

# PROPOSITIONS DE L'ASSOCIATION DES RESIDENTS DU QUARTIER DU POTAGER DU DAUPHIN

## RAPPEL DE NOS PROPOSITIONS INITIALES

L'association des Résidents du Quartier du Potager du Dauphin ( ARQP ) a été créée en 2018 pour faire obstacle aux tentatives de nombreux promoteurs d'obtenir l'accord du propriétaire d'une maison individuelle et ensuite, de s'assurer de celui de ses voisins pour, par le jeu d'un effet domino, réaliser une opération de promotion immobilière d'une certaine ampleur 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 ceux-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.

C'est, dans cette perspective que dès mars 2019, lors de l'enquête publique sur la modification N°6 du PLU, elle a fait part de son souci d'assurer une meilleure articulation entre le PLU et deux des objectifs du PADD :

- *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, d'alors, consacrait d'amples 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...* ».

C'est à ce titre, que l'ARQP avait initialement envisagé le classement du quartier comme « site patrimonial remarquable » dans le cadre de la loi du 7 juillet 2016. Au regard des observations faites notamment par l'Architecte des Bâtiments de France, elle avait substitué à cette demande celle d'un classement dans le cadre du PLU sur la base de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme en instituant une catégorie nouvelle de secteur à protéger pouvant correspondre à un quartier.

Cette demande renouvelée lors des trois enquêtes publiques successivement organisées pour les modifications 6, 7 et 8 du PLU de Meudon procédait d'une motivation liée à une double nécessité :

- prendre en compte la combinaison du bâti avec le végétal et, plus largement, son inscription dans le paysage ;

- préserver l'environnement immédiat des bâtiments protégés. A ce titre, elle se référait à une distinction entre les bâtiments remarquables et le bâti d'accompagnement dont la protection lui paraissait un corollaire nécessaire.

Si l'ARQP ne peut que se satisfaire de la création de nouvelles rubriques permettant notamment d'étendre la protection au titre de l'article L 151-19 du code l'urbanisme à des ensembles bâtis, elle regrette que les critères retenus ne prennent pas suffisamment en compte l'articulation entre le bâti et le paysage et comportent des exigences d'homogénéité excluant des périmètres trop larges.

Toutefois, prenant acte du choix effectué, elle a renoncé à soutenir sa demande initiale qui- c'est là un point important- correspondait à une esquisse de régime juridique plus souple que celui retenu dans le projet présenté et n'excluant pas, selon le bâtiment concerné, une démolition totale.

## **L'ANALYSE DU QUARTIER**

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.

Il 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 depuis le carrefour de la Fourche avec des sections de pente de 10% et plus, sa configuration actuelle date des années 1870 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 trois 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 XIX<sup>ème</sup> siècle au début du XX<sup>ème</sup> 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 écrin végétal qui était celui des parcs entourant les demeures aujourd'hui disparues de ces grandes propriétés.

## **NOTRE DEMANDE**

### **Au titre des « ensembles urbains d'intérêt**

Elle porte sur deux îlots :

- Le premier au sud du Potager (quadrilatère formé par l'avenue Jacqueminot et les rues Marthe Edouard, Nouvelle et Porto- Riche) auquel il faudrait adjoindre le Parc du Potager du Dauphin dont les murs, les arbres et la belle bâtisse centrale construite au début des années 1860 donnent son âme au quartier ;
- 
- Le second à l'est le long des rues Valentine et Eliane et entre le sentier du Potager et le boulevard des Nations Unies.

Vous en trouverez les contours exacts sur les plans cadastraux ci-joints. Plusieurs parcelles sur lesquelles sont situées des maisons construites dans les années 1950 à 1970 ont été détournées.

**Le premier îlot situé en contrebas de l'avenue du Château dans sa partie supérieure correspond à une double pente vers l'est à partir de l'avenue du Château et vers le Nord à partir de l'avenue Jacqueminot.** Ces fortes déclivités offrent des vues remarquables vers PARIS.

Il se distingue par l'importance de sa couverture arborée assurant une transition entre la forêt, une zone plus urbaine, la forte présence d'eaux de ruissellement et la prédominance d'un habitat pavillonnaire construit à la fin du 19<sup>ème</sup> et au début du 20<sup>ème</sup> siècle.

Ce secteur était composé de multiples parcelles découpées en lanière et correspondant à des vignes, vergers ou potagers (cf. cadastre napoléonien).

Au début du 19<sup>ème</sup> siècle, ces parcelles sont annexées à de grandes propriétés existantes (celles du Potager, du général Jacqueminot notamment), loties à partir des années 1860, puis des années 1890. Ces lotissements se sont accompagnés de la construction de maisons au style très différencié (exemple : villa des Jardies), mais aussi de maisons de villégiature aux styles très éclectiques (rue Marthe Edouard).

Diverses personnalités notamment des peintres les ont habitées.

Cette riche histoire a été mise en valeur par la réalisation de parcours-promenade commentés organisés depuis 3 ans en collaboration avec le musée d'Art et d'Histoire de Meudon.

Si le bâti présente une assez grande diversité, son trait commun est celui de constructions en pierre meulière nichées dans la verdure. Les disparités de style et de gabarit ainsi que des implantations notamment en retrait de la voie publique, loin d'être des éléments disqualifiant, font le charme de cet îlot en créant une harmonie avec le paysage. La physionomie de cet îlot, avec des alternances plein/vide, est à l'opposé des rues pavillonnaires classiques présentant un alignement de maisons similaires qui confèrent aux lieux une grande monotonie.

