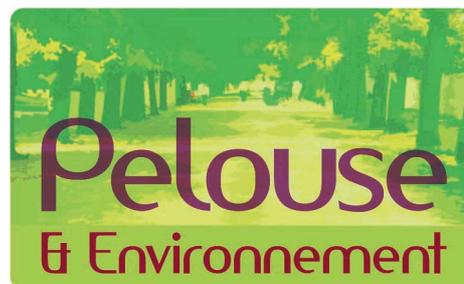


Association Pelouse et Environnement

55 avenue de la Grange  
Montgeron



le 5 mars 2013

## NOS OBSERVATIONS À PROPOS DU PROJET DU PLU SUR LE QUARTIER DE LA PELOUSE

### L'Avenue de la Grange

#### *La protection de la Pelouse*

##### *Le zonage proposé par le PLU*

Le rapport de présentation du PLU range la Pelouse parmi les « zones naturelles » classifiées N, qui correspondent aux principaux espaces naturels du territoire communal, boisés pour la plupart. Elle est classée dans la catégorie « zone naturelle en secteur urbain », au même titre que les grands parcs urbains ouverts ou non au public. Elle est définie comme une *coulée verte et paysagère*, ce qui nous paraît tout à fait approprié, même si nous préférierions l'expression « *coulée verte paysagée* »

##### *La protection proposée par le PLU*

La protection maximum concerne *les espaces classés* au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme, « *parcs et jardins, espaces naturels, pays et terroirs marqués par l'empreinte humaine, écrans paysagers de monument* ». Elle est assurée par l'Architecte des Bâtiments de France et l'Inspecteur des sites qui donnent un avis sur les travaux à exécuter. *Une autorisation préalable est nécessaire pour toute modification de l'état des lieux*. La forêt de Sénart, la vallée de l'Yerres, le parc du lycée, les parcs des institutions Sainte Thérèse et Notre Dame du Mont Carmel sont inscrits dans cette catégorie. **La Pelouse, non.**

Le second type de protection porte sur les *espaces verts paysagers*, (EVP) situés en zones urbaines. « Composés d'un ensemble intéressant de surfaces arborées, plantées, sur un ou plusieurs terrains, ils constituent une *unité paysagère à protéger* pour sa qualité végétale et son rôle dans la biodiversité locale ». Tous ont pour fonction reconnue d'assurer un rôle de transition entre les grands espaces naturels (Forêt de Sénart, vallée de l'Yerres...) et les espaces urbanisés. L'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme, permet de garantir le maintien de leur caractère verdoyant, poche de verdure et « niche écologique » en milieu urbain. *Ils bénéficient d'une protection essentielle : « Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale »*. Plusieurs parcs de la commune (parcs du musée, de la Maison de l'Environnement), des îlots inscrits en zone pavillonnaire ou au sein des ensembles d'habitat collectif, bénéficient de cette protection. **La Pelouse, non.**

Au lieu de cela, la Pelouse se retrouve en compagnie, parmi d'autres, du Boulevard Sellier, de quatre rues débouchant sur la Pelouse, comme la rue de la Vénérie ou la rue Mélanie, répertoriée comme un simple « *alignement d'arbres à protéger* », au titre de l'article L.123-1-5, 7°. Dans cette catégorie, elle est la seule avenue « gazonnée ». Jusqu'à quand ?

##### *La protection demandée par l'Association*

**Nous demandons vigoureusement que la Pelouse soit traitée comme un espace vert paysager protégé**, au même titre que les parcs fermés de la commune. Ne protéger que le seul alignement d'arbres laisse la possibilité à une municipalité peu regardante ou étroitement pragmatique, de considérer l'avenue de la Grange comme une avenue ordinaire, et d'ouvrir ses contre-allées à la circulation motorisée, comme cela s'est déjà passé en d'autres lieux d'Ile de France.

