PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

Diagnostic historique, patrimonial et paysager

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

Est Ensemble
Grand Paris

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

L'EPT a approuvé, le 4 février 2020, le premier PLUi de la Métropole du Grand Paris. L'élaboration du PLUi d'Est Ensemble a permis de reprendre les protections patrimoniales établies dans les PLU communaux.

L'élaboration du PLUi de l'EPT a permis de reprendre les protections patrimoniales établies dans les PLU communaux. Par délibération du 28 septembre 2021, le conseil de territoire d'Est Ensemble a prescrit la révision allégée n°1 du PLUi d'Est Ensemble, portant sur le volet patrimonial. Cette révision fait l'objet d'une mission dédiée depuis 2021, afin de répondre aux objectifs suivants :

- Enrichir la connaissance sur le patrimoine du territoire
- Renforcer la cohérence intercommunale en harmonisant la méthode et les critères d'identification
- Définir et justifier les critères de protection
- Améliorer la lisibilité des protections patrimoniales
- Edicter des règles qui répondent aux enjeux d'instruction et qui garantissent l'équilibre entre préservation et mutation des patrimoines.

Table des matières

Table des matières **2**
Partie I – Morphogénèse du territoire **4**
I – Analyse topographique et géologique **4**
II – Histoire du territoire d'Est Ensemble **9**
III – Les communes d'Est Ensemble **25**
Bagnolet 25
Fiche d'identité patrimoniale de Bagnolet 44
Bobigny 48
Fiche d'identité patrimoniale de Bobigny 69
Bondy 73
Fiche d'identité patrimoniale de Bondy 85
Les Lilas 89
Fiche d'identité patrimoniale des Lilas 102
Le Pré Saint-Gervais 106
Fiche d'identité patrimoniale du Pré-Saint-Gervais 116
Montreuil 120
Fiche d'identité patrimoniale de Montreuil 131
Noisy-le-Sec 135
Fiche d'identité patrimoniale de Noisy-le-Sec 145
Pantin 149
Fiche d'identité patrimoniale de Pantin 163
Romainville 167
Fiche d'identité patrimoniale de Romainville 177
Partie 2 – Fiches typologiques **181**
I – Fiches architecture **182**
Maisons de bourg 183
Lotissements/maisons pavillonnaires 188
Immeubles de rapport 193

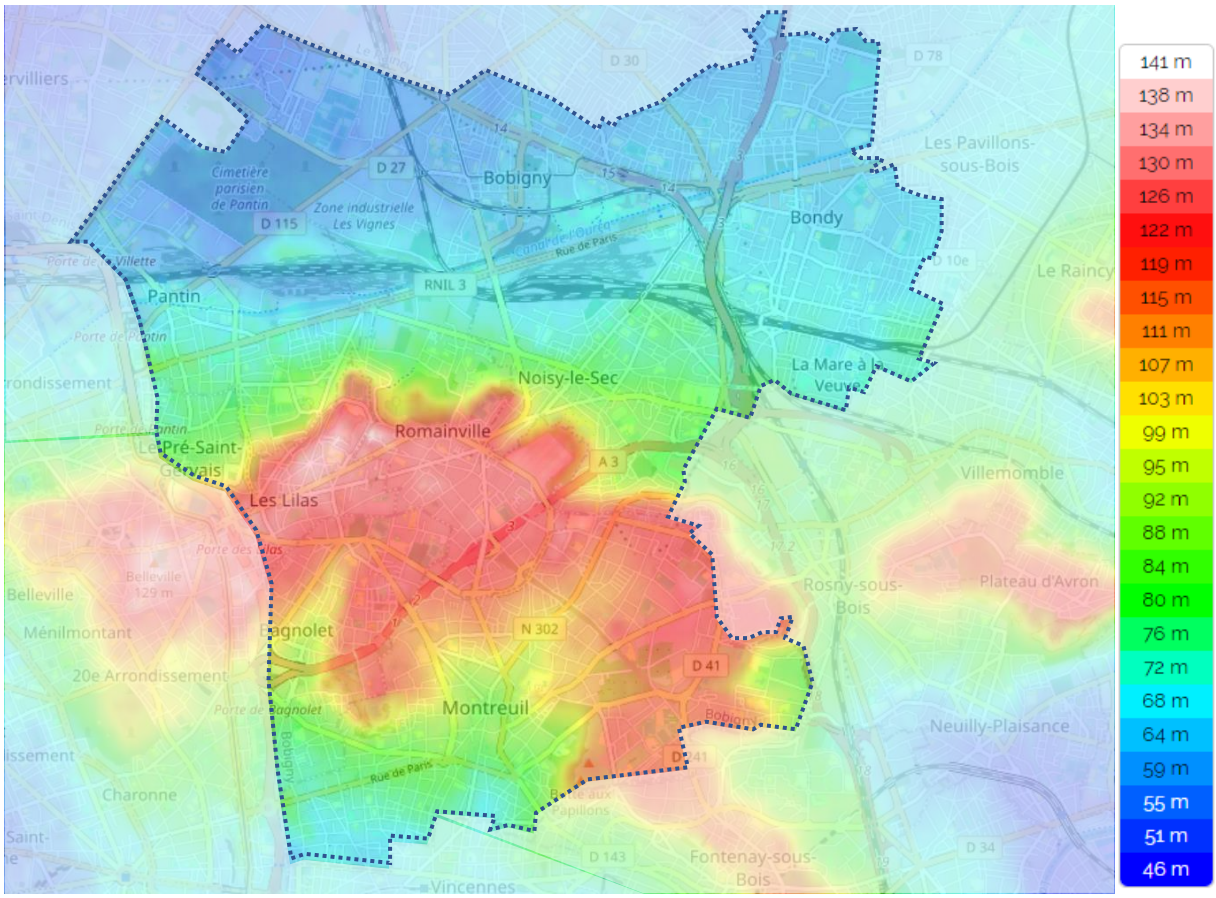
Cités-jardins et Grands ensembles 198
Edifices du culte 204
Architecture industrielle 210
Immeubles d'activités tertiaires 216
Architecture administrative – équipements publics 220
Architecture scolaire, universitaire et crèches 226
Architecture militaire 231
Architecture hospitalière 235
Equipements sportifs 239
Equipements culturels 243
II - Fiches paysage 247
A. Trois territoires, trois paysages 248
Le Faubourg 249
Plaine de l'Ourcq 255
Parc des Hauteurs 265
B. Eléments paysagers majeurs 270
Grandes avenues 270
Cœur d'îlots végétalisés 279
Vergers, jardins partagés, familiaux et d'insertion 286
Mails et allées plantées 292
Parcs, squares, jardins, cimetières paysagers 296
Points de vue et panoramas 300
Sentes 304

