

2.2

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2



Révision simplifiée n°1 du
Faubourg

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°1

Sommaire

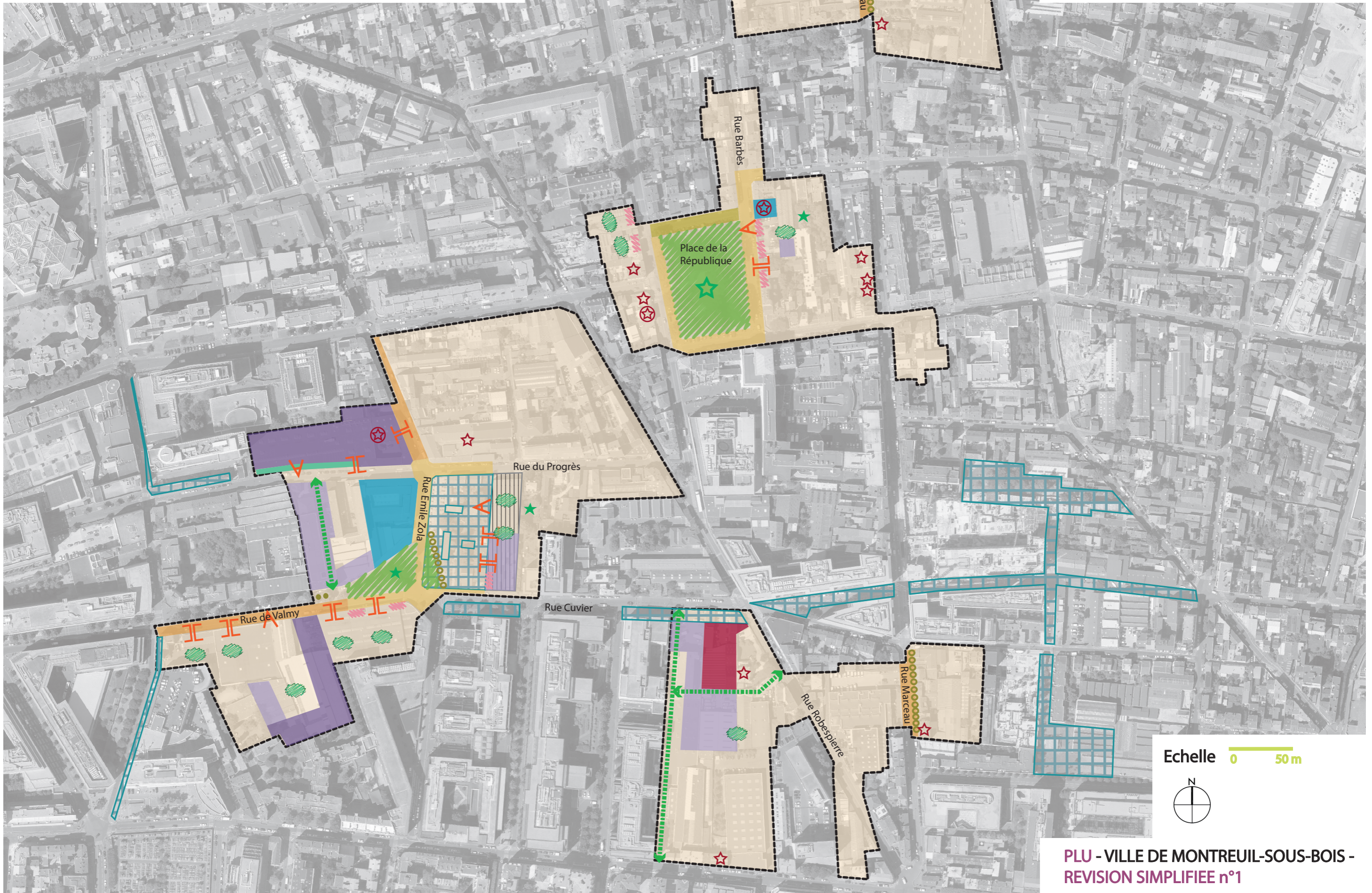
Principes d'aménagement et de programmation

