

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique sur le PLUi-HM – Zone UD

Madame, Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Par la présente, je souhaite formuler plusieurs remarques critiques concernant certaines dispositions du règlement du PLUi-HM, et plus spécifiquement celles applicables à la zone UD.

1. Une limitation des déblais à 2 mètres qui compromet l'accessibilité PMR

Par conséquent, les constructeurs sont contraints de : **L'article du règlement limitant les déblais à 2 mètres a un effet structurel indirect mais très contraignant : en pratique, cela ne permet pas d'aménager un sous-sol complet, car la hauteur utile d'un niveau enterré nécessite en moyenne 2,60 m à 2,80 m de réservation (comprenant la hauteur intérieure, le radier, la dalle et les isolants).**

- Réaliser des **sous-sols partiellement enterrés**,
- Ce qui **rehausse mécaniquement le rez-de-chaussée**, souvent de **1,20 m à 1,50 m** au-dessus du niveau naturel du terrain.

Ce rehaussement rend **très difficile, voire impossible**, la création d'un **accès de plain-pied** pour les personnes à mobilité réduite (PMR). Cela va à l'encontre :

- Des **normes d'accessibilité** issues de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 (égalité des droits et des chances),
- Et des objectifs fixés par la **loi d'orientation des mobilités (LOM)**, qui promeut une urbanisation inclusive et accessible à tous.

En obligeant à surélever le RDC, ce règlement crée une discrimination spatiale de fait, en réservant l'accessibilité aux personnes valides ou en imposant des rampes longues, coûteuses et inesthétiques sur les petites parcelles.

Je propose :

- **D'augmenter le seuil autorisé de déblai à 2,80 m**, uniquement dans le cas d'un sous-sol intégral,
- Ou d'ajouter une **dérogation encadrée** pour les sous-sols liés aux stationnements, sous réserve de ne pas altérer la perméabilité du sol ni créer d'impact sur le paysage.

Ce changement permettrait d'assurer une **meilleure intégration topographique**, tout en **garantissant l'accessibilité PMR**, sans remettre en cause les autres objectifs du PLUi.

2. Coefficient de pleine-terre excessif et peu adapté à certaines typologies

Le **taux de 60 % de pleine-terre** imposé est très contraignant, surtout pour les parcelles nécessitant des accès en bande ou des parkings résidentiels. De plus, la définition retenue exclut les solutions alternatives pourtant **écologiques et perméables**, telles que les **pavés engazonnés, dalles alvéolées, graviers stabilisés**, etc.

Cette approche crée une inégalité de traitement entre les parcelles, en pénalisant les configurations en drapeau ou nécessitant de longues voies d'accès.

Je recommande :

- soit de ramener ce taux à **50 %** (au lieu de 60 %),
- soit d'accepter les matériaux perméables comme **contribution partielle** au taux de pleine-terre (par exemple, 1 m² de pavé perméable = 0,5 m² de pleine terre).

3. Bonus de constructibilité flous et peu opérationnels

Le règlement évoque des **bonifications** pour les constructions exemplaires (bâtiment passif, biosourcé, etc.), mais sans en définir précisément les **critères techniques ni les gains constructibles associés**. Cela ouvre la porte à une application arbitraire et ne garantit ni lisibilité ni équité entre les projets.

Je suggère :

- d'inscrire dans le règlement des **objectifs chiffrés et vérifiables**, tels qu'un **BBio < -20 %**, une **étiquette énergie A**, ou une **certification type PassivHaus** pour bénéficier d'un bonus de X % d'emprise ou de hauteur.

4. Proposition constructive – volet architectural

Enfin, je propose la mise en place d'une **commission locale d'intégration paysagère**, associée à un **architecte-conseil disposant d'un pouvoir d'avis conforme renforcé**. Cela permettrait de concilier liberté architecturale, insertion harmonieuse et respect du tissu pavillonnaire.

Je vous remercie pour votre attention et pour la possibilité donnée aux citoyens de participer activement à la fabrique du territoire.

Veuillez recevoir, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.