

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Montreuil

4-

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- PLU révisé approuvé par le Conseil de Territoire en date du 25 septembre 2018





Elles viennent **préciser** les orientations du PADD



Elles sont **opposables** aux permis de construire

Elles peuvent être créées :

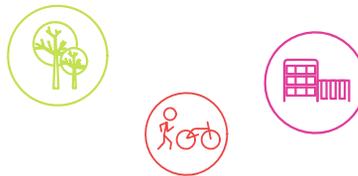
Sur des secteurs de projets bien identifiés (OAP sectorielles)



(ZAC Boissière Acacia, ZAC Fraternité, ZAC Faubourg, ...)

où elles peuvent fixer le parti d'aménagement et le programme retenu.

Sur des thématiques spécifiques (OAP thématiques) :



(Nature en ville, activités économiques, mobilités, patrimoine...)

où elles permettent de détailler les moyens de mise en œuvre des objectifs du PADD.

Rappel :

Les OAP Le Morillon et La Noue sont concernées par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles. Le PPRmt s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique. Des mesures devront être proposées afin d'éviter ou de réduire l'exposition à ce risque.

LES OAP SECTORIELLES

Ces OAP permettent de cadrer le parti d'aménagement et le programme des secteurs de projets.

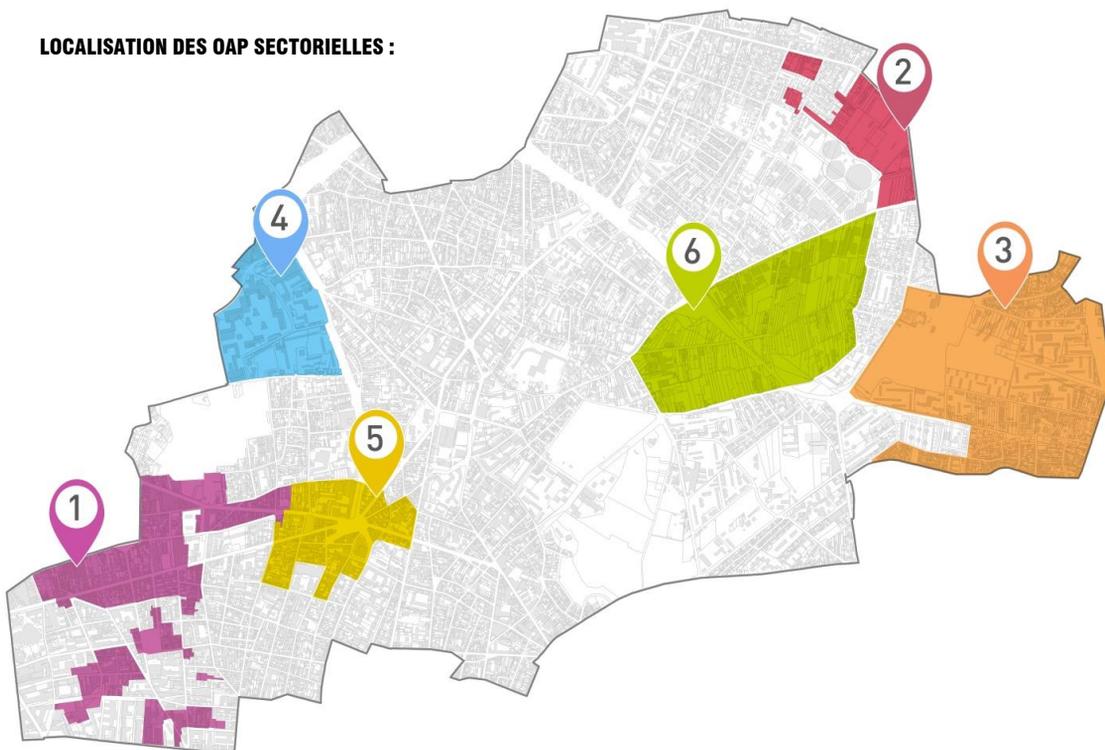
1. Bas-Montreuil : Faubourg / Fraternité
2. Boissière
3. Le Morillon
4. La Noue
5. Croix de Chavaux
6. Murs à Pêches

LES OAP THÉMATIQUES

Ces OAP ont pour objectif d'affiner les orientations du PADD sur des thématiques précises.

1. La trame verte et bleue
2. Le patrimoine
3. La mobilité
4. Les activités économiques
5. La qualité de l'habitat

LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES :

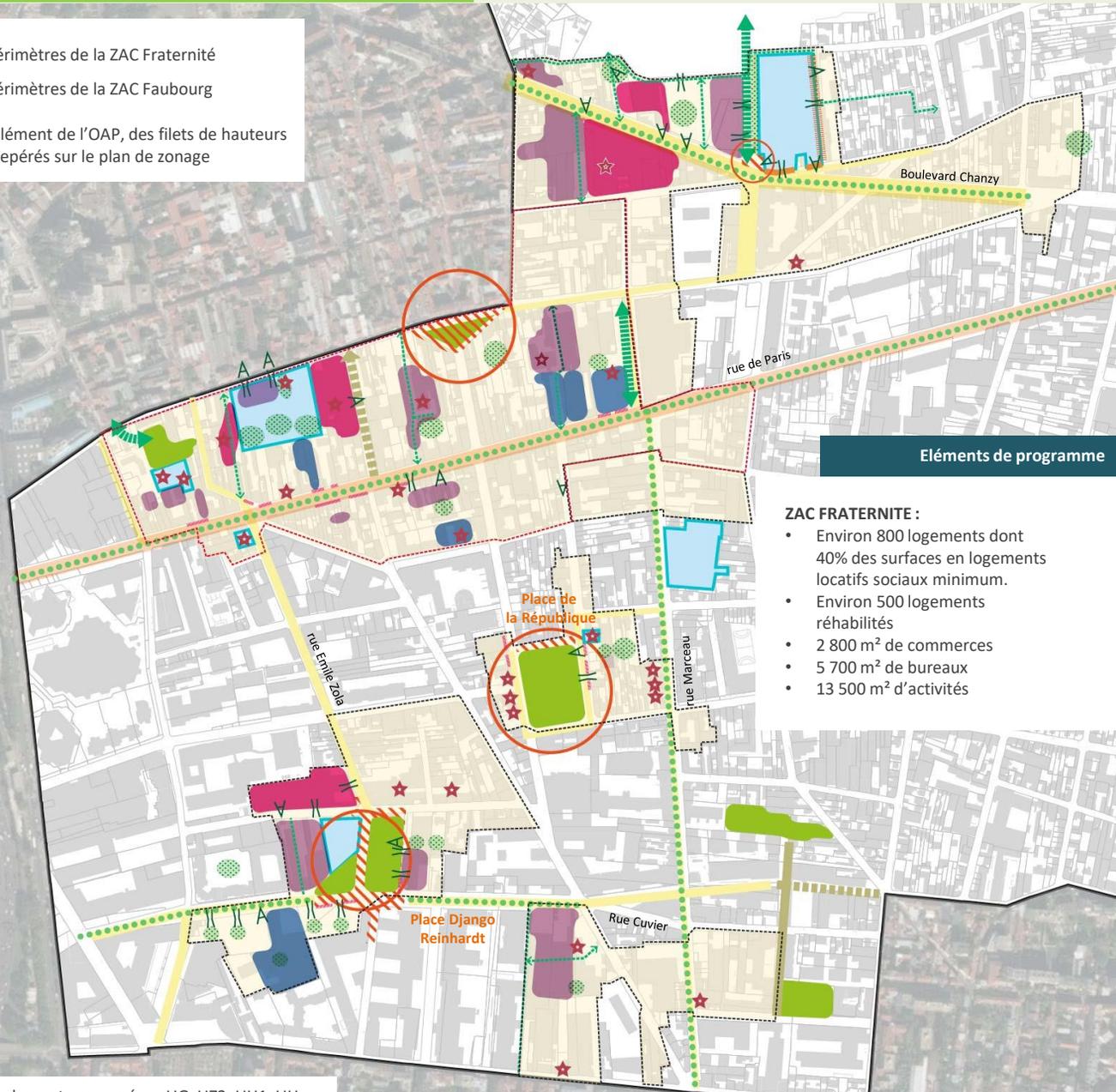


 Périmètres de la ZAC Fraternité

 Périmètres de la ZAC Faubourg

En complément de l'OAP, des filets de hauteurs ont été repérés sur le plan de zonage

Projet de requalification de la Porte de Montreuil



Éléments de programme

ZAC FRATERNITE :

- Environ 800 logements dont 40% des surfaces en logements locatifs sociaux minimum.
- Environ 500 logements réhabilités
- 2 800 m² de commerces
- 5 700 m² de bureaux
- 13 500 m² d'activités