Fiche maison 51 rue Barbès

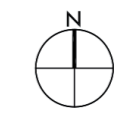
Fiche maison 54 bis rue Robespierre

Fiche bâtiments d'activités 28 rue du Progrès

Filets de hauteurs



Echelle 0 50m



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

N°2 FAUBOURG SUD

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

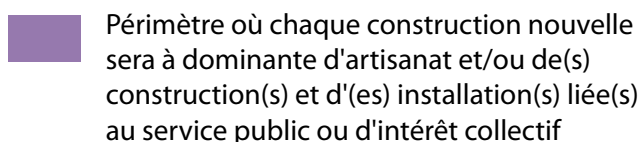


Périmètre de l'OAP

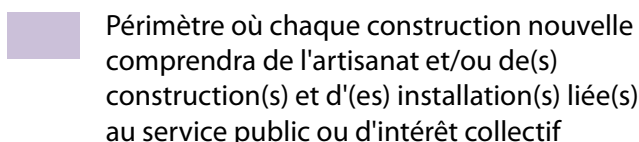
Dans le périmètre de l'OAP, le règlement du PLU s'applique, notamment les articles 1 et 2 complétés, le cas échéant, par les éléments de programmation de l'OAP.

Programmation

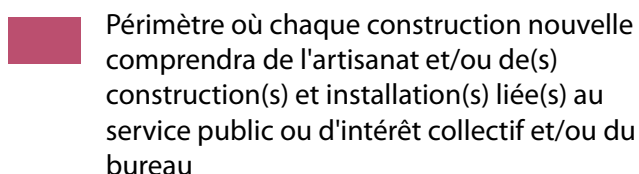
Les occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sont précisées aux articles 1 et 2 du règlement des zones concernées



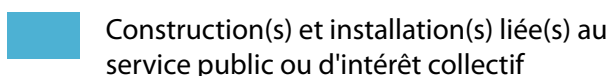
Périmètre où chaque construction nouvelle sera à dominante d'artisanat et/ou de(s) construction(s) et d'(es) installation(s) liée(s) au service public ou d'intérêt collectif



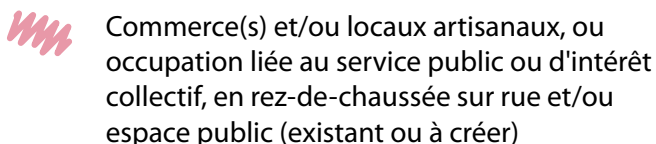
Périmètre où chaque construction nouvelle comprendra de l'artisanat et/ou de(s) construction(s) et d'(es) installation(s) liée(s) au service public ou d'intérêt collectif



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

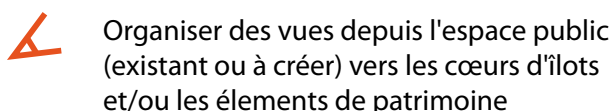


Construction(s) et installation(s) liée(s) au service public ou d'intérêt collectif

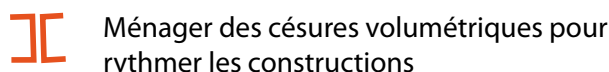


Commerce(s) et/ou locaux artisanaux, ou occupation liée au service public ou d'intérêt collectif, en rez-de-chaussée sur rue et/ou espace public (existant ou à créer)

Paysage et forme urbaine



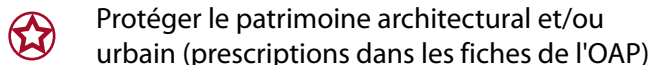
Organiser des vues depuis l'espace public (existant ou à créer) vers les cœurs d'îlots et/ou les éléments de patrimoine



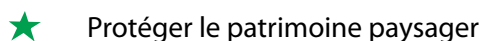
Ménager des césures volumétriques pour rythmer les constructions