Partie I – Morphogénèse du territoire

La morphogénèse du territoire est un récit historique qui revient sur l'évolution urbaine, paysagère et patrimoniale d'Est Ensemble. Elle s'articule en deux parties correspondant à deux échelles : une première à l'échelle du territoire, permettant de revenir sur les grandes dynamiques ayant marqué son évolution, et une seconde à l'échelle de chaque commune, permettant d'étudier la constitution et l'évolution des différentes communes qui composent Est Ensemble, ainsi que les typologiques architecturales, urbaines et paysagères qui constituent aujourd'hui leur identité.

I – Analyse topographique et géologique

L'établissement territorial Est Ensemble, inscrit à l'Est de la métropole du Grand Paris est un territoire présentant de grandes disparités topographiques.



Carte présentant la topographie sur le territoire d'Est Ensemble – Source : topographic-map

Le Nord du territoire se caractérise par un grand espace faisant partie de l'unité paysagère de la Plaine de France, tandis que le Sud est marqué par la butte de Romainville. Cette dernière présente sur sa face Nord des coteaux aux pentes marquées tandis que la face Sud est associée à des pentes plus douces.

1. Les phénomènes naturels à l'origine des disparités de topographie

La topographie du territoire est la résultante du travail d'érosion conjoint de la Seine et de la Marne.

La boucle de la Seine autour des communes de Villeneuve-la-Garenne et de Gennevilliers notamment, crée un vaste plateau à la pente très douce qui s'étend jusqu'aux communes d'Aulnay-Sous-Bois, Sevran et Livry-Gargan. Ce plateau définit l'unité paysagère de la Plaine de France occupant le Nord du territoire et dont la limite Sud est matérialisée par les coteaux de la butte de Romainville.

La Marne de son côté a creusé une vallée plus étroite sur le territoire limitrophe de Grand Paris Grand Est. Cette vallée délimite la limite Est de la butte de Romainville.

Cette érosion non homogène à l'échelle du territoire associée à des dépôts alluvionnaires là-aussi hétérogènes conduisent à une hétérogénéité des couches géologiques à l'affleurement.

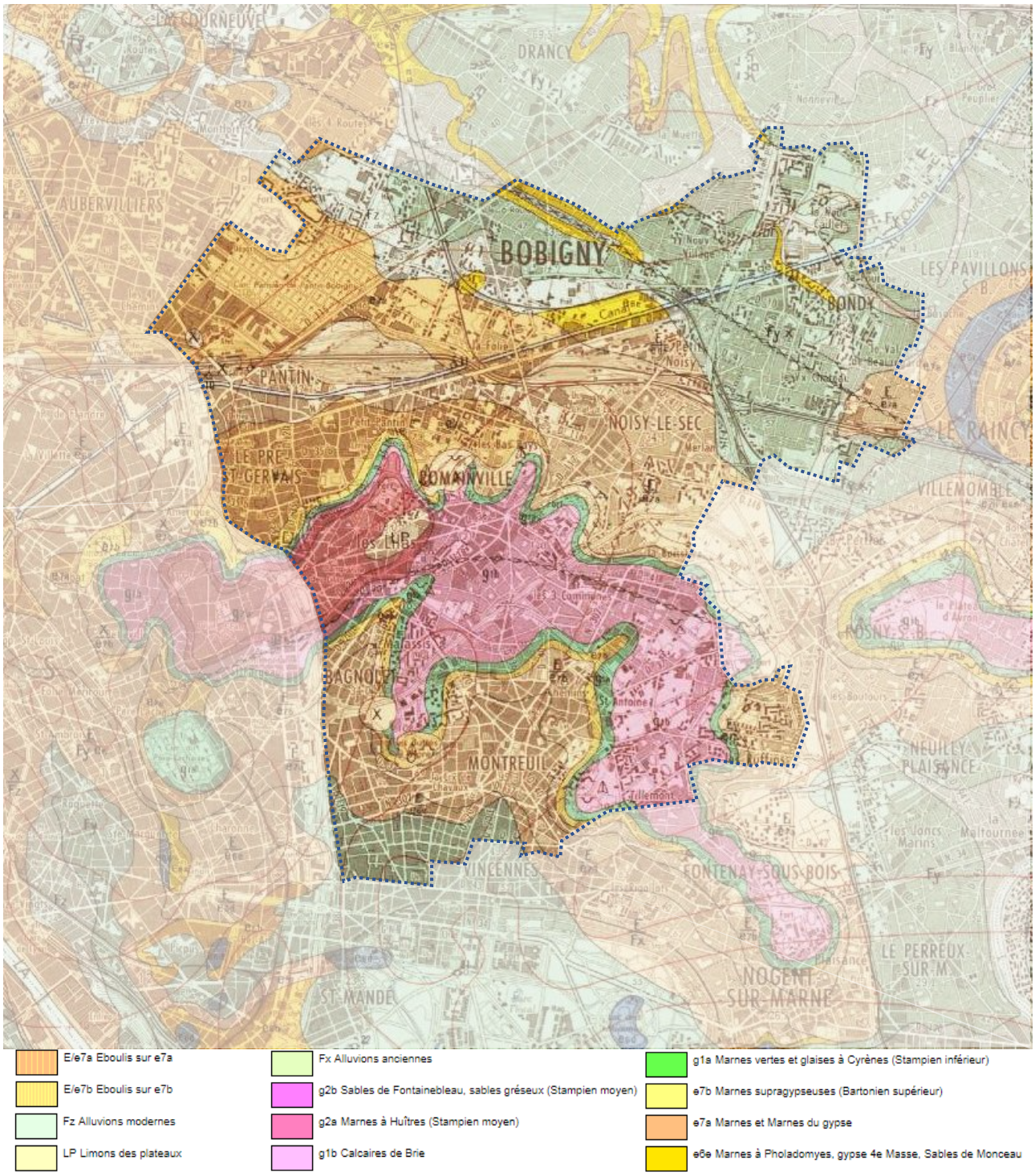
Ainsi au niveau de la butte de Romainville, affleurent en partie Ouest des grès et sables de Fontainebleau (du Fort de Romainville à la Porte des Lilas, se prolongeant sur la ville de Paris).

