

Projet de modification n°8 du PLU de Meudon

**Pièce jointe n° 4 au courrier ARQP du 14 avril 2023 à
M. le Commissaire Enquêteur**

« Extensions des constructions existantes »

Objet :

**Régime dérogatoire applicable aux extensions de constructions existantes
(avant janvier 1980)**

Plusieurs projets individuels d'extension de maisons anciennes avec une implantation en limite de propriété sur un des côtés se trouvent actuellement bloqués en raison d'une double mesure introduite, à l'initiative de la Mairie de Meudon, dans la modification N°6 du PLU intervenue en 2019 :

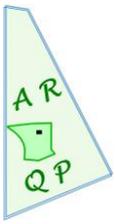
- a) la réduction de la distance de retrait par rapport à la voie publique de 25 m à 20 m*
- b) et la dégressivité du coefficient d'emprise au sol, au-delà de 400 m² de surface pour les zones UC, UE et UD.*

Si l'application de cette seconde règle répond bien à l'objectif de protection des cœurs d'îlot et de leurs massifs végétaux du Quartier du Potager, il n'en est pas nécessairement de même pour la première.

Sur ce point, nous avons souhaité voir introduire une dérogation pour les extensions des maisons existantes (ouvrage indivisible) lorsque cette dernière est située en tout ou partie au-delà de la bande des 20m.

Nous avons donc accueilli, avec une grande satisfaction, l'introduction dans le présent projet de modification n° 8 du PLU d'une disposition modifiant l'article 7.4.

Nous en attendions à la fois une clarification et un assouplissement des règles permettant des extensions de constructions antérieures à janvier 1980 dont l'implantation ne serait pas conforme aux diverses dispositions de l'article UD 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.



Or, notre espoir est déçu pour plusieurs motifs :

1. La difficulté de compréhension du texte :

En effet, l'avancée opérée par cette disposition consiste à ne plus prendre en compte le bâtiment existant dans sa globalité mais à distinguer entre les parties de celui-ci répondant aux prescriptions actuelles de l'article 7 et celles n'y satisfaisant pas.

En clair, cela nous paraît signifier l'introduction d'une distinction entre la partie avant de l'extension projetée qui serait située dans la bande des 20 m et la partie arrière de celle-ci, située au-delà de la bande des 20m.

Or, la référence à une extension « des murs existants mal implantés » nous paraît source d'ambiguïté voire de confusion.

En règle générale, pour des motifs esthétiques mais aussi techniques, l'extension envisagée se traduit par la construction d'une façade avant légèrement avancée par rapport à la façade actuelle. Lorsque cette façade se situe bien dans la bande des 20 m permettant une extension de la construction existante jusqu'à la limite de propriété, le service de l'urbanisme ne pourrait-il pas objecter au pétitionnaire que l'extension projetée ne correspond pas une extension des murs existants ?

Notre proposition :

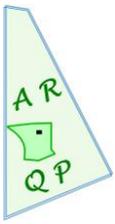
Plutôt que de se référer à un prolongement de murs existants ne suffit-il pas de se référer à la partie de la construction non conforme aux dispositions de l'article 7 ?



2. Le maintien d'une référence à la « surface de plancher » créé :

Cette référence correspond, à l'évidence, au maintien d'une formulation des normes de constructibilité antérieure à la loi ALUR et à la suppression des COS. Sauf erreur de notre part, cette référence a été totalement supprimée dans les autres dispositions du PLU.

Au-delà d'un souci de cohérence, cette référence à la surface de plancher créé fera problème dans les hypothèses nombreuses à Meudon où les RDC surélevés sur la façade avant d'une maison correspondent à un premier étage à l'arrière. Une extension du RDC avant crée nécessairement à l'arrière 2 niveaux habitables dont l'un en partie enterré à l'arrière. Devra-t-on dans ce cas inclure tout ou partie de la surface créée sur la façade arrière ?



Notre proposition :

La substitution de la référence à l'emprise au sol à celle de plancher créé apparaît ainsi être source de clarification. Toutefois, elle paraît devoir s'accompagner d'une légère majoration de cette surface pour prendre en compte l'inclusion des murs dans le calcul de l'emprise au sol. Un arrondi à 25 m² serait une bonne solution.



3. L'impossibilité de créer d'autre baies que des jours de souffrance :

Là aussi, cette règle peut susciter des difficultés d'interprétation lorsque l'extension réalisée comporte une partie qui pourrait se réduire à une bande d'un mètre de profondeur implantée conformément aux règles de l'article 7 et une partie arrière édifiée dans le cadre de la dérogation instituée par l'article 7.4.

Notre proposition :

Ne serait-il pas plus simple d'appliquer à la totalité de l'extension réalisée les règles de droit commun de l'article 7 applicables à la création de baies ?



EN CONCLUSION :

Nous proposons de remplacer la rédaction actuelle figurant dans le projet de la modification n°8 du PLU, par le texte suivant :

« 7-4 - Dispositions relatives aux parties de constructions existantes avant le 18 janvier 1980, date de publication du premier POS non conformes au PLU en vigueur.

Toute partie d'une construction existante avant le 18 janvier 1980, date de publication du premier POS, dont l'implantation ne respecte pas cet article 7 et ne résulterait pas de l'effet d'une division en propriété ou en jouissance intervenue postérieurement à cette date, pourra faire l'objet d'une unique extension dans la limite d'une surface-emprise au sol de 25 m². Les baies créées sur l'ensemble des façades devront l'être en conformité avec les dispositions de l'article 7. Les articles autres que l'article 7 du présent règlement devront être respectés.

Sur l'ensemble des constructions existantes avant le 18 janvier 1980, date de publication du premier POS, dont une partie ne respecte pas les règles d'implantation prévues à l'article 7, sont autorisées les travaux d'extension et/ou de surélévation des parties de constructions existantes étrangères à la non-conformité, à la condition de respecter les dispositions prévues à l'article 7. »