



ASSOCIATION DES RIVERAINS DU QUARTIER DU POTAGER DU DAUPHIN DE MEUDON

Loi 1901 – 18, rue Valentine – 92190 – MEUDON
- contact@quartierdupotager-meudon.fr - <https://quartierdupotager-meudon.fr/>

Contribution

de l'Association des Riverains du Quartier du Potager du Dauphin de Meudon (ARQP)

à l'enquête publique pour la modification n°7

du Plan Local d'Urbanisme de Meudon



**Courrier ARQP du 5 septembre à Madame Sokorn MARIGOT, Commissaire
Enquêteur**

- **Pièce jointe n° 1 : le Quartier du Potager du Dauphin**
- **Pièce jointe n° 2 : Note de présentation des « Parcours Découverte » du Quartier organisés par ARQP**
- **Pièce jointe n° 3 : « Sauvegarde du quartier » Proposition ARQP**
- **Pièce jointe n° 4 : recommandations environnementales**
- **Pièce jointe n° 5 : Division de lots**

Le 5 septembre 2021



ASSOCIATION DES RIVERAINS DU QUARTIER DU POTAGER DU DAUPHIN DE MEUDON

LOI 1901 – 18, rue Valentine – 92190 – MEUDON
contact@quartierdupotager-meudon.fr - <https://quartierdupotager-meudon.fr/>

Meudon le 5 septembre 2021

Madame Sokorn MARIGOT
Commissaire Enquêteur
MAIRIE DE MEUDON
6 avenue Le Corbeiller
92190 MEUDON CEDEX

Objet : Modification n°7 du Plan local d'Urbanisme de Meudon

Madame la Commissaire Enquêteur,

L'association des Riverains du Quartier du Potager du Dauphin (ARQP) a été créée en 2018, dans le but de mener toutes les actions de nature à contribuer à l'amélioration de la qualité de vie et en particulier la préservation de l'unicité du quartier, et de la mise en valeur de son patrimoine bâti et naturel (**pièces jointes 1 et 2**).

Ce quartier est implanté sur un site historique de grande importance, le long de l'avenue du Château classée Monument Historique et en lisière du Domaine National. Au centre de ce versant se trouvait l'ancien Potager du Dauphin, dont la partie nord est aujourd'hui aménagée en parc public et en lieu culturel. Son enceinte d'origine existe encore en grande partie.

Pour ne pas voir ce patrimoine naturel, architectural et paysagé altéré par une densification excessive et par la spéculation immobilière, nous avons souhaité contribuer activement à la modification en cours du Plan Local d'Urbanisme.

Suite aux échanges très constructifs que nous avons eu avec la Mairie de Meudon, nos propositions suivantes ont été intégrées dans le projet de modification n°7 :

- le transfert en zone Udd des parties classées actuellement en Uda et UDb dans notre quartier,
- une meilleure protection des cœurs d'îlot,
- l'inscription dans les annexes 5 et 6 des bâtis et arbres remarquables
- des compléments aux règles de détermination de la hauteur maximale des constructions

Par contre, suite à la recommandation du Commissaire Enquêteur de la modification n°6 du PLU: «...suite aux propositions émises par des habitants ou associations sur la protection du patrimoine bâti et paysager de la commune de Meudon et qui me paraissent particulièrement pertinentes de poursuivre les études...afin de parfaire la protection de ce patrimoine », nous avons fait des propositions afin de placer notre quartier, entre autres, sous le régime de « *secteur à protéger* » sur la base de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Vous trouverez en **pièce jointe 3**, les motifs de notre demande, ses articulations avec le PADD et l'esquisse des lignes directrices des règles de protection à intégrer dans l'annexe n° 5 du PLU.



ASSOCIATION DES RIVERAINS DU QUARTIER DU POTAGER DU DAUPHIN DE MEUDON

LOI 1901 - 18, rue Valentine - 92190 - MEUDON
contact@quartierdupotager-meudon.fr - <https://quartierdupotager-meudon.fr/>

Par ailleurs nous constatons que de nombreux permis de construire sont objets de litige dont les principales causes sont :

a) les règles du PLU en matière de distance d'implantation des bâtiments ne prennent pas en compte ni les particularités du bâti ancien des propriétés voisines ni le végétal existant.

