



PROJET DE MODIFICATION N°7 DU PLU DE MEUDON

Note de présentation (article R123-8 du Code de l'environnement)

Conformément aux articles R. 123-5 et R. 123-8 du Code de l'environnement, la présente note de présentation non technique précise les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présente un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu.

1. Coordonnées du responsable du Plan Local d'Urbanisme

La personne responsable du projet de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Meudon est Monsieur le Président de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, sis 9 route de Vaugirard, 92 190 Meudon (Direction de l'urbanisme – tel : 01 46 29 55 00). La procédure de modification du PLU a été engagée, après sollicitation du Maire de la commune de Meudon, à l'initiative du Président de l'établissement public territorial qui en établit le projet. Le projet de modification du PLU sera approuvé par le conseil de territoire de Grand Paris Seine Ouest après enquête publique.

2. Objet de l'enquête publique

L'objet de l'enquête publique porte sur le projet de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Meudon approuvé le 13 avril 2010.

3. Caractéristiques les plus importantes du projet de modification n°7 du PLU de Meudon

Le projet de modification porte principalement sur les points suivants :

I - L'harmonisation et la modification des règles applicables au quartier du Potager et aux abords de l'avenue du Château afin d'en préserver l'ambiance urbaine et paysagère

Le quartier du Potager et des abords de l'avenue du Château délimité par, à l'ouest de l'avenue du Château, l'avenue Jacqueminot, le boulevard des Nations Unies, et le boulevard Verd de Saint-Julien et, à l'est de l'avenue du Château, par la rue des Capucins constitue un secteur homogène dont la ville de Meudon souhaite préserver l'ambiance urbaine et paysagère.

A cette fin, 235 parcelles de ce quartier (représentant près de 13 ha, soit 2,72 % des zones urbaines) situées dans les sous-secteurs UDa, UDb, UDc et UAc sont transférées dans le sous-secteur UDD dont le règlement est modifié afin de limiter encore davantage l'emprise au sol des constructions à venir et préserver ainsi les cœurs d'îlot de ce secteur majoritairement pavillonnaire. Les obligations en matière d'espaces verts dans les cœurs d'îlot sont d'ailleurs renforcées à cette occasion. Enfin, les règles de hauteur sont elles aussi modifiées en vue de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions et d'inciter à la mise-en-œuvre d'une architecture traditionnelle.

II – L'inscription de nouvelles constructions à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Dans la continuité de la volonté de préserver le quartier du Potager et les abords de l'avenue du Château, le projet de modification prévoit de protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dix maisons du XIXème siècle en raison de leurs caractéristiques et qualités architecturales. Des vestiges de l'ancien mur de clôture de l'ancien potager du Dauphin datant du XVIIème siècle bénéficieront de cette même protection pour la partie qui n'est pas classée monument historique.

Cette modification sera également l'occasion de rectifier une erreur matérielle en protégeant deux immeubles collectifs situés à Meudon-la-Forêt qui ont été oubliés de la liste des immeubles protégés lors de l'approbation du PLU en 2010 (28-30 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et 1 à 9 avenue

de Celle).

Une erreur d'adressage d'un immeuble déjà protégé est également rectifiée.

III – L'inscription de trois arbres intéressants à l'annexe 6 du règlement du PLU

Trois arbres intéressants ont été repérés dans le quartier du Potager et aux abords de l'avenue du Château. Il est proposé de les inscrire à l'annexe 6 du règlement du PLU qui recense les arbres intéressants de la ville.

IV – L'affectation d'un sous-secteur dédié au lotissement Prouvé

Suite aux changements de zonage des parcelles situées dans le quartier du Potager et aux abords de l'avenue du Château (Cf. I - ci-dessus), le sous-secteur UDC se trouve sans affectation. Il est proposé d'affecter spécialement ce sous-secteur au lotissement Prouvé, actuellement en UDb, afin d'adapter les règles de ce sous-secteur aux caractéristiques du lotissement. Ainsi, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les règles de hauteur seront modifiées pour permettre l'agrandissement des fenêtres des bâtiments protégés en vue d'en rétablir l'architecture d'origine et interdire toute surélévation ou modification volumétrique pouvant dénaturer le lotissement Prouvé.

