

Au cours de l'été, la mairie de Meudon a pris plusieurs arrêtés de refus de permis de construire faisant échec aux dérives nées de la suppression du coefficient d'occupation des sols. Dans les zones pavillonnaires, on a vu se multiplier des divi-sions de propriété existantes destinées à permettre la construction de logements individuels dont les qualités architectu-rales et d'insertion dans le site sont inégales mais aussi des projets de construction de petits collectifs. Il en résulte un mitage d'un paysage harmonieux dans sa diversité, une altération de la qualité des vues, une densification conduisant à la diminution des espaces verts, à l'abattage d'arbres et à une augmentation de la circulation automobile dans des voies étroites. Certains de ces projets étaient de plus situés dans des sites remarquables comme les coteaux de Bellevue.

Ces décisions sont intéressantes de par leur motivation : en effet, au-delà du non- respect de plusieurs dispositions du PLU, elles se réfèrent à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme qui vise les conditions d'insertion dans le site et permet ainsi, de se livrer à une appréciation de la qualité du projet.

Ainsi, le projet de création de deux immeubles collectifs de 13 logements, avec surélévation et extension de la maison individuelle existante sise 74 bis rue de Paris qui avait donné lieu à une importante mobilisation des riverains a fait l'objet d'un arrêté de refus de PC motivé par diverses irrégularités tenant au non-respect des distances minimales de prospect par rapport à la voie et de protection des vues sur les propriétés voisines, des règles limitant l'emprise au sol des cons-tructions à 50% de la surface des terrains (..).

Mais, surtout, l'arrêté se réfère in fine à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme aux termes duquel « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les cons-tructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* » , L'arrêté relève de ce chef :

le non-respect des prescriptions du PADD qui prévoit de conserver l'harmonie du paysage meudonnais les coeurs d'îlots naturels et des vues au travers des jardins plus ou moins plantés, et dans les secteurs anciens de préserver l'ambiance pavillonnaire et aérée qui ressort d'un tissu mixte ;

l'absence de rapport avec les constructions avoisinantes de la volumétrie massive avec une profondeur importante d'un immeuble collectif de 9 logements à l'architecture contemporaine ;

le caractère démesuré d'un projet global consistant à réaliser en coeur et fond de parcelle un bâtiment neuf et l'exten-sion d'une maison existante qui densifierait à outrance le coeur d'îlot végétalisé, en contradiction totale avec l'occu-pation du sol des terrains avoisinants;

l'absence d'insertion dans le paysage environnant de ce projet dans un tissu environnant proche essentiellement consti-tué de pavillons traditionnels sur des terrains verdoyants, à l'emprise au sol très limitée.

Le refus opposé à une demande visant à l'extension d'une maison individuelle et à la construction d'un collectif de 3 lo-gements ( 6 en prévision initiale) sur la colline de Brimborion est basé sur des motivations similaires.

S'agissant de l'insertion dans le site, il est relevé que « le volume et l'emprise au sol trop excessifs de la construction, son architecture contemporaine et sa hauteur de près de 15m par rapport à la voie ne lui permettent pas de s'insérer harmonieusement dans le paysage environnant. »

L'abondance des motivations démontre que toute demande de PC ouvre de multiples angles d'attaque techniques et que l'article R-111-27 permet de construire un argumentaire répondant aux attentes des riverains. Toutefois, il faut être conscient que le recours à cet article est d'autant plus aisé qu'est parallèlement relevé le non- res-pect de règles du PLU. A ce titre, la suppression de la protection assurée par l'existence d'un coefficient d'occupation des sols limitant les surfaces construites peut être compensée par les limites résultant du coefficient d'emprise au sol, des surfaces de pleine terre et aussi, des distances minima imposées par rapport à la voie et aux constructions voisines. Reste à faire évoluer ces réglementations pour les durcir et à revoir les règles de calcul des hauteur en prenant en compte, dans un paysage collinaire, le niveau du sol (référence au niveau NGF) afin de protéger les vues. On pourrait ainsi mettre en place un outil référentiel de type « cônes de vue » afin de définir les axes à protéger à partir des points en haut de colline

Enfin, le souci de conserver l'homogénéité de certains quartiers ou îlots doit conduire à militer pour l'adoption du régime de protection prévu par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui prévoit que « *Le règlement [ PLU] peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, es-paces 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 préserva-tion 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.* »

Or, actuellement, la voie la plus usitée pour protéger des éléments du patrimoine consiste à se borner à allonger la liste des immeubles protégés au titre de cet article. Ainsi, la liste annexée au PLU de Meudon fait ressortir une extrême hété-ro-généité des immeubles dont seulement, une très faible part témoigne d'une architecture remarquable. La plupart d'entre eux ne sont que des témoins d'un style architectural caractéristique d'une époque et s'ils méritent une protection, celle-ci doit être une protection collective des quartiers ou îlots où ils sont très fortement présents.