Outre la protection du bâti, le classement pourrait assurer la protection du végétal et la sauvegarde d'une bonne perméabilité des sols évitant le ruissellement des eaux.

**Le second îlot a pour noyau les maisons des rues Valentine et Eliane.** Il correspond pour une large part au lotissement du potager de la propriété Porto – Riche. Rue Valentine, plusieurs maisons (N° 14,16 et 18), présentent une unité architecturale. Le tracé de cette rue correspondant à l'ancien Chemin des Mouchettes renvoie au passé rural de Meudon.

La rue Eliane représente un repos, un sas de bien être, une vie protégée dans le quartier du Potager du Dauphin. Rue étroite en forme de coude, elle a gardé son tracé d'ancien chemin dans les potagers et vergers, un urbanisme de petites parcelles orientées sud. La suite dense de petites maisons de style varié, du côté sud, construite en bordure de trottoir pour que le terrain soit le plus ensoleillé en témoigne. C'était la rue des maraichers du Quartier du Potager du Dauphin, qui vivaient là et vendaient sur place ou au marché de la place Stalingrad, jusque que dans les années 1950.

Derrière cette rive gauche de la rue Eliane, s'étend un quartier secret car peu accessible ou par des sentes, foisonnant de verdure jusqu'au court chemin privé traversant du 6 ter de la rue Porto Riche au sentier du Potager rejoignant le boulevard des Nations Unies.

Cette partie de l'îlot est composé de bandes de terrain en lanière réunies pour constituer d'assez grandes propriétés dont les maisons bordent le boulevard des Nations Unies et comportent à l'arrière de vastes espaces arborés. A signaler, plusieurs maisons situées à l'entrée du sentier dans une voie privée reliant le sentier à la rue Porto Riche dont plusieurs maisons présentent de très intéressantes charpentes en bois en débord du toit.

Au total sur ces deux îlots, la richesse du patrimoine est attestée par la multiplicité des classements de maisons mais aussi d'arbres :15 maisons sont classées dans la catégorie 1 « bâtiment remarquable », 17 dans la catégorie 2 « bâtiment d'intérêt » représentant respectivement 88% et 63% des bâtiments recensés dans ces deux catégories pour l'ensemble du quartier.

S'agissant des arbres, la situation est analogue avec 4 arbres classés dans la catégorie 5 « arbre remarquable » et 10 dans la catégorie 6 « arbre repère, soit respectivement 100% et 50% des arbres recensés dans ces deux catégories pour l'ensemble du quartier.

Enfin, les 3 éléments d'intérêt recensés dans l'ensemble du quartier se situent dans le premier îlot.

#### **Au titre des « ensembles bâtis à caractère patrimonial**

Eu égard aux critères très restrictifs, notre proposition se limite aux quatre maisons de l'avenue du Château entourant la maison « Wagner » (N°27).

D'une architecture simple et modeste, elles constituent un des très rares ensembles de maisons de ville du début du 19<sup>ème</sup> siècle. Leur gabarit et leur implantation en très léger retrait des contre-allées confèrent une certaine unité à cet ensemble.

#### **Au titre des « bâtiments remarquables » et « d'intérêt »**

L'association n'entendant pas se prononcer aux lieu et place des propriétaires n'a pas d'observations à formuler sur ce point.

Elle constate que le bilan des ajouts et suppressions au regard du PLU actuel dont elle regrette qu'il n'ait pas été établi pour l'ensemble de la ville serait de 5 suppressions pour les bâtiments et arbres contre 10 ajouts pour les premiers et 14 pour les seconds.

### **Au titre des « arbres remarquables » et repères »**

L'association s'interroge sur la disparition dans le classement proposé de plusieurs arbres répertoriés dans l'inventaire des arbres remarquables dressé par le département:

-Cypres d'Italie 14 rue Valentine 1,30 20 6 Planté en 1920, cet arbre exceptionnel par ses dimensions est reconnaissable par son port typique étroit et élancé, repérable de la rue. Cépée de trois troncs dont la base mesure 2,10m de conférence ;

-Calocedrus decurrens (Torr.) Florin Calocèdre, libocèdre rue Obeuf 2,46 18 6 Beau sujet de la forme fastigiée formant une colonne régulière dégarnie à la base. Pour sa rareté ;

- Pinus nigra ssp. nigra var. 'Nigra' Pin noir d'Autriche 12, rue Obeuf 3,60 29 19 Très beau sujet de grande envergure poussant dans des conditions optimales de sol perméable (3/4 pelouse - 1/4 planté). Expertise en 2002. Pour ses dimensions 1898 ;

- 1 Tilia cordata Mill. Tilleul à petites feuilles Centre d'Etudes russes Saint Georges 15, rue Porto Rich 1,25 1415 Cépée de six troncs anciennement étêtée. Pour son port 1899

Cette suppression au regard de l'actuelle annexe 6 pourrait répondre au souci d'éviter un double classement. Cette hypothèse est toutefois incertaine car il existe des doubles inscriptions pour d'autres arbres.

Autre point, la suppression dans le classement d'un groupe de marronniers de la propriété du 16 rue Valentine qui sont le dernier vestige d'un alignement ancien commun à quatre maisons.

Enfin, un très grand frêne élevé- *Fraxinus excelsior*- sis dans le jardin de la propriété du 7 rue Porto Riche (parcelle cadastrale 184) mériterait un classement comme arbre repère. D'une hauteur d'environ 20m avec des ramures de plus de 15m d'envergure totale, il est un signal et un élément majeur du décor végétal pour les propriétés voisines (cf.photo).

DENYS MILLET

Président de l'Association des Résidents  
du Quartier du Potager du Dauphin