



# Les Amis de l'Avenue du Château à Meudon

Association Loi 1901

Meudon, le 7 avril 2021

## NOTE D'INFORMATION

suite à la rencontre le 1/4/2021 des représentants du CSSM et de l'AAAC  
avec le promoteur auteur du projet d'aménagement de la propriété de Jaeger

Cette réunion organisée à l'initiative et sous la présidence de Denis LARGHERO a réuni Marc COHEN, Directeur de l'aménagement urbain, et des responsables du service Urbanisme, Benoît LEOTHAUD, Architecte des Bâtiments de France, Serge HAÏUN représentant la société Batiterre et Raphael ABOULKER du service Développement de cette société, une délégation du CSSM composée de son président Christian MITJAVILE, Michel JANTZEN Architecte en Chef honoraire des Monuments Historiques et Denys MILLET, et Daniel THOUVENIN président de l'AAAC.

Elle a permis d'échanger de manière très libre sur les deux préoccupations majeures des associations ayant déposé un recours gracieux commun contre les Permis d'Aménager et de Construire délivrés les 17 et 21 décembre 2021. Celles-ci visent à préserver la maison et le site dans lequel elle se situe.

Sur la maison, des informations ont été données sur une situation juridique complexe liée à un litige successoral qui, en l'état, ne permet pas de finaliser la promesse d'achat consentie au promoteur, la société Batiterre. Sous la réserve de la résolution de ces difficultés, la société Batiterre est prête à concrétiser un projet d'aménagement respectueux de l'architecture des lieux. Nous avons noté avec intérêt qu'outre des opérations de promotion classiques, Batiterre avait, au début des années 2000, réalisé l'opération de réhabilitation du château des Montalets, boulevard Anatole France à Meudon, et plus récemment celle de l'Hôtel de Choiseul Praslin à Paris.

Le projet de commercialisation n'est pas encore défini : nous avons marqué notre préférence pour une vente portant sur l'ensemble de la maison ou une division en 2 ou 3 lots maximum, de façon à assurer au mieux la qualité de l'aménagement intérieur et l'entretien futur des lieux. Serge Haïun a acquiescé à cette proposition. Le maire et lui-même ont affirmé leur attachement à une restauration exemplaire de la maison. Le maire a précisé qu'aucune autre construction ne pourrait être autorisée sur ce lot.

En réponse à nos inquiétudes sur les risques de dégradation de la maison faute d'interventions urgentes pour assurer notamment sa mise hors d'eau et prévenir des actes de vandalisme, le maire nous a informé de l'envoi à Alain de Jaeger d'un courrier l'invitant à prendre les mesures nécessaires. Il reste à s'assurer de l'effectivité des mesures prises.

Sur le site, les associations ont rappelé la qualité environnementale exceptionnelle du site situé sur le coteau dominant l'avenue du Château avec deux artères comportant des bâtiments d'une grande qualité architecturale. Elles ont fait valoir qu'en limitant la densification on préservait l'harmonie paysagère mais aussi la valeur des immeubles. A ce titre, elles auraient souhaité que le nombre de lots constructibles soit réduit de 4 à 3 et que la hauteur des maisons soit réduite à 6m comme le prévoit, pour cette zone, l'actuel projet de modification du PLU élaboré par la mairie en concertation avec les associations dont le CSSM et l'AAAC. Il est rapidement apparu que ces deux demandes ne seraient pas satisfaites.

Sur le projet constructif, l'ABF a rappelé les étapes successives de la discussion qui ont permis notamment d'écartier toute construction nouvelle sur la partie haute du terrain, avec en contrepartie la démolition de la maison au coin Sud Est de la propriété, un retrait des constructions par rapport à l'avenue et une trouée entre les constructions permettant d'assurer la visibilité de la maison à partir de l'avenue.

A l'issue des échanges, un accord a été dégagé sur plusieurs mesures :

**1 – Sur le garage construit au début des années 1990 sur la partie haute le long de la rue du Bel-Air avec une sortie rue des Capucins.**

Les participants se sont accordés sur son caractère disgracieux. M Serge Haïun a accepté le principe de sa démolition lors des opérations de rénovation de la maison. La clôture bordant la rue du Bel Air sera remplacée et doublée par une haie végétale. Le stationnement des véhicules sera assuré par un réaménagement de l'espace situé sous la terrasse de la façade de la rue des Capucins.