Cette formation est entourée par une bande de marnes à huîtres qui affleure sur les coteaux au Nord et au Sud. Ce matériau est très sensible aux variations hydriques, il engendre ainsi un risque accru de mouvements de terrains le long des coteaux de la butte de Romainville.

Cette formation repose sur des calcaires de Brie (très perméables) affleurant sur toute la partie Est de la butte et reposant eux même sur les marnes vertes d'Argenteuil qui sont plus imperméables. L'argile verte caractérisée par son imperméabilité explique la présence de la nappe du travertin.

La Plaine de France de son côté ayant été un lieu d'expansion des crues de la Seine présente des couches plus alluvionnaires (composées de bancs de sables plus ou moins grossiers mélangés à des limons, argiles, et feldspath)

Au niveau de cette plaine, et notamment, sur le territoire, au niveau de la voie ferrée ou du canal de l'Ourcq, les formations affleurantes sont par endroits recouvertes de remblais. Il s'agit de matériaux très hétérogènes composés de mélange de terre végétale, matériaux divers, corps de chaussée et gravats, souvent mal connus.



Carte géologique du territoire 1/50 000 – Source : BRGM

2. Une évolution urbaine dépendante de la réalité physique du territoire

La Plaine de France, lieu de développement des grandes infrastructures

La Plaine de France qui s'inscrit sur les communes de Pantin, Bobigny, Romainville, Noisy-le-Sec et Bondy, n'a opposé aucun obstacle aux développements urbains du fait de sa topographie peu marquée. Elle est ainsi le lieu de réalisation des grandes infrastructures de transport du territoire.

Les routes nationales 2 et 3, qui sont des voies historiques du territoire, se sont naturellement inscrites au sein de cette plaine afin de connecter les anciens bourgs du territoire à Paris le plus simplement possible, en ligne droite.

La voie ferrée (empruntée aujourd'hui essentiellement par le RER E et les trains grandes lignes), ainsi que les gares de Bobigny/Pantin et Noisy-le-Sec y prennent place et s'inscrivent ainsi naturellement au sein de la plaine. Le tracé profite du faible dénivelé au pied des buttes de Romainville, du plateau d'Avron et du plateau de l'Aulnoye.

Le canal de l'Ourcq s'inscrit également dans cette vaste plaine en pente très douce, à partir de son aménagement entre 1802 et 1822.

La construction de ces différentes infrastructures a guidé par la suite une partie de l'évolution urbaine de la plaine.

Vectrices de facilités de transports ou génératrices de nuisances, ces infrastructures ont conduit au développement de vastes secteurs d'activités au sein de la Plaine de France. Ces secteurs associés à des emprises importantes ont également tiré parti de la topographie peu marquée pour se développer.

Les coteaux de la butte de Romainville, espaces de défense en partie transformés en espaces de loisirs

La butte de Romainville est associée à des coteaux relativement pentus, notamment au Nord de la butte, ainsi qu'à des corniches.

Cette situation topographique particulière dégage des vues paysagères propices à l'aménagement de forts dans le cadre de la création de l'enceinte de Thiers visant à protéger Paris dans les années 1840.

Les coteaux, constituent ainsi des lieux à la fois patrimoniaux, du fait de la présence de ces forts, mais présentant également des complexités d'aménagement plus importantes. Ces difficultés d'aménagement ainsi que les vues offertes au nord ont encouragé les communes à y maintenir les boisements denses.

Sur les coteaux moins pentus, des secteurs pavillonnaires prennent place. Le bâti de petite dimension et la surface importante de jardins est en mesure de s'adapter plus facilement aux espaces de coteaux difficilement aménageables. De plus, le sol argileux et la présence de carrière limitent (voir interdisent) la profondeur des fondations, obligeant à des constructions de faible hauteur.

Les plateaux de la butte de Romainville et le bas-Montreuil, lieux de vie du territoire

Ces deux espaces disposent d'une topographie peu marquée propice au développement urbain. Le haut de la butte bénéficie d'une situation de promontoire ouvrant des vues, tandis que le bas-Montreuil se situe au débouché d'un thalweg qui forme un vaste amphithéâtre exposé au soleil.