Afin de donner des principes et guides aux concepteurs, demandeurs, ainsi qu'aux Services qui traitent les permis, nous proposons de compléter les recommandations environnementales actuelles de **l'annexe n°7 du PLU**, par des dispositions qui permettent à tout nouveau bâtiment de s'intégrer avec harmonie et respect dans son environnement d'accueil.

(pièce jointe 4)

b) il y a incohérence entre les déclarations descriptives et l'objectif de la conception.

L'absence de toute référence à un projet de division dans sa demande de permis de construire, permet au pétitionnaire de contourner les dispositions l'article 2.4 de la zone UD.

Or, en cas de division postérieure à la construction, la délimitation de la parcelle d'assiette de la construction nouvelle peut faire ressortir que cette construction ne répond pas aux normes du PLU par rapport à la surface de la parcelle créée et qu'il en est de même pour son implantation par rapport aux limites de celle-ci, avec de graves conséquences irréversibles.

Il nous semble nécessaire de vérifier ce qui constitue de fait un nouveau lot indépendant, au sens du PLU, et nous suggérons de prendre en compte, quelques critères factuels (**pièce jointe 5 : notre courrier commun avec le Comité de Sauvegarde des Sites de Meudon à M. le Maire**)

Notre souhait est de préserver et mettre en valeur ce secteur remarquable du Potager du Dauphin, lieu de vie et de promenade de très nombreux habitants de Meudon et des environs, véritable « poumon vert » qui mérite, dans l'intérêt général, d'être protégé.

En restant à votre disposition pour préciser et échanger en détail sur tous ces points, nous vous remercions Madame la Commissaire Enquêteur, de l'attention que vous voudrez bien accorder à nos propositions, et vous prions de bien vouloir agréer, nos sincères salutations.

Pour l'association ARQP,
Le Président
Dimitri Floros



ASSOCIATION DES RIVERAINS DU QUARTIER DU POTAGER DU DAUPHIN DE MEUDON

LOI 1901 - 18, rue Valentine - 92190 - MEUDON
- contact@quartierdupotager-meudon.fr - <https://quartierdupotager-meudon.fr/>

Contribution
de l'Association des Riverains du Quartier du
Potager du Dauphin de Meudon (ARQP)

à l'enquête publique pour la modification n°7
du Plan Local d'Urbanisme de Meudon



Courrier ARQP du 5 septembre à Madame Sokorn MARIGOT, Commissaire Enquêteur

Pièce jointe n° 1 : le Quartier du Potager du Dauphin



Le quartier du Potager du Dauphin

*Le triangle, délimité par l'avenue du Château, l'avenue Jacqueminot et le boulevard des Nations-Unies, constitue « **Le quartier du Potager du Dauphin** ».*

Situé sur un coteau à forte déclivité, ce quartier pavillonnaire est en continuité avec le « domaine naturel royal national », et forme une zone de transition entre la ville et la forêt.

C'est l'un des secteurs qui incarne le mieux l'identité même de la ville de Meudon, en contrebas de l'avenue du Château (classée monument historique).

Le quartier du Potager du Dauphin est particulièrement agréable pour tous les Meudonnais. Ils en apprécient la quiétude, le caractère familial, la mixité des générations qui en font une sorte de « village ».

Ses maisons sont entourées d'un tissu végétal dense avec de nombreux cœurs d'ilots, des arbres de grand port et une faune abondante.

Plusieurs de ces maisons présentent une architecture remarquable ou très significative de leur époque de construction, pour la majorité d'entre elles sur la période 1890-1930, avec pour beaucoup des vues intéressantes notamment sur Paris.

Le quartier est ordonnancé autour d'un îlot central :

la partie publique qui subsiste de l'ancien Potager du Dauphin créé au 17^e siècle, avec ses grilles, ses murs en grande partie d'origine (certaines parties sont situées dans des propriétés privées), son parc et une belle construction du milieu du 19^e siècle.

Ce quartier, lieu de promenade très fréquenté par tous les Meudonnais et les habitants des communes voisines, est également traversé par le « Chemin de Petite Randonnée » PR7.

Des peintres l'ont représenté, des films y ont été tournés, des événements spécifiques s'y sont produits, des personnages connus y ont vécu.