**2- Sur la fontaine adossée à l'ancien mur de clôture et située sur l'une des parcelles à construire.**

Dans le souci de la faire bénéficier de la protection assurée à la maison par le PLU, elle sera déplacée sur le terrain d'assiette de celle-ci et positionnée de manière à la valoriser.

**3 – Sur le projet de construction d'un garage le long de la rue du Bel Air**

M Serge Haïun est disposé à revoir ce projet afin d'aboutir à une solution cohérente avec la démolition du garage existant. La clôture du terrain le long de la rue du Bel Air sera totalement repensée dans un souci d'homogénéité et de végétalisation. L'ancien mur de clôture serait démoli et les pierres réutilisées pour la réalisation de clôtures ou murets. Ce point est à finaliser.

**4 – Sur la trouée entre les deux blocs de maison**

Tout en se félicitant de son introduction à la demande de l'ABF, nous avons fait valoir son insuffisante largeur et avons demandé de porter sa largeur à 10 m.

M Serge Haïun a donné un accord de principe sur la recherche d'une solution élargissant la trouée, le plus près possible de l'objectif de 10 m, non pas au sol mais à partir du second étage, à 6 m au-dessus du niveau du sol, par la suppression d'une partie de cet étage des 2 maisons situées de part et d'autre de la trouée.

**5 – Sur le mur d'acrotère se situant au-dessus du 1<sup>er</sup> étage de la maison construite en limite de propriété avec la copropriété du 2 avenue Marcellin Berthelot**

Nous avons fait valoir que les critiques des riverains sur l'excessive hauteur du mur d'acrotère (1,49m) étaient pertinentes compte tenu du caractère inaccessible de la terrasse. M Serge Haïun a donné son accord de principe à la réduction de la hauteur de ce mur qui sera donc ramené au strict nécessaire par rapport au niveau de la terrasse.

**6 – Sur la protection des arbres**

M Serge Haïun a indiqué qu'il avait sollicité les conseils d'un technicien de l'ONF pour assurer leur protection. L'éloignement des constructions serait suffisant y compris pour le cèdre du Liban situé à 6m d'une des constructions projetées.

Nous avons pris acte avec satisfaction de cette démarche mais sollicité la rédaction d'un protocole détaillant les mesures à prendre en fonction de l'état du réseau racinaire et pour la prévention des risques de chantier. Il a été également demandé l'extension de ces mesures aux deux arbres de grand développement – un chêne et un érable - situés sur le terrain de la copropriété voisine. Cette demande a reçu un accord de principe de M Serge Haïun.

**7- Sur l'aménagement paysager**

Nous avons insisté sur la nécessité de porter une attention particulière aux clôtures et préconisé la création de murets permettant de soutenir les terres et la pose de clôtures en bois plutôt que de grillages. Ces clôtures devront être doublées par des haies végétales. Là aussi, un accord de principe a été donné par M Serge Haïun.

\*\*\*\*\*

La traduction de ces modifications, soit par de nouveaux PC faisant suite au retrait des actuels soit par la délivrance de PC modificatifs, a été débattue. M le Maire a écarté la première option pour des motifs juridiques.

Les associations en ont pris acte et, après réflexion, ont demandé à M Serge Haïun que les demandes de PC modificatifs leur soient communiquées avant le 21 mai et déposées avant le 1<sup>er</sup> juin afin de donner toutes garanties aux parties prêtes à renoncer à un recours contentieux sous réserve de la finalisation de ces modifications. Nous avons enregistré avec satisfaction l'accord donné à cette demande.

M Serge Haïun a également convenu de la nécessité d'échanges avec des riverains les plus directement concernés pour compléter ou améliorer les mesures actées ou répondre à des préoccupations liées au déroulement du chantier. Denys Millet assurera les contacts nécessaires.

En conclusion, nous remercions Monsieur le Maire de cette réunion qui a permis des progrès notables même si les mesures convenues sont très en retrait de nos demandes.

Daniel Thouvenin  
Président de l'AAAC