

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

**Demande déposée le 27/08/2018 - Affichée en mairie le 31/08/2018
Complétée le 29/10/2018**

Par : DIAGONALE

Demeurant à : 23/25 Rue de Berri
75008 PARIS

Représenté par : Monsieur DEPOND Clément

Pour : Démolition de deux maisons individuelles et
construction de deux immeubles, en tout 51
logements

Sur un terrain sis à : 10 rue Obeuf - 28 rue Lucien Feuchot
AD 67 et 70

référence dossier

N° PC 92048 18 *0046

Surfaces de plancher

Existantes : 431 m²

Démolies : 431 m²

Créées: 3512 m²

**Nb de
logements
créés :** 51

Destination : Habitation

MC/EC AR 2C 127 9075898.6

ARRETE N° 2019 T 12

Le Maire de Meudon,

Vu la demande de permis de construire susvisée.

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants, R 111-1 et suivants.

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 avril 2010, mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010, mis à jour le 27 août 2012 - 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 et modification n° 5 du 5 octobre 2017.

Vu le Règlement Sanitaire Départemental en date du 22 mai 1980 complété le 10 novembre 1981.

Vu le code du patrimoine.

Vu le code de l'environnement.

Vu les articles R.1134-30 et suivants du code de la santé publique relatifs à la lutte contre le bruit.

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service Hygiène et Sécurité Publique du 19 décembre 2018.

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris du 4 janvier 2019.

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Inspection Générale des Carrières du 7 janvier 2019.

Vu l'avis favorable avec prescriptions de ENEDIS du 8 janvier 2019.

- Vu l'avis favorable avec prescriptions de VEOLIA Eau du 11 janvier 2019.
- Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest du 11 janvier 2019.
- Vu l'avis favorable tacite de Seine Ouest Assainissement - Centre régional Ile-de-France Nord du 15 janvier 2019.
- Vu le refus d'accord de l'architecte des Bâtiments de France en date du 24 octobre 2018, au titre de la protection des abords des monuments historiques, en application des articles L621-30, L 621-32 et L 632-2 du code du patrimoine.
- Vu l'avis défavorable et le refus d'accord pour la démolition au titre des sites inscrits de l'architecte des Bâtiments de France en date du 24 octobre 2018, en application du code de l'environnement.

Considérant, que le projet consiste en la démolition de deux maisons individuelles et la construction de deux immeubles d'habitation pour un programme total de 51 logements.

Considérant, en premier lieu que le projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité des monuments historiques suivants : l'Avenue du Château domaine national, la Grande Terrasse et les Jardins domaine national, la Maison Bloch son parc et ses sculptures, les Pavillons d'entrée domaine national ; qu'en conséquence les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables et qu'un permis de construire ne peut être accordé qu'avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France;

Considérant, que ce projet, étant visible de plusieurs monuments historiques dans un rayon de 500 mètres et étant de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de ceux-ci et leurs abords, l'architecte des Bâtiments de France n'a pas donné son accord par lettre du 24 octobre 2018;

Considérant, que le refus d'accord de l'Architecte des Bâtiments de France du 24 octobre 2018, motivé par la nature du projet, apte à « *porter atteinte à la conservation ou la mise en valeur de ces monuments historiques* » ; qu'au même titre que les motifs exposés précédemment, les motifs du refus de l'Architecte des Bâtiments de France portent sur le fait que le projet « *induit la démolition de deux bâtiments dont l'un, pavillon en meulière, apparaît tout à fait qualitatif et représentatif du bâti traditionnel du secteur et participe de son homogénéité et de sa qualité. En conséquence sa disparition apparaît problématique* » ; que dans un deuxième temps : « *le projet en substitution présente deux bâtiments dont le positionnement en cœur d'îlot, l'échelle et la composition architecturale (deux blocs monolithiques épais traités en toiture terrasse jusqu'à R+3) apparaissent incompatibles avec les caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales du secteur. En conséquence le projet est susceptible de porter atteinte à la qualité des abords des monuments historiques.* »

Considérant en effet, que le projet se positionne sur deux unités foncières comportant chacune une maison dont l'emplacement apparaît stratégique tant du point de vue urbain, que paysager et patrimonial ; qu'il est notamment situé dans les abords de l'avenue du Château et d'autres monuments historiques faisant partie intégrante de l'ancien domaine royal et de la grande perspective Le Nôtre; que le monolithisme et le caractère massif des deux immeubles projetés bouleversent le paysage urbain, la destruction du cœur d'îlot verdoyant, rendent leur insertion incompatible avec la présence de ces monuments; que leur positionnement génère en effet une visibilité maximale de ce projet dans le paysage urbain;

Considérant en conséquence que le projet par sa situation, son architecture, ses dimensions et son aspect extérieur porte atteinte à la conservation de ces perspectives monumentales; que l'architecte des Bâtiments de France a refusé de donner son accord ; qu'il doit en conséquence être refusé en application du code du patrimoine et de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme.

