

Remarques du CSSM sur les modifications du PLU de Meudon soumises à enquête publique en avril-mai 2017

Introduction

Le Comité de Sauvegarde des Sites de Meudon (CSSM) est très attaché à la mise en valeur de notre patrimoine et à la préservation de son environnement bâti et naturel, et ceci passe, notamment, par la préservation de l'harmonie et de l'esthétique de notre ville, ainsi que par le respect des espaces naturels.

A ce titre, la préservation des vues étendues permises par le relief de notre commune à partir de nombreux emplacements est, à nos yeux, essentielle.

Dans le projet de modification simplifiée dénommé v5 (p.m.s v5) du PLU de notre ville, nous avons donc tout particulièrement examiné les données qui conditionnent les aspects ci-dessus, principalement celles qui déterminent la volumétrie des constructions nouvelles (coefficient d'emprise au sol (CES), hauteurs, distances des façades aux limites de propriété ou aux bâtiments existants,...) et celles susceptibles de perturber les grands cycles naturels de l'eau et de la végétation, comme le coefficient d'emprise au sol et la requalification éventuelle d'espaces verts.

Remarques spécifiques sur les modifications proposées

Nous apprécions le relatif durcissement des contraintes que les modifications projetées introduisent dans le PLU, notamment sur la suppression (sauf exceptions) de la notion de « partie de façade » concernant la distance d'un bâtiment nouveau à la propriété voisine, sur la suppression des saillies closes sur le domaine public, et sur les précisions apportées sur la définition des hauteurs au faitage et la définition de l'emprise au sol. L'ensemble des nouvelles règles et les propositions faites en matière de volumétrie doivent permettre à la fois de corriger les effets pervers résultant de la suppression du COS et d'assurer le meilleur rapport possible entre densité et aspects paysagers.

Ces dispositions ne nous paraissent pas totalement efficaces au regard de trois impératifs essentiels à nos yeux :

1 - Faire obstacle à la diminution des surfaces de « pleine terre » :

Ce problème est particulièrement important à Meudon, qui, pour éviter le trop grand ruissellement des eaux de pluie et leur absence d'accès aux nappes phréatiques dus aux caractéristiques de son relief, doit conserver une proportion de surfaces de « pleine terre » importante. Nous proposons donc que, là où il est de 50%, sur les zones UC, UD et UE le coefficient d'emprise au sol soit ramené de 50% à 40%¹ et que, parallèlement, le taux d'espaces verts soit porté à 50%. Toutefois, cette réduction du CES pourrait ne pas s'appliquer aux terrains situés le long des axes majeurs de circulation des zones concernées par la modification simplifiée en cours (ms v5), comme par exemple, les boulevards des Nations-Unies ou Verd-de-St Julien.

2 - Pour éviter les constructions inharmonieuses qui fleurissent actuellement :

A ce titre, des prescriptions plus contraignantes relatives à l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions, les conditions d'alignement sur la voirie, les distances minimales entre constructions et l'aménagement des abords pourraient être édictées en

¹ Ainsi, quand il est proposé dans le pms v5 que dans les zones UDa UDb (ou Meudon Centre 1 &2) prévoyant « un taux de traitement en espaces verts » de 40%, que celui-ci soit accru à 50% avec un taux de surface en pleine terre de 60%.

application de l'article L151-18 du code de l'urbanisme. Ainsi, il serait souhaitable que la plus courte distance entre tous les points d'un bâtiment et tous les points d'un autre sur un même terrain (qu'il soit ou non divisé en 2 ou plusieurs lots pour la réalisation de l'opération) ne soit jamais inférieure à 8m, dans les trois cas envisagés en UC-8.1 (ou en UD-8.1 ou en UE-8.1). De même, sur un terrain existant, les limitations sur la distance entre deux bâtiments devraient être entendues comme sur la « distance entre tous les points d'un bâtiment et tous les points d'un autre »².

Mais il faut également répondre à la nécessité de conserver une homogénéité à certains quartiers ou îlots par des prescriptions relatives à leur préservation, leur conservation ou leur restauration conformément aux dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. L'introduction d'un régime de protection par quartier de type pavillonnaire ou par îlot complétant celui actuel par immeuble apparaît indispensable à la préservation du bâti meudonnais. Outre des prescriptions qualitatives, il convient d'édicter à leur égard des prescriptions plus contraignantes en termes de hauteur (9m), de coefficient d'emprise au sol (30%) et d'espaces verts (60%). Ceci correspond notamment à des lotissements ayant gardé leur homogénéité, tel celui du Baudreuil, ou comportant quelques maisons d'époque plus récente, tel celui du parc Jacqueminot (1865) ou de Porto Riche (1898).

3 - Préserver les perspectives sur le quartier Rodin :

Bien que pris en compte de façon partielle dans l'actuel projet de modification (Zone UC sous-secteurs UCa et UCd), les projets de construction en cours sur le quartier du projet Rodin, rattachés au périmètre de la consultation, nous paraissent pouvoir être intégrés aux propositions de modification v5 et permettre d'intégrer plusieurs de nos demandes. Ainsi, les règles relatives à la hauteur des immeubles ne nous paraissent pas suffisamment prendre en compte cet impératif essentiel pour une ville dont l'atout remarquable est celui des vues offertes tant à partir des hauteurs que de la vallée. Cet impératif ne paraît pris en compte que pour la seule la zone des côteaux de la Seine correspondant au quartier Scribe (UDe) avec une hauteur de 9m. Les normes actuelles doivent être révisées en prenant en compte cet impératif.

