

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

5. REGLEMENT PIÈCE ÉCRITE

2. Annexe patrimoine

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par
délibération du Conseil de Territoire en date du 28 mai 2019



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

Les Lilas



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

Liste des éléments protégés

LISTE PATRIMOINE VILLE DES LILAS

N°	Nom	Adresse	Famille patrimoine
	BÂTIMENTS PUBLICS		
A1	Mairie	96 rue de Paris	Bâti public, techn., monumental
A2	Théâtre du Garde Chasse	2 av. Waldeck Rousseau	Bâti public, techn., monumental
A3	Ecole Romain Rolland	49-55 rue Romain Rolland	Bâti public, techn., monumental
A4	Ancien LEP Romain Rolland	Cour Saint-Paul	Bâti public, techn., monumental
A5	Gymnase Liberté	30 bd de la Liberté	Bâti public, techn., monumental
A6	Ecole Victor Hugo	16 Bd Eugène Decros	Bâti public, techn., monumental
A7	Ecole Waldeck Rousseau	2 av. Waldeck Rousseau	Bâti public, techn., monumental
A8	Espace d'Anglemont	Place Charles de Gaulle	Bâti public, techn., monumental
A9	Centre de santé	35-37 av. Georges Clemenceau	Bâti public, techn., monumental
A10	Tour TDF	Fort de Romainville	Bâti public, techn., monumental
A11	Château d'eau	69 rue du Garde-chasse	Bâti public, techn., monumental
A12	Monument aux morts	Cimetière	Bâti public, techn., monumental
A13	Ancienne Gendarmerie	196 rue de Paris	Bâti public, techn., monumental
A14	Station de métro	Place angle rue Paris bd de la Liberté	Bâti public, techn., monumental
A15	Ancienne poste, bâtiment municipal	17 rue J. Poulmarch	Bâti public, techn., monumental
A16	Église	11, rue Jean Moulin	Bâti public, techn., monumental
	HABITAT COLLECTIF		
C1	Immeuble d'habitation	85 Ter rue de Noisy le Sec	Bâti collectif privé
C2	Immeuble d'habitation	87 rue de Noisy le Sec	Bâti collectif privé
C3	Immeuble d'habitation	98 av. Pasteur	Bâti collectif privé
C4	Immeuble d'habitation	120 av. Pasteur	Bâti collectif privé
C5	Immeuble d'habitation	11 rue de l'est/angle av. pasteur	Bâti collectif privé
C6	Immeuble d'habitation	9 rue du Centre	Bâti collectif privé
C7	Immeuble d'habitation	10 rue du Centre	Bâti collectif privé
C8	Immeuble d'habitation	25 rue des Bruyères	Bâti collectif privé
C9	Immeuble d'habitation	2 rue Georges Pompidou	Bâti collectif privé
C10	Immeuble d'habitation	10 rue Jean Moulin	Bâti collectif privé
C11	Immeuble d'habitation	12 rue Jean Moulin	Bâti collectif privé
C12	Immeuble d'habitation	18 rue Jean Moulin	Bâti collectif privé
C13	Immeuble d'habitation	26 rue Jean Moulin	Bâti collectif privé
C14	Immeuble d'habitation	4 rue du 14 juillet/15 rue E Cuvier	Bâti collectif privé
C15	Immeuble d'habitation	2 bd de la Liberté	Bâti collectif privé
C16	Immeuble d'habitation	19 rue Jean Poulmarch	Bâti collectif privé
C17	Immeuble d'habitation	8 bd de la Liberté	Bâti collectif privé
C18	Immeuble d'habitation	24 bd de la Liberté	Bâti collectif privé
C19	Hôtel Paul de Kock	130 rue de Paris	Bâti collectif privé
C20	Immeuble d'habitation	36 bd de la Liberté	Bâti collectif privé
C21	Immeuble d'habitation	44 bd de la Liberté	Bâti collectif privé
C22	Immeuble d'habitation	95 rue Romain Rolland	Bâti collectif privé
C23	Immeuble d'habitation	152 rue de Paris	Bâti collectif privé

C24	Immeuble d'habitation	154-156 rue de Paris	Bâti collectif privé
C25	Immeuble d'habitation	158 rue de Paris	Bâti collectif privé
C26	Immeuble d'habitation	2 av. des combattants d'Afrique du Nord/ angle rue de Paris	Bâti collectif privé

C27	Immeuble d'habitation	188 rue de paris	Bâti collectif privé
C28	Immeuble d'habitation	190 rue de Paris	Bâti collectif privé
C29	Immeuble d'habitation	192 rue de Paris	Bâti collectif privé
C30	Immeuble d'habitation	194 rue de Paris	Bâti collectif privé
C31	Immeuble d'habitation	23 av. du général Leclerc	Bâti collectif privé
C32	Immeuble d'habitation	10 place Charles de Gaulle	Bâti collectif privé
C33	Immeuble d'habitation	171 rue de Paris	Bâti collectif privé
C34	Immeuble d'habitation	172 rue de Paris	Bâti collectif privé

BÂTIMENTS INDUSTRIELS

D1	Usine Cuprotube/Lilas en scène	23bis-25 rue Chassagnolle	Bâti industriel
D2	Adm. Anciens etabl. Ohresser puis JOKA	9 rue de Romainville	Bâti industriel
D3	Fonderie Piattino	28 rue Romain Rolland	Bâti industriel
D4	Halle en bois	175-177 rue de Noisy-le-sec	Bâti industriel
D5	Dreyfuss et Riès	81 rue Romain Rolland	Bâti industriel
D6	Ancienne Graineterie	6 bis rue Esther Cuvier	Bâti industriel

BÂTI PAVILLONNAIRE

E1	Habitat individuel	4 rue des Villegranges/place du Vel d'Hiv	Bâti pavillonnaire
E2	Habitat individuel	2 rue des Villegranges/place du Vel d'Hiv	Bâti pavillonnaire
E3	Habitat individuel	97 rue de Noisy le Sec	Bâti pavillonnaire
E4	Habitat individuel	47 rue Romain Rolland	Bâti pavillonnaire
E5	Habitat individuel	36 rue de la Croix de l'épinette	Bâti pavillonnaire
E6	Habitat individuel	4 rue Esther Cuvier	Bâti pavillonnaire
E7	Habitat individuel	37 rue de la République	Bâti pavillonnaire
E8	Habitat individuel	3 rue Waldeck Rousseau	Bâti pavillonnaire
E9	Habitat individuel	11 rue Waldeck Rousseau	Bâti pavillonnaire
E10	Habitat individuel	6-8 av. Paul de Kock	Bâti pavillonnaire
E11	Habitat individuel	4, cité Saint-Germain	Bâti pavillonnaire
E12	Habitat individuel	52 rue Henri Barbusse	Bâti pavillonnaire
E13	Maison à la colombe	13 rue de la Paix	Bâti pavillonnaire

MAISONS CACHEUX

F1	Série 4 maisons Cacheux	9-11-13-15 rue de la République	Maisons Cacheux
F2	Série 7 maisons Cacheux	1-3-5-7 rue du 14 Juillet et 4-6-8 rue du Tapis vert	Maisons Cacheux
F3	Série 4 maisons Cacheux	29-31-33-35 rue de la République	Maisons Cacheux

SOURCES DU NORD

S1	Borne Sources du nord	44-44 bis rue Jean Moulin	Sources du nord
----	-----------------------	---------------------------	-----------------

S2	Borne Sources du nord	52 rue Henri Barbusse	Sources du nord
S3	Borne Sources du nord	107 rue Henri Barbusse	Sources du nord
	ZONES PAYSAGERS	Localisation centrale	
A	Villa	Villa des Bruyères	Zone paysager
B	Villas	Villas Chassagnolle et Eve Hubert	Zone paysager
C	Sentes	Pass. Ponsard- Impasse Marius- Pass. Félix Houdart- Pass. des Lilas	Zone paysager
D	Sente	Passage des Sablons	Zone paysager
E	Sente	Passage de la Fontaine St Pierre	Zone paysager
F	Sente	Impasse du Bois	Zone paysager
G	Sente	Passage des Panoramas	Zone paysager
H	Sente	Passage Bellevue	Zone paysager
I	Sente	Sentes de l'Aigle/Patigny et Av. Louis Dumont	Zone paysager
J	Sente	Sente Floréal	Zone paysager
K	Cité jardin	Rue de Paris/rue des Sablons	Bâti collectif social
L	Cité des Auteurs	Rue de la Convention/rue Marcelle	Bâti collectif social

N°REF

A1

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



NATURE DU BÂTI

Mairie-Hotel de ville

ADRESSE

96, rue de Paris

ARCHITECTURE

L'Hôtel de ville est représentatif des mairies construites sous la III^e République : monumentale et de style historiciste. Les thèmes gothique et renaissance dominant. Construite en pierre de taille, ses hautes toitures créent un ensemble impressionnant. Le clocheton constitue un repère efficace à l'échelle de la ville. Le thème des lilas se retrouve souvent sur l'édifice en motifs stylisés.

HISTOIRE

Bâtiment construit en 1883-84 par l'architecte Paul Heneux.

PHOTO



N°REF

A2

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



NATURE DU BÂTI

Théâtre du Garde Chasse, ancienne Salle des Fêtes

ADRESSE

2 av. Waldeck Rousseau

ARCHITECTURE

Construit par Léopold Bévière, il place la salle des fêtes au milieu de la parcelle dégageant le terrain à l'avant pour aménager le parc et offrir une perspective sur la rue de Paris.
L'architecte s'inspire de l'architecture du Trianon de Versailles.
Une attention particulière est portée à la décoration intérieure et notamment au plafond de la grande salle qui a été l'objet d'un concours lancé en 1907 par le Conseil général de la Seine, et remporté par le peintre Victor Tardieu. Cette oeuvre achevée en 1911, a été inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en 1986.

HISTOIRE

Second équipement de prestige après la construction de l'Hôtel de ville, la salle des fêtes est inaugurée en 1905 en même temps que le square allant jusqu'à la rue de Paris et 1 école de garçons à l'arrière. Cette salle des fêtes a servit également de salle de banquets et de réunions publiques. En 1991 la Salle des Fêtes a été convertie en théâtre (du Garde Chasse) par l'architecte Bertrand Stoll.

PHOTO



N°REF

A3

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



NATURE DU BÂTI

Ecole Romain Rolland

ADRESSE

49 rue Romain Rolland

ARCHITECTURE

Ce groupe scolaire est un bel exemple d'architecture scolaire des années 1930, où la rigueur du style Jules Ferry se lit encore dans la composition symétrique des façades, toutefois adoucie par l'emploi de la brique. Les grandes baies laissent passer air et lumière, représentatives des recherches hygiénistes. La façade principale, rue Romain Rolland est composée d'un corps central à deux étages, encadré de deux ailes à un étage, terminées à leur extrémité par des pavillons en avant-corps. La partie centrale est elle-même bordée par deux avant-corps, surmontés de frontons à redents, contenant les escaliers.

HISTOIRE

Architectes : Jean et Léopold Bévière, 1931.

PHOTO



N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



A4

NATURE DU BÂTI

Ancien LEP Romain Rolland

ADRESSE

Cour Saint Paul

ARCHITECTURE

Le bâtiment possède une architecture plus austère que le groupe scolaire Romain Rolland, permettant de le dater antérieurement à celui-ci. Appartement au style des bâtiments scolaires Jules Ferry de la III^e République, sa conservation jusqu'à nos jours est due en partie à la qualité architecturale qu'il offre.

HISTOIRE

Ancien LEP, construction antérieure au programme de reconstruction de l'école Romain Rolland et du Gymnase Liberté de 1931. Il doit être réhabilité en self-service au profit de l'école Romain Rolland.

PHOTO



NATURE DU BÂTI

Gymnase Liberté

ADRESSE

30, bd de la Liberté

ARCHITECTURE

Le bâtiment se distingue du groupe scolaire Romain Rolland par le choix d'une architecture d'inspiration plus néo-classique. L'architecte Léopold Bévière trouve à nouveau son inspiration dans le Trianon de Versailles, auquel il avait déjà eu recours pour la Salle des Fêtes en 1904, mais en le stylisant. La référence à l'antiquité grecque se retrouve dans les pilastres et l'entablement, les baies sont ici rectangulaires. Au delà de ces réminiscences, le bâtiment s'inscrit dans l'époque industrielle notamment par l'emploi de la brique. Les menuiseries en béton ne sont pas d'origine. L. Bevière les avait dessinées métalliques et très fines; elles donnent une impression de transparence. Les portes en fer et verre à motif géométrique, sont assez massives. A noter les encadrements métalliques de la porte centrale, hautes et se terminant en faisceau. C'est un exemple original de l'architecture du sport en Seine-Saint-Denis.

HISTOIRE

Le gymnase est prévu dans le programme de reconstruction du groupe scolaire Romain Rolland livré en 1931.

PHOTO

N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

A6

NATURE DU BÂTI

Ecole Victor Hugo

ADRESSE

16 bd Eugène Decros

ARCHITECTURE

Cette école maternelle et primaire remarquable par ses façades de brique et de métal de teinte rouge orangé est un élément de liaison habile entre le nouveau quartier de la ZAC où elle est desservie par un passage piéton, et l'ancien, avec sa façade sur le boulevard. Son intérêt réside dans la démarche HQE, haute qualité environnementale qui a présidé à sa construction.

HISTOIRE

Ecole construite en 2003 par l'architecte Francis Audouin.

PHOTO

N°REF

A7

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**NATURE DU BÂTI**

Ecole Waldeck Rousseau

ADRESSE

2 av. Waldeck Rousseau

ARCHITECTURE

L'école présente une architecture radicalement différente. Loin du style Louis XVI, le bâtiment adhère à l'architecture scolaire de son époque, que l'on nomme communément Jules Ferry, basée sur la symétrie, la régularité de l'ordonnance des façades et une certaine sévérité. Bâti sur les bords du terrain, il dégage au centre une vaste cour. Les façades, à un étage en brique polychrome, elles sont percées de vastes baies rectangulaires. Côté cours les murs sont en meulières avec un parement de brique rouge et de céramique verte.

HISTOIRE

L'école de garçon est construite en même temps que la Salle des Fêtes, inaugurée en 1905 et agrandi plusieurs fois par la suite.

PHOTO

NATURE DU BÂTI

Espace culturel d'Anglemont

ADRESSE

Place du Général de Gaulle

ARCHITECTURE

La demeure construite vers 1850 se présente pourtant comme une villa du siècle précédent. Dessinée dans l'esprit des hôtels particuliers au décor et à l'ordonnance classiques. La façade principale est organisée autour d'un avant corps central aux travées régulières, séparées deux par deux par des pilastres plats.

Les toitures brisées sont en ardoise et en zinc et sont dotées de lucarnes aux encadrements moulurés. A l'époque de la famille d'Anglemont, la façade arrière était flanquée d'un vaste jardin d'hiver.

L'institution gay fait évoluer le bâtiment : Construction sur la rue d'Anglemont : ces bâtiments de brique polychrome haut de trois étages appartiennent au style des établissements scolaires du début du XXe siècle.

HISTOIRE

L'Hôtel d'Anglemont, demeure prestigieuse dont nous ne connaissons pas l'origine avec certitude. Il semble qu'elle est été construite vers 1850 par le comte d'Anglemont.

En 1902, la propriété est devenue l'Institution Gay. Le nombre d'élèves, des jeunes filles, allant croissant, un bâtiment a été construit vers 1914 dans le parc, le long de la rue d'Anglemont. Il sera agrandi pour relier l'hôtel ultérieurement. A la fermeture du pensionnat en 1982, l'ensemble a été réhabilité et transformé pour accueillir le Centre Culturel Jean Cocteau, une bibliothèque et un conservatoire (1985 architecte Gilles Poirier). L'espace d'Anglemont a été inauguré en 1987.

PHOTO

N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



A9

NATURE DU BÂTI

**Centre de Santé Bernard-Lafay,
anciennes maisons ouvrières jumelées**

ARCHITECTURE

Bel exemple de maisons ouvrières jumelées en meulière à parement de brique. Le jumelage de maisons est en rapport avec une certaine économie des coûts de construction mais aussi pour augmenter le volume construit et donc de le modeler plus facilement.

La transformation en Centre de santé conserve l'aspect général des deux pavillons à l'exception de l'agrandissement d'une baie en rez-de-chaussée, et en renforçant le lien entre les deux parties par un élégant auvent.

ADRESSE

35-37 av. Georges Clémenceau

HISTOIRE

1984 : installation du centre de santé C. Hauduroy et J. Barbosa, architectes.

PHOTO



N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



A10

NATURE DU BÂTI

Tour TDF

ADRESSE

Fort de Romainville

ARCHITECTURE

Tour de Télédiffusion de France, réalisée par l'architecte Claude Vasconi, haute de 141 mètres. Elle domine le territoire et une partie du paysage de l'Ile de France. Le fût d'un diamètre de 10mètres a été coulé en 1er en continu, avec un coffrage glissant. Puis chaque étage, constitué d'une plate forme de plus de 2000 tonnes de béton a été coulé au sol et hissé le long de la colonne à l'aide de vérins prenant appui sur 48 rails verticaux.

HISTOIRE

Elle remplace l'ancienne tête de réseau des Buttes Chaumont devenue trop peu puissante en raison de la multiplication des chaînes et des radios au début des années 80. L'exploitation du site des lilas a commencé le 1er juillet 1986.

PHOTO



N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



A11

NATURE DU BÂTI

Château d'eau

ADRESSE

71 rue du Garde Chasse

ARCHITECTURE

La compagnie générale des eaux s'installe rue du Garde-chasse vers 1908 et construit le château d'eau actuel en 1914.

HISTOIRE

PHOTO



N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



A12

NATURE DU BÂTI

Monument aux morts

ADRESSE

Cimetière municipal

ARCHITECTURE

Monument aux morts pacifiste. Loin d'exalter la ferveur militaire, comme il est fréquent dans ce type de monument, celui-ci exprime la douleur et la mort : une femme éplorée se penche sur les cadavres de soldats. Implantée au milieu de l'allée centrale, la sculpture tourne le dos au carré militaire.

HISTOIRE

Demandé par Eugène Decros dès sa réélection en 1919. L'œuvre est due au sculpteur Félix Desruelles (1924).

PHOTO



N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

A13

NATURE DU BÂTI

Ancienne gendarmerie

ADRESSE

196 rue de Paris

ARCHITECTURE

Excentrée dans un secteur encore agricole à l'époque de sa construction en 1897, la gendarmerie affiche une allure austère et solide correspondant à sa fonction. Tournée vers la ville et non implantée dans l'alignement de la rue, elle offre des façades en pierre de taille à l'ordonnance régulière. Elles sont seulement ornées de deux bandeaux en couronnement et d'une corniche saillante ainsi que d'une frise de brique polychrome sur les allèges. Haut de deux étages, le bâtiment est coiffé d'un toit à quatre pans en tuile mécanique. La porte d'entrée, à double battant, en bois ouvragé, est assez remarquable.

HISTOIRE

Ancienne gendarmerie des Lilas, elle ne fonctionne plus depuis les années 1990.

PHOTO

N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



A14

NATURE DU BÂTI

Bouche de métro principale ligne 11
Mairie des Lilas

ADRESSE

Angle rue de Paris/bd de la Liberté

ARCHITECTURE

L'entrée du métro a été faite dans les mêmes matériaux que les sorties de métro de la place de l'opéra à Paris.

HISTOIRE

PHOTO



N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



A15

NATURE DU BÂTI

Ancienne Poste

ADRESSE

17 rue Jean Poulmarch

ARCHITECTURE

Architecture typique des postes

HISTOIRE

Reconversion du bâtiment pour les services de la ville.

