


Lettre au Commissaire Enquêteur.

lachassesophie@aol.com <[REDACTED]>

Mar 06/02/2024 22:42

À :Service Révision Plu <revision.plu@mairie-combs-la-ville.fr>

Cc :lpiraux77@gmail.com <lpiraux77@gmail.com>;jm-payet@wanadoo.fr <jm-payet@wanadoo.fr>;imatte.f@gmail.com <imatte.f@gmail.com>;celdejarcy@gmail.com <celdejarcy@gmail.com>;Jean Yves Lachasse <lachassejeanyves@aol.com>;emmanuelle.deramaix@wanadoo.fr <emmanuelle.deramaix@wanadoo.fr>

 3 pièces jointes (8 Mo)

Lettre au Commissaire Enquêteur 05 02 2024.pdf; Lettre au Maire 16 11 2023.pdf; Réponse du Maire 10 01 2024.pdf;

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous vous prions de trouver ci-joint la lettre du 5 février 2024, par laquelle nous vous adressons nos observations sur le projet de PLU de Combs-la-Ville ainsi que deux pièces jointes.

Nous vous remercions d'accuser réception de cet envoi et vous prions d'agréer l'assurance de notre considération distinguée.

Sophie et Jean Yves LACHASSE
Emmanuelle DERAMAIX et Jean-Michel PAYET
Françoise et Emmanuel IMATTE
Céline et Alexandre THIEBAULT
Laetitia et DJAMAL BOULARAS

Combs-la-Ville, le 5 février 2024

Mairie de Combs-la-Ville, service Urbanisme

A l'attention de Monsieur Bernard LUCAS, Commissaire Enquêteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique, nous vous adressons nos observations sur le projet de PLU de Combs-la-Ville.

Sur le classement de bâtiments remarquables

Dans le PLU de 2010, 15 bâtiments sont classés remarquables, essentiellement des propriétés communales d'une valeur architecturale indéniable (Châteaux des Marronniers et de la Fresnaye, pavillons République et Chaussy, église Saint-Vincent, école Sommeville...) et un nombre très limité de propriétés privées, toutes d'une certaine importance (Moulin du Breuil, anciennes fermes d'Egrenay, des Copeaux, du Chêne...).

Dans le cadre de la révision du PLU, la mairie projette d'identifier 28 nouvelles propriétés, qui sont soit des bâtiments isolés disséminés dans la ville (12), soit des bâtiments s'inscrivant dans un ensemble urbain plus large, en l'occurrence les avenues de la République (8) et de la Forêt (8).

Dès lors que la quasi-totalité des nouvelles propositions concerne désormais des personnes privées et compte-tenu du caractère irréversible de la mesure, il convient de peser tout particulièrement l'intérêt de cette dernière pour la collectivité au regard des contraintes qu'elle fait peser sur les individus qui en ont la propriété.

Notons, en premier lieu, que tous ces bâtiments, édifiés en majorité à la fin du 19^{ème} siècle ou au début du 20^{ème} siècle, n'avaient jusqu'ici pas été jugés « remarquables » dans les PLU successifs. Lors de la dernière révision de 2010 notamment, le PADD recommandait en des termes identiques de repérer les bâtiments remarquables. Pourquoi ces bâtiments sont-ils désormais considérés remarquables alors que la municipalité, depuis 1995, en a fait une appréciation totalement différente ?

L'examen des propositions fait également apparaître, d'une part, que les nouveaux bâtiments sont manifestement d'un intérêt architectural et paysager très inférieur à celui des bâtiments actuellement identifiés, d'autre part, qu'ils sont d'une grande disparité, ce qui interroge sur la logique du classement, sur les critères retenus et sur les instances qui ont émis ces propositions.

De ce fait, nous ne voyons, dans la démarche de la mairie, aucun des motifs et arguments d'ordre culturel, historique ou architectural attendus en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et qui expliciteraient les enjeux et sa stratégie pour déterminer ce qui doit être protégé au titre du patrimoine. La lecture de la liste proposée ne permet pas de savoir s'il s'agit de garder une trace de l'histoire urbaine et architecturale de la ville, de conserver ses bâtiments les plus anciens, de témoigner de son passé rural, de sauvegarder des demeures bourgeoises, etc. La démarche porte-t-elle sur des « objets architecturaux » ou bien sur ce qui compose une forme urbaine ou un paysage ?

