



Meudon le 27 juin 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 vous remercions de nous avoir reçus le 15 juin dernier.

Cette rencontre nous a permis de faire le point sur la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Meudon, que vous avez lancée.

L'échange que nous avons eu avec vous et le Service de l'Urbanisme a été très constructif.

En préambule, nous pensons nécessaire de préciser nos objectifs.

Nous constatons, que le changement apporté par les lois Alur et Duflot depuis 2014, dans le PLU de Meudon a été brutal et excessif.

Il a rendu ainsi possible une densification inadaptée pour des zones comme la nôtre (quartier historique situé sur une colline dans les 500m d'un Monument Historique, avec son caractère bâti, végétal, ses cœurs d'îlots et ses vues sur Paris).

Ainsi, sur un terrain de 500 m², le COS de 2014 autorisait 200 m² de surface habitable en zone Udd, et le PLU de 2018, 800m² !

Nous sommes conscients des efforts que vous faites pour corriger autant que faire se peut les conséquences d'un tel excès.

Malgré cela les dispositions retenues pour la future modification n° 7, permettront encore de construire 420 m² ! **Soit plus du double de la surface existante !** (Voir la PJ n° 1)

Sans compter les conséquences environnementales qu'une telle augmentation entraînerait en termes d'équipements publics, réseaux, voirie, circulation etc.

Etant donné la densification d'ampleur que cela implique, sur un périmètre très limité de la Ville, il nous paraît raisonnable de l'accompagner par quelques mesures qui doivent permettre :

- D'éviter tout contournement des règles dans un but spéculatif (de propriétaires ou promoteurs)
- De respecter les orientations environnementales qui sont de plus en plus prioritaires
- De permettre aux meudonnais qui ont choisi de s'installer dans ce quartier de ne pas voir se dégrader leur cadre de vie et leur patrimoine.



Nos demandes pour la modification N°7 du PLU ont donc pour objectif de maîtriser au mieux cette densification.

1. **Le transfert en zone Udd des parties classées actuellement en UDb dans notre quartier**, a été intégré dans votre projet de modification n°7 du PLU.

- Dans ce transfert est incluse la partie située entre la villa des Voisinox et le boulevard Verd de Saint Julien.
- Les lots à l'angle de l'avenue Jacqueminot et du Bd des Nations Unies sont classés « Plan Masse » avec un alignement sur l'existant (sauf pour le bâtiment du Crédit Lyonnais qui pourrait être aligné sur les voisins). Le retrait de 3 m par rapport au boulevard a été abandonné.

2. **Meilleure protection des cœurs d'îlot :**

Nous avons noté avec satisfaction la prise en compte dans votre projet de la dégressivité au-delà de 400m² de surface et au-delà de la bande des 20m calculée par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

3. **Inscription dans les annexes 5 et 6 des bâtis, arbres remarquables** demandés par ARQP avec l'accord des propriétaires, y compris les murs de l'ancien Potager du Dauphin situés dans les parties privées

Vous trouverez en PJ n° 2 et 3 ci jointes, les dossiers synthétiques à jour, comme vous l'avez demandé (avec les photos, références cadastrales, descriptif sommaire) des annexes n°5 pour les bâtiments (y compris murs du Potager) et n°6 pour les arbres, que nous avons proposé en avril 2019 et janvier 2020.

4. **Compléments au critère de Hauteurs :**

- **Cas des toitures terrasses :** nous avons noté avec satisfaction votre accord pour la hauteur de 6 m à l'égout avec suppression des attiques.
- **Cas des toitures en pente :** « R+1+combles aménagés avec un maximum de 9m au faitage de la toiture et 6m à l'égout »

Nous sommes évidemment d'accord avec vous sur le fait que les critères de hauteur doivent permettre d'aménager dans les combles une surface habitable correcte. Mais il nous semble nécessaire d'éviter d'avoir un projet qui en réalité est R+3.

Cela est possible en associant la limite de hauteur de construction (6 m à l'égout et 9 m au faitage) avec un « gabarit enveloppe ».

En combinant ces deux notions complémentaires, et en les adaptant à la géométrie du bâtiment projeté, le concepteur peut définir selon les pentes de toitures une habitabilité sous combles tout à fait satisfaisante.

Ces pentes de toits inscrites dans le gabarit, peuvent être doubles, multiples constituant ainsi des brisis et terrassons, et comporter des lucarnes.

Les pentes de 1/1, 2/1, 1/2, sont communément utilisées et sont de nature à favoriser



l'habitabilité des combles.

On constate d'ailleurs que les toits de nombreuses maisons du quartier (R+1+combles aménagés), sont à pentes multiples avec souvent des lucarnes.

Vous trouverez ci-joint en PJ n° 4 quelques photos.

- **Cas des extensions de maisons existantes (ouvrage indivisible) :**

Les dispositions ci-dessus sont applicables aux nouvelles constructions.

Nous avons noté que vous envisagez une dérogation pour les extensions de maisons existantes.

5. **« Secteur à protéger » pour quartier du Potager du Dauphin :**

Vous nous avez exposé les raisons pour lesquelles le classement du quartier en « site patrimonial remarquable » ou « secteur à protéger », ne peut être envisagé dans la modification n°7 en cours du PLU, ce que nous pouvons comprendre.

Néanmoins, dans l'immédiat, il nous apparaît fondamental d'assurer à minima la préservation de l'harmonie du bâti du quartier et du couvert végétal existants, et de freiner une destruction de l'environnement par les nouveaux bâtiments dont la conception ne tient pas compte de l'existant.

C'est pourquoi nous vous proposons de compléter les recommandations environnementales actuelles de l'annexe 7 du PLU, par des dispositions qui permettent à tout nouveau bâtiment de s'intégrer avec harmonie et respect dans son environnement d'accueil, en termes d'hydrologie, flore, faune et bâti.

Nous proposons de prendre en référence les cibles de la « Haute Qualité Environnementale »

Le bâtiment doit respecter 14 cibles qui permettent de mieux percevoir les facteurs qui influencent l'environnement.

Parmi celles-ci, nous pouvons retenir celles qui permettent de créer un environnement intérieur satisfaisant en **maitrisant les possibles impacts sur l'environnement extérieur** : apports solaires, qualité de l'air, ventilation naturelle, hydrologie, éclairage, flore, faune, visuel.

Nous vous remercions par avance de votre soutien et 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