



Comité de Sauvegarde des Sites de Meudon
6 avenue Le Corbeiller, 92190 Meudon



Les Amis de l'Avenue du Château à Meudon
6 Avenue Le Corbeiller, 92190 Meudon

Meudon, le 12 février 2021

(Lettre recommandée avec AR)

M. Denis Larghero, Maire de Meudon
Hôtel de Ville, 6 avenue Le Corbeiller, 92190 Meudon

(Avec en copie)

Société Batiterre, 88 avenue de Wagram, 75017 Paris
Madame Monique HAIUN, 5 avenue du Maréchal Maunoury, 75016 Paris
Monsieur Serge HAIUN, 5 avenue du Maréchal Maunoury, 75016 Paris
Monsieur Jonathan HAIUN, 80 rue Spontini, 75016 Paris
Monsieur Samuel HAIUN, 20 rue du Château, 92200 Neuilly-sur-Seine

Objet : recours gracieux contre la délivrance :

- du permis d'aménager n° PA 92048 18 0001 M02 du 17 décembre 2020 - Arrêté n° 2020T329,
- des quatre Permis de Construire suivants :
 - n° PC 92048 20 0041 du 21 décembre 2020 - Arrêté n° 2020T339
 - n° PC 92048 20 0042 du 21 décembre 2020 - Arrêté n° 2020T338
 - n° PC 92048 20 0043 du 21 décembre 2020 - Arrêté n° 2020T336
 - n° PC 92048 20 0044 du 21 décembre 2020 - Arrêté n° 2020T337

Monsieur le Maire

Vous connaissez l'intérêt que nos deux associations portent à la préservation de la propriété De Jaeger dont le vaste parc remarquablement arboré s'étend de la rue des Capucins à l'avenue Marcellin Berthelot sur le coteau dominant l'avenue du Château.

Le CCSM avait manifesté - voici quelques années- auprès de votre prédécesseur sa très vive inquiétude quant au devenir de la maison de maître de cette propriété située rue des Capucins. Cette rue est, en effet, un remarquable exemple de conservation et d'évolution de l'architecture meudonnaise où se côtoient sans heurt de belles demeures anciennes et des créations contemporaines de qualité. Nous avons été suivis sur ce point et cette maison est aujourd'hui inscrite à l'annexe 5 du PLU répertoriant les immeubles à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2 ° du code de l'urbanisme.

L'actuel projet qui préserve tant la maison qu'une partie du parc dans sa partie bordant la rue des Capucins satisfait dans son principe aux préoccupations qui étaient les nôtres. En revanche, le projet de construction de quatre maisons individuelles dans la partie basse du parc bordant l'avenue Marcellin Berthelot ne nous paraît répondre ni aux exigences de qualité qu'impose la nature de cette avenue comparable à la rue des Capucins ni à celles d'intégration paysagère résultant de la proximité de deux monuments historiques – l'avenue du Château et la maison André Bloc- présentant une co-visibilité avec les 4 maisons projetées.

C'est là le motif principal de notre demande de retrait du permis d'aménager et des permis de construire délivrés pour procéder à leur réexamen et, en application des dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme, subordonner la délivrance de nouveaux permis au respect de prescriptions

spéciales destinées à éviter que l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments projetés ne portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et à la conservation des perspectives monumentales du haut de la rue du Bel Air et de l'avenue du Château.

Un examen attentif des dossiers nous a également amené à identifier des points nous paraissant faire ressortir des interrogations sérieuses sur la conformité aux dispositions du PLU, voire des non-conformités avérées.

1 - L'intégration paysagère

Notre première remarque porte sur les insuffisances et lacunes de la notice d'insertion paysagère. En application de l'article R.441-3 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement doit comporter une notice précisant :

1° L'état initial du terrain et de ses abords et indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;

Dans le cas présent, les documents produits occultent la réalité antérieure, celle d'un parc boisé dont une large part des arbres ont été abattus lors d'une campagne de défrichement au cours de l'été 2019. Ces coupes sont d'autant moins acceptables qu'elles ont été effectuées sans discernement et ne semblent pas toutes justifiées au regard de l'emprise au sol des bâtiments et des clôtures projetées.