Considérant, en deuxième lieu, que l'architecte des Bâtiments de France a émis un avis défavorable au titre des sites inscrits du Bois de Meudon et des abords de l'avenue du Château; que le projet induit d'une part la démolition de deux bâtiments dont l'un, pavillon en meulière, apparaît tout à fait qualitatif et représentatif du bâti traditionnel du secteur et participe de son homogénéité et de sa qualité ; qu'aux termes de l'article R. 425-18 du même code : " *Lorsque le projet porte sur la démolition d'un bâtiment situé dans un site inscrit en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement, le permis de démolir ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès de l'architecte des Bâtiments de France* " ; que cet accord ayant été refusé dans sa lettre du 24 octobre 2018, la demande de permis de construire valant également démolition de la maison située au 29 rue Lucien Feuchot doit être refusée en application de ces dispositions afin d'en assurer la préservation ; que cette démolition doit également être refusée sur le fondement de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme, car compromettant la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers et des sites.

- Considérant**, en troisième lieu, que l'architecte des Bâtiments de France a émis un avis défavorable sur le projet de constructions situées en sites inscrits; qu'en effet les deux immeubles d'habitation collective remplaçant des pavillons à la hauteur et à l'architecture auront un impact très négatif sur le paysage et l'environnement bordant la parcelle ;
- Considérant**, que dans son écriture simpliste, massive et sans animation, le projet présente une volumétrie et une hauteur trop imposantes ; que le rendu est peu harmonieux avec l'environnement ; que le projet ne permet pas une réelle insertion au sein d'un quartier pavillonnaire traditionnel et dans le site inscrit de Meudon.
- Considérant**, également que le Plan Local d'Urbanisme prévoit dans son PADD de conserver l'harmonie du paysage meudonnais, les cœurs d'îlots naturels et des vues au travers des jardins plus ou moins plantés, et dans les secteurs anciens afin de préserver l'ambiance pavillonnaire et aérée qui ressort d'un tissu pourtant mixte.
- Considérant**, que le projet de construction de deux collectifs porte sur deux terrains marquant le début d'un îlot résidentiel majoritairement constitué de maisons individuelles et présentant un aspect architectural traditionnel dégagant des cœurs d'îlot végétalisés ; que le projet est en rupture avec cette architecture et qu'il a pour effet de supprimer ledit cœur d'îlot verdoyant; qu'ainsi, il ne répond pas aux exigences d'insertion et d'harmonisation du projet dans son environnement et les lieux avoisinants ;
- Considérant** en conséquence, que le projet par ses dimensions, son aspect extérieur, la destruction du cœur d'îlot, le traitement de ses abords, porte atteinte au caractère des lieux avoisinants et au paysage urbain de l'îlot résidentiel et pavillonnaire formé par la rue Lucien Feuchot, et la rue Obeuf ; qu'il doit être refusé en application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme ; qu'il met en cause les sites inscrits et doit être également refusé en application du code de l'environnement.
- Considérant** en quatrième lieu que le plan masse, le plan du rez-de-chaussée et du sous-sol, les plans en coupe, démontrent que l'emprise au sol des deux immeubles collectifs sur des terrains verdoyants ne comportant actuellement que deux maisons individuelles préservant le cœur d'îlot, est disproportionnée et n'est pas à l'échelle de terrain; que l'emprise au sol et du sous-sol génèrent une urbanisation et une imperméabilisation considérables de l'unité foncière, environ 2/3, mettant gravement en cause son caractère fortement végétalisé et paysager;
- Considérant** en conséquence que le projet doit être refusé en application de l'article R111-26 du code de l'urbanisme, puisqu'il est de nature à avoir des conséquences très dommageables et extrêmement négatives pour l'environnement, notamment du fait de la mise en cause de la végétalisation naturelle existante du terrain, de l'imperméabilisation du sol qui n'assurera plus une pénétration substantielle des eaux pluviales dans la nappe phréatique ; et parce qu'il concourra également à la destruction de la biodiversité et au réchauffement climatique.
- Considérant**, en cinquième lieu que l'accès au parking souterrain est prévu par une voie d'accès étroite existante de 3,50 m de large débouchant sur la rue Obeuf ; que compte tenu de la localisation des rampes d'entrée et de sortie au parking souterrain projeté de 71 places au débouché de cette voie, il apparaît impossible à un véhicule sortant de tourner pour s'engager dans cette voie sans empiéter très largement sur la propriété voisine sise 34 avenue du Château (parcelle AD 334); qu'il en est de même pour l'entrée du parking ; qu'aucune servitude de passage n'a été produite à l'appui de la demande et ne figure d'ailleurs dans le plan masse; qu'en conséquence le parking souterrain est inutilisable et ne génère en réalité aucune place de stationnement accessible, en violation des dispositions de l'article UD 12-2-1 du règlement du PLU.
- Considérant** en sixième lieu que les demandeurs n'ont volontairement pas indiqué dans le plan masse que cette voie d'accès bénéficiait également, au moyen d'une servitude de passage, à deux immeubles de logements et une maison individuelle représentant 30 logements situés sur la parcelle AD 334 ; qu'en effet le conseil syndical de cette copropriété a alerté le Maire par courrier du 18 novembre 2018, notamment sur l'existence de cette servitude et des problèmes de sécurité que générerait un projet de 51 logements utilisant cette voie d'accès ; qu'en effet il a pu être vérifié que cette servitude a bien été prise en considération dans le cadre du permis de construire délivré le 2 mars 1967 pour la construction de cette copropriété;
- Considérant** que la voie d'accès existante conservée selon le plan masse dispose d'une bande roulante d'une largeur de 3,50 m ; que cette largeur, très insuffisante, ne permet pas le croisement des véhicules; qu'en effet il ne permettrait de desservir dans des conditions de sécurité la circulation automobile pour 101 places de stationnement (71 pour le projet et 30 pour la copropriété) ; qu'en conséquence le projet est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de l'insuffisance de sa largeur d'accès, de la localisation, de l'implantation et de l'importance de son parc de stationnement ; qu'il doit être refusé en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.
- Considérant** en septième lieu, au regard de ce qui vient d'être indiqué, que les conditions d'accès à la copropriété du 34 avenue du Château deviendraient insuffisantes ; qu'elles rendraient cette copropriété difficilement accessible aux engins de défense et de lutte contre l'incendie et de la protection civile; qu'en conséquence le projet met en cause la sécurité publique et doit être refusé en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