Ainsi sur ces deux secteurs, des tissus urbains de formes variées prennent place : faubourgs, zones pavillonnaires, grands ensembles formant un patchwork urbain.

Du passé au projet : 3 territoires en développement

L'histoire géographique du territoire, son développement urbain au cours des siècles marquent des dynamiques différentes selon les parties d'Est Ensemble. Cette morphogénèse fait apparaître trois morceaux interdépendants, d'abord entités géographiques et devenus avec la construction intercommunale des territoires d'entrainement, inscrits au PLUi :

- La **Plaine de l'Ourcq**, lieu d'infrastructures et de projets
- Le **Parc des Hauteurs**, centre d'Est Ensemble délimité par le plateau de Romainville
- Le **Faubourg**, lieu de vie et d'intensité du territoire, lieu réceptacle de l'entrainement et des nuisances de sa voisine, Paris.

II – Histoire du territoire d'Est Ensemble

Le territoire d'Est Ensemble est marqué par le plateau de Romainville, butte-témoin de marnes et d'argiles surplombant la vallée de la Marne au sud, la vallée de la Seine au sud-ouest et la Plaine Saint-Denis au nord. A l'origine, ce territoire n'est parcouru par aucun cours d'eau d'importance. Tout juste peut-on noter la présence de quelques rus (ru de Montfort à Bobigny et de Gobet à Montreuil) et sources (Au Pré-Saint-Gervais et aux Lilas).

1. Ancien Régime : Un territoire rural

Les premières occupations du territoire remontent au néolithique (5800 à 2500 ans avant notre ère), plusieurs découvertes archéologiques ayant mis au jour des éléments datant de cette période et après. A l'époque gallo-romaine, quelques *villae* romaines structurent cet espace et en exploitent les terres.

A l'exception des Lilas, les bourgs qui constituent aujourd'hui les communes d'Est Ensemble sont déjà présents dès le Haut Moyen-Age. Ils prennent place dans la plaine au nord du plateau (Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec, Pantin) ou au creux d'une combe ou d'un talweg du plateau (Le Pré-Saint-Gervais, Romainville, Bagnolet, Montreuil). Ils ne dépassent pas quelques centaines d'habitants, à l'exception de Montreuil, qui compte déjà plusieurs milliers d'habitants grâce à sa proximité avec Vincennes. De grands domaines isolés jalonnent également cet espace. Les terres sont la propriété de seigneurs locaux, notables de la cour et des grandes abbayes (Saint-Denis, Saint-Maur ou encore Saint-Martin-des-Champs)

Le territoire est alors rural, composé de champs, de bois et de forêts. Les plaines au nord et au sud du plateau accueillent des cultures ouvertes et du maraîchage, tandis que les coteaux sont occupés par des cultures fruitières (vergers et vignes). Ces cultures permettent aux bourgs d'assurer leur subsistance et alimentent Paris, qui compte plusieurs centaines de milliers d'habitants.

Les eaux des sources du plateau de Romainville, appelées « Sources du nord », sont réputées pour leur qualité et leur richesse en minéraux. Elles sont captées dès le milieu du Moyen-Age pour alimenter les ensembles religieux du nord-est parisien en eau potable. Deux aqueducs souterrains sont construits : l'un vers la léproserie Saint-Lazare, l'autre vers Saint-Martin-des-Champs. Prolongés dans Paris, ils alimentent les fontaines du nord-est parisien jusqu'aux halles. A partir du XVIIe siècle, un troisième aqueduc alimente l'hôpital Saint-Louis. Les eaux de Montreuil (sources et eaux pluviales) sont également captées dès 1260 pour alimenter le château de Vincennes.

La seule grande voie de communication est celle reliant Paris à Meaux. Il s'agit d'une route royale plantée d'arbres, rectiligne de Paris jusqu'à Aulnay-sous-Bois. Les bourgs de Pantin et Bondy se développent en rapport avec cette route (un péage est même installé à Bondy à partir de 1115). Au nord de cette dernière, la route des Petits Ponts relie Paris à Dammartin-en-Goële et traverse la plaine au nord de Bobigny. Deux routes de moindre importance desservent les autres communes depuis Paris : celle entre Paris et Rosny via Montreuil, et celle entre Paris et Bondy, via Bagnolet, Romainville et Noisy-le-Sec. L'ensemble du territoire est quadrillé de chemins agricoles, sur lesquels s'appuieront les futurs réseaux viaires.

Dès les XVIe et XVIIe siècle, le gypse du plateau de Romainville commence à être exploité. Des plâtrières fleurissent sur les coteaux du plateau et constituent une activité importante du secteur, employant de nombreux ouvriers.

Plan de Paris par John Rocque, 1754.

