communal. Elle est identifiée au schéma directeur et figure sur les documents graphiques du plan local d'urbanisme.

Les liaisons douces

A l'échelle de la ville nouvelle de Sénart, un Schéma Directeur des Liaisons Douces a été élaboré avec différents acteurs : le Syndicat d'Agglomération Nouvelle, les communes, l'Etablissement Public d'Aménagement, le Conseil Régional Ile-de-France et les associations de cyclotourisme afin d'inscrire cette politique dans la durée.

Le schéma directeur prévoit que 31 kilomètres de liaisons cyclables mixtes vont être ajouté à l'horizon 2012 tandis que 36 kilomètres sont déjà réalisés depuis 2009.

Le terme de liaisons douces recouvre l'ensemble des cheminements piétonniers et les axes aménagés pour la circulation des cyclistes. Le réseau de liaisons douces doit permettre que les déplacements quotidiens, de loisirs et de promenade, se fassent en toute sécurité.

Le réseau des liaisons douces présente un maillage structuré et dense dans les quartiers d'extension pavillonnaire réalisés dans les années 1970 et 1980. Le principe de quartiers organisés autour d'un réseau de cheminements piétonniers est, en effet, parfaitement lisible sur la carte.

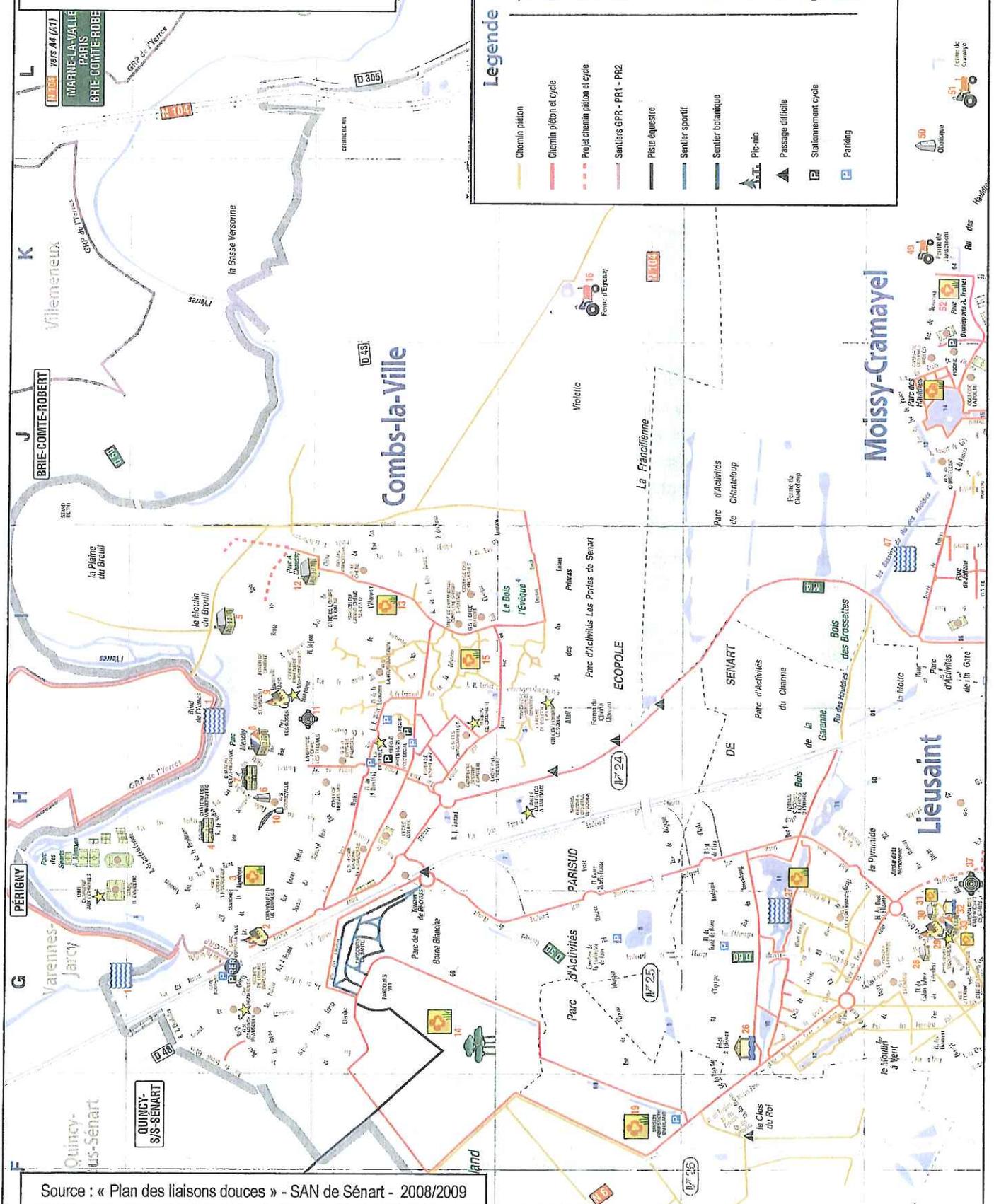
Ces voies piétonnières sont complétées par un réseau de pistes cyclables également localisées dans le sud de la commune. En revanche, la présence de liaisons douces dans les secteurs anciens de la commune est quasiment inexistante.

Par ailleurs, Combs-la-Ville est reliée par voies cyclables en site propre à la commune de Moissy-Cramayel (cheminement grâce à la RD 57 avec une longueur réalisée de 3 kilomètres 7) ainsi qu'à la commune de Lieusaint (cheminement grâce à la ZAC Parisud avec une longueur de 1 kilomètre 94). Le schéma directeur des liaisons douces de la ville nouvelle de Sénart prévoit que les communes de Sénart soient toutes reliées par un réseau complet de pistes cyclables en site propre. Les voies en projet permettant de réaliser ce réseau figurent également sur la carte.

PLAN DES LIAISONS DOUCES

Legende

	Chemin piéton		Espaces culturels: cinéma, théâtre, ...
	Chemin piéton et cycle		Centre d'intérêt lié au patrimoine
	Projet chemin piéton et cycle		Eglise
	Sentiers GPR - PR1 - PR2		Centre équestre
	Piste équestre		Secteur urbain
	Sentier sportif		Espace boisé
	Sentier botanique		Étang, Bassin
	Pic-nic		Équipement scolaire
	Passage difficile		Équipement sportif public
	Stationnement cycle		Mairie
	Parking		Gare RER
			SAN, EPA



Source : « Plan des liaisons douces » - SAN de Sénart - 2008/2009

Le Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France

Le Plan de Déplacement Urbain (P.D.U.) de la Région Ile-de-France a été approuvé le 15 décembre 2000. Les orientations assignées au P.D.U. d'Ile de France ont pour objectif un usage optimisé et coordonné des différents modes de déplacements en privilégiant les modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie (les transports collectifs, vélo, marche...) dans la perspective de réduire le recours à la voiture particulière.

A l'échelle de la région francilienne, les actions développées dans le P.D.U. visent, dans une échéance de cinq ans, à :

- Une diminution du trafic automobile différenciée selon les zones de l'agglomération et leur desserte en transports collectifs
- Une augmentation de l'usage des transports en commun, notamment pour les déplacements entre domicile et travail ainsi qu'entre domicile et école
- Une augmentation de la part de la marche pour les déplacements entre domicile et école et pour les déplacements inférieurs à 1 km.
- Un doublement du nombre de déplacements à vélo.

Le stationnement

La commune est dotée d'un parc de stationnement d'intérêt régional situé à côté de la gare. Ce parc offre environ 250 places de stationnement. Il est utilisé à 74 % en moyenne, malgré la zone bleue de stationnement qui couvre les rues du quartier de la gare.

Un des objectifs de la municipalité est de 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.

Les voies soumises à l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme

La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un nouvel article L. 111-1-4 dans le code de l'urbanisme, visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes, en édictant un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la commune, de part et d'autre des axes routiers à grande circulation. Cette interdiction est toutefois levée dès lors qu'une réflexion sur l'aménagement de ces zones est opérée.

L'ouverture à l'urbanisation des espaces concernés par l'article L. 111-1-4 doit être particulièrement étudiée, justifiée et motivée, au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La commune est traversée par 3 voies de ce type : l'autoroute A5b, la route express N 104 et la route à grande circulation D 305.

Le développement des liaisons douces préconisé par le P.D.U. régional a été amorcé dans le cadre du schéma des liaisons douces de Sénart. A Combs-la-Ville, le réseau des liaisons douces piétonnières et cyclables est conséquent mais le maillage nécessite d'être complété et prolongé dans l'ensemble du territoire communal.

Pour faire face aux problèmes liés à la saturation ponctuelle des capacités de stationnement, la commune souhaite augmenter la capacité de stationnement de 10 % et diminuer la place de la voiture dans les déplacements.

6. SERVICES ET EQUIPEMENTS

Equipements administratifs

Les services communaux de Combs-la-Ville sont répartis entre 4 sites :

- L'hôtel de ville situé rue de Sommeville
- Le pôle social (services action sociale / CCAS, prévention)
- Le château de la Fresnaye (services sport, animation culturelle et festive et la jeunesse)
- Le centre technique municipal (services infrastructures, superstructures, environnement)

Equipements scolaires

- Ecoles maternelles

La commune compte 11 établissements scolaires dans lesquels se répartissent 39 classes maternelles et 65 classes primaires. Il s'agit de :

- Ecole Beausoleil : 4 classes
- Ecole de La Noue : 4 classes
- Ecole Paloisel : 5 classes
- Ecole de la Tour d'Aleron : 4 classes
- Ecole du Chêne : 4 classes
- Ecole de L'Orée du Bois : 5 classes
- Ecole des Quincarnelles : 5 classes
- Ecole Sommeville : 5 classes

- Ecoles élémentaires

- Ecole Beausoleil : 8 classes
- Ecole de La Noue : 7 classes
- Ecole Paloisel : 9 classes
- Ecole de la Tour d'Aleron : 6 classes
- Ecole du Chêne : 7 classes
- Ecole de L'Orée du Bois : 8 classes
- Ecole des Quincarnelles : 6 classes
- Ecole Sommeville : 8 classes + 1 CLIS

- Collèges

La commune compte deux collèges qui représentent un effectif de 1062 élèves répartis entre :

- Les Aulnes
- Les Cités Unies

- Lycées

La commune compte deux lycées qui représentent un effectif de 1444 élèves répartis entre :

- Le lycée Galilée
- Le lycée J. Prévert

Equipements sociaux

- Foyer-résidence Les Roses pour personnes âgées,
- Maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes (M.A.P.A.D.)
- Crèche collective Les Farfadets d'une capacité d'accueil de 44 enfants
- Mini-crèches Le Soleil et Le Verseau d'une capacité d'accueil de 17 enfants chacune
- Crèche familiale d'une capacité d'accueil de 85 enfants
- Crèche parentale Mon p'tit paradis d'une capacité d'accueil de 11 enfants qui est co-gérée par une association de parents et la commune
- Halte garderie Les Lutins d'une capacité d'accueil de 26 enfants
- Un EHPAD de 56 lits, ainsi qu'une résidence services de 32 petits appartements et un bâtiment de 30 logements locatifs en cours de construction sur le site du Pré aux Chevaux.

Equipements culturels

- La Maison des jeunes et de la culture
- La Coupole qui est le principal centre d'animation culturelle de la commune. Son influence s'étend à toute la ville nouvelle de Sénart. La Coupole abrite la médiathèque, l'Ecole de musique, d'art chorégraphique et d'arts plastiques, la scène nationale de la ville nouvelle de Sénart.

Equipements sportifs

La piscine comprend un bassin extérieur, un bassin couvert ainsi qu'un minigolf, un terrain de volley-ball et des aires de jeux.

5 complexes sportifs et gymnases : le complexe sportif Salvador Allende, le gymnase Beausoleil, le complexe sportif Jacques Cartier, le gymnase de La Noue à la Sansonne et le complexe sportif Paloisel.

Le parc des sports Alain Mimoun, comprenant :

- 1 stade d'honneur avec une piste d'athlétisme (piste, aires de sauts en hauteur, en longueur et de triple saut, saut à la perche, aires de lancers)
- 1 terrain d'entraînement en synthétique, 1 un terrain en schiste, 1 terrain stabilisé.
- Tennis : 6 courts en béton poreux, 2 courts en terre battue, 2 courts couverts.
- 2 terrains de jeux de boules.
- Des espaces verts dédiés à la promenade et à la détente.
- 1 foyer vestiaire et une tribune de 200 places.
- 2 terrains de rugby en gazon (« Roger Couderc ») et un foyer vestiaire.

Equipements commerciaux

On dénombre 10 commerces d'alimentation générale, dont 2 grande surface située dans la zone de l'Ormeau, 1 située au centre commercial Pablo Picasso, 1 située avenue de Quincy 1 marché couvert, 7 boulangeries, 2 boucheries, 8 cafés, 2 hôtels, 7 pharmacies et 14 restaurants.

Le niveau des équipements collectifs dans la commune est très bon. En revanche, la structure commerciale souffre de l'absence d'une centralité forte.

En matière de services à la population et d'équipements collectifs, le P.L.U. est l'occasion de mener différentes réflexions sur la localisation, l'objet et le dimensionnement des équipements. Il s'agit de :

- La remise aux normes du marché couvert dans le cadre d'une redynamisation de l'activité commerciale en centre-ville
- L'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.
- La 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.
- Le projet de transfert du foyer pour personnes âgées et la 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.
- L'accueil d'un Centre Educatif Fermé : à la demande du Ministère de la Justice, un CEF devrait être implanté prochainement sur la Commune, sur un espace adapté de la « Borne Blanche ».

7. SALUBRITE PUBLIQUE

Assainissement

L'assainissement est de type séparatif sur une grande partie du territoire communal.

Les eaux usées de la partie Nord et du centre-bourg sont rejetées vers l'usine de Valenton et les eaux usées de la partie Sud sont, quant à elles, dirigées vers l'usine d'Evry. Les eaux pluviales sont quant à elles rejetées vers l'Yerres.

En date du 13 Janvier 2009, le SAN de Sénart a décidé de mettre à enquête publique le zonage d'assainissement du territoire de Sénart. Cette enquête s'est terminée le 17 Mars 2009. Après son approbation, ce document sera intégré dans les annexes du PLU et définira :

- Pour les eaux usées (eaux vannes, eaux ménagères): les zones d'Assainissement Collectif où la collectivité est tenue d'assurer leur collecte et leur traitement avant restitution au milieu naturel (zones à l'intérieur du périmètre urbanisé ou urbanisable à terme) et les zones relevant de l'Assainissement Non Collectif où chaque habitation doit disposer d'un système d'épuration et d'évacuation des eaux (la Collectivité étant tenue d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement autonome afin de protéger la salubrité publique).

- Pour les eaux pluviales: les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit de l'écoulement et du ruissellement des eaux de pluie et les zones où il est nécessaire de prévoir des installations de collecte, de stockage éventuel, et si besoin, de traitement des eaux pluviales lorsque la pollution qu'elles contiennent risque de nuire à la qualité du milieu naturel.

D'autre part, le SAN de Sénart devra mettre en place un SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Le SPANC a d'une part un rôle d'information et de conseil et d'autre part un rôle qui consiste à contrôler les installations d'assainissement, aussi bien lors de nouvelles constructions que pour les habitations existantes. La conformité portera sur la conformité du dispositif (vérification faite avant le 31/12/2012) mais aussi sur son entretien et son bon fonctionnement ; un contrôle périodique sera ensuite effectué tous les 8 ans environ.

Alimentation en eau potable

Les ressources en eau potable proviennent d'un réseau interconnecté de stations de pompage.

L'eau est captée dans la nappe des calcaires de Champigny.

L'usine de traitement d'eau potable de Morsang-sur-Seine disposant d'une capacité de 255 000 m³/j, alimente en eau notre commune.

Gestion des déchets

- Collecte des déchets

Le tri des déchets s'effectue à travers l'apport volontaire, d'une part, et à travers la collecte sélective à domicile mise en place en 2002, d'autre part.

Apport volontaire :

Concernant l'apport volontaire, il est mis à disposition des habitants des conteneurs spécifiques :

- 19 conteneurs implantés sur 19 sites de ramassage pour la collecte du verre,
- 4 sites de ramassage pour la collecte du textile,
- des conteneurs pour la collecte des piles usagées sont mis à disposition dans chaque école primaire de la commune, ainsi que sur le site de la Coupole et à l'Hôtel de ville,
- l'apport volontaire des recharges d'encre des services municipaux s'effectue au centre technique municipal,

De plus, les particuliers et les artisans peuvent déposer les déchets suivants à la **déchetterie de Varennes-Jarcy** : verre, plastique, cartons, métaux, bois, textiles, terre, branchages, feuillages, gazon, électroménager, mobilier, gravats, pneumatiques, piles, huiles usagées, batteries et déchets chimiques, équipements électriques.

Collecte sélective à domicile :

Dans la commune de Combs-la-Ville, la collecte à domicile est assurée par le Syndicat intercommunal à vocation multiple de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts. La collecte sélective a été mise en place en mai 2002. Le S.I.V.O.M. de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts est la structure intercommunale chargée de la collecte des ordures ménagères, des gravats ou des encombrants des habitants du Val d'Yerres. Le S.I.V.O.M. de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts assure une mission de collecte et également le traitement des déchets par compostage sur le site de Varennes-Jarcy. Concernant le tri à domicile, 3 types de bac sont mis à disposition des habitants (2 types de bac pour les immeubles collectifs) :

- Les bacs verts reçoivent les déchets non triés. Leur collecte s'effectue deux fois par semaine.
- Les bacs jaunes reçoivent les déchets qui seront recyclés : bouteilles en plastique, boîtes métalliques, briques alimentaires, cartons, journaux, magazines et prospectus. Leur collecte s'effectue une fois toutes les deux semaines.
- Enfin, une collecte des objets volumineux s'effectue une fois tous les deux mois.

La collecte des biodéchets pour les habitations individuelles est actuellement mise en place depuis septembre 2002. Elle alimente l'usine de méthanisation de Varennes-Jarcy.

- Traitement des déchets

On peut distinguer trois types de traitement :

- Les déchets ménagers sont transformés en compost agricole. Cette opération se fait avec la fermentation des déchets putrescibles (déchets ménagers, déchets verts, etc.)
- Les verres, métaux, plastiques, cartons, papiers sont évacués vers des filières de recyclages spécifiques.
- La partie non récupérable des déchets est incinérée et stockée dans un centre d'enfouissement technique.

Une usine de traitement des ordures ménagères par méthanisation implantée dans la commune de la Varennes-Jarcy est ouverte.

Enfin, la commune souhaite résoudre la question de la gestion des dépôts sauvages sur le territoire communal.

**PARTIE III : ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT**

1. MILIEU PHYSIQUE

Sources : Office National des Forêts, Faisanderie de Sénart
Carte géologique de Brie-Comte-Robert - BRGM
Données Météo France

Description topographique

De manière générale, le territoire communal présente dans sa majeure partie un relief plutôt plat. Toutefois, le passage de l'Yerres en limite Nord du territoire creuse le plateau fortement. La dénivellation entre le fond de vallée (46 m) et le point le plus haut du plateau (89 m) est de l'ordre de 43 m.

