



ASSOCIATION DES RESIDENTS DU QUARTIER DU POTAGER DU DAUPHIN DE MEUDON
LOI 1901- 18 rue Valentine - 92190- MEUDON- contact@quartierdupotager-meudon.fr -
<https://quartierdupotagermeudon.fr/>

Meudon le 16 juin 2024

Objet : Enquête publique sur le Projet de PLUi de l'EPT Grand Paris Seine Ouest (GPSO)

Madame la commissaire enquêtrice

Nous vous remercions de l'attention que vous avez, lors de notre rencontre de ce matin, portée aux préoccupations et demandes de l'Association des Résidents du Quartier du Potager du Dauphin que je représentais en ma qualité de Président avec la présence d'un de nos jeunes administrateurs Sébastien Sureau.

Comme nous vous l'avons expliqué notre association, de création récente, a un double objectif de protection et valorisation d'un quartier très arboré avec un tissu pavillonnaire ancien de la fin du 19^{ème} siècle mais aussi de défense des intérêts des résidents tant au regard de la préservation de notre cadre de vie que des besoins de résidents et en matière immobilière d'adaptation du bâti aux besoins des familles et des seniors.

Le projet de PLUi conforte les avancées obtenues depuis 2018 qu'il s'agisse des règles de constructibilité avec la création - au sein de la zone U3- d'un sous-secteur spécifique- U3-C 10 recouvrant l'actuel sous- secteur UDd ou du classement de plusieurs ilots du quartier comme ensembles d'intérêt urbain.

A ce titre, nous souhaitons saluer la qualité du travail de diagnostic sur l'état patrimonial du quartier et la pertinence des grands choix notamment de la fixation par ilot du coefficient de pleine terre.

Nos propositions, au nombre de 4, sont modestes mais essentielles pour répondre à notre double préoccupation de préserver et adapter le patrimoine existant.

Dans le souci de respecter l'architecture d'ensemble du Règlement, ces propositions visent à transposer des règles applicables à d'autres sous-secteurs soit directement comme pour l'implantation d'une nouvelle construction sur un même terrain (reprise des règles applicables au sous- secteur U3-B) soit en les adaptant pour prendre en compte la réalité d'un tissu pavillonnaire ancien arboré et moins resserré en proposant une emprise au sol dégressive par tranches soit encore à tirer les conséquences du diagnostic effectué comme celui de la fréquence des constructions en recul important par rapport à la voie publique.

Une quatrième plus originale mais qui est une reprise de dispositions prises dans d'autre communes de la petite couronne vise à encadrer les conséquence d'une division de terrain en prohibant toute division dont il résulterait, pour la parcelle déjà bâtie, de nouvelles non-conformités ou l'aggravation de non-conformités existantes.

Ces dispositions répondent à notre souci de maîtriser une densification répondant aux besoins des meudonnais mais aussi de franciliens désireux de s'établir dans notre ville tout en préservant l'harmonie d'un quartier remarquable.

Nous vous remercions, madame la commissaire enquêtrice, de l'attention que vous et vos collègues voudront bien adresser à ces propositions et vous prions de bien vouloir agréer nos sincères salutations.

Le Président de l'ARQP

Denys MILLET

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF POLITICAL SCIENCE
1100 EAST 58TH STREET, CHICAGO, ILLINOIS 60637

MEMORANDUM FOR THE RECORD
SUBJECT: [Illegible]

1. [Illegible]

2. [Illegible]

3. [Illegible]

4. [Illegible]

5. [Illegible]

6. [Illegible]

7. [Illegible]

8. [Illegible]

9. [Illegible]



ASSOCIATION DES RESIDENTS DU QUARTIER DU POTAGER DU DAUPHIN DE MEUDON
LOI 1901- 18 rue Valentine - 92190- MEUDON- contact@quartierdupotager-meudon.fr -
<https://quartierdupotagermeudon.fr/>

NOTE POUR LES COMMISSAIRES ENQUÊTEURS

L'Association des Résidents du Quartier du Potager du Dauphin a été créée en 2018 avec pour objectif principal la « préservation de son cadre pavillonnaire et paysager, de son patrimoine historique et architectural, de sa flore et de sa faune ». A ce titre, elle s'est immédiatement employée à 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.

