



## Comité de Sauvegarde des Sites de Meudon

6 avenue Le Corbeiller, 92190 Meudon, tél. : 06 0741 37 86

Site internet : [www.sauvegardesitemeudon.com](http://www.sauvegardesitemeudon.com)

Adresse courriel : sites.meudon@wanadoo.fr

### Avis du CSSM sur la modification n° 6 du PLU

Le Comité de Sauvegarde des sites de Meudon (CSSM) a été créé il y a 55 ans pour préserver les sites, le patrimoine et l'environnement de Meudon.

Le CSSM rassemble 300 membres actifs très attachés à Meudon.

En partenariat avec la Mairie, le CSSM a significativement contribué à l'élaboration du premier POS puis à l'évolution des différents POS et PLU, en s'attachant aux paramètres qui, dans ces textes réglementaires, permettent de préserver la beauté des vues et l'harmonie de l'habitat diffus (par la maîtrise de la volumétrie des constructions nouvelles) et de préserver l'environnement (par le respect des grands cycles de l'eau et de la végétation).

Pour le CSSM, les buts de la modification n°6 du PLU nous semblent globalement pertinents. En particulier, cette modification du PLU qui réduit les hauteurs et emprises au sol dans le "diffus" va dans le bon sens et correspond globalement aux souhaits dont le CSSM avait fait part à la Mairie à plusieurs reprises suite à la loi ALUR du 24/03/2014. Il en est de même des traitements en espaces verts et surfaces en pleine terre. En effet dans les zones pavillonnaires où la constructibilité était depuis 1980 principalement définie par les COS (souvent 0,4 parfois 0,2 ou 0,7), la suppression des COS par la loi ALUR a soudainement (en raison de l'entrée en vigueur immédiate de ces dispositions) eu pour effet de multiplier par près de 5 la constructibilité de ces zones. Il en est résulté de nombreuses opérations immobilières, des immeubles collectifs remplaçant une ou plusieurs maisons. À terme, sans la modification en cours, le caractère pavillonnaire voire encore champêtre de Meudon risquait d'être totalement remis en cause.

Alors même que les objectifs du SDRIF comme les orientations du SCOT n'ont pas été modifiés, l'accroissement des logements dû à cette seule loi avait été estimé par la Mairie en 2015 à 450 logements supplémentaires pour Meudon (cf CR du conseil municipal du 17/12/2015). D'autre part, pour l'ensemble du parc de logements à Meudon, l'accroissement des autorisations constaté pour les années 2013 à 2016 a, de fait, sensiblement dépassé les objectifs du PLH de GPSO. Les réalisations et demandes d'autorisations de logements individuels et de petits collectifs qui concernent le diffus que nous souhaitons protéger nous semblent en augmentation, mais il est difficile de l'évaluer exactement. En effet, ni le site de la mairie ni le document du PLU ne donnent des statistiques précises sur les logements à Meudon, et il est donc impossible, dans les informations obtenus par ailleurs (par exemple sur le site sit@del2 du MDD), de séparer le

nombre de logements réalisés en diffus de ceux des grandes opérations comme la Pointe de Trivaux, la colline Rodin, etc...

Compte tenu de la durée de validité (18 mois) des certificats d'urbanisme, ces accroissements vont se poursuivre au cours des 2 prochaines années après la modification actuelle. C'est pourquoi le CSSM est favorable à la modification n°6 en cours, qui devient urgente pour stabiliser le diffus.

Notons aussi que nous sommes favorables à l'un des buts exposés dans cette modification du PLU, à savoir la diffusion des logements sociaux dans des petits collectifs hors grands projets (en UA ou UPM par exemple).