V – L'extension du secteur de mixité sociale au terrain du CNRS

Le secteur de mixité sociale créé par la modification n°6 du PLU de Meudon est étendu au terrain du CNRS (20 587 m²) qui en est exclu afin d'y imposer au minimum la réalisation de 20% de logements sociaux et de s'assurer ainsi du maintien du taux de logements sociaux de la commune (26,46 % au 1^{er} janvier 2019).

VI - La traduction réglementaire du porter à connaissance du préfet concernant les zones d'aléas liées à la présence d'anciennes carrières à Meudon

Le porter à connaissance de l'Etat (février 2019) concernant les anciennes carrières de Meudon et la carte des aléas relatifs aux anciennes carrières de Meudon ont été annexés au PLU par arrêté du 29 août 2019. Ce porter à connaissance comprend des recommandations en matière d'urbanisme qu'il conseille de retranscrire dans le règlement du PLU. Ces recommandations sont les suivantes :

- **En zone d'aléa très fort**, d'interdire les constructions nouvelles ;
- **Dans toutes les zones d'aléa**, d'interdire les puisards et les puits d'infiltration et de rendre obligatoire le raccordement des eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent ;
- Sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations ...), à partir de la réalisation d'études géotechniques :
 - **En zone d'aléa très fort**, d'autoriser les constructions nouvelles uniquement lorsque les projets sont situés au sein de ZAC ou de QPV ;
 - **Dans les zones d'aléa fort à faible**, d'autoriser les constructions nouvelles ;
 - **Dans toutes les zones d'aléa**, d'autoriser les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou les travaux et aménagements permettant de réduire l'exposition aux risques ;
 - **Dans toutes les zones d'aléa**, d'autoriser les reconstructions après sinistre.

Le projet de modification propose de retranscrire ces recommandations dans le règlement du PLU des zones concernées (UA – UC – UD – UPM – UM – N) à l'exception de celle qui, sous réserve que le

pétitionnaire mette en œuvre des mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol, autorise les constructions nouvelles en zone d'aléa très fort lorsque les projets sont situés au sein de ZAC ou de QPV.

Il est à noter que les secteurs situés en zone US du PLU ne sont pas situés dans le périmètre des carrières délimité par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1985 et ne sont pas concernés par les zones d'aléa figurant au plan annexé au porter-à-connaissance du préfet notifié le 19 avril 2019. Il convient donc de supprimer l'article 2-7 relatif au périmètre de carrières et à l'obligation de recueillir l'avis l'inspection Générale des Carrières.

VII – Assurer une meilleure insertion urbaine des extensions et des surélévations dans les secteurs résidentiels

Afin d'accorder un soin particulier à l'accroche architecturale et à l'insertion paysagère des surélévations et des extensions des constructions existantes dans les zones résidentielles, l'article 11 du règlement des zones UC, UD et UE est modifié. Toute extension et surélévation de bâtiment devra ainsi respecter l'architecture d'origine et faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec le bâtiment existant.

