

Projet de modification n°8 du PLU de Meudon

**Pièce jointe n° 1 au courrier ARQP du 14 avril 2023 à
M. le Commissaire Enquêteur**

**« Le quartier du Potager du Dauphin de Meudon
et la vision de son évolution urbanistique »**

Le quartier

Le quartier du Potager du Dauphin est délimité par trois grandes artères du centre de Meudon :

➤ **L'avenue du Château**, axe majeur dessiné à l'origine pour être une perspective monumentale s'ouvrant à partir de la terrasse du château de Meudon en direction du Mont Valérien et à ce titre classée monument historique.

Elle est devenue ensuite une voie de circulation réunissant le centre de Meudon au nouveau quartier de Bellevue qui ne s'est développé qu'à la fin de la première moitié du XIXème siècle ;

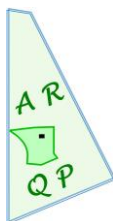
➤ **Les boulevards des Nations Unies et Verd de Saint-Julien**, voies haussmanniennes correspondant à des percées réalisées, à la fin des années 1860, au milieu des champs et des vignes, pour réunir plus commodément le centre historique de Meudon - appelé le Haut Meudon - au quartier de Bellevue et par-delà, à Sèvres ;

➤ **L'avenue Jacqueminot**, ancien chemin rural menant d'Issy-Les-Moulineaux à la terrasse de Meudon. Peu utilisé par le passé comme voie de communication en raison de sa très forte déclivité de près d'une centaine de mètres avec des sections de pente de 10% et plus, sa configuration actuelle date des années 1860 et est une réplique des boulevards.



Ce quartier se décompose en :

➤ **Un vaste quadrilatère structuré autour de l'ancien Potager** du Dauphin, devenu un parc public avec la présence de plusieurs équipements culturels aménagés dans un beau bâtiment central construit dans les années 1860 et des bâtiments annexes. Urbanisé pour l'essentiel entre les années 1870 à 1910, il présente les caractéristiques d'une zone pavillonnaire ancienne avec des maisons de caractère, le plus souvent en pierre meulière.



Plusieurs d'entre elles correspondent à des maisons de villégiature présentant des architectures très différenciées et très originales. Il ne comporte que quatre petits collectifs en son cœur et quelques rares autres en bordure des boulevards ;

➤ **Une vaste zone formant une pointe triangulaire** du Potager du Dauphin à la place du Maréchal- Leclerc : elle mixte des maisons individuelles dont la date de construction s'étale du début du XIXème siècle au début du XXème siècle, et plusieurs ensembles immobiliers datant, pour la plupart, des années 1960-70. Ces ensembles comportent des immeubles de 4 ou 5 niveaux bénéficiant d'un important écran végétal qui était celui des parcs entourant les demeures aujourd'hui disparues de ces grandes propriétés.



L'ensemble de ce quartier se situe en contrebas de l'avenue du Château sur le coteau allant de cette avenue aux boulevards. C'est un lieu de promenade très fréquenté par les meudonnais et les habitants de communes voisines qui correspond également à une part du « chemin de petite randonnée » PR7.



Ce tissu urbain fortement structuré ne comporte plus de terrains disponibles autres que ceux susceptibles d'être obtenus par la division de quelques propriétés dont la surface dépasse les 1000 m² ou à l'inverse par la réunion de plusieurs parcelles actuellement construites. Dans le premier cas, il y a conservation du bâti existant et création d'une ou deux maisons individuelles supplémentaires ; à l'inverse dans le second, il y a démolition du bâti existant et substitution d'un immeuble collectif à des maisons individuelles.

Les cœurs d'ilots disparaissent.

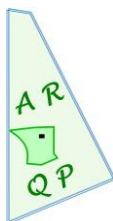
Notre association ARQP :

Un des objets de l'association créée en 2018 était de faire obstacle à la spéculation immobilière.

Le quartier était confronté aux tentatives de nombreux promoteurs ayant obtenu l'accord de 3 propriétaires de maisons individuelle, de s'assurer de celui de leurs voisins pour réunir une surface de 1000 à 2000 m² voire plus, permettant de réaliser une opération de promotion immobilière avec la création de petits collectifs de 4 voire 5 niveaux.