La topographie de la commune est donc caractérisée par deux unités topographiquement distinctes : la vallée et le plateau.

La vallée de l'Yerres

Elle marque la limite Nord de la commune et creuse le relief de manière significative. A son entrée Est dans le territoire communal, le fond de vallée se situe à 50 mètres d'altitude et descend à 46 mètres d'altitude à sa sortie Ouest en aval. Le faible dénivelé fait que le débit y est peu important.

Les coteaux s'étendent sur des pentes particulièrement marquées sur les rives extérieures des méandres où la vallée y a creusé des dénivelés de l'ordre de 20 mètres.

Sur le territoire communal, les rives de l'Yerres sont longtemps restées naturelles. Toutefois, dans la boucle que forme l'Yerres à l'Ouest de la commune, l'urbanisation s'est étendue sur l'ensemble des coteaux, principalement sous forme d'une extension du tissu pavillonnaire. Les coteaux des boucles situées à l'Est de la commune ont été mieux préservés de l'urbanisation et les abords de l'Yerres sont restés peu fréquentés.

Les boucles de l'Yerres ont fait l'objet d'un classement au titre des sites et monuments naturels classés pour la protection de l'environnement. L'objectif de ce classement est de préserver le caractère naturel de la zone.

Le plateau d'Egrenay

L'essentiel du territoire communal est situé sur le plateau d'Egrenay qui appartient au plateau de Brie. Il se situe à une altitude comprise entre 86 et 89 mètres. Les différences d'altitude sont très faibles et le relief y est par conséquent quasiment plat.

L'YERRES



Géologie

L'étude géologique des sols de la commune de Combs-la-Ville, d'après la carte géologique de la feuille de Brie-Comte-Robert, fait apparaître les formations géologiques suivantes.

Limons des plateaux

Il s'agit de formations limono-sableuses qui recouvrent, sur les plateaux, le calcaire de Brie. Leur épaisseur est généralement comprise entre 1 mètre et 2,50 mètres.

Elles sont formées de sables, de limons proprement dits et d'argiles. Elles renferment assez souvent des débris de meulières. La coupe classique donne, à la partie supérieure, un limon ocre foncé, parfois argileux, sur une épaisseur ne dépassant pas 1,50 mètre, puis un limon sableux ou un sable brun avec, très souvent, des débris de meulières comportant, à la base, un cailloutis formé pour l'essentiel par le conglomérat de base du Stampien plus ou moins remanié. L'ensemble de cette couverture s'est formé, en grande partie, aux dépens des sables de Fontainebleau dont l'épandage a contribué à la constitution du complexe limoneux des plateaux.

La distinction entre ce complexe et les formations argilo-sableuses à meulières, n'est pas nette. Il semble cependant que, dans cette dernière formation, le profil limoneux supérieur soit tronqué, de sorte qu'il ne reste plus que la phase argileuse avec des poches sableuses et surtout, les débris des meulières en grande quantité.

Du point de vue minéralogique, les limons sont constitués pour l'essentiel de quartz, de minéraux argileux, et en faible proportion de calcite.

Argiles à meulières

Cette formation est un complexe formé principalement de sables plus ou moins argileux et d'argiles de la base du Stampien, ainsi que d'argiles en provenance de la formation de Brie. Les sables comportent une fraction fine, résiduelle de la formation des sables de Fontainebleau. Leur teinte est ocre foncée. La fraction grossière est constituée de petits éclats de meulières de taille variable (quelques millimètres) auxquels s'ajoutent des débris de meulières de plus grande taille (quelques centimètres). L'ensemble est emballé dans une argile grise verdâtre, d'aspect savonneux.

L'épaisseur de ces formations n'est pas négligeable; elle est en moyenne de 2,50 mètres.

Calcaires de brie

L'importante assise de la Brie dont l'épaisseur est de 10 mètres, constitue la plateforme structurale supérieure de la Brie. Elle renferme des bancs calcaires. Fréquemment altéré et dissout au sommet, l'horizon de Brie est recouvert par une argile à meulière qui atteint une extension notable sur les bords de l'Yerres notamment mais qui est souvent difficile à distinguer des limons des plateaux.

Marnes vertes et Glaises à Cyrènes

L'assise des Marnes vertes se compose de bancs d'argile compacte, tenace à cassure fibreuse, où s'intercalent de nombreux bancs de nodules de carbonate de calcium et de sulfate de strontium.

Marnes supragypseuses

Elles couronnent l'éocène supérieur et elles dominent les fonds de vallées mais sont toujours masquées par une mince couche d'éboulis. Elles sont constituées au sommet des Marnes blanches de Pantin d'environ 4 mètres de puissance et des Marnes bleues d'Argenteuil atteignant 8 à 9 mètres.

Calcaire de Champigny

Le calcaire de Champigny qui constitue la seconde assise structurale résistante est visible en fond de vallée. C'est une assise puissante de 40 à 45 mètres constituée de masses calcaires dures mais souvent cavernueuses et fissurées avec de nombreux niveaux silicifiés, coupés par des marnes blanchâtres, grisâtres et jaunâtres, argileuses, surtout à leur base.

Alluvions modernes

Ce sont des dépôts récents édifiés par les rivières sur leurs berges déprimées, constitués de sédiments variés où prédominent les argiles sableuses, les limons argilo-sableux et tourbeux.

Climat

Le climat relève du type océanique dégradé, caractérisé par un été frais et un hiver frais à très frais. La station météorologique la plus proche est implantée sur le territoire communal de Montereau-sur-Le-Jard, au lieu-dit Aérodrome de Melun-Villaroche. Son altitude s'élève à 91 mètres.

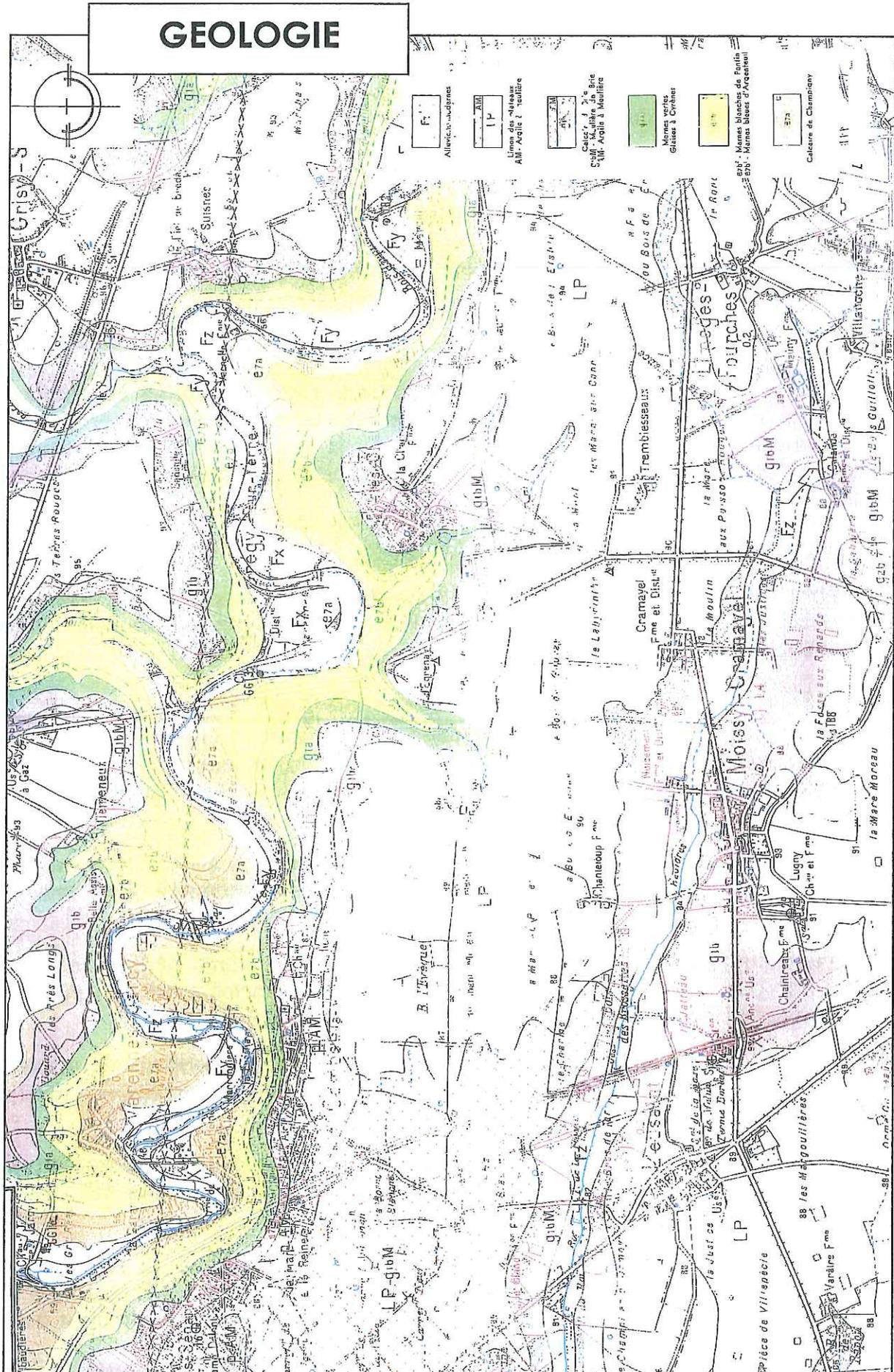
La température moyenne, établie de 1969 à 1998, correspond à 10,8°C. La moyenne des températures minimales équivaut à 0,8°C, celle des températures maximales à 24,7°C.

La hauteur moyenne des précipitations, calculée sur la même période, s'élève à 663,7 mm par an, les mois les plus pluvieux étant ceux d'octobre (en moyenne 59,2 mm de précipitations sont enregistrés) et de novembre (57,9 mm).

25,3 jours de gelée blanche et 14,4 jours de neige sont comptabilisés en moyenne annuelle de 1991 à 1998, et 4,3 jours de neige au sol sont enregistrés en moyenne annuelle de 1989 à 1998.

Les vents proviennent majoritairement du secteur Sud Sud-Ouest (à hauteur de près de 25%), et dans une moindre mesure en provenance du Nord (pour 13% d'entre eux).

Plus de la moitié des vents circule en moyenne à une vitesse de 2 à 4 m par seconde (soit de 7,2 km/heure à 14,4 km/heure), un tiers des vents circule de 5 à 8 mètres/seconde (soit de 18 km/heure à 28,8 km/heure), enfin 5,7% circulent à une vitesse supérieure à 8 mètres/seconde.



2. MILIEUX NATURELS

Milieus humides

On entend par zone humide les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

Les zones humides présentes sur le territoire communal sont les suivantes :

- L'Yerres

L'Yerres longe la commune de Combs-la-Ville d'Est en Ouest en formant 4 méandres. Elle constitue la limite Nord de la commune.

L'Yerres est un affluent de la Seine. La rivière prend sa source, à 115 mètres d'altitude, à l'étang de Guerlande, dans la forêt de Crécy. Ses principaux affluents sont le Bréau, la Marsange et le Réveillon sur la rive droite, et le Beuvron, la Visandre, l'Yvron et l'Avon sur sa rive gauche. Elle serpente en Seine-et-Marne puis dans le département de l'Essonne pour se jeter dans la Seine à Villeneuve-Saint-Georges, après un parcours sinueux d'environ 90 kilomètres.

En aval de la commune de Combs-la-Ville, l'Yerres figure en tant que site Natura 2000 pour la richesse de la faune piscicole qu'elle héberge et de la végétation aquatique devenues rares en Ile-de-France.

Dans son tronçon combs-la-villais, la richesse biologique du milieu aquatique que constitue l'Yerres est déjà très dégradée par la traversée de plusieurs milieux urbanisés en aval.

L'existence de milieux humides adjacents au cours d'eau ainsi que des rives au dessin assez diversifié permet la présence de la poule d'eau, de la bergeronnette des ruisseaux, du martin-pêcheur.

L'Yerres a fait l'objet d'une procédure de classement. Le classement concerne le tronçon situé dans les communes de Brie-Comte-Robert, Evry-Grégy et Combs-la-Ville. Le classement de la vallée de l'Yerres a notamment pour but de préserver désormais la vallée de l'urbanisation.

PERIMETRE DU SITE CLASSE DES
BOUCLES DE L'YERRES



- Les mares et les plans d'eau

Hormis les mares forestières de Sénart, on recense très peu de plans d'eau sur le territoire communal. Il s'agit essentiellement pour les plus grands d'entre eux de bassins artificiels qui servent à la rétention des eaux pluviales et qui sont liés à l'urbanisation. Ils se situent dans les zones d'activités de Parisud IV, de l'Ormeau et dans les quartiers des années 1970/1980. Ces plans d'eau ont fait l'objet d'aménagements paysagers et dans les quartiers résidentiels, ils sont un des éléments forts de composition du paysage.

Des bassins de rétention des eaux de pluies ont, par ailleurs, été aménagés dans le cadre des aménagements des échangeurs routiers le long de la Francilienne.

Outre, la mare située dans le domaine de la ferme d'Egrenay, on note la présence de quelques mares d'une moindre superficie dans la forêt de Sénart. La présence de nombreuses mares dans le massif forestier de Sénart constitue un trait caractéristique de ce massif forestier.

Milieus boisés

- Forêt domaniale de Sénart : massif boisé de plus de 100 hectares

Le territoire communal est couvert sur une petite partie Ouest par la forêt domaniale de Sénart. Il s'agit d'un massif boisé de plus de 100 hectares. Afin de protéger ses lisières toute nouvelle urbanisation est interdite à moins de 50 mètres en dehors des sites urbains constitués.

La forêt de Sénart s'étend sur plus de 3 000 hectares, sur un plateau situé entre les vallées de la Seine et de l'Yerres. Son sol, argileux, explique l'existence d'environ 800 mares où se maintiennent une faune et flore de grand intérêt écologique. Le massif forestier est composé principalement de chênes et de châtaigniers mélangés à des pins, bruyères et bouleaux.

L'avancée du massif forestier de Sénart sur le territoire communal de Combs-la-Ville est une chênaie-charmaie vieillissante, marquée par des chablis plus ou moins récents. Le fond de peuplement est dominé par de vieux chênes pédonculés issus des arbres sélectionnés par les forestiers pour constituer les arbres de futaie. Les vieux charmes issus du traitement en taillis du sous-étage sont mélangés avec des tilleuls des bois, des frênes, des saules et des peupliers blancs.

L'avifaune se différencie selon deux types principaux.

Les oiseaux liés à l'existence de vieux arbres où ils trouvent nourriture et lieux de nidification procurés par le forage de loges par les Pics : Pic vert, Pic épeiche, Pic épeichette. La Sittelle, les Mésanges charbonnière, bleue, nonnette, profitent de ces troncs creusés. Les autres espèces sont le Grimpereau des bois, la Mésange à longue queue, le Pinson des arbres, le verdier, le Pigeon ramier, l'Etourneau.

Le second type s'apparente aux oiseaux fréquentant les strates basses : Accenteur mouchet, Rouge-gorge, Troglodyte mignon, Merle noir, Grive musicienne, Grive draine, Fauvette à tête noire.

Aujourd'hui, cette forêt domaniale gérée par l'Office Nationale des Forêts, reçoit plus de 2 millions de visites par an. Cette sur-fréquentation propre aux forêts périurbaines

à de fortes incidences sur l'évolution de ses peuplements floristiques et faunistiques. En effet, ces milieux sont très parcourus et présentent des faciès rudéralisés, marqués par la présence des espèces nitrophiles, ronces, orties, Bryone disique, Climatite des haies. Il en résulte ainsi des perturbations pour l'ensemble de la faune fréquentant les strates basses, accentuées par la présence des chiens et chats.

Par décret du 15 décembre 1995, le massif de Sénart a été classé en forêt de protection ce qui se traduit par des contraintes très fortes quant aux aménagements liés à la forêt.

- Espace boisé de la Borne Blanche

L'objectif de cet aménagement de 10 ha, est de créer un véritable prolongement de la forêt domaniale de Sénart et de favoriser l'extension des espèces forestières et de ses habitants. La plantation de très nombreuses essences naturelles et fruitières ainsi que le maintien d'une friche permettra de favoriser une certaine biodiversité. La composition végétale se rapproche de celle de la forêt de Sénart et de ses lisières (chênes, charmes, tilleuls, érables, bouleaux, merisiers, alisiers, sorbiers, cornouillers, aubépines, prunelliers et noisetiers.).

Le site est constitué de 4 parties :

- au nord, un mail planté jouxtant le quartier résidentiel et la forêt de Sénart
- en limite de la Z.A.C., une butte paysagère formant un écran
- le prolongement de la forêt en espace boisé, étudié par l'Office National des Forêts
- la création de prairies

- Boisements des bords de l'Yerres

Des boisements sont associés à la vallée de l'Yerres et suivent son tracé. La plupart du temps, le cours d'eau est bordé d'aulnes glutineux, de vieux saules blancs, anciens têtards volumineux, de bosquets où l'on retrouve un fonds de peuplement d'aulnaie-frênaie et de chênaie-frênaie, plus ou moins anthropisés où l'érable sycomore et l'érable plane sont souvent envahissants ayant tendance à supplanter les espèces plus autochtones.

L'avifaune y est identique à celle observée dans l'avancée de la forêt de Sénart.

Bien que biologiquement peu riches, ces boisements sont intégrés à la trame verte de la ville nouvelle de Sénart et permettent de faire la liaison entre le massif boisé de la forêt de Sénart et les espaces verts des parties urbanisées des communes du Val d'Yerres.

- Espaces boisés et parcs

L'espace boisé de Bois l'Evêque est actuellement entièrement enclavé dans l'urbanisation. Il constitue un espace vert boisé important en superficie. Sa situation en milieu urbain fait qu'il ne constitue pas un espace biologiquement riche.

Le parc de la Villa Notre-Dame et le parc à la française du pavillon Arthur Chaussy abritent des arbres remarquables qu'il convient de préserver.

