

## Plum

---

**De:** [REDACTED]  
**Envoyé:** vendredi 5 avril 2024 10:17  
**À:** Plum  
**Objet:** ENQUÊTE PUBLIQUE - Observations PLUM

**Importance:** Haute

Bonjour,

Je tiens à vous faire part des observations ci-après sur le PLUM (modification N°02) actuellement en enquête publique

Notre agence d'architecture, qui intervient très régulièrement sur le territoire de la métropole depuis de nombreuses années, pratique très régulièrement le PLUM

Voici quelques observations concernant la modification N°02, relevées en se concentrant sur la **zone UR1** à titre d'exemple

### Modifications des règles :

#### **Modification de la règle des hauteurs en zone UR1 :**

Le PLU actuel (avant modification N°02) prévoit la possibilité de majoration des hauteurs de 1m dans les zones concernées par le PPRI / article UR1-2.5.2 – HAUTEUR DANS LA PROFONDEUR DES PARCELLES

Cette règle semblait de bon sens car le règlement du PPRI oblige lui-même à surélever le premier plancher d'au moins 50cm par rapport au TN)

Le projet de modification N°02 fait purement et simplement disparaître ce chapitre (le règlement passe de UR1-2.5.1 à UR1-2.5.3) **ce qui est dramatique en terme d'impact pour les projets développés dans cette zone**  
 Ce qui entrainera inévitablement la suppression d'un niveau en zone PPRI

De la même façon la règle de hauteur est particulièrement contraignante puisque la hauteur au faitage et la hauteur à l'acrotère sont à présent indifférenciées, ce qui milite pour la réalisation de toits terrasses alors même que l'identité de la ville est caractérisée par la présence de toitures très présentes.

Quand le choix de toiture est retenu, le plafonnement des hauteurs et l'imposition de pentes minimales oblige à réaliser des toitures aux formes complexes et inhabituelles pour se conformer au PLU.

Il serait plus logique de prévoir une équivalence hauteur à l'égout / hauteur à l'acrotère pour le respect du plan des hauteurs et laisser la possibilité d'avoir un faitage en débord de ce velum.

Le faitage est en effet souvent peu visible et c'est avant tout la hauteur de façade qui est perceptible.

#### **Introduction d'une règle de limitation à la loi sur les mobilités (article L.151-31 du code de l'urbanisme)**

Le projet de PLUM vient introduire une limitation à la loi sur les mobilités qui autorise une réduction de **15% minimum** des besoins en stationnement sous réserve de la mise à disposition d'un véhicule propre en autopartage  
 Le règlement proposé vient limiter cette disposition en indiquant **15% (que l'on comprend comme étant un maximum)** avec la règle de 1 véhicule en autopartage pour 5 véhicules supprimés !

Cette règle est bien trop contraignante et la quasi-totalité des PLU vient introduire au contraire des règles incitant à la limitation de l'usage de la voiture et la réduction de leur espace

Le PLUM impose déjà des règles très élevées (1 place /35 m<sup>2</sup> SDP pour les collectifs > 5 logements) qui du coup ne peuvent plus être réduites avec l'application de la loi sur les mobilités

Cela va avoir pour conséquence de toujours plus excaver, construire des sous-sols coûteux et surdimensionnés (5,50m de dégagement exigible pour les places de stationnement) et imperméabiliser toujours plus les sols.

Cette disposition va aggraver un peu plus encore la crise du logement actuel qui se traduit par la production de logements toujours plus chers (et pour cause) et de moins en moins accessibles !

Par ailleurs je doute que cette disposition soit légale :

*Une réponse ministérielle de 2019 précise qu'il ne revient pas non plus au PLU d'imposer des modalités d'application de l'article L. 151-31 : « ces modalités ne peuvent être inscrites dans le document d'urbanisme qui s'impose au permis de construire et dont l'objet est de fixer les règles d'occupation des sols et non de prévoir les modalités de gestion d'un service de mobilité » (Rép. Min. n° 19121, JO AN, 09.07.19, p. 6519).*

La mise à disposition d'un véhicule propre en autopartage se fait quasi-systématiquement via un gestionnaire, qui fournit véhicule électrique et application mobile pour la gestion des réservations & véhicules.

Gestionnaire qui ne trouvera jamais un équilibre économique à multiplier les véhicules en autopartage avec une offre surabondante vis-à-vis des besoins des résidents

Je pense que cette règle est bien trop pénalisante telle que présentée

Bien Cordialement,

[Redacted signature block containing a name, address, and contact information, including an Instagram icon.]