

COMBS LA VILLE : Révision du PLU - A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

VIOLET-LALANNE Manuelle <[REDACTED]>

Mer 07/02/2024 15:50

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

Cc :BOSELER Eric <[REDACTED]>

Objet : révision du PLU – Mairie COMBS-LA-VILLE

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La banque BNP PARIBAS est propriétaire d'un immeuble situé à COMBS LA VILLE – 76, rue de Vaux de la Reine, édifié sur une parcelle cadastrée section A n° 2979, d'une contenance de 6 088 m².

Il s'agit d'un immeuble d'exploitation qui était occupé par le centre d'archives de la Compagnie Bancaire et qui a été définitivement fermé en 2020.

Il s'agit d'un site chargé d'histoire. Le site, situé en bordure de l'Yerres a accueilli au début du siècle dernier, les activités industrielles la société LALIQUE. Fondée par René Lalique, la société crée des bijoux pour les grands bijoutiers de la rue de la Paix et ses créations en verre accompagnent le développement de la parfumerie,

Après la fermeture du site, le site a été transformé en 1882 par la Banque en un vaste centre d'archives avec une capacité de plus de 105 km linéaires de stockage. Le pavillon à l'entrée du site et l'ancien moulin ont été préservés lors de cette campagne de travaux.

Le site est actuellement à vendre dans le cadre d'une démarche partenariale avec la Ville de COMBS-LA-VILLE. L'objectif de cette démarche initiée au deuxième trimestre 2023 a été de recueillir les attentes de la ville sur la transformation du site avec l'opportunité d'ouvrir le site sur la ville pour permettre aux riverains de profiter des berges de l'Yerres et de l'ancien moulin remis en valeur.

Dans le cadre de l'Enquête Publique, nous souhaiterions attirer votre attention sur trois dispositions du futur règlement qui peuvent impacter le futur projet et contraindre les ambitions portée sur la requalification du site.

1. L'Article UB4 -1 – dispositions générales

« les constructions doivent s'implanter à l'alignement en respectant un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement existant ou projeté »

La parcelle, toute en longueur le long de l'Yerres, est particulièrement contrainte dans sa morphologie (CF – pièce jointe).

Est-il envisageable de remplacer cette disposition par celle de l'article UA4 : «les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette implantation à l'alignement peut être réalisée par la façade principale ou par la façade secondaire » ?

2. L'Article UB4 -2 – dispositions particulières

Deux points d'attention soulevés :

- « En cas d'implantation à l'alignement, les rez-de-chaussée ne pourront être destinés au logement ou à l'hébergement »
- « Toute nouvelle construction, imperméabilisation, artificialisation ou tout nouveau remblai doivent s'implanter en retrait de 20m minimum vis-à-vis des berges de l'Yerres »

Le chemin du Vaux de la Reine qui longe l'immeuble est une voie carrossable mais très peu empruntée puisqu'elle forme une impasse jusqu'à la zone naturelle. Elle est utilisée quasi-exclusivement par les riverains qui, profitant de la fermeture du site, y stationnent impunément.

Est-il envisageable de :

- **D'autoriser le logement et l'hébergement à rez-de-chaussée considérant que le quartier a vocation à muter et que le Chemin du Vaux de la Reine devra retrouver un caractère « apaisé » tant pour le stationnement que pour l'accès des riverains aux berges de l'Yerres qui pourra s'effectuer, dans le cadre du projet, par le site le long des bâtiments et du moulin.**
- **De prévoir une bande de 20m de part et d'autre de l'axe de l'Yerres, sauf si une zone humide est avérée**

Proposition de rédaction : « Toute nouvelle construction, imperméabilisation, artificialisation ou tout nouveau remblai doivent s'implanter en retrait de 10m minimum vis-à-vis des berges de l'Yerres sauf à ce que ces nouvelles constructions, imperméabilisations, artificialisations ou remblais impacte une zone humide avérée »

3. L'Article UB9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

L'article 9 traitant de l'aspect extérieur est assez strict notamment concernant les toitures et les clôtures. Il ne prévoit pas de dispositions particulières pour les constructions d'intérêt collectif qui peuvent avoir des contraintes spécifiques. Des dispositions particulières pourraient être intégrées dans le règlement.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à ces remarques,

Nous restons à votre disposition pour toutes informations complémentaires ,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en notre considération la plus sincère,



BNP PARIBAS

La banque d'un monde qui change

Manuelle VIOLET-LALANNE
Chargée de Portefeuille Immobilier

IMEX - Gestion du Patrimoine
ACI: CML05B2
93 rue Marceau Bâtiment B 93100 MONTREUIL
Tel: +33 1 57 43 91 58



N'imprimez ce message que si nécessaire, pensez à l'environnement