Zones du règlement concernées : UG, UZ2, UH1, UH

Structurer et mailler le quartier

-  Requalifier la rue de Paris et y aménager des espaces apaisés ponctuels.
-  Requalifier et/ou élargir les voies structurantes
-  Créer ou prolonger des voies
-  Développer de nouveaux espaces publics supports de convivialité
-  Créer ou maintenir des passages
-  Créer des mails publics

Valoriser le quartier et préserver son identité mixte

-  Périmètre à dominante d'artisanat et/ou de(s) construction(s) et d'(es) installation(s) liée(s) au service public ou d'intérêt collectif
-  Périmètre comprenant de l'artisanat et/ou de(s) construction(s) et d'(es) installation(s) liée(s) au service public ou d'intérêt collectif et/ou de(s) commerce(s) sur rue
-  Périmètre à dominante de bureau et/ou d'artisanat et/ou de(s) construction(s) et installation(s) liée(s) au service public ou d'intérêt collectif

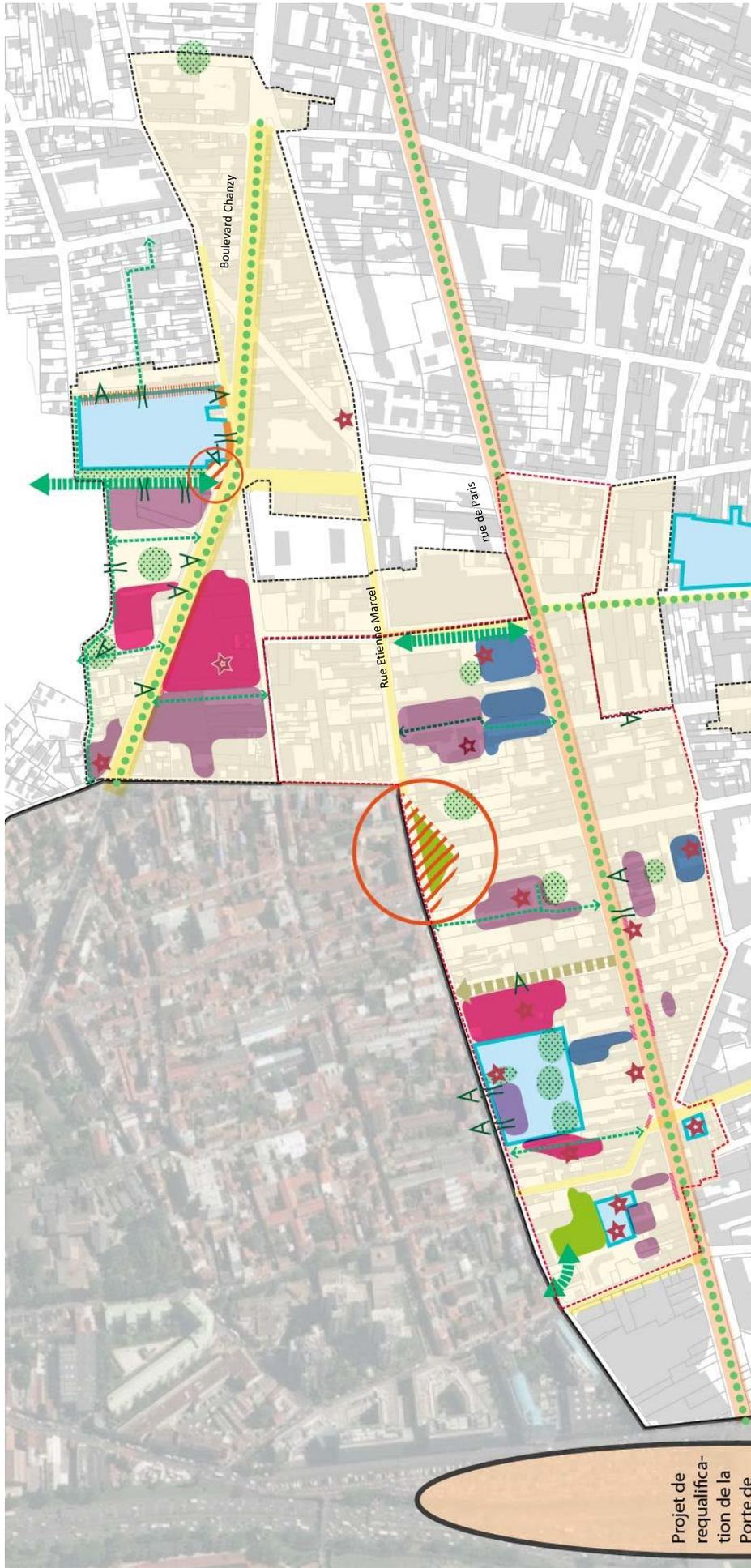
Assurer un développement bien intégré permettant la valorisation de la trame verte.

-  Créer et requalifier les espaces verts
-  Assurer des continuités vertes le long des rues
-  Végétaliser les cœurs d'îlots
-  Organiser des vues depuis l'espace public (existant ou à créer) vers les cœurs d'îlots et/ou les éléments de patrimoine
-  Protéger et valoriser le patrimoine architectural et/ou urbain
-  Ménager des césures volumétriques pour rythmer les constructions
-  Gérer la transition avec le tissu existant, par des volumétries adaptées
-  Assurer la continuité du front urbain.

Maintenir et renforcer l'attractivité du quartier

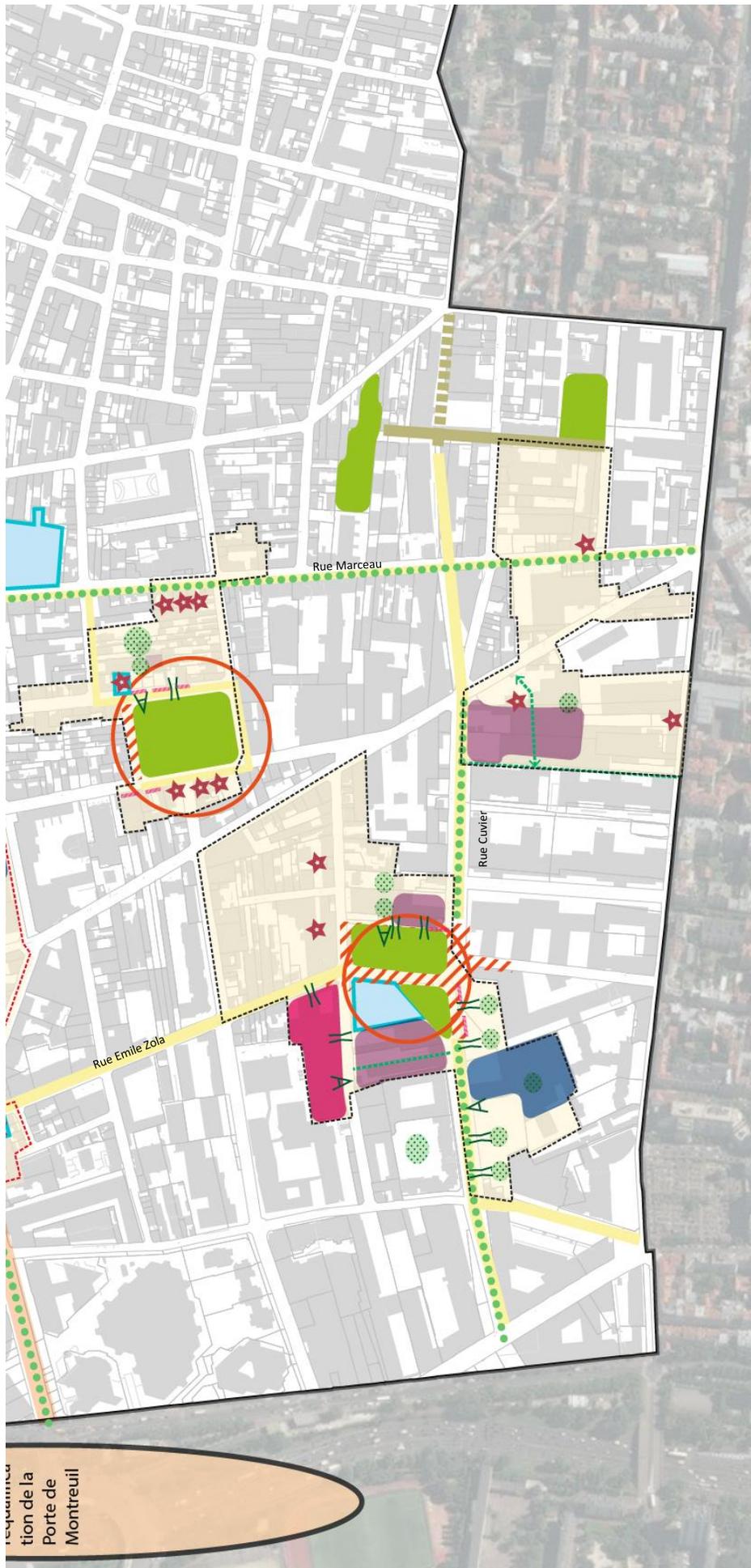
-  Développer et conforter les polarités locales
-  Maintenir ou développer une nouvelle offre d'équipements d'intérêts collectifs
-  Préserver et/ou créer les linéaires commerciaux