Un courrier au Maire, co-signé le 16 novembre dernier par cinq propriétaires, a reçu une réponse le 10 janvier 2024 (pièces jointes). Parmi les critères qui définissent pour la mairie « l'architecture vernaculaire briarde », sont cités « les meulières de manière générale et les demeures anciennes », « le patrimoine briard, les grandes demeures et manoirs, les meulières », les « anciennes demeures de villégiature, meulières typiques du 20^{ème} siècle ou habitations d'architecture atypique ». En l'absence de justifications architecturales et patrimoniales plus précises, il semble que l'emploi de pierres meulières, cité plusieurs fois dans le courrier du 10 janvier, soit un critère distinctif.

Dès lors, il apparaît que certains bâtiments semblent tout autant dignes d'intérêt que ces propositions, au plan architectural mais aussi comme éléments d'un paysage urbain. Sans prétendre à l'exhaustivité, on peut citer, par exemple, les adresses suivantes, qui n'ont pas été incluses dans la liste :



16 et 16 bis avenue de la République



18 avenue de la République



20 avenue de la République



24 avenue de la République



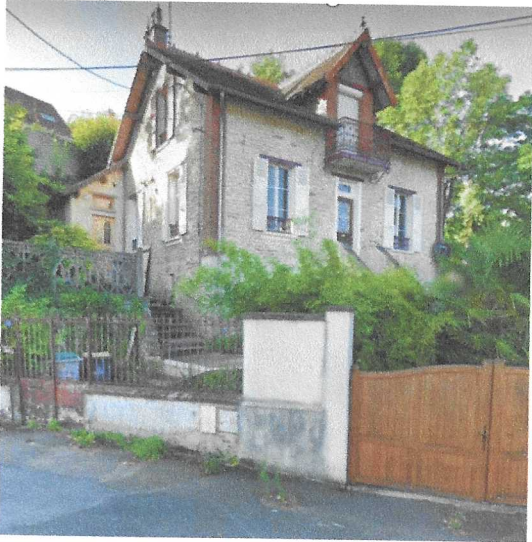
21/23 avenue de la République



33 avenue de la République



54 avenue de la République



53 rue de Vaux-la-Reine



61 rue de Vaux-la-Reine



76 rue de Vaux-la-Reine



44, rue du Verseau



8 avenue de la Chesnaie



5 rue des Marnières



11 rue des Marnières



23 rue des Marnières



31 rue des Marnières



67 rue de Varennes



84, rue de Varennes (bureaux Lalique)



38, rue des Acacias



60 allée de l'Yerres



57 rue Louise Michel



108 rue de Sommeville



16 rue des Sainfoins



19 rue des Cascades



2 rue des Villas



3 rue des Villas



5 rue des Villas



12 rue Eugène Delaplanche



10 bis avenue Aristide Briand



34 rue des Etriviers

Mais nous observons aussi que la mairie a autorisé, dans les années écoulées, la disparition d'un certain nombre de bâtiments également dignes d'intérêt, par exemple et sans exhaustivité : 5 rue Eugène Delaplanche, 40 rue des Acacias, 6 rue des Vallées, etc.



40 rue des Acacias



6 rue des Vallées (29 logements en construction)

Sur la seule avenue de la République, nous notons les disparitions suivantes :

- Au 2, une maison de la fin du 19^{ème} siècle démolie en 2008, remplacée par un immeuble de 39 logements



Maison démolie 2 avenue de la République

- Au 4, une maison fin 19^{ème}, démolie en 2019, remplacée par un immeuble de 20 logements



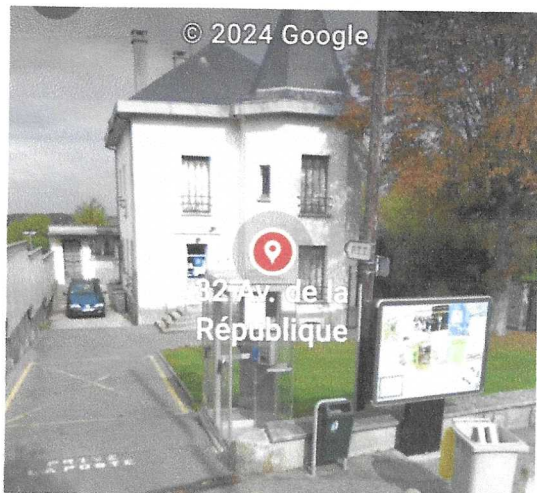
Maison démolie 4 avenue de la République

- Au 11, une maison fin 19^{ème} démolie en 2016, remplacée par deux immeubles totalisant 36 logements