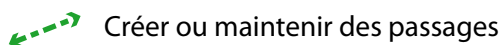
Végétaliser les cœurs d'îlots



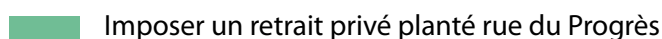
Protéger le patrimoine architectural et/ou urbain (prescriptions dans les fiches de l'OAP)



Protéger le patrimoine paysager

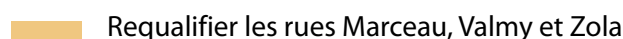


Créer ou maintenir des passages

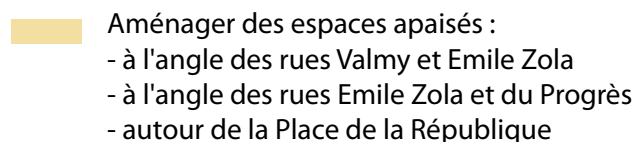


Imposer un retrait privé planté rue du Progrès

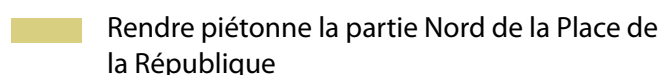
Espace public



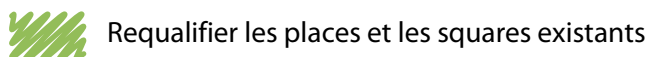
Requalifier les rues Marceau, Valmy et Zola



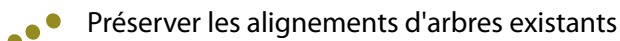
Aménager des espaces apaisés :
- à l'angle des rues Valmy et Emile Zola
- à l'angle des rues Emile Zola et du Progrès
- autour de la Place de la République



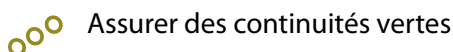
Rendre piétonne la partie Nord de la Place de la République



Requalifier les places et les squares existants

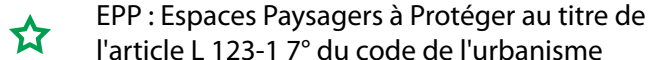


Préserver les alignements d'arbres existants

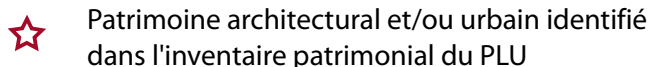


Assurer des continuités vertes

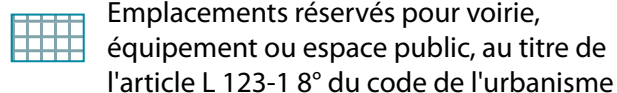
Rappel des dispositions réglementaires



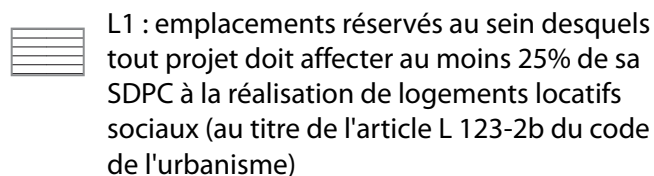
EPP : Espaces Paysagers à Protéger au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme



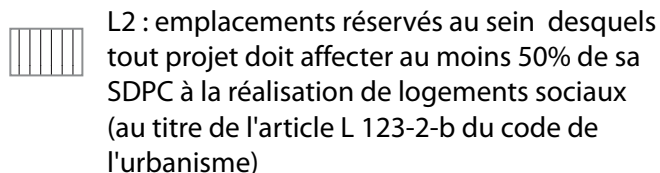
Patrimoine architectural et/ou urbain identifié dans l'inventaire patrimonial du PLU



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



L1 : emplacements réservés au sein desquels tout projet doit affecter au moins 25% de sa SDPC à la réalisation de logements locatifs sociaux (au titre de l'article L 123-2b du code de l'urbanisme)



L2 : emplacements réservés au sein desquels tout projet doit affecter au moins 50% de sa SDPC à la réalisation de logements sociaux (au titre de l'article L 123-2-b du code de l'urbanisme)

51 rue Barbès

Description :

Parcelle : BH n° 154

Secteur Bas Montreuil - République

Surface du site : 667 m²

Surface bâtie : 200 m²

Surface au sol : 100 m²

Surface de plancher : 200 m²

Maison d'ingénieur à RDC surélevé sur cave et un étage, une toiture en pavillon couverte en tuiles, maçonneries en briques rouges et fenêtres soulignées de linteaux en béton blanc. Sur une parcelle occupée par des ateliers et activités.