2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

a) *L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;*

La représentation de l'aménagement futur du terrain en très forte déclivité et les abords de la maison de maître et des trois arbres remarquables est quasi-inexistante.

b) *La composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules ;*

Les photos figurant dans le dossier représentent essentiellement l'avenue Marcellin Berthelot, mais aucune ne la représente vue à partir de l'intersection de celle-ci avec l'avenue du Château et il n'y a aucune vue sur les terrains des constructions projetées à partir de la rue du Bel Air à hauteur de la villa André Bloc.

Or, ce projet portera atteinte à la préservation des vues à partir de ces monuments historiques ou vers ceux-ci. En effet, ces maisons seront visibles depuis l'avenue du Château notamment entre les numéros 25 et 33. Ce projet aura également un fort impact sur les vues sur le parc et l'arrière de la maison De Jaeger : en effet, c'est depuis l'avenue Marcellin Berthelot qu'on bénéficie d'une vue sur l'ensemble de la propriété. La création entre les deux blocs de maisons d'une « trouée paysagère » de 3 mètres est certes un élément positif mais très largement insuffisant.

Ce point est pour nous essentiel car, en l'absence d'une telle documentation, il n'est pas possible à la lecture du dossier d'apprécier la co-visibilité à partir de monuments historiques et l'impact visuel des constructions projetées. Il nous paraît indispensable que les services instructeurs de la mairie manifestent fortement l'exigence d'une stricte application des textes. A défaut, l'exercice de leur contrôle tout comme celui de l'ABF ne nous paraît pas pouvoir s'exercer. Il en est a fortiori de même pour les riverains ou associations.

c) *L'organisation et l'aménagement des accès au projet ;*

d) *Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet ;*

La très forte déclivité du terrain par rapport au fonds riverain de la copropriété du 2 avenue Marcellin Berthelot et à la partie haute de l'actuel parc impliquent des travaux de terrassement dont la représentation est insuffisante. Or, ce point est sensible au regard de la nécessité de protéger trois

arbres remarquables sis dans le parc De Jaeger, mais aussi deux arbres à grand développement situés sur la parcelle contiguë de la copropriété du 2 avenue Marcellin Berthelot à moins de 2 mètres de la limite séparative.

Les trois arbres remarquables recensés par le département des Hauts-de-Seine sont :

- un cèdre de l'Himalaya (matricule 1984) classé pour ses dimensions : « *Enorme sujet faisant partie des 3 champions des Hauts de Seine par la taille de son tronc.* » ;
- un cèdre du Liban (matricule 3614) : « *Beau sujet ayant toute la place pour se développer.* » ;
- un séquoia géant de Californie (matricule 3615) classé pour ses dimensions : « *Sujet de grande hauteur au tronc puissant.* »

Très curieusement, ces trois arbres ne sont pas mentionnés dans l'annexe 6 du PLU de Meudon qui répertorie les parcelles où se trouvent des arbres « *intéressants* » alors que l'annexe graphique associée mentionne l'existence d'arbres « *intéressants* » dans la parcelle AD488.

Ce recensement permet de prescrire une marge de recul de 6 mètres par rapport au centre de l'arbre. Cette distance concerne également le sol et le sous-sol afin de préserver le système racinaire. Il convient néanmoins de veiller à l'application de cette règle compte tenu de l'inscription de ces arbres dans l'inventaire départemental et de leur situation aux abords de deux monuments historiques qui leur permet de bénéficier des règles générales de protection des articles L.630-1 et L.621-32 du code du patrimoine. Il faut également s'assurer de garanties sur les conditions de réalisation des travaux et les aménagements aux fins de création de quatre jardins dans un terrain présentant une très forte déclivité afin qu'elles n'aient pas d'impact sur le développement voire la pérennité de ces trois arbres.