Concernant les zones humides, le classement de la vallée de l'Yerres au titre de la protection de l'environnement permet d'assurer une protection solide de ce milieu humide biologiquement riche, le PLU reprend et tient compte de cette mesure de protection en l'intégrant dans les documents graphiques

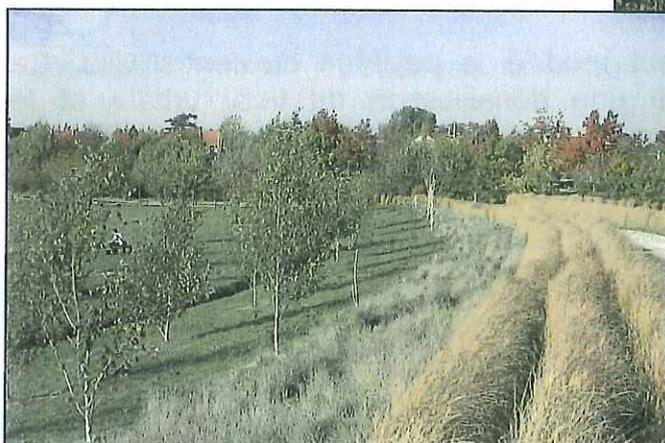
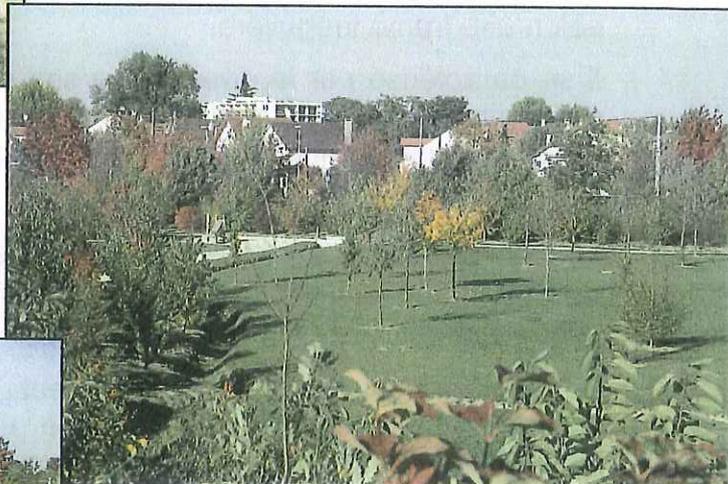
Concernant, les espaces boisés, la question se pose de trois manières :

- en termes de protection : la commune a élaboré en partenariat avec l'Agence de l'environnement et la maîtrise de l'énergie (A.D.E.M.E.) un Plan Environnement Collectivité Locale et dresse un inventaire des espaces boisés et des éléments arborés. Cela peut être la base de la mise en place de mesures de classement.
- en termes de rénovation : il s'agit par exemple de reconstituer certains boisements, notamment dans les parcs où des alignements dégradés pourraient être recréés.
- en termes de statut : dans le cadre des urbanisations du sud du territoire, des espaces verts et des espaces boisés sont enclavés dans le tissu pavillonnaire. La question de leur gestion privée ou publique et de leur ouverture ou non au public doit être posée : c'est le cas du Bois l'Evêque mais également d'espaces verts de moindre importance réalisés dans le cadre des Z.A.C. d'habitat au Sud qui posent des problèmes de gestion et d'insécurité.

La volonté d'intégrer l'environnement dans la politique d'urbanisme et la planification se manifeste par :

- une surveillance de l'extension de l'urbanisation illégale en bordure de l'Yerres,
- une extension de la démarche Haute Qualité Environnementale à d'autres secteurs,
- une réduction des impropriétés urbaines.

L'ESPACE BOISE DE LA BORNE BLANCHE



LE PARC ARTHUR CHAUSSY



3. PAYSAGE ET PATRIMOINE

On distingue plusieurs types de paysages à l'intérieur du territoire communal de Combs-la-Ville. Les différents paysages sont fortement liés à l'histoire de l'urbanisation de la commune.

Le paysage urbain de Combs-la-Ville est surtout marqué par la fonction résidentielle très présente dans la commune.

Centre ancien

Le centre ancien s'organise linéairement de part et d'autre de la rue de Sommeville selon une trame irrégulière.

Il se caractérise par la diversité de ses constructions, tant en raison de la diversité des époques de construction qu'en raison de la diversité de leur fonction. Cette mixité urbaine se traduit dans le paysage par des différences de hauteurs et de volumes du bâti.

Le paysage du centre ancien est également marqué par la présence d'un patrimoine architectural ancien de qualité : l'église saint Vincent, le château de la Fresnaye, un habitat ancien, etc.

Des extensions urbaines récentes ont modifié le paysage du centre ville. Ces nouvelles urbanisations ont entraîné une densification du tissu urbain et les immeubles de hauteur R+4 à R+6 ont un impact structurant dans le paysage du centre ville.

Extensions résidentielles

Dans la partie urbanisée de la commune, les quartiers résidentiels occupent une place très importante. Ils créent un paysage de zones pavillonnaires marqué ponctuellement par la présence d'immeubles d'habitat collectif.

Bien que leur organisation présente de manière générale la même régularité et les mêmes caractéristiques, les différentes époques de construction de ces quartiers se traduisent dans le paysage.

Ainsi, distingue-t-on dans le paysage urbain les quartiers résidentiels en fonction de leur époque de construction :

- Les lotissements des années 1920 dans le triangle formé par la rue de Lieusaint, l'avenue A. Malraux et l'avenue de la République
- L'urbanisation pavillonnaire plus spontanée des années 1930 (le long des coteaux et à proximité de la gare essentiellement)
- Les lotissements des années 1950 dans le quartier de Beausoleil principalement
- Les extensions depuis le centre datant des années 1960 marqués par la présence de logements collectifs : les résidences du Val de l'Yerres par exemple situées sur les coteaux

- Les quartiers résidentiels réalisés dans le cadre de zones d'aménagement concerté dans les années 1970 et 1980 dont le parti d'aménagement reposait sur le principe d'une organisation structurée autour de cheminements verts piétonniers. Dans ces quartiers qui occupent une grande part du territoire urbanisé au Sud, les cheminements piétonniers plantés constituent un élément caractéristique. Il s'agissait d'une volonté forte de structurer les quartiers résidentiels autour d'un réseau d'espaces verts paysagers. Actuellement certains des espaces verts réalisés dans le cadre de ces Z.A.C. doivent faire l'objet d'une réflexion quant à leur statut et leur mode de gestion.
- Les zones d'urbanisation résidentielles récentes (exemple du lotissement Le Parc de la Couture situé sur les coteaux) et du secteur du Haut du Breuil.

LE CENTRE ANCIEN



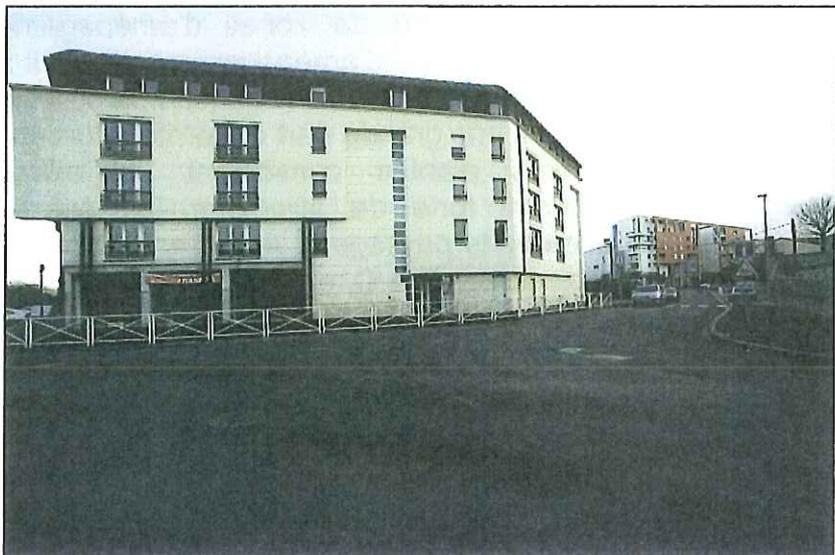
Rue Sermonoise



Rue Saint-Jacques



L'habitat ancien



Rue Thérèse Delapierre



Rue des Brandons



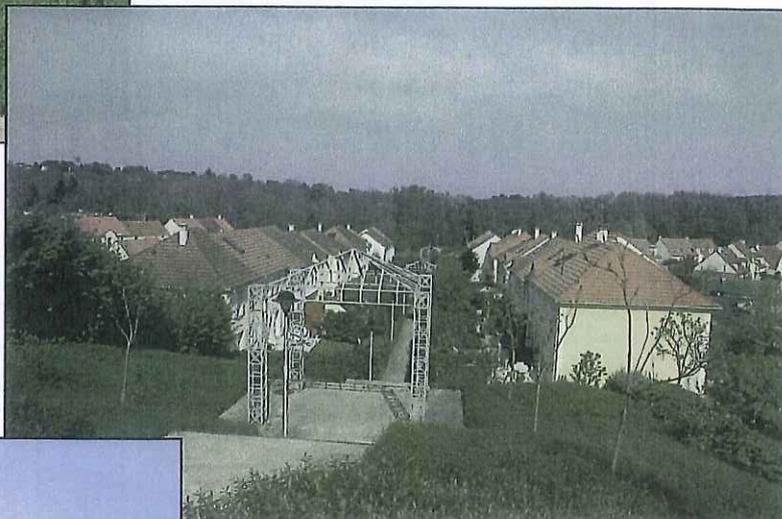
Rue Sommeville

LES QUARTIERS RESIDENTIELS



Quartier du « Bois l'Evêque »

Le « Parc aux Ecureuils »



Les lotissements récents situés en entrée de ville Nord-Est (rue du Haut du Breuil)

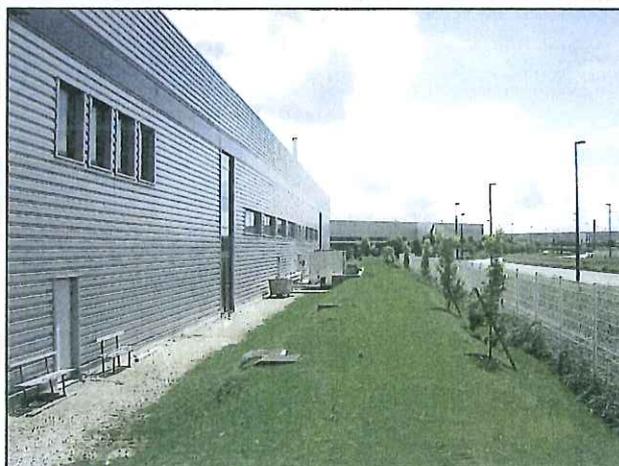
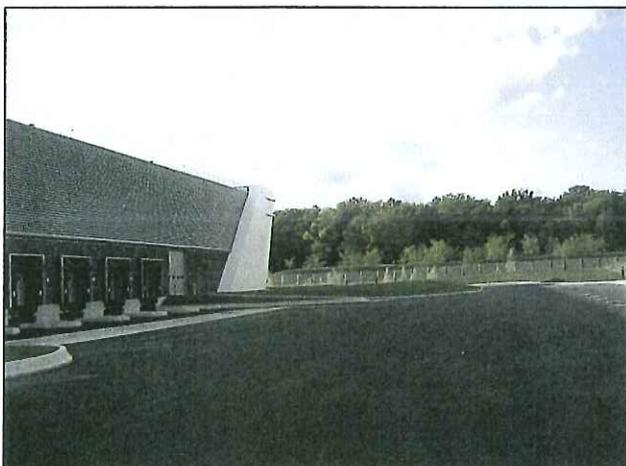


Les zones d'activités

Les zones d'activités de Parisud situées au Sud-Ouest du territoire communal constituent une entité paysagère spécifique. Toutefois, on peut distinguer le paysage de la zone de l'Ormeau de celui des zones de Parisud IV et VI de réalisation plus récente et caractérisée par des volumes de bâtiments plus importants en raison de la prédominance des activités logistiques sur ces zones.



**ZONES D'ACTIVITES
DE PARISUD**



Paysage agricole du plateau d'Egrenay

Le plateau d'Egrenay présente un paysage à la topographie plane et marqué par la présence de champs ouverts. Depuis la partie urbanisée du territoire, en arrière plan, on perçoit le passage de la Francilienne qui crée une coupure dans le paysage.

La vallée de l'Yerres

La vallée de l'Yerres est bordée de boisements sur toute la longueur de son tracé. Ses coteaux boisés contribuent à renforcer la qualité du paysage dans ces secteurs du territoire communal.

Dans la boucle de l'Yerres située à l'Ouest du territoire communal, le paysage de la vallée n'est plus celui d'un paysage naturel en raison de la présence de constructions et notamment des constructions récentes du quartier de la Couture.

En revanche, dans le méandre de l'Yerres situé à l'Est, la vallée est restée naturelle. Le paysage y est composé de l'Yerres, de ses rives boisées et surplombées par la plaine cultivée. Le classement des boucles de l'Yerres devrait permettre de préserver à cet endroit le caractère naturel du paysage.

La forêt de Sénart

La présence du massif boisé de la forêt de Sénart au Sud-Ouest de la commune marque faiblement le paysage en raison de sa position de retrait par rapport au reste du territoire communal. En revanche, le parc de la Borne Blanche récemment réalisé en continuité du massif forestier devrait permettre de prolonger la présence de cet élément naturel vers les parties urbanisées et d'en renforcer le poids dans le paysage.

Perspectives paysagères

Depuis les hauteurs du plateau qui surplombe la vallée de l'Yerres, les rues perpendiculaires à la rue Sommeville et à l'avenue de la République offrent de larges perspectives sur la vallée de l'Yerres et les coteaux de la rive droite.

En raison du relief faiblement marqué sur le territoire communal, en dépit de ces perspectives sur la vallée depuis les coteaux, les perspectives paysagères sont peu nombreuses. Les hauteurs du parc de la Borne Blanche offrent un point de vue haut duquel il est possible d'observer la partie urbanisée du territoire communal.

Patrimoine bâti

- Les fermes briardes

La commune de Combs-la-Ville compte plusieurs fermes anciennes ou bâtiments agricoles traditionnels aux caractéristiques architecturales remarquables, en particulier : la ferme d'Egrenay, la ferme des Copeaux, la ferme de la rue du Chêne, le Moulin du Breuil et le pigeonnier de la Grande Ferme datant du XVIII^{ème} siècle.

Ces constructions sont les témoins exemplaires de l'architecture traditionnelle briarde. Les fermes s'organisent autour de vastes cours rectangulaires fermées.

La ferme d'Egrenay, située sur le plateau d'Egrenay, et la ferme de la rue du Chêne, située en centre ville, sont actuellement encore utilisées pour des activités agricoles.

En revanche, la ferme des Copeaux située à l'entrée Nord-Est de la commune n'accueille plus d'exploitation agricole et afin d'accompagner le changement de vocation économique du bâtiment et de prévoir un nouvel usage du site, le corps de ferme a fait l'objet d'une étude spécifique prise en compte dans le cadre de l'aménagement d'entrée de ville couvrant la ferme des Copeaux et la zone d'activités du Haut du Breuil.

- Les monuments remarquables

Quelques monuments présentent des caractéristiques architecturales particulières. Situés pour la plupart dans le centre ville, ils ponctuent le paysage. Il s'agit de l'église Saint Vincent, l'ancien Hôtel de Ville, le château de la Fresnaye, le pavillon République, le pavillon Chaussy, la Clavelière...

Dans le cadre du « Plan Environnement Collectivité Locale », un inventaire des éléments remarquables du patrimoine bâti de la commune a été dressé.

Patrimoine archéologique

Le service régional de l'archéologie recense sur le territoire communal 12 secteurs susceptibles de livrer des vestiges archéologiques :

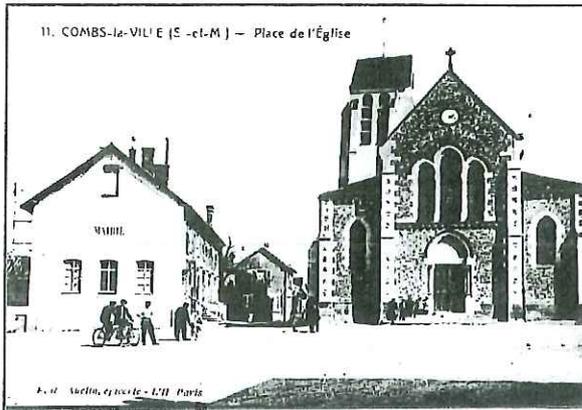
1. Le Chemin d'Evry : indices de site gallo-romain
2. La Touffe aux Noyers : sites protohistoriques et gallo-romains
3. Les Terres d'Egrenay : site médiéval
4. La Tuilerie : site médiéval
5. Violette : site médiéval
6. Le Chêne Moreau : site médiéval
7. Le chêne Moreau : site gallo-romain
8. La truie pendue : site gallo-romain
9. La Borne Blanche : site gallo-romain
10. Le Bois d'Egrenay : important site gallo-romain
11. La Touffe aux Noyers : site gallo-romain
12. La Couture : sites protohistoriques et gallo-romains

La commune possède un patrimoine bâti de qualité qu'il convient de sauvegarder. A partir de l'inventaire du patrimoine bâti établi dans le cadre du Plan Environnement Collectivité Locale, des opérations de mise en valeur pourront être lancées.

Le secteur de l'église Saint Vincent présente à cet égard un intérêt particulier à travers l'existence d'un bâti traditionnel briard à exploiter pour redonner une image attractive à l'ancien bourg. Le futur contrat régional pourrait permettre de financer une partie de cette opération de réaménagement et de mise en valeur du secteur de l'Eglise. Il est prévu un agrandissement de la place de l'Eglise, une relocalisation de certaines activités (telles que le garage, l'entreprise de métallerie, etc.).

Par ailleurs, la diminution du nombre d'exploitations agricoles dans la commune a conduit au changement de vocation de certaines fermes : c'est par exemple le cas de la ferme des Copeaux. Ce changement de vocation des anciennes fermes briardes doit conduire à des mesures de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti agricole de la commune restant.

QUELQUES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI...



Le château de la Fresnaye

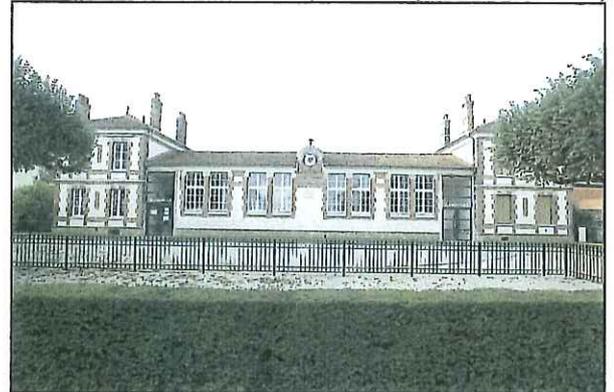


Le château des Marronniers



L'église
St-Vincent

L'école Sommeville (dans sa partie ancienne)



Le pigeonnier de la Grande Ferme



Chaussy...et son parc

4. RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES

Risques naturels

- Risques d'inondations

Le territoire de la commune est concerné par le risque d'inondation lié aux crues de l'Yerres.

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 permet d'identifier les zones inondables sur le territoire de Combs-la-Ville et de prendre ce risque en compte.

Le règlement de chacune des zones concernées édicte des mesures appropriées pour ne pas augmenter la population soumise aux aléas les plus forts et sauvegarder l'écoulement et l'expansion des crues.

En outre, à l'intérieur de ces zones, les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés devront être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :

L'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux

- Les mesures correctives nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux.
- Les mesures correctives nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des plus hautes eaux connues.

Enfin, par arrêté interpréfectoral n°2008-DDE-SURAJ n°187 du 06 Novembre 2008, a été prescrit l'établissement du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Yerres dans les départements de Seine-et-Marne, de l'Essonne et du Val-de-Marne. Une fois approuvé, ce plan sera annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

- Risques de mouvements de terrains

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrains différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles a été prescrit par arrêté préfectoral 2001 DAI URB n°126 du 11 juillet 2001. Ce plan approuvé sera annexé au plan local d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique.