Bas-Montreuil NORD

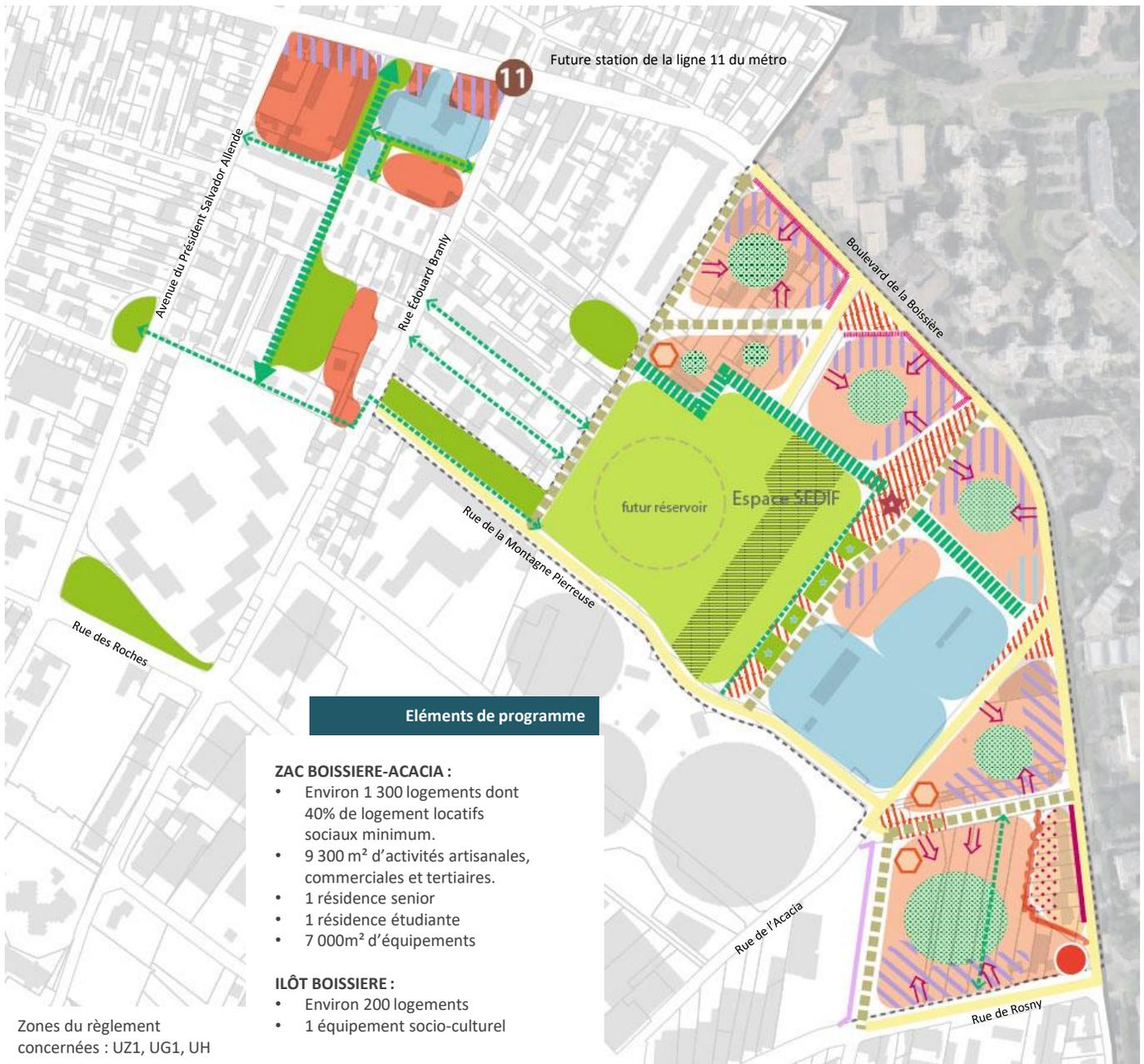


Projet de requalification de la Porte de

Bas-Montreuil SUD



...equen...
tion de la
Porte de
Montreuil



Éléments de programme

ZAC BOISSIERE-ACACIA :

- Environ 1 300 logements dont 40% de logement locatifs sociaux minimum.
- 9 300 m² d'activités artisanales, commerciales et tertiaires.
- 1 résidence senior
- 1 résidence étudiante
- 7 000m² d'équipements

ILÔT BOISSIERE :

- Environ 200 logements
- 1 équipement socio-culturel

Zones du règlement concernées : UZ1, UG1, UH

Structurer et mailler le quartier

- Requalifier et élargir les voies structurantes
- Créer ou prolonger des voies existantes
- Développer de nouveaux espaces publics supports de convivialité
- Créer des liaisons piétonnes
- Créer une sente verte
- Traiter l'angle en améliorant l'entrée de ville et la liaison avec Rosny-sous-Bois

Développer un nouveau quartier

- Constitution d'une nouvelle offre de logements diversifiés développant un épannelage progressif du R+7 maximum vers le R+3 maximum
- Créer une nouvelle offre de logements diversifiés
- Prendre en compte les constructions existantes et permettre leur évolution.
- Protection des cœurs d'îlots.
- Hauteur limitée à R+3 maximum
- Créer une façade urbaine qualitative face à la ZAC
- Emergence possible du bâti (R+7 maximum)
- Secteur d'équipements structurants
- Réaliser une crèche
- Développer des rez-de-chaussée actifs
- Créer des linéaires commerciaux
- Garantir des percées visuelles vers les cœurs d'îlots verts (emplacements indicatifs)
- Assurer une couture urbaine dans le respect des constructions existantes
- Protéger et valoriser le patrimoine architectural et/ou urbain

Développer la trame verte

- Pérenniser, créer et/ou requalifier des espaces verts animés
- Prairie temporaire ouverte au public
- Végétaliser les cœurs d'îlots
- Secteur non ouvert au public



Zones du règlement concernées : UG, UH, UGt, UE, N

 Périmètre de l'OAP

Ouvrir le quartier et mieux l'intégrer dans la ville

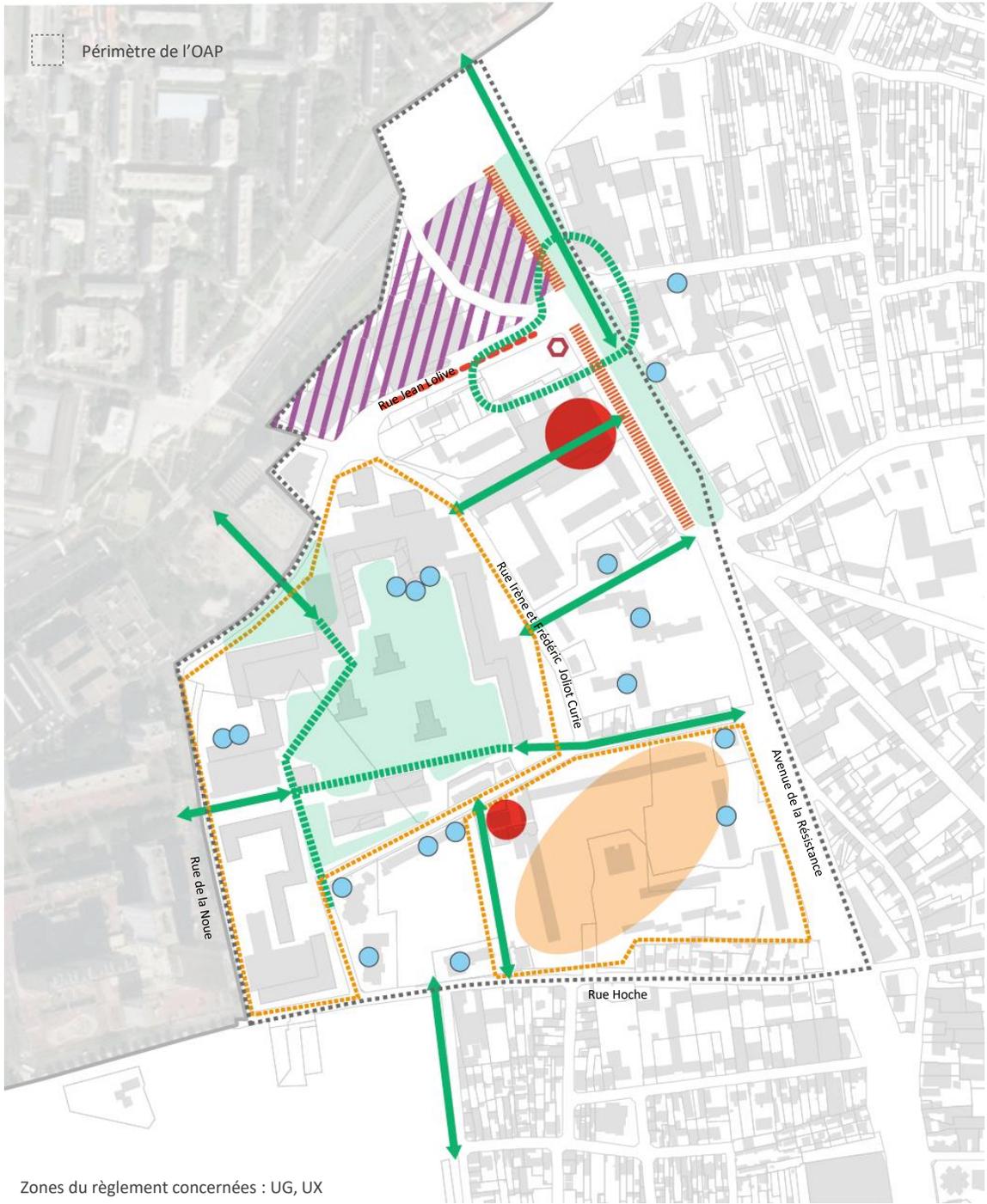
-  Repenser et améliorer le maillage et l'accroche au réseau viaire (localisation indicative)
-  Améliorer la transition urbaine entre le quartier et les zones pavillonnaires
-  Repenser et améliorer les voies publiques
-  Intégrer l'arrivée du tramway dans le projet d'évolution du quartier
-  Encadrer l'évolution urbaine des quartiers pavillonnaires