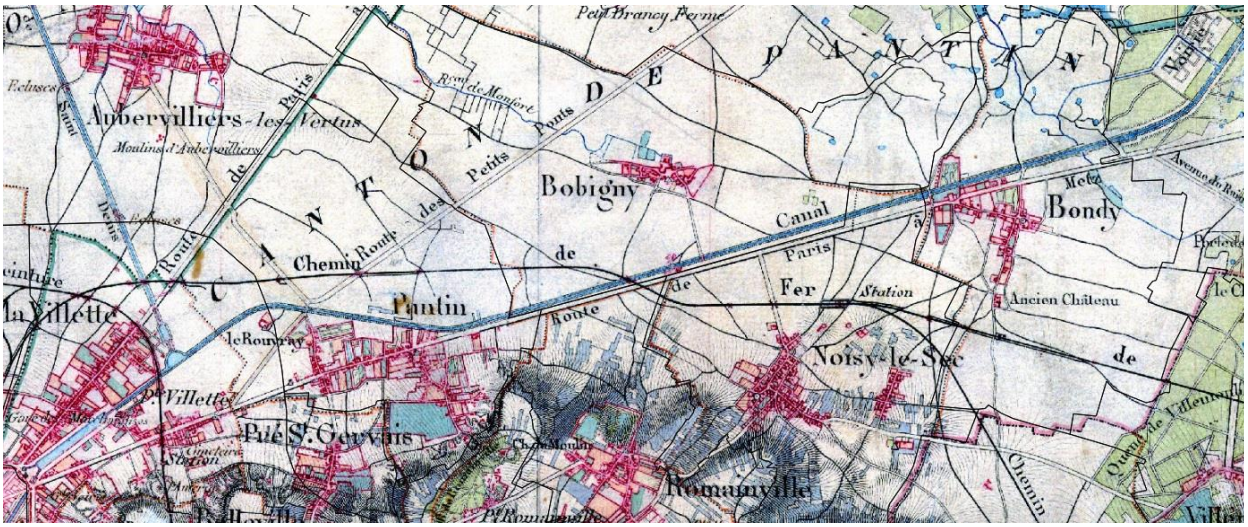
2. Première moitié du XIXe siècle : un territoire structuré par les infrastructures de transport et les ouvrages défensifs

Le besoin de Paris en eau potable, ainsi que son approvisionnement en bois de chauffage et de construction tirés de la forêt de Retz motivent la canalisation de l'Ourcq dès 1560. Des réservoirs et des écluses simples permettent l'acheminement du bois par flottage. Des travaux de canalisation et de modernisation sont entrepris tout au long du XVIIe siècle. Devant l'accroissement du besoin en eau potable et la nécessité d'offrir une navigation plus directe et plus sure depuis le nord-est, il est décidé en 1802 de capter les eaux de l'Ourcq. Le projet soumis par l'ingénieur Pierre-Simon Girard en 1804 répond à trois enjeux :

- Un canal navigable, et donc avec une vitesse de flux lente,
- Acheminant de l'eau potable, pour laquelle il faut absolument éviter les eaux stagnantes (tels dans les biefs d'écluses).
- Permettant d'alimenter les canaux Saint-Martin et Saint-Denis, conçus dans le but d'éviter aux bateaux la traversée de Paris par la Seine, dont les courants vifs et non régularisés (des barrages seront construits au cours de la seconde moitié du XIXe siècle) présentent encore un danger.

Un canal de dérivation de la rivière de l'Ourcq est aménagé vers un bassin situé près de la Villette, qui sert de bassin de partage entre les canaux de l'Ourcq, Saint-Martin et Saint-Denis. Les travaux débutent en 1804 et s'achèvent progressivement en 1822.

Le canal de l'Ourcq traverse la plaine au nord du plateau de Romainville, suivant le tracé de la route royale de Paris à Meaux, ne formant un coude que pour éviter le village de Pantin. Le ru de Montfort, à Bobigny, est canalisé pour alimenter le canal. Ce dernier marque une rupture dans la plaine, isolant notamment le bourg de Bobigny. Cinq ponts permettent d'enjamber le canal : un à Pantin, un à Bobigny et trois à Bondy.



Le tracé du canal de l'Ourcq et des voies de chemin de fer sur la *Carte d'Etat Major*, 1820-1866

Après la Révolution, les grands domaines qui constellent le territoire sont nationalisés et/ou revendus. Les châteaux de Bobigny, Bondy, Romainville, des Bruyères et de Tillemont sont petit à petit démolis au cours du XIXe siècle.

De la fin du XVIIIe au milieu du XIXe siècle, le phénomène de la plaisance gagne le territoire. Les bourgeois et notables parisiens sont attirés par le cadre bucolique et champêtre des communes du plateau, ainsi que de ses vues dégagées, son air pur et son eau de qualité. Les promeneurs se rendent aussi au bois de Romainville et à la forêt de Bondy. Des lieux de plaisir (guinguettes, cabarets) voient le jour au Pré-Saint-

Gervais, au bois de Romainville, à Bondy et Bagnolet, tandis que bourgeois et notables s'y font construire des maisons de plaisance. Des entrepreneurs aménagent des lotissements pavillonnaires, à l'instar de la *Villa du Pré* en 1830. Enfin, les premiers réseaux d'omnibus sont mis en place pour relier Paris.

La première moitié du XIXe siècle voit émerger les premières initiatives communales de construction d'équipements. Auparavant logées au sein de logements privés ou des presbytères, les mairies et écoles sont les premiers équipements publics à part entière construits par les municipalités. Chef-lieu de canton, Pantin accueille également des bâtiments de Gendarmerie et de Justice de Paix.

En 1823, le décret sur les sépultures établit que les tombes doivent être mises en dehors de la muraille des villes. Les cimetières des différents bourgs, alors situés à proximité des églises, sont déplacés en sortie de ville, hors des zones urbanisées.

La Loi du 11 juin 1842 relative à l'établissement des grandes lignes de chemin de fer en France prévoit la conception d'un grand réseau de chemin de fer en étoile depuis Paris : « l'étoile de Legrand ». La Compagnie du chemin de fer de Paris à Strasbourg est créée le 15 décembre 1845 et lance la construction du chantier de la ligne de Paris à la frontière d'Allemagne, par Nancy et Strasbourg. Le tronçon de Paris à Meaux est ouvert le 5 juillet 1849.

