

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE (valant zonages « assainissement » et « eaux pluviales »)

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

13. Justification des choix retenus pour la révision allégée n°1 : Volet patrimoine du PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 4 février 2020

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 29 juin 2021

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal mis en compatibilité avec l'arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 24 mai 2022

Mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par arrêté n°2022-61 en date du 15 décembre 2022

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal mis en compatibilité avec le projet d'extension du tribunal judiciaire de Bobigny approuvé par arrêté préfectoral du 24 mai 2023

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 27 juin 2023

Mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par arrêté n°A2023_2496 en date du 3 novembre 2023

Mise à jour n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par arrêté n°A2024_1298 en date du 5 juillet 2024

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 11 février 2025

Mise à jour n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par arrêté n°A2025_1287 en date du 19 mai 2025

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 24 juin 2025

Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 24 juin 2025



Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

I. préambule	4
II. contexte territorial.....	5
III. identification des éléments de patrimoine et typologies	6
III.1 - METHODOLOGIE D'IDENTIFICATION	6
III.2 - PRESENTATION DES TYPOLOGIES	7
IV. Justification des règles	10
IV.1 - Règles relatives aux éléments bâtis (niveaux de protection 1 et 2)	10
a - Extensions.....	11
b - Façades	11
c - Toitures	12
d - Clôtures sur rue.....	11
IV.2 - Règles relatives aux éléments bâtis (niveau de protection 3)	12
IV.3 - Règles relatives aux ensembles urbains et paysagers et aux sentes	12
V. Intégration du dispositif réglementaire dans le PLUi d'Est Ensemble	16

I. PREAMBULE

Par délibération du 28 septembre 2021, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble a prescrit la révision allégée de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par le Conseil territorial du 4 février 2020 en vue d'enrichir le volet patrimonial de son PLUi pour créer une cohérence à l'échelle de son territoire. Les objectifs suivants ont été actés dans sa délibération :

- Enrichir la connaissance par l'analyse des patrimoines déjà identifiés et le repérage de nouveaux éléments ;
- Renforcer la cohérence intercommunale en harmonisant la méthode et les critères d'identification ;
- Définir et justifier les critères de protection à l'échelle du territoire, et pour chaque éléments retenu ;
- Améliorer la lisibilité des protections patrimoniales, avec un modèle de fiche unique harmonisée sur la forme et le fond ;
- Edicter des règles de protection et/ou d'intervention répondant aux enjeux d'instruction, et garantissant l'équilibre entre préservation et mutation du patrimoine bâti.

La présente révision allégée vise ainsi à consolider le nombre d'éléments patrimoniaux identifiés au sein du PLUi au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme et à rendre le dispositif réglementaire cohérent à l'échelle des 9 villes.

Pour rappel, l'article L151-19 dispose :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. ».

Dans son PADD, Est Ensemble a choisi de consacrer un chapitre à « *Valoriser le patrimoine existant et l'histoire du territoire (marqueurs historiques, patrimoine évolutif)* », celui-ci étant détaillé à la page 36 du document. On y retrouve notamment les principes suivants :

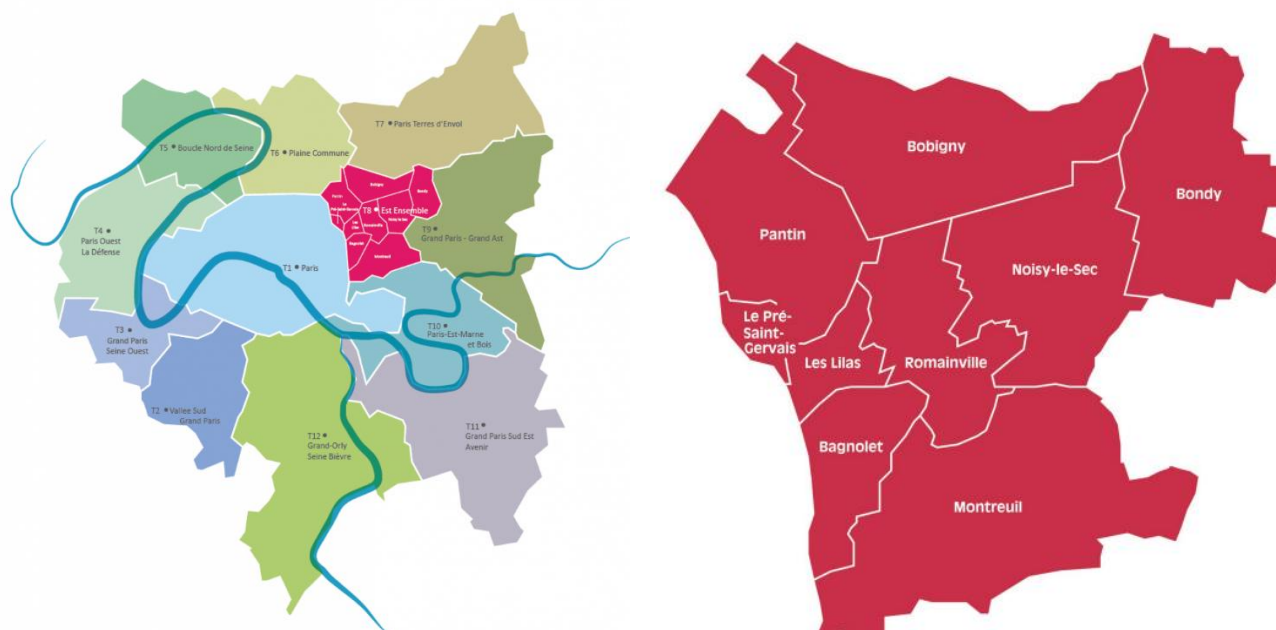
- Trouver un équilibre entre préservation et mutation du patrimoine vernaculaire (pavillonnaire, habitat collectif du 20ème siècle, patrimoine industriel et institutionnel, ouvrier et populaire) ;
- Protéger le patrimoine ancien de qualité et les ensembles urbains remarquables et valoriser le patrimoine naturel, public et privé ;
- Conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel, identité du territoire, et lui donner un rôle d'élément urbain moteur et vecteur d'évolution et d'attractivité ;
- Le volet patrimonial actuel du PLUi se fixe l'objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants et usagers.

La révision allégée s'inscrit donc pleinement dans les objectifs du PADD. Elle permet de conforter et d'harmoniser le système de protection patrimonial existant, précisant des règles, enrichissant le nombre d'adresses préservées via le Plan Local d'Urbanisme. Elle a mûri, au fil des étapes de son élaboration, un nouvel objectif qui s'est détaché et est devenu un élément clé de la procédure : la nécessaire balance entre la préservation du patrimoine local et les enjeux de transition écologique et énergétique ; permettant de s'inscrire au mieux dans les principes du PADD cités plus haut.

II. CONTEXTE TERRITORIAL

Est Ensemble Grand Paris, est un Etablissement Public Territorial de la Métropole du Grand Paris. Il est issu de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble créée en 2010. Il regroupe 9 communes de l'est parisien situées en première couronne : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville. L'EPT rassemble 439 000 habitants et 169 000 emplois.

Territoire en croissance situé au cœur de la Métropole parisienne, Est Ensemble est un acteur-clé du développement francilien. Il s'agit d'un territoire fortement urbanisé, au passé industriel, en plein renouvellement urbain.



Est Ensemble dans la Métropole du Grand Paris / les 9 villes d'Est Ensemble

Le territoire d'Est Ensemble est riche en patrimoine historique et culturel et témoigne d'une évolution historique jonchée de différentes étapes. Sous l'Ancien Régime, le territoire est principalement rural, les quelques milliers d'habitants étant regroupés dans les villages et bourgs. Quelques bâtiments et édifices témoignent de cette époque rurale. La révolution industrielle et ses infrastructures ont largement bouleversé le territoire, tant dans son occupation que dans l'empreinte patrimoniale. C'est le début d'une tradition ouvrière décisive dans l'identité locale, à l'origine de plusieurs types d'habitat individuel ou collectif, ainsi que de grands équipements. Le patrimoine industriel et ferroviaire est encore très présent sur Est Ensemble, et particulièrement révélateur de l'histoire des 9 communes.

Le XXème siècle, par son architecture variée puis par les efforts de la Reconstruction post Seconde Guerre mondiale, fut le principal pourvoyeur de bâtiments à intérêt historique, architectural ou culturel sur Est Ensemble.

La procédure de révision allégée relative à la protection du patrimoine a démarré par l'élaboration d'un diagnostic patrimonial, historique et paysager, qui retrace l'histoire urbaine du territoire au fil des siècles, disponible sur le site internet d'Est Ensemble depuis décembre 2023. L'ensemble des développements historiques à l'origine des protections patrimoniales y sont décrits.

I.1 - METHODOLOGIE D'IDENTIFICATION

La mission de révision allégée du PLUi a permis de mettre à jour, de compléter et d'harmoniser les éléments et ensembles repérés.

Dans un premier temps, les éléments déjà identifiés dans le PLUi en vigueur (lui-même ayant repris les éléments des différents PLU des villes) ont été questionnés et mis à jour au vu de leur évolution.

Dans un second temps, un recensement a été réalisé sur l'ensemble des communes du territoire afin de compléter et d'équilibrer la liste.

Ce recensement a d'abord été fondé sur la morphogénèse du territoire, qui a permis de mettre en place une base de connaissance solide. Il a ensuite été réalisé via une prospection minutieuse sur chaque voie du territoire. Enfin, les élus, les techniciens, les habitants, mais aussi les services partenaires sollicités tout au long de la mission (UDAP/ABF, CD93, CAUE, associations) ont pu apporter leur connaissance locale et historique à cet inventaire.

La sélection des éléments repérés a été réalisée via plusieurs critères objectifs :

- L'appartenance à une typologie identifiée comme patrimoniale ;
- Le fait d'être représentatif d'un courant, d'un style, d'un architecte, d'un contexte historique ou d'un usage marquants du territoire d'Est Ensemble ou, a contrario, de constituer un unicum ;
- L'état d'intégrité et d'authenticité de l'élément ;
- Le fait d'être représentatif ou unique à l'échelle de la commune, voire du quartier ;
- Les enjeux d'évolution, de pression foncière ou les projets concernant l'élément ou sa typologie.

I.3 - PRESENTATION DES TYPOLOGIES

Le diagnostic du patrimoine bâti et paysager d'Est Ensemble a permis de mettre en évidence plusieurs **typologies d'édifices**, emblématiques de l'histoire du territoire. Ces typologies et leurs sous-typologies recouvrent des réalités historiques, des caractéristiques architecturales et des fonctions/destinations :

- **Maisons de bourg**
 - Maisons faubouriennes ;
 - Maisons mitoyennes typiques du Bassin Parisien ;
 - Maisons rurales.
- **Lotissements/Maisons pavillonnaires**
 - Lotissements pavillonnaires ;
 - Demeures bourgeoises ;
 - Pavillons franciliens ;
 - Pavillons modernes.
- **Immeubles**
 - Petits immeubles faubouriens ;
 - Immeubles de boulevards ;
 - HBM.
- **Cités jardins & grands ensembles**
- **Édifices du culte**
 - Églises ;
 - Chapelles ;
 - Synagogues ;
 - Mosquées ;
 - Temples.
- **Architecture industrielle et ferroviaire**
 - Grandes et petites industries ;
 - Ateliers ;
 - Hôtels industriels ;
 - Architecture ferroviaire.
- **Immeubles d'activités tertiaires**
 - Tours ;
 - Immeubles de bureaux.
- **Architecture administrative**
- **Architecture scolaire**
- **Architecture militaire**
- **Architecture hospitalière**
- **Architecture du sport**
- **Architecture de la culture.**

III. IDENTIFICATION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE ET TYPOLOGIES

Les typologies liées à l'habitat

Maisons de bourg

- Maisons faubouriennes,
- Maisons mitoyennes typiques du bassin parisien (en meulière, en briques, etc.)

Lotissements/maisons pavillonnaires

- Lotissements pavillonnaires cohérents,
- Demeures bourgeoises
- Pavillons typiques du bassin parisien (en meulière, en briques, etc.)
- Pavillons modernistes

Immeubles de rapport

- Petits immeubles faubouriens
- Immeubles de boulevards (académiques, éclectiques, Art Déco, Paquebot, etc.),
- HBM

Cités-jardins et Grands ensembles



Les typologies de production et d'activités

Architecture industrielle (grandes et petites industries, ateliers, architecture ferroviaire, architecture liée au canal, etc.)

Immeubles d'activités tertiaires (tours, immeubles de bureaux, etc.)

III. IDENTIFICATION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE ET TYPOLOGIES

Les typologies d'édifices publics

Édifices du Culte (églises, chapelles, mosquées, synagogues, temples, etc.)
 Architecture administrative
 Architecture scolaire
 Architecture militaire
 Architecture hospitalière
 Architecture du sport
 Architecture de la culture
 Petit patrimoine urbain (regards, édicules, etc.)



Eglise Notre-Dame de Pontmain à Bagnolet



Eglise Saint-Pierre-Saint-Paul à Montreuil



Synagogue de Pantin



Synagogue des Lilas



Mosquée de Bagnolet



Mosquée de Bondy



Salle des fêtes des Lilas



Hôtel de ville de Romainville



Bourse du Travail de Bobigny



Hôtel de ville de Bondy



Hôtel de ville de Bobigny



Groupe scolaire Romain Rolland aux Lilas



Collège Marcelin-Berthelot à Montreuil



Groupe scolaire Charcot-Barbusse à Romainville



Bâtiment du fort de Romainville aux Lilas



Clinique Florent à Bagnolet



Maternité des Lilas



Pavillon Madeleine Bres à l'hôpital Avicenne de Pantin



Auditorium de Bondy

Pour chacun de ces éléments bâtis, 3 niveaux ont été définis, correspondant à des règles graduées de manière décroissante en fonction des enjeux de leur protection :

- **Niveau 1** : patrimoine exceptionnel ;
- **Niveau 2** : patrimoine remarquable ;
- **Niveau 3** : patrimoine représentatif.

Cette structure en 3 niveaux est la même que celle existant dans la version opposable du PLUi. Elle a seulement redéfini la nomenclature du niveau 1, passant d' « emblématique » à « exceptionnel ».

Des **ensembles urbains remarquables** ciblant des protections à l'échelle de la rue, du quartier, de l'îlot ou de la résidence, ainsi que des **sentes** caractéristiques du territoire sont également identifiés dans ce dispositif et font l'objet de fiches typologiques.

Un repérage des **points de vue remarquables** et des **éléments d'art urbain** et du **petit patrimoine** est également intégré via un repérage cartographique, avec quelques prescriptions réglementaires associées.