Qualité de l'air

Le décret n°2002-213 du 15 février 2002 portant transposition des directives n°1999/30/CE du Conseil du 22 avril 1999 et n° 2000/69/CE du Parlement européen et du Conseil du 16 novembre 2000 et modifiant le décret n°98-360 du 6 mai 1998 relatif à la surveillance de la qualité de l'air et de ses effets sur la santé et sur l'environnement, aux objectifs de qualité de l'air, aux seuils d'alerte et aux valeurs limites fixe des objectifs de qualité, des valeurs limites et des seuils d'alerte.

En Ile-de-France, le suivi de la qualité de l'air est assuré par l'association AIRPARIF qui dispose d'un réseau de stations de mesure. La station de Melun permet d'évaluer la qualité de l'air à proximité de Combs-la-Ville.

Le dioxyde d'azote NO2 : moyennes annuelles (en µg de polluant/m3 d'air) :

Dioxyde d'azote (NO2)	1997	1998	1999	2000	2001	Valeur limite pour 2002
Melun	35	37	30	28	28	56

Les oxydes d'azote proviennent essentiellement des gaz d'échappement des véhicules automobiles à essence, de certaines industries (engrais, acide nitrique, explosifs,...) et des installations de combustion au fuel ou au charbon. Ce sont des gaz irritants qui altèrent la fonction pulmonaire, accroissent la réactivité bronchique, les symptômes et les infections respiratoires et exacerbent les crises chez les asthmatiques. Depuis 1991, le dioxyde d'azote est le seul polluant à l'origine d'alertes, cette situation est causée par la circulation automobile. A la station de Melun, les moyennes des taux de dioxyde d'azote dans l'air sont inférieures à la valeur limite des normes européennes fixées pour 2002.

Le dioxyde de soufre SO2 : moyennes annuelles (en µg de polluant/m3 d'air) :

Dioxyde de soufre (SO2)	1997	1998	1999	2000	2001	Valeur limite
Melun	nr	nr	nr	3	4	20

Le dioxyde de soufre provient des chauffages domestiques ou industriels au fuel et au charbon et de certains procédés industriels.

A Combs-la-Ville, la qualité de l'air est plus directement menacée par la circulation routière que par les effluents liés à l'activité industrielle. La qualité de l'air est pourtant relativement bonne, compte tenu de la faible densité des territoires alentours. Mais cette qualité est menacée par l'augmentation des déplacements résultants de l'urbanisation et du développement économique.

En application de la loi sur l'air, il est précisé à l'article L. 228-2 du code de l'environnement, qu'à l'occasion des réalisations ou des rénovations de voies urbaines, à l'exception des autoroutes et voies rapides, soient mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins et contraintes de la circulation. L'aménagement de ces itinéraires cyclables devra tenir compte des orientations du plan de déplacements urbains.

Nuisances sonores

Les nuisances sonores sur le territoire communal sont essentiellement liées au passage de la voie ferrée et de la RN 104.

L'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit définit les secteurs affectés par le bruit.

Secteurs affectés par le bruit – Commune de Combs-la-Ville – Arrêté 99 DAI 1 CV 102 :

Infrastructure	Catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit
R.N. 104	1	300 m
Voie M. 4 (hors agglomération)	3	100 m
Voie M. 4 (en agglomération)	4	30 m
R.D. 48	4	30 m
Voie S.N.C.F. Paris/Marseille	1	300 m

**PARTIE IV : CHOIX RETENUS POUR
ETABLIR LE PLU**

1. OBJECTIFS COMMUNAUX

Objectifs du POS

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Combs-la-Ville devenu Plan Local d'Urbanisme (PLU), en application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (dite loi SRU) a été approuvé le 9 mai 1983, révisé le 06 Juillet 1998 et modifié le 08 Juillet 2002. Il traduisait les orientations de la commune en matière de développement urbain, de développement économique, de déplacements, d'habitat et de protection du milieu naturel.

Les orientations définies dans le rapport de présentation étaient :

- Conserver le caractère des différents quartiers de la commune,
- Redonner au village d'origine une nouvelle vitalité et sa fonction symbolique en renforçant son caractère central,
- Recréer une nouvelle hiérarchie des centres,
- Réorganiser le réseau des voiries pour répondre aux besoins nouveaux des flux piétonniers et cyclistes,
- Développer une politique de l'emploi par la création de zones d'activités,
- Diversifier la programmation des logements nouveaux afin de maintenir l'équilibre sociologique de la population,
- Protéger les espaces naturels existants et faciliter leur accès lorsqu'ils présentent un intérêt pour le public,
- Revitaliser le commerce de quartier,
- Favoriser les espaces de rencontre et de loisirs, les zones de jeux à l'échelle de chaque groupement de logements,
- Constituer des réserves foncières susceptibles de répondre à des besoins non programmés et non prévisibles.

Objectifs de la mise en révision

Le 21 Octobre 2002, le Conseil Municipal de Combs-la-Ville a décidé de prescrire l'élaboration de son PLU. Le PLU, approuvé le 17 Octobre 2005, a fait l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Melun au motif qu'il avait anticipé sur le projet de SDRIF tel qu'il a été arrêté depuis par l'assemblée régionale, mais non conforme avec les documents d'urbanisme supra communaux opposables à ce jour, pour ce qui concerne le devenir du plateau d'Egrenay. En effet la Municipalité avait décidé en approuvant le PLU que le secteur inscrit au SDRIF en zone d'urbanisation à vocation générale, demeurerait en zone agricole.

Ce recours a contraint la Municipalité a rétablir en Avril 2008 le précédent régime réglementaire en matière de droits des sols, à savoir le POS approuvé en 1983.

Par délibération du 07 Juillet 2008, les élus ont décidé de procéder à la révision du POS (qui est soumis au régime juridique des PLU depuis l'entrée en vigueur de la loi SRU) afin d'élaborer un PLU tel que le prévoit la loi SRU. Cette révision répond à la nécessité de rendre le POS conforme à la législation en vigueur et de proposer à la population une meilleure gestion spatiale du territoire communal.

Le nouveau PLU prendra en compte les objectifs de planification de l'aménagement local à l'échelle de la Commune, en introduisant des exigences de mixité sociale, des notions environnementales et des objectifs de maîtrise de la consommation des espaces.

Les objectifs de la Commune qui conduisent à la révision du Plan d'Occupation des Sols et à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sont :

- Effectuer les évolutions nécessaires au regard des inadaptations du POS devenu PLU, notamment par rapport à certains points du règlement devenu trop restrictifs et inadapés au contexte urbain actuel.
- Préserver le caractère agricole du plateau d'Egrenay et le préserver de toute urbanisation,
- Préserver et mettre en valeur le site naturel de la vallée de l'Yerres et en particulier le site du Breuil,
- Prévoir l'aménagement, dans le cadre du projet d'Ecopôle de Sénart, d'activités économiques pour les terrains situés en limite sud du plateau d'Egrenay, le long de la Francilienne et ce jusqu'à la ferme d'Egrenay, orienté vers l'implantation d'éco-activités / éco-filières,
- Prévoir l'aménagement du secteur d'entrée de ville Nord-Est de Combs-la-Ville (secteur de la Ferme des Copeaux),
- Permettre le réaménagement de certains secteurs urbanisés et notamment les secteurs de la place de l'An 2000 – les Brandons, du marché couvert et de la place de l'Eglise André Jarlan, ces deux derniers constitueraient l'un des éléments forts d'un futur Contrat Régional,
- Permettre la requalification de certaines zones d'activités économiques (ZA du Haut du Breuil et ZAEC de l'Ormeau),
- 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,
- Intégrer les règlements des Zones d'Aménagement Concerté dans le règlement du PLU,
 - Mieux prendre en compte l'environnement dans l'aménagement urbain, notamment par rapport aux concepts développés avec l'ADEME dans le cadre du « Plan Environnement Collectivité locale », en particulier dans les secteurs de la place de l'An 2000 – les Brandons, du marché couvert et de la place de l'Eglise André Jarlan,
 - Généraliser la démarche Haute Qualité Environnementale à l'aménagement des parcs d'activité (actuels et futurs), notamment dans le futur Ecopôle,
 - Permettre la préservation de certains éléments du patrimoine bâti présentant un intérêt, notamment des éléments bâtis de tradition briarde ainsi que certains arbres remarquables,
 - Promouvoir la réhabilitation et la réappropriation des espaces verts et le traitement de certains espaces tels que les boucles de l'Yerres ou encore l'espace vert situé au sud du Bois l'Evêque.

Choix retenus dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

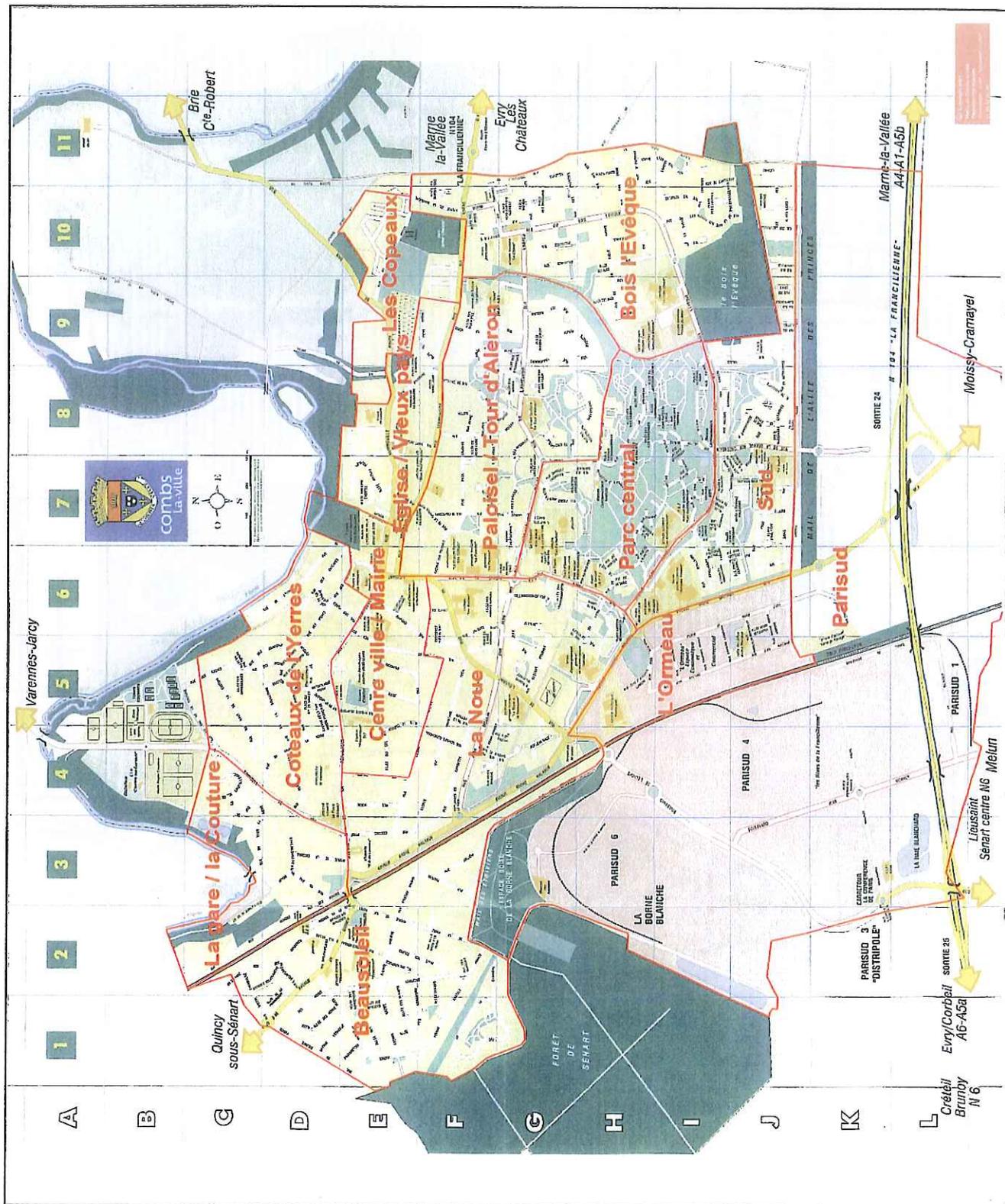
Le projet de PADD a fait l'objet d'une réunion publique qui s'est tenue en Mairie le 02 Mars 2009 et ce document n'a fait l'objet d'aucune modification de la part du public.

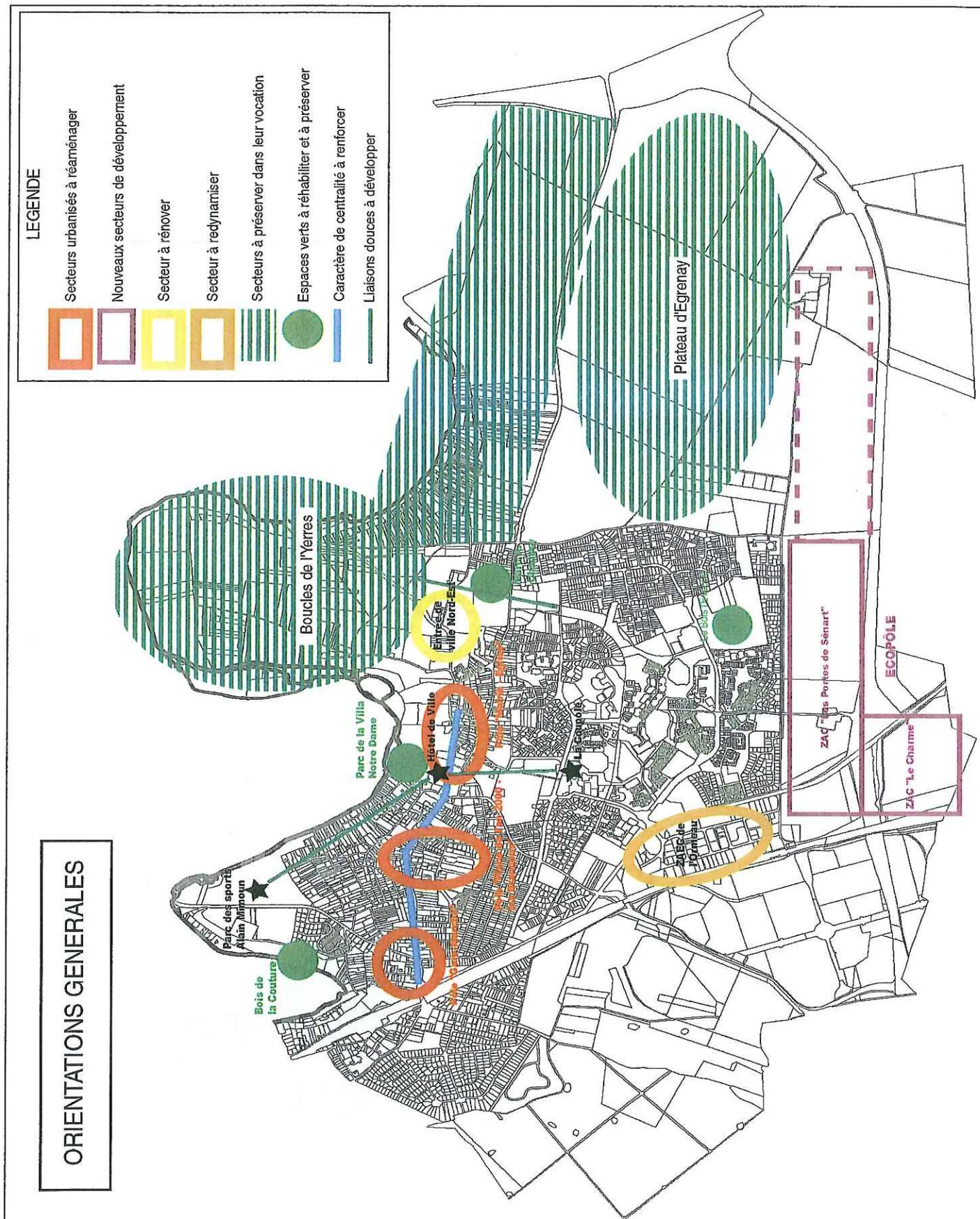
Ainsi, par délibération du 23 Mars 2009, le Conseil Municipal de Combs-la-Ville a approuvé le PADD. Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement fixées dans ce document sont les suivantes :

- Définir précisément les limites d'urbanisation et confirmer la préservation et la vocation de certains espaces (tel que le plateau d'Egrenay),
- 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 »),
- 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,
- Permettre la redynamisation de la zone d'activités de l'Ormeau,
- Conforter le caractère de centralité de l'axe « gare – église »,
- 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,
- 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),

- Permettre les évolutions nécessaires du POS devenu PLU, au regard de certains points de règlements jugés inadaptés ou trop restrictifs,
- Intégrer les règlements des ZAC achevées dans le règlement du PLU,
- 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, tels que l'espace vert situé au sud du Bois l'Evêque.