De façon plus globale, nous proposons que soit mis en place un outil référentiel de type « Cônes de vue ». Ainsi, en intégrant la variable NGF, constituant un axe central de plusieurs couloirs ou « cônes » entre les points de circulation et de résidence en hauteur de colline et les différents points bas entourant des constructions actuelles ou futures du bord de Seine meudonnais, ces ensembles d'espaces visuels doivent être protégés selon des cotes à définir au sein d'une commission d'urbanisme pouvant se tenir à l'issue de l'enquête publique et associant élus, techniciens, représentants d'association et personnalités qualifiées.

Propositions d'orientations pour les modifications à venir

1 - Promouvoir le concept de projet urbain

Ce projet doit définir les règles d'urbanisme, bien sûr, mais aussi les espaces verts à conserver, le plan de circulation des piétons et véhicules, les activités et commerces désirés, la destination souhaitée des constructions nouvelles. Cette notion de « projet urbain » est à ce jour absente dans l'actuel PLU. Ce concept devrait pouvoir s'appliquer à plusieurs pôles de densité urbaine ou en émergence. Bien que non directement concernés par l'actuelle modification, plusieurs quartiers qui mêlent une certaine densité urbaine et des services en développement répondant aux attentes des meudonnais, pourraient bénéficier de ce type d'approche urbanistique et d'aménagement global et durable. Ainsi, les secteurs de la gare de

² A titre pédagogique, à la fois pour faciliter la lecture du règlement d'urbanisme et servir de cadre réglementaire, nous suggérons l'insertion d'un encadré rappelant les différentes modalités de calcul des hauteurs et qui explicite la norme retenue pour l'ensemble du règlement ; les cas particuliers de certains sous-secteurs tels que UC (p 13 & 17), UD (p11 & p 12) et UE (p 9, 11,12,14 & 15) apparaîtront alors et clairement comme une exception à la règle de la hauteur mesurée en tout point de la construction par rapport au terrain existant avant travaux et au terrain projeté.

Val-Fleury ou de la place de Stalingrad pourraient faire l'objet d'une modification simplifiée permettant d'intégrer la méthodologie du projet urbain et prendre en compte les retours d'expériences constatés. Une attention particulière doit être portée au quartier du Val, quartier le plus ancien de Meudon qui présente une certaine homogénéité, même si elle a été mise à mal par quelques constructions. Il convient de définir un périmètre de protection.

2 - Concevoir un projet de quartier pour l'Onera

Ce quartier doit être conçu comme un prolongement de Meudon, s'ouvrant sur la forêt et la Grande Perspective. A ce titre, son urbanisation ne peut se limiter à la seule construction de logements. Il doit intégrer des espaces dédiés aux commerces et services dont sont dépourvus les quartiers adjacents -Arthelon et Vertugadins-, assurer une intégration plus harmonieuse du lycée et du collège qui sont actuellement des enclaves vécues comme sources de nuisance par les riverains. Il est également essentiel de privilégier le traitement paysager de ce site, de créer des cheminements publics -pour piétons et cyclistes- pour accéder à la soufflerie, à la Corderie et aux bureaux du colonel Renard, bâtiments protégés, mais aussi au Bassin hexagonal et à la forêt.

3 - Mieux protéger certains bâtiments

La folie Huvé et la Folie Biancourt, seules « folies » du XVIII^{ème} siècle subsistant à Meudon, devraient bénéficier d'une meilleure protection par leur insertion dans une zone ou par la création de périmètres de sauvegarde soumis à des règles d'urbanisme plus contraintes permettant leur mise en valeur.

4 - Clarifier le devenir de la colline Rodin par une révision des règles du PLU et une vision globale intégrant plusieurs des variables d'un éco-quartier

Les règles actuelles n'assurent pas suffisamment la conservation des vues horizontales et plongeantes³ que l'on a à partir du Belvédère du musée Rodin.

La colline est subdivisée en 5 zones avec des hauteurs variant de 22m à 9m !!

5 - Définir les critères d'inscription sur la liste des bâtiments protégés

Le Comité de Sauvegarde des Sites de Meudon est favorable à la protection des immeubles qui concourent de façon significative à la beauté et à la sauvegarde du patrimoine historique, architectural et paysager de Meudon ; il se félicite donc qu'une liste d'immeubles protégés figure au PLU.

Le comité propose que soit mise en place une règle publique locale précisant les critères de choix des bâtiments remarquables ou à protéger, voire même, pour beaucoup de cas, d'îlots d'habitat, ensemble d'immeubles témoins d'une architecture de qualité, reflet d'une époque, sans que chacun de ceux-ci puissent, individuellement, être qualifiés d'immeubles remarquables de par leur architecture. Les modalités d'une communication systématique et transparente de la diffusion de la règle publique et des choix effectués devraient aussi être fixées ; en particulier, les propriétaires concernés devraient être informés au préalable.

Il faut noter que, dans le présent PLU, l'intitulé de la liste fait référence à l'article L123-1-5. Cet article a été abrogé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015. Il conviendrait donc de substituer au visa de cet article celui de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui reprend l'essentiel de l'article L123-1-5 III 2°.

Le CSSM se propose de participer à la définition de la règle publique évoquée ci-dessus et à la révision subséquente de la liste des bâtiments protégés.

Meudon, le 12/5/2017

³ Nous proposerons dans une note complémentaire à ce mémo de commentaires et suggestions liés à la PDMS V5 une définition et des représentations illustratives des modalités de préservation des « vues » et des « paysages urbains » afin, notamment, de réduire le risque de « vue en tunnel » porté par certains opérateurs immobiliers ou aménageurs.