Au contraire, prendre en compte dans son entier, l'espace vert de la Pelouse, c'est affirmer la protection d'un ensemble composé de trois éléments : l'allée centrale couverte d'une pelouse, les contre-allées gravillonnées, l'alignement d'arbres remarquable. L'Avenue de la Grange, lieu de promenade, de passage, de loisir, hérité de l'histoire seigneuriale de Montgeron, ouvert avant tout aux piétons, dans un espace non clos, est un lieu difficile à protéger. Promenade, « façonnée » au XVIII<sup>ème</sup> siècle, elle est d'autant plus menacée, que répondant à un idéal « classique » de perspective, elle ne présente pas d'éléments pittoresques particuliers, elle peut même sembler très proche d'un état de « nature ».

## *Le statut de la Pelouse*

### *La reconnaissance par le PLU d'un statut patrimonial incontestable*

Le rapport de présentation du PLU définit la Pelouse comme une « *véritable esplanade créée afin de relier le château et son parc à la forêt de Sénart, ... lieu d'animation occasionnel et surtout espace vert public, liaison piétonne, cyclable voire équestre reliant de nombreux quartiers de Montgeron* ».

Il insiste sur son caractère de « patrimoine naturel » :

« L'allée de la Grange, dite « la Pelouse », traverse la commune sur 1,3 kilomètre, du Lycée à la forêt de Sénart. Cette belle avenue plantée d'arbres constitue *un tracé urbain autant qu'un espace naturel* et a ordonné la croissance urbaine dans cette partie de la commune. Elle est composée d'*une grande coulée verte centrale bordée d'arbres de haute tige, d'allées légèrement surélevées et bordées d'arbres d'alignement*, et d'*une pelouse* proprement dite. »

Il rappelle son histoire liée à celle des familles qui se sont succédées au château, et à l'intervention royale :

« Sur le domaine seigneurial, à la pointe du plateau rocheux, les Budé, seigneurs d'Yerres, construisent un château au XVI<sup>e</sup> siècle. Leurs successeurs, parmi lesquels de grands commis de l'état (les Brulart, les Carré) ou de puissants financiers (Parat de Vareilles) y édifient, sous Louis XIV, une grande demeure. Ils placent celle-ci au cœur d'un vaste jardin à la française et à la tête d'une longue avenue qui conduit à la forêt de Sénart, devenue forêt de chasse royale. **Cette longue perspective est restée jusqu'à aujourd'hui connue sous le nom de la Pelouse.** A la veille de la Révolution française, l'ensemble est réputé pour sa magnificence. Son territoire dépasse la centaine d'hectares. Outre la Pelouse elle-même, le dernier témoin de cette époque est le pigeonnier toujours présent dans le parc du lycée. »

Il souligne son évolution originale :

A l'orée du XX<sup>e</sup> siècle la croissance urbaine se manifeste par l'implantation de lotissements sur le plateau de part et d'autre de la Pelouse, qui connaît dès lors **une transformation d'usage**. Elle accueille en ces périodes théâtre, fêtes foraines, jeu de croquet, jeux de boules... Mais, ainsi que le précise le rapport, « **le fait qu'elle n'ait pas été ouverte à la circulation motorisée au début du XX<sup>e</sup> siècle contribue à lui conférer son caractère exceptionnel** ».

### *Le statut demandé par l'Association*

L'Avenue de la Grange jouit ainsi d'un statut patrimonial qui n'est plus à prouver. Elle a été achetée par la ville avec un cahier des charges contraignant : son entretien incombe à la commune, il doit servir à conserver l'avenue dans son état d'origine, sans en changer la physionomie ni la destination. L'avenue ne peut être considérée comme une voie publique incorporable à la voirie municipale, la création de voies transversales est en conséquence interdite et la circulation uniquement réservée aux piétons.

Nous demandons de manière pressante que la Pelouse bénéficie d'un statut d'espace vert patrimonial, afin qu'elle conserve cette originalité que le XX<sup>e</sup> siècle a su préserver en respectant le cahier des charges établi au moment de son achat par la commune : une avenue non ouverte à la circulation motorisée.

