Tribunal administratif de Cergy-Pontoise

Département des Hauts-de-Seine

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
GRAND PARIS SEINE OUEST

PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE DE MEUDON

approuvé le 13 avril 2010

Modification n°1 du 24 octobre 2013
Modification n°2 du 2 juillet 2015
Modification n°3 du 2 juillet 2015
Modification n°4 du 17 décembre 2015
Modification n°5 du 5 octobre 2017
Mise en compatibilité du 13 novembre 2017
Modification n°6 du 26 juin 2019
Modification n°7 du 15 décembre 2021

Projet de modification n°8

Conclusions du commissaire enquêteur

Table des matières

1 Généralités....3
1.1 Objet de l'enquête....3
1.2 Présentation du projet....3
1.3 Personnes publiques associées....4
2 Déroulement de l'enquête....5
2.1 Synthèse des contributions....5
2.1.1 Avis de la MRAe....5
2.1.2 Avis des personnes publiques associées et autres personnes associées à l'élaboration du projet....5
2.1.3 Principaux sujets identifiés....5
2.1.4 Réponses apportées....6
3 Avis et conclusion du commissaire enquêteur....7

1 Généralités

La personne responsable du projet de modification n° 8 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Meudon est Monsieur le Président de l'établissement public Grand Paris Seine Ouest (GPSO).

1.1 Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur le projet de modification n° 8 du plan local d'urbanisme de Meudon approuvé par délibération du conseil municipal le 13 avril 2010. Il a fait l'objet de plusieurs modifications et de mises à jour, les dernières en date remontant au 8 mars et au 31 août 2022.

1.2 Présentation du projet

La modification n° 8 du PLU de Meudon s'attache à clarifier certaines règles soumises à interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, afin de garantir une égalité de traitement vis-à-vis des constructions datant d'avant le 18 janvier 1980 qui ne respectent pas les règles d'implantation en vigueur, pour leur permettre d'évoluer. Cela permettra une meilleure cohérence entre l'ensemble des constructions et une meilleure intégration de ces bâtiments dans la trame bâtie.

Les modifications relatives au secteur de plan masse UPM8 poursuivent un objectif de mixité d'usage et d'animation de l'îlot, ainsi qu'un traitement architectural harmonieux des bâtiments et le confort des logements prévus. Le secteur étant déjà artificialisé et au cœur d'une zone déjà urbanisée, les incidences négatives sur l'environnement sont très limitées et les évolutions permettent au contraire de limiter les incidences sur le grand paysage. La modification entraîne par ailleurs la possibilité de toitures-terrasses pouvant être supports de nature en ville, favorisant ainsi la biodiversité sur le secteur.

Sur le volet patrimonial, la protection de deux nouveaux bâtiments remarquables ajoutés à la liste des éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme va dans le sens d'une meilleure protection du patrimoine architectural de la commune. Cela permettra également de préserver les jardins privés concernés donc des surfaces perméables.

La possibilité pour les constructions existantes de déroger à certains articles du PLU pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur ou de dispositifs de protection solaire permettront d'adapter le bâti au dérèglement climatique et d'améliorer leur performance énergétique.

La modification de l'article 10-2 au sein du secteur UAf n'aura pas d'incidence notable du fait de sa localisation et du caractère déjà très urbanisé du secteur.

La modification des articles 10 et 15 aura un impact positif sur l'air, l'énergie et le climat puisqu'elle fixe des objectifs plus ambitieux en terme performance énergétique du bâti.

1.3 Personnes publiques associées

L’avis des personnes publiques associées a été sollicité par le président de GPSO par courrier RAR le 17 janvier 2023. Les PPA consultées sont :

- L’État
- Le Département des Hauts-de-Seine
- La Région Île-de-France
- La Métropole du Grand Paris
- Île-de-France Mobilités
- La Chambre de commerce et d'industrie des Hauts-de-Seine
- La Chambre des métiers et de l'artisanat des Hauts-de-Seine
- La Chambre de l’agriculture de la région Île-de-France
- La ville de Boulogne-Billancourt
- La ville de Chaville
- La ville de Sèvres
- La ville d’Issy-les-Moulineaux
- La ville de Clamart
- La ville de Vélizy-Villacoublay
- La communauté d’agglomération Versailles Grand Parc
- L’EPT Vallée Sud Grand Paris
- L’EPT Paris Ouest La Défense
- Le Syndicat des Eaux d’Île-de-France
- La ville de Meudon

2 Déroulement de l’enquête

L’arrêté du Président de l’EPT GPSO n°2023/06 en date du 8 février 2023 a prescrit l’ouverture de cette enquête publique qui a eu lieu du jeudi 16 mars 2023 à 8h30 au lundi 17 avril 2023 à 17h00 soit pendant 33 jours consécutifs.

Quatre permanences de 3 heures chacune, à la mairie de Meudon :

- le jeudi 16 mars de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 22 mars de 14h00 à 17h00
- le samedi 1er avril de 9h00 à 12h00,
- le lundi 17 avril de 14h00 à 17h00.

La participation du public a été faible mais les associations ont été présentes.

Trois contributions ont été inscrites dans le registre papier dont une sous forme d’avis argumenté.

Huit contributions ont été portées dans le registre électronique.