I.4 - Règles actuellement en vigueur dans le PLUi

Le PLUi en vigueur comporte un dispositif réglementaire destiné à la protection du patrimoine. Il est composé de plusieurs types de dispositions :

- Un dispositif transversal à tous les éléments identifiés venant déroger aux règles lorsqu'il s'agit de mettre en œuvre des travaux de mises aux normes ou de sécurisation des constructions ;
- Un repérage des éléments ou ensembles bâtis, assorti de 3 niveaux de protection :
 - Patrimoine emblématique / protection stricte ;
 - Patrimoine remarquable / protection forte ;
 - Patrimoine représentatif / repérage.
- Un repérage associé à des prescriptions réglementaires destinées à leur protection :
 - Des ensembles bâtis, urbains et paysagers remarquables ;
 - Des sentes ;
 - Des linéaires de rues anciennes ;
 - Des murs anciens.

La révision allégée consiste à modifier le dispositif en vigueur de la manière suivante :

- Adaptation du dispositif transversal ;
- Modification des éléments bâtis identifiés et des règles associées aux trois niveaux de protection ;
- Modification des ensembles urbains et sentes repérés et évolution des règles associées ;
- Suppression de la protection relative aux rues anciennes ;
- Maintien des murs à préserver.

I.5 - Règles relatives aux éléments bâtis (niveaux de protection 1 et 2)

Le dispositif réglementaire relatif aux éléments bâtis pour les niveaux 1 et 2 relève de plusieurs composantes architecturales, pour lesquelles des règles ont été émises pour chacune d'entre elles afin de refléter au mieux les enjeux de protection du patrimoine et fournir un dispositif clair et homogène. Les règles sont ainsi organisées selon les composantes suivantes :

- **Extensions**
 - Horizontales ;
 - Verticales (surélévations).
- **Façades**
 - Eléments de décor ;
 - Matériaux, enduits, couleurs ;
 - Isolations thermiques par l'extérieur ;
 - Ouvertures/perçements ;
 - Menuiseries.
- **Toitures**
 - Forme ;
 - Ouvertures (lucarnes, etc.) ;
 - Matériaux ;
 - Panneaux photovoltaïques ;
 - Edicules techniques ;
 - Eléments de décors (épis de faîtage, crêtes de toit, lambrequins) & cheminées.

IV. JUSTIFICATION DES REGLES

- **Clôtures sur rue**
 - Portails ;
 - Matériaux, enduits et couleurs de la clôture.
- **Démolitions**

Certaines typologies englobent des éléments très hétéroclites en matière de formes architecturales, en particulier pour les éléments les plus contemporains. Aussi, le règlement laisse davantage de souplesse aux transformations sur certaines typologies (immeubles d'activités tertiaires, architecture du sport, architecture de la culture, par exemple), car il apparaît difficile de formaliser une règle uniforme pour ces catégories.

a - Extensions

Concernant les extensions, il a été fait le choix d'articuler préservation du patrimoine bâti et potentiel d'évolution des constructions afin de répondre aux aspirations des habitants en matière d'agrandissement de leur logement ou d'une meilleure fonctionnalité des équipements.

Concernant les **extensions horizontales**, l'objectif recherché est de conserver la lecture du bâtiment d'origine en limitant le gabarit des extensions ou -selon les typologies ou le niveau de protection- en préférant une implantation non visible depuis l'espace public, lorsqu'il existe un enjeu plus fort d'intégrité de la composition de façade de la construction. Pour les typologies d'habitat ou les édifices de culte de niveau 1, les extensions sont néanmoins totalement interdites afin de ne pas dénaturer la construction d'origine par une adjonction.

Dans la même perspective, les **surélévations** pour le niveau de protection 2 sont globalement limitées afin de rester dans des proportions en accord avec la construction d'origine pour les typologies d'habitat (1 niveau supplémentaire pour les typologies de faible hauteur, 2 niveaux pour les immeubles de plus grande hauteur comme les immeubles de boulevard ou HBM). Pour les typologies d'équipements, hormis les édifices de culte, une plus grande souplesse est accordée pour faciliter l'évolution du bâti et laisser davantage d'options pour la création architecturale, étant entendu qu'une telle intervention sur un équipement nécessitera un recours à la puissance publique et à un parti pris architectural pensé en amont.

b - Façades

Concernant la qualité des façades, les règles visent en premier lieu à conserver les **décors et détails architecturaux** des édifices repérés. Pour un certain nombre de typologies, les décors de façade ou de toiture vont revêtir une importance particulière car ils constituent des détails architecturaux emblématiques de l'époque de la construction, en particulier pour les constructions du XIXe et début du XXe siècle.

Il s'agit ensuite de venir affirmer la **matérialité des façades**, en particulier pour les typologies marquées par la pierre de taille, la brique ou le béton apparents, qui constituent des matériaux emblématiques de ces typologies et identitaires du territoire. Il en est de même pour certaines typologies davantage concernées par la présence d'éléments métalliques comme pour l'architecture industrielle ou celle des équipements. Pour les typologies d'habitat, la règle de protection stricte met l'accent sur l'interdiction des teintes vives et du blanc, car d'une part il existe un enjeu d'insertion urbaine au sein d'un tissu plus large (en non d'édifices isolés comme pour les autres typologies) ; et d'autre part une volonté d'encadrer les projets de ravalements de façade et le choix des couleurs d'enduits, dont la mise en œuvre est réalisée à l'initiative de particuliers et non de la collectivité publique. Cette même règle est inscrite pour les édifices de culte (niveaux de protection 1 et 2).

IV. JUSTIFICATION DES REGLES

Les règles relatives aux façades encadrent également les **dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur**, qui peuvent avoir un grand impact visuel sur celles-ci. Un équilibre a ainsi été proposé entre cet enjeu de moindre impact visuel, et enjeu de performances énergétiques des bâtiments, que ce soit pour les typologies d'habitat ou des équipements. Plusieurs principes prévalent :

- Une interdiction plus stricte pour les constructions de niveau de protection 1 pour plusieurs typologies ;
- Une interdiction partielle (interdiction en façade sur rue) lorsque la typologie n'est généralement visible que depuis la rue, mais sans enjeu de visibilité de la façade arrière ;
- Un respect de la matérialité des façades lorsque celles-ci présentent des matériaux emblématiques de la catégorie (pierre, brique, béton apparent) ;
- Une volonté de ne pas généraliser l'interdiction des ITE, pour des raisons de confort énergétique.

Une attention est également portée à la **composition des façades**, pour lesquelles les **ouvertures** constituent des marqueurs importants. Il s'agit ainsi de conserver le rythme des façades en interdisant -pour les typologies caractérisées par une composition symétrique et ordonnancée- les nouveaux percements, qui peuvent avoir pour effet de déséquilibrer la composition de la façade. Dans cette même perspective, il est préconisé de conserver les proportions des ouvertures, qui elles aussi jouent un rôle majeur dans la composition des façades. Davantage de souplesse est accordée pour les typologies plus contemporaines, dont les caractéristiques architecturales sont moins fondées sur la symétrie de leurs façades.

Un regard vigilant est également porté sur la **qualité des matériaux des menuiseries** pour certaines typologies, en particulier pour les éléments concernés par la protection de niveau 1. Il s'agit ainsi d'interdire les matériaux de type « PVC », qui trop souvent marquent les façades par des encadrements de fenêtres ou des volets roulants à l'aspect trop contemporain, en contraste avec les constructions anciennes. Néanmoins, il n'a pas été fait le choix de généraliser cette interdiction au niveau 2, pour des raisons de confort énergétique, de coût et de praticité de ces dispositifs.

c - Toitures

De même que pour les façades, plusieurs principes prévalent à la protection des toitures, que ce soit en termes de formes ou de composition. Pour plusieurs typologies, les règles édictées visent à préserver la forme de la toiture de manière à préserver la silhouette générale du bâtiment ou celle du tissu urbain dans laquelle celui-ci est inséré, en particulier pour les typologies d'habitat et pour les édifices concernés par une protection stricte. Davantage de souplesse est accordée pour les édifices de niveau 2 (hors typologies d'habitat), pour lesquels les enjeux sont moindres du fait de leur caractère plus hétéroclite, en particulier pour les typologies les plus contemporaines.

Pour plusieurs typologies ou selon les niveaux de protection, les nouvelles ouvertures en toiture sont interdites car présentant, comme pour les façades, des enjeux de symétrie et de composition. De nouveaux percements pourraient avoir pour effet de déséquilibrer la composition d'ensemble et amenuiser la lecture du bâtiment. Dans cette même perspective, les édifices techniques sont encadrés afin d'assurer une lecture claire de la toiture, sans éléments venant en perturber la silhouette.

Un objectif de qualité est également visé à travers les règles relatives aux matériaux de toiture.

Tout comme les règles relatives aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, il a été recherché un équilibre entre un moindre impact visuel des panneaux solaires ou photovoltaïques et l'enjeu de performances énergétiques des bâtiments. Ainsi, les règles ne visent pas l'interdiction totale, mais davantage la dissimulation ou l'intégration.

d - Clôtures sur rue

Les édifices identifiés sont parfois caractérisés par un rapport à la rue particulier, matérialisé par une clôture et un portail ancien, emblématique de leur typologie. Ainsi, les règles édictées ont pour objectif de conserver ces éléments. Pour les typologies plus contemporaines (immeubles tertiaires, architecture du sport ou de la culture par exemple), l'enjeu est moindre et aucune règle de protection n'a été inscrite.

IV. JUSTIFICATION DES REGLES

e - Démolition

L'ensemble des typologies identifiées sont soumises au permis de démolir et un principe d'interdiction de la démolition est édicté afin de préserver les éléments de patrimoine repérés. Des exceptions sont proposées pour prendre en compte les situations de fragilité du bâti (péril imminent) ou pour permettre de retrouver l'intégrité du bâti d'origine.

I.6 - Règles relatives aux éléments bâtis (niveau de protection 3)

Les règles associées aux éléments bâtis de niveau 3 visent à assurer un socle minimum de protection pour l'ensemble de ces édifices, en instaurant un permis de démolir, ainsi qu'un droit de regard sur les constructions attenantes qui pourraient s'y implanter. Ces règles sont limitées, car portant sur les éléments patrimoniaux recensés les plus ordinaires.

I.7 - Règles relatives aux ensembles urbains et paysagers, aux sentes et aux éléments d'art urbain et de petit patrimoine

Pour les ensembles urbains, sentes et éléments d'art urbain et de petit patrimoine, les règles ont été classées selon les items suivants :

■ Travaux portant sur un bâtiment existant

- Hauteur et volumétrie ;
- Extensions ;
- Matériaux, enduits, couleurs ;
- Décors ;
- Ouvertures/percements ;
- Aspects extérieurs ;
- Menuiseries ;
- Démolitions.

■ Travaux portant sur un bâtiment neuf

- Implantation ;
- Hauteur et volumétrie ;
- Extensions ;
- Matériaux, enduits, couleurs ;
- Clôtures ;
- Décors ;
- Ouvertures/percements ;
- Menuiseries.

■ Espaces urbains et paysagers

- Espaces vides (cours, courettes, usoirs, etc.) ;
- Espaces paysagers (jardins privés, jardins accessibles au public, etc.) ;
- Plantations.

Concernant les ensembles urbains, les règles édictées visent à maintenir une cohérence à l'échelle de chaque ensemble en termes de gabarits et de volumétries, de composition des façades de rapport à la rue, etc. Ainsi, le règlement préconise de se référer à l'environnement immédiat pour envisager les interventions sur le bâti, afin que les projets puissent respecter les ambiances urbaines existantes, générées par une certaine homogénéité dans les implantations, les gabarits, les matériaux ou les clôtures, tant lorsqu'il s'agit d'intervenir sur l'existant que dans le cadre d'une nouvelle construction.

Pour ce qui concerne les sentes, l'accent est mis sur le rapport à la rue et son traitement, à travers la qualité des revêtements de sol, l'implantation par rapport à la voie ou le traitement des clôtures, autant d'éléments

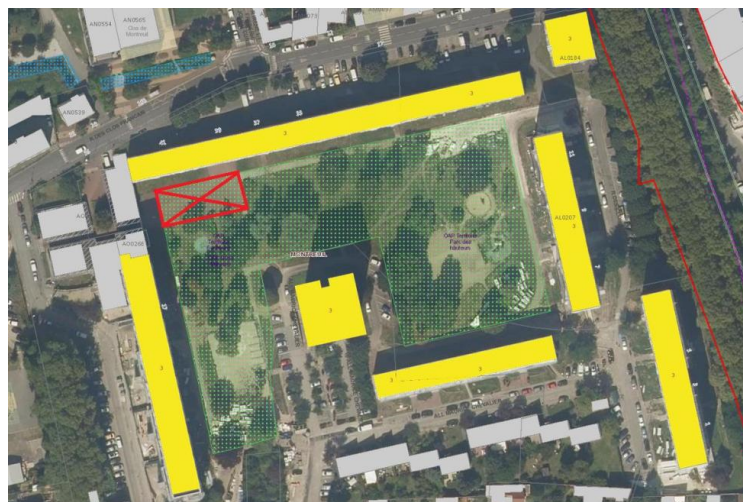
IV. JUSTIFICATION DES REGLES

qui participent à l'ambiance vernaculaire et pittoresque des sentes. Ces espaces ont fait l'objet d'une attention particulière des habitants et élus des villes, d'où le renforcement du dispositif réglementaire existant.