Le périmètre de son action correspond au triangle formé, au sud, par l'avenue Jacqueminot, à l'ouest par l'avenue du Château et à l'est par les boulevards des Nations Unies et Verd de Saint Julien.

- **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.

Les modifications N°6 et surtout N°7 du PLU opérées en 2019 et 2021 ont permis de satisfaire très largement cet objectif avec notamment l'intégration de tout le quartier dans le secteur UDD comprenant également le triangle formé par le côté ouest de l'avenue du Château, la rue des Capucins et la route des Gardes.

- **Le second objectif était le classement du quartier sous un régime de protection.**

Il s'inscrivait dans 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 l'ARQP souhaitait faire prévaloir à l'échelle du 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 était celle de la préservation du couvert végétal avec la présence de nombreux arbres remarquables.

Laisse en attente lors des modifications du PLU, ce second objectif a été satisfait par la reprise dans le projet de PLUi de la demande faite, en juin dernier, par l'ARQP d'un classement de deux îlots du quartier au titre des ensembles urbains d'intérêt:

-Le premier correspond au quadrilatère formé par l'avenue Jacqueminot, l'avenue du Château, les rues Obeuf et Porto- Riche qui inclut 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.

Il se distingue par l'importance de sa couverture arborée assurant une transition entre la forêt et une zone plus urbaine, la forte présence d'eaux de ruissellement et la prédominance d'un habitat pavillonnaire construit à la fin du 19^{ème} et au début du 20^{ème} siècle. Le trait commun du bâti est celui

de constructions en pierre meulière nichées dans la verdure. Les disparités de style et de gabarit ainsi que des implantations très différenciées par rapport à la voie publique, loin d'être des éléments disqualifiant, font le charme de cet îlot en créant une harmonie avec le paysage. Sa physionomie, avec des alternances plein/vide, est à l'opposé des rues pavillonnaires classiques présentant un alignement de maisons similaires qui confère aux lieux une grande monotonie ;

- **Le second à l'est le long des rues Valentine et Eliane et entre le sentier du Potager et le boulevard des Nations Unies** correspond pour une large part au lotissement du potager de la propriété Porto – Riche. Rue Valentine, Le tracé de la rue Valentine correspondant à l'ancien Chemin des Mouchettes renvoie au passé rural de Meudon, on y trouve un alignement intéressant de plusieurs maisons (N° 14,16 et 18) du premier lotissement de cette rue présentant une unité architecturale.

Ignorant le régime de protection qui serait applicable, l'ARQP avait proposé un tracé comportant un détournement de certains immeubles de construction récente dépourvus de tout intérêt. Au regard des règles applicables qui visent à conserver l'harmonie générale de l'ensemble en termes d'implantation, de volumétrie et de hauteur, ces exclusions n'ont pas de réelles justifications et pourraient être supprimées.

Sur le premier objectif, l'ARQP constate avec satisfaction que le reclassement de l'actuel secteur Udd dans un sous-secteur spécifique de la zone U3-C – U3-C-10 - permet de maintenir les acquis obtenus lors des précédentes modifications du PLU. Néanmoins, l'ARQP souhaite obtenir l'aménagement ou la modification de certaines règles afin de satisfaire un double objectif :

- Faciliter l'adaptation du bâti actuel aux besoins des familles et des seniors ;
- Mieux protéger l'harmonie du quartier en cas d'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété ou de division de propriété.

