

2.1

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3



Révision simplifiée n°2 de la
Fraternité

PLU approuvé le 13 septembre
2012

Vu pour être annexé à la
délibération du 14-12-2013



PLU

Plan Local d'Urbanisme
Ville de Montreuil-sous-Bois
DÉPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS

Révision simplifiée n°2

Sommaire

Principes d'aménagement et de programmation

Fiche îlot industriel 131 rue Etienne Marcel, 150 rue de Paris

Fiche 49, 51, 53 rue Emile Zola

Fiche 26 rue Robespierre, 2 rue Paul Eluard

Fiche 254 rue de Paris

Fiche 198 rue de Paris

Fiche 177-181 rue Etienne Marcel

Filets de hauteurs



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

N°3 FRATERNITE

LEGENDE

Avant propos : Les pluriels utilisés en légende marquent des obligations à l'échelle de l'OAP et non à l'échelle du symbole sur le plan

Légende prescriptive

 Périmètre de l'OAP

Dans le périmètre de l'OAP, le règlement du PLU s'applique, notamment les articles 1 et 2 complétés, le cas échéant, par les éléments de programmation de l'OAP.

Programmation

Les occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sont précisées aux articles 1 et 2 du règlement des zones concernées

 Périmètre où chaque construction nouvelle sera 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 où chaque construction nouvelle comprendra de l'artisanat et/ou de(s) construction(s) et d'(es) installation(s) liée(s) au service public ou d'intérêt collectif

 Périmètre où chaque construction nouvelle sera à dominante bureau

 Construction(s) et installation(s) liée(s) au service public ou d'intérêt collectif

 Commerce(s) et/ou locaux artisanaux, ou occupation liée au service public ou d'intérêt collectif, en rez-de-chaussée sur rue et/ou espace public (existant ou à créer)

Paysage et forme urbaine

 Organiser des vues depuis l'espace public (existant ou à créer) vers les cœurs d'îlots et/ou les éléments de patrimoine

 Ménager des césures volumétriques pour rythmer les constructions

 Végétaliser les cœurs d'îlots

 Protéger le patrimoine architectural et/ou urbain (prescriptions dans les fiches de l'OAP)

 Protéger le patrimoine paysager

 Préserver le cône de vue rue Barbès vers le site du 198 rue de Paris

 Créer ou maintenir des passages

Espace public

 Requalifier les rues d'Alembert, Paul Bert, de Paris et Marceau

 Aménager des espaces apaisés, ponctuant la rue de Paris

 Créer un nouvel espace vert public entre les rues Paul Bert et d'Alembert

 Maintenir l'espace vert jusqu'à la réalisation de celui situé entre les rues d'Alembert et Paul Bert

 Prolonger la rue Catherine Puig

 Réaliser un mail public depuis la rue d'Alembert

 Constituer un espace planté rue Marcel Dufriche

 Assurer des continuités vertes le long des rues de Paris et Marceau

Rappel des dispositions réglementaires

 EPP : Espaces Paysagers à Protéger au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

 Patrimoine architectural et/ou urbain identifié dans l'inventaire patrimonial du PLU

 Emplacements réservés pour voirie, équipement ou espace public, au titre de l'article L 123-1 8° du code de l'urbanisme

 L3 : emplacement réservé au sein duquel tout projet doit affecter au moins 50% de sa SDPC à la réalisation de logements locatifs sociaux (au titre de l'article L 123-1 16° du code de l'urbanisme)

131, rue Etienne marcel
150, rue de Paris

Description :

Parcelles: AX 26 - 29 Secteur -- Bas Montreuil
Surface du site : 7 297 m² ;

Surface bâtie : 4 830 m².

Description : L'usine de céramique de la société des poupées Jumeau est construite en 1882 aux n°152-156 de la rue de Paris. Elle s'agrandit par phase successive jusqu'en 1887.

Elle succède à l'établissement du 18 rue Raspail, acquis en 1870 et agrandi en 1880.

En 1899, création de la société française de Bébés Jumeau.

Le site est repris vers 1960 par Bic, et utilisé par la Sobitu, société de fabrication de billes, tubes et plastiques.

Au milieu du 19e siècle, la production consiste d'un part en fabrication de tête en porcelaine et d'autre part en l'assemblage d'éléments fait sur d'autres sites. Réorganisation de l'usine en 1891 avec l'adoption du procédé du biscuit coulé~



extrait de cadastre -

Recommandations

ACTIVITE ET INDUSTRIE

Grande emprise foncière (0.73 ha), à l'Intérêts urbanistique et patrimonial

Voie intérieure traversante entre la Rue de Paris et la rue E.Marcel et vaste cours sur la rue de Paris, favorisent un point de vue vers le Nord et le parc des Guillands.