2.1 Synthèse des contributions

2.1.1 Avis de la MRAe

La MRAe a rendu l’avis que la modification n°8 du plan local d’urbanisme de Meudon ne nécessitait pas d’être soumise à évaluation environnementale.

2.1.2 Avis des personnes publiques associées et autres personnes associées à l’élaboration du projet

Les maires des communes avoisinantes qui ont répondu et ont tous émis un avis favorable au projet sans observation ainsi que la chambre de commerce et d’industrie des Hauts-de-Seine, le syndicat des eaux d’Île-de-France et le Département des Hauts-de-Seine.

Le Département des Hauts-de-Seine a émis des observations concernant la gestion des eaux pluviales. Dans sa réponse, GPSO a confirmé que toutes ses observations n’entraient pas dans le cadre de la modification n°8 mais seraient prises en compte dans le cadre du PLUi à venir.

2.1.3 Principaux sujets identifiés

Les principaux sujets identifiés dans les contributions concernent :

- l’implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ;
- l’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- les divisions de lots ;

- les hauteurs des constructions ;
- l'isolation extérieure
- la modification du plan masse UPM8
- des corrections diverses
- les quartiers à protéger

2.1.4 Réponses apportées

GPSO a apporté les réponses appropriées à toutes des contributions :

- Sur l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques, les contributions reviennent sur des inconvénients du retrait de 25 à 20 m par rapport à l'alignement appliqué depuis la modification n°6 du PLU mais ne concernent pas le projet de modification n° 8 du PLU.
- Sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, pour les nouveaux bâtiments, GPSO rappelle que les règles d'urbanisme ne peuvent s'appliquer qu'à l'échelle de l'unité foncière. Les contributions ne concernent pas le projet de modification n° 8 du PLU. Concernant les extension de bâtiments existants une clarification du texte de l'article UD 7 sera apportée par l'intégration d'un schéma dans l'exposé des motifs de changements pour préciser la notion de prolongement des murs existants.
- Sur les divisions de lots, les contributions ne concernent pas le projet de modification n° 8 du PLU. Ce sujet sera traité dans le cadre du PLUi.
- Sur les hauteurs des constructions, une contribution propose d'étendre les hauteurs de constructions de la zone UDd à l'ensemble de la zone pavillonnaire. Ce sujet ne fait pas partie du projet de modification n° 8 du PLU. Concernant la possibilité d'un attique de 4 m en zone UAf, cette possibilité prévue par le présent projet est ponctuel et n'a pas vocation à s'appliquer ailleurs.
- Sur l'isolation extérieure, des contributions mettent en cause cette possibilité mettant en avant le risque de dégradation esthétique de certaines façades remarquables. Il faut considérer l'avantage donnée par la possibilité de mettre en place une isolation extérieure en façade et en toiture par le projet de modification n° 8 du PLU. La sauvegarde des façades remarquables est un autre sujet à traiter avec d'autres outils.
- Sur la modification du plan masse UPM8, la contribution qui concerne la zone UPM8 exprime la crainte de l'association Vivre à Meudon d'un manque d'attractivité de la zone. À mon avis, cette crainte n'est pas justifiée par le projet de modification.
- Sur les corrections diverses relevées par des contributeurs, elles seront intégrées dans la rédaction du projet n° 8 lorsque cela est justifié, certaines seront reportées à la rédaction du PLUi.

- Sur les quartiers à protéger, ce sujet n'entre pas dans le cadre du projet de modification n° 8 du PLU de Meudon.

3 Avis et conclusion du commissaire enquêteur

Le projet de modification n° 8 du Plan local d'urbanisme de Meudon se caractérise par :

- la poursuite des objectifs de mixité fonctionnelle, d'animation du site et de traitement architectural harmonieux des constructions dans le secteur de plan masse UPM8,
- le besoin de clarification et de précision des possibilités de travaux sur des constructions anciennes,
- des dérogations pour permettre la réalisation de travaux d'isolation ou de pose de dispositifs protections solaires sur des constructions existantes,
- dans le secteur UAf, la réalisation d'un attique pour les constructions existantes,
- une rectification sur les constructions concernées par l'obligation d'atteindre une performance énergétique renforcée pour bénéficier de la hauteur maximale de construction,
- l'ajout de deux bâtiments à protéger sur la liste des immeubles protégés.

Toutes ses modifications sont justifiées et aucune n'a été contestée sans recevoir de réponse de GPSO.

Je considère que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, les procédures ont été respectées en termes de publicité de délai et de durée d'enquête, le dossier était clair et mis à la disposition du public sans réserve au siège de l'enquête et sous format numérique sur internet, j'ai pu recevoir le public lors des permanences et celui-ci a pu s'exprimer librement sur le registre mis à sa disposition au siège de l'enquête et sur le registre électronique.

J'ai analysé les contributions du public et les ai soumises à GPSO qui a apporté les réponses appropriées. Peu d'entre elles concernaient le projet présenté. Néanmoins GPSO a répondu à l'ensemble des observations et a produit un schéma qu'il pourra intégrer dans l'exposé des motifs de changements pour clarifier l'article 7 des zones concernées. Par ailleurs des petites corrections relevées durant l'enquête seront apportées.

Au regard de l'ensemble de ces constats, j'émets un avis favorable au projet de modification n° 8 du Plan local d'urbanisme de Meudon.

Fait à Levallois-Perret le 23 mai 2023

François Huet

Commissaire-enquêteur