PHOTO



N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

A16

NATURE DU BÂTI

Église Notre Dame du Rosaire

ADRESSE

7-11, rue Jean Moulin

ARCHITECTURE

L'église présente une architecture résolument contemporaine. La façade est uniformément recouverte de pierre, avec une teinte de pierre plus sombre pour le soubassement de l'édifice. Le biais de la partie basse de la façade principale permet l'existence d'un vaste parvis. Les choix architecturaux, les orientations des façades, offrent de nombreuses ouvertures et apports lumineux au sein de l'église.

Un campanile en pierre grise vient compléter l'édifice religieux, lui conférant une urbanité certaine.

HISTOIRE

Le projet de construction de l'église a débuté en 2004. L'édifice a été consacré six ans plus tard, en 2010.

PHOTO

N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



C1

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

85 Ter rue de Noisy le Sec

ARCHITECTURE

Enduit de ciment au rdc et sur les oriels, la brique ocre du 2e au 5e étage et enfin la brique rouge au 1er étage. La porte rappelle celle du 87 voisin mais à un seul battant. les frontons sont décorés de panneaux en ciment moulés.

HISTOIRE

E. Durand Architecte 1933 (inscription sur la façade).

PHOTO



N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

C2

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

87 rue de Noisy le sec

ARCHITECTURE

Un bel immeuble R+5 domine la petite place du Vel d'Hiv. Côté place ses 2 oriels habillent la façade occupée au rdc par un commerce. Le rdc et le 1er étage sont revêtus d'un enduit imitant la pierre. On retrouve l'enduit en couronnement. Les étages sont en brique rouge et grise sur les oriels. On retrouve des frises de ciment moulé, en couronnement entre les oriels, et sur les trumeaux côté rue. La porte à double battant est en bois ouvragé avec des ouvertures octogonales fermées d'une grilles de style art déco. l'encadrement est en ciment moulé.

HISTOIRE

E. Durand Architecte 1930 (inscription sur la façade).

PHOTO

N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

C3

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

98 av. Pasteur

ARCHITECTURE

Imposant, cet immeuble de 7 étages et cinq travées est inscrit dans une ancienne lanrière agricole. Le plan ménage une grande cour en longueur. La façade sur l'avenue est en brique rouge et enduit de ciment. On retrouve ce dernier sur les oriels, les balcons et les frontons des baies du 4^e étage. Le rdc est revêtu d'enduit, le commerce et la porte d'entrée ont des encadrements rappelant le style art déco, comme les baies du 4^e étage. Le pignon nord-est, en meulière, percé de toutes petites baies en jours de souffrance, paraît démesuré par rapport aux pavillons avoisinants.

HISTOIRE**PHOTO**

N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

C4

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

120 av Pasteur angle rue Noisy le sec

ARCHITECTURE

Belle immeuble proue, à pan coupé, marque l'entrée du boulevard. la qualité de ses façades repose sur la répartition élégante des parties en brique et de celles revêtues d'enduit, et sur les éléments de décor en plâtre mouluré imitant la pierre que l'on retrouve en linteaux et en frise sous le balcon filant du 5e étage ainsi qu'au 1er étage, formant des refends horizontaux. F. Veber architecte 1905 (inscription sur la façade).

HISTOIRE**PHOTO**

N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



C5

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

11 rue de l'est, angle rue Noisy le sec

ARCHITECTURE

Monumental cet immeuble et son voisin sont construits 3 ans avant celui de la rue Georges Pompidou par Henri Dubouillon, il en est en quelque sorte son esquisse. Traitement similaire des façades assurant une continuité, utilisation de la brique émaillée bleue sur certains linteaux. L'ordonnance des baies est identique sur les deux immeubles voisins. Les ferronneries soignées sont à motifs de volutes et de feuilles de marronnier, comme celles du n°113, avenue Pasteur.

HISTOIRE

L'édifice est signé H. Dubouillon architecte 1911 (plaque sur la façade).

PHOTO



N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



C6

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

9 rue du Centre

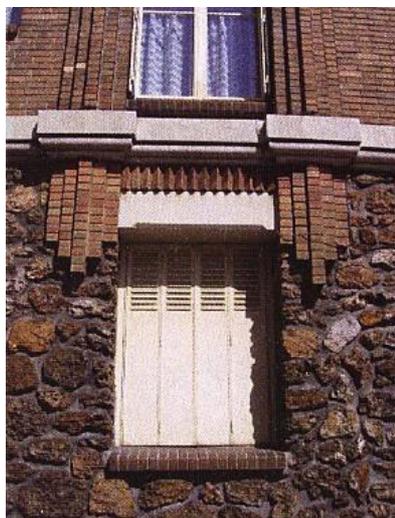
ARCHITECTURE

Immeuble en pierre meulière et brique polychrome à parement de céramique qui se marient très bien.

HISTOIRE

Signé J. Adrien architecte aux Lilas. P. Blatt entrepreneur à Pantin (plaque sur l'immeuble).

PHOTO



N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



C7

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

10 rue du Centre

ARCHITECTURE

Carreaux de céramique en couronnement (les mêmes que l'immeuble du 2 rue Jacques Catric).

HISTOIRE

Immeuble des années 1920-1930.

PHOTO



N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

C8

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

25 rue des Bruyères

ARCHITECTURE

Immeuble de 5 étages à la belle façade en brique polychrome (motifs rouges sur fond gris) à l'exception du rdc en meulière et du dernier étage en enduit blanc. Le premier étage est le plus décoré, notamment les trumeaux avec des bandes de briques rouges, bordées de briques émaillées turquoise, et au niveau des linteaux des baies, des plaques de céramique brune à motifs végétaux en relief. Les trumeaux au 4e étage sont ornés de cabochons en céramique turquoise. Au rdc les linteaux sont en brique rouge, surhaussée de brique émaillée turquoise. La porte d'entrée en fer et verre à double battant, est ornée de motifs floraux stylisés. L'encadrement en plâtre mouluré représente la vigne. A noter la délicatesse des appuis de fenêtre à motifs floraux.

HISTOIRE**PHOTO**

N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



C9

NATURE DU BÂTI

Immeubles d'habitation

ADRESSE

2 rue Georges Pompidou

ARCHITECTURE

Bâtis par le même architecte ces deux immeubles (à la même adresse) font partis des plus monumentaux de la commune.

En particulier celui qui marque l'angle. Haut de 6 étages, il s'organise autour d'un pan coupé arrondi surmonté d'un fronton cintré. Ses façades ondulées (oriels de faible arrondi) sont en brique à parement de plâtre mouluré. Les ferronneries de 2 types sont utilisées en alternance. immeuble de prestige, il est proche de l'immeuble bourgeois parisien, notamment dans le traitement de l'oriel.

Celui de la rue Georges Pompidou, plus bas (4 étages) est aussi plus simple, bien que le parti architectural soit le même.

Une seule entrée au traitement assez simple dessert les deux immeubles.

HISTOIRE

Il est signé Henri Dubouillon architecte SN 1914. Ronteix freres entrepreneurs Pré St Gervais (inscription sur la façade).

PHOTO



N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

C10

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

10 rue Jean Moulin

ARCHITECTURE

Intéressante composition de façade basée sur le jeu entre l'enduit de plâtre et la brique. Celle-ci forme des motifs géométriques sur les trumeaux des 4e et 5e étages. Les linteaux sont ornés de briques émaillées turquoises. Les gardes-corps en fonte moulée représentent des motifs floraux assez épurés. la porte d'entrée à deux battants en fer et verre est élégante.

HISTOIRE

Plaques sur la façade : H Dubouillon architecte
SN 1912 et Ronteix Fres Entrepreneurs, Pré
Saint Gervais.

PHOTO

N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

C11

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

12 rue Jean Moulin

ARCHITECTURE

Le traitement monumental de l'angle s'explique par la présence, à l'origine, du bureau de poste en rez de chaussée. les cartes postales permettent de mesurer les modifications du décor des façades qui comportait de nombreuses moulures de plâtre rococo. Seules, celles situées en encadrement de la porte ont été conservés. Reste un immeuble imposant au toit à la mansard aux nombreuses lucarnes. Les linteaux en brique polychrome surlignés de brique émaillée turquoise adoucissent la meulière. les appuis de fenêtres en fonte moulée forment des motifs abstraits dont les courbes rappellent l'art nouveau. la belle porte en fer et verre ouvre sur un hall décoré de stuc et de mosaïque de marbre au sol. le RDC occupé par le centre culturel Torah Termina,

est défiguré par le murs aveugles qui sont

HISTOIRE**PHOTO**

N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

C12

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

18 rue Jean Moulin

ARCHITECTURE

Cet immeuble très simple se distingue par sa porte d'entrée et sa brique jaune en façade. La porte est à double battant en fer et verre et surmontée d'une imposte. Son dessin, basé sur des formes géométriques, est original ainsi que les colonnes cannelées stylisées qui l'encadrent.

HISTOIRE**PHOTO**

N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

C13

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

26 rue Jean Moulin

ARCHITECTURE

Cet immeuble offre une belle façade en meulière à parement de brique polychrome, de brique émaillée turquoise, de plâtre mouluré et de céramique. Ces éléments se combinent pour décorer linteaux et allèges. Les gardes-corps en fonte moulée à motif d'iris sont identiques à ceux du n°8 de la rue.

HISTOIRE**PHOTO**

N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

C14

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

4 rue du 14 juillet

ARCHITECTURE

Bel exemple d'immeuble s'inspirant de l'art déco, notamment pour ses frontons cintrés ornés d'éventails et les motifs géométriques de ses garde-corps et de ses portes d'entrées. La composition symétrique des façades est rythmée par la présence de deux oriels. Les arrondis des bandeaux et des balcons, filant au 5e étage, lui donnent une allure ondoyante. La brique de teinte unie rouge clair participe au décor par le biais de son appareillage formant des frises, continues au niveau des 1er et 4e étages, et un encadrement théâtral aux portes d'entrée.

HISTOIRE**PHOTO**

N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

C15

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

2 bd de la Liberté angle rue J. Poulmarch

ARCHITECTURE

Situé d'un côté de la mairie, il aurait pu compléter l'amorce d'un cadre prestigieux pour celle-ci, ce que n'a pas permis la modestie de son architecture, tant au niveau du gabarit que de l'ornementation de ses façades. Il reste un immeuble élégant de 4 étages à pan coupé, aux façades en brique grise, décorées de frises de brique rouge au dernier étage et de brique émaillée bleue. Les allèges sont ornées de panneaux de céramique représentant en relief des feuilles de vigne (5 sur 8 sont manquantes).

HISTOIRE**PHOTO**

N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



C16

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

19 rue Jean Poulmar'ch, angle rue R Rolland

ARCHITECTURE

Haut de 6 étages, organisé autour d'un pan coupé, cet immeuble de brique à toit terrasse est remarquable de par la simplicité de sa composition qui lui confère cependant une élégance certaine. Cette dernière repose uniquement sur le rythme des oriels, le jeu des balcons et des appuis de fenêtres à motif de corbeille de fruits et la qualité de la brique.

HISTOIRE

René Tanalias Architecte SN à Pantin.
Entreprise Ronteix Pré Saint Gervais 1931
(inscription sur la façade).

PHOTO



N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



C17

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

8 bd de la Liberté

ARCHITECTURE

HISTOIRE

J. Adrien Architecte 1911. Ronteix Fres entrepreneurs Pré St Gervais.

PHOTO



N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

C18

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

24 bd de la Liberté

ARCHITECTURE

Ensemble composé de deux immeubles parallèles implantés entre le boulevard et la cour Saint-Paul. Ils sont à 5 étages. La façade sur le boulevard comprend 3 travées, dont celle de gauche en avancée, est surmontée d'un petit toit à deux pans. Elle est en brique jaune à parement de plâtre mouluré et frises de brique brune. les ferronneries ouvragées sont à motifs floraux. La façade, côté cour Saint Paul, est en brique grise avec des frises de brique rouge.

HISTOIRE**PHOTO**

N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

C19

NATURE DU BÂTI

Hotel Paul de Kock

ADRESSE

130 rue de Paris

ARCHITECTURE

Cet immeuble bénéficie de la perspective offerte par le débouché de la rue du Garde Chasse. De fait, sa façade de brique polychrome (motifs rouges sur fond jaune) est mise en valeur. Elle est ornée de frises de céramique polychrome, en relief, entre les linteaux des baies du 4^e étage représentant du lierre. Ce même motif est repris par les ferronneries. La porte d'entrée cintrée, en fer et verre, est encadrée d'une frise de briques émaillées polychrome dans les tons de brun et de jaune.

HISTOIRE

Occupé par l'hôtel Paul de Kock, l'édifice est signé A. L'habitant et Sarret Architecte paris 1913 (plaque sur la façade).

PHOTO

N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

C20

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

36 bd de la Liberté angle rue Rouget de l'Isle

ARCHITECTURE

Immeuble de 5 étage formant un arrondi, il possède des éléments de décor typiques de l'entre-deux-guerres. Les façades sont en brique rouge à l'exception du rdc occupé par des commerces, et du balcon des 4e et 5e étages. Le traitement des derniers niveaux est particulièrement soigné : alternance de volumes et de matériaux et frises de ciment moulé représentant des galets sous la toiture et des motifs floraux stylisés sur les balcons en couronnement des oriels. L'arrière est travaillé également : baies décalées en hauteur, balcons et lucarnes rythment une façade pleinement visible depuis la rue Rouget de l'Isle.

HISTOIRE**PHOTO**

N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



C21

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

44 bd de la Liberté

ARCHITECTURE

Bel immeuble bourgeois de 5 étages et 5 travées. Il est remarquable pour la richesse de son décor notamment de stuc et de céramique. On observe une juxtaposition de motifs d'inspiration classique et végétale : la vigne est un élément récurrent que l'on retrouve en frise courant sous les balcons, mais également dans la ferronnerie des garde-corps et des appuis de fenêtres de la travée centrale. Elle est également présente sur la frise de céramique située sous la toiture. Cet immeuble est le seul aux Lilas dont la signature d'un sculpteur figure en façade.

HISTOIRE

A L'habitant et Sarret architecte. G. Marchal sculpteur à Montreuil. F. Thomazon constructeur 1912 (inscription sur la façade).

PHOTO



N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



C22

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

95 rue R Rolland et angle rue du maréchal
Juin

ARCHITECTURE

Façades de brique grise agrémentées d'éléments
de décor.

La toiture débordante amène une
caractéristique pittoresque à l'ensemble.

HISTOIRE

PHOTO



N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

C23

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

152 rue de Paris

ARCHITECTURE

Bien que de petite taille, 3 étages et 5 travées, cet immeuble se remarque par sa façade très colorée, dans une rue où le gris des enduites domine. La brique (peinte) est rehaussée par la couleur des panneaux de céramique que l'on retrouve sous la corniche et au-dessus du portail.

HISTOIRE**PHOTO**

N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

C24

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

154-156 rue de Paris

ARCHITECTURE

Ces 2 immeubles de facture très modeste sont percés d'un porche ouvrant sur le passage des Hortensias. Cette alliance immeuble de faubourg et passage est suffisamment pittoresque pour être conservée.

HISTOIRE**PHOTO**

N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

C25

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

158 rue de Paris

ARCHITECTURE

Haut de 5 étages + combles, cet immeuble a une façade en brique beige et ornée d'éléments de plâtre mouluré et de fleurons de céramique polychrome. Elle est rythmée par deux oriels. Proche du modèle post-haussmannien, l'immeuble est remarquable par le traitement ostentatoire des oriels soulignés d'enduit imitant la pierre et couronnés de frontons cintrés, et la présence d'une loggia scandée de deux colonnes. Ses ferronneries sont soignées, notamment celles de la porte d'entrée dotée d'un encadrement de pierre. La façade arrière est en brique polychrome.

HISTOIRE**PHOTO**

N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

C26

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

2 av des Combattants d'Afrique du Nord

ARCHITECTURE

Immeuble de 6 étages à pan coupé. Les façades se distinguent par une ornementation en ciment moulé très représentative du mouvement art déco : frise à motif de fleurs stylisées courant au niveau du 5e étage sous le bandeau, base des oriels arrondis et ornés des même motifs. Les appuis de fenêtres sont en fonte moulée mêlant dessin géométrique et fleurs stylisées. le rez de chaussée à bossage est revêtu d'un enduit. la porte d'entrée est en fer et verre, elle reprend les mêmes dessins. Le linteau est orné d'un panneau de ciment moulé comportant des motifs de fleur et d'éventails très stylisés.

HISTOIRE

René Tanalias architecte à pantin. Ronteix Fres entrepreneurs pré St Gervais (inscription sur la façade).

PHOTO

N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

C27

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

188 rue de Paris

ARCHITECTURE

8 étages très monumental. Les façades sont en brique ocre jaune et en enduit blanc. Ce dernier recouvre les surfaces ondulées que l'on retrouve au niveau des allèges, et toute hauteur sur le pan coupé et les travées entourant le pan coupé. la porte d'entrée à double battant en fer et verre, privilégie la transparence : les éléments de ferronnerie forment 4 panneaux remplis de volutes ondulées très fines tout à fait originales. Les débords de toitures forment une silhouette découpée aérienne et dynamique.

HISTOIRE**PHOTO**

N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

C28

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

190 rue de Paris

ARCHITECTURE

Sans doute le même architecte que l'immeuble du 188, resté anonyme. La porte d'entrée est la même et l'on retrouve le principe semblable de murs en brique ocre jaune et de panneaux de ciment ondulé sur les allèges. Les baies forment une alternance horizontale de fenêtres et de portes-fenêtres. La différence de hauteur d'allèges soulignée par les rebords de ciment composent un rythme horizontal qui contrebalance celui vertical des trumeaux en brique.

HISTOIRE**PHOTO**

N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

C29

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

192 rue de paris

ARCHITECTURE

Plus modeste que ses voisins, cet édifice se remarque par le rouge de sa brique sur laquelle tranche le blanc des bandeaux. Haut de 6 étages il possède deux oriels couronnés de balcons. Noter le jeu de briques en relief qui habille les angles des oriels et des allèges de la travée centrale. La porte d'entrée est à deux battants en bois ouvragés, avec un encadrement mouluré à motifs géométriques.

HISTOIRE**PHOTO**

N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

C30

NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

194 rue de Paris, angle rue Léon Renault

ARCHITECTURE

Immeuble monumental qui profite d'une belle perspective depuis la rue des Sablons. Chaque façade en brique jaune est dotée d'un oriel ainsi que le pan coupé. Ce dernier se retourne sur une travée de chaque côté. La base reprend le principe des consoles mais très stylisées jusqu'à ressembler à un jeu de cubes. Les oriels sont revêtus d'enduit blanc et sont surmontés de frontons cintrés ornés de moulures de ciment. Les ferronneries sont à motifs d'éventail, identiques à celles du n°194. On retrouve également ces motifs sur la porte d'entrée à double battant en fer et verre. L'encadrement est mouluré, le linteau comporte un panneau de ciment mouluré représentant des fleurs stylisées typiques de l'art déco.

HISTOIRE**PHOTO**

N°REF

C31

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

23 bd Général Leclerc de Hauteclouque

ARCHITECTURE

De style art déco il est du même gabarit que son voisin du 21, mais offre une façade différente. Sa façade est plus soignée que son voisin, en brique ocre rouge elle est animée par un oriel englobant les deux travées centrales. Cet oriel, bordé de redents repose sur des consoles. Il est couronné par un fronton cintré en béton nu. Une frise de brique en relief orne les parties en retrait, sous la corniche incurvée. Le rdc est revêtu d'enduit et les trumeaux présentent des motifs en creux. La porte en fer et verre reprend le motif de la corbeille de fruits des années 1925, mais de facture différente de celle des portes du n°21.