Bâtiments divers, à l'état variable selon l'occupation :

Petits tertiaires autour de la grande cours au sud, atelier anciens en briques, plâtre et charpente en bois (designer),

Usine BIC datant des années 60 (location stockage).



Problématiques d'aménagement : 3 R

Reconversion/restructuration/renouvellement urbain, possibilité de démolition /reconstruction.

Forme urbaine, traversée piétonne partiellement carrossable, de part en part, perspective vers le bas Montreuil et vers les Guillands depuis la rue Barbès et la place de la République (Cône de protection de vue PP)

.Intérêt environnemental : corridor Nord Sud continuité biologique et paysagère.

Intérêt architectural et mémoire : ateliers briques et charpentes bois, patrimoine fragile mais intéressant. Gabarit bas de constructions accompagne celui de la rue Barbès

• **Protection impérative de la traversée nord-Sud en cas de reconversion du site.**

*Autoriser des demolitions partiellessi reconversion.

*Pas de surélévation ni d'altération des ateliers bois et briques à protéger.

*Autoriser des extensions limitées nécessaires à l'activité.

Notes

49 51 53 Rue Emile Zola

Secteur A1 Bas Montreuil
Parcelle n° AZ 16 - Surface:
Surface bâtie: 740 m2



Ancienne Brasserie «Bouchoule», actuellement équipement culturel les instants chavirés, lieux d'expositions, bureaux.

Construction datant de 1930

Architecte: Wladbiling G,

Description:

Belle façade en briques ocres, avec éléments décoratifs en briques rouges, deux pignons jumeaux et un central avec fronton, portail et grille, soubassement en gros moellons de meulières.

Au RdC ateliers de mise en bouteilles, cannerie, magasins et écurie, logement à l'étage.

A l'arrière bâtiments et ateliers avec toitures à longs pans et couvertures en tuiles et verrières.

Exemple d'établissement d'activité artisanale très imbriquées dans le bâti.



extrait de cadastre -



Recommandation

ACTIVITE ET INDUSTRIE

Ce petit ensemble de locaux très imbriqués au bâti environnant est particulièrement mis en scène par ses façades orientées à l'Est, aux allures de maisons flamandes. Les projets de restructurations rendus indispensables par la vétusté des immeubles sur la rue de Paris conduisent à le protéger, au moins en ménageant les halles et bâtiments immédiatement attenants aux deux pignons, qui sont de nature différentes : logement et atelier. De par l'occupation actuelle et la vocation d'équipement culturel du site, des restructurations sont prévisibles. Elles ne peuvent que valoriser cet ensemble déjà bien identifiable.

Les recommandations portent essentiellement sur la mise en valeur des qualités architecturales présentes par le respect des matériaux et leur entretien : portail et grilles métalliques, huisseries en bois à meneaux des baies, frontons et modillons.

- Protéger la façade (composition et symétrie)
- Autoriser les démolitions partielles dans la profondeur de la parcelle pour aérer le tissu
- Autoriser les extensions limitées, nécessaires à l'activité
- Autoriser les surélévations, y compris de la façade

Notes

26 rue Robespierre - 2 rue Paul Eluard

Description :

Parcelles: AY 210 et 209

Secteur A1 Bas Montreuil République
Ancienne Usine des instruments de Musique
«Pianos Klein»

Surface du site : 1675 m² ;

Surface bâtie : 1275 m².

Ne subsiste que la partie Ouest du site, du côté pair de la rue Robespierre. Le magasin de commerce, à un étage carré donne sur la rue. Sa Structure à pan de bois est visible en façade, il est couvert à longs pans .

Les ateliers, séparés par une cour, sont perpendiculaires à la rue Paul Eluard sur laquelle les pignons sont visibles. Ils comprennent un bâtiment en appentis formant une première façade sur rue , et un bâtiment sur cour, à deux pans de toiture d'ou emmerge une cheminée en brique, à structure annelée et couronnement enduit . Un autre bâtiment couvert à longs pans, ferme une seconde cour.

L'ensemble en briques rouges et structures apparentes en pan de fer est couvert de tuiles mécaniques. Etages : 1 étage carré. Couverture : toit à longs pans et en appentis.