Améliorer le cadre de vie

-  Favoriser la diversité des types d'habitat et la mixité fonctionnelle
-  Redonner une qualité paysagère et rénover certaines places
-  Redynamiser le commerce de proximité
-  Etudier l'offre en équipements

Développer la trame verte

-  Valoriser les espaces verts
-  Préserver le parc et l'ouvrir sur le quartier



Renforcer l'ouverture du quartier

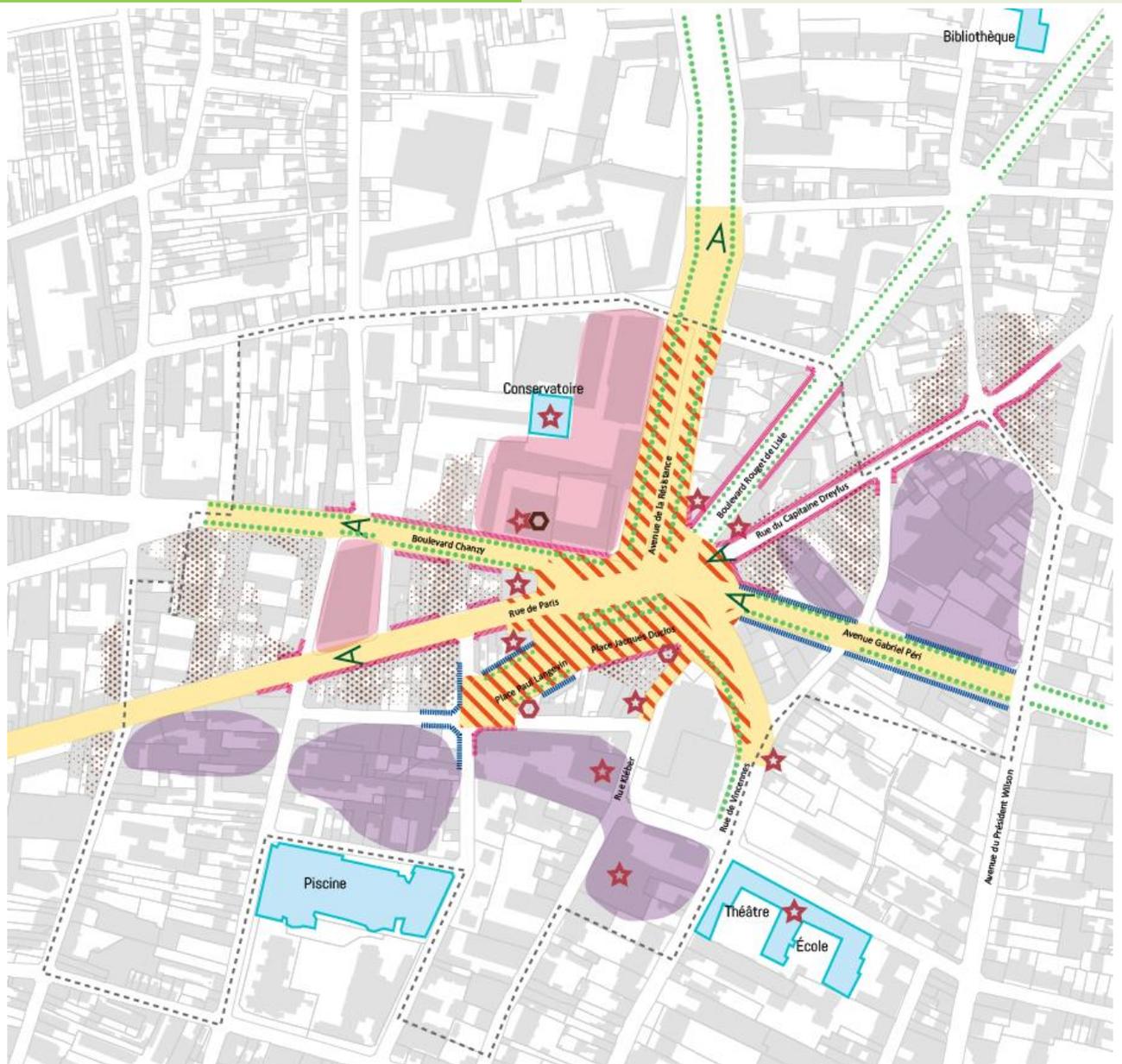
- Créer ou conforter les liaisons
- Requalifier l'entrée de ville
- Rue Adrienne Maire et promenade piétonne (ANRU1)

Améliorer le cadre de vie

- Requalifier les espaces publics
- Résidentialisations à étudier
- Etudier l'offre en équipements
- Améliorer l'offre d'habitat
- Travailler l'interface entre front bâti et voirie publique

Développer le potentiel de développement commercial et économique

- Repenser l'offre commerciale à l'échelle de l'îlot
- Zones d'activités à conforter
- Laisser la possibilité de développer une hauteur plus importante par rapport au règlement (R+8 maximum)
- Filet de hauteur de R+7 à R+5



Perimètre de l'étude Croix de Chavaux

Zone du règlement concernée : UG

Requalifier les espaces publics et développer la trame verte

-  Requalifier et végétaliser les espaces publics, et ordonner les mobilités au profit des modes actifs
-  Développer de nouveaux espaces publics supports de convivialité
-  Valoriser et développer les espaces et continuités vertes

Assurer un développement maîtrisé du tissu urbain

-  Protéger et valoriser le patrimoine architectural et/ou urbain
-  Permettre la surélévation (de 1 à 2 niveaux)
-  Laisser la possibilité de développer des émergences à 25 m
-  Agir sur l'habitat privé et dégradé
-  Mettre en valeur les grandes perspectives

Maintenir et renforcer l'attractivité du quartier

-  Préserver et mettre en cohérence les pôles et les linéaires commerciaux
-  Assurer la création d'un front urbain animé et développer des RDC actifs
-  Mettre en valeur et conforter les équipements publics structurants
-  Favoriser les projets d'activités économiques et/ou d'intérêt collectif répondant aux échelles locale et/ou métropolitaine

Les Murs à Pêches

AGRICULTURE :

Réaffirmer la vocation agricole du lieu en s'inscrivant dans la tradition des horticulteurs mais aussi dans les valeurs défendues par Montreuil en ancrant le projet dans l'agriculture urbaine actuelle, par le développement de microfermes, lieux alternatifs supports d'échanges et de rencontres tout en tenant compte de la pollution du site.

CULTURE :

Travailler à la programmation artistique et considérer les murs à pêches comme un véritable équipement culturel, support à des manifestations et des expressions artistiques.

OUVRIR LE SITE AUX PIÉTONS ET AUX CYCLISTES ET EN FAIRE UN LIEU DE LOISIRS ET DE SPORTS.