QUARTIERS D'ETUDE



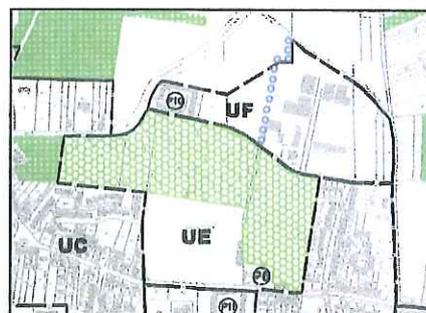


Modification du plan de zonage

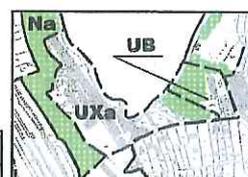
La délimitation des différentes zones relève notamment d'une volonté de simplification et de clarté, en évitant un trop grand morcellement du plan. La lecture du document de POS (approuvé le 9 mai 1983, révisé le 06 Juillet 1998 et modifié le 08 Juillet 2002) s'avérait trop complexe en raison de la multiplicité des zones et sous-secteurs définis et auxquels il convenait d'ajouter, conformément à l'application de la loi S.R.U, les secteurs définis dans les règlements de Z.A.C. Le zonage du PLU prévoit ainsi le découpage suivant :

- Des zones urbaines, équipées :

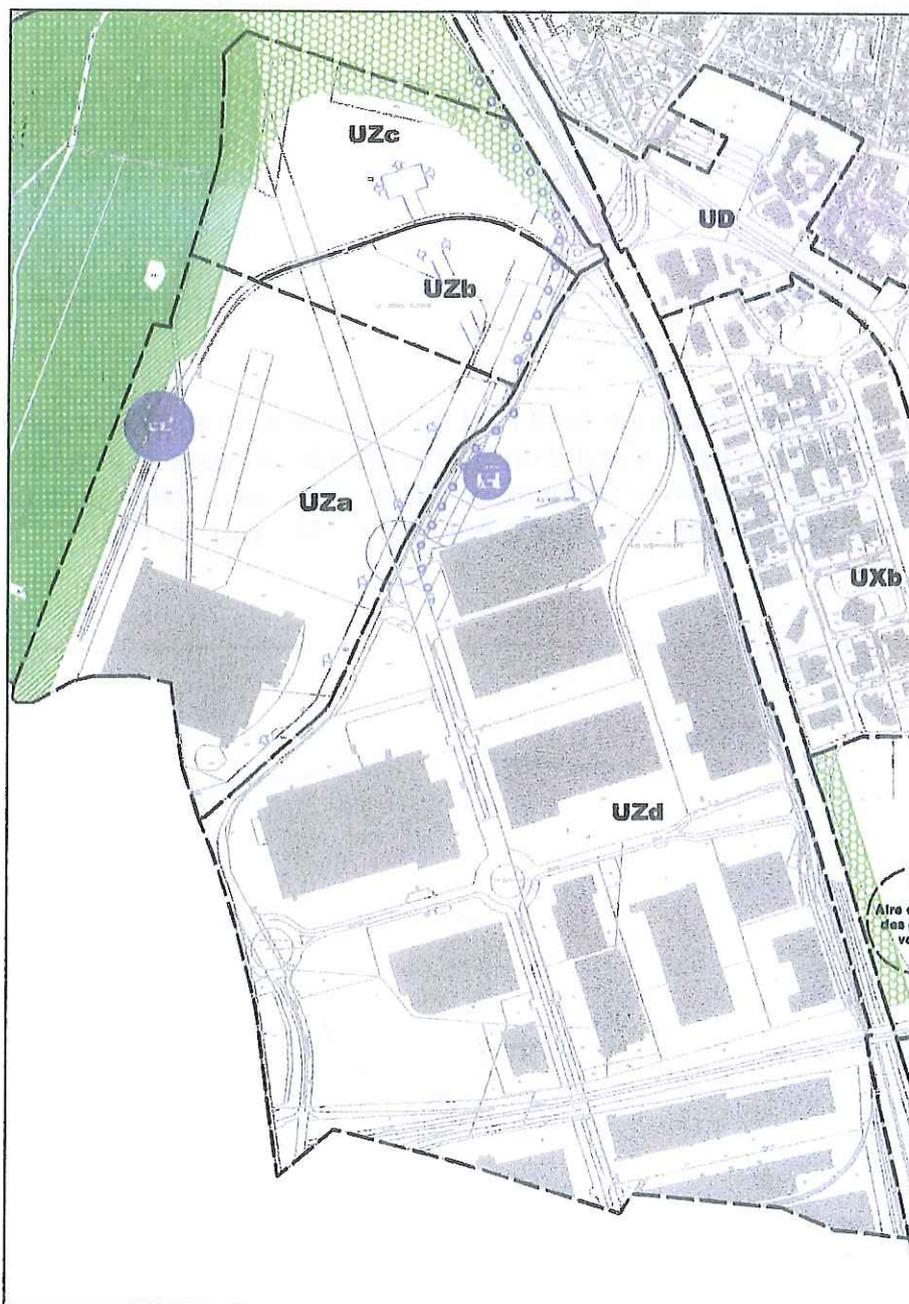
- **La zone UA** qui couvre les parties agglomérées les plus anciennes de COMBS-LA-VILLE. Une trame particulière intitulée « Maintien et renforcement des locaux d'activités » (de couleur violette) figure sur le plan de zonage, sur une partie de la rue Sommeville (de l'angle rue Thérèse Delapierre / rue Sommeville jusqu'à l'angle rue de Lieusaint / rue Sommeville). Cette trame a pour objectif de renforcer l'armature commerciale du secteur tel que cela est indiqué dans le PADD. Réglementairement cela se traduit par : une obligation de réaliser des locaux d'activités en rez-de-chaussé en cas de nouvelle construction et une interdiction de supprimer les locaux d'activités existants (changement de destination interdit).
- **La zone UB** périphérique vouée exclusivement à l'habitat dense occupé par l'habitat collectif.
- **La zone UC** de densité moyenne occupée par l'habitat individuel.
- **La zone UD** correspondant à un tissu urbain spécifique produit par la réalisation de ZAC à dominante d'habitat, d'équipements collectifs, sociaux et culturels et de commerces.
- **Deux zones spécifiques UE et UF** créées pour répondre à la volonté de traitement d'entrée de Ville « Les Copeaux », conformément aux orientations présentées dans le P.A.D.D



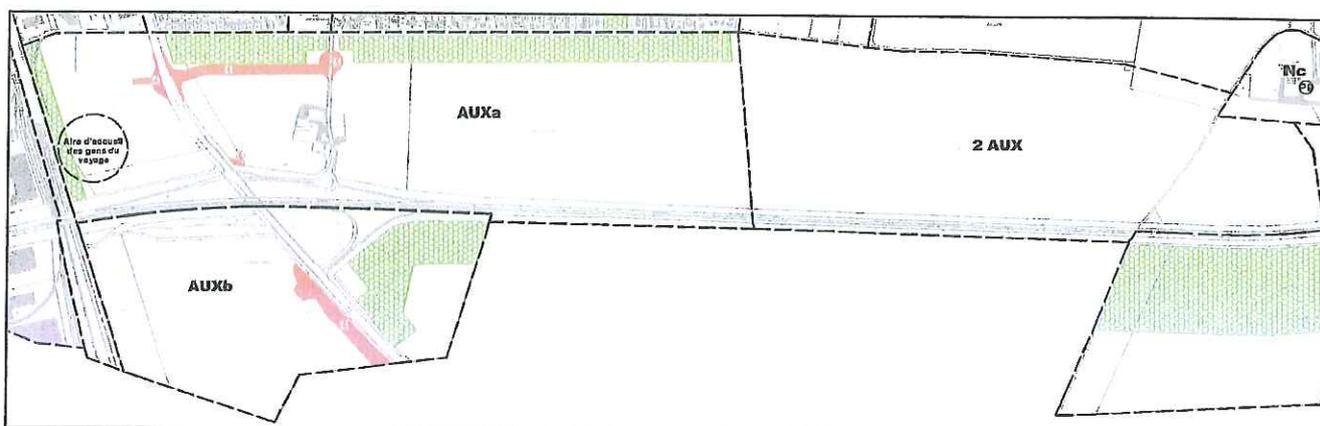
- **La zone UX** correspondant au tissu urbain à dominante d'activités. Cette zone est toutefois découpée en deux secteurs différents : Le secteur UXa recouvre des terrains situés au nord-ouest de la Commune près de la rivière Yerres
 - o Le secteur UXb correspondant à la zone d'activité « de l'Ormeau » déclarée achevée en 1999.



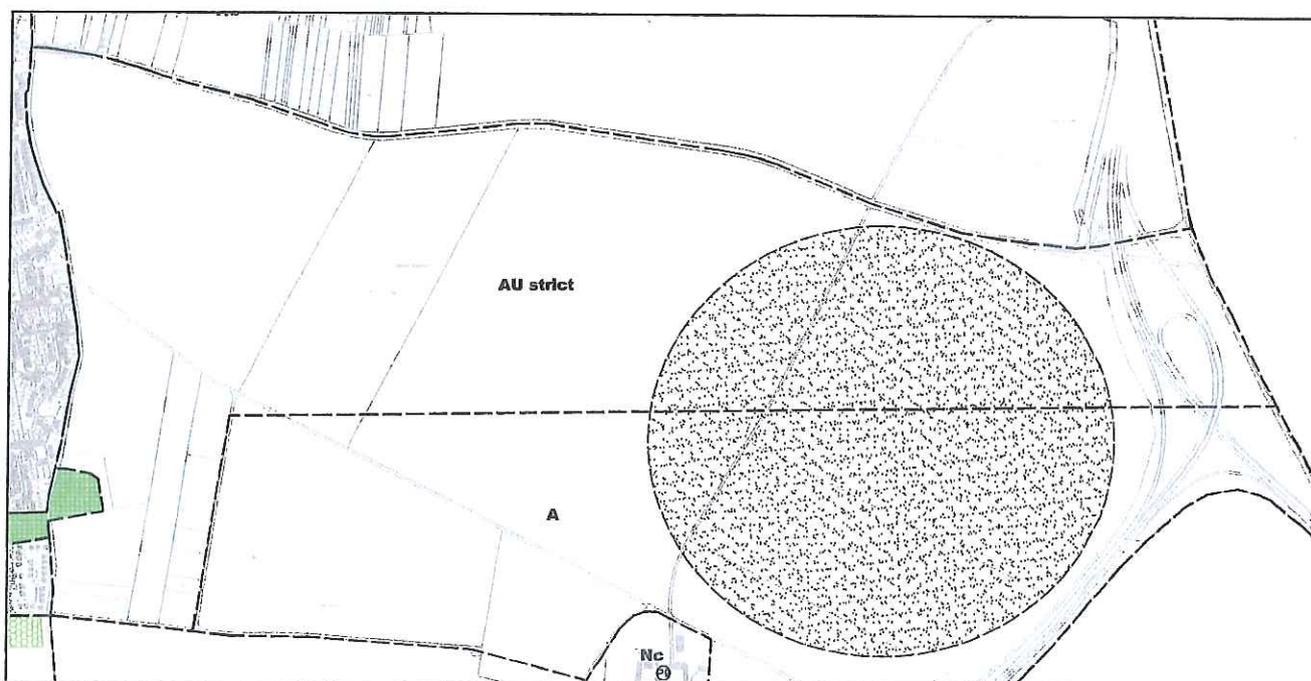
- La zone UY couvrant l'emprise réservée aux transports en commun, notamment les transports ferroviaires.
- Une zone spécifique UZ délimitée pour prendre en compte l'aménagement particulier des secteurs couverts par les ZAC d'activité de La Borne Blanche, Parisud I, Parisud IV et Parisud V, situés dans la partie sud-ouest du territoire communal. Cette zone a ainsi été découpée en quatre secteurs différents : UZa, UZb, UZc et UZd.



- Des zones à urbaniser, non encore équipées :
- **Les zones AUX** (découpée en deux secteurs : AUXa et AUXb) et **2 AUX** délimitant les zones d'urbanisation future de la zone d'activité de l'Ecopôle, au sud du territoire communal.



- **Une zone AU stricte** située à l'Est de la Commune et qui correspond en partie au plateau d'Egrenay. Il s'agit d'une zone inscrite en zone d'urbanisation future dans les documents supra communaux. Cette zone sera vide de règlement, de sorte que son devenir soit réglementé par une modification du PLU.



- **Une zone 1 AU** située au Nord-Ouest de la Commune. Il s'agit d'une zone inscrite en zone d'urbanisation future dans les documents supra communaux. Cette zone couvre l'emprise du stade Roger Couderc et est principalement destinée à accueillir des équipements sportifs.



- Des zones naturelles :

- **La zone N** délimitée pour protéger les espaces naturels, couvrant notamment les boisements de la forêt de Sénart, le Bois l'Evêque et le site classé des Boucles de l'Yerres. Cette zone a toutefois été divisée en 3 secteurs Na, Nb et Nc pour prendre en compte les occupations spécifiques existantes.

- Des zones agricoles :

- **La zone A**, correspondant en partie au plateau d'Egrenay, délimitée d'une part pour protéger les espaces agricoles en raison de leur valeur agronomique, biologique ou économique et d'autre part pour pérenniser les exploitations rurales de culture et d'élevage.

Intégration des ZAC dans le PLU

Le Plan Local d'Urbanisme couvre la totalité du territoire communal. Les parties du territoire qui faisaient l'objet de Zones d'Aménagement Concerté ont été prises en compte dans la réflexion de la commune, les prescriptions réglementaires les concernant ont été intégrées au règlement et au plan de zonage du PLU.

Les Zones d'Aménagement Concerté concernant la commune de Combs-la-Ville prises en compte sont :

- Z.A.C. Sud achevée en 1999
- Z.A.E.C. de l'Ormeau également achevée
- Z.A.C. de Parisud IV Les rives de la Francilienne
- Z.A.C. de Parisud V
- Z.A.C. de La Borne Blanche - Parisud VI
- Z.A.C. Les Hauldres - Parisud I
- Z.A.C. Centre
- Z.A.C. de la Grande Ferme
- Z.A.C. de la Couture

L'objectif visant à assurer l'intégration des Z.A.C. existantes, dans le P.L.U. a été atteint par les dispositions suivantes :

- Les ZAC existantes, dont le dossier de réalisation a été approuvé, et non achevées, sont notamment regroupées dans la zone UZ du PLU :

- La ZAC LA BORNE BLANCHE - PARISUD VI, (**secteurs UZa, UZb et UZc**). Ce découpage en secteurs est conformément au découpage en sous-secteurs définis dans règlement de ZAC approuvé en 1999.

Les trois autres ZAC à vocation d'activité et situées dans la partie Sud-Est du territoire communal, à l'ouest de la voie de chemin de fer ont été intégrées dans un seul et même secteur UZd, en raison de leurs caractéristiques similaires :

- La ZAC LES HAULDRES-PARISUD I, (**secteur UZd**)
- LA ZAC PARISUD IV, (**secteur UZd**)
- La ZAC PARISUD V, (**secteur UZd**)

- Les ZAC déclarées achevées ont été intégrées au sein des zones urbaines du PLU, de la façon suivante :
 - La ZAEC de l'Ormeau, a fait l'objet de la délimitation d'un secteur particulier de la zone urbaine à vocation d'activité : **le secteur UXb**. Toutefois, les terrains occupés par le Centre Technique Municipal, à l'extrémité nord de l'ancienne ZAC ont fait l'objet d'une insertion dans **la zone UD** en raison de la nature de l'occupation, à caractère d'équipement collectif.
 - Concernant la ZAC Sud :
 - Dans sa partie Sud, les terrains ont été, en grande majorité, intégrés dans **la zone UD** définie au PLU. Toutefois, en raison des caractéristiques du tissu urbain qui les composent, quelques secteurs ont été intégrés dans **la zone UC** du règlement à laquelle ils s'apparentent plus particulièrement.
 - Dans sa partie Nord :
 - Au nord de la rue du chêne, les terrains ont fait l'objet d'une affectation particulière **en zone UE**, en raison de leur reconversion en zone d'habitat de type hqe. Le parc Arthur Chaussy a été intégré dans cette même zone UE. Toutefois, afin d'assurer sa protection, une trame particulière « Parcs et jardins » a été portée au document graphique. Cette trame « Parcs et Jardins » couvre également l'emprise du cimetière et de son extension, au sud de la rue du Haut du Breuil pour assurer le maintien et le renforcement du paysagement du site.
 - Au sud de la rue du chêne, les terrains couverts par l'ancienne ZAC Sud ont été intégrés dans **la zone UD** du PLU.
- La réalisation de trois autres ZAC de la commune de Combs-la-Ville est presque totalement achevée. Les derniers permis de construire y sont en cours de réalisation :
 - Les terrains de Z.A.C. Centre ont été intégrés à **la zone UA** qui couvre les parties agglomérées les plus anciennes de COMBS-LA-VILLE et qui présente une forte densité de constructions où la revitalisation du centre-ville est recherchée.
 - La Z.A.C. de la Grande Ferme a été intégré à **la zone UD** à vocation dominante d'habitat, d'équipement collectifs, sociaux et culturels et de commerces définie au PLU.
 - La Z.A.C. de la Couture en raison du caractère de l'urbanisation qui la compose a été intégrée à **la zone UC** à vocation d'habitat de densité moyenne dans laquelle les commerces sont interdits.

Les nouveaux secteurs de développement économique : l'Ecopôle de Sénart.

De plus, le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'aménagement de nouveaux secteurs de développement économique : le périmètre affecté au projet de développement économique du futur Ecopôle situé au Sud du territoire communal.

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.



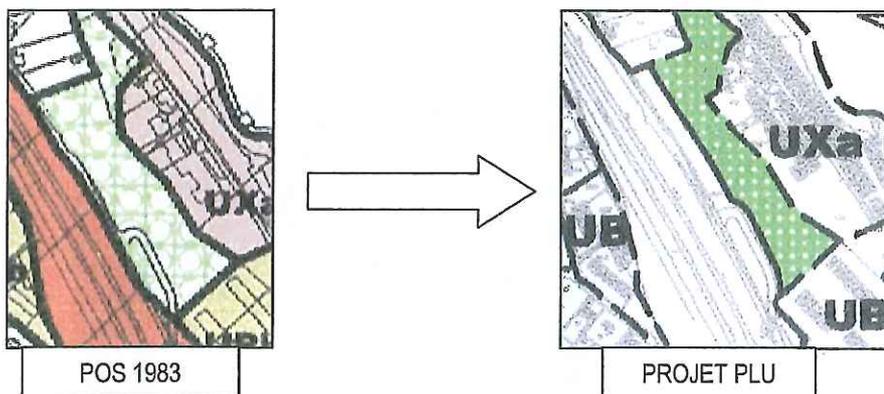
- La partie Ouest du secteur concerné est inscrite, au sud de l'allée de Princes, de part et d'autre de la francilienne **en zone AUX**.
- La partie Est qui couvre le territoire communal compris au sud du chemin d'exploitation prolongeant l'allée des Princes jusqu'à la ferme d'Egrenay est inscrite en **zone 2 AUX** qui ne pourra être urbanisée que dans le cadre de la procédure de zac.

Protection des espaces boisés et des lisières de forêt

Les espaces boisés de la commune sont protégés par une trame d'espace boisé classé au document graphique du règlement.

Dans les espaces boisés classés, les chemins existants, les mares et les constructions régulièrement autorisées ont été « détramés » afin de permettre leur aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.

Afin de permettre le futur réaménagement de la gare routière le périmètre de l'espace boisé classé, situé au nord ouest de la commune, le long de la rue des Acacias a été très légèrement réduit par rapport à l'emprise qu'il observait dans le POS dont la modification avait été approuvée en date du 8 juillet 2002 (la nouvelle limite observe un recul, le long de cette voie, de 5 mètres en partie sud et 15 mètres en partie nord). (voir plans suivants)



Prise en compte des lisières de forêt :

Le massif de Sénart, classé en forêt de protection par décret du 15 décembre 1995 représente un massif de plus de 100 hectares.

a – Définition de la lisière de forêt :

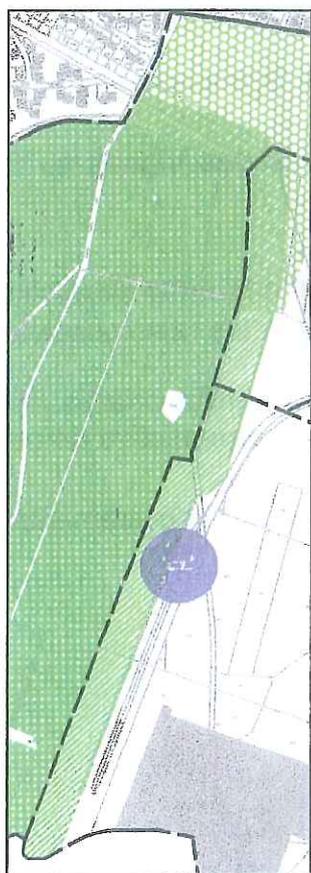
Les limites du massif sur le territoire de Combs-la-Ville correspondent à la limite du périmètre de classement en forêt de protection. Ces limites constituent la lisière de forêt.

b – Définition du site urbain constitué :

Dans sa partie nord Est, il est bordé par le tissu urbain développé le long de la rue de la Clairière, l'avenue Anatole France et l'avenue Victor Hugo. La densité et la nature de ce tissu urbain, desservi par les réseaux publics, permettent de le prendre en compte au titre des sites urbains constitués.

c – Définition de la bande de protection de 50 mètres

En dehors de ce site urbain constitué défini au paragraphe 2 ci-dessus, tout le long de la lisière de forêt définie au paragraphe 1 ci-dessus, une bande de protection de 50 mètres de profondeur a été délimitée au plan.



