



Fait à Paris, le 10/06/2021

A l'attention de :

Mr Denis Larghero
Maire de Meudon

Copie : Mr Marc Cohen – à destination des riverains et représentant des associations
Me David Fertout – avocat conseil de Batiterre

Objet : Engagement concernant la réalisation d'un projet immobilier au
4 avenue Marcellin Berthelot et 11 rue des Capucins

Monsieur le Maire,

Dans le prolongement de nos échanges précédents, et pour tenter d'avancer suite à la réunion qui s'est tenue en votre présence le 03/06/2021, je vous adresse ce courrier afin de formaliser les engagements que la société Batiterre serait prête à prendre, dans l'objectif de régler les différents recours émis de manière concertée.

1. Sur les projets de construction

En réponse aux demandes et souhaits exprimés par les riverains, et dans le sens du document de présentation qui a servi de support à la réunion du 03/06, nous nous engageons à déposer dans les meilleurs délais, et au plus tard début juillet, des demandes de permis de construire modificatifs aux permis de construire délivrés le 21 décembre 2020. Ces demandes qui seront soumises à l'instruction porteront sur les modifications suivantes :

*1.1. Pour la Parcelle E – PC n° 92 048 20 *0044*

- Intégration du garage par la végétalisation de sa toiture, qui permet également de proposer une végétalisation rampante du pignon sud de la maison. Le dénivelé existant sur le terrain, et la pente de la rue du Bel Air, permet de laisser dégagée la perspective depuis la rue des Capucins,
- Diminution de l'impact visuel du pignon sud, par mise en œuvre d'une végétalisation grimpante, et réduction de sa largeur au second niveau par la création d'une terrasse vers le jardin intérieur.



*1.2. Pour la Parcelle D – PC n° 92 048 20 *0043*

- Réduction de la surface du second niveau afin d'élargir la « trouée » centrale, avec création d'une terrasse accessible qui sera dotée d'un garde-corps végétalisé épais, doublé d'un pare-vue le plus discret possible. (Cette modification répond à une demande conjointe de deux associations - CSSM et AAAC)

*1.3. Pour la Parcelle B – PC n° 92 048 20 *0041*

- Déplacement de l'implantation du pignon nord de 1m vers l'avenue (dans le respect de la marge de retrait imposée par le PLU), afin de dégager un peu plus la vue vers le sud depuis la copropriété du 2 avenue Marcellin Berthelot,
- Création d'un pan coupé au second niveau, par symétrie avec le lot E,
- Réduction de la hauteur de l'acrotère de 60 cm par rapport au permis obtenu. Une réduction supplémentaire de l'ordre de la vingtaine de centimètres pourrait être étudiée en accord avec notre architecte sur l'aspect extérieur des constructions, si les différentes parties concernées peuvent accepter une différence de hauteur entre le pignon nord et la façade sur rue.
- Pour la végétalisation de ce pignon, il pourrait être étudié en lien avec la copropriété voisine un principe de treillis support, permettant de végétaliser pour partie ce mur, à l'initiative et à entretenir par la copropriété.

2. Sur la protection des arbres

Sur ce sujet essentiel pour les riverains, et en cohérence avec les points d'attention des différentes associations ayant émises des observations sur le projet, plusieurs dispositions ont été proposées :

2.1. Création de servitudes non aedificandi

Celles-ci concerneront les trois arbres référencés à l'inventaire départemental à savoir, un Cèdre de l'Himalaya, un Cèdre du Liban, et un Séquoia de Californie.



Les servitudes seront attachées à chacun des arbres, et comprendront à la fois des dispositions informatives et réglementaires aux futurs propriétaires de ces arbres, et des dispositions dérogatoires au Code Civil permettant de tenir compte de l'étendue des branches et racines de ces arbres.

Elles porteront sur une distance de 6m de rayon autour du Cèdre de l'Himalaya et du Séquoia, et une distance réduite de l'ordre de 5,8m, correspondant à la distance au point le plus près du permis de construire obtenu sur le lot D.

2.2. Règlement de servitude

Cette servitude non aedificandi consistera en une servitude interdisant l'édification de toutes sortes de constructions, mêmes enterrées, quelles qu'en soit la destination et la superficie, qu'elles soient temporaires ou définitives, démontables ou non, ainsi que l'installation de voiries et emplacements de stationnement tout autour de l'implantation de ces trois arbres.

Dans le but de pérenniser ces arbres, une attention particulière est accordée à leurs plateaux racinaires. Les mesures prévues correspondront donc à des préconisations extraites du rapport de l'ONF, à savoir :

- La surface de sol au-dessus du plateau racinaire devra rester perméable à l'air et ne pas subir de piétinement.
- Le niveau du collet devra être respecté : pas de décaissement ni de remblaiement.
- L'espace entre le houppier et le sol doit être suffisant pour l'utilisation des lieux sans que des coupes de branche de gros diamètre (> à 0,12 m) ne soient à réaliser.