BIODIVERSITE :

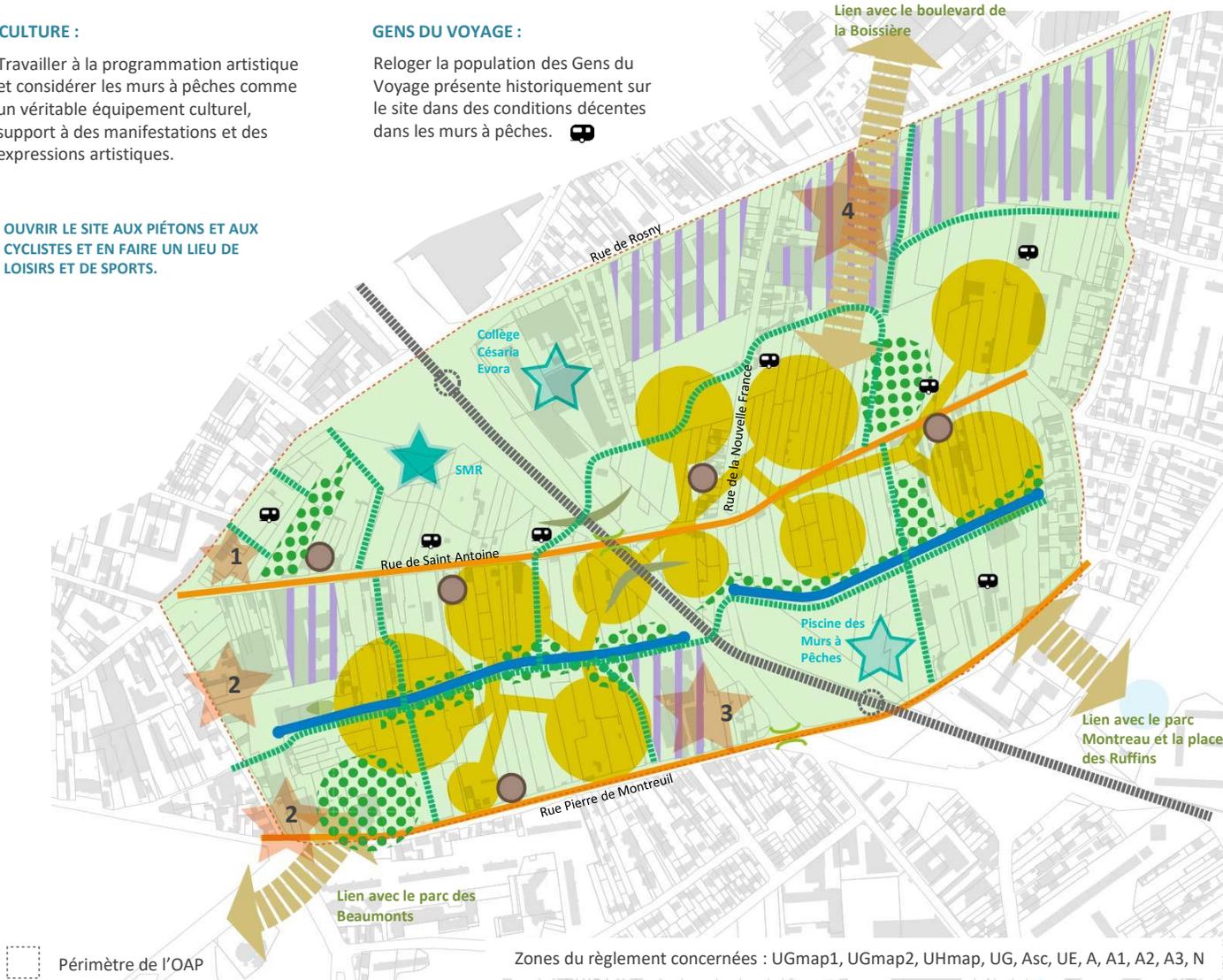
- Mettre en valeur la palette des milieux, du plus sec (la prairie) au plus humide (le ru Gobetu)
- Etudier les conditions permettant de faire passer les murs à pêches de noyau secondaire à noyau primaire dans la trame verte et bleue
- Renforcer les liens avec le parc des Beaumonts et le parc Montreuil et le corridor écologique qu'ils forment.

PATRIMOINE :

- Restaurer et préserver les murs
- Reconstituer un espace illustrant le savoir-faire des activités horticoles traditionnelles des Murs à Pêches
- Développer et préserver ce savoir-faire horticole

GENS DU VOYAGE :

Reloger la population des Gens du Voyage présente historiquement sur le site dans des conditions décentes dans les murs à pêches. 🚐



Ouvrir le site et faciliter son accessibilité

- Créer le sentier de la biodiversité
- Intégrer l'arrivée du tramway dans le projet d'évolution du quartier et créer un axe cyclable le long de l'actuel 186.
- Assurer une continuité des liaisons Est-Ouest

Garantir l'identité naturelle et agricole

- Mettre en valeur le potentiel de biodiversité naturelle et protéger les abords du ru
- Développer un réseau de microfermes urbaines et conforter le travail associatif
- Renaturer le ru Gobetu
- Assurer une continuité paysagère entre les parties Ouest et Est
- Pérenniser et conforter les continuités de la trame verte

Développer une urbanité vivante sur les pourtours du site

- Développer des portes d'entrée pour découvrir le site, mêlant espaces publics, activités et logements sur certaines franges du site sans enfermer le cœur du quartier
- Optimiser l'offre en équipements
- Accompagner l'arrivée du tramway
- Prendre en compte l'habitat pavillonnaire existant
- Préserver la zone d'activités en imposant pour toute opération au minimum **70% de surface de plancher** à destination autre que l'habitation.



1 Porte d'entrée rue de Rosny Sud



Organiser des liaisons douces depuis la rue de Rosny pour ouvrir le site et mettre en œuvre le sentier des biodiversités



Mettre en valeur l'espace boisé



2 Porte d'entrée Saint Just



Placettes publiques permettant d'ouvrir le site



Mise en relation avec le sentier Gobetu et les jardins



Mise en valeur du sentier (jardin des biodiversités)



Rénover la maison dédiée à des activités ou du commerce à l'entrée de l'impasse



Création d'un jardin à relier au réseau existant des jardins



Mise en valeur et ouverture de la « Prairie »



Développer une programmation mixte mêlant activités, commerces, et artisanat en RDC en intégrant une éventuelle offre de logements sur les niveaux supérieurs des constructions

3

Porte d'entrée EIF



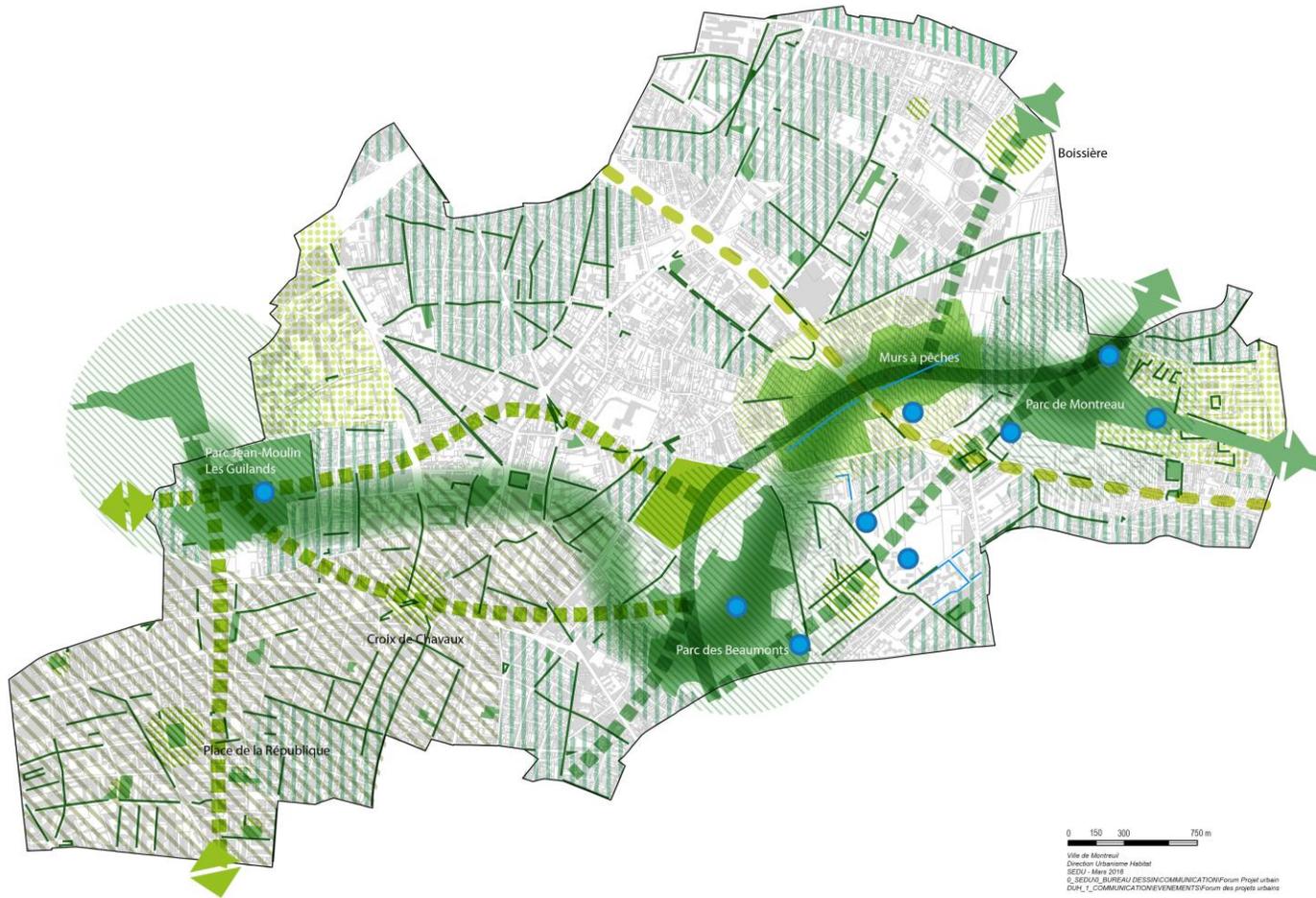
-  Créer des passages dans le sens du parcellaire vers le sentier des biodiversités
-  Mise en valeur du ru Gobetu
-  Mise en valeur du sentier (jardin des biodiversités)
-  Conserver tout ou partie du bâti de l'usine à valeur patrimoniale selon les contraintes techniques et maintenir la vocation économique du site
-  Développer un projet d'agriculture urbaine
-  Développer un projet de logements, en maintenant et restaurant les murs à pêches existants tout en privilégiant le sens du parcellaire
-  Construire un belvédère permettant une vue à 360° sur les Murs à Pêches
-  Conserver l'espace végétalisé existant.

