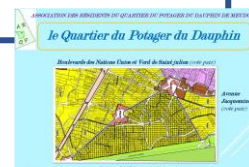




Note d'information n° 72 -2023

Plan Local d'Urbanisme de Meudon – Modification n°8 PLU Intercommunal

22 octobre 2023



Chers amis,

Le 16 mars dernier, par notre « *Note d'information n° 63* » nous vous annoncions l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°8 du PLU de Meudon.

Elle a donné l'occasion à l'ARQP d'avoir un dialogue intéressant avec le Commissaire Enquêteur qui a repris plusieurs de nos observations. Il a notamment favorablement accueilli nos propositions sur les extensions concernant des constructions implantées au-delà de la bande des 20 mètres (il a suggéré l'ajout de croquis ou schémas).

Malheureusement, nos propositions n'ont pas été retenues par GPSO.

Le texte définitif de la modification n°8 du PLU a été adopté le 28 juin dernier par GPSO.

Il diffère peu ou pas de la proposition initiale présentée à l'enquête publique. Il est désormais disponible en ligne : <https://www.meudon.fr/regles-et-demarches-durbanisme/> page « Plan Local d'Urbanisme » / « Les données du PLU de Meudon »

Parmi les objectifs affichés de la modification n° 8 du PLU, deux d'entre eux concernaient la totalité ou la quasi-totalité des zones de Meudon :

Au titre du premier objectif, « clarification de certaines règles s'appliquant aux constructions antérieures au 18 janvier 1980 non conformes aux règles actuelles d'implantation », la modification n°8 précise :

- les extensions autorisées ou interdites lorsque la construction actuelle se situe, en tout ou partie, dans la zone de retrait correspondant à la distance minimum imposée entre la façade de la construction et l'alignement à la voie publique ou privée ;

- les extensions possibles lorsqu'une construction située au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur par rapport à l'alignement d'une voie publique ou privée, est, par rapport aux limites séparatives des fonds voisins implantée à des distances non conformes à celles imposées aujourd'hui par le PLU.

Il s'agit là de questions complexes mais essentielles pour les propriétaires de notre quartier.

En effet, par le passé l'implantation des constructions ne répondait pas à des règles mais s'effectuait au gré des maîtres d'ouvrage en fonction des caractéristiques des terrains et de leurs choix. En conséquence, des constructions sont implantées à des distances très variables de l'alignement de la rue, sans retrait ou avec des retraits variant de quelques mètres à plus de 20 m ou à des distances très proches (2 à 6 m) de la limite de propriété, alors même que leurs façades sont dotées de baies principales.



Sur ces sujets, l'ARQP souhaite que le PLU prenne davantage en compte l'existant pour permettre la réalisation de projets destinés à améliorer la fonctionnalité de constructions anciennes mais aussi leur extension pour répondre aux besoins des familles

A ce titre, les dérogations définies par le PLU doivent préserver trois impératifs essentiels : l'harmonie des constructions et celles du couvert végétal, mais aussi celui de la clarté des règles. Au regard de ces objectifs, l'ARQP a considéré que les dérogations étaient, pour certaines, trop restrictives et définies en des termes peu clairs.



Quant au second objectif il vise à adapter le bâti ancien au dérèglement climatique et à améliorer sa performance énergétique, il se traduit par l'introduction d'une dérogation aux règles d'implantation et de hauteur des bâtiments ainsi qu'à celles fixant le coefficient d'emprise au sol afin de permettre l'exécution de travaux d'isolation par l'extérieur. Cette dérogation ne s'applique que **sous réserve que l'épaisseur ou la largeur de cette isolation soit inférieure ou égale à 30 cm.**

Si le bien-fondé d'une telle disposition n'est pas discutable, elle ne saurait conduire à permettre d'opter pour une isolation par l'extérieur lorsque le bâtiment concerné mérite d'être protégé pour préserver sa qualité architecturale. Tel est le cas d'une large part des constructions du quartier dont les façades sont en meulière.

GPSO, en réponse à des inquiétudes manifestées dans les observations faites dans le cadre de l'enquête publique, a rappelé que les protections et procédures d'autorisations demeurent inchangées de sorte que des travaux d'isolation thermique par l'extérieur continueront à être refusés s'ils sont de nature à supprimer les éléments faisant la qualité architecturale d'une construction. Il revient alors pour les propriétaires d'opter pour des travaux d'isolation par l'intérieur permettant d'atteindre des résultats identiques.

Cette position est celle de l'ARQP.



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Nous vous avons communiqué par notre Note d'information n° 68 de juin dernier les premiers éléments de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), par GPSO, en collaboration avec la Mairie de Meudon :

1. Les informations sur les critères de classement d'éléments du patrimoine architectural ou arboré déterminés par GPSO.
2. Une première évaluation réalisée par ARQP de l'impact de ce nouveau dispositif au regard des actuels classement des arbres et bâtiments dans les annexes 5 et 6 du PLU.



Nous sommes dans l'attente de la présentation par GPSO d'une nouvelle version du projet soumis à la concertation qui intègre les demandes très documentées et argumentées de l'ARQP et prenne également en compte une large part des très nombreuses propositions faites par les meudonnais.

Celle-ci devrait intervenir courant décembre et précéder la publication début 2024 du projet de règlement du nouveau PLUi.

L'objectif affiché par GPSO est celui d'une adoption finale de Plan Local d'Urbanisme intercommunal fin 2024.

Nous attendons du PLUi que nos demandes soient mieux prises en compte.

L'un des sujets les plus délicats est la prise en compte de l'existant dans le cas de projets de constructions nouvelles en limite de propriété.

Celles-ci suscitent des protestations et génèrent des contentieux de propriétaires riverains en raison du préjudice très important de vue et d'ensoleillement en résultant. GPSO considère que la diversité des cas de figure à prendre en compte imposerait l'édiction de trop nombreuses règles particulières rendant alors difficile la préservation d'une égalité de traitement et d'une cohérence dans les règles entre l'ensemble des nouvelles constructions autorisées.

Sans méconnaître ces difficultés, ce sujet nous paraît devoir faire l'objet de discussions plus approfondies.

Nous vous informerons, pour chacune des étapes à venir, des propositions retenues pour notre quartier.

Bien amicalement,
 Pour l'Association,
 Denys Millet, président

N'oubliez pas d'adhérer ou réadhérer à ARQP, sur notre site ou avec le formulaire ci-dessous



ASSOCIATION DES RESIDENTS DU QUARTIER DU POTAGER DU DAUPHIN DE MEUDON
 LOI 1901 - 18, rue Valentine - 92190 - MEUDON - <https://quartierdupotager-meudon.fr/>

BULLETIN D'ADHÉSION

Mme, M. :

Demeurant :

Téléphone : Courriel :

Déclare souhaiter devenir membre de l'« **Association des Résidents du Quartier du Potager du Dauphin de Meudon** » - loi 1901 (ARQP) conformément à ses Statuts.

En adhérant à l'association ARQP, j'accepte que l'association mémorise et utilise mes données personnelles collectées dans les conditions conformes à sa Charte RGPD - **cocher la case pour acceptation**

Je vous adresse ci-joint le montant de ma cotisation annuelle **2023/2024** qui s'élève à 20 €.

Date :

Signature :

Les chèques sont à libeller au nom de : « **ARQP** » et à envoyer au siège de l'association : 18 rue Valentine-92190 Meudon