➤ **Son premier objectif** a été de contrer l'excessive permissivité résultant de la suppression des COS opérée par la loi ALUR.

Elle s'est donc attachée à obtenir des modifications portant sur les limitations de hauteur, la réduction du coefficient d'emprise au sol et l'augmentation des surfaces d'espaces verts et de la fraction de celles-ci devant correspondre à de la pleine terre.



➤ **Dans un second temps**, elle a initié une réflexion sur l'objectif devant être assigné au PLU pour ce quartier.

Outil de planification, le PLU est trop souvent exclusivement axé sur un objectif de transformation du bâti existant par l'imposition de règles visant à modéliser un nouvel urbanisme se substituant à un tissu urbain considéré comme ne répondant plus aux besoins actuels de production de logements, de lieux d'activités ou de commerces, d'équipements et d'espaces collectifs. A ce titre, la prise en compte de l'existant et sa préservation ne constituent plus une priorité.



C'est précisément une vision inverse que nous souhaitons faire prévaloir à l'échelle de notre quartier en raison de la qualité de son bâti, de l'harmonie des constructions existantes et de l'équilibre actuel entre les collectifs issus des constructions des années 1960 à 2000 et le tissu pavillonnaire ancien. Une de nos autres préoccupations, liée à la précédente est celle de la préservation du couvert végétal avec la présence de nombreux arbres remarquables.

L'objectif de préservation de l'existant ne doit pas signifier pour autant que la situation actuelle doive demeurer figée.

Il faut en premier lieu prendre en compte la nécessité d'adapter le bâti aux exigences environnementales nouvelles notamment en termes d'isolation thermique et phonique.

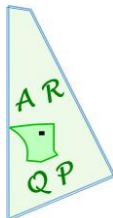
Il faut également permettre la restructuration du bâti actuel, notamment par une extension des surfaces.

A ce titre, il a été procédé à un constat : celui, sur les parties pavillonnaires, d'une harmonie du paysage liée à la hauteur des constructions existantes, de 9 à 12 mètres sauf quelques exceptions avec quelques rares maisons comportant pour partie des hauteurs supérieures.

En conséquence, une extension par surélévation des constructions existantes ne nous a paru devoir concerner que les constructions basses à deux niveaux et donc, être limitées avec des hauteurs maximales de 6 mètres à l'égout du toit pour les toitures en terrasse et de 7 mètres (et 9 m au faîtage) pour celles en pente.

A l'inverse, les extensions de l'emprise au sol de constructions anciennes dont l'assise n'est très souvent que de + ou- 50 m² nous paraît plus opportune avec un encadrement par un CES et un pourcentage de traitement en espace vert laissant des marges d'évolution.

Les nouvelles règles issues des modifications 6 et 7 du PLU ont très largement répondu à nos demandes.



Nos préoccupations aujourd'hui

- Un meilleur encadrement des **divisions de propriété** ;
- Une adaptation des règles d'urbanisme afin de permettre des **extensions de constructions** existantes répondant à la nécessité d'adapter des maisons anciennes aux exigences fonctionnelles actuelles, et aux besoins des familles ;
- **La prise en compte de l'existant** dans l'implantation de constructions nouvelles en limite de propriété afin d'éviter que les baies principales de constructions anciennes ne se trouvent pas privées d'ensoleillement et de vue en raison de l'implantation des constructions existantes à proximité immédiate de la limite de propriété ;
- Le classement, dans le cadre du futur PLUi, de ce quartier comme « **secteur à protéger** » sur la base des dispositions de l'article L.151-19 du code l'urbanisme.

Sur ces quatre points qui auraient pu être traités en tout ou partie par l'actuel projet de modification n°8 du PLU, seul le second l'a été, mais, à notre sens, par l'édiction de règles complexes à la fois insuffisamment claires et trop restrictives.

C'est donc là l'objet principal de nos observations (cf. pièces jointes 4 et 5).

Nous souhaitons néanmoins réitérer en les précisant nos demandes sur les autres points.