Outre ces trois arbres remarquables, on notera aussi que ce projet menace deux arbres centenaires (en partant de l'avenue Marcellin Berthelot : un érable et un chêne). En effet, les travaux de terrassement, de fondation, de pose de la dalle et de construction du mur de soutènement des terres conduiront à la section des racines qui s'étendent au-delà de la limite séparative des deux propriétés ce qui pourrait entraîner le dépérissement de ces deux arbres voire provoquer leur chute. Leur dépérissement ou leur chute signifierait la perte du dernier écran de verdure entre la résidence située au 2 avenue Marcellin Berthelot et les constructions projetées.

La bonne intégration de ces constructions à leur environnement devrait donc être recherchée par :

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- de meilleures dimensions et composition de leurs volumes,
- une réflexion sur l'aspect et la mise en œuvre des matériaux, ainsi que sur le rythme et la proportion des ouvertures.

Tel n'a pas été le cas en l'espèce puisque le projet proposé rompra avec l'harmonie urbanistique de l'avenue Marcellin Berthelot, adjacente à l'avenue du Château.

Les constructions projetées faisant l'objet des quatre permis de construire se présentent comme deux blocs de deux maisons chacun séparés par une trouée de 3,35 m de large. Elles seront perçues visuellement comme un immeuble de R+2 (et non comme un R+1+comble) qui occupera en quasi-continuité le terrain situé 4-4b avenue Marcellin Berthelot. Cet ensemble imposant ne s'intégrera pas dans l'environnement de ce quartier dont le bâti est peu dense et majoritairement constitué de maisons ou d'immeubles très anciens et/ou antérieurs aux années 70 ou bien de maisons plus contemporaines espacées et présentant une architecture originale.

Le constat figurant dans les demandes de permis - « *L'environnement immédiat est très disparate et forme un tissu hétérogène intégrant tout type de bâtiment en taille et topologie* » - est une appréciation négative alors qu'est clair le caractère harmonieux des constructions environnantes petites en gabarit, et dont les plus imposantes sont exclusivement en retrait et/ou en contre-bas. Plus grave, il occulte la reconnaissance par les meudonnais et visiteurs extérieurs d'un environnement jugé comme l'un des plus préservés de Meudon. Ces constructions sont d'un style identique sans les espacements qui caractérisent les constructions riveraines.

Les constructions projetées auront ainsi un aspect qui se situe aux antipodes des préoccupations très explicites du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) de la ville de Meudon qui consacre de longs développements à la nécessité de maintenir « *l'harmonie du paysage meudonnais* » et affiche, à ce titre, comme objectif la volonté de « *garantir un équilibre entre préservation de l'environnement bâti et paysager, et développement urbain et durable en assurant une valorisation des paysages : les paysages constituent un élément essentiel du patrimoine de la ville. A ce titre, une attention particulière doit être apportée à la valorisation des formes urbaines : l'implantation du bâti caractérise chaque quartier, soit par la continuité en centre-ville soit par la discontinuité en secteurs pavillonnaires. Ces caractéristiques doivent être préservées lors des développements futurs* ».

Notre analyse critique rejoint le **constat de l'Architecte des Bâtiments de France** (ABF) tel qu'exprimé dans son avis du 06/03/2020 :

« *Le projet représente un enjeu important : situé face à un monument historique, dans un tissu urbain de grande qualité architecturale urbaine et paysagère et contigu à un bâtiment remarquable de Meudon. Le projet doit justifier de sa présence en présentant des qualités lui permettant d'être à la hauteur de ce contexte et ses enjeux.*

Or le projet en l'état ne présente pas ces qualités requises par :

- *un volume et gabarit trop imposants qui le font émerger du mur de clôture et le rendent trop visible ;*
- *une écriture architecturale hybride entre pastiche (emploi d'éléments de modénature imitant l'architecture classique : chaîne d'angle, encadrements de baies, corniches...) et modernité (succession de volumes parallélépipédiques en toiture terrasse)*
- *cet effet architectural rendu d'autant moins cohérent par l'emploi de matériaux basiques* »

Alors même qu'aucune modification ne paraît avoir été apportée au projet sur ces points depuis ce premier avis, l'ABF a étonnamment donné son accord au projet en juin 2020 ! Si ce second avis mentionne l'envoi de pièces complémentaires par le promoteur, il ne nous est pas possible, faute d'en connaître le contenu, d'apprécier leur incidence sur ce changement d'avis.

