

Meudon le 20 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 : Modification n°7 du PLU

Monsieur le Maire,

Nous nous permettons de revenir vers vous en complément de notre courrier du 29 février dernier sur la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Meudon, suite à de nouveaux éléments dont nous avons eu connaissance.

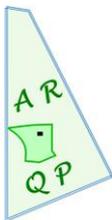
1. En premier lieu, nous avons été informés d'un récent permis de construire que vous avez accordé dans notre quartier (avec même un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France), et qui crée un très important préjudice à la propriété limitrophe.

a) Cet exemple illustre et justifie notre demande de placer dès la modification n° 7 en cours, le quartier du Potager du Dauphin sous le régime de « **secteur à protéger** », ou a minima, d'initier ce processus en introduisant, dans la prochaine modification du PLU, la possibilité d'édicter des règles particulières de protection pour des quartiers ou îlots dont l'identification serait effectuée postérieurement au vu des études qu'engagerait la Ville.

Démonstration est faite que ni les critères actuels du PLU, ni les avis de l'ABF, ne permettent d'assurer la préservation de l'harmonie du bâti du quartier et du couvert végétal existants (voir l'annexe n°1 ci-jointe).

C'est pourquoi nous demandons l'édiction de règles de protection de l'ensemble des immeubles du quartier prenant en compte les spécificités d'une urbanisation ancienne, afin d'assurer :

- une **complémentarité des paysages** privés ;
- des **obligations réciproques** entre le bâti et végétal existants et les nouvelles constructions et plantations projetées ;
- une recherche des meilleures **performances énergétiques** à la condition que les travaux et installations prennent en compte les contraintes de l'environnement, les caractéristiques du quartier dans son ensemble et l'impact sur l'existant avoisinant.



b) S'agissant de notre proposition concernant les hauteurs,

« R+2 avec un maximum de 9 m au faîtage de la toiture et 6m à l'égout pour les toits en pente et 6 m pour les toits terrasse »,

démonstration est faite que sans ces limites tout à fait raisonnables, une construction présentée comme un « R+1+combles aménagés » dans ce permis de construire, et avec des hauteurs de plancher à plafond de 2,50 m à chaque niveau, atteint une hauteur à l'égout de 9.20 mètres et hauteur au faîtage de 11 mètres. Equivalent à un R+3 !

2. Nous vous avons signalé l'été dernier les pressions que certains riverains du Quartier du potager du Dauphin subissaient de la part de promoteurs. Suite à votre intervention, nous n'avons plus eu depuis, de sollicitations pour vendre nos maisons afin de construire des collectifs.

Et ce jusqu'en mars dernier, en pleine période de confinement. Certains d'entre nous ont reçu des courriers et/ou appels téléphoniques de « **MARTEK Promotion** ».

Ce promoteur « attire notre attention sur le fort potentiel de constructibilité de notre terrain » et nous propose « *un prix supérieur à ceux couramment pratiqués sur le marché* ».

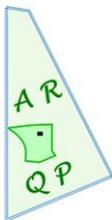
Il semble que ces offres ciblent plus particulièrement les propriétés donnant sur des cœurs d'îlots du quartier.

Cette démarche nous démontre une fois de plus que l'appât du gain de cette spéculation immobilière à tous niveaux (particuliers ou promoteurs), ne peut être maîtrisée que par une évolution raisonnée, ciblée et rapide du règlement d'urbanisme.

3. En conclusion, il ne nous semble pas équitable que des décisions et/ou des règlements permettent à des citoyens de valoriser leur bien, tout en acceptant en toute connaissance de cause de dévaloriser celui de leurs voisins et dégrader le cadre de vie de ces derniers.

Malheureusement compte tenu de la crise sanitaire, le déclenchement de la demande de « cas par cas » via GPSO, de la modification n°7 du PLU, que vous aviez prévue initialement pour fin février, a été reportée.

Nous avons bien noté que vos Services souhaitaient profiter également de ce laps de temps pour approfondir quelques sujets et introduire d'autres dispositions d'intérêt général.



ASSOCIATION DES RIVERAINS DU QUARTIER DU POTAGER DU DAUPHIN DE MEUDON »

LOI 1901- 18 rue Valentine - 92190- MEUDON

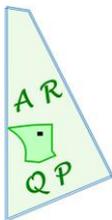
Avec les mesures de déconfinement, et de la reprise du travail dans de nombreux secteurs, dont l'immobilier, nous pensons qu'il est nécessaire de finaliser et lancer très rapidement la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Meudon qui est fondamental **pour sauver** les quartiers pavillonnaires comme celui du Potager du Dauphin.

Nous vous remercions par avance de votre soutien et vous serions reconnaissants de nous préciser vos nouvelles dates pour le traitement de ce dossier.

Nous nous tenons à votre disposition et celle de vos services pour toutes précisions complémentaires.

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

Pour l'association,
le Président
Dimitri Floros



Annexe n°1 au courrier du 20 mai 2020 à Monsieur le Maire de Meudon
sur la modification n°7 du PLU



➤ Situation actuelle :

On constate, dans le dossier précité, que les règles protectrices du PLU, en termes de règles de retrait d'une construction nouvelle par rapport aux limites séparatives, **sont définies par rapport au terrain d'assiette de la construction nouvelle sans prise en compte des caractéristiques particulières des immeubles existants sur les parcelles contigües.**

Il en résulte ainsi, la **possibilité d'édifier un mur aveugle de plus de 10m de haut à une distance de moins de 3,50 m d'une façade existante dotée de baies principales**, alors même que s'agissant d'une construction nouvelle, une façade dotée de baies principales doit se situer, par rapport à la limite séparative, à une distance égale à la hauteur de cette façade avec une **distance minimale de 8 mètres !**

Cette situation, pour le moins paradoxale et inadmissible, s'explique notamment par le fait que nombre de constructions anciennes possèdent des façades dotées de baies principales ouvrant sur un fonds voisin très proche avec des distances de la limite séparative de 2 à 4 mètres.

Les inconvénients propres à cette situation étaient résolus par une **implantation des immeubles en décalé par rapport les uns aux autres afin de s'assurer qu'aucune façade dotée de baies principales ne se trouve en face de la façade d'un autre immeuble.**

Or, les règles du PLU se rapportent à un schéma de construction basé sur un alignement des façades des immeubles avec le plus souvent des murs pignons latéraux aveugles.



➤ Evolution nécessaire :

La situation révélée par ce dossier apporte, nous semble-t-il, une réponse à vos interrogations sur l'intérêt de notre proposition au regard des garanties apportées par le PLU et le régime de protection s'appliquant dans un rayon de 500m des Monuments Historiques, comme l'avenue du Château.

En effet, à défaut de l'édiction de nouvelles normes que nous vous proposons, les services de la Ville devront, au regard des recours de voisins estimant qu'un projet de construction génère une forte dégradation de leur environnement, trancher sur des **appréciations portées sur la qualité de l'insertion paysagère de chaque projet.**

Or, sur ce sujet, il y a une part importante de subjectivité et les décisions prises par le Maire en sa qualité de représentant de la commune risquent d'être sources de contestation et de contentieux tant de la part des voisins que du pétitionnaire.