I.8 - Autres règles incluses dans le PLUi, portant sur les protections patrimoniales

- Page 96, le passage suivant est supprimé : « Cet article ne s'applique pas aux éléments de patrimoine bâti repérés au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Cependant, et de façon tout à fait exceptionnelle, il peut être accepté un projet de ravalement avec isolation extérieure restituant ou améliorant toutes les qualités de la façade initiale, sous réserve d'une étude comparative incluse. Cette possibilité est ouverte après avis de l'Architecte des Bâtiments de France », pour mise en cohérence avec les nouvelles règles de la révision allégée patrimoine, notamment en matière d'isolation thermique par l'extérieur ;
- Page 136, le dispositif transversal est complété ainsi : « Est Ensemble recommande de suivre les indications listées dans les fiches matériaux annexées au TOME 4 - 7.4 du PLUi » ;
- Page 255, le titre lié à l'indice b3 est modifié comme tel : "Construction mitoyenne à un bâtiment répertorié patrimoine emblématique/exceptionnel (niveau 1) ou à un bâtiment répertorié patrimoine remarquable (niveau 2)". Cette modification permet d'appliquer les règles liées aux bâtiments de niveau 1 et 2, faisant l'objet de règles par typologies ;
- Page 256, suppression de la règle liée à "Construction adossée à un Bâtiment Remarquable d'intérêt patrimonial" pour mise en cohérence avec les nouvelles règles de la révision allégée patrimoine ;
- Page 259 : le titre lié à l'indice b6 est modifié comme tel : "Construction mitoyenne à un bâtiment répertorié patrimoine emblématique/exceptionnel (niveau 1) ou à un bâtiment répertorié patrimoine remarquable (niveau 2)". Cette modification permet d'appliquer les règles liées aux bâtiments de niveau 1 et 2, faisant l'objet de règles par typologies ;
- Page 260, suppression de la règle liée à "Construction adossée à un Bâtiment Remarquable d'intérêt patrimonial" pour mise en cohérence avec les nouvelles règles de la révision allégée patrimoine.
- Suppression d'une partie d'Espace Paysager Protégé (demande issue de la consultation des Personnes Publiques Associées) sur le site du Clos Français à Montreuil, afin de permettre la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine. Cet espace correspond non pas à un espace végétalisé mais à une dalle imperméabilisée. La suppression du morceau de dalle inclus dans l'EPP permettra, conjointement à la démolition de la barre et à la démolition du petit centre commercial sur dalle, de construire un centre social sur une partie de l'emplacement de la dalle, du centre commercial et de la barre. La suppression de cette partie de l'EPP permettra donc de travailler plus finement à la reconstruction d'une entrée paysagère et architecturale du patrimoine bâti et végétal par la mise en place d'équipement public (centre social) et de traversée piétonne. Le projet vise à davantage végétaliser le secteur. La démolition de la barre permettra également de créer d'autres percées végétalisées du nord du quartier vers l'EPP.

IV. JUSTIFICATION DES REGLES



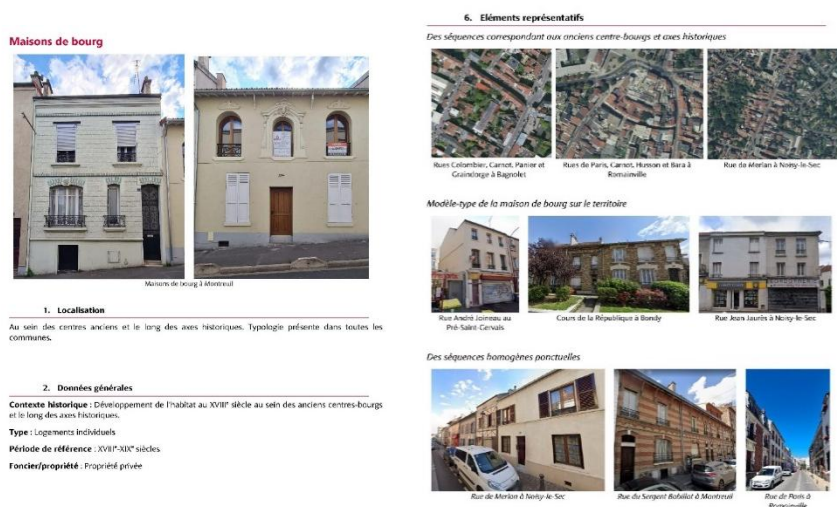
Situation de la partie d'EPP supprimée

- Page 85 du règlement du PLUi, ajout de la mention : "Dans le cas d'un élément identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les dispositions du règlement par typologie patrimoniale devront également être respectées. ».
- Dispositions particulières applicables aux zones urbaines - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – Indice 0 : modifier le paragraphe portant sur l'exception liée à la Ville de Pantin comme suit : « Une implantation autre qu'à l'alignement d'une voie publique ou qu'en limite de voie privée ou d'emprise publique est admise ~~dans les cas suivants~~ : lorsqu'il existe un immeuble contigu, y compris un bâtiment ~~répertorié comme remarquable patrimoine~~ classé/répertorié niveau 1 ou 2 au titre du PLUi, dont l'implantation est en retrait par rapport à l'alignement d'une voie publique ou en retrait d'une limite de voie privée ou d'emprise publique, la construction à édifier doit se raccorder au nu de l'immeuble contigu sur une longueur de façade minimum de 4 mètres Ce raccord à l'immeuble contigu n'est pas obligatoire en secteur UA* ». Cette correction permet de résorber une erreur matérielle : les adresses pantinoises ne relèvent plus seulement de la dénomination « bâtiment remarquable » depuis la présente procédure.

V. INTEGRATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DANS LE PLUI

La présente révision allégée a pour effet de modifier le contenu du PLUi en intégrant les éléments suivants :

- Rapport de présentation (TOME 1) : ajout des fiches typologiques ;
- Règlement écrit (TOME 2 – 5.1) : intégration des règles édictées pour chacun des niveaux et des typologies dans la partie « dispositions communes en toutes zones » ;
- Règlement écrit (TOME 2 – 5.2) : ajout des fiches typologiques et de leurs règles associées en annexe réglementaire, en remplacement des fiches communales existantes, comprenant la liste des adresses protégées ;
- Transfert des fiches communales (TOME 2 – 5.2) suivantes en une annexe du PLUi (vers annexes informatives communales - TOME 4 – 7.4) :
 - 5.2 Annexe patrimoine (Bagnolet) ;
 - 5.2 Annexe patrimoine (Bondy – livrets 1, 2 et 3) ;
 - 5.2 Annexe patrimoine (Le Pré Saint-Gervais) ;
 - 5.2 Annexe patrimoine (Les Lilas) ;
 - 5.2 Annexe patrimoine (Montreuil – livrets 1,2 et 3) ;
 - 5.2 Annexe patrimoine (Noisy-le-Sec) ;
 - 5.2 Annexe patrimoine (Romainville).
- Ajout d'une fiche « matériaux » en annexes du PLUi (annexes informatives – TOME 4 – 7.4) ;
- La représentation cartographique des éléments identifiés dans le règlement graphique : mis à jour du Plan Est Ensemble – Patrimoine (6.11), intégration de la couche « patrimoine » au plan de zonage du PLUi.



Règlement des maisons de bourg			
Section réglementaire	Niveau	Niveau	Niveau
Section	Partenaires concernés	Partenaires concernés	Partenaires concernés
Extérieurs horizontaux	Intérieur	Extérieur	Extérieur
Extérieurs verticaux	Intérieur	Extérieur	Extérieur
Planchers de dénivelé	Intérieur	Extérieur	Extérieur
Matériaux, couleurs, textures	Intérieur	Extérieur	Extérieur
Façades	Intérieur	Extérieur	Extérieur
Isolations thermiques par l'extérieur	Intérieur	Extérieur	Extérieur
Ouvrages et composants	Intérieur	Extérieur	Extérieur
Mémoires	Intérieur	Extérieur	Extérieur

V. INTEGRATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DANS LE PLUI

Architecture industrielle et ferroviaire

Usines et ateliers urbains, édifices ferroviaires, grands sites industriels, hôtels industriels



Ancien studio Albatros à Montreuil

1. Localisation

En périphérie des centres anciens, au sein de nouveaux quartiers aménagés en extension. Typologie présente dans l'ensemble des communes, mais en plus grand nombre sur celles limitrophes de Paris et le long des voies ferrées au nord du plateau de Romainville

2. Données générales

Contexte historique : Le tronçon Paris-Meaux de la ligne de chemin de fer Paris-Strasbourg ouvre en 1849. Des gares sont construites à Bondy et Noisy-le-Sec dès 1849, puis à Pantin en 1864. Les emprises ferroviaires décuplent à partir des années 1870, accueillant gare et entrepôts de marchandises (Pantin), gares de triage (Bobigny-Pantin, Noisy-le-Sec) ou encore dépôts et ateliers (Noisy-le-Sec).

La plupart des éléments de production apparaissent avec la Révolution industrielle à partir des années 1860. Suites aux grands travaux d'Haussmann et au rattachement à Paris des communes situées au sein de l'enceinte de Thiers, les activités s'installent en banlieue parisienne, où les industriels recherchent des terrains bon marché, plats et bien desservis (chemin de fer, canal, route). L'est parisien se distingue du