ASSOCIATION DES RIVERAINS DU QUARTIER DU POTAGER DU DAUPHIN DE MEUDON

LOI 1901 – 18, rue Valentine – 92190 – MEUDON
- contact@quartierdupotager-meudon.fr - <https://quartierdupotager-meudon.fr/>

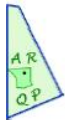
Contribution
de l'Association des Riverains du Quartier du
Potager du Dauphin de Meudon (ARQP)
à l'enquête publique pour la modification n°7
du Plan Local d'Urbanisme de Meudon



Courrier ARQP du 5 septembre à Madame Sokorn MARIGOT, Commissaire Enquêteur

Pièce jointe n° 2 : Note de présentation des
« Parcours Découverte » du Quartier
organisés par ARQP

Le 5 septembre 2021



Note d'information et d'échanges n° 40

Du 11 mai 2021

PRESENTATION des PARCOURS-DECOUVERTES DU QUARTIER DU POTAGER DU DAUPHIN

Chers amis,

En février 2020 nous vous avons fait part de notre objectif de valoriser notre quartier et mettre en exergue son intérêt patrimonial et historique (*voir notre Note d'information N°15*).

Nous remercions tous ceux d'entre vous qui nous ont transmis des documents provenant d'archives personnelles ou publiques, ainsi que les habitants de longue date du quartier qui nous ont apporté leurs témoignages.

Nous avons regroupé les données recueillies autour d'un thème :

le Parcours-découverte

Notre positionnement ARQP :

Un quartier typique qui s'est structuré par les lotissements de la fin 19ème et début 20ème siècles, patrimoine à la fois mémoire d'un mode de vie du début du 20ème et vivant par les témoignages de ses habitants.

Nous avons réfléchi à 3 parcours pour découvrir notre Quartier :

Parcours n° 1 : Les côteaux

(Haut de l'avenue Jacqueminot/rue Marthe Edouard /Potager du Dauphin)

Parcours n°2 :

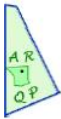
(rue Obeuf/Potager du Dauphin/rue Feuchot/sentier des Voisinux/rue Valentine sentier du Potager)

Parcours n°3 :

(Avenue Jacqueminot/rue Porto Riche/villa des Jardies/rue Nouvelle/Potager du Dauphin)



(Ville de Meudon)



PARCOURS-DECOUVERTE n°1 :

Les CÔTEAUX DU QUARTIER DU POTAGER



Vous traversez souvent ce **Quartier** pour vous rendre rue de la République, Boulevards des Nations Unies, Verd de Saint Julien, ou vous promener au Potager du Dauphin et sur l'avenue du Château.

Mais le connaissez-vous vraiment ?

Nous vous proposons une promenade côté ouest de notre quartier, pour découvrir ses charmes cachés, son histoire, son évolution, ses architectures variées et caractéristiques, la végétation importante des espaces publics et privés, aux arbres séculaires, ainsi que les célébrités qui y ont vécu.

Cette balade sera commentée par un(e) riverain(e) qui vous fera partager son attachement à ce quartier original à l'ambiance bien particulière au cœur de la Ville de Meudon.

Nous tenons à remercier tout particulièrement Mesdames Sylvie Vucic, Maire adjointe à la Culture, Marianne Lombardi responsable du Musée d'Art et d'Histoire de Meudon, et Estelle Guichard responsable du service des publics au Musée, pour leur soutien et implication dans notre projet.



Pour participer :

Ce Parcours-Découverte vous sera proposé par notre partenaire, le musée d'Art de l'Histoire de Meudon dans le cadre de ses « *Rendez-vous aux Jardins* » de juin prochain.

Deux visites commentées par un(e) habitant(e) du quartier sont programmées, samedi 5 juin et dimanche 6 juin, à 15h au départ du haut de l'avenue Jacqueminot.
Durée du parcours découverte : 1h15 environ – Gratuit

Sur réservation au 01 46 23 87 13 ou contact.musee@mairie-meudon.fr

Dans le respect des gestes barrières (port du masque obligatoire)



ASSOCIATION DES RIVERAINS DU QUARTIER DU POTAGER DU DAUPHIN DE MEUDON

Loi 1901 - 18, rue Valentine - 92190 - MEUDON

- contact@quartierdupotager-meudon.fr - <https://quartierdupotager-meudon.fr/>

Contribution
de l'Association des Riverains du Quartier du
Potager du Dauphin de Meudon (ARQP)
à l'enquête publique pour la modification n°7
du Plan Local d'Urbanisme de Meudon