Pour le cas où les propriétaires des fonds viendraient à réaliser des travaux, devront être prises, pendant tout le cours du chantier, les mesures suivantes :

- Une barrière, voire une palissade inamovible devra être mise en place avant le début des travaux. Outre la protection du tronc, elle devra permettre de protéger le plateau racinaire. L'implantation de cette palissade devra correspondre autant que possible à la projection du houppier sur le sol.
- De même, sera interdit tout versement de tout liquide au niveau de l'arbre et des alentours (eau, laitiers de ciments ou chaux, huiles, produits pétroliers, etc.)
- Aucun stockage de matériaux ou d'engins ne pourra être fait à proximité de ces arbres.
- Si des fouilles devaient être nécessaires dans à proximité des racines, il conviendra de les réaliser manuellement.
- En cas de blessure racinaire, il conviendra de sectionner immédiatement, proprement la racine détruite. Pour cela, devront être utilisés des outils adéquats (scie, tronçonneuse) lesquels devront être préalablement à leur utilisation être désinfectés à l'alcool additionné d'un fongicide. Si des racines devaient être mises à nu, elles devront immédiatement être protégées



contre le dessèchement en les couvrant avec un géotextile qui devra être humidifié y compris en hiver (sans humidification).

- Les tranchées devront être rebouchées avec de la terre végétale ou du sable à l'aplomb du houppier.
- Les branches et charpentières doivent être prises en compte pour les zones d'évolution des machines.
- Aucun arrachement ne devra intervenir. Si toutefois, des branches étaient gênantes, il conviendra de réaliser une taille de mise au gabarit avant le début du chantier dans les règles de l'art (respect des périodes de taille, des angles de coupe, etc.) et d'identifier cette gêne par l'établissement d'un constat amiable entre les propriétaires concernés, ou à défaut d'un constat d'huissier.
- Une taille de mise au gabarit avant le début du chantier pourra, sous le contrôle des services de la mairie, être effectuée dans les règles de l'art.
- Une taille d'entretien devra être réalisée, sous le contrôle des services de la mairie, dans les 1 à 2 ans après le chantier. En effet, certaines branches dépérissent suite aux blessures de racines.

2.3. Réalisation du pignon du lot B

Un règlement de servitude particulier pourra être mis en œuvre, en accord avec la copropriété du 2 avenue Marcellin Berthelot, afin de protéger les deux arbres de grande dimension existants.

Un constat sera réalisé à l'occasion du bornage, dont la réalisation doit intervenir dans les prochaines semaines, afin d'identifier les branches en conflit avec les futures constructions.

Le pignon lui-même sera réalisé sur une structure type « longrine portée », permettant de minimiser l'impact des fondations de ce voile sur les racines de ces deux arbres.

2.4. Le déplacement des bassins d'infiltration

Le positionnement des bassins d'infiltration prévus dans les permis de construire sera modifié, afin de ne pas entrer en conflit avec les servitudes non aedificandi ci-dessus mentionnées.

Les bassins seront soit enterrés coté avenue Marcellin Berthelot, soit côté rue du Bel Air.

Nous avons bien noté le souhait des riverains de s'assurer également auprès de GPSO à l'occasion de l'instruction des PC modificatifs s'il est possible de remplacer ces bassins par des dispositifs moins invasifs, et limitant la quantité d'eau infiltrée sur le terrain.



2.5. Cahier des charges des procédures de chantier

Un document sera réalisé pour rendre opposable aux intervenants à l'acte de construire les règles de protections correspondantes au respect des servitudes de protection des arbres citées plus haut. Ce cahier des charges déclinera de manière didactique, à destination des entreprises, les méthodes et moyens à mettre en œuvre afin de s'assurer du respect des servitudes.

Ce document sera déposé en mairie en annexe à la déclaration d'ouverture de chantier.

3. Régularisation contractuelle

L'ensemble des dispositions citées ci-dessus seront mises en œuvre de bonne foi dans la limite du réalisable, et notamment en fonction des avis à recueillir sur les PCM, en contrepartie de la régularisation d'un protocole d'accord avec les requérants qui ont participé aux discussions, et par lequel ces derniers s'engageront à se retirer ou ne pas engager de procédure civile ou administrative de toute nature venant à l'encontre de la réalisation de notre projet.

A ce titre, notre avocat conseil a pris contact avec le représentant des riverains en vue d'initier la rédaction de ce protocole dans les meilleurs délais.

En vous souhaitant bonne réception des présentes, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations,

Mr Serge Haïun