Maison démolie 11 avenue de la République

- Au 32, le bâtiment de la Poste démolit, remplacé en 2014 par le marché municipal



La Poste démolie 32 avenue de la République

La densification de cette avenue comprend aussi :

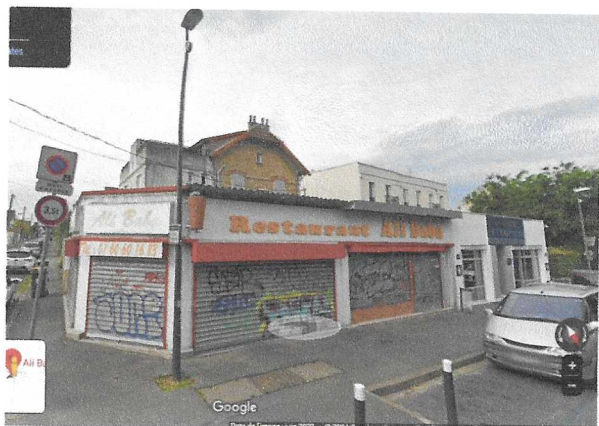
- Au 3, quatre maisons remplacées en 2020 par une résidence-service de 119 logements
- Au 7, deux maisons démolies en 2023 avec l'édification en cours de trois immeubles totalisant 54 logements
- Au 36/38, la prochaine démolition de deux bâtiments pour construire trois immeubles totalisant 60 logements.

Rappelons également que l'avenue de la République jouxte la ZAC des Brandons. A proximité, 230 nouveaux logements sont en voie d'achèvement.

De plus, en vertu d'une volonté municipale de favoriser l'implantation d'activités commerciales, cette avenue héberge plusieurs commerces, généralement installés dans des extensions de bâtiments existants ou des bâtiments autonomes, et dont l'insertion dans le paysage urbain est plus que discutable.



En face du 3 av. de la République



17 avenue de la République



19 bis avenue de la République



21/23 avenue de la République



35 av. de la République



39 avenue de la République



49 avenue de la République

Ainsi, l'avenue de la République est une zone mixte d'habitations individuelles et d'immeubles collectifs aux styles très divers ainsi que de commerces d'architecture très discutables. Le tout compose un paysage urbain très hétérogène, sans aucune unité architecturale, hormis la contre-allée arborée sur une partie de l'avenue et qui mérite d'être protégée.

Ce paysage n'est aucunement comparable avec celui de l'avenue de la Forêt, laquelle est restée à l'écart des démolitions, de la construction d'habitat collectif et des commerces.

En ce sens, la protection de quelques rares maisons dans le secteur aussi disparate de l'avenue de la République ne se justifie aucunement, le paysage urbain n'étant ni cohérent, ni préservé. Si l'intention de la mairie était de protéger ce secteur dans une démarche urbanistique d'ensemble, elle aurait dû inscrire des protections dans les PLU antérieurs. En identifiant maintenant trop tardivement quelques rares maisons de l'avenue, il semble que l'erreur d'appréciation soit répétée sur ce paysage urbain compte-tenu de son évolution.