6. Eléments représentatifs

Les grands sites industriels



Ensemble rue Cartier-Bresson à Pantin



Usine Hémard - Pernod-Ricard à Montreuil



Ancienne usine Gutel au Pré-Saint-Gervais

Les usines et ateliers insérés urbains



Tissu industriel rue Elenne Marcel à Bagnolet et Montreuil



Ancien atelier rue Romain Rolland aux Lilas



Atelier rue Méhul à Pantin

Les hôtels industriels



Site Mozinor à Montreuil



Hôtel industriel de l'Ourcq à Pantin

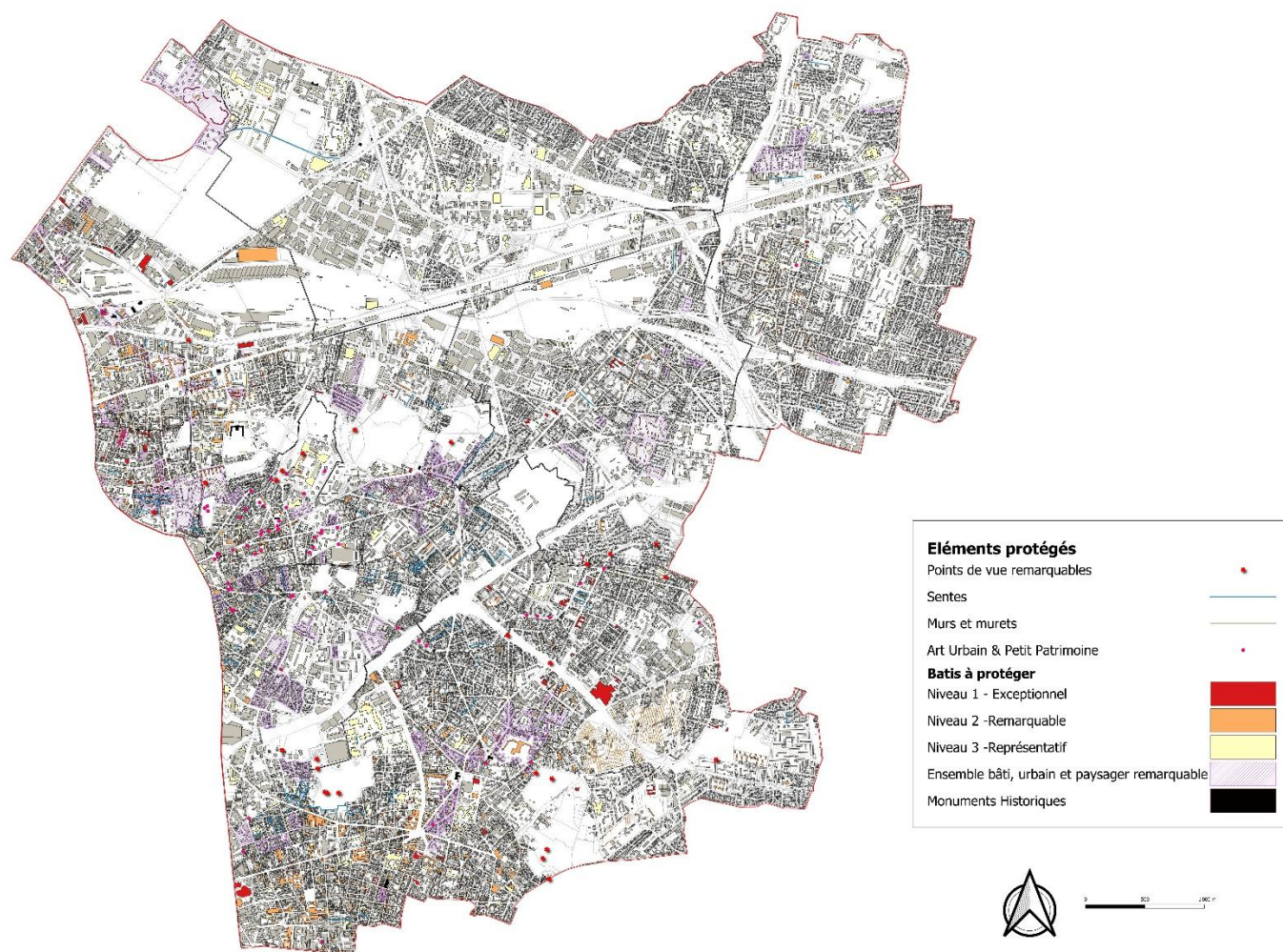


Hôtel industriel Mozinor à Montreuil

Règlement de l'architecture industrielle et ferroviaire			
Section réglementaire	Sous-section	Niveau 2	Niveau 1
		Patrimoine remarquable	Patrimoine exceptionnel
Extensions	Extensions horizontales	Extensions horizontales autorisées. Elles devront rester dans un gabarit inférieur à la construction ancienne et s'inscrire en cohérence architecturale avec la construction d'origine. La programmation architecturale envisagée ne devra pas masquer la fonction originelle de la construction.	
	Extensions verticales	Extensions verticales autorisées si elles s'inscrivent en cohérence avec la construction d'origine.	Extensions verticales interdites.
Façades	Eléments de décors	Démolition ou mise en peinture interdites. En cas d'impossibilité de conservation, les éléments de décors seront reproduits à l'identique. Toute intervention sur la façade concernée nécessite leur mise en valeur.	Démolition ou mise en peinture interdites. Toute intervention sur la façade concernée nécessite leur mise en valeur.
	Matériaux, enduits, couleurs	Les façades en pierres, béton apparent et/ou en briques, ainsi que les décors utilisés doivent être préservés et ne peuvent faire l'objet d'une mise en peinture sauf si celle-ci est préexistante sur la construction d'origine. Les structures métalliques ou pans de fer originaux seront maintenus et mis en valeur. Les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre ne peuvent être recouvertes.	Les façades en pierres, béton apparent et/ou en briques, ainsi que les décors utilisés doivent être préservés et ne peuvent faire l'objet d'une mise en peinture sauf si celle-ci est préexistante sur la construction d'origine. Les structures métalliques ou pans de fer originaux seront maintenus et mis en valeur. Les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre ne peuvent être recouvertes. Les matériaux ajoutés sur les façades - placages, bardages, incrustations de brique, de carrelage ou d'autres matériaux - sont interdits.
	Isolations thermiques par l'extérieur	ITE interdite sur les façades en pierre, béton apparent et/ou en briques, et/ou présentant des éléments de décor particuliers, ainsi que sur les éléments métalliques originaux. ITE autorisée pour les combles, en respectant la charpente existante. Matériaux d'aspect plastique ou de type PVC interdits.	ITE interdite sauf si reconstitution de la forme et des matériaux d'origine de la construction
	Ouvertures et percements	Les percements existants doivent conserver ou retrouver leur forme et dimension originelles. Les nouvelles ouvertures ou percements sont autorisés à condition de respecter le rythme et la composition de la façade d'origine.	
	Menuiseries	Les menuiseries d'origine seront dans la mesure du possible préservées et restaurées. Matériaux d'aspect PVC ou composites interdits. Les coffres de volets roulants situés à l'extérieurs sont interdits.	Les menuiseries d'origine seront dans la mesure du possible préservées et restaurées. Matériaux PVC et composites interdits. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Règlement de l'architecture industrielle et ferroviaire			
Section réglementaire	Sous-section	Niveau 2	Niveau 1
		Patrimoine remarquable	Patrimoine exceptionnel
Toitures	Formes	Modifications autorisées, à condition de s'inscrire en cohérence architecturale avec la construction d'origine. En cas de présence de sheds et/ou éléments techniques caractéristiques de la construction d'origine (cheminées, etc.), ceux-ci seront maintenus et restaurés.	
	Ouvertures (lucarnes, etc.)	Les nouvelles ouvertures en toiture sont autorisées à condition de respecter les axes de composition des percements de la façade sous le pan de toit concerné.	
	Matériaux	Sans objet : se reporter au règlement du PLUI	Maintien des matériaux existants sauf à restituer un état antérieur avéré.
	Panneaux photovoltaïques	Autorisés sous réserve d'une intégration harmonieuse à la toiture	
	Edicules techniques	En cas de présence d'éléments techniques caractéristiques de la construction d'origine (cheminées, etc.), ceux-ci seront maintenus et restaurés. Tous les éléments techniques de toiture (antenne, parabole, sortie de VMC...) doivent être implantés de façon à être non visibles de l'espace public, ou être intégrés à la construction, ou masqués et faire l'objet d'un traitement particulier ; et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.	
Clôtures sur rue	Eléments de décors et cheminées	Maintien et restauration des éléments de décor de toiture existants, sauf péril imminent. Maintien des souches de cheminée anciennes en pierre ou en brique et de leur modénature, même si on en a perdu l'usage.	
	Portails	Maintien du portail d'origine. En cas de travaux sur le portail d'origine, celui-ci doit être restitué à l'identique s'il présente un intérêt architectural.	
	Matériaux, enduits et couleurs de la clôture	Suppression de la clôture sur rue d'origine interdite. En cas de travaux, des clôtures similaires dans le style et les matériaux à celles d'origine devront être restituées. La démolition d'une section de mur pourra néanmoins être autorisée pour l'ouverture d'un portail ou d'une porte piétonne.	Démolition interdite ou restitution à l'identique.
Démolitions		Les démolitions sont interdites sauf : - en cas de péril imminent, - pour les éléments superflus et les adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice.	

Exemples de fiches typologiques avec leurs règles associées



Plan Patrimoine définitif suite à la consultation des communes, de la MRAE, des personnes publiques associées et des habitants via l'enquête publique

V. INTEGRATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DANS LE PLUI

Les éléments sont protégés en cohérence avec les fiches typologiques descriptives retranscrites ci-dessous. Ceux-ci sont également disponibles en annexe réglementaire (Tome 2).

Maisons de bourg

Maisons de bourgs anciens, maisons agricoles de bourgs anciens & maisons de ville



Maisons mitoyennes bourgeoises à Montreuil

1. Localisation

Au sein des centres anciens et le long des axes historiques. Typologie présente dans toutes les communes.

2. Données générales

Contexte historique : Les maisons de bourgs anciens et les maisons agricoles de bourgs anciens correspondent à l'habitat de l'Ancien Régime jusqu'au XIX^e siècle au sein des anciens centres-bourgs et le long des axes historiques. Les maisons de villes correspondent au développement d'un habitat plus bourgeois à partir de la première moitié du XIX^e siècle.

Type : Logements individuels

Période de référence : XVIII^e-XIX^e siècles

Foncier/propriété : Propriété privée

3. Caractéristiques urbaines

Petites parcelles rectangulaires denses, souvent perpendiculaires à la voie.

Maisons mitoyennes alignées sur rue.

V. INTEGRATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DANS LE PLUI

Cette typologie s'inscrit dans des fronts urbains généralement hétérogènes, avec immeubles de rapport, édifices publics, etc.

Plus ponctuellement présence de fronts urbains de maisons de ville cohérents et homogènes.

Bâti peu profond, avec cour ou jardinnet à l'arrière.

4. Caractéristiques architecturales

Gabarits réduits. Généralement en r+1 et 1 à 3 travées. Lorsque le front bâti est cohérent, les hauteurs sont homogènes, avec lignes de corniches et de faîtages continues.

Construction en pierre ou brique. Façade ordonnancée, porte latérale, toitures à deux pans. Façade enduite, en plâtre, en pierre ou en brique. Encadrements en pierre ou brique. Volets en bois ou persiennes métalliques. Toiture en tuile, avec parfois des lucarnes ou velux dans toitures.

Les maisons de bourgs anciens présentent des décors sobres, voire absents. Ils se limitent aux encadrements, avec des chambranles, appuis et linteaux saillants, moulurés ou peints. Les façades sont généralement recouvertes d'un enduit clair.



Les maisons agricoles de bourgs anciens présentent des façades similaires aux maisons de bourgs anciens, mais se distinguent par un large portail ou porte charretière sur rue, qui permettait auparavant d'accéder à une cour pavée ou en terre battue, parfois végétalisée et bordée de dépendances, d'annexes ou de clos murés. Beaucoup de ces accès ont aujourd'hui été reconvertis en garages.



Les maisons de ville présentent des façades plus cossues, avec des jeux de modénatures, des motifs en briques, des décors en céramique, des garde-corps en ferronneries à motifs floraux ou géométriques, etc. Ces décors de catalogues sont similaires à ceux des villas bourgeoises.



5. Valeurs de la typologie

Les maisons de bourgs anciens et les maisons agricoles de bourgs constituent un témoignage des anciens centres-bourgs des communes. Elles ont ainsi une valeur historique importante et, en tant qu'ensembles, participent à l'atmosphère de village de ces anciens centres et hameaux.

Les maisons de ville présentent une architecture et un décor plus travaillés, immédiatement reconnaissables. Elles s'insèrent dans les séquences urbaines des centres anciens tout en constituant des éléments très qualitatifs et remarquables.

6. Eléments représentatifs

V. INTEGRATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DANS LE PLUI

Des séquences correspondant aux anciens centre-bourgs et axes historiques



Rues Colombier, Carnot, Panier et Graindorge à Bagnolet



Rues de Paris, Carnot, Husson et Bara à Romainville



Rue de Merlan à Noisy-le-Sec

Exemples de diversité architecturale



Rue André Joineau au Pré-Saint-Gervais



Cours de la République à Bondy



Rue Jean Jaurès à Noisy-le-Sec

Des séquences homogènes ponctuelles



Rue de Merlan à Noisy-le-Sec

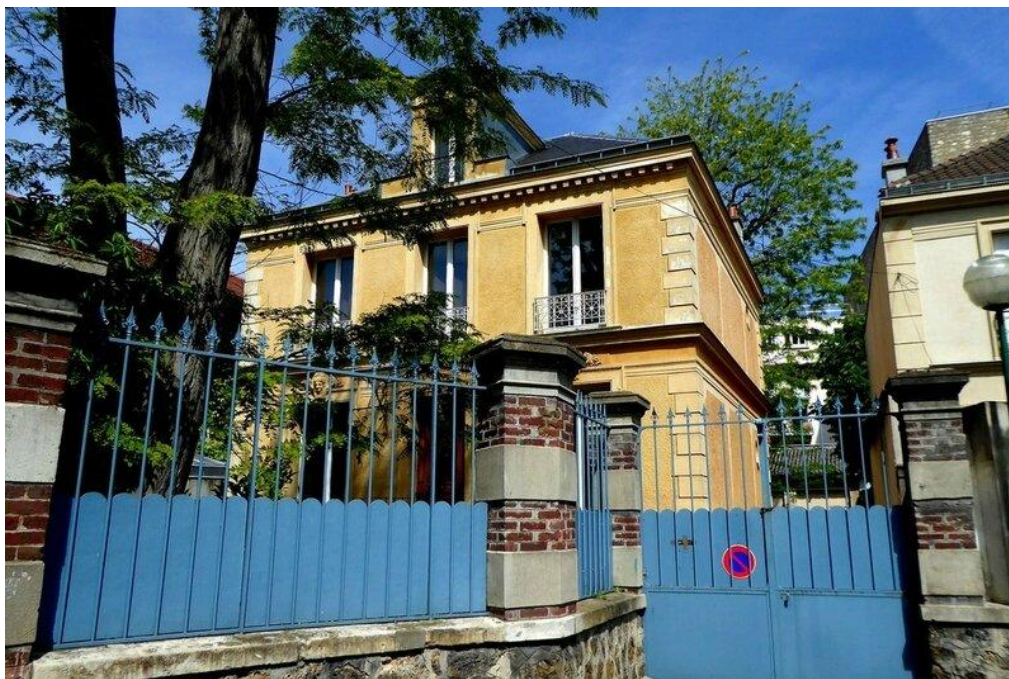


Rue du Sergent Bobillot à Montreuil



Rue de Paris à Romainville

Lotissements/maisons pavillonnaires



Villa du Pré-
Saint-Gervais

1. Localisation

En périphérie des centres. Cette typologie est présente dans toutes les communes sous diverses formes.

2. Données générales

Contexte historique : Si les grandes maisons de plaisance apparaissent ponctuellement dès le XVIII^e siècle, les premiers lotissements de maisons de plaisance, villas pour notables et lotissements ouvriers constituent les premières extensions urbaines des communes dans la première moitié du XIX^e siècle, parfois sans lien avec le centre. Le phénomène s'accélère du milieu du XIX^e siècle jusqu'à la Seconde Guerre mondiale, recouvrant une grande partie du territoire et accueillant une population d'ouvriers, d'employés et de petits notables. Du milieu du XX^e siècle aux années 1980, les grands lotissements en périphérie des centres se densifient et s'étendent, tandis que de nouveaux modèles apparaissent sur le territoire, comme les maisons en bandes. Au cours des 40 dernières années, les aménagements se font plus ponctuels (extension des lotissements, comblement des dents creuses, démolitions-reconstructions des maisons anciennes).

Type : Logements individuels

Période de référence : XVIII^e siècle à nos jours

Foncier/propriété : Propriété privée

3. Caractéristiques urbaines

Tissu orthogonal (s'appuyant souvent sur les anciens chemins agricoles) ou en étoile.

Parcelles rectangulaires/trapézoïdales. Implantation de la maison en centre de parcelle ou en retrait de rue. Maisons pavillonnaires la plupart du temps, mitoyennes plus rarement.

Importance de l'élément végétal (rues plantées, maisons pavillonnaires construites au sein d'un jardin ou présence de cours/jardinets à l'avant et à l'arrière pour les maisons mitoyennes).

V. INTEGRATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DANS LE PLUI

Parcelles closes par des murs ou murets en pierre, brique ou béton, parfois surmontés de grilles en ferronneries. Portail architectural sur rue ou en ferronnerie. Jeux de transparences/visibilité des édifices et espaces libres depuis la rue.

Variante des **maisons doubles ou en bande** : Les maisons doubles ou en bande diffèrent des maisons pavillonnaires en présentant plusieurs logements accotés les uns aux autres, en ligne ou en décrochement, avec une parcelle et une entrée individuelle pour chaque logement. Les parcelles sont fermées de murets, haies ou grillages.

4. Caractéristiques architecturales

Gabarit contenu ($r+1/2$, 2 à 3 travées par façades). Présence de maisons pavillonnaires, mitoyennes ou jumelles.

Variété des formes architecturales (hauteurs de faîtages, traitement stylistique, coloris, taille et forme des ouvertures, présence de terrasses et garages, etc.) selon périodes et styles de construction.

Construction en pierre de taille ou meulière, brique, plâtre ou béton.

Grande variété de décors (moulures, bandeaux, motifs de céramiques, jeux géométriques en brique, encadrements de baies, chainages d'angles, lucarnes, jeux de charpentes, faux pan-de-bois, etc.), issus de catalogues et suivant les styles architecturaux de l'époque de construction.

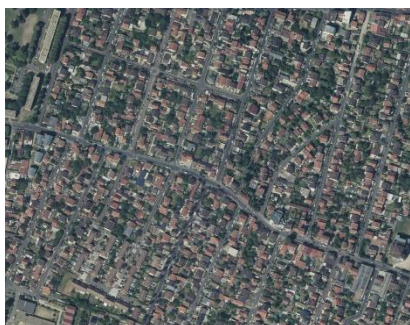
5. Valeurs de la typologie

Certains éléments ponctuels ou ensembles cohérents présentent une forte valeur historique, architecturale et urbaine.

Certains éléments présentent une valeur patrimoniale plus faible (peu d'intérêt architectural ou historique, mauvais état d'authenticité, etc.), mais conservent un intérêt en tant qu'ensemble urbain (ambiance, qualité végétale).

6. Eléments représentatifs

Un urbanisme orthogonal ou en étoile



Secteur pavillonnaire de la rue Blanqui à Bondy



Lotissement Bellevue à Bagnolet



Lotissements autour du rond-point du 11 novembre à Noisy

V. INTEGRATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DANS LE PLUI

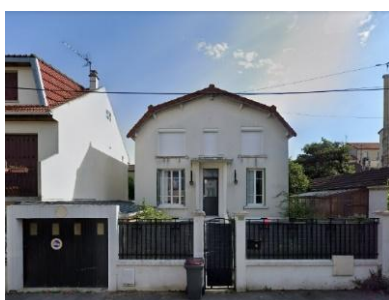
Différents styles architecturaux



Rue des Droits de l'Homme à Bondy



Avenue de Bellevue à Bagnolet



Rue Gabriel à Montreuil



Rue Boieldieu à Pantin



Rue du Pressoir à Noisy-le-Sec

Immeubles

Immeubles de bourg, immeubles de boulevards & immeubles HBM



Avenue du Général
Leclerc à Pantin

1. Localisation

Au sein des centres anciens et le long des axes historiques. Typologie présente dans toutes les communes.

2. Données générales

Contexte historique : Développement des centres-bourgs et des avenues/boulevards au XIX^e siècle. Le développement de cette typologie est très lié au développement économique et urbain des communes d'Est Ensemble.

Type : Logements collectifs

Période de référence : XIX^e siècle – Première moitié du XX^e siècle

Foncier/propriété : Propriété majoritairement privée. Présence d'immeubles de logements sociaux.