 PROTECTION DES LISIERES DES BOIS ET FORETS

Création d'une trame de préservation « Parcs et Jardins »

Outre, l'inscription au titre des Espaces Boisés Classés sur le document graphique du règlement des bois et forêts, il a été décidé de créer dans le PLU une trame de protection « Parcs et jardins » pour assurer la pérennité des espaces suivants :

- Le parc central réalisé dans le cadre de l'ancienne « ZAC Centre »,
- Le parc « Arthur Chaussy » situé dans le secteur d'entrée de ville, entre la rue du chêne et la rue du Haut du Breuil,
- L'espace paysager de transition entre le quartier Beausoleil et la forêt de Sénart, situé au nord de la zone d'activité « de la Borne Blanche »,
- Le cimetière et son extension dans lequel le renforcement du caractère paysager est souhaité,
- Les terrains situés à proximité de la Grande ferme, constituant un espace tampon entre le secteur du centre et les équipements scolaires « Les Tilleuls » et «Paloisel ».
- Les merlons paysagés situés le long de l'Allée des Princes, le long de la voie SNCF (au sud-ouest de « L'Ormeau ») et au sud de la Francilienne.

Préservation des terrains cultivés à protéger en zone urbaine

Le POS dont la modification avait été approuvée en date du 8 juillet 2002 protégeait plusieurs espaces au titre des «terrains cultivés en zone urbaine». Ils correspondaient aux jardins de fonds de parcelles constituant des cœurs d'îlots :

Secteur 1 : entre la rue de la Boissière à l'Est, la rue Sermonoise au Sud, la rue Batelière à l'Ouest et la rue de Sommeville, au Nord.

Secteur 2 : entre la rue des Sainfoins à l'Ouest et la rue des Vignes au Sud et le chemin des Sainfoins, au Nord

Dans le cadre du présent PLU, il a été décidé de maintenir cette protection par le biais de la trame «jardins et vergers en zone urbaine», pour les raisons suivantes :

Secteur 1 : ces îlots de verdure participent fortement à l'identité briarde du « Vieux Pays » qu'il est important de préserver dans le cadre de la perspective de rénovation telle que définie dans le PADD,

Secteur 2 : ces espaces assurent une continuité verte avec des boisements classés à proximité de l'Yerres.

Repérage des éléments du patrimoine à sauvegarder

Les éléments repérés au titre de l'article L 123-1,7 du Code de l'urbanisme font l'objet d'une identification au document graphique de règlement du PLU.

Les éléments du patrimoine bâti à préserver, situés pour la plupart dans le centre ville, sont repérés au document graphique du règlement suivant la numérotation suivante :

- ♦ P1 Eglise Saint Vincent
- ♦ P2 L'ancien Hôtel de Ville (« château des Marronniers »)
- ♦ P3 Château de la Fresnaye
- ♦ P4 Ancien relais de poste
- ♦ P5 Pavillon République
- ♦ P6 Pavillon Chaussy
- ♦ P7 La Clavelière,
- ♦ P8 Ancienne mairie de Combs-la-Ville (local actuel de la MJC)
- ♦ P9 Ferme d'Egrenay
- ♦ P10 Ferme des Copeaux
- ♦ P11 Ferme de la rue du Chêne
- ♦ P12 Moulin du Breuil
- ♦ P13 Pigeonnier de la Grande Ferme datant du XVIII^{ème} siècle
- ♦ P14 Ecole Sommeville (dans sa partie ancienne)
- ♦ P15 Pavillon rue Sommeville

Les arbres remarquables qu'il convient de préserver sont repérés par

une  suivant la numérotation suivante :

- ♦ 1 Sophora du Japon pleureur 10, rue Sommeville
- ♦ 2 Séquoia géant 13, rue Sommeville
- ♦ 3 Sophora du Japon 4, rue de la République
- ♦ 4 Cèdre Angle avenue de la République / Avenue de la Chesnaie
- ♦ 5 Arbres aux quarante écus Parc Menchy
- ♦ 6 Cèdre Place Claude Tournier / Rue Boissière

Création d'une zone à potentiel éolien

Afin de mettre en œuvre les dispositions répondant aux préconisations de l'analyse environnementale sur l'urbanisme réalisée dans le cadre des études Agenda 21 à l'échelle de la commune et concernant les choix énergétiques, une « zone à potentiel éolien » est délimitée au document graphique du règlement du P.L.U, à l'Est de la commune, en dehors du site classé des boucles de l'Yerres. Une étude plus approfondie, lancée par le SAN, devrait être mise en œuvre (durée : environ 7 ans) et permettra d'évaluer l'opportunité de la création d'une Zone de Développement de l'Eolien (ZDE) et de déterminer précisément qu'elle serait le périmètre d'implantation le plus adapté.

Création d'une aire d'accueil des gens du voyage

Dans le cadre de l'application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, il a été décidé d'aménager l'accueil d'une aire d'accueil des gens du voyage dans la zone d'urbanisation future. Cette localisation de principe est formalisée au document graphique du règlement de P.L.U.

Emplacements réservés

Les emplacements réservés prévus au document graphique du PLU sont au nombre de quatre.

Deux emplacements réservés ont été créés dans le cadre du présent PLU. Il s'agit de :

- ER n°2 : Cet emplacement est prévu pour permettre la création d'une voie piétonnière.
- ER n°3 : Il s'agit d'un emplacement réservé créé pour permettre le réaménagement de la place de l'église.

Un emplacement réservé a été modifié dans le cadre du présent PLU. Il s'agit de :

- ER n°1 : Dans le POS approuvé en Juillet 2002, cet ER avait pour destination la réalisation d' « équipements publics » et ce pour une superficie de 14 971 m². Cet équipement public étant en cours de réalisation (construction d'un EHPAD), il n'est plus nécessaire de le conserver en l'état. Son emprise a été largement réduite (193 m²) afin de permettre la réalisation d'une voie piétonnière.

Cinq emplacements réservés existants dans le POS approuvé en juillet 2002 ne correspondaient plus aux projets d'aménagement du territoire communal. Ils ont été supprimés :

- L'emplacement réservé n°1 du POS approuvé en juillet 2002, situé le long de la rive gauche de l'Yerres, au bénéfice du Syndicat Intercommunal de travaux pour l'Aménagement de la Vallée de l'Yerres (SIAYV).
- L'emplacement réservé n°2 du POS approuvé en juillet 2002, situé dans les espaces boisés classés, au bénéfice du syndicat d'agglomération nouvelle de Sénart Ville Nouvelle.
- L'emplacement réservé n°3 du POS approuvé en juillet 2002, au bénéfice du syndicat d'agglomération nouvelle de Sénart Ville Nouvelle.
- L'emplacement réservé n°4 du POS approuvé en juillet 2002, situé sur une unité foncière ayant fait l'objet d'une cession et pour lequel la commune n'avait pas souhaité procéder à son acquisition.
- L'emplacement réservé n°6 du POS approuvé en juillet 2002, qui était destiné au redressement de la voirie.

Tableau de surface des différentes zones

POS approuvé en juillet 2002		
ZONES	Superficie (en HA)	%
Zones Urbaines		
UAa	21.00	1.45
UAb	11.76	0.81
UAc	1.30	0.09
UBa	0.18	0.01
UBb	12.45	0.86
UCa	81.43	5.62
UCb	76.86	5.31
UD	30.02	2.08
UXa	2.56	0.18
UXb	2.64	0.18
UY	17.35	1.20
Sous-total	257.55	17.78
Zones Naturelles		
I NAb	4.73	0.32
II NA	46.10	3.08
II NAX	77.75	5.37
III NA	1.27	0.09
NC	391.08	27.01
NDa	103.30	7.03
NDb	286.32	19.77
Sous-total	911.93	62.97
Z.A.C	278.52	19.23
TOTAL GENERAL	1 448.00	100

Présent PLU		
ZONES	Superficie (en HA)	%
Zones Urbaines		
UA	42.10	2.91
UB	11.46	0.79
UC	213.40	14.74
UD	119.26	8.24
UE	9.24	0.63
UF	5.31	0.37
UXa	2.45	0.17
UXb	19.00	1.31
UY	16.83	1.16
UZa	29.43	2.03
UZb	6.08	0.42
UZc	12.01	0.82
UZd	82.35	5.69
Sous-total	568.92	39.29
Zones Naturelles		
AU strict	151.60	10.47
1 AU	3.67	0.253
AUXa	68.12	4.70
AUXb	33.37	2.30
2 AUX	50.97	3.53
Na	109.15	7.53
Nb	284.76	19.67
A	172.83	11.94
Sous-total	879.08	60.71
TOTAL GENERAL	1 448.00	100

3. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

❶ **Le règlement du PLU prend en compte l'évolution de la législation qui s'impose :**

⇒ **La modification de dénomination des différentes zones**, conformément à l'évolution de la législation suivant les articles R 123-5 à R 123-8 du Code de l'Urbanisme :

Les zones urbaines ont gardé le même sigle « U », mais le sigle des zones non équipées a évolué :

⇒ Les zones d'urbanisation future zone « NA » dans le POS, sont dénommées zones « AU » dans le PLU.

- La zone agricole «NC» dans le POS est dénommée zone «A» dans le PLU.
- La zone naturelle «ND» dans le POS est dénommée zone «N» dans le PLU.

⇒ La modification du règlement conformément à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme qui prévoit à **l'article 1** les constructions et utilisations du sol interdites et à **l'article 2** les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,

⇒ **La modification de l'article 5** concernant la superficie minimale des terrains qui ne peut être fixée que dans le cas de terrains situés en dehors des zones d'assainissement collectifs, ou lorsque la règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

- ainsi l'article UC 5 a été modifié.

⇒ **La suppression de l'article 15** qui prévoyait la possibilité de dépassement du coefficient d'occupation du sol

❷ **Le règlement du PLU a été modifié pour répondre à la nécessité d'une évolution par rapport à la légalité de certaines dispositions :**

⇒ **A titre d'exemple, les dispositions du règlement des zones UB et UC ont été modifiées :**

Dans le POS approuvé en juillet 2002, dans la zone UB, seules étaient autorisées les constructions à usage d'habitation collective, alors qu'elles étaient expressément interdites en zone UC (articles 1 et 2).

La notion de destination est attachée à la construction et non à l'usage qui peut en être fait : un PLU ne peut donc pas prévoir une interdiction ou des conditions d'usage des constructions.

Afin d'assurer la conformité aux articles L123-1 et R123-9 du Code de l'Urbanisme, le caractère et la vocation de la zone (articles 1 et 2 du règlement de ces deux zones) ont donc du être modifiés.

⇒ **Lors de l'intégration des prescriptions réglementaires des ZAC :**

Lors de l'intégration au PLU du règlement de la Z.A.C Parisud 6 « La Borne Blanche », certaines dispositions n'ont pas pu être reportées dans le règlement de P.L.U.

Le règlement de ZAC prévoyait à l'article 13 - Espaces libres et plantations : « *Un plan de paysagement doit être fourni dans la demande de permis de construire* »

Contrairement au souhait de la Municipalité, cette disposition n'a pu être reportée dans le règlement du PLU. En effet, le plan de paysagement ne faisant pas partie des documents à joindre au dossier de demande de Permis de Construire, documents limitativement énumérés par le Code de l'Urbanisme, cette disposition devait être supprimée.

● **Le règlement du PLU répond à la nécessité d'une évolution par rapport à la clarté de certaines dispositions :**

Dans le présent PLU, afin d'éviter les problèmes d'interprétations et les jugements de valeur, des modifications ont été apportées au règlement par rapport à celui du POS approuvé en Juillet 2002.

⇒ Le règlement répond à une volonté de formulation la plus simple et la plus claire possible. Les rédactions complexes, difficiles à lire pour les non spécialistes, ont été abandonnées.

A titre d'exemple, les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres qui nécessitent des schémas pour permettre leur compréhension. « *La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition qu'aucune des baies éclairant les logements ne soient masquées par une partie de bâtiment qui serait vue depuis l'appui de ces baies sous un angle de plus de 45° par rapport à l'horizontal et à condition qu'une longueur minimale de 8 mètres sépare deux bâtiments.* »

⇒ Dans les zones UA à UF, à l'Article 12 – Stationnement – 1) Principes : le POS approuvé prévoyait :

« *En cas d'impossibilités technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il sera fait application des dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme et notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière éventuellement exigible.* »

Dans le PLU cette disposition a été précisée : « *Dans le cas où les places de stationnement liées à l'opération ne peuvent pas être réalisées sur le terrain d'assiette le pétitionnaire a la possibilité de les réaliser dans un rayon de 300 mètres autour de l'opération.* »

En outre, les dispositions de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme ont été rappelées dans le titre premier du règlement présentant les dispositions générales.

▪ Dans le règlement, en annexes ont été ajoutées les définitions nécessaires à une meilleure compréhension des termes utilisés dans les corps de règle des différentes zones.

④ Le règlement du PLU a été modifié pour harmoniser certaines dispositions :

Dans le cadre de l'intégration des règlements des ZAC, les prescriptions concernant les normes à respecter pour le nombre d'emplacements destinés au stationnement ont par exemple été modifiées dans un souci de clarté et d'harmonisation.

Ainsi, pour les zones UX et UZ à vocation d'activités économiques, la rédaction du 2ème paragraphe de l'article 12 a été modifiée dans un souci d'harmonisation, de simplification et de clarté. Les mêmes dispositions ont été prescrites dans la zone d'urbanisation future AUX.

⑤ Le règlement du PLU répond à la nécessité de protection des lisières de forêt :

Dans le règlement des secteurs de la Borne Blanche (secteurs UZa, UZc et zone Na) concernés par la bande de protection des lisières de forêt, il est mentionné à l'article 1 : « *Dans les marges inconstructibles de 50 m figurant sur le plan de zonage au titre de la protection des lisières des bois et forêts, toute nouvelle construction est interdite.* »

⑥ Le règlement du PLU permet l'évolution par rapport à certaines dispositions devenues trop restrictives ou inadaptées au contexte urbain :

Le règlement a été modifié notamment pour permettre la réalisation de projets d'aménagement ou de constructions, mais aussi pour répondre aux problèmes d'interprétation rencontrés.

A titre d'exemples :

- Dans le secteur UAb défini au POS approuvé en juillet 2002, la rédaction des deux articles UAb1 et UAb2 prêtait à confusion car ils étaient contradictoires. Ces articles ont donc été supprimés dans un souci de clarté.
- Dans le règlement du lotissement du « Parc aux Ecureuils » (ZAC de la Couture), il existait une SHON globale limitée au POS à 19000 m². En l'absence d'une mise à jour régulière permettant de suivre la SHON effectivement consommée, il a été décidé de prévoir dans le règlement de PLU une limitation du COS.
- A l'article 11 de la ZAC de la Couture, des incohérences ont été supprimées : l'article portant sur les matériaux des toitures prévoyait en effet dans la même zone « *Le choix des toitures et couvertures n'est pas limité* » et « *Les matériaux de couverture seront en ardoise ou en tuiles béton.....* »
- Le règlement du POS approuvé en juillet 2002 ne permettait pas de répondre aux demandes d'implantation de panneaux solaires. Le règlement a été modifié à l'article 11 afin de prendre en compte ces demandes.
- Le règlement du POS approuvé en juillet 2002 ne permettait pas de répondre aux demandes de réalisation de toitures terrasses végétalisées. Le règlement du PLU, modifié à l'article 11, prévoit cette possibilité.
- Le règlement du POS approuvé en juillet 2002 ne permettait pas la réalisation de façade(s) végétalisée(s). Le règlement du PLU, modifié à l'article 11, prévoit cette possibilité.

- L'article 11 du règlement du POS approuvé en juillet 2002 énonçait des prescriptions distinguant les constructions "traditionnelles" et "contemporaines".....cette distinction étant peu précise, il a été décidé de la supprimer dans le règlement de PLU.
- Le règlement de l'article 11 a été modifié pour permettre un assouplissement des règles concernant la pente de toiture pour les annexes (notamment abris de jardin qui sont aujourd'hui standardisés et ne peuvent avoir une pente comprise entre 20 et 30°).
- Le règlement de l'article 11 a été modifié pour permettre un assouplissement des règles concernant les matériaux pouvant être employés dans le cadre de l'édification de clôtures (les matériaux tels que la brique, la meulière ou le PVC n'étaient pas autorisés dans le POS approuvé en Juillet 2002).
- Le règlement du POS approuvé en juillet 2002, très restrictif dans le secteur de la ferme des Copeaux (zone IINA), ne permettait aucun aménagement des bâtiments. Le règlement a été modifié pour permettre les aménagements nécessaires.
- Le règlement du POS approuvé en Juillet 2002 ne réglementait pas la hauteur des annexes. L'article 10 a donc été modifié afin d'harmoniser la hauteur des annexes (abris de jardin...) dans toutes les zones (hauteur maximum = 3,50 m).

⑦ Certaines règles ont été renforcées ou modifiées, notamment dans un souci de préservation des sites, des paysages et de l'environnement :

A titre d'exemple :

- A l'article 11 des zones UA à UX, réglementant l'aspect extérieur des constructions, une prescription a été ajoutée : *« Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public. »*

- Les éléments répertoriés au titre de l'article L 123-1,7 du Code de l'urbanisme font l'objet de prescriptions particulières dans les zones concernées pour assurer la protection des éléments de patrimoine et arbres remarquables :

A l'article 2 – Occupations et utilisations soumises à conditions particulières, en conditions générales, il est prescrit :

« La démolition des éléments de paysage repérés au titre de l'article L 123-1,7 est soumise au permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au titre de l'article L 123-1,7 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers. »

A l'article 11 – Aspect extérieur des constructions, il est prescrit :

« Tous les travaux de transformation ou d'extension d'un bâtiment répertorié au titre de l'article L 123-1,7 ne doivent pas dénaturer le caractère d'origine de chacun de ces éléments.

Les espaces végétalisés (S) doivent couvrir au moins 30 % de la surface de l'unité foncière et au moins 50 % de ces espaces seront en pleine terre (Spt).

En sus des obligations en matière de plantation d'arbres ci-dessus indiquées, les aires de stationnement en surface comporteront au minimum 1 arbre par tranche de 2 places de stationnement.

Calcul du nombre d'arbres à planter :

- Le nombre d'arbres correspondant à toute tranche de « surface non bâtie » commencée est du,
- Le nombre d'arbres correspondant à toute tranche de places de stationnement commencée est du.