Recommandations

ACTIVIT2 ET INDUSTRIE

Bâtiments très emblématiques de l'activité industrielle insérée dans le tissu urbain qui caractérise le Bas Montreuil. La protection de l'ensemble des bâtiments, Ateliers et Magasins, permet de souligner, face à l'ensemble imposant du Groupe scolaire, le rapport entre des échelles contrastées, qui singularise le paysage urbain du Bas Montreuil.

Les bâtiments eux mêmes, d'une facture très simple, et d'un gabarit modéré, favorisent un usage mixte.

Leur entretien et leur mise en valeur doit contribuer à respecter ce vocabulaire architectural, minimaliste, associant des modes constructifs industriel et vernaculaire, témoin de l'histoire sociale du bas Montreuil.

* Autoriser les demolitions: non

* Autoriser les surélévations : non

* Protection totale de la cheminé et des bâtiments en briques et à structures en bois

Cette protection correspond à plusieurs objectifs:

- 1/ préserver une des dernières cheminées en brique , qui constitue un véritable repère urbain dans le Bas Montreuil et un ensemble auquel la population a montré son attachement.
- 2/ Assurer à l'occasion des travaux de rénovation, notamment d'isolation, la permanence d'une expression

propre aux matériaux, industriels et vernaculaires, dont la simplicité des volumes et de la mise en oeuvre fondent l'identité architecturale.

Ateliers rue Paul Eluard: préserver la volumétrie et les matériaux apparents, privilégier une solution d'isolation intérieure.

Magasins rue Robespierre: dans le cadre de travaux sur la vitrine à rez de chaussée, retrouver les rythmes struc-

turels propre à la structure en bois, et composer la vitrine en cohérence avec les baies de l'étage.

- 3/ unifier le niveau de traitement entre les deux entités, tout en préservant leur identité, magasins et Ateliers.
- 4/ favoriser la réinstallation de baies d'atelier à l'étage sur la rue Robespierre.

Notes

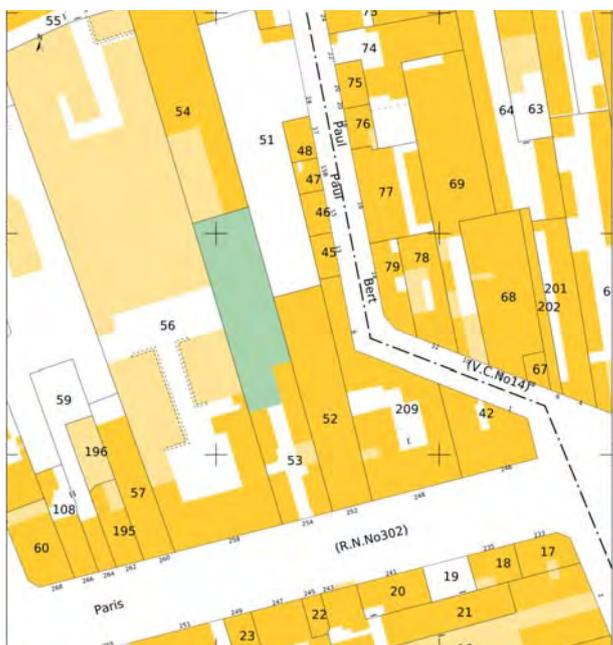
254 rue de Paris

Description :

Parcelles: AX 53 Secteur -- Bas Montreuil
 --Surface du site : 877 m² ;

Surface bâtie : 432 m².

Sur ce site au bâti très vetuste, un séchoir en bois, occupe le fond de la parcelle. Il est cependant visible depuis la rue Paul Bert, d'où l'on aperçoit sur la photo, sa structure à clairevoie. Ce séchoir du milieu du XIX^e siècle et d'aproximativement 25m de long et 12 m de large, est une stucture remarquable de par son ampleur et sa rareté. De plus sa situation à l'articulation d'espaces en devenir, favorise son intégration urbaine et son réusage.



extrait de cadastre -



Recommandations

ACTIVITE ET INDUSTRIE

Cette protection est d'un intérêt architectural du fait de la structure ancienne, en charpente de bois apparente et de la façade en claire voie, aujourd'hui masquée par un bardage mis en place sans autorisation.

L'intérêt de sa position au sein d'une possible traversée de l'îlot Dalember plaide pour une restauration de sa structure aux fins d'un réusage en termes d'équipement de quartier.



L'enveloppe de ce séchoir a été altérée par des travaux inadaptés de bardage en bac acier.

La remise en état des travées de charpente en bois et la restitution d'un niveau de plancher haut devra respecter les techniques d'assemblages propre à cette structure vernaculaire.