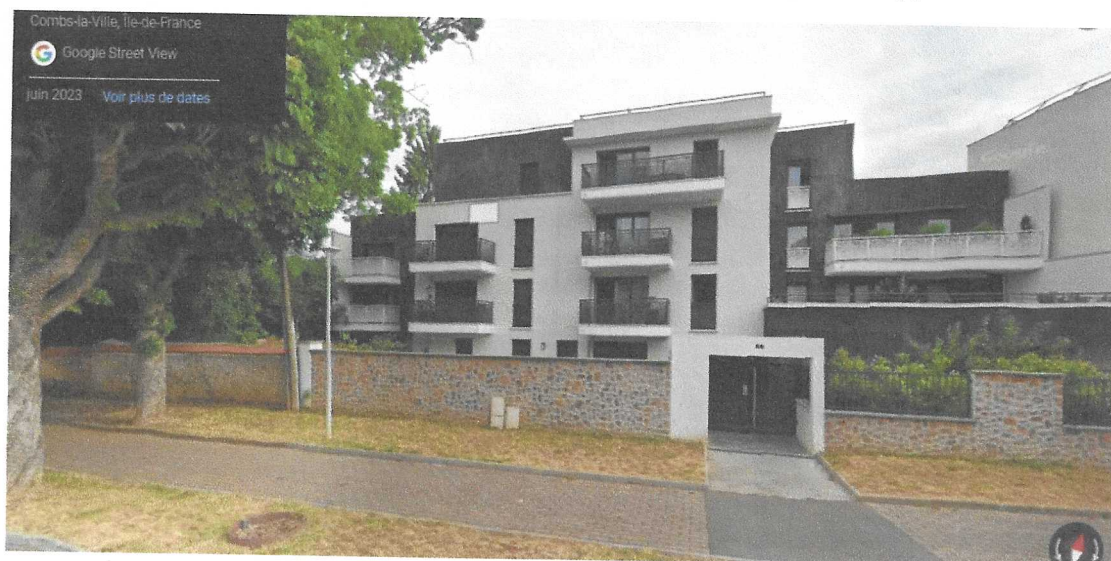
De plus, cette avenue principale du centre-ville, située à proximité des commerces, des écoles, des transports, à moins de 500m de la gare du RER D, s'inscrit parfaitement dans les critères retenus à un niveau supra-communal pour concilier le développement de l'offre de logements en Ile-de-France et le respect des enjeux écologiques : densification non consommatrice de nouvelles surfaces, utilisation des transports en commun, localisation adaptée à un raccordement au futur réseau de chauffage urbain. Ce secteur en particulier est donc adapté au besoin d'habitat collectif et à l'objectif de densification très récemment réaffirmé par le gouvernement.

Nous ne sommes donc pas d'accord pour faire porter des contraintes très fortes sur un nombre infime de propriétaires de cette avenue, dans un tel environnement urbain, sachant que le PLU permet que la densification se poursuive sur les autres parcelles. A l'horizon d'un PLU ou un peu au-delà, les maisons remarquées pourraient devenir des « dents creuses » dans une avenue naturellement de plus en plus urbanisée et commerçante.

L'obligation de préserver les caractéristiques du bâtiment vient également en contradiction avec la politique de maintien à domicile des personnes vieillissantes en empêchant d'adapter les maisons à l'avancée en âge et au handicap des occupants. La pose de volets roulants électriques en remplacement des menuiseries extérieures existantes, l'installation d'un monte-escalier extérieur pourraient être rejetées.

Nous attirons également l'attention sur le fait que le PLU (article UA-9, 9.2.) interdit la mise aux nouvelles normes énergétiques par une isolation par l'extérieur sur « les murs en pierre de taille, en meulière ou en brique prévus pour être apparents ». Cette mesure déborde le cercle des maisons remarquables et concerne un nombre très important de maisons à Combs-la-Ville.

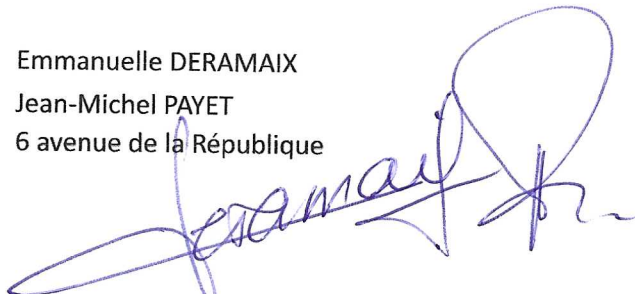
Dans l'environnement sans cohérence et non préservé de l'avenue de la République, cette identification tardive pourrait viser à interdire autant que possible tout nouvel habitat collectif sur les parcelles concernées. Néanmoins, l'encadrement du permis de construire peut permettre que des projets collectifs sur l'avenue contribuent à la qualité du paysage urbain, comme l'immeuble ci-dessous au n° 4, qui est très largement apprécié.



En conclusion, nous estimons que la démarche de la mairie est contestable, que l'intérêt collectif de cette mesure n'est pas démontré et semble très marginal, d'une part, au plan de l'inscription des propriétés dans le paysage urbain de l'avenue de la République, d'autre part au plan des qualités architecturales de ces bâtiments, en proportion de ce qui pèsera sur les propriétaires concernés.

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de notre considération distinguée.

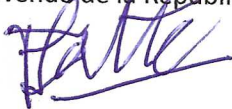
Emmanuelle DERAMAIX
Jean-Michel PAYET
6 avenue de la République




Sophie et Jean Yves LACHASSE
8 avenue de la République



Françoise et Emmanuel IMATTE
12 avenue de la République



Céline et Alexandre THIEBAULT
31 avenue de la République



Laetitia et Djamal BOULARAS
1 bis, avenue de la Chesnaie