Toutefois pour le calcul des espaces végétalisés (S), différentes surfaces peuvent être comptabilisées :

- Pleine terre (épaisseur d'au moins 2.50 mètres de terre)(Spt) coefficient de pondération = 1
- Toiture ou terrasse végétalisée (Stv) coefficient de pondération = 0.4
- Façade végétalisée (Sfv) : coefficient de pondération = 0.2

La surface totale des espaces végétalisés (S) s'exprime par la formule :
 $S = (Spt \times 1) + (Stv \times 0.4) + (Sfv \times 0.2)$

Les aménagements de voirie intégrant un engazonnement ne pourront être pris en compte dans le calcul des espaces végétalisés. »

⑩ Le règlement prend en compte la gestion des déplacements :

Conformément au Plan de Déplacements Urbains de l'Île de France ayant notamment pour objectif de privilégier les modes de déplacement doux :

A l'article 12 du règlement des différentes zones, des obligations sont imposées aux constructeurs en matière de réalisation de surfaces minimales pour les locaux accessibles depuis la voie de desserte pour le stationnement des vélos.

Exemple de la zone UA : « ... des locaux pour le garage des vélos permettant le stationnement d'au moins 1 vélo par logement doivent être créés. Ils doivent être situés en rez de chaussée et accessibles depuis l'espace public. »

**PARTIE V : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU
SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR
SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR**

Les incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement peuvent être liées aux extensions urbaines envisagées et aux accroissements de populations ou d'activités projetées.

Une des orientations principales du plan local d'urbanisme est de limiter l'extension urbaine en préservant la vocation agricole du plateau d'Egrenay. Toutefois, l'aménagement de l'Ecopôle, la rénovation du secteur d'entrée Nord-Est de Combs-la-Ville (entrée de ville « Les Copeaux ») conduiront à une extension de l'urbanisation sur des terrains agricoles ou naturels, à un accroissement de la population résidant dans la commune, et une augmentation du nombre d'activités.

Dans le cadre de la planification de ces aménagements, les enjeux environnementaux considérés et les mesures prises pour préserver et mettre en valeur l'environnement ont notamment repris les préconisations de l'Analyse Environnementale de l'Urbanisme menée sur le secteur, en ce qui concerne les choix énergétiques, la gestion des déplacements, la gestion climatique, la gestion des espaces verts, la biodiversité et la gestion de la ressource en eau.

Il s'agit également d'assurer la protection du patrimoine bâti et naturel et tenant compte des mesures de protection existantes voire en mettant des mesures de protection supplémentaires en place.

1. LE REAMENAGEMENT DE LA ZONE « ENTREE DE VILLE - LES COPEAUX »

Conformément aux objectifs du PADD, le réaménagement des nouveaux secteurs de développement d'entrée de ville « Les Copeaux » a fait l'objet d'une réflexion particulière, dans une démarche de développement durable.

Le développement de l'urbanisation prévu pour la reconversion du secteur d'entrée de ville a conduit à des prescriptions particulières pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement au travers des deux zones suivantes définies :

- La zone UE, à vocation d'habitat et dans laquelle existe un cimetière dont le caractère paysager doit être renforcé.
- La zone UF, à vocation dominante d'habitat notamment sous forme d'opérations groupées, et d'activités. où existe l'ancienne ferme briarde, la « Ferme des Copeaux ».

Mesures adoptées concernant la gestion de la ressource en eau et la préservation de la qualité des eaux

La gestion des eaux pluviales doit faire l'objet d'une infiltration à la parcelle ou d'un projet alternatif d'ensemble regroupant plusieurs parcelles.

Toutefois, s'il est démontré que les caractéristiques de l'environnement du projet ne permettent pas la mise en place de ce dispositif, les aménagements sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales.

Le traitement, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales, des eaux de ruissellement risquant de contenir des hydrocarbures ou d'autres molécules chimiques est obligatoire.

Enfin, en aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Dans la zone UE, les places de stationnement extérieures doivent obligatoirement être traitées en surface perméable (type « evergreen » ou autre procédé...).

Mesures adoptées concernant le développement des énergies renouvelables

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés dans le règlement des zones concernées.

Mesures adoptées concernant la gestion des déplacements :

Prolongation de cheminements doux en bordure du parc Chaussy, avec mise en place d'un principe de cheminement piétons-cycles entre la rue du Haut du Breuil et le chemin rural n°1.

Afin de favoriser les déplacements doux, une obligation a été inscrite dans les articles 12 du règlement du PLU, à savoir : l'obligation de créer des locaux pour le garage des vélos, situés en rez de chaussée et accessibles depuis la voie de desserte.

Mesures adoptées dans l'intérêt de la protection des sites et paysages :

La délimitation de la zone UF a été définie par la prise en compte du périmètre de protection des boucles de l'Yerres. Le périmètre de cette zone souhaitée par la municipalité cernait l'emprise totale des terrains comprise entre la rue du haut du Breuil, au sud ; le chemin rural n°1 au nord Est ; et la route de Brie (RD50) à l'Ouest.

Suite à la procédure de classement du site des Boucles de l'Yerres, la municipalité à modifier l'emprise de la zone UF afin qu'elle épouse la limite du périmètre de protection préconisée par la DIREN.

Les mesures suivantes visant la protection des sites et paysages ont notamment été adoptées :

Le long de la rue du chêne, au sud de celle-ci dans la zone UE, les terrains inscrits au document graphique du règlement « parcs et jardins » sont inconstructibles. Seuls les équipements nécessaires au fonctionnement du cimetière ou des aménagements légers y sont possibles. Le caractère paysager du cimetière est ainsi renforcé, en continuité du parc Arthur Chaussy.

Les hauteurs de construction sont limitées :

- La hauteur des constructions à usage de logements ne pourra pas excéder 11 mètres dans la zone UE, hormis le long de la rue du chêne où elle est limitée à 13 mètres au faîtage, soit R+2.
- Dans la zone UF, la hauteur totale des constructions nouvelles n'excédera pas 12,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans la zone UE, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Le paysagement des toitures est prévu dans le corps de règles (article 11) : « Les toitures terrasses étanchées doivent être revêtues d'une protection lourde (dalles, bois, gravillons...) ou doivent être végétalisées. »

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les terrains couverts par la trame « parcs et jardins » figurant au plan sont inconstructibles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées dans la mesure où il s'agit d'aménagements légers (équipements nécessaires au cimetière...).

Une bande de boisements en limite du chemin rural n°1 dit « de Varennes Jarcy à Moissy Cramayel » et n°8 doit obligatoirement être réalisée, suivant les prescriptions de l'article 13 de la zone UF. Ce dispositif de brise-vent est l'une des principales préconisations découlant des études environnementales menées sur le secteur, notamment l'Analyse Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Des prescriptions en matière de plantations sont définies au règlement des zones UE et UF (article 13) :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.
- Les espaces minéralisés ne peuvent excéder 50% des espaces libres.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement, les allées piétonnes ou les allées automobiles seront obligatoirement plantées à raison de 2 arbres au moins par tranche de 100m².
- Les espaces végétalisés (S) doivent couvrir au moins 30% de la surface de l'unité foncière et au moins 50% en pleine terre (Spt).
- En sus des obligations en matière de plantation d'arbres ci-dessus indiquées, les aires de stationnement en surface comporteront au minimum 1 arbre par tranche de 2 ou 5 places de stationnement.
- Pour le calcul des espaces végétalisés (S), différentes surfaces peuvent être comptabilisées :

- Pleine terre (épaisseur d'au moins 2.50 mètres de terre)(Spt) coefficient de pondération = 1
- Toiture ou terrasse végétalisée (Stv) coefficient de pondération = 0.4
- Mur végétalisé (Smv) : coefficient de pondération = 0.2

La surface totale des espaces végétalisés (S) s'exprime par la formule :
 $S=(Spt \times 1)+(Stv \times 0.4)+(Smv \times 0.2)$

- Les aménagements de voirie intégrant un engazonnement ne pourront être pris en compte dans le calcul des espaces végétalisés.

Eléments répertoriés au titre de l'article L 123-1,7

Deux éléments de patrimoine sont protégés dans le cadre de l'urbanisation prévue dans le secteur d'entrée de ville. Il s'agit de la Ferme des Copeaux (numéro P10) et du Pavillon Chaussy (numéro P6).

2. L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE L'ECOPOLE

- Prise en compte de l'article L 111.1.4. du Code de l'Urbanisme :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUX, est concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme. L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme précise que :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

Les dispositions prises en matière d'implantations, d'accès, de stationnement, de paysagement, et de prescriptions architecturales, visent à répondre au souci d'une grande qualité attendue pour le développement des activités dans la partie sud du territoire communal. Ces dispositions visent également à ne pas contrarier le développement des projets qui feront l'objet de création et réalisation des Z.A.C.

Par délibérations du 10 Juillet 2006, le Conseil Municipal de Combs-la-Ville a adopté les objectifs et les modalités de la concertation des ZAC « Les Portes de Sénart » et « Le Charme ». Cette concertation a débuté le 29 Janvier 2007 et s'est clôturée le 15 Novembre 2008. Elle a consisté dans un premier temps en la mise à disposition du public d'un registre d'observations accompagné d'un dossier de concertation, puis en la mise en œuvre d'une exposition en Mairie.

Par délibérations du 15 Décembre 2008, le Conseil Municipal de Combs-la-Ville a donné un avis de principe quant à l'approbation du dossier de création des 2 ZAC précitées.

Par délibérations du 18 Décembre 2008, le Conseil d'Administration de l'EPA a approuvé le bilan de la concertation préalable ainsi que le dossier de création des 2 ZAC.

Enfin, le 23 Mars 2009, le Conseil Municipal de Combs-la-Ville a adopté définitivement les dossiers de création des 2 ZAC qui composeront le futur Ecopôle, en demandant à l'EPA et au SAN de Sénart que les constructions à usage d'activités logistiques pures y soient interdites.

- Les dispositions prises pour le développement de la zone de l'Ecopôle au regard des nuisances :

Dans la zone AUX, le règlement interdit :

- les constructions à usage d'habitations nouvelles, à l'exception des logements lorsqu'ils sont indispensables au fonctionnement ou à la surveillance des entreprises (sous réserve que leur surface ne dépasse pas 100 m² de SHON),
- Les constructions à usage exclusif de logistique pure,
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux combustibles solides et liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération.

Le talus existant au sud des secteurs d'habitat, le long de l'allée des Princes, sera planté et assurera aux riverains une protection visuelle et acoustique par rapport à la future zone d'activité. La hauteur totale des constructions dans la future zone d'activité située au Nord de la Francilienne sera limitée à 15 mètres.

Aucune fumée, odeurs ou autres évacuations gazeuses ne pourra être diffusée dans l'atmosphère sans traitement.

Aspect extérieur (article 11) :

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachée par une haie et être non visible depuis l'espace public.

Aires de stationnement automobile des activités (article 12) :

Pour le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il doit être assuré sur le terrain propre à l'opération.

Les utilisateurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leur lot les surfaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres de tous les véhicules, y compris les poids lourds et prévoir des emplacements spécifiques aux visiteurs et véhicules utilitaires.

- Le développement de la zone de l'Ecopôle au regard de la sécurité :

La situation en rive de la Francilienne du futur Ecopôle permet de minimiser au maximum les risques en matière de sécurité, notamment en évitant les impacts des flux de circulation dans les zones d'habitat de la commune.

- Les caractéristiques des voies qui seront créées dans la zone d'activité permettront notamment de satisfaire aux règles de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile et du brancardage.
- Les dispositions du règlement de la zone AUX prévoit que « *Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité. L'accès doit avoir une largeur de 7,00 mètres minimum. Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique. A cet effet, les accès sont limités sur les voiries principales.* »
- Les voies en impasse seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

- Des dispositions prises pour le développement de la zone de l'Écopôle au regard de la qualité architecturale :

Les prescriptions attirent l'attention sur le soin qui doit être apporté à l'aspect extérieur des constructions, tout particulièrement pour les façades postérieures et latérales qui doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale, notamment pour les façades situées le long de la RD 57, de la RN 104 et de l'allée des Princes.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux, compatibles avec l'harmonisation de l'ensemble de la zone, et une bonne intégration à l'environnement.

Les projets d'architecture innovants (volumétrie, ordonnancement, matériaux) dont l'intégration est recherchée pourront être admis.

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment brut sera interdite.

- Des dispositions prises pour le développement de la zone de l'Écopôle au regard de la qualité de l'urbanisme :

L'ensemble des règles édictées dans le secteur AUX pour le développement de l'Écopôle résulte d'une volonté de structurer l'aménagement de la zone.

Le caractère général de la zone est celui d'une zone urbanisable, sous la forme d'une ZAC, destinée principalement à l'implantation d'activités économiques et ce sous réserve de la réalisation des équipements manquants.

Marge de reculement des constructions :

- Parmi les mesures particulières concernant les abords de la RN 104, une marge de reculement des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 104 est prescrit à l'article 6 de la zone AUX (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
- Le long de la RD57, au Sud de la Francilienne, cette marge de reculement doit être d'au moins 50 m par rapport à l'axe de la RD57.
- Enfin, le long des autres voies, les constructions ne pourront être implantées qu'en respectant une marge de reculement d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie d'accès.

En cas de retrait par rapport aux voies actuelles ou futures, l'emprise comprise entre le bâtiment et la voie ne pourra recevoir aucune construction autre que les clôtures, aires de stationnement, dispositifs d'enseignes liés à l'activité, postes publics de transformation électrique, de gaz ou poste de gardiennage.

- Des dispositions prises pour le développement de la zone de l'Ecopôle au regard de la qualité des paysages :

L'ensemble des règles édictées dans le règlement du secteur AUX résulte de la volonté de paysager les espaces non bâtis.

Le règlement prévoit que dans la zone AUX, que :

- Les espaces végétalisés doivent couvrir au moins 15 % de la surface de l'unité foncière et au moins 75 % des surfaces végétalisées doivent être de pleine terre.
- 80% des espèces plantées seront locales (indigènes ou naturalisées).
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par voies de circulation ou les aires de stationnement seront obligatoirement végétalisées.
- Il doit être prévu au minimum un arbre pour 100 m² d'espace non bâti, y compris les aires de stationnement.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 50 m² ou d'un arbre pour 2 places de stationnement.
- Pour s'assurer d'une qualité paysagère dans le cas de réalisation par tranche, le règlement prévoit que les zones destinées aux extensions projetées doivent être aménagées en espaces verts dès la première phase de réalisation.
- Des surfaces arbustives ou haies peuvent être substituées, à raison de 5 m² de massif arbustif et 8 ml de haie pour un arbre, au sens du présent article.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une haie et être non visibles depuis l'espace public.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacune des constructions seront aménagés en souterrain. Dans tous les cas, le raccordement des bâtiments aux réseaux sera réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.
- Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres devront être intégrés aux murs, murets et piliers des clôtures.

- Des dispositions prises pour le développement de la zone de l'Ecopôle au regard des déplacements doux :

Le règlement de la zone AUX prévoit l'obligation de réaliser des emplacements abrités pour les vélos : pour toutes les constructions : 10 % du nombre d'emplacements de voitures.

3. LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

L'article L.123-1,7 du code de l'urbanisme prévoit que le plan local d'urbanisme peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Ces différents éléments identifiés au titre de l'article L.123-1,7 figurent sur le plan de zonage du PLU :

Les éléments de « patrimoine remarquable » :

- ♦ P1 Eglise Saint Vincent
- ♦ P2 L'ancien Hôtel de Ville (« château des Marronniers »)
- ♦ P3 Château de la Fresnaye
- ♦ P4 Ancien relais de poste
- ♦ P5 Pavillon République
- ♦ P6 Pavillon Chaussy
- ♦ P7 La Clavelière
- ♦ P8 Ancienne mairie de Combs-la-Ville (local actuel de la MJC)
- ♦ P9 Ferme d'Egrenay
- ♦ P10 Ferme des Copeaux
- ♦ P11 Ferme de la rue du Chêne
- ♦ P12 Moulin du Breuil
- ♦ P13 Pigeonnier de la Grande Ferme datant du XVIII^{ème} siècle
- ♦ P14 Ecole Sommeville (dans sa partie ancienne)
- ♦ P15 Pavillon rue Sommeville

Le règlement précise en article 11 que tous les travaux de transformation ou d'extension d'un bâtiment répertorié au titre de l'article L 123-1,7 ne doivent pas dénaturer le caractère d'origine de chacun de ces éléments. Dans le cas de transformation en façade de ce bâtiment, le projet doit notamment respecter les caractéristiques suivantes :

- L'organisation et la forme générale des volumes bâtis ;
- la forme et la pente des toitures ;
- La proportion et le rythme des ouvertures et des lucarnes ;
- Les éléments de modénature ;
- La nature, la couleur et l'appareillage des matériaux.