3. Caractéristiques urbaines

Petites parcelles rectangulaires denses, souvent perpendiculaires à la voie.

Alignement sur rue.

Rapport entre largeur de rue et taille des immeubles.

Fronts urbains généralement hétérogènes, avec maisons de villes, édifices publics, etc. Plus ponctuellement présence de fronts urbains cohérents et homogènes d'immeubles de rapport.

Bâti peu profond, avec cour ou jardinet à l'arrière.

4. Caractéristiques architecturales

Les immeubles présentent 3 sous-typologies aux architectures distinctes :

- **Les immeubles de bourg.** Construits au XVIII^e – milieu du XIX^e siècle. Implantés dans les anciens centres-bourgs. Gabarits réduits (r+1/2, 2 à 5 travées). Construction en pierre, plâtre ou brique. Façade enduite de teinte claire ou en brique. Décors limités : chaînages et encadrements en pierre, bandeaux moulurés, tables, motifs de briques. Garde-corps en ferronnerie.
- **Les immeubles de boulevards.** Construits du milieu du XIX^e siècle au milieu du XX^e siècle. Implantés dans les anciens centres-bourgs et sur les grandes avenues et boulevards. Grands gabarits (r+4 à 6, 2 à 12 travées). Construction en pierre, brique ou béton. Mise en œuvre architecturale soignée (balcons, portes monumentales, bossages en soubassements, consoles de balcons et avant-corps ouvragés, garde-corps de ferronnerie, décors en céramique, décors sculptés, etc.). Traitements des angles de rues. Grande variété de styles architecturaux, suivant la période construction (académisme, éclectisme, Art Déco, moderne, paquebot, etc.).
- **Immeubles HBM (Habitation à bon marché).** Construits dans le second quart du XX^e siècle. Implantés dans les anciens centres-bourgs et sur les grandes avenues et boulevards. Grands gabarits (r+5 à 6, 4 à 12 travées sur rue). Construction en brique. Décors sobres (jeux de briques, bandeaux et allèges de couleurs, garde-corps en ferronnerie). Parcelles profondes, accueillant plusieurs immeubles organisés autour d'espaces libres (placettes, squares, rues). Ensembles fermés et résidentialisés, fermeture par murets, portails monumentaux et grilles en fer forgé.

5. Valeurs de la typologie

Typologie riche qui constitue la matière principale du tissu urbain.

Les sous-typologies présentent des valeurs distinctes :

- Les **immeubles de bourg** constituent, à l'instar des maisons de villes, les témoins des anciens centres-bourgs des communes et se trouvent généralement à un état de reliquat. Leur valeur architecturale en tant que telle est plutôt faible, mais leur valeur historique et patrimoniale est importante, car ils témoignent de la physionomie des anciens centres-bourgs et hameaux, tout en participant à l'atmosphère de village de ces derniers.
- Les **immeubles de boulevards** présentent des exemples remarquables par leurs qualités architecturales. Ils contribuent à donner aux grands axes leur ambiance de boulevard.
- Les **immeubles HBM** constituent des ensembles cohérents et qualitatifs par leur architecture, qui marquent le paysage urbain. Très présents à Paris, notamment sur le boulevard périphérique, ils sont plus rares sur le territoire d'Est Ensemble.

6. Eléments représentatifs

Les immeubles de bourg



Rue de l'Eglise à Montreuil



Rue Gabriel Husson à Romainville



Avenue Jean Lolive à Pantin

Les immeubles de boulevards



Rue Jean Lolive à Pantin

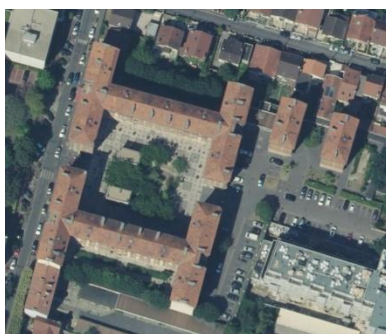


Rue Berton à Bagnolet



Rue Préaux à Montreuil

Les immeubles HBM



Ensemble HBM, avenue de la République à Bondy



HBM Edouard Vaillant à Montreuil

Cités-jardins et Grands ensembles



Grand ensemble des Courtilières à Pantin

Nota : il a été décidé d'intégrer les cités-jardins du territoire d'Est Ensemble à la typologie des grands ensembles, car celles situées sur le territoire d'Est Ensemble sont tardives (second quart du XX^e siècle) et se composent de logements collectifs. Leurs formes préfigurent ainsi les futurs grands ensembles qui verront le jour après la Seconde Guerre mondiale et ces deux typologies sont très proches d'un point de vue urbain, paysager et architectural, encourageant à une gestion réglementaire commune.

La cité des foyers à Pantin, parfois considérée comme une cité-jardin, n'est pas prise en compte dans cet ensemble car il s'agit d'un lotissement ouvrier « classique » de maisons, ne correspondant pas aux caractéristiques des cités-jardins.

1. Localisation

En périphérie (parfois éloignée) des centres. Plus rarement au cœur ou à proximité des centres anciens, suite à des opérations de renouvellement urbain.

Typologie présente dans toutes les communes.

2. Données générales

Contexte historique :

- Cités-jardins : Importation et adaptation du modèle anglais de cité-jardin en France au début du XX^e siècle, notamment par l'implication de fondations comme le *Musée social*. Contexte de politique volontariste de certaines communes et départements pour aménager des modèles expérimentaux d'habitat populaire, bon marché et hygiéniste en zone péri-urbaine, combinant les avantages de la ville et de la campagne. Cette politique s'inscrit dans un cadre juridique qui évolue au début du XX^e

siècle (loi Bonnevey de 1912 autorisant des collectivités locales à construire des HBM en créant des Offices publics d'HBM) et une politique de planification (concours pour le plan d'aménagement et d'extension de Paris et loi Cornudet imposant aux villes de plus de 20 000 habitants un plan d'aménagement et d'extension, en 1919).

- Grands ensembles : Pénurie de logements après la Seconde Guerre mondiale en raison des destructions, de l'explosion démographique (baby-boom, immigration, exode rural) et de la vétusté du parc immobilier. Politique volontariste de l'Etat, du Département, des Communes et des Offices pour la construction de grands ensembles de logements sur des parcelles vierges (le plus souvent agricoles) en périphérie des centres anciens ou en résorption d'ilots insalubres. Le besoin de construire vite, en rationalisation les coûts humains et matériels et sur des terrains parfois complexes encouragent l'expérimentation de formes, techniques et procédés. Le développement des mouvements d'auto-construction (castors) se fait en parallèle et sur des formes similaires.

Type : Logements collectifs. Quelques fois individuels (maisons en bande).

Période de référence :

- Cités-jardins : Années 1910 – Années 1950.
- Grands ensembles : Grands ensembles : Trente Glorieuses (1945-1975).

Foncier/propriété : Propriété mixte entre bailleurs sociaux (privés et publics) et copropriétaires. La propriété varie selon l'ensemble ou l'immeuble.

3. Caractéristiques urbaines

Grandes à très grandes emprises.

Implantation des bâtiments en rupture avec le maillage urbain traditionnels.

Densité urbaine moyenne. Intégration de l'ensemble au sein de vastes zones paysagères : espaces paysagers, mails plantés, placettes minérales, etc.

Aménagement suivant un Masterplan. Intégration d'équipements (scolaires, sociaux, sanitaires, commerciaux, sportifs et/ou culturels) au cœur du quartier.

Importance de la trame viaire : grands axes de circulation à proximité ou dans le grand ensemble, stationnements en poches de grande superficie. Hiérarchisation des circulations automobiles et piétonnes au sein de l'ensemble.

Trame viaire piétonne complexe et sinueuse. Dessertes de logement parfois longues et indirectes.

4. Caractéristiques architecturales

Alternance de barres et de tours. Les ensembles les plus remarquables offrent un travail autour de jeux de volumes, de courbes, de percées ou de surélévations. Certains ensembles comme la cité-jardin du Pré-Saint-Gervais / Henri Sellier ou l'ensemble castor à Bobigny accueillent également des séquences de maisons en bande, en barre ou en décrochements.

Béton comme matériau de construction principal (brique plus ponctuellement). Emploi de nombreux éléments préfabriqués. Utilisation ponctuelle de la pierre, de la brique, de la céramique, etc. pour les parements, revêtements et décors.

Sobriété des mises en œuvre : jeux de volumes autour de formes simples, toits-terrasses, mise en évidence des grandes lignes verticales ou horizontales du bâti.

Traitement particulier de l'entrée, qui peut prendre la forme d'un porche traversant ou d'une entrée monumentale avec perron, encadrement travaillé, etc.

5. Valeurs de la typologie

- Cités-jardins : Les cités-jardins présentes sur le territoire d'Est Ensemble témoignent des recherches et expérimentations en matière d'habitat collectif et social dans la première moitié du XX^e siècle. Elles témoignent également de la prise en charge de la construction de logements sociaux et des politiques volontaristes des associations, communes et départements à cette période.

Les deux ensembles présents sur le territoire, la Cité Joseph Dépinay aux Lilas et la Cité du Pré-Saint-Gervais / Henri Sellier au Pré-Saint-Gervais, aux Lilas et à Pantin marquent un jalon entre les cités-jardins « traditionnelle » et les grands ensembles, dont ils constituent des « prototypes » et en posent les bases formelles. Une partie de la Cité du Pré-Saint-Gervais a fait l'objet d'une protection au titre d'un site inscrit en 1986.

- Grands ensembles : Les grands ensembles témoignent d'une urbanisation particulière développée pendant les Trente glorieuses.

Plusieurs ensembles sur le territoire sont des exemples éloquentes des recherches et expérimentations menées autour des questions du logement collectif, des formes urbaines et architecturales ou encore des procédés de construction et matériaux. 7 ensembles ont été labellisés Architecture Contemporaine Remarquable par la DRAC Ile-de-France : l'Abreuvoir et l'Etoile à Bobigny, les Courtilières, le Quartier de l'église et la Résidence Victor Hugo à Pantin, les Rigondes et la cité Edouard Vaillant à Bagnolet.

Les grands ensembles constituent des repères importants dans l'espace urbain et parfois dans le grand paysage (tours notamment). Les grands espaces paysagers travaillés participent quant à eux à la qualité paysagère et à la biodiversité des communes.

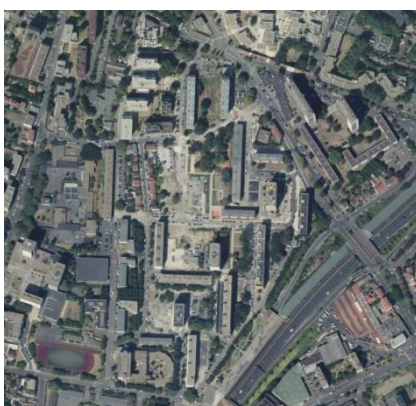
Les ensembles castors, malgré une grande simplicité architecturale et urbaine, témoignent quant à eux de l'histoire sociale de ce mode d'auto-construction.

6. Eléments représentatifs

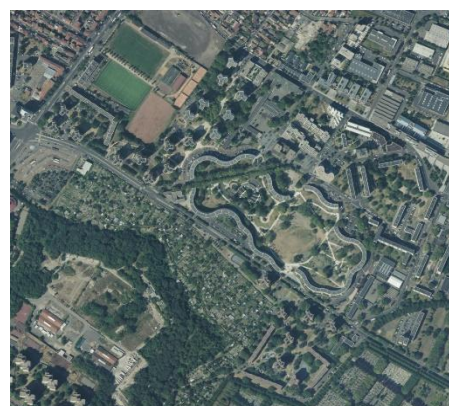
De grandes parcelles présentant un urbanisme en rupture



L'Etoile à Bobigny



Les Malassis à Bagnolet



Les Courtilières à Pantin

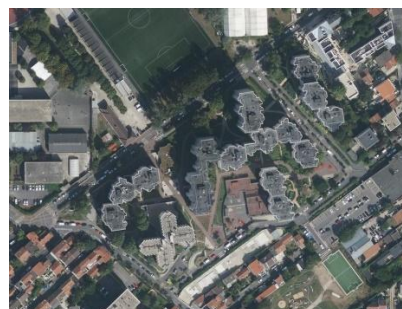
V. INTEGRATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DANS LE PLUI



La Pierre Feuillère à Noisy-le-Sec



Cité du Pré / Henri Sellier au Pré-Saint-Gervais, aux Lilas et à Pantin



Cité des Grands Pêcheurs à Montreuil

Une écriture architecturale faite de jeux de volumes, de matériaux et de liberté des formes



Résidence Victor Hugo de Pantin



Cité Edouard Vaillant à Bagnolet



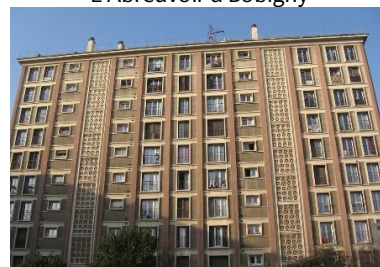
L'Abreuvoir à Bobigny



Résidence Morel à Montreuil



Les Courtilières à Pantin



Quartier de l'église à Pantin

Une organisation au sein d'espaces paysagers



Ensemble Marcel Cachin à Romainville



Mail planté de la cité de l'Abreuvoir à Bobigny



Stade Léo Lagrange au centre de la cité du Pré-Saint-Gervais

Edifices du culte

Eglises avant les années 1950, églises après les années 1950, synagogues, mosquées, temples



Eglise Saint-Leu-Saint-Gilles à Bagnolet

1. Localisation

Dans les centres anciens et au cœur des nouveaux quartiers aménagés en extension. Typologie présente dans l'ensemble des communes.

2. Données générales

Contexte historique :

- XVI^e siècle– fin du XIX^e siècle : Construction des églises paroissiales des bourgs anciens. Elles constituent généralement le cœur des centres-bourgs.
- Fin du XIX^e siècle – Années 1980 : Construction d'églises au cœur des nouveaux quartiers aménagés en extension pour accompagner le développement démographique. Après la loi de séparation de l'Eglise et de l'Etat de 1905, les églises ne sont plus construites par la puissance publique. En 1931, le cardinal Verdier, archevêque de Paris, crée l'*Œuvre des Chantiers du Cardinal* pour pallier le manque d'églises en banlieue parisienne et ne pas « abandonner » la banlieue rouge ouvrière. Enfin, après-Guerre, le Concile de Vatican II en 1965 et des Ordonnances du 20 juillet 1965 publiées par l'Episcopat français, encouragent un retour à la simplicité et à l'humilité architecturale, mais aussi en rapprochant l'autel des fidèles.
- Années 1960-Années 1990 : Construction de synagogues/centres communautaires israélites suite à l'arrivée en banlieue parisienne de nombreux juifs séfarades d'Afrique du nord, notamment de Tunisie, suite à la Décolonisation des années 1950 et 1960.

V. INTEGRATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DANS LE PLUI

- Années 2000 à nos jours : Construction de mosquées/centres communautaires musulmans pour accueillir les populations musulmanes installées en banlieue parisienne à partir des années 1950 jusqu'à nos jours.

Type : Edifices culturels

Foncier/propriété : Propriété communale pour les lieux de culte construits avant 1905. Propriété privée (diocèse, associations communautaires) pour ceux construits après.

3. Caractéristiques urbaines

Emprises moyennes.

Les églises paroissiales sont généralement insérées au cœur du tissu urbain des centres ou des quartiers, avec un parvis, voire une place, aménagés au-devant. Elles constituent de véritables points de repère dans le paysage urbain.

Les synagogues/centres communautaires israélites ainsi que certains temples sont insérés dans le tissu urbain, en général de quartier pavillonnaires.

Les mosquées/centres communautaires musulmans prennent place sur de grandes parcelles, souvent excentrées des quartiers d'habitation.

4. Caractéristiques architecturales

Silhouettes hautes ou massives, avec une architecture remarquable en rupture avec celle du tissu urbain.

Composition architecturale :

- Eglises construites avant les années 1950 : Construction en pierre. Composition-type symétrique. Plans en croix latine. Façade principale particulièrement travaillée, avec emmarchements, portail d'entrée monumental, baies, décors, beffrois/clochers, etc. Utilisation de colonnes, pilastres, frontons, entablements, chapiteaux sculptés, etc. Grandes baies avec vitraux. Couverture en ardoise, tuile ou zinc.
- Eglises construites après les années 1950 : Construction en béton ou briques. Plan central. Composition parfois asymétrique. Architecture moderne, épurée, avec des formes libres et des matériaux laissés bruts. Travail sur la lumière (naturelle ou avec vitraux).
- Synagogues : Construction en béton. Clôture de la parcelle par un mur plein ou ajouré. Entrée par portail. Composition avec jardins et cours. Destination signalée discrètement en façade ou sur le portail.
- Mosquées : Construction en béton. Plan massé. Peu de décors extérieurs. Elévation massive. Jeux d'enduits colorés et de revêtements (carreaux, pierre, marbres). Présence de dômes et minarets. Emprunt aux styles andalou ou nord-africain.

5. Valeurs de la typologie

Architecture souvent de très grande qualité, reconnue par tous et protégée (inscription/classement Monuments Historiques, labellisation Architecture Contemporaine Remarquable).

V. INTEGRATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DANS LE PLUI

Ces édifices constituent des repères urbains et des points forts à partir desquels se compose le tissu urbain. Ils témoignent de l'excellence du savoir-faire architectural de leur époque de construction. Enfin, ils représentent des lieux de rassemblement socio-culturels et participant à la vie sociale des communes.

6. Eléments représentatifs

Eglises avant 1950



Eglise Notre-Dame de Pontmain
à Bagnole



Eglise Saint-André à Montreuil



Eglise Saint-Germain-l'Auxerrois à
Romainville

Eglises après 1950



Eglise de Tous les Saints à Bobigny



Eglise Saint-André à Bobigny



Eglise du Christ Ressuscité à Bondy

Synagogues



Synagogue de Pantin



Synagogue des Lilas



Synagogue de Noisy-le-Sec

Mosquées

V. INTEGRATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DANS LE PLUI



Mosquée de Bagnolet



Mosquée de Bondy



Mosquée de Bobigny

Architecture industrielle et ferroviaire

Usines et ateliers urbains, édifices ferroviaires, grands sites industriels, hôtels industriels



Ancienne usine
Hugon frères à
Montreuil

1. Localisation

En périphérie des centres anciens, au sein de nouveaux quartiers aménagés en extension. Typologie présente dans l'ensemble des communes, mais en plus grand nombre sur celles limitrophes de Paris et le long des voies ferrées au nord du plateau de Romainville

2. Données générales

Contexte historique : Le tronçon Paris-Meaux de la ligne de chemin de fer Paris-Strasbourg ouvre en 1849. Des gares sont construites à Bondy et Noisy-le-Sec dès 1849, puis à Pantin en 1864. Les emprises ferroviaires décuplent à partir des années 1870, accueillant gare et entrepôts de marchandises (Pantin), gares de triage (Bobigny-Pantin, Noisy-le-Sec) ou encore dépôts et ateliers (Noisy-le-Sec).

La plupart des éléments de production apparaissent avec la Révolution industrielle à partir des années 1860. Suites aux grands travaux d'Haussmann et au rattachement à Paris des communes situées au sein de l'enceinte de Thiers, les activités s'installent en banlieue parisienne, où les industriels recherchent des terrains bon marché, plats et bien desservis (chemin de fer, canal, route). L'est parisien se distingue du nord par une industrie plus petite et spécialisée, faisant appel à une main-d'œuvre plus qualifiée. Les industries et ateliers se développent sous différentes formes jusqu'au milieu du XX^e siècle.

Après-Guerre, les activités sont peu à peu transférées plus loin en banlieue ou délocalisées. Les années 1960-1970 voient la naissance de nouvelles formes, comme les hôtels industriels, mais l'activité industrielle décroît nettement au profit du secteur tertiaire, libérant de nombreuses friches. Après des années d'abandon, l'architecture industrielle commence à être reconnue et de nombreux éléments sont réhabilités et/ou reconvertis au cours des 30 dernières années. Les emprises ferroviaires sont également réduites, tandis que les gares sont modernisées et accueillent les RER.

V. INTEGRATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DANS LE PLUI

Type : Sites de production (usines, ateliers, hôtels industriels) et édifices ferroviaires (gares, dépôt, atelier, etc.)

Période de référence : Années 1850-Années 1980

Foncier/propriété : Propriété majoritairement privée

3. Caractéristiques urbaines

4 sous-typologies :

- Les usines et ateliers insérés urbains : Emprises moyennes, voire réduites. Aménagement au sein d'îlots bâtis mixtes (logements, commerces, lieux de stockage). Parcelles rectangulaires ou en lanières, issues du parcellaire agricole. Le lieu de production est implanté en fond/milieu de parcelle ou avec façade sur rue. Présence de cours. Intégration dans le paysage urbain (pas de rupture de hauteur, de longueur ou de matériaux). Quelques cheminées conservées.
- Les édifices ferroviaires : Grandes emprises totalement séparées de l'urbanisme des communes. Les gares présentent une architecture variée et souvent un palimpseste d'architectures et éléments de plusieurs époques. Les centres de triages, entrepôts et ateliers prennent la forme de grandes halles.
- Les grands sites industriels : Grandes emprises. Implantation sur des îlots entiers mais rarement en rupture avec le tissu urbain. Hauteurs marquantes dans le paysage urbain. Fonctionnement interne, avec hiérarchisation entre les bâtiments (lieu de production, de stockage, bureaux, parfois logements). Organisation autour de cours et de circulations hiérarchisées (véhicules, piétons), avec sens de circulation. Hiérarchisation des entrées du site sur la voie publique (livraisons, transports, entrée/sortie des ouvriers et des clients, etc.). Aménagement des sites de façon organique, au gré des besoins et des évolutions de la production. Sites se renouvelant sur eux-mêmes.
- Les hôtels industriels : Grandes emprises. Implantation sur des îlots entiers mais rarement en rupture avec le tissu urbain. Hauteurs marquantes dans le paysage urbain. Organisation intérieure, dans la hauteur du bâtiment. Hiérarchisation des entrées depuis la voie publique (livraisons, transports, entrée/sortie des travailleurs et des clients, etc.), avec sens de circulation.

4. Caractéristiques architecturales

Les sous-typologies des édifices ferroviaires, des grands sites industriels et des usines et ateliers urbains présentent une grande variété architecturale : emploi de pierre, de brique, de métal, de pans de bois ou de béton, couvertures en tuile, en sheds, en tôle ondulée ou toit-terrasse, élévation allant du plain-pied jusqu'à la grande hauteur, etc.

L'architecture industrielle et ferroviaire est avant tout économique, rationnelle et fonctionnelle, devant répondre et s'adapter aux besoins de la production. Le style architectural dépend de la période de construction : académisme, éclectisme, Art Nouveau, Art Déco, style industriel, etc.

Les lieux de production bénéficient et édifices ferroviaires d'un grand apport de lumière naturelle grâce à de larges ouvertures, aux menuiseries métalliques, aux toitures en shed ou encore aux pavés de verre.

Les décors sont généralement simples, prenant la forme de décors architectoniques ou géométriques avec des jeux de matériaux, de moulures suivant le style et l'époque de construction, de tables ou de motifs de céramique.

Les lieux de production et édifices ferroviaires prennent la forme de halles allongées, de petits immeubles rectangulaires, d'ateliers ouverts sur une cour ou encore de grandes usines aux formes complexes dictées

V. INTEGRATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DANS LE PLUI

par la production. Quelques cheminées d'usine en brique ont subsisté. Des éléments de circulation ou de transports peuvent parfois lier les édifices aux infrastructures de transports comme le canal ou les voies de chemin de fer.

La sous-typologie des hôtels industriels se présente sous la forme de grands immeubles en béton, métal et verre, avec toits-terrasses et toits en sheds. Des rampes permettent aux véhicules circuler entre les étages. Les circulations verticales sont parfois rejetées vers l'extérieur du bâtiment afin de libérer au maximum les espaces intérieurs.

5. Valeurs de la typologie

L'architecture industrielle et ferroviaire constitue une typologie majeure à Est Ensemble. Elle témoigne de l'explosion industrielle du milieu du XIX^e siècle et pendant toute la première moitié du XX^e siècle. Elle est dépositaire de l'histoire du développement du territoire et de son histoire sociale.

Il s'agit d'une typologie particulièrement riche architecturalement, dont certains éléments constituent des *unica* ou des éléments particulièrement représentatifs de cette architecture à l'échelle régionale et nationale.

Enfin, de nombreux éléments sont des marqueurs urbains forts sur le territoire d'Est Ensemble.

6. Eléments représentatifs

Les grands sites industriels



Ensemble rue Cartier-Bresson à Pantin



Ancienne usine Bourgeois à Pantin



Ancienne usine Guitel au Pré-Saint-Gervais

Les usines et ateliers insérés urbains

V. INTEGRATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DANS LE PLUI



Tissu industriel rue Etienne Marcel à Bagnolet et Montreuil



Ancien atelier rue Romain Rolland aux Lilas



Atelier rue Méhul à Pantin

Les hôtels industriels



Site Mozinor à Montreuil

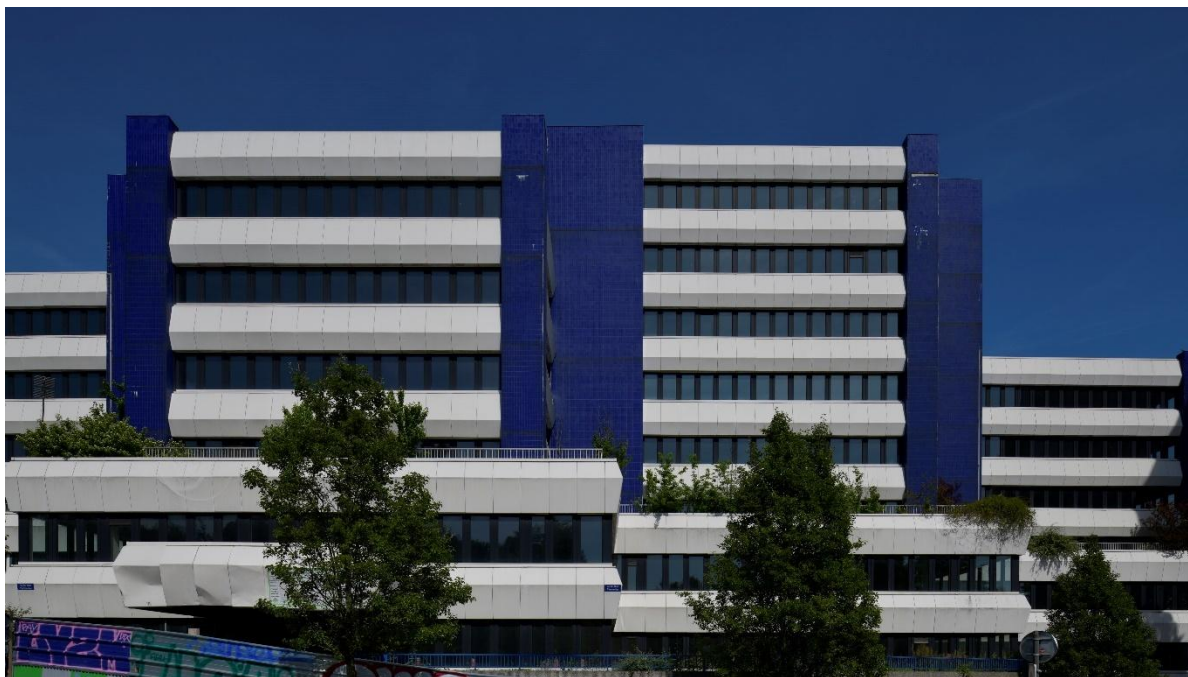


Hôtel industriel de l'Ourcq à Pantin



Hôtel industriel Mozinor à Montreuil

Immeubles d'activités tertiaires



Immeuble Parmentier à Bagnolet

1. Localisation

Au sein des centres rénovés ou sur des franges périphériques du territoire. Typologie présente dans l'ensemble des communes, mais en plus grand nombre sur celles limitrophes de Paris.

2. Données générales

Contexte historique : Tertiatisation de l'activité économique dans la Petite Couronne : les activités de production déménagent plus loin en banlieue ou sont délocalisées à partir du début des années 1970. Le tissu économique se réinvente autour des activités tertiaires et de grands immeubles sont construits à proximité de Paris ou au sein des centres anciens faisant l'objet d'opération de renouvellement urbain.

Type : Immeubles d'activités tertiaires.

Période de référence : 1970 à nos jours.

Foncier/propriété : Propriété très majoritairement privée. Parfois publique.

3. Caractéristiques urbaines

Emprises moyennes.

Implantation souvent en rupture avec le tissu urbain.

Grande et très grande hauteur. En rupture avec les fronts bâtis.

Grande densité.

Repères forts dans le paysage urbain du territoire.

V. INTEGRATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DANS LE PLUI

Certains éléments prennent place au sein d'un urbanisme sur dalle, créant une hiérarchisation des circulations automobiles et piétonnes et une connexion avec les différents réseaux de transport.