Les parois de façades situées en hauteur

, celle du séchoir, possiblement réalisée en resille de bois à claire voie devront ménager cette transparence.

- * Autoriser les demolitions: non
- * Autoriser les surélévations : non
- * Autoriser les extensions
- * Protéger les structures en charpente de bois et les façades à claire voie.

Notes

198 rue de Paris

Description :

Parcelles: AY 14

Secteur -- Bas Montreuil --

Surface du site : 3 683 m² ;

Surface bâtie : 2 629 m².

Le site de la venelle du 198 rue de Paris, dit «Volpellier» est remarquable du point de vue historique, car il est un témoin rare des formes urbaines caractéristiques des tissus de faubourg, où les activités artisanales s'organisaient le long de venelles, de passages et de cours.

Ce site accueille aujourd'hui des boxes, des annexes des commerces sur la rue de Paris et en fond de passage un garage «citroën» spécialisé dans les voitures de collection.



extrait de cadastre -



Recommandations

ACTIVITE ET INDUSTRIE

Les objectifs de cette protection sont de préserver la forme urbaine de la venelle issue de son histoire et de la mixité des fonctions qui s'y sont déployées en s'appuyant sur les dispositifs spatiaux qui la caractérisent et que l'analyse des séquences a mis en évidence.

Il est prôné la conservation des dispositifs présents sur le site qui fondent sa singularité et sa morphologie globale.



Légende

- Bâtiment à réhabiliter si possible et / ou reconstruction à l'identique
- Gabarit à conserver (hauteur, épaisseur, implantation)

RECOMMANDATIONS

- Protection du tracé de la venelle : des orientations de passages et de circulations ainsi que des surfaces plantées et minérales sont recommandées
- Autoriser les démolitions partielles
- Autoriser les surélévations
- Protection des volumétries existantes des cinq bâtiments repérés

Notes

177-181 rue Etienne marcel

Description :

Parcelles: AY 38 Secteur -- Bas Montreuil ---

Surface du site : 4 011 m² ;

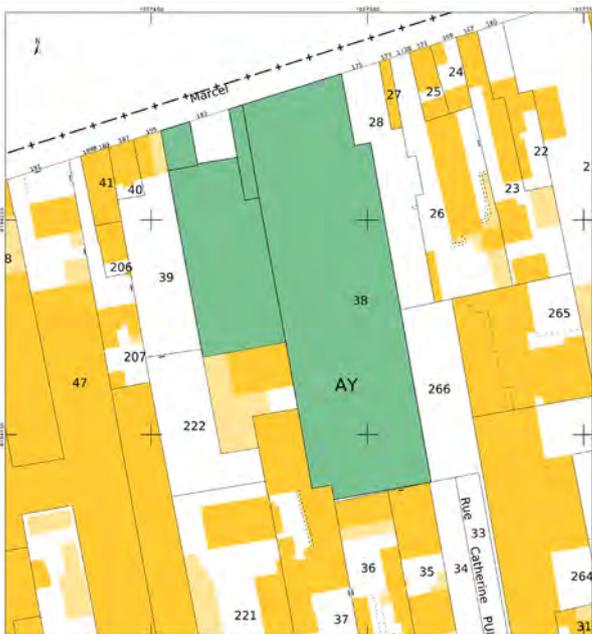
Surface bâtie : 3 539 m².

L'usine de construction métallique Coudé et Dalboeuf s'installe en 1912 sur le site d'une usine de produits chimiques fondée en 1869. La société Coudé et Dalboeuf est alors spécialisée dans la construction d'édifices industriels.

En 1920, la firme construit ses propres bâtiments, en utilisant ses différents services. Les plans sont établis par l'ingénieur des arts et métiers Coudé, un des dirigeants de l'entreprise. L'architecte-ingénieur Maurice Cammas réalise en 1941 des bâtiments sur rue.

Le site est composé d'une grande Halle à structure métallique, couverte en longs pans intégrant des surfaces en verrières et d'un ensemble attenant distribué autour d'une cour, couverte par une halle de dimension plus réduite et une maison patronale sur rue. Les murs et façades, en maçonnerie de briques sont partiellement bardée.

Le site est occupé actuellement par les garages de la société Jean-Claude Decaux.



