



7 février 2025



ASSOCIATION DES RÉSIDENTS DU QUARTIER DU POTAGER DU DAUPHIN DE MEUDON

Note d'information n° 83 du 7 février 2025

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de GPSO

Lancé en février 2022 avec le début de la concertation préalable, le projet de PLUi diffusé en février 2024 a fait l'objet d'une enquête publique du 27 mai au 28 juin suivi du dépôt le 18 octobre du rapport des commissaires enquêteurs. Sa version définitive votée le 17 décembre dernier par le conseil de territoire de GPSO vient d'être publiée le 20 janvier 2025.

Le PLUi applicable dans les 8 communes de GPSO à compter de cette date est accessible à tous via le site internet de la ville de Meudon <https://www.seineouest.fr/vos-services/urbanisme/plui/dossier>

Le règlement écrit définit les règles auxquelles doit se conformer toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols.

Ces règles vous concernent si vous êtes porteur d'un projet de construction ou d'extension mais aussi si vous êtes riverain ou simple résident du quartier soucieux du respect de l'harmonie du bâti et de la préservation de son cadre arboré.

L'ARQP est là pour relayer vos préoccupations auprès de nos élus. C'est la mission qu'elle s'est fixée lors de sa création en 2018.

Près de 7 ans plus tard, le bilan de son action peut s'analyser au travers d'avancées essentielles :

D'un quartier éclaté en 3 sous-secteurs d'une même zone, nous sommes passés en 2022 à une zone Udd unique réunissant le Quartier du Potager du Dauphin et les abords ouest de l'avenue du Château. Le PLUi consacre cette reconnaissance de l'identité du quartier avec la création d'un sous-secteur U3C- 10 comportant une déclinaison spécifique de règles générales. C'est l'un des 15 sous-secteurs retenus dans le PLUi mais le seul pour Meudon ;

De dispositions venant contrebalancer l'effet de la suppression en 2014 par la loi ALUR, des COS créés en 1958 pour limiter la densification - réduction des hauteurs maximales des constructions - 6 m ou 7 m de façade selon la nature du toit et 9 m au faîtage -, dégressivité du coefficient d'emprise au sol selon la surface du terrain, majoration des distances entre constructions sur un même terrain ;

Du classement en « ensemble d'intérêt urbain » du noyau central du quartier délimité par les avenues Jacqueminot, du Château, les rues Obeuf et Porto Riche et le Bd des Nations Unies mais aussi des maisons riveraines de la maison « Wagner » avenue du Château et également, du classement de nombreuses maisons et arbres. Consulter le plan avec le lien suivant https://atlassig.seineouest.fr/documents/plui/4.reglement/4.3.Plan_protections_MEUDON_approbation.pdf

Le PLUi conforte des avancées acquises précédemment mais en assure de nouvelles obtenues après la parution du premier projet et l'expression de nos attentes et demandes tant auprès du maire de Meudon que des commissaires enquêteurs.

Contenu dans cette note :

- Présentation du PLUi
- Principales dispositions
- Des avancées nouvelles

Denys Millet
Président

Principales dispositions

Hauteur (p150)

Dans le cas d'une toiture à pente :

- Une hauteur de façade égale à 7 mètres,
- Un couronnement présentant une pente de 45°,
- Une hauteur totale de 9 mètres.

Dans le cas d'une toiture-terrasse :

- Une hauteur de façade égale à 6 mètres,
- Un couronnement présentant une pente de 1 pour 2,
- Une hauteur totale de 9 mètres.

Les hauteurs sont calculées à partir du point le plus bas du sol

Emprise au sol (p148)

- Tranche de surface de terrain inférieure à 300 m² : 35% de la surface de cette tranche ;
- Tranche de surface de terrain comprise entre 300 m² et 500 m² : 25% de la surface de cette tranche ;
- Tranche de surface de terrain supérieure à 500 m² : 10% de la surface de cette tranche

Implantation par rapport aux limites séparatives (p136-137)

Dans une bande de 25 mètres :

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait de ces dernières
- Si la façade de la construction, en vis-à-vis des emprises publiques et voies, dispose d'une longueur supérieure à 20 mètres, la construction ne peut être implantée que sur une seule limite séparative latérale.
- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Au-delà d'une bande de 25 mètres

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Règles de retrait

- Façades avec baie : le retrait doit être supérieur ou égal à la hauteur de façade, soit $L \geq H_f$, sans être inférieur à 8 mètres.
- Façades sans baie : le retrait doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de façade, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 3 mètres.
- Au-delà d'une bande de 20 mètres, le retrait minimal est ramené à 6 mètres par rapport aux limites de fond pour les façades sans baie.