4

Porte d'entrée rue de Rosny Nord



-  Placettes publiques permettant d'ouvrir le site
-  Mise en valeur du sentier (jardin des biodiversités)
-  Passages vers les Murs à Pêches
-  Mise en œuvre du corridor écologique
-  Développer un projet d'agriculture urbaine
-  Programmation mixte comprenant 70% d'activités économiques (bureaux, commerces, artisanat) intégrant une éventuelle offre de logements



0 150 300 750 m
 Ville de Montreuil
 Direction Urbanisme-Habitat
 SEDU - Mars 2016
 E_SEOUR_BUREAU DESSIN/COMMUNICATION/Forum Projets urbains
 DUH_L_COMMUNICATION/EVENEMENTS/Forum des projets urbains

Protéger et développer les composantes « naturelles » majeures du territoire

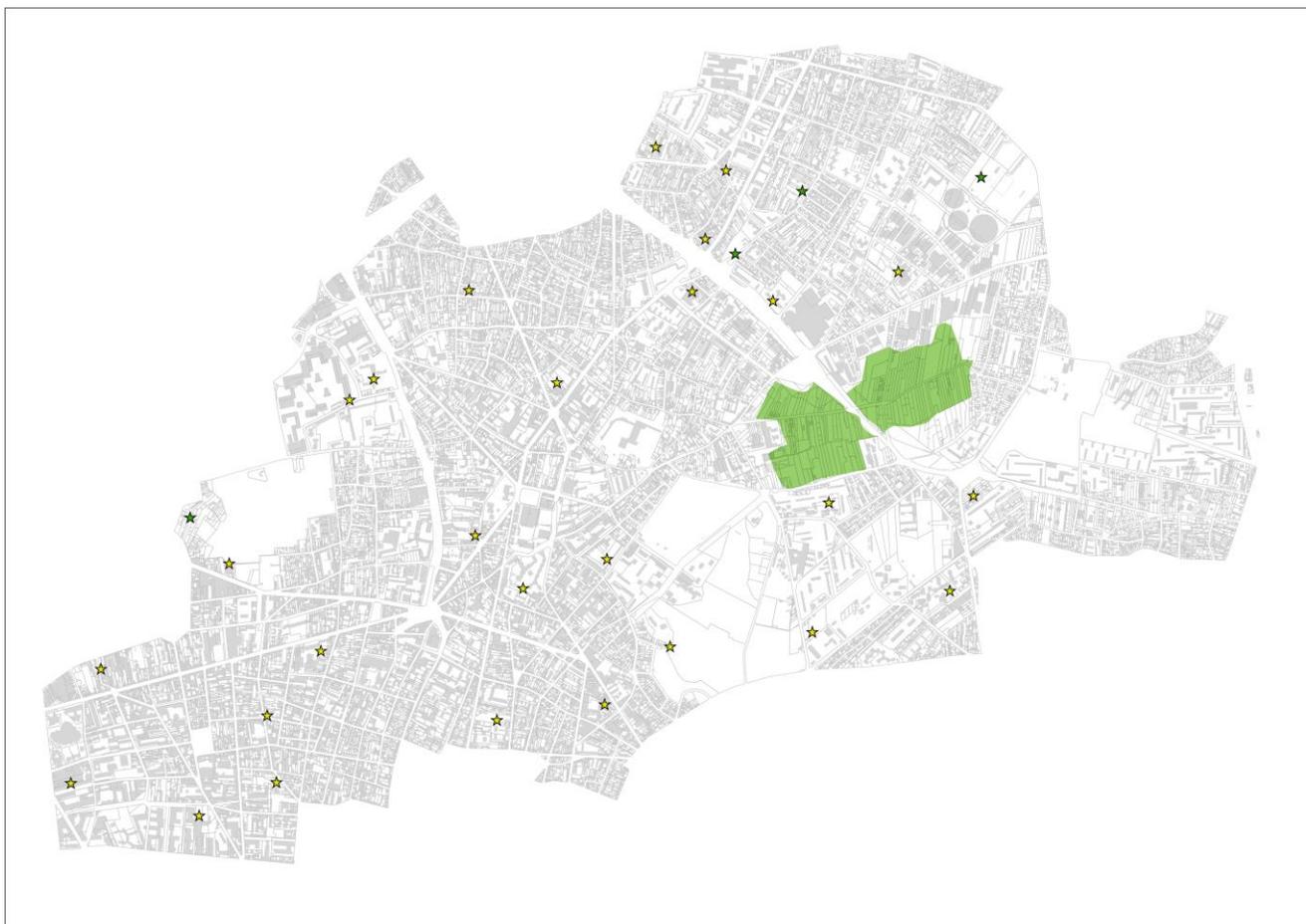
- Préserver les grands parcs, noyaux primaires de biodiversité.
- Qualifier les espaces naturels des Murs à Pêches pour améliorer la biodiversité du site.
- Végétaliser le cimetière afin qu'il puisse jouer le rôle de zone relais entre les noyaux de biodiversité.
- Qualifier et créer des mares et engager leur mise en réseau.
- Préserver et valoriser les rus et les noues
- Ouvrir les parcs sur la Ville
- Profiter des aménagements futurs pour développer de nouveaux noyaux secondaires, relais de la trame verte.

Mettre en lien les différentes composantes du territoire en lien avec la trame verte d'Est Ensemble

- Mettre en œuvre le principe du Parc des Hauteurs.
- Maintenir et renforcer les continuités écologiques existantes :
 - continues
 - discontinues
- Développer de nouvelles liaisons en s'appuyant sur de nouveaux relais de biodiversité :
 - Aider à la fonctionnalité du corridor écologique par une végétalisation complémentaire
 - Préserver et renforcer les connexions avec les territoires limitrophes.
 - Créer de nouvelles connexions avec les territoires limitrophes.
 - Garantir des espaces végétalisés le long du tramway

Développer et maintenir la nature en ville

- Au sein du tissu bâti peu dense, préserver les jardins et espaces verts privés
- Dans le tissu dense, encourager la végétalisation de l'espace public, des toitures, des façades et des cœurs d'îlots.
- Préserver les espaces verts des grandes résidences
- Maintenir les alignements d'arbres
- Préserver et valoriser les petits espaces verts



Développer et maintenir la nature en ville

-  Maintenir et conforter les jardins partagés
-  Maintenir et conforter les jardins familiaux
-  Secteur Murs à Pêches, cf. OAP Murs à Pêches.

Végétaliser l'espace en fonction de l'objectif recherché :

	Développement de la trame verte et bleue et des corridors écologiques :	Gestion des eaux pluviales et limitation du risque d'inondations :	Lutte contre les îlots de chaleur et le réchauffement climatique :
 <p>Arbre ou alignement d'arbres</p>	X	X	XXX
 <p>Pelouse ou dalle végétalisée</p>	XX	XX	X
 <p>Arbre + pelouse + buisson</p>	XXX	XXX	XXX

CLASSEMENT DES ELEMENTS DE PATRIMOINE

Le repérage patrimonial est issu d'un travail exhaustif d'arpentage du territoire qui a abouti au repérage d'environ 830 adresses (contre environ 300 adresses protégées actuellement) classées selon différents niveaux de protection. L'étude patrimoniale a été menée en partenariat étroit avec l'Architecte des Bâtiments de France, le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) et le service Patrimoine du Conseil Départemental. Les discussions ont porté à la fois sur les bâtiments à repérer et leurs niveaux de classement.

