

Annexe n° 3 au courrier ARQP du 18 novembre 2022 Reprise de notre courrier du 29 février 2020

« Sauvegarde du quartier »

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

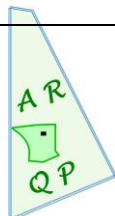
Cette proposition répond au souci déjà manifesté lors de la modification N° 6 du PLU : la « nécessité d'assurer une meilleure cohérence du règlement avec le PADD » pour une meilleure qualité environnementale des projets.

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 Randonnée » 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.

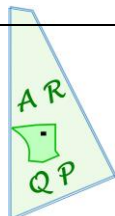


2- REPONSES AUX OBSERVATIONS FAITES (cf. réunion du 29 janvier 2020)

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** privés 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 UD 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.

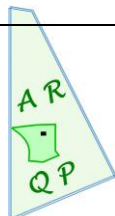
Elles portent sur la réalisation de :

- 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'édition 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.

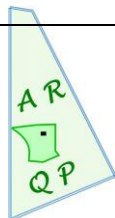
C'est pourquoi le report pur et simple de notre proposition constituerait un signal très négatif décourageant nos adhérents et au-delà, toute initiative d'habitants d'autres quartiers.

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

Cette compatibilité est assurée si la prochaine modification n°8 du PLU se limite à l'introduction de dispositions de principe

Nous vous proposons donc que la prochaine modification n°8 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 ARQP POUR LA MODIFICATION

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°8 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 établie, 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.