Concernant les grands projets, le CSSM est très soucieux de la valorisation de deux sites remarquables non seulement pour Meudon et GPSO mais pour toute la Région, le site de l'ONERA d'une part, celui la colline Rodin d'autre part. Or la modification en cours ne propose pas de changement notable concernant ces sites ce qui ne paraît pas cohérent avec le reste de la modification qui vise en particulier, selon le rapport de présentation, à améliorer la qualité environnementale. La constructibilité pour ces sites est paradoxalement beaucoup plus forte que celle des quartiers proches ; elle devrait être d'autant réduite que l'accroissement dû à la loi ALUR a été soudain.

Nos autres avis ou propositions concernent des propositions d'améliorations ou corrections par rapport aux modifications proposées et parfois de simples corrections de forme.

#### 1 - ONERA UB :

Le site de l'ONERA faisait partie du domaine royal de Meudon. Proche du bassin de Chalais et de l'axe de la grande perspective, ce site comporte 3 bâtiments classés MH, que l'on doit conserver : le grand hall d'essais (bâtiment AK), la grande soufflerie et la maison du colonel Renard. Il serait souhaitable aussi de garder la grande corderie, bâtiment en bois remarquable où étaient fabriqués tous les cordages des dirigeables.

Le site de l'ONERA, très visible depuis la grande terrasse de Meudon, apparaît actuellement comme une zone verte en bordure de la forêt de Meudon. Pour mémoire, la valorisation de cette forêt la plus proche du centre de Paris est essentielle pour la Région.

Aussi nous souhaitons que l'emprise au sol ne dépasse pas 30% au lieu du coefficient actuel de 55%, que le coefficient d'espace vert soit de 50% (au lieu de 30% prévu) avec 80% pour la part en pleine terre, et que la hauteur soit limitée à 9 mètres au lieu de 15 mètres prévus (les immeubles éventuels ne dépassant pas R plus 2).

En outre un sentier piéton public large de caractère écologique permettant de remettre au jour le lit du ru d'Arthelon doit être prévu depuis le bassin de Chalais vers la rue des Vertugadins et permettre ainsi un accès pratique vers le bassin et la forêt depuis la gare de Val-Fleury.

A noter que la constructibilité serait alors cohérente avec celle des quartiers de l'avenue du Château ou du centre et très sensiblement supérieure aux constructions actuelles de l'Onera.

## 2 - Colline Rodin UCd et UCa:

Aux confins de Meudon, Issy et Clamart, la colline Rodin constitue une emprise verte visible depuis une grande part des Hauts-de-Seine et de Paris. Réciproquement, la colline offre une des plus belle vue sur la Région. Elle domine la vallée de la Seine dont la densification en cours est très forte. Les projets de l'île Seguin vont encore accroître notablement cette densification. A noter que le SDRIF actuel prévoit en théorie la préservation des coteaux.

La colline abrite le remarquable musée Rodin, ancienne demeure du sculpteur (villa des Brillants), classé au titre des monuments historiques en 1972. Le site même a été un des premiers sites classés de France (1911).

Elle est bordée par le viaduc ferroviaire Montparnasse-Versailles de très belle architecture, plus ancien ouvrage d'art de ce type en France (1840).

Un parc est prévu sur les carrières classées (zone non constructible).

L'unique accès en voiture est difficile et la densification doit être cohérente avec les possibilités de desserte.

Il nous paraît de plus essentiel de respecter ce site très visible au cœur de la Région et de valoriser les vues remarquables vers ou depuis le site.

C'est pourquoi l'emprise au sol des constructions définie au paragraphe UC 9-2 devrait être celle prévue généralement dans ces zones ou tout au moins ne devrait pas dépasser 50% au lieu des 70% possibles prévus pour la partie en UCd et 60% pour la partie en UCa.

Les hauteurs proposées aux paragraphes UC10-2 (18 mètres pour UCa et 15 mètres pour UCd) et UC10-5 (13 mètres) sont beaucoup trop élevées et la référence à la côte NGF 80 n'est pas suffisante pour les limiter (le haut de la colline étant NGF 90). Il en résulterait la possibilité de constructions dont les toits en terrasse dégraderaient le site et ne permettraient aucune vue plongeante vers l'ouest-nord-ouest.