Période de construction : fin XIX^e - début XX^e

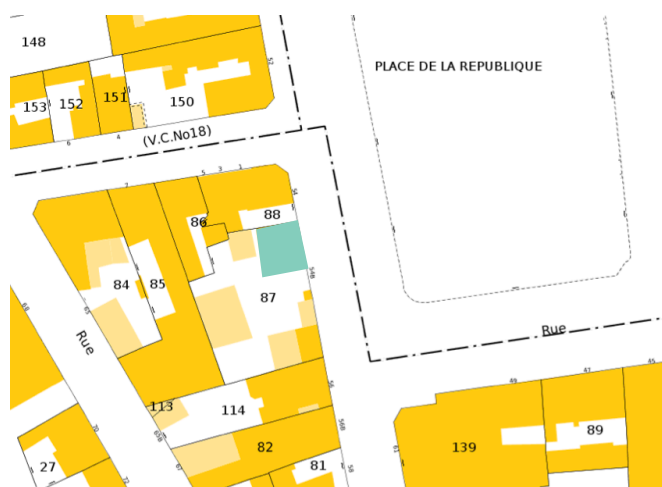


extrait de cadastre

54 bis rue Robespierre

Description

- Section BG, parcelle 87
- Secteur AI -Bas Montreuil-République
- 1925
- Architecte : Robert Laroche
- Pavillon d'entrée d'un ancien bougnat
- Maison de maître R+1 à l'entrée de bâtiments d'usine «Boulet et Anthracite»
- Gros oeuvre meulière, briques, refends en soubassement et garde corps



Extrait de cadastre



28 rue du Progrès

Description :

Parcelles: BC 63

Secteur -- Bas Montreuil ---

Surface du site : 4 750 m² ;

Surface bâtie : 4 237 m².

La manufacture de papier Shoemann fondée en 1890 à Paris , s'installe à Montreuil dans les années 1900 sur un terrain de 2000m².

Ses bâtiments présentent des façades formant deux pignons jumeaux en briques ocres sur deux niveaux. Ils sont couverts de toitures à longs pans perpendiculaires à la rue du Progrès.

Les pignons sont percés de grandes baies d'atelier et décorés de bandeaux et de macarons en briques rouges.

Des extensions seront réalisées sur la rue Zola en ménageant une cour entre les deux corps de bâtiments, selon une disposition classique d'occupation des sites d'activités situés en angles de rues. Le pignon sur la rue Zola de construction plus récente est enduit, mais comporte des panneaux de briques.



PLU

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 FAUBOURG SUD

Echelle 0 50m



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

7m (R+1 à titre indicatif)

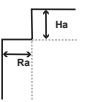
16m, avec le dernier niveau en attique (R+3+1 à titre indicatif)

19m, avec le dernier niveau en attique (R+4+1 à titre indicatif)
 22 m, avec les deux derniers niveaux en attique (R+4+2 à titre indicatif)

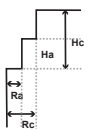
19m (R+5 à titre indicatif)

22m (R+5+1 à titre indicatif)

Dans le cas des constructions avec un attique :
- La hauteur de l'attique (H_a) doit être équivalente à la profondeur de son retrait par rapport à la façade sur rue (R_a), soit $H_a = R_a$



Dans le cas des constructions avec deux attiques :
- Les hauteurs cumulées des deux attiques (H_c) doivent être équivalentes au double de la profondeur de leurs retrêts cumulés par rapport à la façade sur rue (R_c), soit $H_c = 2R_c$
- La hauteur de l'attique (H_a) doit être équivalente à la profondeur de son retrait par rapport à la façade sur rue (R_a), soit $H_a = R_a$



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

Hauteurs autorisées au règlement des zones concernées