

Meudon le 15 mars 2019

MAIRIE DE MEUDON
6 avenue Le Corbeiller
92190 MEUDON CEDEX

A l'attention de Monsieur Denis Larghero Maire de Meudon,
Vice-Président du Conseil Départemental

Objet: Modification n°6 du PLU
V/REF :MC/18/du 17 décembre 2018

Monsieur le Maire,

Nous vous remercions pour votre réponse concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme de Meudon, qui confirme votre engagement à préserver le cadre de vie des meudonnais avec son tissu urbain traditionnel et ses cœurs d'ilots.

Nous avons également noté que vous avez engagé, via GPSO, la procédure officielle correspondante, avec l'enquête publique programmée en avril prochain.

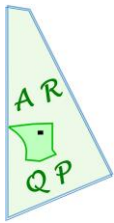
Nous souhaitons contribuer activement à cette modification afin d'améliorer l'environnement du quartier, en vous faisant 7 propositions constructives qui tiennent compte de l'identité et du patrimoine historique et architectural de ce secteur.

1. Protection du caractère particulier du quartier du Potager du Dauphin.

L'identité du quartier, d'après l'étude que nous avons menée, fait ressortir les principales caractéristiques suivantes (annexe n°1) :

- quartier pavillonnaire urbanisé principalement au 19^{ème} siècle, situé sur un coteau, très arboré, dans le triangle formé par l'avenue du Château, l'avenue Jacqueminot et le Boulevard des Nations Unies, ayant pour centre le Potager du Dauphin, avec un patrimoine remarquable, bâti et végétal.

- lieu de promenade très fréquenté par tous les meudonnais et des habitants des communes alentours (dont les randonneurs du PR7).



Proposition n°1 de l'association :

Pour ne pas voir altéré le patrimoine naturel, architectural, et paysagé à proximité du Potager du Dauphin et de l'avenue du Château, par une destruction et densification excessive et conserver un juste équilibre entre le haut et le bas du secteur, nous demandons de garantir à l'ensemble du quartier une protection homogène dans une zone unique, en transférant les parties du quartier actuellement en sous-secteur UDa et UDb dans le sous-secteur UDe.

2. Protection du patrimoine architectural :

Selon le recensement que nous avons réalisé, 30 bâtiments du quartier, témoins significatifs d'une époque et de l'évolution de l'urbanisme de Meudon, pourraient faire l'objet de la protection de l'article 11-5 du PLU et être ajoutés à la liste de l'Annexe n°5 du PLU. Nous vous transmettons par courrier séparé les dossiers des riverains qui nous ont donné leur accord.

- a) Les propriétaires concernés comprennent bien l'intérêt collectif, mais en donnant leur accord pour « protéger » leur bien, ils se créent une contrainte importante.

Il serait donc souhaitable en contrepartie que leurs bâtiments soient aussi protégés des projets de construction ou d'extension sur les parcelles voisines.

Proposition n°2 de l'association :

Prévoir des conditions spécifiques de protection à l'article 11-5 sur un périmètre donné, par exemple ne pas autoriser en limite de propriété une construction neuve d'une hauteur supérieure à 2 ou 3m, avec un retrait minimal à définir.

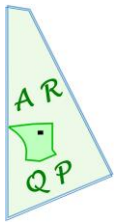
- b) Si nous intégrons un trop grand nombre de bâtiments à protéger, il pourrait nous être objecté que notre proposition se fonde sur des critères de sélection trop lâches ou génère une contrainte urbanistique excessive.

Pour éviter une telle critique nous formulons une proposition complémentaire à la précédente mais pouvant conduire à retenir un moindre nombre d'immeubles :

Proposition n°3 de l'association :

En complément de quelques bâtiments les plus remarquables à inscrire dans l'annexe 5 avec l'accord de leurs propriétaires, nous pensons que la meilleure solution pour les objectifs visés, est une requalification du quartier du Potager du Dauphin, en « secteur à protéger » dans la prochaine modification du PLU, pour « des motifs d'ordre culturel, historique et architectural » en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Il y a lieu de définir « les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. » Vous trouverez en annexe n°2 quelques suggestions.