1- Faciliter l'adaptation du bâti actuel aux besoins des familles et des seniors

1.1 - Les implantations de constructions par rapport aux limites séparatives

Beaucoup des maisons du quartier se caractérisent par une faible surface au sol (45 à 60 m²) sur 3 niveaux. Il s'ensuit une fonctionnalité insatisfaisante notamment du fait de l'absence au rez-de-chaussée de chambres et sanitaires ou d'espaces de vie exigus et cloisonnés.

Cette situation génère des projets d'extension horizontale se heurtant à des difficultés liées à l'implantation des constructions par rapport à la voie publique qui détermine les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives. En effet, la caractéristique du quartier est celle d'une très grande diversité dans les distances d'implantation par rapport aux voies publiques: en l'absence de toute règle, le choix a souvent été, par le passé, ne pas construire dans l'alignement des maisons voisines mais de s'en éloigner en profitant de la profondeur des terrains (35 à 50 m voire plus).

Ainsi, une part significative des maisons se situe dans une bande de 18 à 25 m par rapport à la voie publique. A noter que cette caractéristique est soulignée dans le rapport de présentation (3^{ème} partie p 208) : « *Les constructions y sont implantées avec un recul important vis-à-vis de la rue(..)* ». En conséquence, dès lors qu'une extension latérale conduit à une implantation en limite de propriété, les propriétaires se heurtent à l'interdiction de construction en limite de propriété au-delà d'une bande

de 20m et ne peuvent donc réaliser des projets satisfaisant à la fois des exigences de fonctionnalité et d'harmonie architecturale par rapport à la construction existante.

Les dérogations actuelles ou nouvelles, au-delà de leur complexité et d'une lecture pouvant donner lieu à des interprétations différentes et ainsi, sources potentielles de litiges, n'ont qu'une portée limitée ne permettant pas la réalisation de projets d'une certaine ampleur (extension avec une emprise au sol de 30 à 40 m² voire plus).

C'est pourquoi l'ARQP estime nécessaire de revenir à la règle antérieure à la modification n°6 qui était celle d'une bande 25 mètres à partir de la voie publique autorisant une construction sur les limites séparatives. Le motif invoqué pour justifier de cette modification- à savoir la protection des cœurs d'îlot- est bien évidemment un objectif qui est aussi celui de l'ARQP- mais il nous paraît pouvoir être assuré par le jeu combiné des règles régissant les surfaces d'emprise au sol mais surtout, de pleine terre. Ces dernières présentent de plus l'avantage, de par leur fixation par îlot, de bien s'adapter aux caractéristiques arborées des parcelles. De plus, la proposition faite de modifier les règles relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété vient renforcer de manière efficace la protection des cœurs d'îlots et éviter une densification excessive altérant l'harmonie du quartier.

De plus, il est intéressant de noter que dans plusieurs des quartiers très protégés de Marnes-la-Coquette, les constructions sur les limites séparatives sont autorisées dans une bande de 25m pour les sous-secteurs U3-C -6, U3-C -8 et U3-C -9.

Proposition N°1: Substituer une distance de 25 m à celle de 20 m dans le projet de Règlement (cf. p132) pour permettre des constructions en limite séparative, les autres règles restant inchangées.

1.2 - L'emprise au sol des constructions

L'adaptation du bâti doit prendre également être rendue possible par les règles en matière d'emprise au sol. L'introduction dans la modification n°6 d'un pourcentage dégressif d'emprise au sol selon deux tranches - 30% jusqu'à 400 m² et 20% au-delà – constituait un point d'équilibre répondant à la nécessité de faciliter la construction sur des terrains de surface petite et moyenne qui représentent une large part des terrains bâtis tout en préservant les parties arborées des propriétés plus vastes.

L'introduction dans le projet de règlement écrit du PLUi d'un pourcentage uniforme de 25% de la surface du terrain vient rompre cet équilibre :

-la constructibilité de tous les terrains d'une surface inférieure à 800m² diminue dans une proportion atteignant – 17% pour un terrain de 400 m² ;

- à l'inverse, elle augmente pour les terrains d'une surface supérieure à 800 m² dans une proportion dépassant +11% pour un terrain de 1600 m².