## Le quartier de la Pelouse

### *La protection du quartier*

#### *Le zonage proposé par le PLU*

« La zone UF dans laquelle est classée la Pelouse, correspond aux quartiers à dominante pavillonnaire, que l'on retrouve sous forme de lotissements hérités de l'histoire de Montgeron, lieu de villégiature à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup> siècle ... Le secteur UFc concerne plus particulièrement des terrains occupés par de l'habitat individuel plutôt ancien, souvent à forte valeur patrimoniale et jouant pour certains un rôle particulier dans la composition paysagère par leur implantation, situé soit en contact direct de la Pelouse ou en bordure de forêt. »

Le quartier, situé de part et d'autre de l'avenue de la Grange, est issu de la croissance urbaine du début du XX<sup>e</sup> siècle... Selon le rapport, « les rues sont bordées d'un pavillonnaire ancien, où se trouvent de belles maisons en meulière. Les propriétés bordant l'allée de la Grange sont généralement de grandes villas, de qualité architecturale, entourées de jardins... La richesse d'une architecture très typée est contenue dans la variété et la finesse des détails qui illustrent chaque construction différemment, s'opposant ainsi à tout phénomène de banalisation des lotissements... La limite de propriété côté allée est marquée par un mur, des grilles avec ou sans végétation, de deux mètres environ, créant une grande homogénéité sur cette façade. La trame viaire caractéristique du lotissement est encore très marquée. Dans sa partie située à l'est de l'allée, elle est constituée d'un maillage régulier de petites rues. L'espace public est souvent de très grande qualité. Certaines voies sont plantées d'arbres d'alignement. Au droit de l'allée de la Grange, les rues se terminent en impasse. Le retournement des voitures y est organisé, des plots de bois ou barrières marquent la limite extrême de la circulation sur le mail. Les maisons d'angle, en bordure de ces impasses, accompagnent en général par leur mur d'enceinte, leur clôture, leur grille, cet angle. »

#### *La protection proposée par le PLU*

Le rapport conclut donc à la présence d'un « patrimoine bâti d'intérêt local à valoriser », représenté, aux abords de la Pelouse, par un bâti résidentiel du début du XX<sup>e</sup> siècle ... aux riches effets décoratifs (meulière, encadrements de baies, céramiques, jeux de toitures...).

Le PLU « identifie et localise les éléments de paysages et délimite des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. Le document graphique identifie les bâtiments ou ensembles de bâtiments comme constructions et immeubles protégés, à préserver au titre de cet article du code de l'urbanisme. Il s'agit des ensembles bâtis remarquables et des bâtiments remarquables dont une liste exhaustive est fournie par le rapport.

#### *Les questions posées par notre Association*

Elles concernent les critères qui président à l'attribution de l'étiquette « ensemble bâti remarquable » et « bâtiment remarquable ». En nous en tenant aux éléments mentionnés par le rapport : « constructions du début du XX<sup>e</sup> siècle, en meulière, avec encadrements de baies, céramiques, jeux de toitures », nous sommes conduits à questionner la liste et à la compléter par les propositions consignées dans notre document annexe. Nous attendons avec intérêt vos réponses sur ce sujet.

Elles concernent également la nature de la protection apportée par l'inscription « ensemble bâti remarquable ou bâtiment remarquable » dans le PLU. A quoi correspond exactement « protéger, mettre en valeur, requalifier » un bâtiment ? Les propriétaires sont-ils informés, consultés ? Ont-ils la possibilité de refuser cette inscription comme cela paraît être le cas dans d'autres communes ? Autant de questions qui nous paraissent nécessiter des réponses précises avant l'adoption du PLU.

En souhaitant que ces observations servent à la clarification du débat engagé autour de la place réservée à la Pelouse dans l'élaboration du PLU,

La Présidente