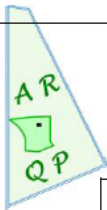


Courrier ARQP du 5 septembre à Madame Sokorn MARIGOT, Commissaire Enquêteur

Pièce jointe n° 3 : « Sauvegarde du quartier »

Proposition ARQP

Le 5 septembre 2021



Pièce jointe n° 3 au courrier ARQP du 5 septembre 2021 à Madame la Commissaire Enquêteur

« Sauvegarde du quartier »

Proposition de ARQP

1- RAPPELS

1.1 Rappel des dispositions législatives support de la demande

Article L151-19 du code de l'urbanisme (Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81)

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

1.2 Rappel des motifs de la proposition

Cette proposition répond au souci déjà manifesté lors de la modification N° 6 du PLU : la « nécessité d'assurer une meilleure cohérence du règlement avec le PADD » pour une meilleure qualité environnementale des projets.

Or le PADD a notamment pour objectif :

- *Maintenir l'ambiance de chacun des quartiers, en renforçant leur identité et leur dynamisme.*
- *Garantir la qualité environnementale pour un développement harmonieux et durable de la ville.*

Le PADD consacre des développements sur la nécessité de maintenir » l'harmonie du paysage meudonnais ». Il rappelle que « le charme et l'identité d'un quartier se construisent autour de multiples composants, créés au fil de l'évolution urbaine et qui sont préservées ou mis en exergue... ».

Si le quartier du Potager du Dauphin n'est pas le seul quartier susceptible d'être protégé, il est le seul où une démarche collective a été engagée par ses habitants. Or, une telle démarche qui ne peut s'imposer « d'en haut » constitue une condition nécessaire pour assurer l'acceptabilité de normes spécifiques introduisant des contraintes supplémentaires.



Par ailleurs,

- la localisation de ce quartier sur un coteau en contrebas de l'avenue du Château qui offre une large vue sur Paris,
- l'importance de sa couverture arborée assurant une transition entre la forêt et une zone plus urbaine,
- la forte présence d'eaux de ruissellement,
- la très forte prédominance d'un habitat pavillonnaire construit à la fin du 19^{ème} et au début du 20^{ème} siècle

sont autant d'arguments justifiant, au fond, l'adoption de ce type de protection.

Ce quartier est un des éléments forts du paysage meudonnais avec ses vues et ses formes végétales. Il est également un lieu de promenade très fréquenté par tous les meudonnais et des habitants des communes voisines, traversé par le « Chemin de Petite Randomée » PR7.

Au vu de ces éléments, une option est ouverte entre deux régimes de protection :

- Celui des « sites patrimoniaux remarquables » dans le cadre de la loi du 7 juillet 2016 : c'est le choix fait par certaines villes de GPSO (par exemple Suresnes dont les 6 secteurs définis dans ce cadre couvrent plus de 66% du territoire de la commune) ;
- Celui de « secteur à protéger » dans le cadre du PLU sur la base de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

En l'état, l'association ARQP s'est ralliée au point de vue exposé par les services de la Mairie qui estiment la première procédure longue, complexe et coûteuse au regard d'un régime de protection se différenciant peu de celui susceptible d'être défini dans le cadre de la seconde option.



2- REPONSES AUX OBSERVATIONS FAITES (cf. réunion du 29 janvier 2020)

2.1 - Sur la justification de la mesure de protection

ARQP a produit un texte développant les motifs d'une mesure de « Secteur à protéger » au regard des 3 critères légaux :

- culturel (activités culturelles sur le site du Potager),
- historique (ancienne dépendance du Domaine royal),
- architectural (coteau en contrebas d'une avenue classée Monument Historique, prédominance d'une architecture contemporaine du lotissement à la fin du 19^{ème}).



2.2 - Sur la protection complémentaire par rapport aux critères de la zone UDD, et des annexes 5 et 6 du PLU

Les critères du PLU permettent de gérer l'implantation du bâti et du végétal à l'intérieur d'un lot (surface au sol, hauteur, pleine terre, distances aux limites, etc).