HISTOIRE

L'immeuble est occupé par l'hôtel Charma

PHOTO



FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS

N°REF

C32



NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation néo Louis XIII

ADRESSE

10, place Charles de Gaulle

ARCHITECTURE

L'intérêt de ce petit immeuble de trois étages réside dans sa façade incurvée qui suit élégamment le tracé de la place. Bien que remaniée on y lit encore l'influence du style néo-Louis XIII : murs de brique rouge (peinte), encoignures en encadrement de fenêtres en plâtre évoquant la pierre. Seule dérogation à ces références, la frise de plâtre mouluré qui court entre la corniche et le débord du toit (droit).

HISTOIRE

PHOTO



FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS

N°REF

C33



NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

ARCHITECTURE

Immeuble des années 1920-1930 type art déco en brique rouge. A noter le volume intérieur du "café de Paris" (voir salle du fond) au rdc qui a accueilli des animations festives.

HISTOIRE

PHOTO



FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS

N°REF

C34



NATURE DU BÂTI

Immeuble d'habitation

ADRESSE

171 rue Paris

ARCHITECTURE

Bow-windows en façade

HISTOIRE

PHOTO



N°REF

D1

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**NATURE DU BÂTI****Ancienne usine Louis Vulliet, puis Cuprotube****ADRESSE**

23bis-25 rue Chassagnolle

ARCHITECTURE

La loge du gardien et le poste transformateur, en maçonnerie de brique, ne masquent pas sur la rue les bâtiments de production. L'étirage et le déplacement des longues barres nécessitaient de vastes volumes qu'une charpente métallique à tirants n'auraient pas permis. Pour cette raison, l'atelier et le magasin ont été dotés d'une charpente dérivée du type de Dion, du nom de l'ingénieur notamment chargé des calculs de la galerie des machines de l'Exposition Universelle de 1978. L'idée consistait à rendre solidaires l'arbalétrier et le poteau de support en raccordant par un arc de cercle, de façon à former une seule poutre continue triangulée. la poussée de la ferme se trouvait ainsi réduite à une force qui s'exerçait obliquement à la base du poteau, permettant ainsi la suppression totale des tirants, pourvu que le poteau ait été convenablement encasté dans le massif de fondation en maçonnerie (bertrand Lemoine).

HISTOIRE

La halle d'étirage et le magasin de l'usine de tubes sans soudure en cuivre et laiton Louis Vulliet, puis Ets Ch. Kerdrel avant 1941, puis Cuprotube en 1942, impose depuis 1922 leur silhouette à l'angle de l'avenue Pasteur et de la rue Chassagnolle. Ces bâtiments, bien intégrés au tissu urbain malgré le volume de la halle, sont occupés aujourd'hui par les ateliers de décor de théâtre Jipanco et la salle de répétition Lilas en scène.

PHOTO

N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



D2

NATURE DU BÂTI

Administration et production ancienne usine

ADRESSE

7-11 rue de Romainville

ARCHITECTURE

Bâtiment en meulière et brique à un étage carré surmonté d'un étage de comble. L'entrée de la manufacture est marquée par une porte cochère monumentale (unique sur la ville), donnant sur une cour centrale, surmontée d'un entablement portant une table, destinée à recevoir le nom de l'entreprise. L'ensemble est doté d'une corniche de briques en dents d'engrenage, elle-même coiffée d'un chaperon de tuile. L'utilisation d'un rocaillage de meulière et l'ajout d'une frise en brique témoignent d'un soin particulier, reflet de l'architecture civile de la même époque.

HISTOIRE

La maison de confection Ohresser, dont le magasin de vente est situé à Paris, 130-132 rue Montmartre, installe aux Lilas ses ateliers, 9 rue de Romainville. Bâtiment transformé et grandi au début des années 1940 par l'entreprise JOCA pour aménager une usine de confiserie, aujourd'hui convertie en logements.

PHOTO



N°REF

D3

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**NATURE DU BÂTI**

Fonderie de cuivre, bronze et laiton

ADRESSE

28 rue Romain Rolland

ARCHITECTURE

Bâtiment de production occupant les trois flans de la parcelle et dessinant une cour centrale. La fonderie Piattino comporte ainsi une grande halle de fonderie et d'étuvage en fond de parcelle, et orthogonalement une halle de sablage, un magasin à châssis et un magasin d'expédition soit trois halles à pans de fer hourdés de briques surmontées d'une charpente en bois pour la plus ancienne, métalliques à fermes triangulées pour les plus récentes, coiffées de lanterneaux vitrés pour l'éclairage et l'aération. Les deux ailes en retour (magasin aux moules, bureau et vestiaires au nord, en parpaing de mâchefer, bâtiment d'habitation au sud), formant un ensemble en U, sont héritées des entreprises ayant précédés.

HISTOIRE

L'entrepreneur Marius-Jean Piattino (1914-1969) exerce son activité de fondeur après avoir racheté l'usine existante. Le sable et la terre argileuse, destinés à la confection des moules étaient déposés sur le sol de l'atelier, une fois les moules et les noyaux confectionnés, un passage à l'étuve permettait leur solidification, les poches de coulée de 150 kg étaient guidées depuis les cubilots par un treuil relié au rail encore présent au plafond de l'atelier. Pour accueillir ces opérations, M. Piattino avait fait agrandir entre 1947- et 1949 l'ancienne fonderie Mathieu construite à cette adresse entre 1930 et 1939.

PHOTO

N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

D4

NATURE DU BÂTI

Halle

ADRESSE

175-177 rue de Noisy le sec

ARCHITECTURE

Cette halle est masquée sur la rue par un immeuble construit aux environs de 1900. Un passage cocher ouvrant sur une cour centrale, conduit à une vaste halle occupant la largeur de la parcelle. Elle est à pans de bois (la matériau de remplissage, vraisemblablement des briques, a été déposé lors de la conversion récente du bâtiment en logement), couverte d'une charpente en bois portant un toit à longs pans.

HISTOIRE

Ancienne usine de boîte métalliques Houperman, puis G. Véron (vers 1910-1925), à laquelle succèdent l'usine de construction mécanique (compresseurs frigorifiques) Robert Grange entre 1940 et 1957, puis la SEIF.

On peut dater cette halle des années 1905-1910, époque d'implantation de l'usine de boîtes métalliques. Il s'agit ainsi de la plus ancienne halle en bois conservée sur le territoire de la commune.

PHOTO

N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

D5

NATURE DU BÂTI

Usine de jouet Dreyfuss et Riès

ADRESSE

81 rue Romain Rolland-44 bd de la Liberté

ARCHITECTURE

Un immeuble de 5 étages construit en 1912, masque au 44, bd de la Liberté, l'ensemble d'ateliers construits en U sur la parcelle traversante, dessinant une cour ouvrant sur la rue Romain Rolland. A droite de l'entrée les 3 bâtiments accolés présentent les mêmes principes constructifs. Ils doivent appartenir à l'ancienne manufacture de jouets Dreyfuss et Riès. En maçonnerie de brique pleine, ils comportent en effet un étage carré percé de larges baies horizontales inspirées de l'architecture industrielle américaine du début du XXe siècle, dont la diffusion se poursuit en France au cours de l'entre deux guerres. La construction en étages est significative d'une activité d'assemblage, manuelle ou faiblement mécanisée. De l'autre côté, le bâti en rdc semblent avoir été construits selon l'agrandissement de l'usine ou de l'implantation de nouvelles activités, sans remettre en cause le principe fonctionnel de la distribution autour de la cour.

HISTOIRE

Aucune entreprise, toutefois, n'est mentionnée dans les bottins du commerce au 81 de cette rue :

les entrepreneurs retiennent l'adresse la plus prestigieuse du 44 bd de la Liberté. L'usine de jouet Dreyfuss et Riès, puis Dreyfuss et Cie est attestée entre 1920-1925 et 1935-1940. Depuis 1935-1940, plusieurs entreprises se côtoient dans cette cour artisanale et industrielle. Ce sont en 1945, l'imprimeur typographe Barrière, l'usine de cartonnage M. Caland, l'émailleur aux vernis Chesneau et le souffleur de verre Ch Duflos et fils.

PHOTO

N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



D6

NATURE DU BÂTI

Ancienne Graineterie

ADRESSE

6-8 rue Esther Cuvier

ARCHITECTURE

Bâtiment de stockage, Structure en acier appareillé de brique et toiture débordante en tuile sur charpente en bois.

HISTOIRE

Ancienne graineterie, le bâtiment servait pour du stockage. Ensuite il a été utilisé encore pour différentes natures de stockage pour être revendu avant 2000 à un particulier qui l'a reconfiguré en loft, tout en gardant avantageusement son architecture et l'espace de sa cour intérieure.

PHOTO



N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

E1

NATURE DU BÂTI

Maison bourgeoise

ADRESSE

4 place du Vel-d'Hiv

ARCHITECTURE

Une des deux maisons accolées à un étage avec leur curieux toits pointus. Leur principe décoratif se base sur le style néo Louis XIII. L'entrée est protégée par une marquise en fer et verre et implantées en retrait de la rue, à l'arrière de cours plantées et fermées de grilles ouvragées.

HISTOIRE**PHOTO**

N°REF

E2

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**NATURE DU BÂTI**

Maison bourgeoise

ADRESSE

2 place du Vel-d'Hiv

ARCHITECTURE

Une des deux maisons accolées à un étage avec leur curieux toits pointus. Leur principe décoratif se base sur le style néo Louis XIII. L'entrée est protégée par une marquise en fer et verre et implantées en retrait de la rue, à l'arrière de cours plantées et fermées de grilles ouvragées.

HISTOIRE**PHOTO**

N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



E3

NATURE DU BÂTI

Pavillon style 1900

ADRESSE

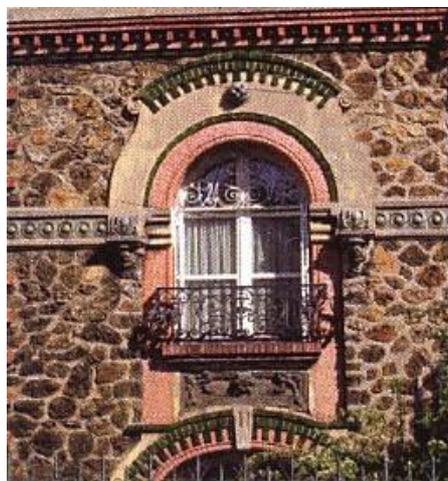
97 rue Noisy le sec

ARCHITECTURE

Unique aux Lilas, ce pavillon est un exemple superbe de ce type de villas, à la mode au début du XXe siècle et empruntant à divers courants architecturaux pour composer le style 1900. La façade est en meulière avec une importante ornementation de brique et de céramique, notamment sur l'avant corps. Au rdc la large baie à arc surbaissé est dotée d'un décor d'inspiration art nouveau. la fenêtre du 1er étage en plein cintre a un encadrement en brique rouge surligné de brique vernissée verte. L'arc est doublé d'un décor de plâtre mouluré et de brique vernissée verte incluant un cabochon de céramique. Il repose sur de fausses consoles dotées de sculptures de céramique représentant des visages féminins. L'allège de la baie est occupée par un panneau de céramique brune à motifs art nouveau. une frise de céramique en relief file tout le long de la façade. La céramique provient de la célèbre maison Gentil et Bourdet.

HISTOIRE

PHOTO



N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



E4

NATURE DU BÂTI

Maison d'angle

ADRESSE

20 rue Raymonde Salez angle rue R. Rolland

ARCHITECTURE

Cette maison d'angle à un étage est intéressante de par le traitement du pan coupé, doté d'un bow-window surmonté d'un fronton cintré. La terrasse bordée d'une balustre lui donne une allure de villa balnéaire. Elle est signée A. Lund architecte (inscription sur la façade).

HISTOIRE

La découpe de la porte du rez de chaussée laisse penser que le bâtiment abritait sans doute autrefois une activité ou un commerce.

PHOTO



N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

E5

NATURE DU BÂTI

Pavillon de l'entrepreneur Hemmen

ADRESSE

36 rue de la Croix de l'épinette

ARCHITECTURE

Il s'agit d'un pavillon en moellons de pierre calcaire, cas unique aux Lilas, comportant un étage carré et dont l'étage de combles est souligné par une frise marquant brique rouge et brique silico-calcaire. Il est recouvert d'un toit à pans brisés et demi-croupe soutenu par une charpente et des aisseliers en bois.

HISTOIRE

L'usine Hemmen, puis Hemmen et Jacquemin, fabricant de poignées pour parapluies en celluloïd et autres objets en matières plastiques depuis 1881 a été détruite au cours des années 1970 et fait désormais place à la clinique des Lilas. Il ne subsiste aujourd'hui que le logement patronal côté rue de la Croix de l'Épinette.

PHOTO

N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

E6

NATURE DU BÂTI

Maison aux styles 1900 et art déco

ADRESSE

2 rue Esther Cuvier

ARCHITECTURE

Maison étonnamment haute et étroite, à la croisée des styles 1900 et art déco. Imposant fronton cintré surmontant un avant corps arrondi. Les étages sont revêtus de brique ocre avec des motifs de vannerie. Le rez de chaussée, revêtu d'un enduit blanc est percé de trois ouvertures, à découpe octogonale, dont la porte d'entrée en fer et verre à motifs géométriques de très belle facture. Une attention toute particulière a été apportée à la base de l'oriel en forme de vasque, et aux fenêtres du 1er étage ornées de vitraux. les appuis de fenêtre en fonte moulées sont à motif de papyrus stylisés.

HISTOIRE**PHOTO**

N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



E7

NATURE DU BÂTI

Maison

ADRESSE

37 rue de la République

ARCHITECTURE

Maison avec son jardinet à l'avant forme un certain ordonnancement à un angle de rue.

HISTOIRE

PHOTO



N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



E8

NATURE DU BÂTI

Maison de ville

ADRESSE

3 rue Waldeck-Rousseau

ARCHITECTURE

Elle offre le même type de décoration que sa voisine à l'angle de la rue de Paris, en plus simple. Bien entretenue, elle a conservé les tuiles plates de son toit à quatre pans.

HISTOIRE

Implanté à la jonction de la rue de Paris et du secteur de l'ancien bois, cette maison a gardé une allure villageoise.

PHOTO



N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



E9

NATURE DU BÂTI

Maison

ADRESSE

11 av. Waldeck-Rousseau

ARCHITECTURE

Toiture à la Mansart et sculpture qui orne la façade faisant d'une banale maison de ville une des maisons les plus remarquées de la commune.

HISTOIRE

PHOTO



N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



E10

NATURE DU BÂTI

Maison bourgeoise, propriété Patrelle

ADRESSE

6-8 av. Paul de Kock

ARCHITECTURE

Elle se distingue par sa tourelle en brique et ses grandes toitures en pavillon couvertes en ardoise.

HISTOIRE

Villa de style éclectique est typique des maisons bourgeoises de la fin du XIXe siècle. Conçue par l'architecte Alex Fournier, elle a été construite en 1897 par l'industriel Patrelle, à l'emplacement de la maison du romancier.

PHOTO



N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

E11

NATURE DU BÂTI

Villa bourgeoise

ADRESSE

4, cité Saint Germain

ARCHITECTURE

A un étage plus combles, elle est coiffée d'un toit à la Mansart en ardoise et zinc doté de lucarnes aux encadrements en pierre ou en imitation pierre. Ses façades en brique polychrome dans des tons de rouge et de brun ont une ordonnance régulière. Les encadrements de baies en plâtre mouluré sont un rappel du style néo Louis XIII, tandis que la tourelle d'angle dotée d'un toit en poivrière couvert d'ardoise revendique une époque plus ancienne. L'entrée est protégée par une marquise en fer et verre. Le portail, à double battant en fer ouvragé est remarquable.

HISTOIRE

Construite à la fin du XIXe siècle, cette belle villa est typique du courant éclectique de la Belle Epoque.

PHOTO

N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



E12

NATURE DU BÂTI

Pavillon au "joueur de flûte"

ADRESSE

52 rue Henri Barbusse

ARCHITECTURE

Une des maisons les plus connues des Lilas en raison de la statue de jouer de flûte qui orne sa façade.

HISTOIRE

PHOTO



N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

E13

NATURE DU BÂTI

Pavillon

ADRESSE

13 rue de la Paix

ARCHITECTURE

La partie centrale composée de 3 travées centrales et de deux étages, représente sans doute le pavillon originel, agrandi et surélevé. une ornementation très soignée notamment avec un médaillon présentant une colombe.

HISTOIRE**PHOTO**

N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

F1

NATURE DU BÂTI

Lotissement de 4 Maisons Cacheux

ADRESSE

9-11-13-15 rue de la République

ARCHITECTURE

Groupées par 2 ou par 4, elles sont à un étage et présentent des façades de 2 travées. Ces maisons sont sobres à l'exception des numéros 13 et 15 ornées d'un décor soigné de plâtre mouluré leur octroyant malgré leur petit gabarit un air cossu (ces deux maisons apparaissent sur les catalogues, elles jouaient peut être un rôle de promotion). Les n°9 et 11 ont perdu leur identité en raison d'un ravalement brutal.

HISTOIRE

Témoignages très importants des prémices de l'histoire du logement social, ces maisons sont des vestiges de l'œuvre d'Emile Cacheux, pionnier du logement social en France.

PHOTO

N°REF

F2

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**NATURE DU BÂTI**

Lotissement de 7 Maisons Cacheux

ADRESSE**1, 3, 5-7 rue du 14 juillet et 4, 6-8 rue Tapis vert****ARCHITECTURE**

Groupées par 2 ou par 4, elles sont à un étage et présentent des façades de 2 travées. Ces maisons sont sobres. Rue du 14 juillet et du Tapis vert, Cacheux a mis en oeuvre le système imaginé par Emile Muller à Mulhouse : des maisons groupées par 4 (n°5-7 rue du 14 juillet et n°6-8 rue du Tapis vert) et par deux (n°3 rue du 14 juillet et n°4 rue du Tapis vert). La composition est fermée par une maison implantée perpendiculairement de façon à bien marquer l'angle des deux rues (au n°1). Ce système économique de groupement, côte à côte et dos à dos, était rendu possible par la simplicité des typologies. Les maisons des rues du 14 juillet et du Tapis vert sont bien conservées dans leur ensemble.

HISTOIRE

Témoignages très importants des prémices de l'histoire du logement social, ces maisons sont des vestiges de l'œuvre d'Emile Cacheux, pionnier du logement social en France.

PHOTO

N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



F3

NATURE DU BÂTI

Lotissement de 4 Maisons Cacheux

ADRESSE

29-31 et 33-35 rue de la République

ARCHITECTURE

Groupées par 2 ou par 4, elles sont à un étage et présentent des façades de 2 travées. Ces maisons sont sobres. Bien qu'en mauvais état, les n° 29/31 n'ont pas été dénaturés, tandis que les n° 33 et 35 ont été surélevés d'un étage dans les années 30.

HISTOIRE

Témoignages très importants des prémices de l'histoire du logement social, ces maisons sont des vestiges de l'œuvre d'Emile Cacheux, pionnier du logement social en France.