Cette ligne va marquer le paysage du territoire, créant une nouvelle rupture, mais permettant le développement de certaines communes. Deux haltes sont construites à Bondy et Noisy-le-Sec dès 1849. La fréquentation des haltes encourage la compagnie à ériger de véritables gares. Celle de Noisy-le-Sec est transformée en gare de bifurcation suite à l'ouverture d'un embranchement vers Mulhouse en 1853. Le bourg agricole de Bondy voit arriver une population d'ouvriers parisiens, tandis que Noisy-le-Sec se transforme en ville cheminote, avec l'aménagement d'un dépôt, d'un atelier et d'une gare de triage. La gare de Pantin voit quant à elle le jour en 1864.

En 1840, le gouvernement prend la décision de faire ériger une enceinte de fortifications autour de Paris. Présentée par le ministre des Affaires étrangères de l'époque, Adolphe Thiers, sa construction dure de 1841 à 1844. Longue de 33km et englobant une superficie de 78km², elle est composée de bastions, portes, murs d'escarpe ou encore d'une ligne de chemin de fer. Au-devant des murs sont aménagés un fossé sec de 40m, une contrescarpe et un glacis de 250m, inscrit comme zone *non aedificandi* (zone non constructible).

Cette enceinte est complétée de 16 forts détachés, situés à 5km, accompagnés d'ouvrages complémentaires comme des redoutes et lunettes d'artillerie. Ces différents ouvrages sont reliés par une route stratégique, permettant les communications rapides. Le territoire d'Est Ensemble est ainsi marqué par la construction des forts de Rosny, Noisy, Romainville et Aubervilliers, des redoutes de Montreuil et de la Renardière, de la lunette de Noisy, ainsi que de fortifications comme au Petit Pantin ou sur le canal de l'Ourcq. Ces ouvrages défensifs structurent le territoire en créant des espaces « durs », limitant l'urbanisation.

Les infrastructures de transports et les ouvrages militaires sur le *Plan Lefèvre*, 1855-1861

3. Seconde moitié du XIXe siècle – Première moitié du XXe siècle : industrialisation et développement urbain

La loi du 16 juin 1859 permet à Paris d'étendre ses limites directement jusqu'à l'enceinte de Thiers et d'annexer les communes qu'elle englobe. Certaines communes sont ainsi entièrement absorbées par Paris, tandis que d'autres le sont partiellement, leur partie située à l'extérieur des murs restant territoire communal ou étant rattaché à d'autres communes. Montreuil, Bagnolet, Le Pré-Saint-Gervais et Pantin voient leurs limites modifiées et se retrouvent aux portes de la Capitale. Elles s'inscrivent alors dans une dynamique de faubourgs, accueillant les activités industrielles et agricoles rejetées en dehors des limites de Paris par les grands travaux d'Haussmann. Des débits de boissons s'installent également aux portes de Paris afin d'échapper à l'octroi sur le vin.

Si les premières industries voient le jour dans la première moitié du XIXe siècle (filatures et fabrique de matériel ferroviaire à Pantin, fabrication de peinture à Montreuil ou de colorants alimentaires aux Lilas), il faut attendre les années 1860 pour voir des industries s'installer massivement en banlieue. Les grands travaux d'Haussmann bouleversent la physionomie de la capitale et l'organisation d'une industrie parisienne alors en pleine croissance. Les activités du centre de Paris sont repoussées dans les nouveaux arrondissements périphériques, tandis que les établissements incommodes et polluants sont rejetés en dehors des limites de la ville. La rapide saturation des quartiers périphériques, le prix croissant du terrain et les taxes de l'octroi concourent également au déménagement de certains industriels. A partir des années 1860, l'industrialisation des communes limitrophes de Paris s'accélère, profitant surtout aux grands espaces bien desservis comme le Bas-Montreuil ou Pantin.

A l'inverse de la plaine Saint-Denis, qui voit l'aménagement de grands sites d'industrie lourde, polluants et générateurs d'emplois peu qualifiés, l'est parisien accueille une industrie plus diversifiée, associant artisanat et industrie de pointe, nécessitant une main-d'œuvre qualifiée. Elle est principalement liée à la chimie, aux arts du feu et au travail du bois. Les usines et ateliers prennent place au sein du tissu orthogonal hérité des chemins agricoles, parfois en contact direct avec le tissu urbain.

La population ouvrière s'installe à proximité des usines et ateliers. De nouveaux quartiers ouvriers, composés d'immeubles et lotissements naissent *ex-nihilo*, en lien avec la présence de l'activité industrielle, comme aux Quatre-Chemins à Pantin. Dans certaines zones comme au Bas-Montreuil, les logements prennent place sur la même parcelle que l'atelier, voire dans le même immeuble. Cette nouvelle population ouvrière est majoritairement exogène, provenant de Paris, de Bourgogne ou, après 1870, des territoires annexés d'Alsace et de Moselle.

L'explosion industrielle tient également au développement du chemin de fer. Les emprises ferroviaires présentes sur le territoire décuplent, accueillant gare de marchandises (Pantin), gares de triage (Bobigny-Pantin, Noisy-le-Sec) ou encore dépôts et ateliers (Noisy-le-Sec). Une population ouvrière importante s'installe à proximité de ces gares, travaillant directement pour l'activité ferroviaire ou utilisant ce moyen de transport pour travailler à Paris, notamment aux abattoirs de La Villette, qui ouvrent leurs portes en 1867.

L'activité agricole recule ainsi nettement, de même que l'exploitation des carrières de gypse. La majorité de la population des communes est alors ouvrière. L'activité agricole et maraichère subsiste néanmoins sur les zones plus difficiles à urbaniser (comme les coteaux) ou éloignées (comme la plaine autour de Bobigny et Bondy).