ARQP propose de mettre en œuvre les préconisations supplémentaires du PADD :

- a) Un développement harmonieux du quartier avec :
 - une **complémentarité des paysages** privatifs et de l'espace public
 - des **obligations réciproques** entre le bâti et végétal existants et les nouvelles constructions et plantations projetées
- b) une recherche des meilleures **performances énergétiques** à la condition que les travaux et installations prennent en compte les contraintes de l'environnement, des caractéristiques du quartier dans son ensemble et de l'impact sur l'existant avoisinant.
- c) une **distinction nouvelle**, source de clarification, entre :
 - les bâtiments remarquables (de l'annexe 5)
 - le bâti d'accompagnement

L'objectif est d'étendre certaines dispositions existantes pour les premiers au second. Ainsi celles des alinéas 2 et 3 du paragraphe 11-5 de l'article UID 11 seraient étendues au bâti d'accompagnement, actuellement ignoré, et dont la protection est un corollaire nécessaire à celle des immeubles remarquables et à celle des paysages.

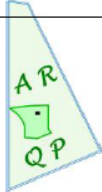
Elles portent sur la réalisation de :

- travaux de réhabilitation ;
- adjonctions, extensions et reconversions partielles.

Il y a donc une protection supplémentaire par rapport aux dispositions de droit commun du PLU sans s'étendre à l'interdiction de démolition qui continuerait à s'appliquer aux seuls immeubles remarquables inscrits à l'annexe 5 du PLU.

2.3 - Sur la protection complémentaire par rapport à la zone de protection des 500 m de l'Avenue du Château

Au regard de la protection liée au rayon de 500M de l'avenue du Château, il faut souligner que cette protection est étroitement liée à la notion de visibilité par rapport au monument historique et va donc porter essentiellement sur les questions de vue et certains aspects extérieurs. De plus, elle est assurée par des avis individuels de l'ABF, que la Mairie doit ou peut suivre ou non, selon les cas, alors que notre proposition est celle de l'édiction de normes à caractère public et structurées assurant ainsi une bonne information des habitants.



En conclusion

Il y a donc une protection supplémentaire par rapport aux dispositions de droit commun du PLU.

Sur les mesures de protection, nos propositions sont des mesures a minima dont l'enrichissement implique une réflexion urbanistique plus approfondie liée à l'étude de diagnostic évoquée plus haut. Cette réflexion a vocation à s'inscrire dans une politique de promotion de la Ville et de son patrimoine culturel et environnemental.

Doit-on aller plus loin ? Aucun texte ne l'impose, mais cela peut paraître utile. L'association peut effectuer d'autres apports, mais c'est à la commune d'entreprendre une étude urbanistique selon une procédure plus légère et moins coûteuse que celle applicable aux sites patrimoniaux remarquables (cf. loi du 7 juillet 2016).

2.3 - Sur la nécessité d'un recensement préalable d'autres îlots ou quartier à protéger

L'engagement par la Mairie d'un tel recensement nous paraît impliquer une démarche participative reposant sur l'engagement préalable d'un travail collectif des habitants via une association.

Cet engagement existe pour notre quartier, mais il ne peut être « exporté » que si la légitimité et l'intérêt d'une telle démarche sont reconnues par la Mairie.

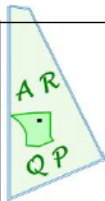
C'est pourquoi le report pur et simple de notre proposition constituerait un signal très négatif décourageant nos adhérents et au-delà, toute initiative d'habitants d'autres quartiers.

2.4 - Sur la compatibilité de notre proposition avec les contraintes de calendrier.

Cette compatibilité est assurée si la prochaine modification n°7 du PLU se limite à l'introduction de dispositions de principe

Nous vous proposons donc que la prochaine modification n°7 du PLU, comporte des dispositions introduisant le principe de mesures de protection de quartiers ou d'îlots avec l'indication des mesures d'étude préalables au vu des propositions faites par les habitants.





3 - PROPOSITION NOUVELLE ARQP POUR LA MODIFICATION N°7

Il est proposé de subdiviser en 2 parties l'annexe 5 qui fixe actuellement la liste des immeubles à protéger en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour y faire figurer les îlots et quartiers devant bénéficier de ce régime de « Secteur à protéger » et définir les règles de protection.

TEXTE PROPOSE par ARQP à intégrer dans la modification n°7 du PLU de Meudon

La présente annexe concerne les quartiers ou îlots à « protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural » en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et qui, à ce titre, font l'objet de dispositions particulières destinées à assurer la préservation, la conservation ou la restauration » du bâti et des espaces végétaux.