Niveau de constructibilité selon la surface du terrain

Surface du terrain	PLU actuel	Projet de PLUi	Proposition ARQP
300 m ²	90 m ²	75 m ²	105 m ²
400 m ²	120 m ²	100 m ²	130 m ²
600 m ²	160 m ²	150 m ²	165 m ²
800 m ²	200 m ²	200 m ²	185 m ²
1400 m ²	320 m ²	350 m ²	245 m ²
1600 m ²	360 m ²	400 m ²	265 m ²

Or, on constate que pour les zones pavillonnaires, le PLUi adopte le plus souvent un régime de pourcentages dégressifs par tranche (moins de 300 m², de 300 à 500 m², et plus de 500 m²) et parfois, sans motif évident, un taux uniforme.

L'ARQP propose d'introduire un régime par tranches mais avec un taux initial plus réduit que celui applicable en zone U3- A qui correspond à des zones d'habitat plus dense.

Proposition N° 2: Substituer dans le projet de Règlement (cf.p142) à un taux d'emprise au sol de 25% quelle que soit la surface du terrain des taux variant par tranche de surface du terrain : 35% pour une surface de moins de 300 m², 25 % de 300 à 500 m² et 10% au-delà de 500 m².

2 - Mieux protéger l'harmonie du quartier en cas d'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété ou de division de propriété.

Si la réalisation d'une division de lot est un droit pour tout propriétaire, il convient de mieux encadrer l'exercice de ce droit pour :

2.1 - Prévenir la dissimulation d'une division future en supprimant les avantages liés à une division masquée caractérisée par la construction d'un second bâtiment sur un terrain déjà construit.

Cette proposition part d'un constat : la construction d'un second bâtiment sur un terrain déjà construit se traduit par une densification excessive grâce au contournement des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives. En effet, en l'absence de limites séparatives entre deux constructions sur un même terrain, les distances entre celles-ci peuvent être réduites de moitié par rapport aux distances imposées entre les mêmes constructions sur deux terrains limitrophes.

Nous avons donc proposé une mesure de doublement des distances minimales fixées par rapport aux limites séparatives. Cette demande avait été écartée.

Aujourd'hui, l'ARQP relève avec satisfaction que l'intérêt d'une telle mesure est aujourd'hui reconnue et qu'elle s'appliquera au secteur U3-B de Meudon (cf. p138) qui couvre, d'ouest en est, les coteaux de Bellevue de la rue Basse de la Terrasse jusqu'à l'impasse Alexandre Guilmant. Or, dans ce secteur, on retrouve des propriétés arborées de dimensions variables qui ne sont pas sans point commun avec celles des abords de l'avenue du Château.

L'ARQP propose donc de transposer cette règle au secteur U3-C-10 étant précisé qu'elle ne s'appliquerait pas à des constructions annexes (type garage ou atelier).

Proposition N° 3 : Majorer les distances minima d'implantation d'une construction sur un même terrain (cf. p139 du projet de Règlement) en les portant à 16m lorsque la façade comporte une baie et à 8 m pour les façades sans baie (cf. U-3-B).

2.2 - Eviter qu'une division ne crée une non-conformité en termes d'emprise au sol ou d'implantation ou n'aggrave une non-conformité existante du bâtiment actuel

Actuellement, la conformité au PLU n'est appréciée que pour la construction nouvelle sans prendre en compte l'effet de la division sur la situation du bâtiment existant par rapport au PLU. La disposition proposée existe dans plusieurs PLU de la région IDF notamment celui du Raincy.

Proposition N° 4 : Proscrire toute division créant ou aggravant des non conformités au PLUi du bâtiment existant situé sur l'une des parcelles issues de la division.


Denys Millet
Président