Une nouvelle réglementation des coefficients de pleine terre

Fixation par îlot : de 60% de la surface du terrain à 45% pour le quartier sauf pour l'îlot Fleuchot- Bd Verd de Saint Julien (35% et 15 % pour la pointe sur le Bd)

implantation par rapport aux sentes piétonnes (p125-130)

Règle générale: les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à 3 mètres.

Dérogation

Dans le cas où les constructions voisines, existantes sur le terrain, ou contigües de la nouvelle construction, sont implantées avec un recul moindre que le recul exigé par les règles générales, des implantations peuvent être autorisées, en tout ou partie, à l'identique de celle des constructions voisines, si la cohérence urbaine est démontrée. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

Des avancées nouvelles destinées à faciliter l'adaptation du bâti actuel aux besoins des familles et des seniors

1. Implantation de constructions : recul de 20 à 25 m de la distance par rapport à la voie publique permettant une implantation sur les limites séparatives
2. Emprise au sol dégressive en fonction de la surface du terrain

Exemples

Surface du terrain	PLU actuel	PLUi
300 m ²	90 m ²	105 m ²
400 m ²	120 m ²	130 m ²
600 m ²	160 m ²	165 m ²
800 m ²	200 m ²	185 m ²
1400 m ²	320 m ²	245 m ²
1600 m ²	360 m ²	265 m ²

3. Majoration des distances minima d'implantation de constructions sur un même terrain : 16 m lorsque la façade comporte une baie et 8 m pour les façades sans baie

Le patrimoine protégé

- **Patrimoine bâti remarquable** : qualité architecturale ou historique ;
- **Patrimoine bâti d'intérêt** : qualité de composition caractéristique d'un type architectural et/ou d'une époque d'urbanisation ;
- **Ensembles bâtis à caractère patrimonial** : unité architecturale de plusieurs édifices ayant une qualité architecturale ;
- **Ensembles urbains d'intérêt** de par leur cohérence paysagère et urbaine ;
- **Eléments d'intérêt** : portails, clôtures, murs ;
- **Arbres remarquables** de par sa dimension, son âge, sa rareté, son port, sa valeur historique ;
- **Arbre repère** de par son impact paysager

Régime du patrimoine bâti

Règle générale: Interdiction de la démolition totale sauf risque grave de sécurité et des éléments patrimoniaux identifiés (façades, toitures).

Pour le Patrimoine bâti remarquable : pour chaque immeuble, une fiche définit les règles à respecter.

Pour le Patrimoine bâti ou ensembles urbains d'intérêt : démolition partielle autorisée sous réserve de la préservation de la volumétrie du bâtiment ou des qualités patrimoniales de l'ensemble.

Les travaux d'extension doivent être en harmonie avec l'existant, instaurer un dialogue harmonieux avec les implantations, les volumétries et les hauteurs dominantes de l'ensemble.

Ouvrages techniques interdits (coffres extérieurs de volets roulants) ou réglementés :

- dispositifs solaires installés en partie basse de la toiture et bonne intégration à la composition architecturale ;
- autres ouvrages techniques autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la composition architecturale et à l'environnement paysager.

Régime du patrimoine paysager

- Interdiction d'abattage des arbres classés sauf motifs de sécurité publique, ou phytosanitaires ou de nécessité liée à une autre réglementation et, pour les arbres repères, de motifs d'intérêt général ;
- Exigence de compensation par replantation d'un ou plusieurs arbres avec des exigences variant selon le classement de l'arbre ;
- Périmètre de protection en fonction de la fiche technique propre à chaque arbre remarquable ou rayon minimum de 6 m à partir du collet de l'arbre (base du tronc) pour les arbres repères ;
- Règles de plantation : diamètre minimum de l'arbre, volume de la fosse.