Ces quartiers ou îlots sont, pour Meudon, ceux issus des lotissements de la seconde moitié du 19^{ème} siècle et des premières années du 20^{ème} siècle qui se caractérisent par une certaine homogénéité des architectures et un important couvert végétal.

L'objet des dispositions particulières édictées pour ces quartiers ou îlot est d'assurer une déclinaison particulière des objectifs du PADD visant à garantir un équilibre entre préservation de l'environnement bâti et paysager et développement urbain et durable en assurant :

- un développement harmonieux du quartier avec des obligations réciproques entre l'existant et les nouveaux projets

- un respect des performances énergétiques déjà mises en œuvre

-une valorisation des paysages : les paysages constituent un élément essentiel du patrimoine de la ville. A ce titre, une attention particulière doit être apportée à la préservation de la couverture arborée et à la préservation et à la valorisation des vues.

-une valorisation des formes urbaines : l'implantation du bâti caractérise chaque quartier, soit par la continuité en centre-ville soit par la discontinuité en secteurs pavillonnaire. Ces caractéristiques doivent être préservés lors des développements futurs.

-une valorisation des formes architecturales : à ce titre, il convient de distinguer :

- Le bâti de référence (hors Monuments Historiques) : ces bâtiments sont à conserver car ils contribuent au caractère de la ville par leur qualité architecturale propre, leur intérêt historique et leur situation dans les perspectives urbaines. Ils correspondent aux immeubles inscrits dans l'actuelle annexe 5.

- Le bâti d'accompagnement : il présente, par sa volumétrie, son implantation et ses caractères architecturaux un intérêt dans le patrimoine urbain. Il est actuellement insuffisamment protégé et il convient aujourd'hui d'en renforcer sa protection.

La liste de ces quartiers ou îlots sera établi, en étroite concertation avec leurs habitants et les associations les représentant, après réalisation par la Mairie d'études urbanistiques destinées à les identifier et à tracer leurs contours. De même, seront fixées les règles de protection applicables à chaque quartier ou îlot.



ASSOCIATION DES RIVERAINS DU QUARTIER DU POTAGER DU DAUPHIN DE MEUDON

LOI 1901 – 18, rue Valentine – 92190 – MEUDON
- contact@quartierdupotager-meudon.fr - <https://quartierdupotager-meudon.fr/>

Contribution
de l'Association des Riverains du Quartier du
Potager du Dauphin de Meudon (ARQP)

à l'enquête publique pour la modification n°7
du Plan Local d'Urbanisme de Meudon

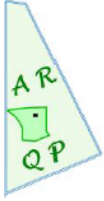


Courrier ARQP du 5 septembre à Madame Sokorn MARIGOT, Commissaire Enquêteur

Pièce jointe n° 4 : recommandations environnementales

Courrier ARQP du 22 octobre 2020 à l'attention de Monsieur le
Maire de Meudon

Le 5 septembre 2021



Meudon le 22 octobre 2020

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°7 du PLU

Monsieur le Maire,

Par notre courrier du 27 juin dernier nous vous avons fait des propositions pour intégrer dans la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Meudon.

Ces quelques mesures devraient permettre de maîtriser et accompagner au mieux la densification d'ampleur, conséquence de la loi Alur, sur le périmètre du Quartier du potager du Dauphin en :

- évitant tout contournement des règles dans un but spéculatif (de propriétaires ou promoteurs)
- respectant les orientations environnementales qui sont de plus en plus prioritaires
- permettant aux meudonnais qui ont choisi de s'installer dans ce quartier de ne pas voir se dégrader leur cadre de vie et leur patrimoine.

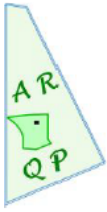
Suite aux échanges très constructifs que nous avons eu depuis avec le Service de l'Urbanisme, nous avons noté avec satisfaction un accord commun sur les mesures suivantes intégrées dans le projet de modification n°7 qui a été envoyé par la Ville à GPSO :

1. **Le transfert en zone UDD des parties classées actuellement en UDb dans notre quartier,**

(y compris la zone située entre la villa des Voisinoux et le boulevard Verd de Saint Julien, et les lots à l'angle de l'avenue Jacqueminot et du Bd des Nations Unies non classés « Plan Masse »)

2. **La meilleure protection des cœurs d'îlot :**

(dégressivité du coefficient d'emprise au sol, au-delà de 400m² de surface et au-delà de la bande des 20m calculée par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées).



