

Enquête administrative PUD Païta

Avis de la direction de l'emploi et du logement de la province Sud

Rapport de présentation

Pas d'observations

Règlement

- P.19 - Un bac à graisse est exigé pour les habitations groupées de plus de deux logements et les bâtiments collectifs : l'absence de bac à graisse pour les logements individuels peut être génératrice de dysfonctionnement (canalisation bouchée) en particulier si la fosse septique est éloignée de l'habitation.
 - ⇒ Rendre obligatoire le bac à graisse dès lors que la fosse septique est située à plus de 10m de l'habitation
- P.21 - Local poubelle : les retours d'expérience montrent de nombreux désagréments concernant les odeurs et l'omniprésence de nuisibles (rats, cafards...). De plus, ces locaux sont régulièrement l'objet d'incendies volontaires. Dans les zonages denses et particulièrement en habitat collectif, les locaux poubelles nécessitent des aménagements adaptés.
 - ⇒ Prévoir des dispositifs limitant l'exposition au soleil et assurant l'aération pour limiter les odeurs.
 - ⇒ Prévoir des dispositifs permettant d'assurer la fermeture du local de façon étanche.
 - ⇒ Prévoir des matériaux anti-feux et éloigner les locaux des logements pour éviter la propagation des éventuels incendies
- P.21 - Dans le cadre d'un projet de rénovation portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, le local poubelle* n'est pas exigé.
 - ⇒ Comment sont gérées les poubelles ?
- P.21 - CARACTÉRISTIQUE DES PARCELLES : remarque générale : le retour d'expérience montre que les grandes parcelles sont parfois divisées (ex : Savannah) avec comme conséquences une densification de l'habitat et de la population. Par rapport aux besoins estimés, les équipements peuvent devenir insuffisants (écoles, réseaux...)
- P.24 - Toitures en contre pente : le retour d'expérience de ce dispositif a montré des forts problèmes d'étanchéité car cette technique est plus complexe et rarement mise en œuvre localement
 - ⇒ La question se pose d'interdire ce dispositif de chéneau central
- P.28 - Toiture : l'impact environnemental (îlot de chaleur) et d'augmentation de la température du bâtiment est important lorsque les toitures ne sont pas traitées pour en limiter les impacts. Le traitement des toitures (végétalisation, peinture blanche...) est une réponse à ces problématiques.
 - ⇒ Prévoir une solution technique pour limiter les impacts thermiques des toitures.
- P.29 - Dimensions et aménagement du stationnement des véhicules motorisés : remarque générale sur le stationnement : le nombre trop élevé de stationnement dans les opérations de

logements sociaux génère des nappes de parking qui sont complexes à gérer, augmente les coûts d'aménagement et d'entretien, permet des occupations inadéquates et insécuritaires (espaces de jeux, VHU, trafic...). De plus, les espaces de stationnements sont parfois localisés au centre des opérations et augmentent l'insécurité.

⇒ Empêcher la possibilité de réaliser des nappes de stationnement à l'intérieur des opérations de logements sociaux

⇒ Diminuer le nombre de places exigé dans le cas d'opérations de logement social.

- P.32 - NORMES DE STATIONNEMENT DES CYCLES : Dans le cas d'un projet d'habitat collectif : les retours d'expérience montrent des difficultés sur les locaux réservés aux cycles, en particulier sur la sécurisation face aux vols. Les locaux se retrouvent abandonnés avec des vélos qui sont stockés sur les balcons par exemple.

⇒ Prévoir un local sécurisé.

- P.32 - NORMES DE STATIONNEMENT DES CYCLES : Industrie, Exploitation...nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement : sans normes, le risque de n'avoir aucun stationnement est fort.

⇒ 2 places minimales et 1 place pour 20 personnes

- P.40 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES : Chaque point de la construction est implanté en retrait, à une distance minimale de 2 mètres de la limite des voies publiques ou privées, et emprises publiques : ne pas fixer une distance sur la continuité de la façade crée des espaces non-visibles qui peuvent être propices à des usages et des appropriations non désirables (toilettes d'appoint, abris pour la nuit, point de regroupement, etc).

- P.41 - Emprise au sol des constructions - en UA2 : la surface cumulée maximale de 20m² semble faible au regard des habitudes locales en terme de terrasse et de carport, sachant que la surface minimale des terrains est de 6 ares avec une emprise au sol maximale de 50%

⇒ Augmenter légèrement cette surface

- Remarque générale sur les logements des RDC des immeubles collectifs qui donnent directement sur la rue et ne sont pas traversant : la qualité de vie dans ces logements est difficile (vis-à-vis, fenêtres ou volets fermés...) générant un manque d'aération, de luminosité, d'intimité, de sécurité.

⇒ Rendre obligatoire en RDC sur rue, les logements traversant et bénéficiant d'un jardin ou d'un espace à l'arrière.

⇒ Privilégier une occupation autre que le logement : parking avec habillage façade / locaux communs...

⇒ Interdire les entrées individuelles pour les logements en RDC sur la rue (entrée commune à l'immeuble ou par le jardin à l'intérieur de la parcelle.