- Considérant**, en huitième lieu que le bâtiment A, implanté sur la parcelle AD 67, en retrait des limites séparatives, ne respecte pas les dispositions de l'article UD 7.1.3 du Plan Local d'Urbanisme qui dispose que : *« les constructions peuvent s'implanter en retrait d'une ou des limites séparatives, qu'elles joignent ou non l'alignement, et devront s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-dessous, qui devront être respectées simultanément. Dès lors que cette façade (conf. NOTA 1) ou toiture comporte au moins une baie principale (conf. NOTA 2), la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction (façade, toiture, ou les garde-corps et acrotères des terrasses accessibles) au point le plus proche de la limite séparative situé sur le terrain existant du fond voisin, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres ».*
- Considérant**, que la façade ouest du bâtiment A ne respecte pas ces dispositions, que cette façade est principale car elle comporte des baies principales dans son décroché ; qu'elle s'étend jusqu'à 10.5 mètres de hauteur alors qu'elle ne se situe qu'à 3.6 mètres de la limite de terrain ; qu'ainsi les règles de prospect ne sont pas respectées en façade ouest et rend le projet incompatible avec l'article précité.
- Considérant**, qu'il en est de même en façade nord, que des baies principales sont prévues au niveau du décroché, rendant ainsi la façade entièrement principale ; que l'implantation de la façade devrait donc respecter une distance égale à sa hauteur soit 10.8 mètres, que le retrait maximum se situe à 8.2 mètres ; qu'ainsi l'implantation de la façade nord du bâtiment A ne respecte pas les dispositions de l'article UD 7.
- Considérant**, en neuvième lieu que le bâtiment A ne respecte pas les normes énergétiques dispensées par l'article UD 15.1 du Plan Local d'Urbanisme : *« pour pouvoir bénéficier de la hauteur maximale prévue à l'article 10, les constructions neuves d'habitation collective doivent respecter un niveau de consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep maximal) et un besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel (Bbio maximal) inférieur de 10 % à la réglementation thermique en vigueur dans le code de la construction et de l'habitation, dans la limite des normes visant la construction passive. A défaut, la hauteur maximale prévue à l'article 10 sera réduite de 10 % . »*
- Considérant**, qu'en l'espèce le besoin bioclimatique conventionnel maximal est évalué à 72 ; que le besoin bioclimatique prévu pour le bâtiment A est calculé à 71.8, qu'il est donc supérieur aux 10% du besoin bioclimatique conventionnel maximal pour ce bâtiment ; qu'ainsi les dispositions de l'article UD 15 ne sont pas respectées.
- Considérant**, en dixième lieu, que le non-respect de l'article UD 15 a des conséquences directes sur l'article UD 10 réglementant la hauteur des constructions ; que les projets ne peuvent bénéficier de la hauteur maximale autorisée qu'à condition de remplir les critères énoncés par l'article UD 15.
- Considérant**, que le bâtiment A situé en zone UDD ne répond pas aux exigences mentionnées ci-dessus, que la hauteur maximale de cette zone, à savoir 12 mètres, ne peut lui être appliquée sans une réduction de 10% ; qu'ainsi la hauteur maximale de ce bâtiment ne peut dépasser 10.8 mètres.
- Considérant**, que le bâtiment A s'élève à une hauteur de 11.5 mètres au point le plus haut, que cette hauteur n'est pas conforme au maximum requis pour cette construction.
- Considérant**, que le bâtiment B, situé sur la parcelle AD 70, régie par la zone UDB ne respecte pas les limitations de hauteur ; que la hauteur maximale autorisée dans cette zone pour les bâtiments implantés sur une limite séparative est de 9 mètres, que le projet s'étend jusqu'à 11.5 mètres.
- Considérant**, enfin que l'édicule technique situé sur la toiture dudit bâtiment devrait avoir une hauteur inférieure à 1.80 mètres selon les dispositions de l'article UD 10.3 qui interdit les édicules supérieurs à 1.80 mètres en toiture terrasse ; qu'ainsi les immeubles projetés méconnaissent les règles de l'article UD 10 du Plan Local d'Urbanisme.
- Considérant**, en onzième lieu que l'article UD 12-2-4 prévoit un espace de stationnement pour les vélos dans le cas de construction d'habitation collective. Cet espace doit être égal à 0,75 m² de surface de plancher par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Considérant**, qu'en l'espèce un espace de 68.25 m² doit être dédié au stationnement des vélos ; que le plan de sous-sol ne symbolise aucun espace affecté aux vélos contrairement à ce qui est indiqué dans la notice ; que deux locaux sont indiqués en rez-de-chaussée, qu'ils comptabilisent à eux deux 19 m² ce qui est insuffisant pour répondre aux normes décrites ci-dessus.
- Considérant**, de plus que le projet ne répond pas aux normes de stationnement des deux roues motorisées ; que selon l'article UD 12-2-1, 2 %, pris sur des normes minimales exigées, devront être réservés aux 2 roues motorisées ; que le parc de stationnement doit donc réserver 35.5 m² aux deux roues motorisées.

