

L'habitat à Meudon : PLU, SDRIF et densification

Depuis l'abandon, en France, de la notion de COS (Coefficient d'Occupation des Sols) dans les règles concernant l'urbanisme, la situation a profondément changé. Cet abandon s'est effectué dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014 (« loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové »).

Le COS est le rapport entre la surface totale des planchers de logements construits sur un terrain divisé par la surface de celui-ci. Par exemple, à Meudon dans le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de 2009, le COS était typiquement égal à 0,4 pour les constructions à usage d'habitation dans les zones pavillonnaires, ce qui veut dire que, sur une surface de 500 m² par exemple, on ne pouvait pas construire plus de 200 m² de surface habitable totale.

Un second élément a aussi changé la situation de la construction dans notre région : le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France) pour la période 2014-2030 impose à Meudon (ainsi qu'à toutes villes contenant des gares ou des stations de métro) une augmentation des espaces de logements de +15% sur l'ensemble de la période.

Avant de commenter les implications de ces deux éléments, donnons quelques chiffres sur la population et le nombre de logements dans notre ville :

Année	1968	1975	1990	2007	2012	2017	2018	2021
Population	50623	52806	45339	44873	45107	45352	45397	45534
Logements	16798	18691	19433	20871	21112	21222	21299	
Log. vacants	874	725	794	1393	1250	1358		

(source : INSEE jusqu'à 2018, ville-data.com pour la projection 2021)

PLU

Les constructions nouvelles doivent obéir aux règles définies dans le PLU pour la commune, élaboré au niveau communal et à celui du groupement de communes (pour nous, GPSO Grand Pars Seine Ouest). Le PLU ou ses modifications doivent être approuvés par le préfet du département.

Depuis la suppression du COS, on a vu fleurir à Meudon (et ailleurs) des constructions importantes sur des terrains de surface réduite, souvent très inesthétiques, notamment dans les quartiers pavillonnaires.

La seule façon qu'ont les municipalités de contrôler ces excès est de durcir les règles du PLU que les autorités locales peuvent définir : emprise au sol (rapport entre la surface au sol des bâtiments et celle du terrain), pourcentage de pleine terre laissée par les constructions, hauteurs des bâtiments, distances diverses (entre bâtiments, entre bâtiments et limites de propriété, etc.).

Le PLU en vigueur à Meudon est celui de 2009, déjà modifié six fois et en passe d'être modifié une septième fois, après l'enquête publique qui vient d'avoir lieu en septembre.

Le CSSM s'est fortement impliqué, en particulier dans les modifications 5 et 6 de 2015 et 2017, respectivement, et dans la modification n° 7 en cours (voir la page « PLU » de notre site internet www.sauvegardedesitemeudon.com). Pour l'essentiel, nous souhaitons que soient préservés au maximum le caractère pavillonnaire de notre ville, qui est un élément essentiel de son attractivité, et les vues ouvertes sur Paris et la vallée de la Seine. Pour cela, nous avons préconisé un durcissement des contraintes sur les hauteurs des bâtiments (notamment dans les coteaux pour préserver les vues), sur les diverses limites de distances, etc... Nous avons aussi demandé que le schéma des diverses zones soit simplifié et que les règles soient homogènes sur toute la commune (par exemple, que les règles dans les quartiers pavillonnaires soient les mêmes dans tous les quartiers pavillonnaires de Meudon).

Nous avons aussi demandé que les pourcentages de pleine terre soient augmentés afin que les nappes phréatiques soient mieux alimentées, la « bétonisation des sols » devenant un problème majeur dans notre région, de ce point de vue.

Nous avons, jusqu'à maintenant, été assez peu entendus. La septième modification en cours d'Enquête Publique semble toutefois aller dans le bon sens avec une limitation des hauteurs dans le quartier du Potager du Dauphin, mais elle n'étend pas cette limitation aux autres quartiers pavillonnaires, ce que nous regrettons vivement.

SDRIF et densification

Le SDRIF demande à Meudon d'augmenter de 15% l'espace habitable, c'est-à-dire, en clair, de densifier de 15 % notre commune. Où en sommes-nous actuellement ?

	Total	>=2014	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Log. commencés		1717	17	180	302	955	197	66	
Surface commencée		112278	2665	13392	23806	55266	11976	5173	
Surface moy. com.		65,39	156,76	74,40	78,83	57,87	60,79	78,38	
Log. autorisés		2492	125	335	226	912	233	23	638
Surface autorisée		167341	10747	25338	17454	52974	14574	2872	43382
Surface moy. aut.		67,15	85,98	75,64	77,23	58,09	62,55	124,87	68,00

(source : base de permis de construire SITADEL, dans data.gouv.fr)

Le tableau ci-dessus montre que de 2014 à 2030, une grande partie du chemin a déjà été faite : alors que, pour respecter le SDRIF, il faut construire un excédent de 3165 logements dans la période 2014-2030 (186/an), on en a déjà commencé plus de 1700 sur 6 an (286/an). Le nombre de logements détruits pour les plus grosses opérations (Pointe de Trivaux par exemple) étant faible ou nul, on peut donc, en respectant le SDRIF, baisser le rythme de constructions (c'est-à-dire de densification de Meudon) à moins de 100 logements/an pendant les 11 années qui restent.

Conclusions

Nous souhaitons vivement (et nous ferons tout pour) être entendus sur nos demandes concernant la protection de l'esthétique de l'urbanisme de notre ville par durcissement des contraintes du PLU, et la conservation de son patrimoine visuel et

monumental (c'est le sens des recours que nous avons intentés, concernant la maison Schacher et l'Île Seguin-voir notre site internet).

Nous souhaitons aussi que la densification de Meudon soit limitée à l'exécution du SDRIF sur la période 2014-2030, ni plus ni moins. Nous noterons à ce sujet que la révision de ce Schéma Directeur, lancée en février 2021 par le Conseil Régional, insiste surtout sur les aspects environnementaux. La pandémie de Covid19 a changé la donne et le télétravail qui a alors été la règle pourrait se poursuivre partiellement, ce qui, on le constate, encourage un certain nombre de personnes à quitter l'Île-de-France, diminuant ainsi la pression sur le nombre de logements.

Le CSSM (Yves Terrien, rédacteur)