- Remarque générale sur le volet sécurité / sureté : dans le cas d'opérations de logements importantes (10 logements) ou d'aménagement urbain ou paysagé, le volet sécuritaire est encore peu intégré dans les projets.

⇒ Prévoir un avis ou un diagnostic préalable de « référents » (force de l'ordre, services techniques...) du type « Diagnostic Local de Sécurité ».

⇒ Prévoir une dérogation au règlement du PUD pour favoriser la tranquillité de l'habitat et adapter les prescriptions techniques (hauteur de clôture, mixité domaine public et domaine privé, sécurisation, éviter les voieries en impasse ou en sens unique...).

- Remarque générale sur le commerce :
 - Les retours d'expérience montrent que la présence de commerce systématique en pied d'immeuble peut poser des difficultés (vacance commerciale, image dégradée, sécurisation des voies publiques...) y compris en zone UB.
 - ⇒ Contrôler plus finement les zones où la présence est valorisante et optimale
 - Des commerces peuvent réaliser leurs entrées en arrière de rue nuisant à la logique commerciale de la rue
 - ⇒ Rendre obligatoire une entrée de magasin sur la rue principale hors galerie commerciale.
- Remarque générale sur l'accessibilité au littoral :
 - Les lotissements localisés sur le littoral rendent complexes l'accessibilité aux plages
 - ⇒ S'assurer de l'accessibilité par des emprises réservées
- Remarque générale sur la zone de Nouré :
 - Le projet structurant de la marina de Nouré est en limite communale.
 - ⇒ Il serait intéressant de mettre en place un accès entre Nouré et la future marina qui permettra de valoriser fortement cet espace urbanisé de la commune
- Remarque générale sur l'habitat inclusif : bien qu'il y ait de plus en plus de tentative pour construire des logements adaptés ces dernières années sur l'agglomération, on note souvent un problème d'accessibilité aux résidences avec pour conséquence des logements qui ne peuvent pas être utilisés par des personnes en situation de handicap.
 - ⇒ Envisager des règles au sein du PUD afin de rendre obligatoire l'accessibilité des résidences (adaptation des voiries, trottoirs, entrées d'immeubles, dispositions architecturales, aménagements extérieurs ...) ?
 - ⇒ Permettre des dérogations à certaines règles d'urbanisme lorsque des demandes de travaux sur un terrain sont réalisées par une personne en situation de handicap (demande de dérogation motivée au titre du handicap et en lien avec ce handicap).

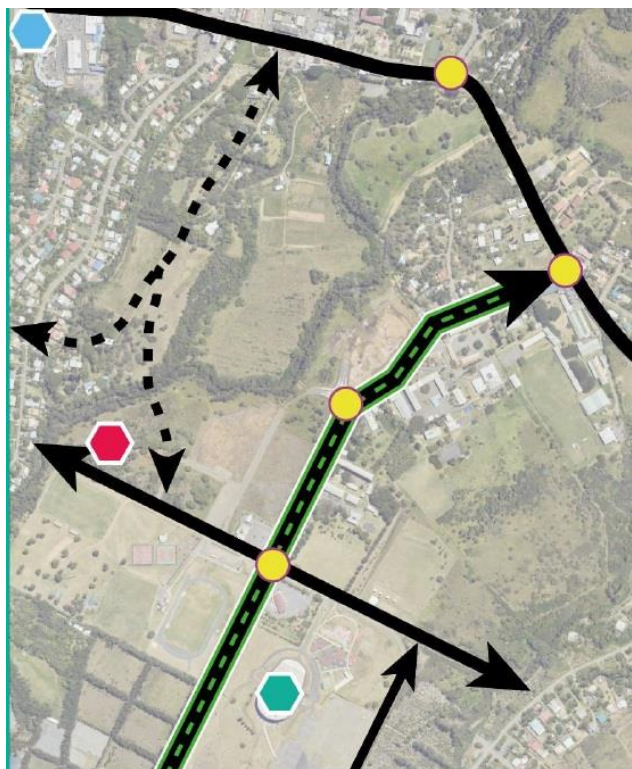
Zonage

- Remarque sur les zones à urbaniser au sein des zones inondables : à noter qu'il n'est pas possible de construire des logements en zone inondable en aléa très fort et que les modalités de constructions en zone inondable en aléa fort sont très contraignantes. Ainsi, la province Sud ne peut pas subventionner ou donner des aides à l'habitat pour des logements situés en aléa fort au titre des critères du code des aides à l'habitat provincial ou du prochain contrat de développement (pour toute construction ou lorsque plus de 50% des places de stationnement de l'opération sont localisés en aléa fort).

OAP Mobilités

- ⇒ Voirie de desserte : une liaison devient possible en passant par les lotissements Niaoulis - Nogouta- Durango permettant d'éviter les voiries saturées.
- ⇒ Les espaces prévus pour les pôles de mobilités, en particulier celui concernant le SMTI, va générer des flux de véhicules et de passagers importants. Des aménagements adéquats vont être nécessaires et il serait intéressant de prévoir déjà des emprises.

OAP Cœur de ville



- ⇒ Les voies projetées sont contradictoires avec l'OAP Mobilités.
- ⇒ Certaines voies indiquées comme existantes semblent ne pas exister.



Servitudes

Pas d'observations