



ASSOCIATION DES RIVERAINS DU QUARTIER DU POTAGER  
DU DAUPHIN DE MEUDON »  
Loi 1901- 18 rue Valentine - 92190- MEUDON



Comité de Sauvegarde des Sites de Meudon  
6 avenue Le Corbeiller, 92190 Meudon  
Adresse courriel : sites.meudon@wanadoo.fr

*Meudon le 7 mai 2020*

**MAIRIE DE MEUDON**  
**6 avenue Le Corbeiller**  
**92190 MEUDON CEDEX**

A l'attention de Monsieur Denis Larghero Maire de Meudon,  
Vice-Président du Conseil Départemental

**Objet : Division de lots**

Monsieur le Maire

Nous nous permettons de revenir vers vous suite à de récents dépôts de permis de construire qui ne sont plus établis sur des projets de collectifs, mais sur des maisons individuelles de surfaces conséquentes, avec la même approche de « spéculation immobilière » et de densification importante de zones pavillonnaires, et/ou de cœurs d'îlots, qui nous semblent ne pas respecter les normes du Plan Local d'Urbanisme.

Pour ces cas, nous souhaitons attirer votre attention sur l'appréciation qui peut être faite des normes de constructibilité définies par le PLU.

En effet, les demandes de permis de construire peuvent ou non faire ressortir un projet de division en propriété ou en jouissance.

Au premier abord l'absence de toute référence à un projet de division permet au pétitionnaire de contourner les dispositions l'article 2.4 de la zone UD (repris pour les différentes zones du PLU) en faisant apprécier la constructibilité par rapport à la surface totale du terrain, en termes de coefficient d'emprise au sol, d'espaces verts et de pleine terre et, pour les règles de retrait, de les calculer par rapport aux façades des deux constructions, l'ancienne et la nouvelle.

Or, en cas de division postérieure à la construction, la délimitation de la parcelle d'assiette de la construction nouvelle peut faire ressortir que cette construction ne répond pas aux normes du PLU par rapport à la surface de la parcelle créée et qu'il en est de même pour son implantation par rapport aux limites de celle-ci.



Dans certains cas, il peut également en résulter des non conformités pour la construction ancienne.

**Il y a là donc un risque évident de contournement des règles protectrices du PLU en la matière, aux graves conséquences irréversibles.**

Afin d'éviter toute « indécatesse » au moment du dépôt du permis de construire, il nous semble nécessaire de vérifier ce qui constitue de fait un nouveau lot indépendant, au sens du PLU.

Nous pouvons suggérer de prendre en compte, entre autres, les critères factuels suivants :

- a) Les accès et jardins peuvent être rendus indépendants
- b) Les réseaux de desserte publique en eau, voirie, énergie, et installations techniques sont indépendants ou non
- c) Il n'y a pas de parties communes (hors les limites de séparation, les circulations et les garages ou stationnements)
- d) Le rapport entre les surfaces de planchers créées et celles existantes est important (par exemple emprise au sol de la nouvelle construction supérieure à 50 % de celle existante)
- e) La valeur vénale de la construction projetée rend improbable la revente de l'ensemble des deux maisons à un même acquéreur (ce qui aboutit nécessairement, à court ou moyen terme, à une division en propriété ou jouissance).
- f) Un premier permis a été déposé avec une division ou regroupement de lot(s) déclarés, et refusé par la Mairie.  
Le second projet présenté ne comporte plus de référence à une division de lot, mais il est de toute évidence conçu comme le précédent, dans la perspective d'une division du terrain en plusieurs lots.



**ASSOCIATION DES RIVERAINS DU QUARTIER DU POTAGER  
DU DAUPHIN DE MEUDON »**  
Loi 1901- 18 rue Valentine - 92190- MEUDON



**Comité de Sauvegarde des Sites de Meudon**  
6 avenue Le Corbeiller, 92190 Meudon  
Adresse courriel : sites.meudon@wanadoo.fr

Nous pensons que l'application de telles mesures assurerait efficacement la protection de notre actuel tissu urbain au regard de menaces qui se multiplient en raison du renchérissement du foncier sur Meudon et de la volonté de propriétaires plus soucieux d'un gain immédiat que de la dégradation de l'environnement de la Ville, des quartiers, des propriétés avoisinantes (voire de la leur) et du bien commun des meudonnais.

Nous nous tenons à votre disposition et celle de vos services pour expliciter nos propositions et les compléter autant que de besoin.

Dans cette attente, vous prions de bien vouloir agréer Monsieur le Maire, nos sincères salutations.

Pour l'Association des Riverains du Quartier  
du Potager du Dauphin

Dimitri Floros

Pour le Comité de Sauvegarde des Sites  
de Meudon

Christian Mitjavile