3. **L'inscription dans les annexes 5 et 6 des bâtis et arbres remarquables** demandés par ARQP avec l'accord des propriétaires, y compris les murs de l'ancien Potager du Dauphin situés dans les parties privées.

4. **Compléments aux règles de détermination de la hauteur maximale des constructions:**

- Cas des toitures terrasses : 6 m à l'égout, avec suppression des attiques.
- Cas des toitures en pente : (R+1+combles aménagés) avec un maximum de 9m au faitage de la toiture et 7m à l'égout ; cette solution que vous avez trouvée, concilie très bien la limitation de la hauteur du bâtiment et l'aménagement optimal des combles.

En revanche vous nous avez exposé les raisons pour lesquelles le classement du quartier en « **site patrimonial remarquable** » ou « **secteur à protéger** », ne pouvait être envisagé dans la modification n°7 en cours du PLU, ce que nous pouvons comprendre.

Il est vrai que ces procédures sont complexes, et nécessitent l'étude de plusieurs quartiers de Meudon présentant le même intérêt que le nôtre, donc du temps supplémentaire important.

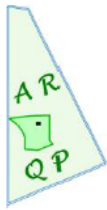
Nous sommes prêts à vous apporter notre concours pour l'étude de ce dossier.

Néanmoins, nous constatons que de nombreux permis de construire sont objets de litige, car :

- il y a incohérence entre les déclarations descriptives et l'objectif de la conception.
- les règles du PLU en matière de distance d'implantation des bâtiments ne prennent pas en compte ni les particularités du bâti ancien des propriétés voisines (telle l'existence de baies principales à proximité de la limite de propriété) ni le végétal existant.

Afin de donner des principes et guides aux concepteurs, demandeurs, ainsi qu'aux Services qui traitent les permis, il nous apparaît fondamental dans l'immédiat d'assurer à minima la préservation de l'harmonie du bâti du quartier et du couvert végétal existants, et de freiner une destruction de l'environnement par de nouvelles constructions dont la conception ne tient pas compte de l'existant.

C'est pourquoi nous vous proposons dans un premier temps, de compléter les recommandations environnementales actuelles de **l'annexe 7 du PLU**, par des dispositions qui permettent à tout nouveau bâtiment de s'intégrer avec harmonie et respect dans son environnement d'accueil, en termes d'hydrologie, flore, faune et bâti.



Nous vous suggérons de prendre en référence les cibles de la « **Haute Qualité Environnementale** »

Parmi celles-ci nous vous proposons de retenir celles qui permettent de créer un environnement intérieur satisfaisant en maîtrisant les possibles impacts sur l'environnement extérieur : apports solaires, qualité de l'air, ventilation naturelle, hydrologie, éclairage, flore, faune, visuel.

Nous vous remercions par avance de votre soutien et nous nous tenons à votre disposition et celle de vos services pour toutes précisions complémentaires.

Dans cette attente, vous prions de bien vouloir agréer Monsieur le Maire, nos sincères salutations.

Pour l'association,
le Président
Dimitri Floros



ASSOCIATION DES RIVERAINS DU QUARTIER DU POTAGER DU DAUPHIN DE MEUDON

LOI 1901 - 18, rue Valentine - 92190 - MEUDON

- contact@quartierdupotager-meudon.fr - <https://quartierdupotager-meudon.fr/>

Contribution

**de l'Association des Riverains du Quartier du
Potager du Dauphin de Meudon (ARQP)**

**à l'enquête publique pour la modification n°7
du Plan Local d'Urbanisme de Meudon**



Courrier ARQP du 5 septembre à Madame Sokorn MARIGOT, Commissaire Enquêteur

Pièce jointe n° 5 : Division de lots

Courrier ARQP / Comité de Sauvegarde des Sites de Meudon à
M. le Maire de Meudon du 7 mai 2020