Intégration du végétal au sein de la composition (cours ou toitures végétalisées, parterres entourant les immeubles, etc.).

4. Caractéristiques architecturales

Béton et verre comme matériaux de construction principaux. Structures poteaux-poutres simples. Toits-terrasses (parfois végétalisés).

Architecture très libre, faite de jeux de volumes, percées, redans, hauteurs, courbes.

Revêtements de briques, carreaux, pierre, plaques métalliques ou bois.

Traitement spécifique de l'entrée, avec portes et halls monumentaux permettant l'accueil des visiteurs. Des œuvres d'art (au titre du 1% artistique) y prennent souvent place.

5. Valeurs de la typologie

Dans l'ensemble, il s'agit d'immeubles avant tout fonctionnels, devant répondre à un programme et des surfaces établis. La majorité des éléments présentent peu d'intérêt patrimonial, tant pris individuellement qu'en tant qu'ensemble.

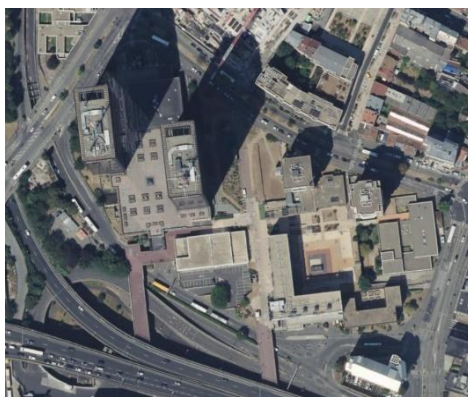
Ces immeubles sont le support d'une création architecturale particulièrement riche. Certains éléments présentent une innovation notable dans l'histoire de l'architecture ou constituent des *unica*.

Certains éléments témoignent de la période des grands travaux des années 1960-1970, en lien avec la création des grandes infrastructures (boulevard périphérique, métro, autoroute) et pôles d'activités.

Enfin, certains éléments constituent des repères urbains majeurs dans le territoire.

6. Éléments représentatifs

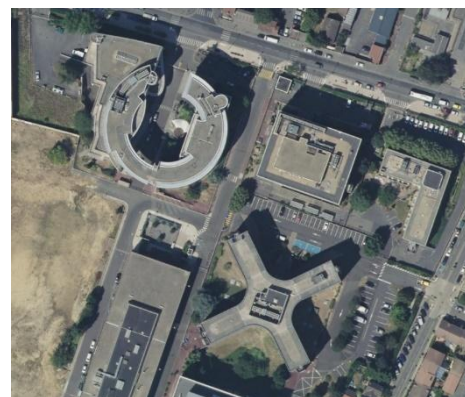
Des aménagements libres en îlots semi-ouverts ou sur dalles



Dalle des Mercuriales à Bagnolet



Porte de Montreuil



Avenue Roussel à Romainville

Une grande liberté architecturale

V. INTEGRATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DANS LE PLUI



Ancien immeuble France Télécom à Bagnolet



Tours Mercuriales à
Bagnolet



Immeuble Hermès à Pantin

Architecture administrative

Edifices administratifs avant 1950, édifices administratifs après 1950



Tribunal
d'instance
de Montreuil

1. Localisation

Dans les centres-villes ou en périphérie proche. Typologie présente dans l'ensemble des communes, mais en plus grand nombre sur la préfecture, Bobigny.

2. Données générales

Contexte historique :

- XIX^e siècle – première moitié du XX^e siècle : Mise en place des communes et développement de la puissance municipale. Les communes se dotent de mairies, puis d'équipements publics (justices de paix, salles des fêtes, bains-douches, etc.).
- Seconde moitié du XX^e siècle : Construction de nouveaux équipements municipaux dans le cadre des rénovations urbaines des centres-villes.
- A partir de 1968 : Construction des équipements départementaux et préfectoraux à Bobigny, nouvelle préfecture de la Seine-Saint-Denis.

Type : Mairie. Bains-douches. Salles des fêtes. Services municipaux. Préfecture. Bâtiments de la Banque de France. Archives. Chambre du Commerce et de l'Industrie. Assurance maladie. Tribunaux. Bourse du travail. Restaurants administratifs. Autres services départementaux.

Période de référence : XIX^e siècle à nos jours.

Foncier/propriété : Propriété publique.

3. Caractéristiques urbaines

Emprises moyennes à grandes.

Implantation au sein des centres-villes ou en périphérie proche, en rupture avec le tissu urbain, à proximité avec les axes de communication majeurs.

Éléments mis en valeur par un parvis ou une place au-devant. Présence de jardins ou parkings à proximité.

4. Caractéristiques architecturales

Silhouettes hautes ou massives, architecture remarquable, en rupture avec celle du tissu urbain.

- Bâtiments construits du XIX^e siècle au milieu du XX^e siècle : Architecture académique et décors typiques du Nouvel Empire et de la III^e République. Composition symétrique, avec éléments de l'architecture académique : colonnes, perron, hautes baies, pignon-fronton, pavillons, lanternon, balcons à balustres, cheminées, etc. Construction en pierre ou brique. Couvertures en ardoise ou tuiles. Inscription de la destination du bâtiment sur le fronton. Présence ponctuelle d'horloges.
- Bâtiments construits dans la seconde moitié du XX^e siècle : Architecture moderniste en béton. Liberté des formes architecturales. Utilisation des pilotis, voiles de béton, murs-rideaux, structures poteaux-poutres, jeux de lumières naturelles, etc. Revêtements décoratifs en céramique, briques, béton moulé ou éléments métalliques. Traitement particulier de l'entrée et du hall. Présence d'œuvres d'art sur les parvis et dans les halls (au titre du 1% artistique, mis en place en 1951).

5. Valeurs de la typologie

Typologie remarquable dans l'espace public, dépositaire de la symbolique de la puissance publique et s'imposant par ses emplacements privilégiés, ses dimensions et sa monumentalisation.

Architecture souvent de très grande qualité, qui témoigne de l'excellence du savoir-faire architectural de leur époque de construction. Certains éléments constituent des exemples remarquables voire éminents de leur courant architectural. Des éléments sont à ce titre protégés Monuments historiques ou au titre du PLUi.

6. Éléments représentatifs

Bâtiments construits du XIX^e siècle à la première moitié du XX^e siècle



Salle des fêtes des Lilas



Hôtel de ville de Romainville

V. INTEGRATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DANS LE PLUI



Hôtel de ville de Noisy-le-Sec



Ancienne mairie de Bagnolet



Hôtel de ville de Pantin



Banque de France à Pantin



Hôtel de ville du Pré-Saint-Gervais

Bâtiments construits dans la seconde moitié du XX^e siècle



Bourse du Travail de Bobigny



Hôtel de ville de Bondy

V. INTEGRATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DANS LE PLUI



Préfecture de la Seine-Saint-Denis à Bobigny



Hôtel de ville de Bobigny

Architecture scolaire, universitaire et crèches

Edifices scolaires avant 1950, édifices scolaires après 1950



Groupe scolaire Jean Jaurès au Pré-Saint-Gervais

1. Localisation

Au sein des zones urbaines d'habitats. Typologie présente dans l'ensemble des communes.

2. Données générales

Contexte historique :

- 1789 – 1870 : Mise en place des communes et développement de la puissance municipale. Les communes se dotent de mairies-écoles ou de lieux dédiés à l'éducation, souvent en achetant ou louant des locaux.
- 1870-1939 : Les lois sur le travail infantile et l'enseignement mises en place entre 1879 et 1886 obligent les communes à se doter d'écoles : lois Ferry sur l'école gratuite (loi du 16 juin 1881), sur l'instruction primaire obligatoire et la laïcisation de l'enseignement public (loi du 28 mars 1882), sur la formation des professeurs et leur caractère laïc (loi du 30 octobre 1886). Des établissements scolaires dédiés aux filles et aux garçons sont érigés au sein des différents quartiers. Des crèches voient également le jour de façon plus ponctuelle.
- 1945 à nos jours : Poursuite de la construction d'établissements scolaires et de crèches au sein des nouveaux quartiers aménagés en extension ou des quartiers rénovés.
- Fin des années 1990 : Arrivée sur le territoire de campus et des Instituts Universitaires de Technologie (IUT) des Universités parisiennes, qui s'installent dans de nouveaux bâtiments ou des bâtiments réhabilités.

Type : Etablissements primaire et secondaire. Crèches. Universités.

Période de référence : Années 1880 à nos jours.

Foncier/propriété : Propriété publique ou privée.

3. Caractéristiques urbaines

Grandes à très grandes emprises.

Hauteurs moyennes à hautes.

Marqueurs importants dans le paysage urbain.

Parcelles peu denses : part importante des espaces vides (cour, parvis, jardin, parc, etc.).

Typologie fermée sur l'espace public : bâti sur rue à l'alignement et cour à l'arrière, ou grilles/murs/haies séparant l'établissement de la rue.

Les établissements insérés dans les grands ensembles sont des éléments constitutifs des *masterplans*, Généralement placés au cœur des quartiers.

4. Caractéristiques architecturales

Silhouettes longues, avec une architecture solennelle en rupture avec celle du tissu urbain.

- Bâtiments construits du XIX^e siècle au milieu du XX^e siècle : Architecture académique ou Art Déco. Construction en pierre ou brique. Composition régulière avec des ailes (ailes parfois dédiées aux filles, garçons et maternelles). Elévation en r+1/2 et étage de comble ou d'attique. Multiplication des grandes baies pour éclairer les salles de classes. Couverture en tuiles ou ardoise. Entrée principale avec fronton et emmarchement. Décors typiques de la III^e République avec motifs géométriques de briques, ressauts, bandeaux, médaillons, tables, mosaïque, carreaux de céramique, etc. Inscription de la destination du bâtiment et des ailes et/ou de la devise de la France.
- Bâtiments construits dans la seconde moitié du XX^e siècle : Architecture moderniste en béton. Liberté des formes architecturales. Utilisation des pilotis, voiles de béton, murs-rideaux, structures poteaux-poutres, jeux de lumières naturelles, etc. Revêtements décoratifs en céramique, briques, béton moulé ou éléments métalliques. Présence d'œuvres d'art sur les parvis et dans les halls (au titre du 1% artistique, mis en place en 1951). Indication de la destination du bâtiment et devise de la France sur la façade.

5. Valeurs de la typologie

Les écoles III^e République constituent des éléments forts dans le paysage urbain français. Ces écoles présentent une architecture marquante, avec des décors typiques et reconnaissables.

Les crèches et établissements scolaires constituent des marqueurs importants dans le paysage urbain et participent au sentiment d'appartenance des habitants.

Enfin, certains édifices de la seconde moitié du XX^e siècle se distinguent par leur architecture qualitative et novatrice.

6. Eléments représentatifs

Crèches

V. INTEGRATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DANS LE PLUI



Crèche et école Voltaire à Montreuil



Crèche Auguste Blanqui à Bondy



Crèche des Courtilières à Pantin

Etablissements scolaires de la III^e République



Groupe scolaire Romain Rolland aux Lilas



Collège Marcelin-Berthelot à Montreuil



Groupe scolaire Charcot-Barbusse à Romainville

Etablissements scolaires de la seconde moitié du XX^e siècle



Cité scolaire Olympe de Gouges à Noisy-le-Sec



Ecole maternelle du Mainguy à Bondy



Groupe scolaire Joséphine Baker à Pantin

Architecture universitaire



Architecture militaire



Bâtiment de l'ancien fort de Romainville aux Lilas

1. Localisation

A l'extrémité nord du plateau de Romainville. Sur les communes des Lilas et de Romainville.

2. Données générales

Contexte historique : Aménagement de l'enceinte de Thiers et de ses 16 forts détachés à partir de 1840. Le territoire d'Est Ensemble accueille les forts de Romainville (aujourd'hui sur la commune des Lilas) et de Noisy (aujourd'hui sur la commune de Romainville).

Type : Ouvrages défensifs. Casernes.

Période de référence : 1840-1848

Foncier/propriété : Propriété mixte (armée, communes, bailleurs, TDF)

3. Caractéristiques urbaines

Grandes emprises.

Implantation en rupture avec le tissu urbain.

Les sites prennent la forme de quadrilatères irréguliers bastionnés aux angles.

Autour était établie une zone non-constructible (zone *non aedificandi*). Cette zone accueille aujourd'hui des immeubles de logements ou de casernement accessibles depuis le tissu viaire, ainsi que des espaces boisés.

Le cœur des sites accueille un ensemble de bâtiments séparés et organisés autour d'une « place » destinée à accueillir les manœuvres.

4. Caractéristiques architecturales

Les forts sont surélevés sur une assise de sable et de marne et entourés de fossés. Les fortifications sont élevées d'un haut mur d'escarpe en moellons de pierre et meulières. La plupart des courtines sont casematées.

Les bâtiments militaires au sein des forts se présentent sous la forme de longs bâtiments rectangulaires, élevés en r+1 ou r+2. Ils sont construits en briques ou pierre meulière et couverts de tuiles d'argiles. Les chambranles de portes et fenêtres, les bandeaux et chainages d'angles sont signalés d'un matériau différent de celui de l'élévation (brique, pierre ou plâtre).

5. Valeurs de la typologie

Ces forts témoignent de la fortification de Paris au milieu du XIX^e siècle et constituent des vestiges de l'architecture militaire sur le territoire.

Le fort de Romainville possède une valeur mémorielle particulièrement forte, puisqu'il a servi de camp de détention Nazi. 3800 femmes et 3100 hommes y furent internés avant d'être déportés, tandis que 209 prisonniers y furent fusillés.

Ces sites possèdent également une valeur paysagère forte. Leurs fossés et ancienne zone non-constructible boisés en quasi-continuité avec le parc des hauteurs forment un poumon vert au cœur du territoire d'Est Ensemble, tandis que leur position au sommet du plateau de Romainville marque le grand paysage.

6. Eléments représentatifs

Des zones non-constructible aujourd'hui boisées et loties



Fort de Romainville aux Lilas



Fort de Noisy à Romainville

Une architecture simple et soignée

V. INTEGRATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DANS LE PLUI



Entrée du fort de Romainville aux Lilas



Bâtiment du fort de Romainville aux Lilas

Architecture hospitalière



Hôpital Avicenne à Bobigny

1. Localisation

En périphérie (parfois éloignée) des centres. Typologie présente dans presque toutes les communes.