0 50m



extrait de cadastre -

Légende

□ Périmètre de l'OAP

Filets de hauteurs s'appliquant aux constructions de premier rang
(hors murs de clôtures)

..... Hauteurs existantes à maintenir, à la date d'opposabilité de la présente révision simplifiée, avec possibilité d'atteindre des hauteurs maximales correspondant aux hauteurs existantes + 3m

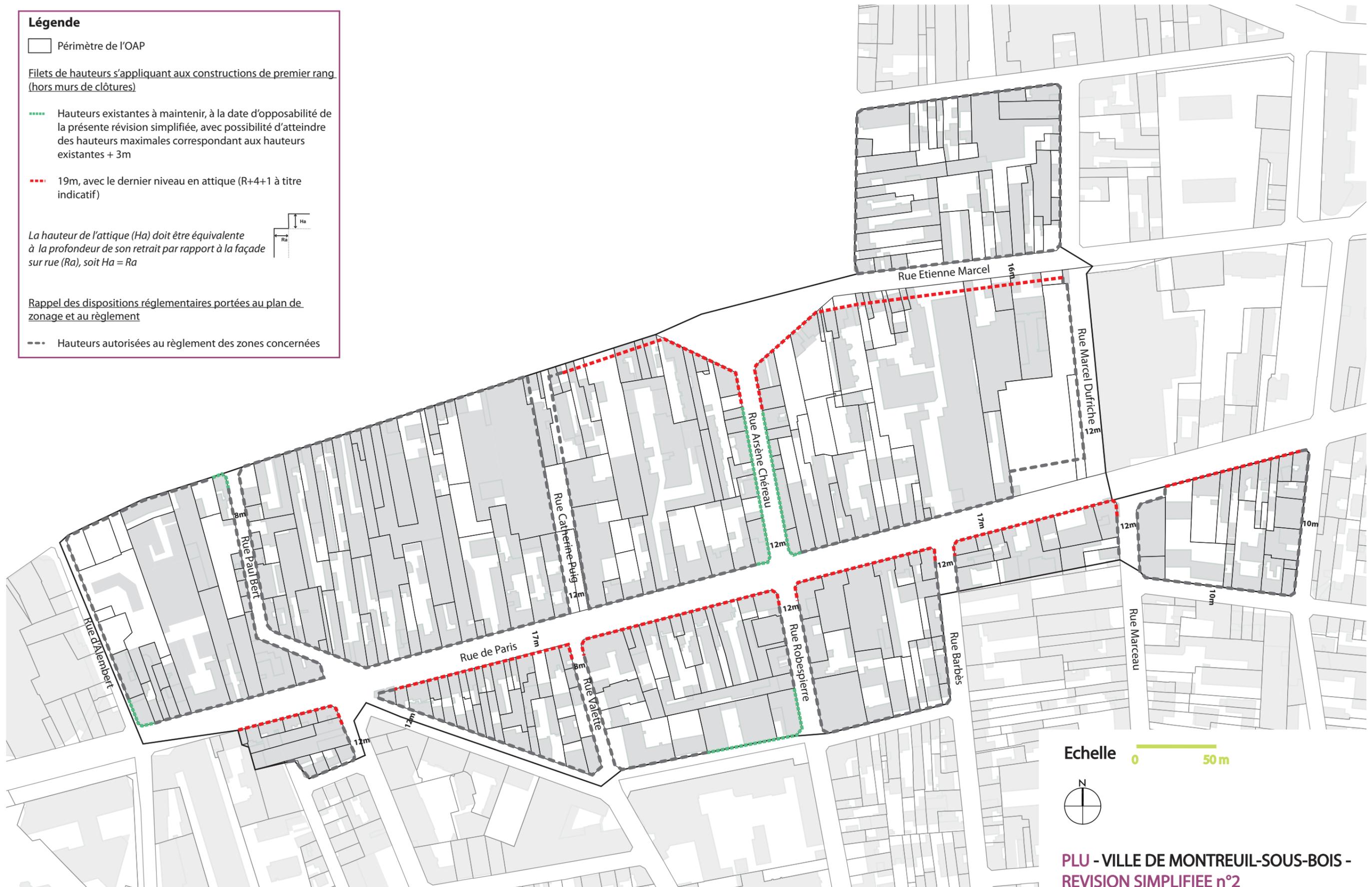
--- 19m, avec le dernier niveau en attique (R+4+1 à titre indicatif)

La hauteur de l'attique (Ha) doit être équivalente à la profondeur de son retrait par rapport à la façade sur rue (Ra), soit $Ha = Ra$



Rappel des dispositions réglementaires portées au plan de zonage et au règlement

--- Hauteurs autorisées au règlement des zones concernées



Echelle 0 50m