Les constructions éventuelles doivent au contraire être peu denses et respecter le relief de la colline ; par exemple, tout au long du sentier des Mauduits, des vues plongeantes avec une pente de 30° vers le bas et ouvertes en belvédère à 120° doivent être préservées. Les constructions doivent donc s'étager de 12 mètres maximum (R plus 3) au bas de la colline à 6 mètres maximum (R plus 1) vers le haut. Plus précisément, il serait souhaitable que, comme nous l'avons déjà demandé dans notre avis sur la modification précédente (n° 5) du PLU, un outil référentiel de type «cônes de vue» soit mis en place à l'issue de l'enquête publique par une commission associant des élus, techniciens, membres d'associations et personnes qualifiées, pour mieux définir les contraintes à insérer dans le PLU.

## 3 - Meudon campus UAf 10-2

La surélévation de 4 mètres qui porterait la hauteur de 22 à 26 mètres ne paraît pas justifiée. La hauteur actuelle avait fait l'objet d'un accord signé entre le précédent maire, le promoteur, Renault et une association de riverains. En outre cette hauteur est déjà très significative par rapport à la hauteur des coteaux. Enfin la rédaction de cette

clause de surélévation n'est pas homogène avec celle des zones proches du Val de Seine de Meudon qui indiquent des surélévations éventuelles de 3 mètres sur 1/5ème de l'emprise au sol ; la hauteur en UAf deviendrait plus élevée que celle de ces zones.

#### 4 - UDe:

Cette zone recouvre les quartiers de coteaux en forte pente vers la Seine ; comme le CSSM l'a suggéré (cf. courrier au Maire du 15/06/2018), la réduction de la constructibilité pertinente passe donc par une réduction supplémentaire des hauteurs à 6 mètres (R plus 1) au lieu de 9 mètres (cf. clause UD 9-1); ce serait également cohérent avec ce qui a été fait dans des situations analogues par d'autres villes de GPSO (quartier des coteaux de Brancas à Sèvres) ; en compensation la réduction de 50% (soit de 20% à 10 %) de l'emprise au sol au delà de 400 mètres carrés devrait être supprimée (cf clause UD10 2-1); ce d'autant plus que cette réduction d'emprise très restrictive pourrait inciter au découpage des rares grandes parcelles subsistantes.

#### 5 - Clauses UA 7-5, UB 7-3,UC 7-5, UD 7-4,UE7-4- et UA,UB,UC,UD,UE 9-2

Ces clauses qui favorisent une surélévation ou une sur-densification pour les parcelles existantes avant le premier POS de 1980 correspondent à des mesures transitoires. Elles n'ont plus aucune justification aujourd'hui et doivent être supprimées.

6 - Toutes les clauses faisant allusion à l'utilisation de «petit éolien» (expression peu précise) devraient inclure des limites maximales de niveau sonore en dB pour ce type d'installation

#### 7 - Hauteurs (clause UX 10)

De façon générale les hauteurs sont exprimés en mètres ; pour plus de clarté il est souhaitable de préciser également le nombre de niveaux correspondant, par exemple 12 mètres (R+3), 9 mètres (R+2).

8 - Les renvois du PLU au code de l'urbanisme visent la numérotation des articles antérieurs à la nouvelle codification opérée fin 2015 (cf. ordonnance du 23 septembre 2015 pour la partie législative et décret du 28 décembre 2015 pour la partie réglementaire) ; il est très souhaitable pour la clarté du règlement de mettre ces références à jour.

9 - Les articles faisant encore mention du COS, par exemple UM14, n'ont plus lieu d'être compte tenu de la loi ALUR.

Meudon, le 17 avril 2019

Christian Mitjavile  
Président

Jean-Baptiste Delaporte  
Secrétaire général

Yves Terrien  
Trésorier