PHOTO



N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



S1

NATURE DU BÂTI

Borne des Sources du Nord

ADRESSE

44-44bis rue Jean Moulin

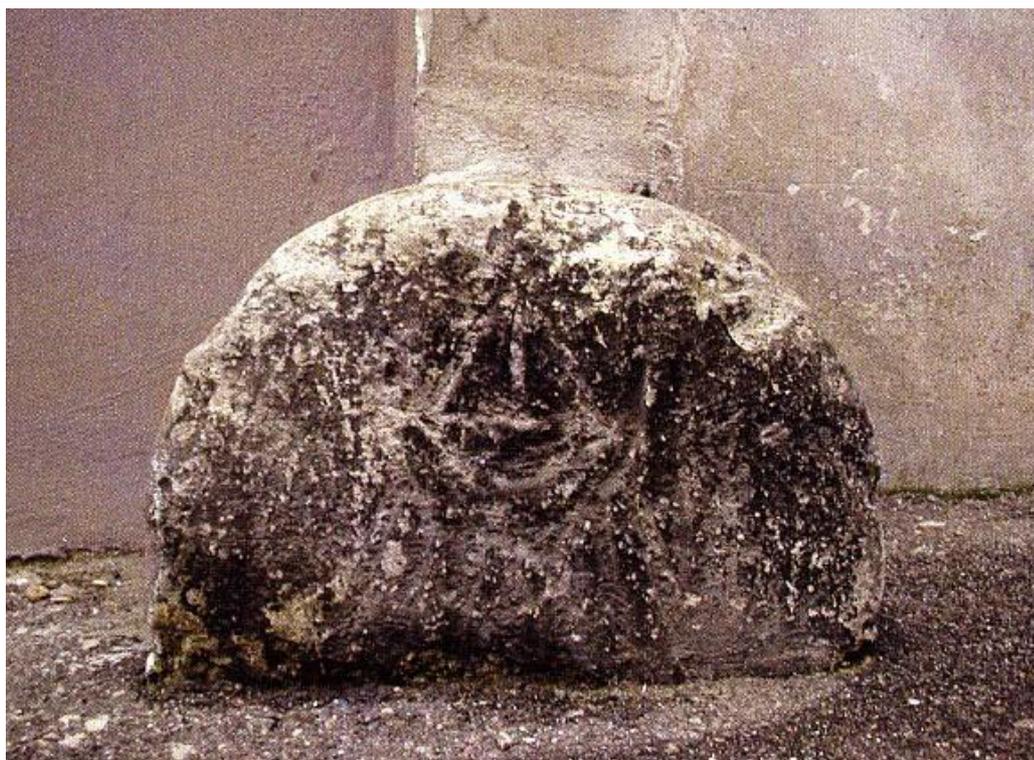
ARCHITECTURE

Borne ancienne ou l'on distingue encore le bateau des Nautes, gravé dans la pierre.

HISTOIRE

Les bornes servaient à indiquer au sol le passage de pierrées et conduites diverses. Cette borne repéraient la pierrée du chemin de la fontaine du Trou carré., petit regard qui se trouvait au bas de la rue de Bellevue.

PHOTO



N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



S2

NATURE DU BÂTI

Borne des Sources du Nord

ADRESSE

ARCHITECTURE

Cette borne date du XIXe siècle, donc assez récente par rapport à l'ancienneté du réseau des Sources du nord. Elle porte l'inscription VDP (Ville de Paris).

HISTOIRE

Les bornes servaient à indiquer au sol le passage de pierrées et conduites diverses. Cette borne repéraient la pierrée du chemin de la fontaine du Trou carré., petit regard qui se trouvait au bas de la rue de Bellevue.

PHOTO



N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



S3

NATURE DU BÂTI

Borne des Sources du Nord

ADRESSE

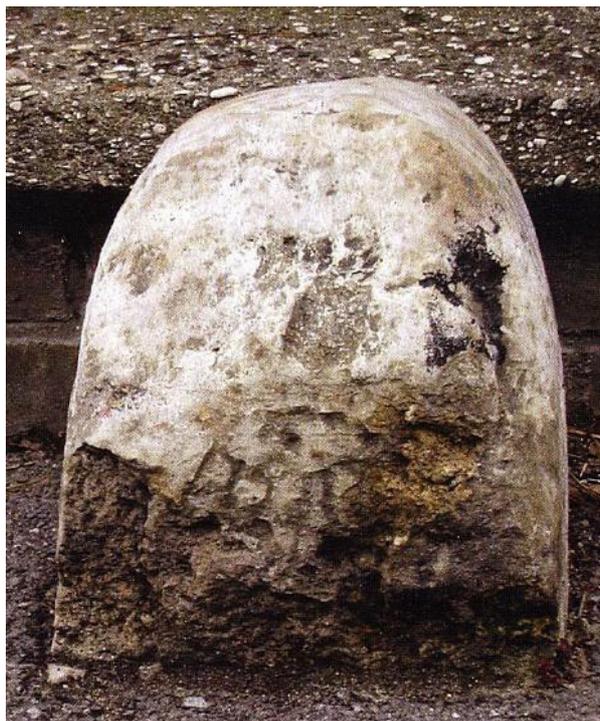
ARCHITECTURE

Borne ancienne ou l'on distingue encore le bateau des Nautes, gravé dans la pierre.

HISTOIRE

Les bornes servaient à indiquer au sol le passage de pierrées et conduites diverses. Cette borne repéraient la pierrée du chemin de la fontaine du Trou carré., petit regard qui se trouvait au bas de la rue de Bellevue.

PHOTO



N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



A

NATURE DU BÂTI

Impasse paysager

ADRESSE

Villa des Bruyères

ARCHITECTURE

HISTOIRE

PHOTO



N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



B

NATURE DU BÂTI

Zone pavillonnaire remarquable

ADRESSE

Villas Eve-Hubert et Chassagnolle

ARCHITECTURE

Zone regroupant deux villas : Eve-Hubert et Chassagnolle.

HISTOIRE

PHOTO



N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



C

NATURE DU BÂTI

Sentes

ADRESSE

Entre r de Romainville et r Noisy le sec

ARCHITECTURE

Zone de sentes regroupant le passage Ponsard, l'impasse Marius, le passage Félix Houdart, le passage des Lilas

HISTOIRE

PHOTO



N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



D

NATURE DU BÂTI

Sente

ADRESSE

Passage des Sablons

ARCHITECTURE

HISTOIRE

PHOTO



N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



E

NATURE DU BÂTI

Sente

ADRESSE

Passage de la Fontaine Saint-Pierre

ARCHITECTURE

Il s'agit en fait d'un passage très étroit qui longe l'arrière des maisons donnant sur la rue Faidherbe et bordé côté cimetière, de petits jardins.

HISTOIRE

Lieu atypique de la ville, à l'écart, abrité par les murs du cimetière, il est une résurgence du passé agricole qui a résisté à deux aménagements urbains importants : le cimetière et l'élargissement de la rue Faidherbe.

PHOTO



N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



F

NATURE DU BÂTI

Sente

ADRESSE

Impasse du Bois

ARCHITECTURE

HISTOIRE

PHOTO



N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



G

NATURE DU BÂTI

Sente

ADRESSE

Passage des Panoramas

ARCHITECTURE

HISTOIRE

PHOTO



N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



H

NATURE DU BÂTI

Sente

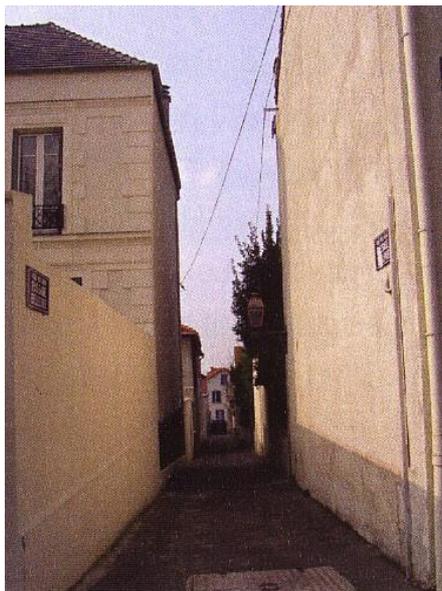
ADRESSE

Passage Bellevue

ARCHITECTURE

HISTOIRE

PHOTO



N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



I

NATURE DU BÂTI

Sentes

ADRESSE

Sentes de l'Aigle, Patigny et av. Louis-Dumont

ARCHITECTURE

Zone de sentes regroupant la Sente de l'Aigle, la Sente Patigny et l'avenue Louis Dumont.

HISTOIRE

PHOTO



N°REF

FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS



J

NATURE DU BÂTI

Sente

ADRESSE

Passage Floréal

ARCHITECTURE

HISTOIRE

PHOTO



N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

K

NATURE DU BÂTI

Immeubles collectifs de la Cité Jardin

ADRESSE

Place des Myosotis

ARCHITECTURE

Accidenté et boisé le terrain de 6,3 hectares est traversé par deux voies importantes, la rue de Paris et la bd de la Liberté.

Les architectes préservent l'unité architecturale de la cité jardin grâce à l'homogénéité des enduits mais aussi par les toits de tuile, très pentus.

HISTOIRE

Des 1922, il est prévu un programme complémentaire de collectifs. C'est en 1930-31 que Pelletier et Teisseire réalisent effectivement ces collectifs : allées des Hortensias place des Myosotis et rue des sablons. Entre 1968 et 1973 l'OPHLM IRP démolit la cité jardin pour une opération de densification, subsiste seulement les collectifs au nord de la rue de Paris (100 logements) qui ont été réhabilités à la fin des années 1980.

PHOTO

N°REF**FICHE PATRIMOINE VILLE DES LILAS**

L

NATURE DU BÂTI

Cité-jardin des Auteurs

ADRESSERue Marcelle, allées Vincent d'Indy André
Rivoire et Charles Lecocq**ARCHITECTURE**

Cette partie de la cité-jardin, côté Lilas, retardée par la guerre a un programme différent de celui dessiné dans les années 30, composé de pavillons. Abandon de la brique pour un revêtement de mignonnette qui a très bien vieilli et s'intègre à l'ensemble, sans créer de rupture forte. Simple et sobre la cité est très bien implantée, à flanc de colline et offre des vues dégagées sur la plaine.

HISTOIRE

Une partie des terres agricoles non bâties au sortir de la 1ere guerre mondiale a été affectée à la construction de logements social et notamment de la cité-jardin des Auteurs. Côté Lilas en lisière de Pantin elle se compose de 7 petites barres de 2 étages comprenant 54 logements, correspondant à la dernière tranche de la vaste opération menée entre 1927 et 1949 par l'architecte Félix Dumail pour l'OPHBM. La cité-jardin Henri Sellier a été protégée au titre des sites en 1986, elle compte au total 1200 logements collectifs et 56 pavillons individuels.

PHOTO

Cahier de recommandations architecturales

S o m m a i r e

Ce cahier a été réalisé en s'appuyant très largement sur le travail réalisé par le bureau du Patrimoine du Service de la Culture du Conseil Général de la Seine-Saint-Denis : «Contribution au diagnostic du patrimoine de la commune des Lilas», duquel proviennent la très grande majorité des photographies ainsi que de nombreux commentaires.

architectures anciennes _____ 5

Généralités _____ 5

Typologie _____ 6

Rénovation _____ 19

recommandations architecturales

façades _____

les modénatures _____

les percements _____

les menuiseries _____

les systèmes d'occultation _____

toitures _____

la couverture _____

les ouvertures _____

fiches techniques : le ravalement

façades enduites au plâtre _____

façades en brique _____

façades en pierre de meulière _____

façades en pierre de taille _____

Transformations _____ 34

extensions, surélévations

réhabilitations

architectures à venir _____ 39

Généralités _____ 39

Recommandation par secteurs _____ 43

recommandations pratiques _____ 51

Architectures anciennes

D'une manière générale, le PLU tend à promouvoir la mise en valeur du patrimoine architectural : dans cette perspective, les recommandations vis-à-vis des architectures anciennes visent à orienter les choix à faire lors des interventions.

Toute intervention doit permettre la valorisation de l'architecture ancienne, son embellissement, voire sa qualification architecturale.

TYPOLOGIE

La commune des Lilas comporte une diversité des architectures anciennes qui correspond à la fois à son histoire et aux spécificités de sa topographie. Ce patrimoine s'inscrit aussi dans la mouvance d'un territoire plus large dans lequel la proximité de Paris a une influence forte. De fait on retrouve divers types d'architectures correspondant à différents moments de l'évolution de la ville mais aussi de la région. Certains sont peu représentés, d'autres le sont abondamment.

La typologie des architectures permet de situer l'architecture au sein d'un groupe de constructions aux caractéristiques communes. Les différents types se regroupent en familles, au sein des trois grandes catégories que sont :

- **l'habitat individuel : les différentes formes d'habitat individuel sont largement représentées aux Lilas. Dans la grande diversité des architectures se distinguent six grandes familles : les formes d'habitat ancien, les maisons du lotissement de l'Avenir, les maisons bourgeoises XIXe, les formes groupées fin XIXe, les pavillons et maisons bourgeoises de la première moitié du XXe siècle.**
- **l'habitat collectif : au sein de cette catégorie, on distinguera deux familles : les immeubles de ville, les immeubles isolés.**
- **les bâtiments d'activités : au sein de cette catégorie, on distinguera : les établissements en fond de parcelle, les établissements avec façade sur rue, les usines.**

LA RENOVATION

Les interventions de rénovation affectent l'aspect des architectures, sans en modifier la structure. Elles peuvent être motivées par la simple nécessité d'entretien, la volonté d'embellir l'architecture, ou encore d'améliorer le confort, notamment en terme d'isolation. Ce peut être : un ravalement de façade, le remplacement des menuiseries ou des systèmes d'occultation, la réfection de la couverture...

Ce type de travaux implique le respect de certains principes :

- **Des principes généraux concernant les différents éléments constitutifs des architectures**
- **Des recommandations techniques**

LES TRANSFORMATIONS

Les transformations affectent la composition ou la structure même des architectures.

Ce peut être :

- **la modification ou la création de baie(s) de façade**
- **la modification ou la création d'ouverture(s) en toiture**
- **l'extension**
- **la surélévation**
- **la réhabilitation**

Toute intervention sur une architecture ancienne doit être précédée :

- **d'une étude attentive des caractéristiques de l'architecture : quel est son type, quelles sont ses particularités ?**
- **du diagnostic technique d'un professionnel qui permettra d'identifier la nature et l'état des matériaux et de définir l'ampleur des interventions et les techniques à mettre en oeuvre.**

LES FORMES D'HABITAT ANCIEN

La maison de bourg

Les maisons de bourg sont les constructions les plus anciennes qui se trouvent aux Lilas. Elles datent du XIXe siècle. On les retrouve le long de la rue de Paris ou dans le quartier des Bruyères. Le style de ces maisons correspond à la fois au style des maisons de faubourg, émanation de l'extension de la Capitale, et à celui de l'habitat ordinaire de bourg d'Ile-de-France.



Gabarit : R+1, R+1+c, rarement R+2

Façade : **Composition :** simple, régulière. Les maisons peuvent comporter un commerce au rez-de-chaussée.

Matériaux : maçonnerie de moellons de gypse enduite de plâtre

Percements : baies verticales traditionnelles

Modénatures, décor : Modénatures inexistantes ou simples : corniche et bandeau en plate-bande, appuis de baie saillants.
Pas de décor.

Menuiseries : volets bois peint pleins ou persiennés à l'étage

Ferronneries : sans - simples barres d'appuis aux baies - fonte moulée occasionnelle

Toiture Volumétrie : toit à deux pans, faitage parallèle à la rue

Matériaux : Tuiles plates à l'origine, souvent remplacées par des tuiles mécaniques

La maison bourgeoise «de village»

Ces maisons, rares, se distinguent des maisons de bourg essentiellement par leur implantation (elles ne sont pas à l'alignement des deux limites séparatives de propriétés, présentent donc une clôture sur rue, et comportent un jardin), la qualité de leurs modénatures, généralement savantes, la présence de décor, et la volumétrie de la toiture, souvent à croupes.



Gabarit : R+1, R+1+c, rarement R+2

Façade : **Composition :** régulière, parfois ordonnancée par des modénatures savantes.

Matériaux : maçonnerie de moellons de gypse enduite de plâtre

Percements : baies verticales traditionnelles

Modénatures, décor : corniche et bandeau moulurés, appuis de baie saillants, décor de plâtre mouluré imitant la pierre au rez-de-chaussée, parfois d'inspiration classique..
Pas de décor.

Menuiseries : volets bois peint pleins ou persiennés à l'étage, fenêtres bois peint.

Ferronneries : simples barres d'appuis aux baies - fonte moulée occasionnelle

Toiture Volumétrie : toit à deux pans ou comportant croupes

Matériaux : Tuiles plates à l'origine, souvent remplacées par des tuiles mécaniques

Clôture Mur ou mur bahut surmonté d'une grille. Portail bois peint ou grille.

L'habitat individuel

Evolution du type de la maison de bourg

Ce type d'architecture a évolué jusqu'au début du XXe siècle, s'adaptant à l'évolution des techniques de construction, prenant un caractère parfois plus «urbain», et se revêtant de modénatures plus ou moins évoluées. L'aspect de nombreuses maisons a changé au fil des ravalements et des transformations, que ce soit par le gommage des modénatures ou la transformation des baies.



Maison de bourg traditionnelle remaniée



Différents types de ravalement



Maison de bourg avec modénatures en plâtre décoratives.

LES MAISONS DU LOTISSEMENT DE L'AVENIR

Avec la création des lotissements à partir de la moitié du XIXe siècle, apparaissent des architectures conçues dans une logique d'ensemble, constituant différentes formes urbaines caractéristiques. Suivant le type de lotissement ou d'opération, se rencontrent différents types d'architectures. Aux Lilas, le lotissement de l'Avenir est le seul exemple de lotissement spéculatif concerté sur le territoire de la commune.

Ce lotissement était destiné à une population aisée qui y fit construire des villas dans des jardins clos de grilles. Les maisons étaient implantées à l'avant des parcelles dans l'alignement de la rue dont elles étaient protégées par un jardinet. L'arrière était réservé aux jardins. Cette homogénéité conduit à penser que les terrains étaient vendus bâtis, à l'exception de certaines parcelles, où les constructions s'offrent des variantes mais tout en respectant un cahier des charges imposant des règles pour l'implantation des maisons, leur style, la forme des toitures et enfin pour les clôtures.



Gabarit : R+1 à R+2+c, 2 à 3 travées de largeur

Façade : **Composition :** ordonnancée, souvent symétrique, inspirée de modèles classiques

Matériaux : maçonnerie enduite de plâtre

Percements : baies verticales, au linteau parfois cintré en arc surbaissé

Modénatures, décor : corniche et bandeaux moulurés, décor dans l'enduit

Menuiseries : persiennes métalliques

Ferronneries : appuis de fenêtre en fonte moulée - marquises en fer et verre

Toiture **Volumétrie :** toiture à deux pans, ou à croupe dans de nombreux cas

Matériaux : ardoises et zinc

Ouvertures : lucarnes à fronton ou à la capucine, parfois oeil de boeuf

Clôture Mur-bahut surmonté d'une grille ferronnée, portail en ferronnerie encadré de piliers maçonnés- bâtiments utilitaires étaient intégrés aux clôtures et coiffés de toits à un pan

LES MAISONS BOURGEOISES XIXE ET DEBUT XXE

On distingue les maisons d'inspiration classique des villas éclectiques de la fin du XIXe siècle et du début du XXe siècle.

Les maisons bourgeoises d'inspiration classique

On les trouve dans le quartier des Bruyères et dans le périmètre de l'ancien bois. Ces constructions, typiques de la production de villas en France à cette époque, ne répondent pas à des références vernaculaires mais plutôt à des modes propagées par les catalogues. Elles manifestent une architecture historiciste et éclectique, se référant à l'architecture classique française des XVIIe et XVIIIe siècles.