Enfin, si la hauteur de 9 m de ces constructions est conforme aux actuelles dispositions du PLU, nous vous rappelons qu'à la suite de nos longues discussions, vous avez reconnu que cette règle ne répondait pas aux exigences d'insertion paysagère dans cette zone du PLU et avez prévu dans l'actuel projet de modification n°7 de ramener cette hauteur à 6 m à l'égout pour les toitures terrasse. Les motivations de l'introduction de cette disposition peuvent permettre de revoir ce projet en modifiant en tout ou partie les hauteurs des constructions projetées. Nous relevons sur ce point que la présentation faite dans les plans d'une construction de R+1 + combles sans rapport avec la réalité est mal venue de la part des pétitionnaires.

Nous nous interrogeons également sur les motifs justifiant les actuelles élévations du mur pignon et de l'acrotère de la construction projetée sur le lot B de Serge Haiun situé au droit de la limite de propriété avec la copropriété du 2 avenue Marcellin Berthelot. Le mur est d'une hauteur 8 m anormale s'agissant d'un R +1. Quant au mur d'acrotère d'une hauteur de 1,49 m, il ne crée aucune valeur ajoutée structurelle, architecturale ou fonctionnelle hormis de servir de garde-corps d'une future terrasse dont l'aménagement serait illicite en raison du non-respect de la distance de retrait par rapport à la limite de propriété en cas de création d'une vue directe sur le fonds voisin.

2 – Autres points de non-conformité au PLU

2.1 Implantation du garage sur la parcelle de Mme Monique Haiun

L'implantation du garage pour le lot E au droit de l'actuel grillage délimitant cette sente piétonne curieusement dénommée « Rue » du Bel Air nous conduit à nous interroger sur l'application des dispositions du PLU relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées : l'article 6-3-2 prévoit, en effet, une obligation de retrait minimal de 3 m. L'exception prévue en cas de création d'un bâtiment à usage de stationnement ne s'applique qu'à la façade correspondant à l'entrée du garage et non aux façades latérales. Or, l'entrée du garage se situe Avenue Marcellin Berthelot.

Si vous estimiez devoir restituer à cette voie une plus exacte qualification en la considérant comme une sente piétonne - nonobstant sa non-inscription à l'annexe 3 du PLU répertoriant ces sentes -, la règle serait identique avec une réduction à 2 m de la distance de retrait.

La non-conformité au PLU nous paraît donc avérée.

Nous relevons qu'il en est de même pour le garage existant donnant accès à la rue des Capucins. Pour nous, sa démolition aurait dû être intégrée au permis d'aménager.

2-2 Respect du coefficient maximum d'emprise au sol

Le coefficient maximal pour la zone Udd a été ramené de 40% à 30% par la modification n°6. Si la date de délivrance du permis initial d'aménager, soit le 14/2/2019, est incontestablement antérieure et permet donc de conserver le bénéfice de l'application du PLU dans sa rédaction issue de la modification n° 5, il pourrait en être jugé autrement dès lors que le tribunal saisi d'un recours en annulation des permis de construire délivrés le 21 décembre 2020 et du second permis d'aménager modificatif serait amené à considérer que les deux permis d'aménager modificatifs remettent en cause le permis initial et se substituent à lui. Or, ces permis modificatifs ont été délivrés alors que la modification n° 6 était entrée en vigueur.