Ces éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article 151-19 du Code de l'urbanisme ont été identifiés sur le plan de zonage. La présentation des prescriptions qui s'imposent au patrimoine repéré, est définie dans la notice de présentation de l'annexe réglementaire (5.2.a).

Le patrimoine est classé en 3 niveaux de protections :



Patrimoine remarquable

Aucune démolition du bâtiment originel n'est autorisée

Les extensions et surélévations sont possibles à condition de respecter les préconisations des fiches patrimoniales qui s'y rattachent

Les travaux doivent restituer l'état d'origine du bâtiment



Patrimoine représentatif

Les démolitions partielles sont autorisées (la démolition totale est, quant à elle, interdite)

Les extensions et surélévations sont autorisées à condition de respecter les préconisations des fiches patrimoniales qui s'y rattachent



Patrimoine ordinaire

Un repérage simple d'un patrimoine ordinaire dont la conservation est souhaitable mais pas obligatoire

Une prescription par bâtiment repéré



Une prescription générale et des fiches matériau par typologie de bâtiment :

Le patrimoine industriel



Les équipements



Le logement collectif



Le logement individuel



Les séquences architecturales



Des fiches de préconisations par matériau complètent les fiches individuelles et typologiques.

Elles définissent des préconisations architecturales générales (les modénatures, les éléments décoratifs, menuiseries et ferronneries, etc.) et des recommandations sur les différents matériaux employés

LES LINEAIRES DES RUES ANCIENNES

- Règles spécifiques s'appliquant sur les linéaires de rues anciennes identifiés sur le plan de zonage

Les linéaires des rues anciennes

Des linéaires de rues anciennes sont identifiés sur le plan de zonage. Ces linéaires concernent les rues historiques de la commune, et abritent un tissu urbain spécifique traditionnel de faubourg composé d'un bâti de faible hauteur accompagné d'un jardin en cœur d'îlot. Nonobstant les règles de la zone où ils se trouvent, des règles spécifiques s'y appliquent afin de préserver leur morphologie urbaine particulière (ces linéaires sont reportés sur le plan de zonage).

Les rues ou partie de rues concernées :

- | | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Rue du 18 août • Rue Alexis Lepere • Rue Arsène Chéreau • Rue Baudin • Rue du Capitaine Dreyfus • Rue Condorcet • Rue Danton | <ul style="list-style-type: none"> • Rue Désiré Charton • Rue Dombasle • Rue François Debergue • Rue Girardot • Rue Kléber • Rue Mirabeau • Rue Molière • Avenue du président Wilson | <ul style="list-style-type: none"> • Rue Rochebrune • Rue de Romainville • Boulevard Rouget de Lisle • Villa de la Tourelle • Rue Victor Hugo • Rue de Villiers • Rue de Vincennes |
|--|--|---|



— Linéaire rues anciennes

LES LINEAIRES DES RUES ANCIENNES

- Règles spécifiques s'appliquant sur les linéaires de rues anciennes identifiés sur le plan de zonage sur une profondeur de 40 mètres minimum comptée perpendiculairement à l'alignement de la voie repérée.

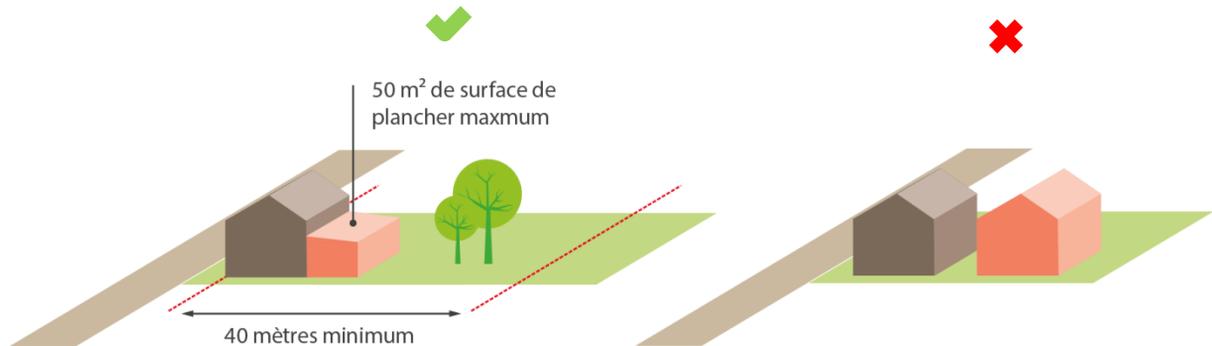
1. Identification précise des linéaires concernés



2. La hauteur maximale des constructions est limitée à R+2.



3. Protection des espaces végétalisés pour tous les terrains existants à la date d'approbation du PLU tout en permettant des extensions mesurées (inférieur à 50 m² de Surface de Plancher).



Les nouvelles constructions sont interdites au sein des espaces végétalisés existants afin de préserver l'équilibre bâti/non bâti sur un linéaire de 40 mètres minimum à partir de l'alignement de la façade de la construction.

LES MURS DU SECTEUR DES MURS À PÊCHES

Les murs à protéger au titre de l'article 151-19 du Code de l'urbanisme du secteur des Murs à Pêches ont été repérés sur le plan de zonage.

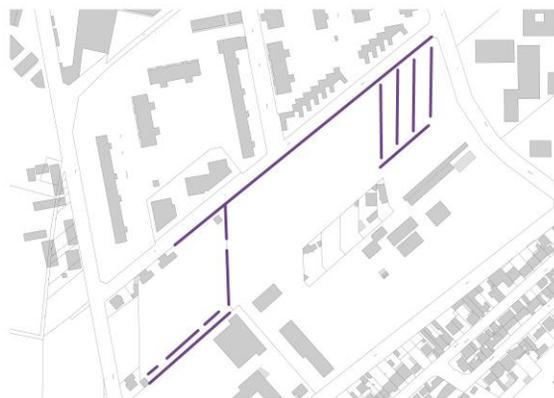
— Mur à pêches protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme



Sites des Murs à Pêches



Ferme Mouloux



Jardin-Ecole de la Société Régionale
d'Horticulture de Montreuil et plateau
technique du Lycée Horticole



Développer les itinéraires piétons et cyclables

-  Rue piétonne
-  Itinéraire cyclable (pistes, bandes, couloirs de bus)
-  Itinéraire cyclable projeté
-  Zone de rencontre existante
-  Zone de rencontre potentielle

Développer les alternatives à la voiture individuelle

-  Abri vélo
-  Parc de stationnement vélo de 100 places
-  Stations vélib' existantes
-  Stations vélib'2 en projet
-  Bornes de recharge de véhicules électriques (anciennes stations Autolib')

Développer les secteurs de circulations apaisées

-  Mettre la ville intégralement en zone 30 hors axes structurants de grande circulation (limités à 50 km/heure) qui apparaissent en blanc sur la carte.