Les « arbres remarquables » :

- | | | |
|-----|---------------------------|---|
| ♦ 1 | Sophora du Japon pleureur | 10, rue Sommeville |
| ♦ 2 | Séquoia géant | 13, rue Sommeville |
| ♦ 3 | Sophora du Japon | 4, rue de la République |
| ♦ 4 | Cèdre | Angle av. de la République/Av. de la Chesnaie |
| ♦ 5 | Arbres aux quarante écus | Parc Menchy |
| ♦ 6 | Cèdre | Place Claude Tournier / Rue Boissière |

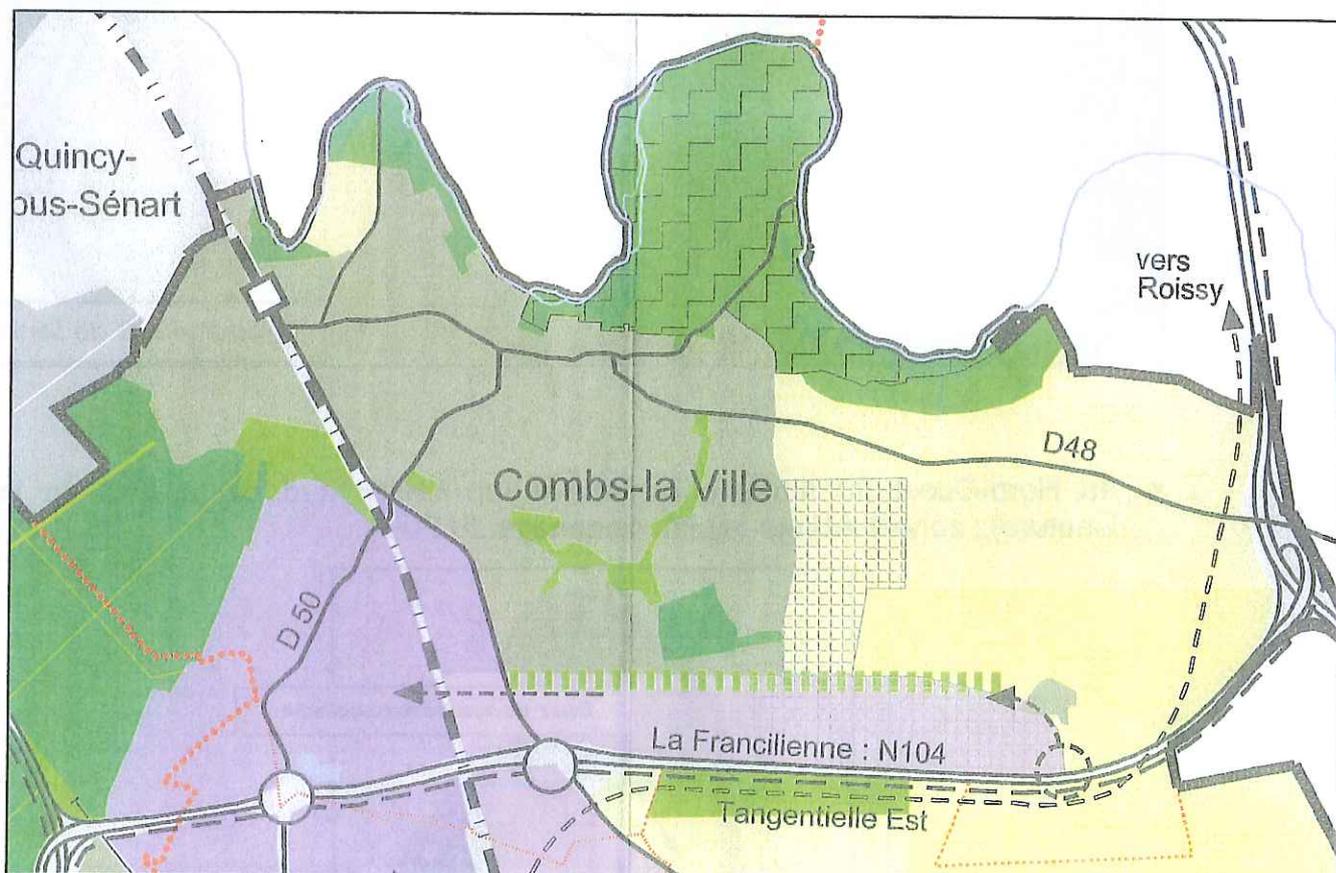
**PARTIE VI : LES ELEMENTS S'IMPOSANT
AU PLU**

1. DOCUMENTS D'URBANISME

Schéma directeur de la ville nouvelle de Sénart :

(Approuvé les 18 mai et 15 novembre 2000)

De manière générale, le schéma directeur de la ville nouvelle de Sénart prévoit que l'accueil de populations nouvelles se fera par une densification du centre-ville et la réalisation de la Z.A.C. de la Couture et que le développement économique se fera par la poursuite de la réalisation de la Z.A.C. de Parisud IV et la création de la Z.A.C. de Parisud VI.

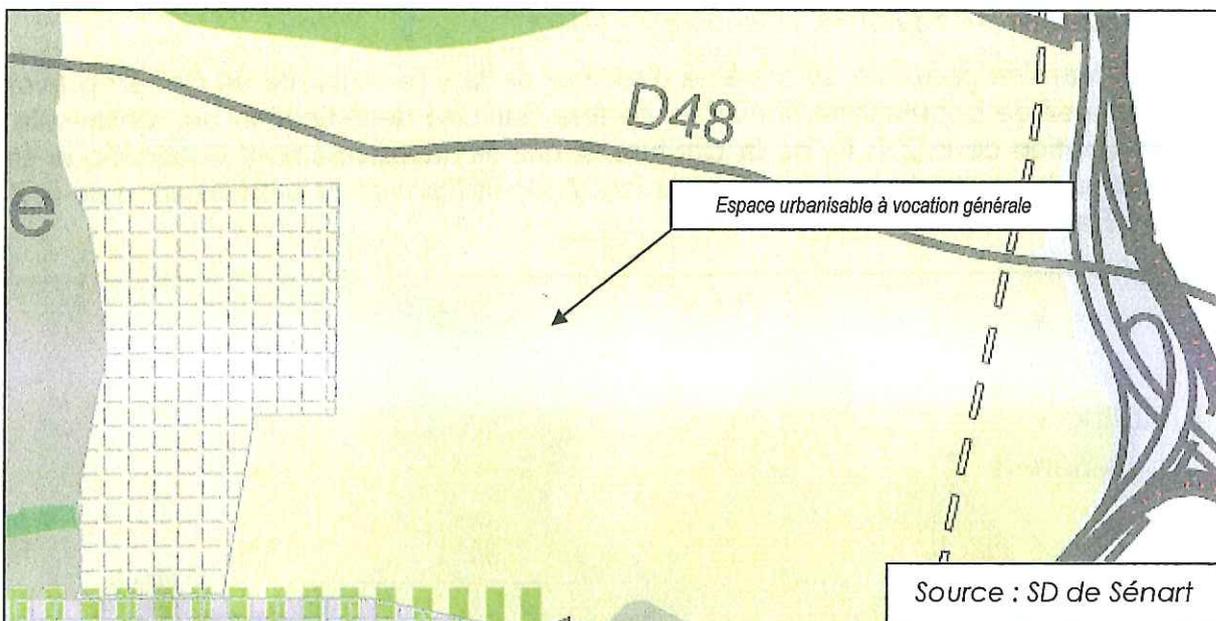


Source : SD de Sénart

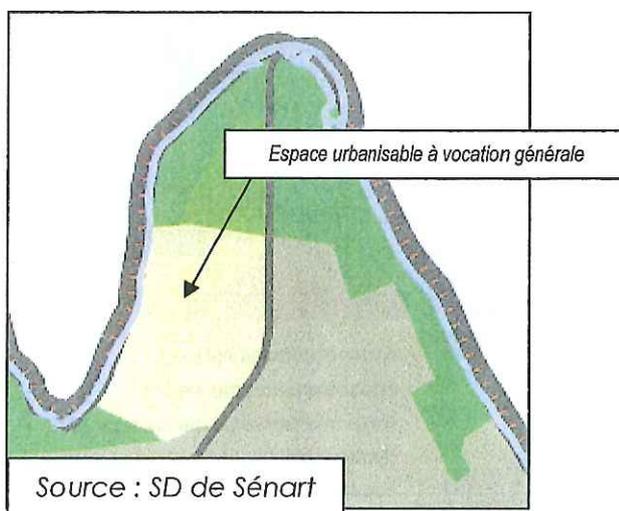
- Espace urbanisé habitat
- Espace urbanisable habitat
- Espace urbanisable habitat hors ZAC
- Espace urbanisable à vocation générale
- Espace urbanisé activité
- Espace urbanisable activité
- Carré Sénart
- Bois / forêt
- Espace paysager / espace vert / sports / loisirs
(constructibilité strictement limitée par le SDRIF)
- Espace paysager / espace vert / sports / loisirs
(constructibilité contrôlée par les POS et les ZAC)
- Espace urbanisable paysager à vocation générale
- Espace agricole

- Il identifie des espaces urbanisables à vocation générale dont les conditions de développement sont définies par le plan local d'urbanisme :

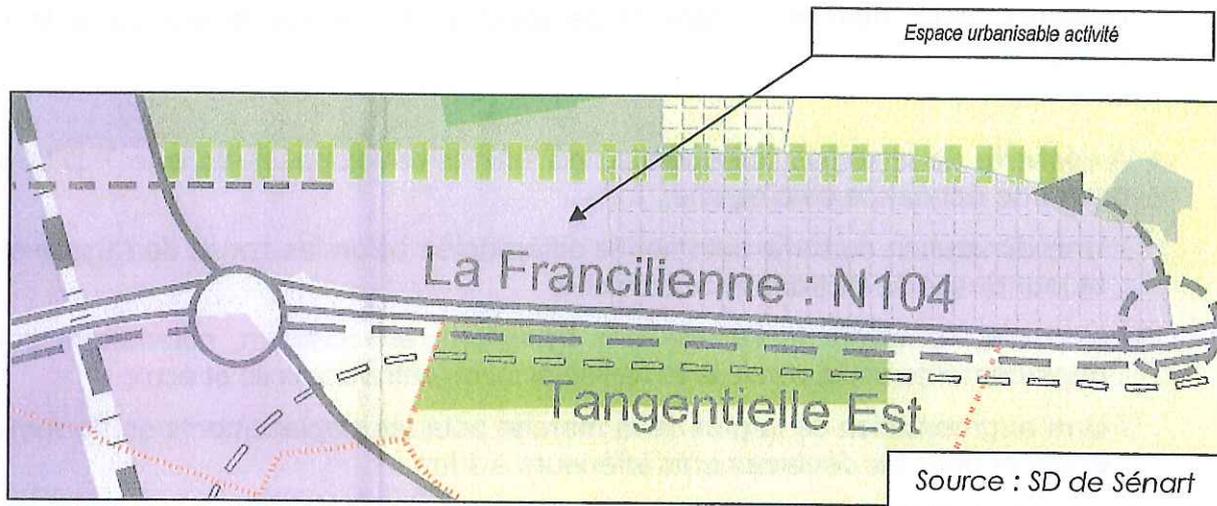
- à l'Est du territoire communal et au Nord de la ferme d'Egrenay : zone **AU strict** sur le plan de zonage du PLU,



- au Nord-Ouest du territoire communal (en limite Nord de la ZAC de la Couture) : zone **1 AU** sur le plan de zonage du PLU,



- Il identifie des espaces urbanisables à vocation destinées à accueillir des activités :
 - au Sud de la Commune, de part et d'autre de la Francilienne, jusqu'à la ferme d'Egrenay : zones **AUX** et **2 AUX** sur le plan de zonage du PLU,



Il identifie des espaces paysagers/espaces verts/sports/loisirs dont l'aménagement doit être compatible avec l'équilibre écologique, paysager et économique des sites.

Le schéma directeur prévoit qu'environ 152 hectares restent agricoles. Dans ces espaces, la pérennité de l'usage agricole des terres doit être affirmée ou adaptée. Il ne peut y avoir de changement d'affectation des sols sauf au profit d'un espace boisé classé.

Le schéma directeur identifie l'emprise de la voie S.N.C.F. et de la Tangentielle Est le long de la Francilienne qui est reprise dans les documents graphiques du P.L.U.

Plan de déplacements urbains de la Région d'Ile-de-France (approuvé le 15 décembre 2000) :

Les orientations assignées au P.D.U. d'Ile de France ont pour objectif un usage optimisé et coordonné des différents modes de déplacements en privilégiant les modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie (les transports collectifs, vélo, marche...) dans la perspective de réduire le recours à la voiture particulière.

A l'échelle de la région francilienne, les actions développées dans le P.D.U. visent, dans une échéance de cinq ans, à :

- Une diminution du trafic automobile différenciée selon les zones de l'agglomération et leur desserte en transports collectifs
- Une augmentation de l'usage des transports en commun, notamment pour les déplacements entre domicile et travail ainsi qu'entre domicile et école
- Une augmentation de la part de la marche pour les déplacements entre domicile et école et pour les déplacements inférieurs à 1 km.
- Un doublement du nombre de déplacements à vélo.

A noter que le SAN de Sénart a engagé une démarche d'élaboration d'un Plan Local de Déplacements (PLD) sur la totalité du territoire relevant de sa compétence, dont la Commune de Combs-la-Ville (l'arrêté préfectoral 04DA11URB019 du 05 Février 2004 en délimite le périmètre).

Schéma départemental pour l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (approuvé le 7 février 2003) :

Le schéma départemental prévoit pour les communes de plus de 5000 habitants l'implantation des aires permanentes d'accueil ainsi que des emplacements temporaires pour les grands rassemblements.

Concernant le SAN de Sénart, auquel adhère Combs-la-Ville, le schéma fixait une obligation de mise à disposition de 115 places d'aires d'accueil de passage.

Le SAN de Sénart dispose aujourd'hui de 116 places d'accueil réparties en 3 aires :

- 60 places sur Combs-la-Ville,
- 40 places sur Lieusaint,
- 16 places sur Savigny-le-Temple.

Schéma départemental des carrières (approuvé le 12/12/2000) :

Il a pour objectif une gestion économe et rationnelle des matériaux et identifie les périmètres des gisements de matériaux qui doivent apparaître dans les documents graphiques du PLU.

Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie (approuvé le 20/09/1996) :

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE) a été approuvé par le préfet de la région d'Ile-de-France, en sa qualité de préfet coordonnateur du bassin, par l'arrêté du 20 septembre 1996, il est actuellement en cours de révision. Il concerne 17 millions d'habitants, répartis sur un territoire de 100 000 km², soit huit régions, 25 départements et 9000 communes. Le SDAGE fixe les orientations d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques, et concourt, par sa mise en œuvre, à l'aménagement du territoire et au développement durable du bassin Seine-Normandie.

Le SDAGE a été élaboré, à l'initiative du préfet coordonnateur, par le comité de bassin, en étroite concertation avec les élus, administrations, usagers, et représentants des milieux socioprofessionnels... Le projet a été soumis à la consultation des conseils régionaux et généraux avant son adoption par le comité de bassin.

Ce schéma a force de droit. Les programmes et les décisions de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements publics nationaux ou locaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec ses dispositions quand ils concernent le domaine de l'eau.

En Ile-de-France, le SDAGE du bassin Seine-Normandie met l'accent sur quatre orientations fortes : préserver l'alimentation en eau, lutter contre les inondations, traiter les eaux usées et protéger les milieux naturels.

Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés (approuvé le 09/09/1997, révision approuvée le 04 Février 2004) :

Dans l'ensemble de la région Ile de France, 5 millions de tonnes de déchets ménagers et assimilés sont collectés chaque année en Ile-de-France, soit 460 kg en moyenne par habitant

Des plans départementaux d'élimination des déchets ménagers et assimilés mettent l'accent sur la réduction des déchets à la source, le tri, la valorisation matière, et le traitement de proximité. Le préfet de région en assure la coordination.

Définition : Les " déchets ménagers et assimilés " regroupent les déchets collectés et traités par les collectivités locales, qu'il s'agisse des déchets produits par les

ménages, y compris les déchets " occasionnels " (encombrants, déchets verts et déchets de bricolage) ou des déchets industriels banals, à savoir ceux produits par les artisans, les commerçants et les activités diverses de service. La quantité annuelle de " déchets ménagers et assimilés " est évaluée à 29,5 millions de tonnes.

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés identifie les lieux de traitements des déchets en fonction de leur nature et de leur provenance à l'échelle du département de la Seine-et-Marne.

Ces prescriptions doivent être prises en compte dans les annexes sanitaires du plan local d'urbanisme.

Programme Local de l'Habitat (en cours d'élaboration) :

Le SAN de Sénart a décidé d'élaborer un PLH par délibération du 24 Octobre 2005.

Les PLU ont une obligation légale de compatibilité vis-à-vis du PLH (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme). La loi mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions confirme cette notion et la renforce, en réduisant le délai de mise en compatibilité à 1 an.

Actuellement, le projet de PLH propose un scénario de programmation de 800 nouveaux logements sur la période 2009-2014. Environ 735 logements sont déjà en cours de construction et entre 65 et 290 nouveaux logements sont prévus d'ici 2014.

Le bureau d'Etudes missionné pour l'élaboration du PLH a estimé que le nombre de logements nécessaires au maintien de la population pour 2009-2014 est de 360 logements, soit environ 60 logements par an.

En matière de logements locatifs sociaux, le projet de PLH fixe un objectif de réalisation de 160 logements sociaux sur la période 2009-2014

2. PRESCRIPTIONS LEGISLATIVES

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) a établi les bases du cadre législatif et réglementaire s'appliquant aux PLU.

Depuis, celles-ci ont été complétées par les dispositions issues de :

- La loi du 1er Août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine,
- La loi du 13 Août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,
- La loi du 18 Janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale,
- La loi du 11 Février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, qui facilite la construction de logements adaptés,
- La loi du 13 Juillet 2006 portant engagement national pour le logement,
- La loi du 05 Mars 2007 instituant le droit au logement opposable,
- La loi du 25 Mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions.

La loi SRU :

En son article 1, elle assigne aux documents d'urbanisme l'objectif d'assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural.

En son article 55, elle précise que les communes incluses dans une agglomération et comptant plus de 1500 habitants au recensement général de la population de 1999 sont soumises au recensement des logements locatifs sociaux. Toutefois, avec un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 20%, la commune de Combs-la-Ville n'est pas concernée par les dispositions de la loi : engagement pour augmenter l'offre locative sociale et prélèvement sur les ressources fiscales de la commune.

Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat :

La Loi UH comporte des innovations en matières d'habitat quant aux règles de copropriétés, de sécurité des ascenseurs, d'incitation fiscale en faveur de la réhabilitation de logements anciens et apporte des précisions à loi SRU en matière d'urbanisme. Elle modifie notamment le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document du PLU créé par la Loi SRU.

Loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement :

Elle a introduit un nouvel article L.111-1-4 dans le Code de l'urbanisme visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes en édictant un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la commune, de part et d'autre des axes routiers à grande circulation. Cette interdiction est toutefois levée dès lors qu'une réflexion sur l'aménagement de ces zones est menée et formalisée dans le plan local d'urbanisme.

La commune est concernée par l'A5b, la route express N 104 et la R.D. 305

Loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit :

L'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 102, émanant de la préfecture de la Seine-et-Marne, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, vient préciser la loi n°99-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. L'arrêté préfectoral classe les infrastructures bruyantes et précise les secteurs du territoire communal affectés par le bruit de ces infrastructures.

En application des articles R. 123-13, 13° et R. 123-14, 5° du Code de l'Urbanisme les périmètres des secteurs du territoire communal affectés par le bruit lié aux infrastructures classées bruyantes sont reportés dans les documents graphiques du P.L.U. dans les secteurs de nuisance et une copie de l'arrêté préfectoral est annexé au présent rapport de présentation.

Cet élément implique que toute habitation venant s'inscrire dans les zones de bruit doit respecter un certain nombre de normes relatives à l'acoustique visant à améliorer le confort des habitants.

Loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage :

La Loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage impose aux communes de plus de 5000 habitants de prévoir les conditions de passage et de séjour des gens du voyage sur son territoire par la réservation de terrains aménagés à cet effet.

3. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol du territoire communal sont les suivantes :

- A 5** Canalisations publiques d'eau et d'assainissement
- A 7** Forêt de protection
- AS 1** Protection des eaux potables et minérales
- EL 7** Alignement des voies nationales, départementales et communales
- I 3** Gaz canalisations de distribution et transport de gaz
- I 4** Electricité – Etablissement des canalisations électriques
- INT 1** Voisinage des cimetières
- PT 3** Réseaux de télécommunications téléphoniques télégraphiques
- T 1** Servitude relative au chemin de fer.
- AC 2** Protection des sites et monuments naturels
- I 1** Hydrocarbures liquides pipelines d'intérêt général

La prévention des risques :

- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (en cours d'élaboration) :

Le PPRI de l'Yerres a été prescrit le 06 Novembre 2008.

- Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (en cours d'élaboration) :

Le PPRn a été prescrit en date du 11 Juillet 2001 pour l'aléa sécheresse.

En ce qui concerne le retrait-gonflement des argiles, la Commune a 67,1 % de son territoire en aléa faible, 10,47 % en aléa moyen et 17,4% en aléa fort.