Le territoire d'Est Ensemble sur *l'Atlas communal du département de la Seine*, 1895-1900

Entre 1863 et 1865, l'aqueduc de dérivation de la Dhuys est aménagé en souterrain afin d'alimenter le réservoir de Ménilmontant. Propriété de la ville de Paris, son tracé non constructible serpente à travers Montreuil et Bagnolet.

En 1867 nait la dernière commune d'Est Ensemble : Les Lilas, résultant de la séparation du lotissement du Bois de Romainville avec le bourg ancien. Son ban communal résulte d'un regroupement de terres soustraites aux communes de Pantin, Romainville et Bagnolet.

Le territoire est assez impacté par les affrontements de la guerre de 1870. Bobigny est ainsi quasi-entièrement détruite, tandis que Bondy est très endommagée par les combats.

La guerre de 1870 montre aussi l'obsolescence de l'enceinte de Thiers du fait de l'augmentation de la portée de l'artillerie. Son démantèlement est envisagé dès 1882. La zone non constructible devant les remparts est peu à peu occupée par des constructions de fortune, qui accueillent jusqu'à 30 000 personnes au début du XXe siècle.

Le développement soudain et régulier, l'étalement urbain, ainsi que les grandes lois de la IIIe République encouragent les communes à se doter d'équipements publics. Mairies, écoles, postes et télégraphes, gendarmeries, salles des fêtes, églises, crèches, justices de paix ou encore dispensaires fleurissent entre 1870 et 1914. Les centres anciens sont réagencés pour créer une véritable centralité. Des boulevards plantés, places et squares sont aménagés. Des équipements de proximité (principalement des églises et des écoles) sont construits au sein des nouveaux quartiers pour accompagner leur développement.

Les réseaux d'eau courante, d'électricité, de tramways et du métropolitain sont mis en service au début du XXe siècle dans les communes limitrophes de Paris, renforçant leur dimension de faubourgs de la Capitale.

Au cours des années 1890, la Grande Déflation occasionne de nombreuses fermetures d'usines, au sein d'un réseau de sous-traitance très sensible aux variations de la conjoncture économique. Le secteur connaît néanmoins une forte reprise dès 1905.
Dans la première moitié du XXe siècle, la population ouvrière des communes met au pouvoir des maires socialistes et communistes, qui engagent des actions urbaines et sociales fortes, notamment autour du logement et de l'hygiène. Des immeubles d'Habitations à Bon Marché (HBM), cités-jardins, crèches, bains-douches, piscine, stades, usines de pompage et de traitement des eaux voient le jour pour favoriser le développement des quartiers et l'accès au logement et à l'hygiène pour leurs habitants.

Déclassée par la loi du 19 avril 1919, l'enceinte de Thiers est progressivement détruite jusqu'en 1929. Les terrains vagues sont lotis à partir des années 1930, principalement de logements sociaux (immeubles HBM), mais aussi de logements privés, d'équipements sportifs, de parcs et de lieux d'exposition. Les communes limitrophes se voient amputées d'une partie de leur territoire et se trouvent alors en contact direct avec l'urbanisme Parisien. Les portes et accès sont retravaillés afin de fluidifier les circulations.

Le territoire d'Est Ensemble sur la Carte topographique, 1934-1962

4. 1939-années 1980 : Reconstruction et rénovation urbaine

Pendant la Seconde Guerre mondiale, les infrastructures ferroviaires et militaires sont utilisées par l'armée allemande. Les forts de Romainville et de Noisy-le-Sec servent de camps d'internement. La gare de Bobigny devient la gare de déportation du Camp de Drancy, d'où 15 000 juifs sont envoyés en Allemagne et en Pologne. Le quai aux bestiaux, à Pantin, est également utilisé comme point de départ pour des convois ferroviaires vers des camps de concentration.

Les emprises ferroviaires de Noisy-le-Sec sont bombardées par les alliées en avril et juin 1944, détruisant la partie nord de la ville.

Après-guerre, l'Ile-de-France connait une pénurie de logements, surpeuplés, vétustes ou détruits. Les efforts à mettre en œuvre pour reconstruire et moderniser le parc de logements sont considérables. Créé fin 1944, le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme permet à l'Etat de mener une politique publique volontariste en matière de logement. Il encourage les initiatives expérimentales, tant en matière d'architecture et d'urbanisme que de matériaux et procédés de construction. Sinistrée, Noisy-le-Sec accueille deux chantiers expérimentaux : une cité de maisons préfabriquées dans le quartier de Merlan et des immeubles sur la place de la Gare.

Des aides financières à l'auto-construction sont également proposées. Le mouvement des Castors, créée dans l'entre-deux-guerres, se développe et permet un apport de travail de chaque propriétaire en complément du versement financier initial. Un lotissement castor composé d'immeubles et de maisons en bande voit ainsi le jour à Bobigny. Plusieurs opérations (quartier des Ruffins, Cité Saint-Exupéry, Groupe des 3 communes, la Renardière, 194 Rue de Rosny) voient également le jour à Montreuil.

La politique de construction s'intensifie pendant les Trente Glorieuses, afin de faire face à la pression démographique entrainée par le baby-boom, l'exode rural, la décolonisation et l'immigration. Le territoire d'Est Ensemble offre alors une importante réserve foncière : terres agricoles, anciennes carrières, domaines ou ilots insalubres sont lotis de grands ensembles. Des offices publics de l'habitat à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte voient le jour pour mettre en œuvre cette politique à l'échelle départementale et locale. Est Ensemble accueille plusieurs grands ensembles marquants par leurs formes, leurs procédés ou leurs matériaux, aujourd'hui labellisés Architecture Contemporaine Remarquable : l'Abreuvoir (Emile Aillaud) et l'Etoile (Georges Candilis) à Bobigny, les Courtillières (Emile Aillaud), le Quartier de l'église (Denis Honegger) et la Résidence Victor Hugo (Fernand Pouillon) à Pantin, les Rigondes (Jean Balladur) et la cité Edouard Vaillant (AUA) à Bagnolet.