VIII – Les modifications règlementaires nécessaires à la réalisation de projets

- **Faciliter la construction d'une maison des médecins, d'une crèche et d'un club sénior dans le sous-secteur UAa** : les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en UAa sont modifiées afin d'autoriser l'implantation de la construction en retrait des limites séparatives.
- **Faciliter la résidentialisation d'un foyer de travailleur migrant situé 83, rue de la République** : afin de pouvoir réaliser 63 logements en lieu et place des 92 chambres de 9m² au 83, rue de la République, les taux d'emprise au sol et d'espaces verts applicables au terrain d'assiette du projet sont respectivement de 50% au lieu de 40% / 30% et de 40% au lieu de 50% / 60 %.
- **Autoriser la construction d'une résidence étudiante dans une zone d'emploi (UI)** : les articles 1 et 2 du règlement de la zone UI, qui interdisent la construction de logements autres que ceux nécessaires au fonctionnement des destinations autorisées dans la zone, sont modifiés afin d'y autoriser la construction d'une résidence étudiante dès lors qu'elle répond à un besoin identifié sur la zone.
- **Favoriser l'implantation d'un parc de stationnement public au 1, rue de la Pépinière (Meudon-la-Forêt – zone UC)** : le projet de modification propose l'instauration d'un emplacement réservé (n°13) sur les parcelles AR77, AR96 et AR112 (pour partie pour cette dernière) situées 1, rue de la Pépinière afin d'y construire un parc de stationnement public. Par ailleurs, les règles d'implantation par rapport aux voies publiques, d'emprise au sol et de traitement des espaces verts de la partie du terrain grevée par l'emplacement réservé n°13 seront modifiées afin de faciliter l'implantation de ce parc de stationnement. Ainsi, l'obligation d'implanter les constructions à 6 mètres minimum de l'alignement ne sera plus requis, l'emprise au sol des constructions ne sera plus limitée et le traitement en espaces verts ne sera plus imposé sur la partie du terrain grevée par l'emplacement réservé n°13.

IX – La modification de trois secteurs de plan masse

Les secteurs de plan masse UPM1 (Val Fleury), UPM3 (La Fourche) et UPM5 (Place Rabelais) sont légèrement étendus et modifiés afin de maîtriser davantage l'évolution urbaine de ces trois secteurs.

- **UPM1** : extension du secteur aux 3 parcelles AP166, AP167 et AP168 afin d'y assurer une implantation des constructions moins fragmentée et de permettre un traitement de l'angle des rues de Paris et Banès. Le secteur est également étendu à la parcelle AP402 (72, avenue Jean Jaurès) afin de maîtriser la volumétrie et l'implantation des constructions à édifier sur la parcelle (immeuble R+4+1 étage en attique au lieu de 22 (4/5^{ème}) à 25 m(1/5^{ème}) qui s'adossera au pignon aveugle de la construction existante). Le plan masse permettra d'aligner la façade du projet au bâtiment existant.
- **UPM3** : extension du secteur à la parcelle AI322 (6bis, rue Julien Lanen) afin d'assurer une transition entre l'immeuble collectif du 4, rue Julien Lanen et la maison située au 8, rue Julien Lanen.
- **UPM5** : Modification la volumétrie de l'ancien garage Rabelais : afin de réduire son impact côté rue de la Bourgogne (rez-de-chaussée avec double attique côté rue de la Bourgogne, R+1+ attique côté boulevard des Nations Unies au lieu de R+1+combles par rapport au boulevard des Nations Unies). L'obligation de réaliser du commerce en rez-de-chaussée, côté boulevard de Nations Unies, est supprimée car trop contraignante, l'ancien garage ne trouvant pas repreneur. Le secteur de plan masse est étendu aux parcelles AD336, AD172 et AD173 afin de préserver l'architecture traditionnelle existante (les volumes autorisés sont ceux des constructions existantes). A l'occasion de cette modification, l'emplacement réservé représenté par erreur sur le plan masse UPM5 est supprimé.

X - Assouplissement des règles concernant les clôtures dans le sous-secteur UAf

Afin d'adapter le règlement du PLU à des implantations d'entreprises nécessitant le respect de règles de sécurité et de confidentialité, les règles concernant les clôtures dans la zone d'emploi spécialisée Meudon-Campus (sous-secteur UAf) sont assouplies.