Les arguments développés dans un recours gracieux visant le premier permis modificatif du 10 juillet 2020 qui vous a été adressé par le conseil de la copropriété voisine ne manquent, en effet, pas de poids. Celui-ci faisait ainsi valoir que :

- *les lots B et D ont été modifiés chacun dans leurs surfaces et leurs limites séparatives,*
- *la maison de gardien rue des Capucins de 42,43 m² planchers est conservée au lieu d'être détruite,*
- *la maison secondaire avenue Marcellin Berthelot de 98,03 m² plancher est démolie au lieu d'être conservée,*
- *la surface du terrain du lot E est portée de 329 m² à 344 m²,*
- *le lot F disparaît, mais la maison de gardien est conservée et intègre le lot A,*
- *le lot A passe de 1.024 m² de terrain à 1.381 m².*

Il soulignait que par rapport à l'ancien projet, le nouveau projet faisait ressortir une réduction des surfaces non bâties, ce qui augmentait l'impact du projet en terme de raccordement aux réseaux, de sécurité de la voirie, ou de perspectives paysagères, écologique et architecturales. En l'absence de toute réponse de votre part, le débat reste donc ouvert.

En fonction de la réponse à la question posée, la légalité du PC pour le lot D (PC de Samuel Haiun) dont le CES excède la limite de 30% pourrait être remise en cause.

Par ailleurs, nous nous étonnons de ce que dans les dossiers de demande de permis de construire figurent alternativement d'une pièce à l'autre (par exemple dans le PC de Serge Haiun, sont mentionnés un CES de 30% dans les pièces écrites et un CES de 40% sur les plans) et d'un dossier à l'autre (entre les pièces écrites du PC de Serge Haiun et les plans du PC de Samuel Haiun à titre d'exemple).

2-3 Respect de la réglementation relative à l'accessibilité des logements pour les PMR

Les maisons individuelles construites pour être louées, ou mises à disposition, ou pour être vendues sont soumises aux obligations d'accessibilité (art. R111-18-4 du CCH).

En l'absence de tout développement sur ce sujet, nous nous interrogeons sur le respect des dispositions des articles R.111-18-1 du CCH au vu des seuls plans qui font ressortir que les prescriptions édictées par ces textes n'ont nullement été prises en considération. Il s'agit là d'une grave insuffisance du dossier de demande de permis de construire qui, à ce titre, est de nature à entacher d'illégalité les quatre permis délivrés (Cf. en ce sens l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Versailles, 2ème Chambre, 21/11/2013 N° 11VE04176-Légifrance).

Or, c'est là pour nous un souci majeur que de nous assurer de la promotion d'une architecture responsable prenant en compte les obligations légales en cette matière. Nous sommes persuadés que vous partagez ce souci et que vous ne manquerez pas de répondre à nos inquiétudes.

Enfin, nonobstant la pluralité des pétitionnaires, il va de soi que ces constructions doivent faire l'objet d'un unique chantier conduit sous la responsabilité d'un même maître d'œuvre.

Pour ces motifs, nous vous demandons de procéder aux retraits des permis de construire susvisés afin de permettre d'introduire des modifications significatives principalement des hauteurs en individualisant chacune des constructions et en améliorant la qualité des volumes et des façades.

De telles modifications répondraient au souci qui est le nôtre de préserver ce lieu d'exception situé sur le coteau dominant l'avenue du Château. Le traitement de ce dossier est d'autant plus important que notre attention se porte également sur la réhabilitation future de la maison de maître dont l'état d'abandon apparent est préoccupant. Son aménagement intérieur devra garantir la préservation de la qualité architecturale des façades.

Nous sommes persuadés que ce dossier, nos arguments et nos préoccupations ne manqueront pas de retenir votre attention. Bien évidemment, nous sommes à votre disposition pour vous en entretenir de manière plus approfondie avec vous et vos services.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Christian Mitjavile
Président du CSSM



Daniel Thouvenin
Président de l'AAAC