

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

3.2 OAP thématiques

3.2.5 OAP Qualité d'habiter

POURQUOI UNE OAP QUALITE D'HABITER

Les notions d'habitabilité et de désir d'habiter ont été exacerbées par l'assignation à résidence lié à la COVID et reviennent en force à l'heure où l'on doit conjuguer densité et qualité.

A travers un regard rétrospectif sur la production immobilière, le rapport Girometti Leclerc met en exergue l'appauvrissement de la qualité des logements depuis 20 ans : perte de surface, mono-orientation, baisse de la hauteur sous plafond, absence ou petitesse des espaces de prolongement...

Dans un marché qualifié de détendu comme celui de l'agglomération paloise, la qualité d'habiter revêt encore plus d'importance qu'ailleurs puisque la concurrence entre produits s'opère.

La qualité assortie à la durabilité est donc gage d'attractivité dans le temps pour un bailleur social qui doit veiller à une bonne occupation de son patrimoine qu'il gère sur plus de 50 ans.

Et, elle se pose comme une forme de garantie d'une bonne commercialité pour un promoteur qui vise les propriétaires occupants ou les investisseurs patrimoniaux soucieux de la qualité des biens qu'ils achètent.

Il faut « sortir de la standardisation du logement guidée par la réponse à des normes ou des considérations économiques pour penser les usages ».

Les préceptes d'une architecture-santé qui assure l'intimité et le bien être chez soi tout en favorisant le lien social tendent à s'imposer.

REGLES A DECLINER DANS TOUTES LES NOUVELLES OPERATIONS

Les règles ci-dessous s'appliquent de façon cumulative :

- sur l'ensemble du territoire de la CAPBP où s'applique le PLUi ;
- dans toutes les nouvelles opérations de construction destinées totalement ou partiellement à l'habitation, qu'elles soient des " maisons individuelles groupées" ou des "bâtiments collectifs"

1 - A partir du T3 :

Prévoir la **double orientation des logements** afin de favoriser la ventilation naturelle et le rafraîchissement en été (limitation de l'Ilot de Chaleur Urbain).

2 - Privilégier **une épaisseur maximum des bâtiments à 13 m** pour éviter le couloir de distribution séparatif et bénéficier d'un éclairage naturel traversant.

3 – Prévoir de positionner **les locaux communs** (poubelles, vélos...) sur les cheminements utilisés naturellement par les habitants.

4 - Prévoir **des surfaces habitables minimales par typologie pour chaque logement** hors logements conventionnés :

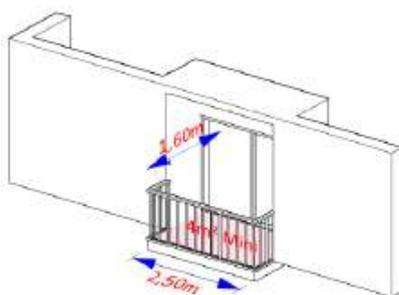
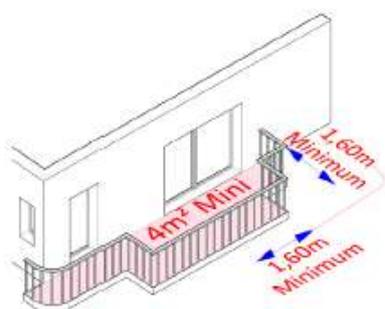
- T1 : 28 m²
- T2 : 45 m²
- T3 : 62 m²
- T4 : 79 m²
- T5 : 96 m²

5 - Prévoir **plusieurs espaces de rangement** dont obligatoirement un cellier pour les T3 et plus.

6 - Prévoir une hauteur sous plafond minimale de 2,50 m pour les pièces de vie

7 - Prévoir **un espace extérieur** à toutes nouvelles constructions :

- **Pour les logements : Prévoir** l'accès à un espace extérieur privatif (jardin, balcon, loggia, terrasse, ...) pour chaque logement dans le cas de constructions neuves à partir d'une hauteur $H \geq R+1+C$ d'une surface minimale de 4 m² calculé sur la base d'une largeur minimale d'1,60 m par côté accessible depuis au moins une des pièces de vie ou la cuisine. Une souplesse de la surface minimale et/ou des dimensions est introduite pour 10% maximum du nombre total de logements. Dans ce cas, un espace extérieur commun est imposé d'une surface minimum de 6 m² multiplié par le nombre total de logement. Des schémas illustrant la règle sont intégrés.



- **Pour les hébergements** : prévoir l'accès à un espace extérieur privatif de 3 m² minimum (par chambre et/ou logement) et/ou un espace extérieur commun d'une surface minimum de 4 m² par chambre et/ou logement.

Ces dispositions pourront faire l'objet d'une adaptation mineure pour des raisons liées à la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

7 - Protéger les **ouvertures** par des protections solaires extérieures situées au Sud et à l'Ouest du soleil direct.

8 - Pour les opérations comportant un espace vert :

- **Si l'espace vert est commun**, prévoir **une annexe** constituant un espace de rangement commun, facilement accessible, pour les outils nécessaires à l'entretien des espaces verts.
- **Si les espaces verts sont privatifs**, privilégier, par logement équipé d'un espace vert, **une annexe** constituant un espace de rangement indépendant ou inséré dans le bâti, facilement accessible, pour les outils nécessaires à l'entretien des espaces verts.

9 - Prévoir des dispositifs permettant la **gestion des intimités et des vis-à-vis des espaces privatifs** entre locaux d'habitation comme composante du projet global. La préservation des intimités devra être déclinée par des traitements et des dispositifs architecturaux et/ou paysager, l'objectif est de favoriser les bonnes relations de voisinage en organisant l'intimité de chacun.