Petite villa classique des environs de 1900.

Gabarit :	R+1+c à R+2+c, 2 à 4 travées de largeur
Façade :	Composition : ordonnancée, souvent symétrique, inspirée de modèles classiques Matériaux : maçonnerie enduite Percements : baies verticales, au linteau parfois cintré en arc surbaissé Modénatures, décor : plâtre imitant pierre de taille ou pierre de taille - motifs classiques : chaînages d'angle et d'encadrement de baies, corniches et bandeaux moulurés Menuiseries : fenêtres bois peint - persiennes métalliques ou volets bois persiennés Ferronneries : appuis de baie - marquises
Toiture :	Volumétrie : toit en pavillon ou à la mansarde Matériaux : ardoises et zinc Ouvertures : lucarnes à fronton ou à la capucine, parfois oeil de boeuf
Clôture :	Mur-bahut surmonté d'une grille ferronnée, portail en ferronnerie encadré de piliers maçonnés

Les villas éclectiques fin XIXe-début XXe

Les villas éclectiques de la fin du XIXe siècle ou du début du XXe siècle sont des demeures bourgeoises d'un gabarit imposant. Le style éclectique se caractérise par des emprunts à des vocabulaires pris dans l'histoire ou issus de traditions régionalistes. On retrouve ce type de demeure dans le secteur du Bois.



Gabarit :	R+1+c à R+2+c, 2 à 4 travées de largeur
Façade :	Composition : libre, comprenant souvent des décrochés, tourelles, ou autres avant-corps... Matériaux : maçonneries mixtes - différents matériaux : brique, ciment ou pierre de taille Percements : baies aux proportions variées ; présence de bow-windows Modénatures, décor : Modénatures savantes et travaillées, souvent polychromes - décor. Menuiseries : persiennes métalliques en général. Ferronneries : ouvragées
Toiture :	Volumétrie : complexe, suivant décrochés de la construction Matériaux : ardoises - éléments de zinguerie - décor fréquent Lucarnes : différents types
Clôture :	Mur-bahut surmonté d'une grille ferronnée, portail en ferronnerie encadré de piliers maçonnés

L'habitat individuel

LES FORMES GROUPEES

Destinées à l'origine à une population de classe moyenne ou modeste, les maisons groupées sont conçues dans un esprit d'économie. Alignées sur la rue ou en retrait derrière un jardinet, elles sont d'un gabarit réduit. Elles peuvent être quasiment contemporaines à certaines maisons de bourg, mais s'en distinguent par le style d'architecture, reflétant l'industrialisation, qui emploie les techniques modernes de la fin du XIXe siècle : la brique, l'enduit au ciment/chaux hydraulique. Ces maisons peuvent présenter différents modes d'implantation et types de modénatures. On distingue parmi ces maisons de ville populaires le type spécifique de la maison ouvrière Cacheux, et des petits alignements de pavillons fin XIXe.

La maison Cacheux



Les maisons datent des années 1870. Témoignages très importants des prémices de l'histoire du logement social, ces maisons sont des vestiges de l'oeuvre d'Emile Cacheux, pionnier du logement social en France. Elles sont groupées par deux ou par quatre, implantées à l'alignement sur rue ou en retrait avec clôture à l'alignement.

Gabarit : généralement R+1 ; 2 travées

Façade : **Composition :** régulière

Matériaux : maçonnerie de moellons enduite de ciment et chaux hydraulique

Percements : baies régulières aux allèges basses

Modénatures, décor : Modénatures simples
Exceptionnellement, décor plâtre mouluré (ex. photo)

Menuiseries : fenêtres bois peint à l'origine
portes d'entrée soignées, souvent en bois, avec des jours en fer et verre, et des encadrements moulurés.

Ferronneries : simples généralement en fonte moulée ou garde-corps ouvragés.

Toiture Volumétrie : toit à deux pans, faitage parallèle à la rue

Matériaux : tuile mécanique

Pavillons alignés fin XIXe

On retrouve d'autres alignements dans le lotissement de Chassagnole. Leur caractéristique est de posséder des façades élégantes revêtues d'enduit de plâtre et dotées d'un décor de plâtre mouluré reprenant les canons de l'architecture classique : pilastres plats, linteaux à entablements... Elles sont implantées entre cour sur rue et jardin à l'arrière.



LA MAISON INDIVIDUELLE DE LA PREMIERE MOITIE DU XXE SIECLE

A partir de l'entre-deux guerres, se développe véritablement le concept du pavillon individuel tel que nous l'entendons aujourd'hui.

Pavillons

Les pavillons sont bâtis sur des petites parcelles, généralement en retrait de la rue derrière une clôture, et comportent un jardin à l'arrière. Certains résultent de la production d'entrepreneurs, comme la maison Bouyer, dont l'architecture se caractérise par des modénatures-type en ciment moulé construites en série.



Maisons Bouyer



Gabarit : R+1 ou R+1+c ; 1 à 3 travées

Façade : **Composition :** régulière

Matériaux : maçonnerie de moellons enduite de ciment et chaux hydraulique, maçonnerie de brique

Percements : dimensions variées

Modénatures, décor : Modénatures simples, décor modeste pour les pavillons en maçonnerie enduite. Pour les pavillons en brique, jeux d'appareillage et linteaux de baie métalliques fréquents.

Maisons Bouyer : linteaux en ciment moulé imitant la pierre, parpaings décoratifs aux encadrements de baies, aux encoignures et sous le rampant de la toiture - frises « Bouyer » - briques rouges en encadrement de baies

Menuiseries : fenêtres bois peint à l'origine - généralement persiennes métalliques

Ferronneries : appuis de fenêtre

Toiture **Volumétrie :** toit à deux pans, souvent en pignon sur rue - demi-croupe occasionnelle (maison Bouyer)

Clôture Mur-bahut surmonté d'une grille
Clôtures en éléments de ciment préfabriqué

L'habitat individuel

Maisons bourgeoises

Les maisons bourgeoises de la première moitié du XXe siècle sont d'un style éclectique, héritier du style des villas fin XIXe/début XXe. Certaines maisons des années 1920/1930 affichent un style moderne art-déco



Gabarit : R+1+c à R+2+c ; 2 à 6 travées

Façade : **Composition :** régulière, rarement symétrique, décrochés de façade, oriels fréquents sur maisons de style art-déco.

Matériaux : mixte : maçonnerie de brique / ciment, meulière / brique

Percements : dimensions et modénatures variées

Modénatures, décor : Modénatures et décor polychromes, jeu de matériaux. Baies ornementées.

Menuiseries : fenêtres bois peint à l'origine - généralement persiennes métalliques

Ferronneries : garde-corps ouvragés

Toiture **Volumétrie :** volumétrie complexe, reprenant décrochés de façade ; parties en pignon sur rue fréquentes

Matériaux : tuile mécanique

Clôture Mur-bahut surmonté d'une grille ou de panneaux métalliques pleins, portails souvent encadrés de piliers maçonnés.

LES IMMEUBLES DE RAPPORT POPULAIRES

Les immeubles de rapport populaires se sont substitués aux anciennes maisons de bourg. Ce sont des bâtiments plus importants en terme de gabarit et relevant d'un autre type d'architecture définitivement plus urbaine.

Destinés à une population ouvrière ou appartenant à la petite bourgeoisie, ils reprennent les typologies mises en oeuvre dans les faubourg de Paris.

A la croisée entre architecture populaire (fondée sur la tradition), et architecture savante (basée sur le savoir), ils sont implantés à l'alignement de l'espace public, et systématiquement alignés sur les limites séparatives de propriété, formant ainsi des fronts bâtis continus.

L'immeuble de rapport populaire en plâtre



Gabarit : R+3 à R+5 ; 1 à 3 travées

Façade : **Composition :** simple, régulière. Ordonnement minimal, sans décroché. Le rez-de-chaussée est souvent occupé par des commerces.

Matériaux : maçonnerie de moellons enduite de plâtre. Emploi de la brique pour certains éléments de modénature

Percements : baies régulières aux allèges basses

Modénatures, décor : modénatures simples : bandeaux horizontaux et encadrements de fenêtre moulurés, éléments de base enrichis selon le « standing » de l'édifice

Menuiseries : fenêtres bois peint à l'origine ; portes d'entrée soignées, souvent en bois, avec des jours en fer et verre, et des encadrements moulurés.

Ferronneries : simples généralement en fonte moulée ou garde-corps ouvragés.

Toiture Volumétrie : toit à deux pans

Matériaux : tuile mécanique ou zinc

L'immeuble de rapport populaire en brique

Plus rarement, la brique est employée pour certains immeubles d'un gabarit comparable aux immeubles en plâtre.

Ces immeubles de rapport sont d'une architecture modeste. La brique est associée au ciment employé pour les modénatures, notamment les linteaux de baies.

Certains de ces petits immeubles du début du XXe siècle comportent des modénatures plus travaillées, notamment par les jeux d'appareillage et de couleurs des briques.



L'habitat collectif

LES IMMEUBLES DE RAPPORT BOURGEOIS DEBUT XXE

Ces immeubles se situent le long des grands axes principaux, notamment rue Jean-Moulin, rue de la République et boulevard Eugène-Decros, et à des emplacements stratégiques en termes de représentation urbaine : angles de rue, proximité des monuments. Pour ces édifices construits avant 1914, la référence stylistique principale est l'éclectisme.



Gabarit : R+4 à R+6, 4 à 6 travées

Façade : **Composition :** ordonnancée, composition parfois monumentale, avec mouvements de façade

Matériaux : divers : majoritairement en maçonnerie de brique parfois associée à la meulière - parfois parties enduites au plâtre (rez-de-chaussée notamment, modénatures de baies) ; pierre de taille

Percements : baies de dimensions variables

Modénatures, décor : Eléments décoratifs manufacturés d'une grande diversité. La couleur entre en grande part dans l'ornementation, apportée par la polychromie de la brique fréquemment rehaussée du bleu ou du vert de la brique vernissée, mais également de la céramique. Généralement en faïence, présente sous forme de frises (souvent en linteaux) ou de cabochons, elle apporte toutes les gammes de couleur. Les moulures de plâtre déclinent de préférence les éléments du vocabulaire architectural classique, plus rarement rococo.

Menuiseries : fenêtres bois peint à l'origine ; portes d'entrée soignées, souvent en bois, avec des jours en fer et verre, et des encadrements moulurés ; persiennes métalliques

Ferronneries : garde-corps ouvragés.

Toiture **Volumétrie :** toit à deux pans ou à la mansarde

Matériaux : tuile mécanique ou ardoise/zinc

Les bâtiments d'activité

Les bâtiments d'activités sont largement représentés aux Lilas. Les différentes architectures témoignent des trois grandes phases d'industrialisation : 1860-1910, entre-deux guerres, et période des Trentes glorieuses. Les différents types d'architectures se distinguent suivant l'époque de construction, la disposition et l'usage des différents bâtiments.

TYPES D'IMPLANTATION

Etablissements en fond de parcelle

La cour est tracée en fonction des besoins de l'activité et de la forme des parcelles. Les ateliers de la petite industrie présentent ainsi trois types d'implantations.

L'activité peut avoir élu domicile en fond de cour, dans un atelier simple, à pans-de-bois, de fer ou de béton hourdés de brique, en appentis ou couvert d'un toit-terrasse. L'atelier peut également occuper le fond d'une parcelle en lanière, héritée de l'activité agricole, et s'inscrire dans sa longueur ; il est alors couvert d'un toit à longs pans, et présente son pignon sur la cour, ouvrant parfois sur la rue, mais souvent masqué par un pavillon.

D'autres ateliers occupent le flanc de parcelles en lanières plus étroites. De plan rectangulaire allongé, bordés d'un passage ou d'une cour, ils s'élèvent sur plusieurs étages lorsque l'activité, le plus souvent d'assemblage ou de confection, nécessite peu d'installations lourdes.

Troisième catégorie, les bâtiments de production occupant les trois flancs d'une parcelle en lanière, dessinant une cour centrale. S'y déploient des activités nécessitant plusieurs ateliers distincts.



Etablissements avec façade sur rue

C'est le cas de la plupart des usines.

Certains établissements affichent sur la rue, par un décor, l'identité productive ou commerciale de l'entreprise, suivant une variété de formules dépendant du type de bâtiment et de sa situation. Le dispositif du portail ou du porche monumental est récurrent. Certaines façades sont ornementées.



LES PRINCIPAUX TYPES DE BATIMENTS

Petits ateliers de production artisanale

Ils peuvent être implantés en façade sur rue ou en fond de parcelle.



Gabarit : R
Façade : **Matériaux :** maçonnerie de moellons enduite de plâtre. Emploi de la brique pour certains éléments de modénature
Composition, percements : larges baies généralement orientées au Nord
Modénatures, décor : sans
Menuiseries : menuiseries métalliques, verrières
Toiture Volumétrie : toit à deux pans
Matériaux : tuile mécanique ou zinc

Ateliers de fabriques artisanales

Les ateliers peuvent être implantés en longueur sur le côté d'une parcelle en lanière ou en façade sur rue.



Gabarit : R+1 à R+2
Façade : **Matériaux :** pans de bois hourdés de parpaings de mâchefer, maçonnerie de brique pleine, ciment armé et en briques
briques sur charpente métallique
Composition, percements : larges baies généralement orientées au Nord
Modénatures, décor : sans
Menuiseries : menuiseries métalliques fréquentes
Toiture Volumétrie : toit à un versant ou à deux pans
Matériaux : tuile mécanique ou zinc

Les bâtiments d'activité

Les usines

Les établissements les plus anciens comportent souvent différents types de bâtiments (bureaux, sites de production ou de stockage...) qui s'organisent dans la parcelle suivant différentes formules. Ils comportent généralement un mur de clôture sur rue.



Grandes halles de production industrielle ou de stockage

Ces bâtiments sont caractérisés par leurs dimensions imposantes, et par l'absence de baies. Suivant les époques de construction, ils emploient différentes techniques constructives, généralement apparentes en façade

- structure métallique hourdés de brique pleine
- structure en béton ou ciment

Ils comportent une charpente généralement métallique, de dimensions imposantes, comportant un dispositif d'éclairage, qui peut être le système du lanterneau ou des chaix.



Les enjeux de la rénovation sont principalement liés à la restitution du caractère et à la valorisation des architectures anciennes. Une rénovation peut être un simple ravalement, mais aussi le remplacement de certains éléments comme les menuiseries, pour des raisons d'isolation thermique ou phonique.

La rénovation peut également consister à améliorer l'éclairage de certaines pièces, par la création ou la modification d'une baie, ou à rendre habitables les combles, par la création d'une ouverture de toiture.

Toute rénovation comporte des contraintes architecturales et des contraintes techniques.

LES DIFFERENTS ELEMENTS CONSTITUTIFS DES ARCHITECTURES

L'intérêt d'une façade réside dans la qualité et la mise en oeuvre des différents éléments qui la constituent. Ces éléments dépendent de techniques et de savoir-faire propres à l'époque de construction, et à la destination d'origine.

Les différents éléments constitutifs de l'architecture d'une façade sont :

- **Les modénatures et le décor**
- **Les percements**
- **Les menuiseries et les systèmes d'occultation**
- **Les ferronnerie**

La toiture d'une architecture, même si elle est moins perceptible depuis l'espace public, constitue néanmoins un élément essentiel qu'il ne faut pas sous-estimer.

A chaque architecture correspond une toiture :

- **Une volumétrie, des matériaux de couverture**
- **Des ouvertures**
- **Des éléments de toiture : souches de cheminées, décor...**

RAVALEMENT : RECOMMANDATIONS TECHNIQUES

Qu'il soit prescrit par la ville (arrêté de ravalement), ou entrepris à l'initiative du propriétaire, le ravalement des façades d'un bâtiment constitue une opération importante, non seulement pour son entretien mais aussi pour sa mise en valeur. Cette mise en valeur d'un bâtiment, quel qu'il soit, intéresse non seulement le propriétaire concerné, mais tout l'environnement dans lequel il s'inscrit et, partant, devient une opération d'intérêt général qui participe, de proche en proche, à la qualité de l'espace urbain.

Le ravalement d'une façade ancienne, à fortiori d'intérêt patrimonial, doit poursuivre deux objectifs :

un objectif général : la conservation du bien immobilier

Cet objectif suppose d'établir un diagnostic correct de la constitution et de l'état de la façade et d'envisager un traitement compatible avec la maçonnerie d'origine pour en assurer la meilleure tenue dans le temps et éviter les désordres résultants de l'emploi de revêtements inadaptés.

D'une manière générale, il importe de rechercher des produits de ravalement qui assurent une protection en cohérence avec le support

un objectif spécifique de mise en valeur

Cet objectif implique une attention particulière à tous les éléments qui concourent à la qualité de la façade et notamment à tous les éléments de modénatures et de décor.

Le diagnostic préalable à tout ravalement doit notamment permettre de vérifier les éléments destinés à assurer un bon écoulement des eaux pluviales (corniches, chéneaux, descentes d'eaux pluviales, bandeaux, etc...).

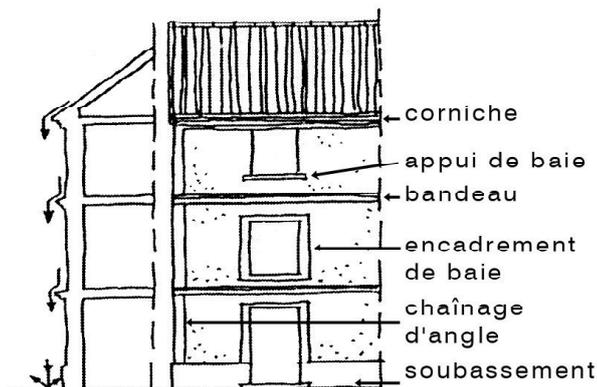
Il doit également permettre une expertise de la modénature et de constater éventuellement qu'elle a été altérée ou supprimée lors de ravalements antérieurs.

Enfin, il importe de veiller à ce que les travaux de ravalement soient dirigés par un architecte spécialisé et exécutés par une entreprise qualifiée conformément aux règles de l'art.

Toute opération de ravalement doit être précédée d'un diagnostic attentif

Les modénatures sont les éléments saillants de la façade : corniche, bandeaux, chaînages, soubassement. Ils ont à la fois la fonction technique de protéger le mur en écartant les eaux de pluie et une fonction esthétique : les modénatures soulignent la composition de la façade, et font souvent l'objet de décor.

Les modénatures sont un élément essentiel dans la composition de la façade. Elles caractérisent une époque, un style architectural, des savoirs-faire... contribuant ainsi à la valeur patrimoniale de l'architecture.

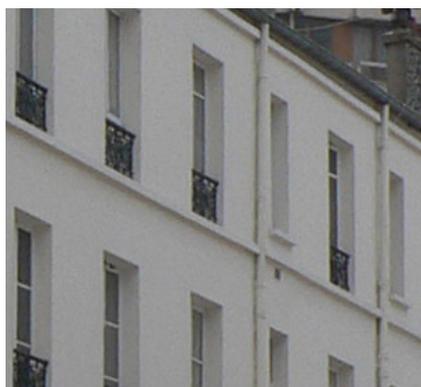


LES MODÉNATURES EN PLÂTRE

On les retrouve sous différentes formes sur les architectures du XIXe siècle et parfois du début du XXe siècle.

Sur les façades les plus simples, notamment les façades en plâtre des maisons de bourg et des immeubles de rapport populaires, les modénatures sont souvent constituées de simples plates-bandes légèrement saillantes.

Sur les façades plus élaborées, bandeaux, corniches et appuis de baies peuvent être moulurés. Ce type de modénature est protégé de l'eau par une bavette d'étanchéité de plomb ou de zinc.