4. Choix de la procédure

Le choix de la procédure à mettre en œuvre pour faire évoluer le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment celles des articles L 153-31 et L 153-36 que la mise en œuvre d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Meudon a été retenue.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une procédure de révision lorsque la commune envisage :

- o Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- o Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- o Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- o Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L 153-36, lorsque la commune envisage de modifier le règlement, le zonage ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces conditions sont respectées par la présente modification.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD. Les limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés ne sont pas réduites. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Aucune zone ne sera ouverte à l'urbanisation et aucune OAP de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté n'est prévue dans la procédure de modification.

5. Principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de modification du PLU de Meudon soumis à enquête a été retenu

La modification n°7 du PLU de Meudon porte sur des évolutions des règles d'urbanisme qui auront dans leur globalité une incidence positive sur l'environnement.

Seules les propositions de modification relatives aux projets de résidentialisation du foyer de travailleurs migrants situés 83, rue de la République et de réalisation d'un parc de stationnement public au 1, rue de la Pépinière pourraient avoir un impact sur la consommation d'espace mais celui-ci n'est pas notable. En effet, les deux secteurs concernés ne représentent que 3 457 m² au total dont une bonne partie est déjà fortement imperméabilisée. Pour le reste, le projet de modification, dont de nombreux objets répondent aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, aura un impact positif sur l'environnement.

En effet, le projet vise tout d'abord à protéger les ambiances urbaines et paysagères de la ville de Meudon. Pour cela, le zonage a été rationalisé afin que le quartier du Potager et les abords de l'avenue du Château puissent être intégrés dans un sous-secteur unique de près de 13 ha (UDd), dont les règles d'emprise au sol, de traitement des espaces verts et de hauteur ont été modifiées afin de limiter la consommation d'espace, de préserver les cœurs d'îlot et les espaces verts et de maîtriser les hauteurs.

Dans cette logique, le projet de modification affecte le sous-secteur UDc au lotissement Prouvé afin, notamment, de limiter les hauteurs autorisées dans ce sous-secteur et étend les secteurs de plans masse UPM1, UPM3 et UPM5 à 8 parcelles pour maîtriser davantage la volumétrie des constructions à venir au regard du bâti environnant. De même, la modification de l'article 11 des zones UC, UD et UE tend à assurer une meilleure insertion urbaine des extensions et des surélévations dans les secteurs résidentiels.

La préservation du paysage urbain s'effectue par ailleurs par la protection du patrimoine architectural de la ville sur le fondement de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : protection de dix maisons du XIX^{ème} siècle et de l'ancien mur de clôture de l'ancien potager du Dauphin (XVII^{ème} siècle) dans le quartier du Potager et de deux collectifs du milieu du XX^{ème} siècle à Meudon-la-Forêt.

Le projet de modification n°7 vise ensuite à assurer une meilleure gestion du risque naturel liée à la présence d'anciennes carrières à Meudon. La retranscription des recommandations de l'Etat issues du porter à connaissance en date de février 2019 aux articles 1 et 2 du règlement des zones concernées par les aléas permettra en effet de renforcer le fondement juridique des autorisations d'urbanisme délivrées ou refusées dans les secteurs concernés. Cette modification du PLU ne fait que traduire dans le règlement une pratique mise en œuvre par la ville Meudon depuis que le porter à connaissance lui a été notifié en avril 2019.

Enfin, le projet de modification n°7 tend à modifier ponctuellement le règlement et les pièces graphiques du PLU afin de favoriser, sans incidence notable sur l'environnement, la réalisation de projets qui répondent aux besoins des habitants (ex : extension du secteur de mixité sociale au terrain du CNRS afin d'y imposer 20% de logements sociaux, modification de l'article 7 du sous-secteur UAa pour autoriser l'implantation en retrait des limite séparatives d'une maison des médecins, d'une crèche et d'un club senior, modification des articles 1 et 2 de la zone UI pour autoriser la construction d'une résidence étudiante dans une zone dédiée à l'emploi).

Dans son ensemble, le projet de modification n°7 aura une incidence positive sur l'environnement.