2. Données générales

Contexte historique : Construction de dispensaires et d'établissements de santé dans la première moitié du XX^e siècle, dans l'esprit du courant hygiéniste et à destination des populations précaires/prolétaires. Constructions de grands établissements de santé dans la seconde moitié du XX^e siècle afin d'accompagner l'explosion démographique du territoire. En 1970, la première grande loi hospitalière reconnaît le dispositif conventionnel du secteur privé au sein du système de santé français, engageant l'édification d'établissements privés.

Type : Dispensaires. Hôpitaux. Cliniques. Maternités.

Période de référence : Début du XX^e siècle à nos jours.

Foncier/propriété : Propriété publique et privée.

3. Caractéristiques urbaines

Grandes à très grandes emprises.

Grande hauteur. En rupture avec les fronts bâtis.

Pour les plus grands sites, implantation en rupture avec le tissu urbain.

Organisation complexe en plusieurs pavillons aux destinations distinctes, souvent reliés entre eux.

V. INTEGRATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DANS LE PLUI

Hiérarchisation des entrées/sorties sur rue (récurrence d'une entrée principale pour le public avec portail/grille ouvragés, entrée ambulance, entrée livraison, entrée du personnel, etc.).

Repères forts dans le paysage urbain du territoire.

Intégration du végétal au sein de la composition (composition paysagère pour les grands sites, cours végétalisées/parterres entourant les édifices pour les autres).

4. Caractéristiques architecturales

Pierre et briques comme matériaux de construction principaux pour les immeubles avant le milieu du XX^e siècle. Couverture en ardoise ou tuiles.

Béton et verre comme matériaux de construction principaux pour les immeubles érigés après-Guerre. Structures poteaux-poutres simples. Toits-terrasses (parfois végétalisés).

Architecture fonctionnelle. Jeux de volumes, percées, redans, hauteurs, courbes.

Revêtements de briques, carreaux, pierre ou plaques métalliques.

5. Valeur de la typologie

Dans l'ensemble, il s'agit d'immeubles avant tout fonctionnels. La majorité des éléments présentent peu d'intérêt patrimonial, tant pris individuellement qu'en tant qu'ensemble.

Certains éléments anciens présentent néanmoins une architecture remarquable.

L'hôpital Avicenne présente une architecture néo-andalouse/mauresque originale, faisant directement référence à sa destination d'hôpital franco-musulman.

Certains immeubles ou pavillons présentent une architecture contemporaine novatrice.

6. Eléments représentatifs

Des aménagements en pavillons



Hôpital Avicenne à Bobigny



Hôpital Jean Verdier à Bondy



Hôpital André Grégoire à Montreuil

Une grande variété architecturale

V. INTEGRATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DANS LE PLUI



Dispensaire de Romainville



Dispensaire de Bagnolet



Ancien dispensaire de Pantin



Clinique Floréal à Bagnolet



Pavillon Madeleine Bres à l'hôpital Avicenne de Pantin

Equipements sportifs



Piscine Raymond Mulinghausen aux Lilas

1. Localisation

En périphérie des centres. Typologie présente sur l'ensemble des communes.

2. Données générales

Contexte historique : Aménagement des équipements sportifs à partir du début du XX^e siècle, dans l'esprit hygiéniste et populaire des activités de plein air.

Type : Stades. Piscines. Gymnases. Tennis. Dojo.

Période de référence : Début du XX^e siècle à nos jours.

Foncier/propriété : Propriété publique.

3. Caractéristiques urbaines

Grandes à très grandes emprises.

Hauteurs moyennes à grandes.

Implantation en rupture avec le tissu urbain.

Parcelles closes de hauts murs et/ou de haies d'arbres pour masquer les vues.

Intégration quasi-systématique du végétal dans la composition.

4. Caractéristiques architecturales

Grande liberté architecturale. Pas de forme prédéfinie. Architecture avant-tout fonctionnelle, devant répondre à des utilisations précises et/ou une modularité définie.

Béton comme matériau de construction principal, notamment pour la structure. Utilisation ponctuelle de la brique, de la pierre, du verre, du bois ou encore du métal.

5. Valeur de la typologie

Dans l'ensemble, la typologie est avant tout fonctionnelle. La majorité des éléments présentent peu d'intérêt patrimonial, tant pris individuellement qu'en tant qu'ensemble.

Certains éléments présentent néanmoins une architecture remarquable, novatrice pour leur époque de construction ou témoignant de pratiques en cours à l'époque.

La piscine de Pantin a ainsi été protégée monument historique.

6. Eléments représentatifs



Piscine Leclerc de Pantin



Piscine Tournesol à Bondy

V. INTEGRATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DANS LE PLUI



Ancien gymnase Liberté aux Lilas



Dojo Ludwig Guttman à Noisy-le-Sec

Equipements culturels

Edifices culturels avant 1950, édifices culturels après 1950



Médiathèque de Romainville

1. Localisation

Généralement dans les centres. Ponctuellement en périphérie. Typologie présente sur l'ensemble des communes.

2. Données générales

Contexte historique : Construction d'équipements culturels à partir du début du XX^e siècle pour accompagner le développement démographique. Montreuil devient notamment la ville des premiers temps du cinéma, avec la construction de studios et de salles dès la fin du XIX^e siècle. L'accès à la culture pour les classes populaires constitue également un enjeu pour les municipalités socialistes et communistes. Des théâtres et des salles de cinéma fleurissent ainsi sur l'ensemble du territoire. L'obtention des congés payés et de la semaine de 40 heures grâce au Front populaire en 1936 encourage également le développement des loisirs.

Dans la seconde moitié du XX^e siècle, les édifices culturels constituent toujours des équipements importants, intégrés au sein des politiques de renouvellement urbain. Ils sont mis au cœur des politiques de la ville en raison du lien social et du sentiment d'appartenance qu'ils créent, tout en permettant l'accès à la culture pour les classes populaires.

Type : Théâtres. Cinémas. Centres socio-culturels. Conservatoires. Médiathèques/Bibliothèques.

Période de référence : Début du XX^e siècle à nos jours.

Foncier/propriété : Propriété publique et privée.

3. Caractéristiques urbaines

Emprises moyennes.

Implantation dans le tissu urbain, parfois en rupture.

Hauteurs moyennes à hautes.

Certains équipements constituent des repères dans le paysage urbain.

4. Caractéristiques architecturales

- Edifices construits du XIX^e au milieu du XX^e siècle : Construction en pierre ou brique. Architecture proche des immeubles de rapport. Alignement sur rue. R+1 à 3. Couverture en tuile ou ardoise. Décors simples (moulures, céramiques, mosaïques, bandeaux, etc.).
- Edifices construits dans la seconde moitié du XX^e siècle : Architecture en rupture avec le bâti. Béton comme matériaux de construction principal. Utilisation ponctuelle de la brique, du métal, de la céramique et du bois. Signalement clair de la fonction du bâtiment. Organisation autour d'un parvis et/ou d'emmarchements.

5. Valeurs de la typologie

Dans l'ensemble, la typologie est avant tout fonctionnelle. La majorité des éléments présentent peu d'intérêt patrimonial, tant pris individuellement qu'en tant qu'ensemble.

La plupart des éléments anciens ont été détruits, rénovés ou réhabilités pour accueillir une nouvelle destination. A l'inverse plusieurs éléments d'autres typologies (architecture industrielle, immeubles de rapport, équipements publics, etc.) ont été réhabilités pour accueillir des équipements culturels.

Certains éléments présentent néanmoins une architecture remarquable, novatrice pour leur époque de construction ou témoignant de pratiques en cours à l'époque.

6. Eléments représentatifs



Cinéma *Le Trianon* à Noisy-le-Sec



Auditorium de Bondy



Cinéma *Le Méliès* à Montreuil

V. INTEGRATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DANS LE PLUI



Le *Pavillon* à Romainville



Conservatoire de Montreuil



Conservatoire de Bobigny

Ensembles bâtis, urbains et paysagers remarquables

En plus du repérage ponctuel d'éléments classés en typologies, Est Ensemble a fait le choix de repérer des ensembles bâtis, urbains et paysagers. Il ne s'agit pas d'une typologie en tant que telle, mais de zones ou de séquences repérées pour leur qualité en tant qu'ensemble cohérent, appelant ainsi à une gestion patrimoniale globale. Ces ensembles peuvent d'ailleurs se superposer à une protection ponctuelle à l'élément ou au titre des sentes.

Les communes ont utilisé cette disposition des « Ensembles bâtis, urbains et paysagers remarquables » sur différents grands types d'ensembles :

Les séquences cohérentes et quartiers anciens

Des séquences bâties cohérentes (allant de quelques éléments à des voies entières), mais aussi des quartiers entiers (anciens centres-bourgs et hameaux, ilots cohérents, etc.) ont été repérés en EBUPR, permettant une gestion globale de ces ensembles, pouvant tenir compte de leur cohérence et de leur diversité.



Bagnolet – Rue Sadi Carnot



Romainville – Rue de Paris

Les lotissements pavillonnaires

Certains lotissements anciens et/ou patrimoniaux ont ainsi fait l'objet d'un repérage EBUPR pour permettre une gestion cohérente d'ensemble sur les éléments bâtis, mais aussi les espaces non-bâtis comme les jardins et leur clôture.



Le Pré-Saint-Gervais – Grande avenue



Noisy-le-Sec – rue Lavoisier

Les cités-jardins et grands ensembles

Par leur aménagement concerté, comprenant un travail important sur l'insertion des bâtiments dans l'urbanisme et des espaces verts, cette typologie appelle à une gestion globale.



Noisy-le-Sec – Cité Feuillère



Pantin – Cité des auteurs

Les sentes, passages et venelles

Certaines communes ont choisi de repérer certaines sentes et venelles en EBUPR, afin d'avoir une gestion plus précise du bâti et des espaces non bâtis qui les bordent.



Les Lilas – Rue des Sablons



Les Lilas – Passage Ponsard

Sentes



Le passage de la Mairie au Pré-Saint-Gervais

1. Localisation

Les sentes sont présentes dans les communes de Bagnolet, de Romainville, du Pré-Saint-Gervais, de Noisy-le-Sec, de Pantin, des Lilas et de Bondy. Au Pré-Saint-Gervais, les anciennes sentes agricoles aujourd'hui disparues sont signalées par des panneaux informatifs.

2. Données générales

Contexte historique : Les sentes constituent à l'origine les chemins permettant de circuler entre les parcelles de jardins maraichers, de vignes ou de vergers. Lorsque ces parcelles agricoles commencèrent à être loties à partir du milieu du XIX^e siècle, plusieurs de ces chemins furent conservés dans le découpage, devenant des circulations piétonnes permettant de se rendre en cœur d'ilots ou de les traverser.

Leur propriété peut être communale, mais aussi privée (le parcellaire allant de la parcelle constructible jusqu'au centre de la sente), certaines sont parfois fermées aux passants.

Type : Rues piétonnes

Période de référence : Seconde moitié du XIX^e – Première moitié du XX^e siècle

Foncier/propriété : Communale ou privée

3. Caractéristiques urbaines

Les sentes, les venelles et mails, se trouvent le plus souvent au sein d'ilots de grande taille, qu'ils traversent entièrement ou partiellement. Ils ont une faible emprise dans le tissu urbain, du fait de leur étroitesse caractéristique. Ils peuvent s'implanter sur une surface plane, ressemblant alors à une ruelle très étroite, ou sur une topographie plus ou moins marquée, avec des escaliers.

Leur gabarit réduit rend généralement ces allées non carrossables. Discrètes dans le paysage urbain, elles invitent plus ou moins le visiteur à les emprunter, certaines sentes étant privées de luminosité du fait du tissu urbain les entourant (hauts murs) ou de la végétation. Par ailleurs, certaines sentes sont privées ou semi-privées et fermées par des portails.

4. Caractéristiques paysagères

Les sentes, les venelles et mails peuvent constituer des ouvertures, percées et points de vue vers des éléments remarquables du paysage urbain

Généralement recouvertes d'enrobé ou de béton, les sentes sont très peu perméables aux eaux pluviales.

5. Valeurs de la typologie

Valeur paysagère variable en fonction de la typologie de la sente. Les venelles ou sentes pavées, entourées de bâti pavillonnaire très végétalisées présentent par exemple des qualités paysagères supérieures à d'autres sentes bétonnées entourées de murs aveugles.

Les sentes héritées du tissu agricole témoignent du passé du territoire et de son évolution dans la seconde moitié du XIX^e siècle.

Les sentes ont également une **valeur sociale et urbaine** forte grâce aux circulations douces et intimistes qu'elles offrent aux piétons. Elles créent également un cadre de vie apaisé et un sentiment d'appartenance pour les habitants.

Art urbain et petit patrimoine

En sus du repérage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, certaines communes d'Est Ensemble ont souhaité mettre en avant les éléments d'art et urbain et de petit patrimoine.

Ce repérage a pour objectif de mettre en lumière des éléments faisant partie du paysage urbain et du cadre de vie des habitants, en encourageant leur préservation et leur mise en valeur.

L'art urbain regroupe les formes d'art réalisée dans l'espace public, il se compose ici de deux grandes typologies :

V. INTEGRATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DANS LE PLUI

La statuaire urbaine

Il s'agit des œuvres mises en place par les communes, des éléments de mémoire qui participent à l'histoire et à l'identité locales.

Certaines œuvres peuvent également être des « immeubles par destination », accrochées ou liées à un bâtiment. Il peut parfois s'agir d'œuvres créées dans le cadre de la loi sur le 1% artistique.



Les Lilas – Lycée Paul Robert



Les Lilas – Cité de l'Avenir



Les Lilas – Rue des Bruyères



Bagnolet – Fresque baroque rues Pasteur et Carnot

Les fresques, les mosaïques et le street art

Il s'agit des œuvres réalisées sur les façades de bâtiments ou sur des murs. Ces œuvres participent au cadre de vie, mais aussi à l'identité des rues et quartiers.



Montreuil – Maison chat rue Robespierre



Les Lilas – rue Eugène Decros

Le **petit patrimoine** regroupe ici différentes familles, comme les édicules et le mobilier urbain, les éléments liés aux réseaux (regards d'aqueduc) ou encore les éléments de signalétique urbaine (bornes kilométriques et altimétriques, bornes de sources).



Bagnolet - Colonnes de l'ancien dépôt des pavés de Paris – square Jules Ferry



Bondy – Edicule du square François Mitterand



Montreuil – Borne kilométrique et altimétrique – 83 rue de Rosny

V. INTEGRATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DANS LE PLUI



Les Lilas – Borne des Sources du Nord – 44-44bis rue Jean Moulin



Montreuil – Borne kilométrique de la Dhuis – 11 avenue du Colonel Fabien



Bagnolet – Regard sur l'aqueduc de la Dhuis – 181 avenue de la Dhuis