Exemple de modénatures en simples plate-bandes : corniche et bandeau d'une façade d'un immeuble populaire.



Corniches et bandeaux en plâtre moulurés.

Protection par une bavette de zinc.



Sur les façades des architectures savantes, les modénatures en plâtre peuvent constituer un véritable décor, soit imitant la pierre de taille en encadrement de baie, chaînages, ou en parement du rez-de-chaussée, soit sous forme de moulures décoratives.



Exemple de décor mouluré : frise et pilastre sur une maison de ville.



1.



2.

Exemples de modénature en plâtre imitant la pierre de taille :

1. parement du rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport bourgeois en briques
2. chaînage d'angle encadrement de baies harpés sur une maison de ville.



modénatures et décor

LES MODÉNATURES EN BRIQUE FIN XIXE / DEBUT XXE

On les retrouve sous différentes formes sur les architectures de la fin du XIXe siècle et du début du XXe siècle. Les modénatures sont constituées par des effets d'appareillage des briques, disposées de manière différentes pour créer des éléments en relief.

Les variations d'appareillage des briques peuvent également jouer sur la polychromie, introduisant alors des effets de décor.

Les linteaux des baies de nombreuses constructions de la fin du XIXe siècle sont cintrés, en arcs surbaissés ; d'autres sont constitués d'une poutrelle métallique.



Exemples de modénature en briques :

1. et 2. corniche et décor

3. linteau de baie métallique, réhaussé d'un jeu d'appareillage de la brique

4. linteau de baie métallique, encadrement de baie en relief.

5.

5. linteau de baie cintrée en arc surbaissé

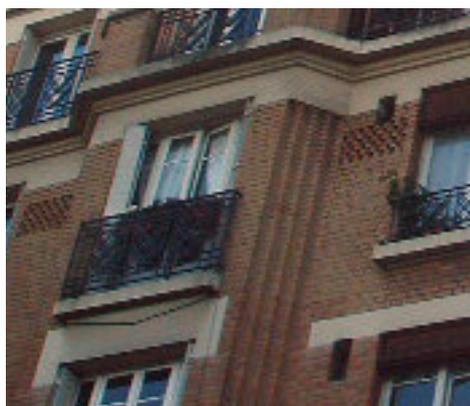
LES MODÉNATURES EN BRIQUE ET CIMENT

On les retrouve notamment sur les immeubles et maisons des années 1920/1930, où elles empruntent souvent un vocabulaire art-déco, ainsi que sur certaines constructions d'après-guerre.

Elles sont pour la plupart réalisées en ciment moulé, associées avec des effets d'appareillage de la brique.



Immeuble 1900



immeuble 1920/1930



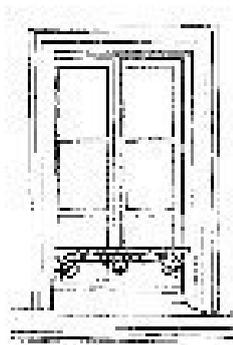
immeuble 1920/1930 style art-déco

De manière générale, les éléments de modénature devront toujours être conservés.

En cas de forte dégradation, ces éléments seront reconstitués dans la mesure du possible. Dans le cas où le précédent ravalement aurait déjà gommé les éléments de modénature, la possibilité de reconstituer ces modénatures devra être étudiée.

Les compositions traditionnelles sont régulières.

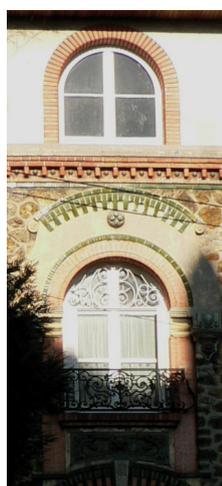
Les baies, aux proportions verticales, sont alignées horizontalement et axées verticalement. Les plans symétriques sont courants. Dans les constructions les plus anciennes, la proportion des pleins domine sur les vides.



Une plus grande liberté de composition apparaît vers 1900

Avec les progrès techniques modernes, vers 1900, les baies s'élargissent et prennent des formes différentes. Elles se conçoivent désormais pour répondre aux exigences perçues de l'intérieur, sans n'être plus assujetties au plan de la façade comme avant.

Les compositions verticales se répètent, avec notamment les grands oriels* sur la hauteur des immeubles



Avec le béton armé, dont l'usage se répand à partir de 1910, apparaissent les baies en bandeau horizontales.



D'une manière générale,

- les proportions et modénatures des baies ne devraient pas être modifiées

Dans le cas de la création d'une ou de plusieurs baies, la composition de la façade doit être respectée :

- La forme et les dimensions des nouvelles baies doivent reprendre celles des baies originales.
- Les éléments de modénature : encadrement, appui et linteau de l'architecture originale doivent également être reproduits à l'identique.

L'éventuelle création d'un percement de type contemporain, en contraste total avec l'architecture d'origine, impliquant une modification évidente de façade, doit être justifiée par un dessin très maîtrisé, et par une réelle plus-value architecturale.

Les menuiseries

Les menuiseries participent au dessin de la façade et dans ce cadre, constituent l'une des qualités que des travaux d'amélioration du confort (isolation phonique et thermique) peuvent venir dégrader, voire supprimer.

Les matériaux employés, les proportions, les types d'ouvrants, le découpage des ouvrants sont fonction des périodes de construction des architectures : essentiellement en bois et de proportions verticales, les menuiseries pourront être en métal à partir des années 1930, période au cours de laquelle les baies vont avoir tendance à s'élargir, renouvelant ainsi les formes et les types d'ouverture des menuiseries.

Toutes les menuiseries d'une façade doivent être en harmonie (matériau, couleur, découpage). Dans le cas d'une rénovation, il est préférable de rester fidèle au matériau et au découpage d'origine.

Il est rare qu'une menuiserie soit si hors d'usage qu'il soit nécessaire de la changer. La restauration, lorsqu'elle est possible, représente toujours une bonne solution. Les artisans menuisiers savent intervenir pour rénover les fenêtres anciennes et les rendre plus efficaces en changeant ou modifiant certains éléments.

Le changement des fenêtres, s'il est nécessaire (notamment pour la création de double vitrage), ne doit en aucun cas défigurer la façade. Le modèle choisi doit s'adapter au mieux à l'esthétique et à l'histoire du bâti, en reproduisant si possible le dessin des menuiseries originales. Il existe de nombreuses solutions techniques. Il faut les étudier avant de choisir la solution à priori la plus économique.

MENUISERIES EN BOIS

Les ouvrants traditionnels sont «à la française», compartimentés par des petits bois en général en trois parties égales ou inégales pour dégager la vue. D'autres formes de découpage se retrouvent dans les baies plus larges, conçues à partir des années 1900.



Les menuiseries bois sont peintes à la laque microporeuse, dans des couleurs complémentaires et coordonnées à celles de la façade et des volets.

Le remplacement des menuiseries en bois par des menuiseries en PVC n'est généralement pas recommandé : d'un aspect froid et rigide, son emploi dans les constructions anciennes banalise souvent la façade. Si toutefois il s'avère nécessaire, les profils de PVC utilisés devront garder le même système d'ouverture et

MENUISERIES METALLIQUES

Les menuiseries métalliques sont beaucoup plus rares dans les architectures anciennes de l'habitat. On les rencontre exceptionnellement sur certains immeubles ou maisons modernes construits à partir des années 1920/30. Les profils sont alors généralement en acier.

En revanche on les retrouve dans de nombreux bâtiments d'activité, soit sous forme de larges baies, soit sous forme de verrières d'ateliers.

Les menuiseries métalliques seront soit conservées, soit remplacées par des profils métalliques (aluminium ou acier laqué) dont l'aspect se rapproche au maximum de l'état d'origine.

les systèmes d'occultation

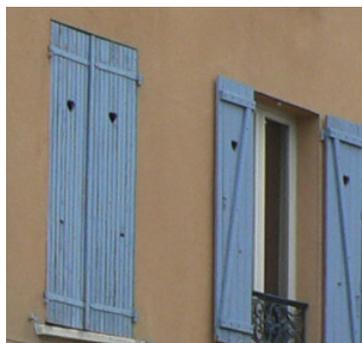
Comme les menuiseries, les systèmes d'occultation jouent un rôle essentiel dans le dessin et l'animation de la façade. Leurs fonction de protection du bâtiment et de préservation de la vie privée en font des éléments d'usage importants, mais ne doivent pas faire oublier l'image qu'ils confèrent à la façade.

Le système d'occultation traditionnel est le volet de bois. Autour de 1900 apparaît les persiennes métalliques.

Les volets en bois

Les volets en bois constituent le système d'occultation traditionnel.

On les retrouve sur les façade des maisons de bourg, de certains pavillons et maisons ou villas, et de certains immeubles de rapport populaires.



Le remplacement des volets en bois par des modèles en PVC est à proscrire.

Les persiennes métalliques

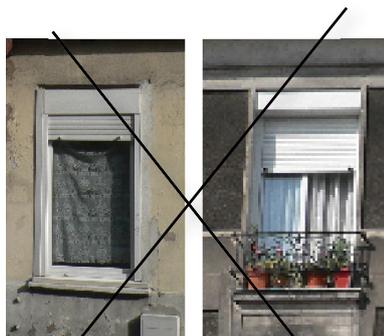
On les retrouve sur les façades d'architectures construites à partir de la fin du XIXe siècle.



Les volets roulants

La pose de volets roulants n'est pas recommandée.

Les dispositifs externes défigurent les baies.



Dispositifs à exclure : les baies sont défigurées

• Toutes les systèmes d'occultation d'une façade doivent être en harmonie (matériau, couleur, découpage).

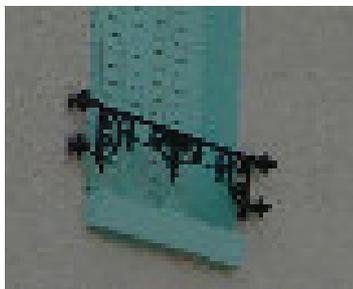
• Les volets en bois ou les persiennes métalliques doivent être réparées, et remplacées à l'identique.

• Les volets en bois seront peints à la laque microporeuse.

• La pose de volets roulants est déconseillée. Si elle est impérative, il faut veiller à une intégration harmonieuse dans la façade : le coffre doit être posé à l'intérieur, au dessus de l'ouverture, et non à l'extérieur.

les ferronneries

Ce sont les ouvrages de fer ou d'autres métaux travaillés à la forge, à l'étau ou au marteau, à chaud ou à froid. Elles sont utilisées pour les grilles, ferrures, balustres et rampes... Comme les menuiseries, ces ouvrages caractérisent les architecture ancienne.



Barre d'appui ouvragée



Garde-corps ouvragé



Garde-corps ouvragé art-déco



Porte d'entrée d'immeuble
1920/1930



Marquise



Grille en fer forgé (atelier)

Les ouvrages de ferronneries doivent être conservés. Ils nécessitent un entretien régulier (protection anti-corrosion et peinture)

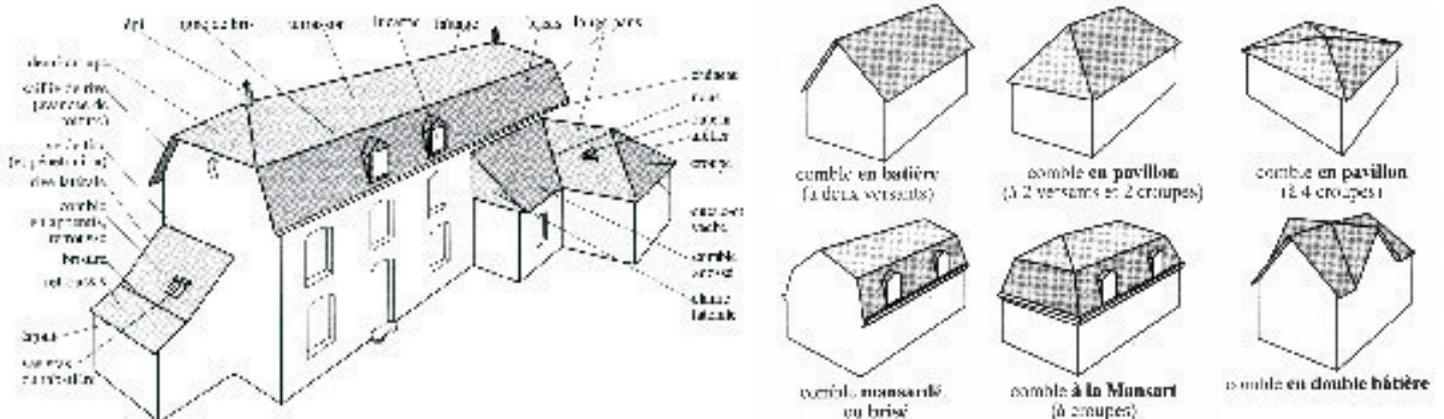
toitures



D'une manière générale, les toitures des architectures aux Lilas sont peu ostentatoires.

La plupart des toitures ont des pentes modérées, et sont couvertes de tuiles mécaniques, et ne comportent pas de lucarne.

VOCABULAIRE DES COMBLES



GENERALITES

Le bon état de la toiture est essentiel pour la conservation de la construction ancienne. Il convient de faire inspecter et d'entretenir le toit régulièrement (inspecter la charpente, nettoyer les gouttières et les drains, inspecter les solins, la cheminée, etc.) afin de prévenir les infiltrations d'eau, la condensation et autres dommages au bâtiment. Les méthodes de construction ou de rénovation d'une toiture, ainsi que la nature des matériaux à utiliser, dépendent de nombreux facteurs comme la pente de la toiture, le climat, la ventilation, l'isolation thermique et acoustique des combles, les systèmes d'évacuation des eaux pluviales, le type et la solidité de la charpente... Recourir à un professionnel est une nécessité.

- un bon entretien de la toiture permet souvent d'éviter des réparations ou des remplacements coûteux.
- Une toiture mal ventilée est souvent à l'origine de désordres. Parfois, la réalisation d'une ventilation adéquate est suffisante pour régler des petits problèmes d'infiltration.

MATERIAUX DE COUVERTURE

• Si la réfection totale s'avère nécessaire, la restitution des couvertures dans leur état originel doit être recherchée : les matériaux originaux doivent être conservés

La tuile plate

Les constructions anciennes (maisons de bourg et maisons bourgeoises «de village» étaient recouvertes de tuiles plates, conformément à la tradition de la région, à raison de 60 à 80 tuiles par m².

Peu de constructions sont restées couvertes de cette manière : de nombreuses couvertures de ce type ont été refaites en tuiles mécaniques, suivant une mise en œuvre plus moderne.



Il est recommandé de conserver les couvertures de tuiles plates dans la mesure du possible lors de la réfection : ce type de couverture contribue fortement à qualifier les architectures anciennes traditionnelles.

La tuile mécanique à emboîtement

De confection industrielle et de mise en œuvre plus aisée que la tuile plate, pour un coût réduit, la tuile mécanique a progressivement remplacé l'ancienne tuile plate à partir de la fin du XIXe siècle : elle recouvre aujourd'hui la majorité des toitures des différents architectures.



L'ardoise

L'ardoise est traditionnellement réservée à la couverture des architectures bourgeoises. Convenant aux toitures de forte pente, elle est également employée pour la couverture des brisis des toitures à la Mansart, qui sont rares aux Lilas.



Le zinc

Le zinc convient à la couverture des toitures à faible pente. Il est employé notamment pour la couverture des rampants des toitures à la Mansart.



ORNEMENTATION



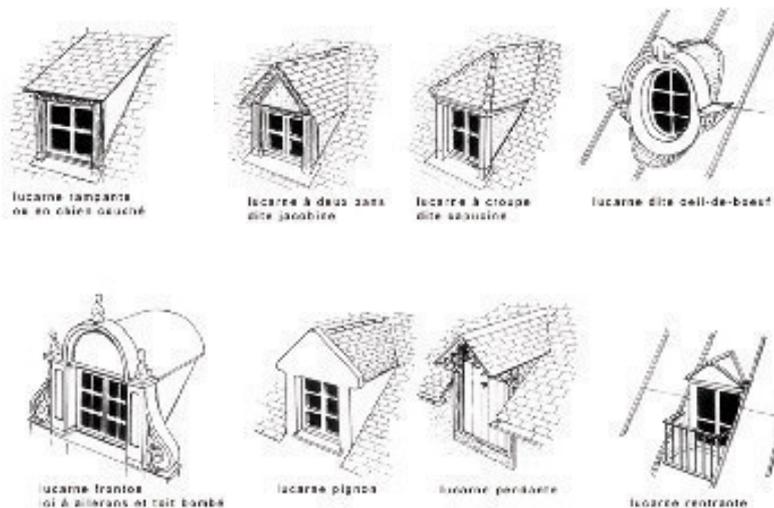
Les éléments d'ornementation méritent d'être conservés et restaurés dans la mesure du possible.

toitures

OUVERTURES DE TOITURE

Lucarnes et fenêtres de toit

Les lucarnes sont des éléments complexes : elles comportent une façade, maçonnée, en bois, couverte ou non de zinc, une charpente, une couverture et des éléments de menuiserie. Les lucarnes caractérisent les toitures, participant au caractère de l'architecture. Les différents types de lucarnes sont appropriés au style de l'architecture.



Différents types de lucarnes aux Lilas.



Les lucarnes existantes doivent être conservées et préservées dans leurs matériaux d'origine.

Création de nouvelles ouvertures de toitures

Exemples à ne pas suivre :



La lucarne qui a été créée (à gauche) n'est pas alignée avec l'axe des baies de la façade.



La création d'une lucarne inadaptée peut dénaturer une architecture.

- Des lucarnes identiques à celles existantes sur l'édifice pourront être créées si elles ne perturbent pas le volume et où leurs proportions entrent en harmonie avec les autres percements.

- Les fenêtres de toit sont à éviter. Lorsque leur pose est inévitable, veiller à ce que leurs proportions soient en harmonie avec celles des baies de la façade et que leur pose soit encastrée.

La grande majorité des façades enduites XIXe sont maçonnées et enduites au plâtre ou avec un mélange de plâtre et de chaux aérienne. Ce peuvent être des maisons de bourg, d'immeubles populaires, ou des maisons bourgeoises. Le plâtre est parfois également employé pour la réalisation de décor ou de modénatures sur des façades employant d'autres techniques constructives comme les maçonneries mixtes, notamment sur certains immeubles ou maisons d'apparence bourgeois jusqu'aux années 1900.

A l'issue du diagnostic, sera déterminée la nature et l'ampleur du ravalement, en fonction de la nature et de l'état de la maçonnerie et de la composition de l'enduit en place, de la nature et l'état des modénatures et/ou du décor de façade.

Composition des maçonneries et nature de l'enduit

Les maçonneries anciennes, généralement constituées de moellons de gypse hourdés au plâtre, comportent une part non négligeable de vapeur d'eau, et sont sujettes à des remontées d'eau par capillarité.

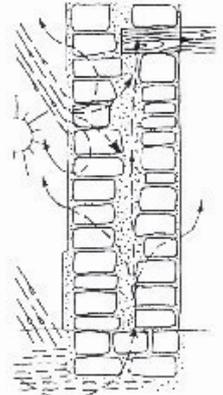
L'humidité contenue dans le mur doit pouvoir s'échapper, sans quoi des désordres apparaîtront :

- tâches de salpêtre, pourrissement des planchers et des structures en bois
- fissures, cloquages, décollement par plaques de l'enduit extérieur.

Par conséquent l'enduit employé ne doit pas être totalement étanche, ni le revêtement imperméable à l'air, afin de permettre aux maçonneries de «respirer».