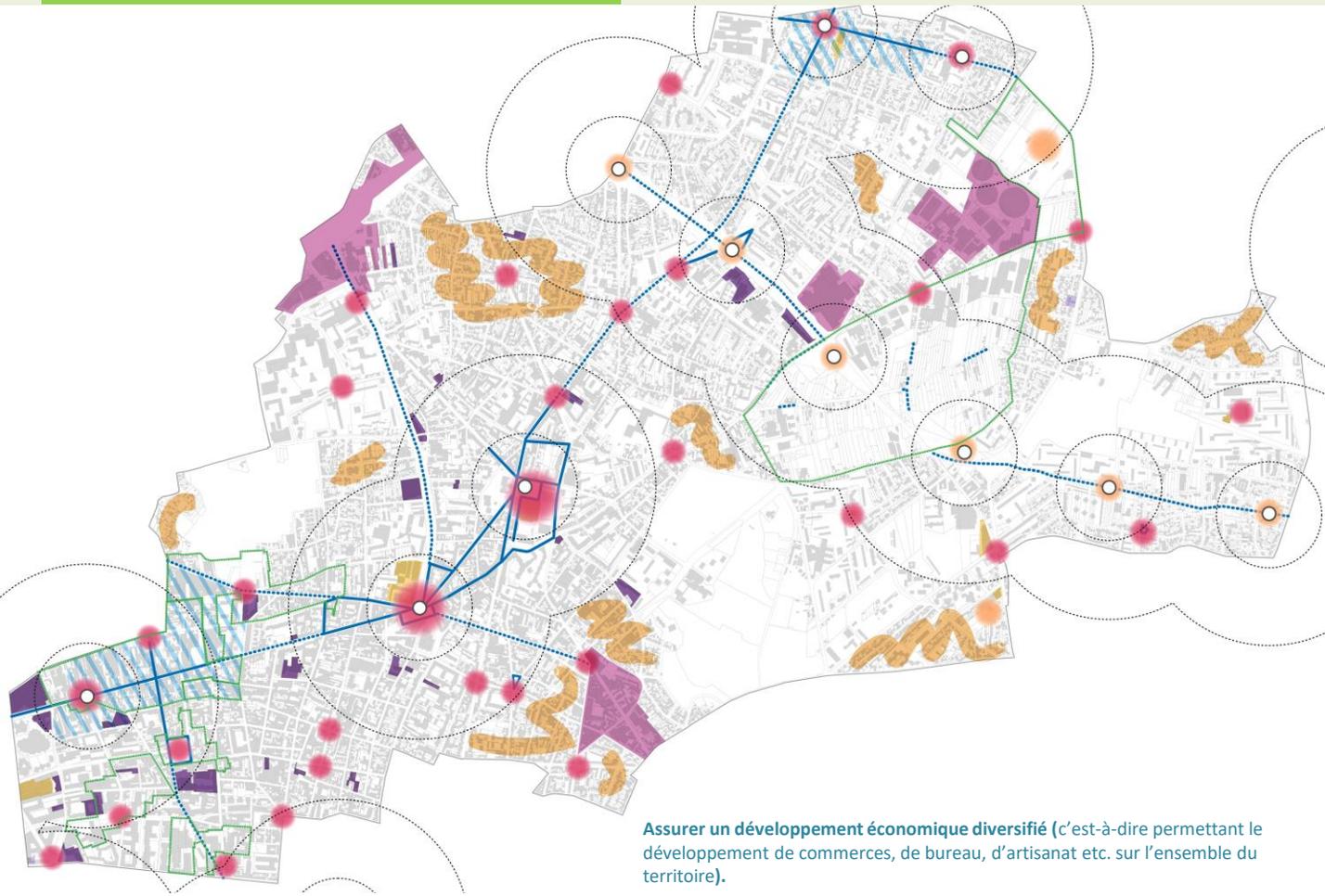


Améliorer les liaisons principales intercommunales

-  Requalifier les grands axes urbains
-  Grandes liaisons Nord/Sud : « les boulevards d'Est Ensemble »
-  Améliorer les franchissements des grands échangeurs et ouvrages d'art
-  Améliorer les entrées de ville et les liaisons avec les communes limitrophes
-  Ligne de transport existante
-  Ligne de transport projeté
-  Ligne de transport à l'étude

Conforter le réseau d'espaces publics structurants

-  Espaces publics structurants à valoriser



Assurer un développement économique diversifié (c'est-à-dire permettant le développement de commerces, de bureau, d'artisanat etc. sur l'ensemble du territoire).

Dans les secteurs situés à proximité des stations de transports en commun (actuelles ou futures) en zone UG, sauf :

- Pour les secteurs concernés par des OAP sectorielles repérées sur le plan de l'OAP Activités économiques, excepté pour les terrains situés au sein du périmètre de l'OAP Bas Montreuil pour lesquels une programmation n'est pas indiquée.



Secteur concerné par une OAP sectorielle. Se référer à la programmation de l'OAP.

Développer des commerces et services de proximité dans les quartiers.



Périmètres au sein desquels tout projet de création de constructions destinées aux commerces ne peut comprendre de locaux individualisés d'une superficie supérieure à 500 m² de Surface de Plancher commerce



Linéaires rez-de-chaussée actifs à créer (en zone U uniquement)



Linéaires commerciaux à protéger ou à créer



Pôles commerciaux et de services d'ultra-proximité à renforcer



Développer des polarités économiques et commerciales en pied d'immeuble autour des futures stations de transports en commun et au sein des Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) en privilégiant les activités tertiaires et de services

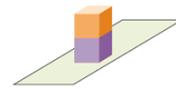


Préserver la vocation commerciale du site

Gare ou station de transport en commun



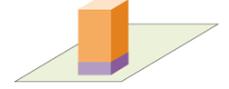
à moins de 200 mètres



Pour les constructions créant entre 200m² et 400m² de surface de plancher, elles devront comprendre au moins 20% de surface de plancher à destination autre que d'habitation

Pour les constructions créant 400m² ou plus de surface de plancher, elles devront comprendre au moins 30% de surface de plancher à destination autre que d'habitation

Entre 200 et 500 mètres



Pour les constructions créant plus de 200m² de surface de plancher, elles devront comprendre au moins 20% de surface de plancher à destination autre que d'habitation



Secteur où les constructions ne doivent pas être à destination de logements.



Travailler à un micromailage de commerces, de services de proximité et à la préservation des activités artisanales et artistiques en zone UH



Centres d'activités de pointe.

Le dispositif suivant s'applique à la zone UG et à la zone UZ, pour toute opération de plus de 600 m² de surface de plancher. Elle a pour objectif de garantir la production de logements qualitatifs prenant en compte les besoins des résidents. Ceci par la création de logements « a vivre ». Elle ne s'applique pas aux logements spécifiques (résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, foyers de travailleurs migrants)

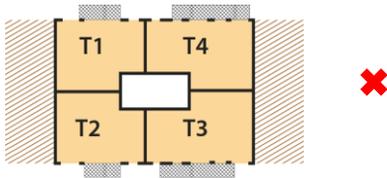
Garantir un éclairage optimal des logements et favoriser la ventilation naturelle.

Développer des logements « utilisables »

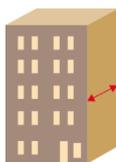
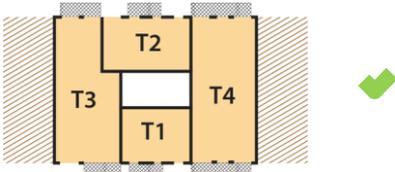
- Le projet devra comporter au moins 60% de logements traversants ou présentant une double orientation, en privilégiant les espaces de vie au sud ou à l'ouest. La totalité des logements de 3 pièces et plus devra intégrer une double orientation. Ce dispositif permet également d'éviter une desserte des logements par un long couloir aveugle.
- L'épaisseur des bâtiments en étage devra être comprise entre 12 et 15 mètres maximum, hors balcons, loggias double hauteur et éventuelles coursives.
- La mono-orientation Nord des logements sera à éviter dans la mesure du possible.

- Les opérations s'attacheront à intégrer une diversité de typologies de tailles de logements hors opération spécifique (résidence étudiante, logements pour personnes âgées etc.).
- A partir d'une taille d'opération de plus de 1000 m² de surface de plancher, la répartition des typologies de logements neufs s'approchera du tableau suivant :

	T1	T2	T3	T4	T5
Ventilation au sein de l'opération	5%	35%	30%	30%	
Surface minimale	25m ²	40m ²	60m ²	75m ²	85m ²

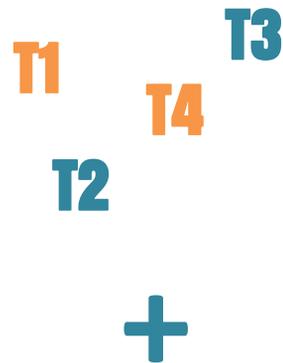


↑ N



12 mètres < Epaisseur > 15 mètres

- Par ailleurs, on travaillera à ce qu'une majorité de logements disposent d'un espace de stockage, dédié à chaque logement (cave ou cellier).



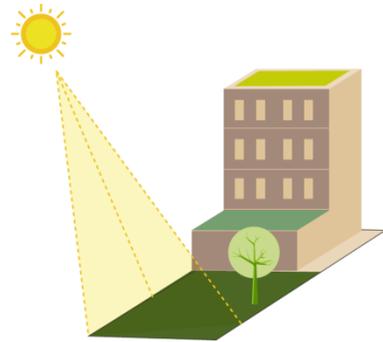
Espace de stockage

Développer des logements agréables

- S'attacher, dans la mesure du possible, à avoir des espaces extérieurs confortables et agréables pour les logements (jardin privatif ou collectif, balcon, loggia, terrasse).

Développer des espaces communs appropriables

- Travailler à l'intégration de salles communes (buanderies, ateliers, salles de jeux, ...).
- Travailler à l'utilisation des espaces extérieurs de la résidence (jardins partagés, présence de bancs, jeux pour les enfants).
- Penser les espaces de jardin en maximisant leur ensoleillement [1/3 au moins devra recevoir un bon ensoleillement] et en tenant compte du vent.
- Afin d'éviter l'anonymat, il faut être attentif à ce que chaque cage d'escalier ne comprenne pas plus de 4 à 5 logements par palier.



Le dispositif suivant s'applique à la zone UH pour toute opération de plus de 3 logements :

Les façades devront observer un **rythme** en cohérence avec le tissu de maisons individuelles ou de ville :

- En observant une diversité de hauteurs et/ou d'implantations.
- En présentant une diversité de parements et de menuiseries.



Chaque logement doit disposer d'un **espace de jardin privatif**.

Chaque logement doit disposer d'une **entrée privative depuis l'extérieur**.