3. Protection du patrimoine végétal et environnemental :

- a) Nous soutenons votre proposition de modification de l'article 13-5 du PLU, qui consiste à respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport au centre du tronc d'un arbre intéressant.

Selon notre recensement, 11 arbres intéressants du quartier devraient être ajoutés à la liste actuelle de l'Annexe n°6 du PLU. Nous vous transmettrons par courrier séparé les dossiers des riverains qui nous ont donné leur accord.

Proposition n°4 de l'association :

Compléter la liste des arbres « intéressants » du quartier avec les haies et les plantations d'alignement le long des rues ou en limite de propriété qui caractérisent le paysage arboré du coteau, les fonds d'ilots, et assurent une continuité avec l'avenue du Château et le parc du Potager du Dauphin.

- b) L'Annexe 7 du PLU précise des « recommandations environnementales » pour les nouvelles constructions, mais n'impose pas de contraintes limitant le préjudice éventuel pour les voisins.

Proposition n°5 de l'association :

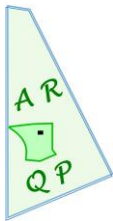
Compléter l'article 15, afin de protéger la qualité environnementale des constructions existantes situées en périphérie du nouveau bâtiment envisagé. Cela peut concerner la lumière, l'ensoleillement, la préservation d'un maximum de terres meubles, c'est-à-dire non couvertes d'aucune surface imperméabilisante qui garantit la pénétration naturelle des eaux pluviales dans la nappe phréatique. Cette limitation à l'urbanisation en cœur d'ilot concourt également à la protection de la biodiversité, à la régulation thermique de nos quartiers et participe à la lutte contre le réchauffement climatique.

4. Critères du règlement des secteurs :

L'évolution que vous envisagez, des principaux critères pour la zone UDd, des articles UD9 d'emprise au sol, UD10 de hauteur, et UD13 d'espaces verts, est tout à fait positive (tout en étant sur quelques points un peu moins contraignante que ceux du quartier de Sèvres Brancas que nous avons proposé).

Proposition n°6 de l'association :

Nous nous permettons de vous rappeler la précision complémentaire à apporter à l'article UD10.2.1 de ne pas excéder R+2.



5. Cas du Potager du Dauphin :

a) Le Potager actuel :

Nous devons :

Garder la mémoire du caractère historique des lieux depuis le Potager royal, jusqu'au lieu important de la présence russe à Meudon, sans oublier les différents propriétaires qui entre ces deux périodes, ont structuré par des lotissements successifs, tout le quartier.

b) Mur de clôture du Potager du Dauphin :

Il reste actuellement environ 60% du mur d'origine dont nous avons fait l'inventaire (voir l'annexe n°3)

Proposition n°7 de l'association

Action immédiate : Protéger au titre de l'annexe 5 du PLU les parties encore existantes du mur d'origine.

Actions suivantes pour l'ensemble du Potager du Dauphin,

- reprendre la demande de classement au titre des Monuments Historiques, engagée par la Mairie de Meudon en 2002 et qui avait obtenu un avis favorable du Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement,

- et/ou déposer un dossier comme vous l'avez suggéré pour obtenir le label « patrimoine d'intérêt régional » créé par le Conseil régional de l'Ile de France.

En conclusion

Le quartier du Potager du Dauphin est **remarquable** : c'est un espace pavillonnaire de **verdure**, un **lieu historique** et de **promenade**.

Nous devons préserver et mettre en valeur ce quartier, pour le bénéfice de tous les meudonnais en restant compatible avec les politiques publiques.

En restant à votre disposition et à celle de vos services pour préciser et échanger en détail sur tous ces points, nous vous remercions Monsieur le Maire de l'attention que vous voudrez bien accorder à nos propositions, et vous prions de bien vouloir agréer, nos sincères salutations.

Pour le Conseil d'Administration et l'équipe
de bénévoles de l'association,

Le Président
Dimitri Floros