Les erreurs à ne pas commettre :

- utiliser des enduits à base de ciment
- utiliser des peintures non microporeuses (imperméables à l'air)



Représentation schématisant les échanges gazeux entre le support et l'environnement.

Réfection partielle

Deux cas peuvent se présenter :

• l'enduit est correct jusqu'à 40% de la surface de la façade, ou ne présente que simples fissures

- Lavage de l'ensemble de la façade à l'eau douce (sans détergents).
- Reprise des fissures ou détériorations avec du plâtre gros.
- Application d'une peinture minérale de protection sur l'ensemble (peinture microporeuse ou badigeon de lait de chaux).

• l'enduit a été dénaturé par un revêtement de surface inapproprié, notamment par une peinture plastique

- décapage de la couche plastique jusqu'au plâtre
- nettoyage à l'eau douce (sans détergents)
- application d'une peinture minérale de protection sur l'ensemble (peinture microporeuse) ou d'un badigeon de lait de chaux.

Réfection intégrale

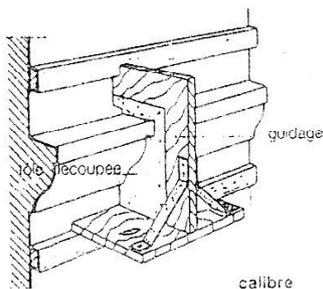
La réfection intégrale s'impose si la façade comporte plus de 40% d'enduit à reprendre, ou si la nature de l'enduit n'est pas appropriée au support. C'est le cas de nombreuses façades qui ont été ravalées avec un enduit à base de ciment ou tout autre enduit imperméable.

- décroûtage de l'enduit existant jusqu'aux moellons en dégarnissant les joints
- application d'un dégrossi et si nécessaire d'un renformis en plâtre gros ou en plâtre et chaux prêt à l'emploi sur un grillage en acier galvanisé
- finition avec un badigeon de lait de chaux

façades en plâtre

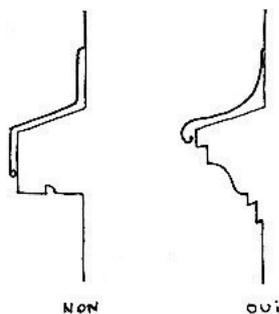
Les modénatures

Les modénatures, simples plate-bandes ou modénatures moulurées, qualifiant la façade doivent être conservées et réparées le cas échéant.



Les éléments moulurés peuvent être restitués à l'aide d'un calibre.

Les modénatures moulurées doivent être recouvertes d'une barette protectrice en zinc ou en plomb



Simple plate-bandes ou modénatures moulurées, elles qualifiant la façade doivent être conservées et réparées le cas échéant. Elles doivent être reprises au plâtre gros, elles peuvent être recouvertes d'un micro-mortier ou d'un lait de chaux aérienne pouvant être teinté de pigment naturel.

Finitions

Les modénatures peuvent être recouvertes d'un micro-mortier ou d'un lait de chaux aérienne pouvant être teinté de pigment naturel.

La finition de l'enduit

Elle peut être lissée, brossée, talochée, grattée... Dans tous les cas, il est souhaitable de rechercher des finitions fines, mates et lisses.

Les couleurs

Les enduits au plâtre ou plâtre et chaux peuvent être teintés dans la masse avec des pigments naturels. Les modénatures gagnent à être mises en valeur par l'application d'une teinte différente, en contraste ou ton sur ton par rapport à la teinte de l'enduit.



Un immeuble de rapport populaire bien ravalé, montre la qualité que peut présenter ce type de construction lorsque les modénatures ont été préservées et mises en valeur.

L'emploi de la brique s'est répandue à partir du XIXe siècle. La brique se prête à de multiples combinaisons, tant dans le dessin de l'appareillage que dans la composition avec d'autres matériaux en décor de façade.

Elle est utilisée en façade sur rue, avec des encadrements de baies, ornements, appuis de fenêtres généralement réalisés en fausse pierre, mortier de ciment pierre, mais aussi pâtre et chaux..

Sa qualité et sa résistance la destine à rester apparente, mais il existe des cas où elle a pu avoir été enduite ou peinte dès l'origine de la construction.

Le diagnostic

Le diagnostic permet de :

- déterminer la cause des altérations : l'altération de la surface de la brique, de son aspect, l'augmentation de sa porosité et sa friabilité, peuvent conduire à désagrégation.
- identifier le type de brique concerné (terre cuite, brique de sable, brique silico-calcaire...)
- identifier la composition du mortier de liaison et la nature des altérations qu'il a subi subies le cas échéant

Un examen visuel soigneux, doit permettre de vérifier si la brique était nue ou apparente derrière un badigeon, ou totalement couverte. Dans ces deux derniers cas, elle ne doit pas être décapée car, vraisemblablement sa qualité de cuisson ou d'aspect ne lui permet pas d'être laissée visible.

La réparation de la maçonnerie

L'injection

Si l'intégrité de la maçonnerie est menacée, des injections de coulis de mortier peuvent être envisagées ; elles permettront de combler les vides ou les fissures repérés dans la maçonnerie. La composition du coulis et le protocole suivi pour l'injection ont une grande importance pour la qualité des résultats : le coulis d'injection doit être compatible avec l'existant et présenter des caractéristiques analogues, afin d'assurer une parfaite adhérence du coulis injecté sur le mortier existant et sur les briques.

Les réparations au mortier d'imitation

Elles sont difficiles à réaliser, d'une part pour des questions d'aspect, et d'autre part pour des question de porosité : la composition de ces mortiers leur donne généralement une capillarité plus faible que la brique qui ne permet pas la continuité des migrations hydriques.

Le remplacement de briques

C'est la solution la plus souvent choisie, car la pulvérulence de la brique n'est pas réversible, et le remplacement est techniquement assez simple à réaliser. Toutefois, il faut être en mesure de retrouver le même type de brique, avec les mêmes caractéristiques et un aspect identique. Ensuite il faut s'assurer, par une uniformisation des joints et une patine éventuelle, de l'intégration des éléments neufs dans le mur ancien. C'est pourquoi le remplacement de briques anciennes doit être fait avec soin et parcimonie.

Traitement de la surface

Le nettoyage des efflorescences peut s'effectuer en grande partie à l'aide d'une brosse ; si c'est insuffisant, il faut laver le mur à l'eau, frotter à la brosse, et rincer de nouveau. Si le résultat n'est pas satisfaisant, on peut appliquer

une solution d'acide muriatique (solution à 1 pour 9 d'eau) sur le mur bien mouillé, puis rincer.

La technique du sablage trop agressive, est à éviter : elle érode la couche extérieure protectrice qui protège la brique. Les actions destructives du gel s'en trouvent facilitées et mettent en péril la brique, surtout si sa cuisson n'a pas été parfaite.

Rejointoiement

La réfection des joints est une opération de protection primordiale pour la conservation du mur. Dans la mesure du possible, on s'attachera à conserver les joints des restaurations antérieures en bon état ; pour les autres, on procédera à la réfection des joints avec un mortier soigneusement adapté, ou conforme à l'état d'origine s'il est connu.

Finition

L'application d'un lait de chaux est à la fois protectrice et décorative : additionné de pigments naturels, le lait de chaux peut réhausser la teinte de la brique.

La brique ne doit pas être peinte si elle n'était pas destinée à l'être.

meulière et pierre

Pierre de taille

La pierre de taille est employées dans la construction de certaines maisons ou immeubles bourgeois du XIXe siècle, parfois du début du XXe siècle. On la retrouve parfois uniquement pour des éléments de façade en relief (balcons) ou de modénatures (corniches, encadrements de baies, chaînages d'angle) dans des architectures en brique ou pierre meulière.

Il importe d'adapter le traitement aux différents types de pierre.

Nettoyage

Les pierres peuvent être nettoyées avec un savon neutre désincrustant ou par gommage

Comme pour la brique, la technique du sablage n'est pas recommandable car elle peut émousser les arêtes et endommager les moulures. Le sablage à sec est proscrit, mais le sablage humide peut être utilisé sous certaines conditions par des entreprises spécialisées.

Le remplacement des pierres

Les pierres détériorées doivent être remplacées par des pierres de dureté, de qualité et d'aspect comparable.

La réparation des pierres

Les épaufrures (éclats dans les arêtes) et éclats de pierres peuvent être repris avec un mortier de chaux aérienne avec poudre de pierre. Il importe que la composition du mortier soit cohérente avec la pierre.

Rejointoiement

Les joints doivent être repris à la chaux grasse selon les règles de l'art.

Modénatures moulurées

Si nécessaire réfection des étanchéité des bandeaux et balcons en plomb ou en zinc.

Meulière

La pierre meulière est employées dans la constructions de pavillons et maisons, notamment entre 1880 et 1950. Quand ils sont destinés à être vus, les meillons de meulière sont taillés de forme homogène et calibrés de manière à rendre leur surface plane. La meulière a une rugosité certaine et de ce fait est très sensible aux salissures, dues à la pollution atmosphérique ou aux végétaux (mousses et lichens...).

Les joints sont réalisés au mortier à base de liants hydrauliques de type ciment ou mortier bâtard (ciment + chaux hydraulique), parfois incrustés d'éclats de meulière ou de graviers façon rocaille.

Nettoyage

Lavage à l'eau courant ou gommage.

Rejointoiement

Après piochage, les joints dégradés doivent être repris à l'identique

L'extension ou la surélévation permet d'agrandir la surface d'une construction. La demande de permis de construire est obligatoire à partir de 20 m² de surface nouvelle créée.

Le gain de surface, ajouté à la surface existante, il faut vérifier que la SHON autorisée n'est pas déjà atteinte avec la construction existante, et que le projet entre dans les limites de recul imposées par le règlement du PLU. L'ajout d'une partie neuve peut, hypothéquer la revente d'un bien immobilier si les règles d'urbanisme n'ont pas été respectées.

Extensions et surélévations constituent des ouvrages constituant un volume à part entière, rajouté à la construction existante. Leur réalisation ne doit pas détruire le caractère originel du bâtiment principal. Elle doit s'harmoniser avec le bâtiment existant et tenir compte de la typologie architecturale de la construction à laquelle elle se rajoute.

L'ajout d'une extension ou d'une surélévation est une greffe délicate qui ne doit pas défigurer l'existant, mais lui donner un intérêt supplémentaire. Il comporte des contraintes architecturales et techniques telles que le recours à un professionnel est indispensable.

Deux manières d'aborder les projets

Pour un projet d'extension, deux attitudes sont possibles :

- **concevoir l'extension ou la surélévation comme la continuité du projet d'origine :**

continuité des volumes, des matériaux, des types de percement. Il faut alors veiller à prolonger les modénatures s'il y en a, reproduire les proportions des baies originales, et harmoniser les menuiseries (fenêtres, volets).

- **utiliser un style résolument contemporain, en contraste avec la construction d'origine :**

L'extension ou la surélévation peut être projetée dans le but d'affirmer un contraste, établissant du même coup un «dialogue» architectural complémentaire avec le bâtiment existant.

L'emploi de matériaux, de formes et de choix constructifs différents de ceux utilisés pour la construction existante devra être réfléchi, afin que le contraste établi assure une mise en valeur réciproque des différentes architectures.

Extensions

L'extension peut aller de la véranda aux projets plus ambitieux comportant une ou plusieurs pièces : une chambre, un salon, un bureau, une arrière-cuisine...

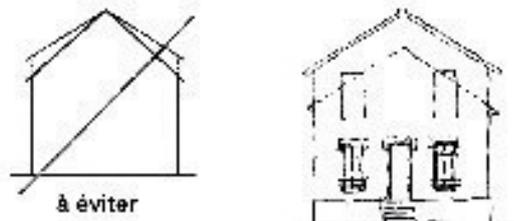
D'une manière générale, la taille de l'extension doit être inférieure à celle de la construction d'origine. Il est recommandé de prévoir des décalages en plan et en élévation, sinon un traitement de l'articulation entre l'ancien et le nouveau.

Surélévations

La surélévation d'une construction, qui permet de rendre les combles habitables, ou d'ajouter un ou plusieurs étages étage, est une opération importante qui ne peut être réalisée que par un spécialiste.

Les contraintes techniques sont particulièrement lourdes, puisqu'il faut s'assurer que la structure de la construction d'origine est capable de supporter le poids et les nouvelles surcharges de la surélévation.

Dans le cas de la reprise d'une toiture à versants, il est recommandé de reprendre la pente de la toiture originale.



Ces pentes du toit correspondent à un emploi optimal du matériau de couverture. Leur modification dénature la volumétrie du bâti. Afin d'obtenir une hauteur plus importante des combles, préférer la surélévation.



Le contraste des langages architecturaux opère une mise en valeur réciproque.



La verrière de la façade du volume accolé transforme complètement la maison d'origine, en faisant pénétrer largement la lumière et en offrant un nouvel accès à l'extérieur par le premier étage.



L'extension de la maison en briques est recouverte d'un parement en bois (mélèze).



Réfection de la charpente dans un style contemporain en contraste avec la construction d'origine (Asnières-sur-Seine).



Principe du contraste (Genève).



Exemple de surélévation aux Lilas :
l'étage créé apparaît en contraste total avec la façade d'origine. Les largeurs et l'alignement vertical des baies de la façade d'origine ont été respectés.

réhabilitations

La reconversion des bâtiments d'activités est une opération fréquente aux Lilas. Ce peut être soit un changement d'activité, soit une réhabilitation en logements. Les constructions présentant une architecture de façade avec des baies et des modénatures se distingue de l'architecture purement utilitaire, dont la transformation est quasiment indispensable.

La réhabilitation est une bonne manière de protéger et de mettre en valeur des constructions anciennes qui présentent un intérêt architectural voir patrimonial, à condition que les caractéristiques de ces architectures soient préservées.

Le changement d'affectation ne doit pas bouleverser l'architecture d'origine, mais au contraire permettre sa préservation et sa mise en valeur.

D'une manière générale, la structure des constructions doit être conservée : structure des parois et charpente.

Les structures à pans de brique dans charpente métallique

- la structure et la charpente métallique doit être conservée
- les panneaux de remplissage peuvent faire l'objet de modifications : ils peuvent être remplacés, percés, ôtés pour certains...

L'aspect des façades doit être conservé

- les maçonneries en briques ne doivent pas être enduite
- la résolution des problèmes d'isolation thermique doit être faite à l'intérieur

Les baies originales doivent être conservées dans la mesure du possible, avec leurs menuiseries, surtout si elles caractérisent l'architecture. C'est notamment le cas des verrières d'ateliers.

- la création de baies de type traditionnel pour l'habitat (proportions verticales, ouvrants à la française), parées de volets est à proscrire.
- les baies peuvent être transformées à condition que les nouvelles baies respectent le principe original de composition de la façade, généralement dicté par la structure des parois

- Les menuiseries originales doivent être conservées dans la mesure du possible. Si elles sont refaites, elles doivent reprendre le matériau et le découpage original.
- D'autres solutions plus peuvent toutefois être mise en oeuvre, à condition qu'elles s'adaptent à l'esprit de la structure originale.



Exemples de réhabilitations de petites structures industrielles en logements individuels aux Lilas.

Architectures à venir

Le PLU tend d'une manière générale à conforter l'identité du paysage architectural de la commune, dont le charme est reconnu et généralement apprécié par les habitants. Cette identité est globalement appréhendable en deux axes :

- **un caractère de « village », et des architectures anciennes variées et de qualité**

D'une manière générale, la commune a gardé jusqu'à présent un caractère de « village », à l'exception des secteurs des grands ensembles collectifs des années 1970.

Ce caractère « de village » tient à la diversité des architectures issue d'un mode de production ponctuel.

Il est perceptible en premier lieu dans le centre-ville, certes dense, mais dans lequel les formes bâties, hauteurs et gabarits restent variés. Les secteurs mixtes de faubourg, caractérisés par la mixité des fonctions et des formes bâties, sont relativement aérés et ont préservés la structure ancienne du parcellaire. Dans les secteurs des sentes, l'imbrication des constructions, de gabarits réduits, et les modes de desserte confèrent le caractère villageois général. Les secteurs pavillonnaires sont caractérisés par la diversité des formes architecturales, la présence végétale.

Dans cette diversité des formes bâties, de nombreuses architectures comportent un intérêt reconnu, tant au niveau des architectures individuelles que des immeubles collectifs.

- **la présence d'exemples intéressants d'architectures modernes**

La structure et le mode de développement de la commune des Lilas, dont la création a été relativement récente, ont permis une intégration globalement heureuse de formes architecturales modernes depuis le début du XXe siècle.

Les formes contemporaines de qualités s'observent dans les différents secteurs de la ville, que ce soit des architectures privées individuelles, des immeubles collectifs ou des équipements publics. D'une manière générale, ces architectures s'insèrent de manière harmonieuse, à la fois en affirmant un style contemporain et en respectant les caractéristiques du tissu bâti environnant.

L'esprit général des recommandations architecturales vise à pérenniser ces caractéristiques :

- d'une manière générale, les grandes opérations anonymes et sans personnalité ne sont pas promues.

- au contraire, la pérennisation de la production d'architectures particulières, manifestant une sensibilité à l'égard du caractère de la commune est encouragée.

LA QUALITE ARCHITECTURALE

Afin de garantir la qualité architecturale des constructions futures, quelques grands principes incontournables sont à respecter. Ces principes concernent les grands thèmes qui entrent en jeu dans la conception architecturale :

- la cohérence de la composition,
- les dispositions structurelles - les surfaces
- la qualité et la mise en oeuvre des matériaux,
- les modénatures et les menuiseries,

LES OPERATIONS PONCTUELLES

Comment pérenniser la tradition architecturale de la commune tout en la modernisant ? Le mode d'insertion du projet dans le paysage existant est déterminant.

Suivant les différents types de contexte :

- quels types architecturaux sont à préconiser ?
- quelles recommandations spécifiques sont à respecter ?

LES OPERATIONS D'UNE CERTAINE IMPORTANCE

Les opérations d'une certaine importance sont réalisées à l'issue d'un regroupement parcellaire ou d'un remembrement : elles concernent une partie voire la totalité d'un îlot. Comment éviter la mise en oeuvre des stéréotypes couramment proposés dans le marché actuel de l'immobilier, l'écueil de la banalité ?

- quelle organisation spatiale ?
- quelle architecture ?

D'une manière générale, l'emploi d'un langage architectural contemporain est encouragé : l'imitation de l'ancien n'est pas cohérente avec la tradition architecturale récente des Lilas.

Cela n'implique pas nécessairement la négation de l'architecture traditionnelle, mais la recherche de l'équilibre, de la simplicité et d'un rapport intelligent avec le paysage environnant.

COMPOSITION GENERALE

«La forme suit la fonction» : fonctionnement évident, logique des volumes, solution constructive en adéquation avec les usages sont essentiels.

La composition est la disposition relative des éléments de la construction : jeux de volumes, hiérarchie des parties de l'édifice, lignes de façade marquées par les modénatures, distribution des ouvertures.

La composition de l'édifice doit refléter sa logique structurelle et son fonctionnement, et avoir des proportions harmonieuses.

Pour des raisons plastiques et d'usage, toute construction doit comporter une assise (rez-de-chaussée, rapport au sol), un corps (étages courants), et une terminaison (couronnement, rapport au ciel).