Le 5 septembre 2021



ASSOCIATION DES RIVERAINS DU QUARTIER DU POTAGER
DU DAUPHIN DE MEUDON »
Loi 1901- 18 rue Valentine - 92190- MEUDON



Comité de Sauvegarde des Sites de Meudon
6 avenue Le Corbeiller, 92190 Meudon
Adresse courriel : sites.meudon@wanadoo.fr

Meudon le 7 mai 2020

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 : Division de lots

Monsieur le Maire

Nous nous permettons de revenir vers vous suite à de récents dépôts de permis de construire qui ne sont plus établis sur des projets de collectifs, mais sur des maisons individuelles de surfaces conséquentes, avec la même approche de « spéculation immobilière » et de densification importante de zones pavillonnaires, et/ou de cœurs d'îlots, qui nous semblent ne pas respecter les normes du Plan Local d'Urbanisme.

Pour ces cas, nous souhaitons attirer votre attention sur l'appréciation qui peut être faite des normes de constructibilité définies par le PLU.

En effet, les demandes de permis de construire peuvent ou non faire ressortir un projet de division en propriété ou en jouissance.

Au premier abord l'absence de toute référence à un projet de division permet au pétitionnaire de contourner les dispositions l'article 2.4 de la zone UD (repris pour les différentes zones du PLU) en faisant apprécier la constructibilité par rapport à la surface totale du terrain, en termes de coefficient d'emprise au sol, d'espaces verts et de pleine terre et, pour les règles de retrait, de les calculer par rapport aux façades des deux constructions, l'ancienne et la nouvelle.

Or, en cas de division postérieure à la construction, la délimitation de la parcelle d'assiette de la construction nouvelle peut faire ressortir que cette construction ne répond pas aux normes du PLU par rapport à la surface de la parcelle créée et qu'il en est de même pour son implantation par rapport aux limites de celle-ci.



Dans certains cas, il peut également en résulter des non conformités pour la construction ancienne.

Il y a là donc un risque évident de contournement des règles protectrices du PLU en la matière, aux graves conséquences irréversibles.

Afin d'éviter toute « indécatesse » au moment du dépôt du permis de construire, il nous semble nécessaire de vérifier ce qui constitue de fait un nouveau lot indépendant, au sens du PLU.

Nous pouvons suggérer de prendre en compte, entre autres, les critères factuels suivants :

- a) Les accès et jardins peuvent être rendus indépendants
- b) Les réseaux de desserte publique en eau, voirie, énergie, et installations techniques sont indépendants ou non
- c) Il n'y a pas de parties communes (hors les limites de séparation, les circulations et les garages ou stationnements)
- d) Le rapport entre les surfaces de planchers créées et celles existantes est important (par exemple emprise au sol de la nouvelle construction supérieure à 50 % de celle existante)
- e) La valeur vénale de la construction projetée rend improbable la revente de l'ensemble des deux maisons à un même acquéreur (ce qui aboutit nécessairement, à court ou moyen terme, à une division en propriété ou jouissance).
- f) Un premier permis a été déposé avec une division ou regroupement de lot(s) déclarés, et refusé par la Mairie.
Le second projet présenté ne comporte plus de référence à une division de lot, mais il est de toute évidence conçu comme le précédent, dans la perspective d'une division du terrain en plusieurs lots.



ASSOCIATION DES RIVERAINS DU QUARTIER DU POTAGER
DU DAUPHIN DE MEUDON »
Loi 1901- 18 rue Valentine - 92190- MEUDON



Comité de Sauvegarde des Sites de Meudon
6 avenue Le Corbeiller, 92190 Meudon
Adresse courriel : sites.meudon@wanadoo.fr

Nous pensons que l'application de telles mesures assurerait efficacement la protection de notre actuel tissu urbain au regard de menaces qui se multiplient en raison du renchérissement du foncier sur Meudon et de la volonté de propriétaires plus soucieux d'un gain immédiat que de la dégradation de l'environnement de la Ville, des quartiers, des propriétés avoisinantes (voire de la leur) et du bien commun des meudonnais.

Nous nous tenons à votre disposition et celle de vos services pour expliciter nos propositions et les compléter autant que de besoin.

Dans cette attente, vous prions de bien vouloir agréer Monsieur le Maire, nos sincères salutations.

Pour l'Association des Riverains du Quartier
du Potager du Dauphin

Dimitri Floros

Pour le Comité de Sauvegarde des Sites
de Meudon

Christian Mitjavile