Considérant, que le plan de sous-sol ne fait état que d'une place indiquée comme réservée aux deux roues avec la représentation d'une voiture sur cet espace ; que cet espace est évidemment insuffisant et qu'il ne pourrait avoir un usage mixte ; qu'ainsi les dispositions de l'article UD 12 sont méconnues par le projet.

Considérant, en douzième lieu que le traitement des espaces verts en pleine terre sur les abords du bâtiment B est insuffisant ; que pour être conforme à l'article UD 13-1, la parcelle AD 70 doit comptabiliser 433,1 m² d'espace vert en pleine terre, que l'on recense 363 m² d'espace vert en pleine terre, déduction faite des espaces verts sur dalle ; qu'ainsi les dispositions de l'article UD 13 ne sont pas respectées.

Considérant, que ces motifs justifient le refus de la demande.

ARRETE :

Article 1 : Le PERMIS DE CONSTRUIRE est REFUSE pour le projet décrit dans la demande susvisée aux cadres 1 & 2.

LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT également DEMOLITION, celle-ci est également REFUSEE.

Article 2 : Le présent arrêté de refus peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, 2-4 Boulevard de l'Hautil 95027 Cergy-Pontoise, dans les deux mois suivant sa notification. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux entre les mains du maire de Meudon, préalablement à tout recours contentieux. Le recours gracieux doit également être exercé dans les deux mois suivants la notification de la présente décision au demandeur.

Article 3 : Le présent arrêté sera exécutoire dès sa notification au demandeur.

Article 4 : Le Directeur Général des Services de la Ville de Meudon, le Trésorier Principal et toutes autres autorités administratives compétentes, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

MEUDON le : 25 JAN. 2019

Denis LARGHERO



Maire de Meudon,

Vice-Président du Conseil départemental

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.