- L'architecture du niveau du rez-de-chaussée conditionne le rapport le plus direct de l'immeuble avec l'espace public. Elle doit faire l'objet d'un traitement spécifique. Le réhaussement du niveau du plancher est un bon moyen de préserver l'intimité des logements du rez-de-chaussée.
- L'ordonnement des ouvertures doit être cohérent avec la structure de l'édifice. Leurs dimensions doivent être adaptées aux usages.
- Le couronnement : les toiture-terrasse inaccessibles, sans modénature d'articulation avec le plan de la façade sont à proscrire. Au minimum, le dispositif d'acrotère ou de corniche doit marquer une «ligne de ciel» en guise de terminaison de l'édifice. Au mieux, les toitures-terrasse sont accessibles : c'est l'occasion de faire du garde-corps un véritable élément d'articulation. Les logements donnant sur la terrasse, ou les édicules d'accès, doivent avoir un dessin intégré à la composition générale de l'immeuble.

QUALITE ET MISE EN OEUVRE DES MATERIAUX

Le choix des matériaux est essentiel : il détermine la texture et les couleurs de la construction, son impact visuel, et à plus long terme, sa valeur patrimoniale future.

Le marché actuel de la construction offre de très nombreux produits. Les techniques de construction offrent également de très nombreuses possibilités. Dans ce foisonnement de l'offre, il faut savoir trouver avec «justesse» les matériaux et les solutions de mise en oeuvre qui vont réellement servir le projet.

Afin de garantir une réelle qualité architecturale, les matériaux doivent dans tous les cas être de bonne qualité, et mis en oeuvre dans les règles de l'art. Cela vaut pour toutes les parties de l'édifice : structure, parement, toiture, menuiseries.

recommandations générales

MODENATURES ET MENUISERIES



Les modénatures écartent les eaux de ruissellement du mur et soulignent la composition de la façade.

La qualité des modénatures résulte autant de la mise en oeuvre et de l'assemblage des matériaux sur le chantier que du dessin qui a présidé à leur forme.

En ce qui concerne les menuiseries, il faut savoir que si la solution du PVC reste la plus économique à bien des égards, les producteurs et constructeurs de menuiseries en bois et en aluminium ont su adapter leurs coûts : là encore il ne faut pas se priver d'envisager l'emploi de ces matériaux qui offrent des possibilités formelles incomparables.

Un dessin soigné des modénatures et des menuiseries apporte une valeur supplémentaire non négligeable à la construction.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les projets d'architecture à venir devraient prendre en compte la notion de qualité environnementale. Il s'agit de réduire l'impact de la construction sur l'environnement. Cela se traduit par des mesures concrètes lors de la conception, pendant le chantier, et lors de la démolition.

Lors de la conception

	Intégration dans le paysage et l'environnement.
	Analyse du voisinage et protection contre les risques et les nuisances
Énergie	<ul style="list-style-type: none"> . Isolation thermique et acoustique . Ventilation et filtration de l'air . Utilisation de l'énergie solaire passive et des énergie renouvelables . Maîtrise de la consommation d'énergie . Récupération de la chaleur dégagée par les équipements
Eau	<ul style="list-style-type: none"> . Utilisation des eaux de pluie . Recyclage des eaux grises (W.C., arrosage) . Maîtrise des débits . Maintien de la qualité de l'eau
Matériaux	<ul style="list-style-type: none"> . Utilisation de matériaux incorporant peu d'énergie ou recyclés . Rejet des matériaux polluants
Entretien	<ul style="list-style-type: none"> . Maintenance facilitée . Organisation d'un entretien sans pollution ni consommation énergétique excessive

Lors du chantier

Faible nuisance : Bruit, pollution, poussière, salissures
Réduction des transports
Réduction, tri et valorisation des déchets de chantiers
Qualité et propreté de stockage et mise en oeuvre

Lors de la démolition

Faible nuisance
Recyclage de matériaux
Limitation de la consommation d'énergie
Remise en état des terrains

Généralités

Avant de commencer le projet, il est indispensable de prendre acte des caractéristiques du paysage et du tissu bâti environnant, afin de garantir la cohérence du projet dans ce cadre, et de maîtriser son impact futur.

Les éléments à prendre en compte sont,

dans le secteur en général :

- la forme du parcellaire et des dessertes
- le mode d'implantation du bâti environnant
- le type des constructions existantes,

et dans une perspective plus rapprochée :

- l'architecture des constructions voisines : gabarits, modénatures, matériaux et couleurs
- les éléments remarquables du paysage

L'analyse du site est un prémisses indispensable à tout projet :

- identifier les caractéristiques générales du secteur
- repérer les particularités de l'environnement immédiat

De cette analyse doit découler le choix d'un parti d'insertion cohérent.

Il s'agit de respecter le gabarit et le mode d'implantation des constructions en se référant à l'un des types dominants du secteur : les types traditionnels en place se sont formés au fil du temps, en adéquation avec le parcellaire et le système de desserte existant.

- l'architecture nouvelle doit contribuer à conforter les caractéristiques urbaines du secteur, tout en renouvelant le paysage.
- Faire un travail d'adaptation d'un type traditionnel aux exigences contemporaines.

le secteur dense du centre

CARACTERISTIQUES GENERALES

Les rues sont bordées par des immeubles de hauteurs assez diverses (du R+1 au R+5 ou 6), aux rez-de-chaussée occupés par des commerces. Cette alternance de bâtiments de grande dimension et de constructions moins imposantes, dans le centre d'une ville de première couronne parisienne, constitue une particularité qui participe à l'identité et au caractère de « Village » des Lilas.

La rue de Paris, historiquement très commerçante est également dotée de belles constructions, notamment aux abords de la mairie. Le boulevard de la Liberté quant à lui reproduit à peu près le même schéma que la rue de Paris avec de nombreux commerces dans sa première partie, quelques équipements remarquables et de beaux immeubles d'habitation des années 1920-1930.



Front bâti d'immeubles populaires



Exemple d'insertion parmi des immeubles bourgeois aux Lilas



Exemple d'immeuble très contemporain dans un front bâti traditionnel à Paris.
Arch. Herzog et de Morgon

RECOMMANDATIONS

Les ruptures de hauteurs existantes aux Lilas autorisent une certaine liberté quant au choix du gabarit de hauteur. En revanche, en ce qui concerne la hauteur du rez-de-chaussée, il est recommandé de se référer aux hauteurs voisines, afin d'assurer la continuité des rez-de-chaussées, qui constitue une donnée essentielle du paysage perçu par le piéton.

La réinterprétation des types existants

Compositions blanches : les baies sont des percements dans les façades porteuses.

La disposition et les proportions des baies doit être harmonieuse et s'intégrer en intelligence avec le rythme de l'ensemble du front bâti. Les modénatures, simples, donnent du relief à la façade.

Dans le cas d'un environnement polychrome, dominé par des immeubles bourgeois aux modénatures riches, il convient de s'insérer de manière harmonieuse, en attachant un soin particulier au choix des matériaux et des couleurs. La référence aux couleurs des matériaux de maçonnerie naturels (brique, pierre, meulière, plâtre), est recommandée.

L'introduction d'un style résolument contemporain :

L'immeuble à venir peut afficher un contraste manifeste, par l'emploi de matériaux et de techniques novatrices, à condition que son impact soit maîtrisé.

Les opérations d'une certaine ampleur doivent être faites de manière à recréer la structure du front bâti traditionnel :

- le front bâti créé doit être pensé comme l'addition d'opérations ponctuelles d'échelle comparable aux types traditionnels
- le front bâti doit être redécoupé suivant la structure du parcellaire pré-existant, même dans le cas de regroupement parcellaire.

CARACTERISTIQUES GENERALES

L'intérêt de ces quartiers est avant tout paysager.

Le tissu pavillonnaire de coteau est composé de petits pavillons bordés de jardins, qui s'égrènent le long de rues parfois sinueuses lorsqu'elles suivent le flanc du plateau ou en pentes raides lorsqu'elles suivent la déclivité. Le relief escarpé et la végétation abondante offrent un cadre remarquable à un bâti souvent modeste mais dont la diversité confère au site un cachet pittoresque particulièrement agréable. De plus, la forte déclivité apporte des beaux panoramas. L'aspect urbain de ce secteur est dû en grande partie aux implantations très rapprochées des constructions qui créent souvent de véritables fronts bâtis. Les pavillons de différentes époques, allant du début du XXe siècle à nos jours, sont le plus souvent à un étage, avec ou sans combles. A la base ce secteur pavillonnaire, le lotissement de l'Avenir fut l'un des premiers foyers de peuplement de la ville des Lilas. Aujourd'hui le paysage de l'ancien lotissement a bien changé et l'unité des premiers temps a disparu. Le secteur a subi une densification résultant du morcellement des parcelles, de l'agrandissement des villas et de la construction de nombreux autres bâtiments : maisons, immeubles et activité. Au sud-est de la commune, le secteur est assez bien préservé et notamment grâce à la qualité générale des constructions. Plus qu'ailleurs aux Lilas, on se trouve en effet en présence d'une architecture mêlant simplicité des formes et modestie des gabarits à une certaine sophistication du décor des façades. Ceci est particulièrement prégnant pour les pavillons. D'une manière générale, le secteur est surtout résidentiel aujourd'hui et présente un aspect particulièrement homogène.



Différents types d'implantation et gabarits des maisons - les clôtures jouent un rôle essentiel dans le paysage.

RECOMMANDATIONS

La question du «style» d'une maison n'est pas déterminante pour sa qualité. Seuls sont gages de qualité la bonne inscription dans le contexte urbain et paysager et l'équilibre des proportions du volume et des percements.

Dès lors que les alignements et les gabarits sont respectés, le projet peut employer un langage contemporain : construire un pavillon ou une maison individuelle aujourd'hui devrait être l'occasion de répondre au mieux à ses propres exigences. Avant tout projet, il convient de visiter des réalisations, faire l'expérience de volumes intérieurs, comparer les matériaux, apprendre à reconnaître des proportions équilibrées, acquérir une culture architecturale.



Exemple d'insertion

Le choix de la clôture doit être influencé par les clôtures avoisinantes. Traditionnellement, le traitement de la clôture est harmonisé au traitement de la façade.

Les clôtures employant des matériaux de qualité médiocre sont à proscrire.

Type préconisé : mur bahut surmonté d'une grille ou d'une barrière en bois, doublé ou non de végétation

Pour les éventuelles opérations regroupant plusieurs pavillons, le mode d'implantation régulier et répétitif doit être contrebalancé par des modénatures de façades variées.

les secteurs pavillonnaires

Exemples de maisons contemporaines aux Lilas

La commune des Lilas comporte de nombreux exemples d'architectures individuelles contemporaines de qualité. Ces maisons, construites dans la dernière décennie, reflètent différentes tendances de l'architecture contemporaine.



Directement inspirée des maisons des années 1930, mais épicée de clins d'oeil à la villa classique (interprétation du toit à la Mansart), cette maison est à la fois simple et originale. Ses façades sont revêtues d'un enduit gratté fin, ton pierre, à l'exception du rez-de-chaussée, côté rue, en céramique gris clair. Les ouvertures irrégulières forment une composition géométrique originale sur la façade principale. Cet esprit de découpage abstrait se retrouve dans la silhouette du pignon aveugle, face au château d'eau. Le toit, brisé, est couvert en cuivre étamé couleur zinc, à l'arrière il forme une terrasse orientée vers la plaine. A noter la justesse de son gabarit qui vient s'appuyer en douceur au pavillon mitoyen de facture très banale.

Photo et commentaire CG 93.



Ce petit pavillon de béton blanc édifié par l'architecte Roberto Baltasar en 1996 apparaît comme un hommage à l'architecture moderne des années 1930. Quasi-cubique, sans ornementation superflue, elle est seulement percée d'une longue baie horizontale qui constitue l'unique animation de ce grand mur blanc. Le haut mur de clôture qui escamote le rez-de-chaussée a été dessiné dans le même esprit.

Photo et commentaire CG 93.



Située à l'angle des deux voies, cette maison bien visible se remarque pour ses volumes très découpés, décalés les uns par rapport aux autres et dont le jeu est renforcé par l'utilisation de la couleur, gris-bleu et brique. Le soubassement est fermé par un mur en limite de propriété et surmonté d'un jardinet. Cette disposition permet de reprendre l'alignement des clôtures des pavillons avoisinants. Les baies sont rectangulaires ou en verrière toute hauteur côté boulevard, et irrégulières, notamment en meurtrières, côté rue. Les formes très simples rappellent la silhouette d'un pavillon banal, mais déstructuré. La couleur brique est d'ailleurs un clin d'oeil à l'architecture de banlieue. Le charme de la maison tient à l'équilibre des volumes, au traitement intelligent de l'angle et au rapport à la fois audacieux et harmonieux des couleurs. La présence d'un pavillon mitoyen du même architecte renforce sa cohérence dans le paysage. Charles Delamy architecte. 2000.

Photo et commentaire CG 93.



Mitoyenne de la précédente et construite par le même architecte, cette maison est composée de deux parties, l'une sur la gauche à 2 travées coiffée d'un toit à 2 pans en ardoise, l'autre sur la droite en retrait, à 2 travées, avec un toit terrasse. La maison repose sur un socle aveugle, en avancée, formant un mur de clôture sur la rue et surmonté d'un jardinet. Les façades sont revêtues d'un bardage bois de couleur bleue qui lui donne un petit air de Nouvelle-Angleterre tout en s'intégrant bien dans le secteur. Charles Delamy architecte. 2001.

Photo et commentaire CG 93.

CARACTERISTIQUES GENERALES

Le réseau de sente est très développé dans toute la ville et dessert aussi bien le centre-ville que les quartiers pavillonnaires ou d'habitat collectif. Les sentes sont à l'origine des petits chemins desservant les parcelles étroites et longues, issues d'un tracé caractéristique venant du milieu agricole et exploité par les maraîchers.

Celles qui ont subsisté sont surtout celles qui permettaient de desservir les parcelles au centre des îlots, inaccessibles par le maillage des voies existantes.

Elles sont devenues, au cours des urbanisations successives des petits passages, des impasses, privées ou publiques, qui aujourd'hui caractérisent les ex-banlieues maraîchères du Nord-Est de Paris (Bagnolet, Montreuil, Le Pré Saint-Gervais...)

L'urbanisation aux abords des sentes se caractérise par des constructions généralement peu élevées, disposées soit perpendiculairement au passage avec un pignon aveugle sur rue, prolongé par un mur fermant le jardin, soit parallèlement dans le fond de la parcelle.



RECOMMANDATIONS

Dans ces secteurs caractérisés par l'étroitesse de la structure urbaine et l'imbrication des formes bâties, la question du type architectural est moins importante que dans les secteurs plus «urbains», structurés en îlots traditionnels. Il s'agit ici de s'adapter aux contraintes spatiales de la parcelle, de s'inspirer des modes d'implantation et de clôture avoisinants.

Plus facilement qu'ailleurs, le gabarit réduit des architectures permet la mise en oeuvre de solutions inventives.

En terme de matériaux, certains travaux de rénovation ont apporté le bois et le métal, sur des façades jusque-là revêtues d'enduit, renouvelant ainsi un paysage déjà très varié. L'emploi de ce type de matériaux, bardages bois ou métallique s'adapte bien à l'esprit des architectures imbriquées de petites dimensions.

En termes de couleurs, le caractère intime des espaces autorise également une plus grande liberté, déjà traditionnelle : la couleur, rouge, bleue, des crépis était déjà présente.



Le choix de la clôture doit être fait en fonction du caractère de la sente, plus ou moins «urbain» ou dominé par la présence de la végétation. Types préconisés :

- mur
- palissades de bois
- mur-bahut surmonté d'une grille

Dans le cas d'un regroupement parcellaire, l'implantation du bâti d'une opération d'une certaine ampleur doit retranscrire la structure originelle de la sente : en particulier, les opérations doivent préserver des vues dans la profondeur des terrains, et des formes d'imbrication des différentes parties bâties typiques de ces secteurs.

les secteurs mixtes habitat/activités

CARACTERISTIQUES GENERALES

Les secteurs mêlant habitat et activités sont sans doute ceux où la constitution ancienne du territoire est la plus lisible aujourd'hui. Ce type d'organisation urbaine, voies étroites bordées de parcelles très petites, est intéressant en ce qu'il est particulièrement représentatif des mutations économiques et sociales au XIXe siècle. Les constructions, de faibles gabarits, se sont insérées dans ce parcellaire étroit, échelonnées le long des sentes. L'étroitesse et la discrétion des entrées des sentes, majoritairement piétonnes, ajoute un peu plus une impression d'intimité. Même si l'on est en présence d'une histoire et d'un type de paysage commun, chaque sente s'est développée avec ses spécificités. Le dénominateur commun est la voie rectiligne, étroite, suivant le sens de la pente. Les constructions sont d'une grande modestie tant au niveau des gabarits que de leur architecture.

Secteur mixte pavillons/petits immeubles collectifs

On trouve ce type de mixité autour de la place Charles de Gaulle, un des principaux points historique de développement de la commune. Occupé tour à tour par une population bourgeoise, dont certaines traces persistent aujourd'hui à travers quelques bâtiments remarquables, à laquelle succèdera une population plus mêlée faite d'ouvriers, d'artisans, d'employés ou de cultivateurs qui y implanteront les constructions liées à leurs activités en faisant alors un quartier d'une grande hétérogénéité. Petites activités et industries ayant progressivement disparues la zone présente aujourd'hui une forme urbaine contrastée faite de pavillons du début du XXe siècle, d'immeubles modestes de l'entre deux guerres et de petits collectifs des années 1970-1980 qui ont pour la plupart conservé la trame parcellaire en toile d'araignée. Ce secteur garde aussi des traces intéressantes du bois dont il est issu grâce aux alignements d'arbres que l'on retrouve le long de certaines rues ce qui n'est que très rarement le cas dans le reste de la commune.

RECOMMANDATIONS

La mixité caractérisant les secteurs autorise évidemment la référence à différents types de construction.

Dans les secteurs présentant une structure relativement lâche et disparate en terme de bâti, l'introduction de formes novatrices, de volumétries moins traditionnelles et de matériaux contemporains est plus aisée que dans les secteurs urbains plus contraignants sur le plan des formes.

Dans les secteurs mixtes où domine les formes pavillonnaires, le type de l'immeuble isolé, et non aligné, est plus facile à implanter. De même, les mouvements de façades tels que balcons, loggias, contrasteront moins dans ce type de paysage que dans le cadre d'un front bâti sans décrochés.

Dans les secteurs mixtes denses, ou se retrouvent les parcelles laniérées, les architectures à venir, même dans le cadre d'opérations d'une certaine ampleur impliquant un regroupement parcellaire,



Recommandations pratiques

LE PROJET

Avant tout, il est essentiel de vérifier ce que permet le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Cela vaut pour tous les projets, de construction ou de modification.

En complément des recommandations déjà faites, quelques conseils pratiques :

La conception

- prendre en compte l'orientation du terrain
- adapter la taille et la forme des locaux à leurs usages
- prévoir une hauteur minimale sous plafond de 2.50m pour toutes les pièces d'habitation ou de travail.
- prévoir un bon niveau d'éclairage des pièces

La réalisation

- respecter les règles de l'art de la construction
- mener à bien le projet dans le respect de l'autorisation accordée
- si une modification est souhaitée ou nécessaire, vérifier au préalable qu'elle est possible, donc conforme au règlement

LE DOSSIER

- Avant de déposer un dossier en mairie, ne pas hésiter à consulter la Direction du Développement Durable (services d'urbanisme et d'environnement de la ville), ainsi que le CAUE (Conseil d'Architecture et d'Urbanisme et Environnement) du département : des architectes conseillers sont à la disposition du public pour répondre aux questions techniques, administratives, réglementaires...
- Réaliser un dossier clair, comprenant toutes les pièces demandées.
- Ne pas hésiter à le compléter par d'autres informations qui permettent de faciliter la compréhension du projet.