Les Courtillières en 1968

Des parcs et grands espaces verts sont également aménagés en lieu et place des carrières, des anciennes zones militaires des forts ou des friches industrielles.

Le département de la Seine-Saint-Denis est créé le 1er janvier 1968, à partir d'une partie de l'ancien département de la Seine et d'une autre de la Seine-et-Oise. Bobigny est choisie pour devenir la préfecture de ce nouveau département. Elle est préférée à Saint-Denis - pourtant plus grande et chef-lieu historique - en raison des opportunités foncières qu'offrait le territoire balbynien pour accueillir les nombreux bâtiments départementaux.

Le territoire est également marqué par l'aménagement des grandes infrastructures routières nationales : construction du périphérique à la place de l'ancienne zone non-constructible de l'enceinte de Thiers (1956-1973), des autoroutes A3 (1964-1969), A86 (1965-1998) et A186 (1969-1979) et de l'échangeur multi-modal de la Porte de Bagnolet (1963-1970).

Chantier de l'échangeur de Bagnolet et du périphérique en 1969

Les communes font face à une désindustrialisation massive à partir des années 1960, due au choc pétrolier de 1973 et aux délocalisations des usines plus loin en banlieue ou à l'étranger. Cette désindustrialisation laisse derrière elle de nombreuses friches industrielles et un chômage élevé. Elle est néanmoins progressivement compensée par la tertiarisation des activités. Les usines et ateliers sont détruits ou réhabilités pour laisser place à des bureaux ou des logements. Des hôtels industriels sont érigés à Pantin, Montreuil et Bagnolet. Les portes de Paris et les fronts du périphérique sont retravaillés pour accueillir des immeubles de grande hauteur, accueillant bureaux, hôtels et espaces commerciaux. Les centres anciens font l'objet d'opérations de résorption des ilots insalubres : des ilots entiers d'immeubles anciens sont détruits pour laisser place à un urbanisme moderne (adaptation à l'automobile, parfois aménagement d'un urbanisme sur dalle), composé de bâtiments de grande hauteur accueillant logements, services publics, bureaux et zones commerciales. Les points névralgiques des communes accueillent des pôles de transport, croisant métro, gare routière, parkings, ou trains.

5. Années 1980 à nos jours : Une forte politique de renouvellement urbain

A partir des années 1980, les communes s'engagent dans une politique de renouvellement urbain volontariste. De nombreuses friches industrielles ou ilots insalubres font l'objet de réhabilitations et de rénovation. Le dispositif des Zones d'aménagement concerté (ZAC), né en 1967 et renforcé en 1976, permet aux municipalités d'intervenir au sein de zones ou quartiers entiers dans différents domaines (urbanisme, architecture, mobilités, réseaux, mobilier, etc.). Les centres anciens et quartiers industriels font ainsi l'objet de nombreuses opérations.

Cette intervention tient aussi à la remise en cause de l'urbanisme des Trente Glorieuses (constat de l'échec de l'urbanisme sur dalle, du tout-voiture, etc.), qui motive les communes à repenser les quartiers et leurs flux. L'impact des grandes infrastructures routières, qui créent des ruptures urbaines et sociales violentes, tend à être réduit (couverture du périphérique au niveau des portes de Bagnolet et des Lilas, de l'A3 entre Bagnolet et Montreuil, déclassement et destruction de l'A1086 à Montreuil, passage de l'A86 en souterrain à Bobigny).

Créés en 2003, les Programmes de renouvellement urbain constituent des outils pour la transformation globale et profonde des quartiers les plus en difficulté. Ils permettent d'agir sur les logements sociaux ou privés en remplaçant les logements dégradés, en réhabilitant ou restructurant les logements et équipements anciens, en requalifiant les espaces verts et espaces publics ou encore en favorisant le développement économique de proximité.

Le Programme national de rénovation urbaine (PNRU) a concerné 6 quartiers dans communes d'Est Ensemble : Etoile/Grémillon/Pont de Pierre/Les Courtillières et Karl Marx/Paul Eluard à Bobigny, Quartier Nord à Bondy, Marcel Cachin à Romainvile, Les Malassis à Bagnolet et Grands Pêchers/Bel Air à Montreuil,

Le Nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU), lancé à partir de 2014, concerne quant à lui 9 quartiers dans 5 communes d'Est Ensemble : Salengro/Gaston Roulaud/Centre-ville à Bobigny,

Quartier Nord, l'Abreuvoir et Blanqui à Bondy, Le Londeau et Béthisy à Romainville, les Malassis/le Plateau/la Noue et Bel Air/Grand Pêchers/Ruffin/Le Morillon à Montreuil et Gagarine à Romainville.

Enfin, le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), créé en 2009, s'intéresse aux quartiers anciens dégradés qui concentrent un habitat indigne et des situations sociales souvent très précaires. Le quartier du Bas-Montreuil et des Coutures, à Montreuil et Bagnolet, est actuellement concerné.

La communauté d'agglomération Est Ensemble est créée par arrêté préfectoral du 17 décembre 2009, avec une fondation prévue le 1er janvier 2010, et regroupe 9 communes de l'est parisien. Est Ensemble devient un établissement public territorial le 1er janvier 2016, dans le cadre de la mise en place de la métropole du Grand Paris. Est Ensemble porte le projet de territoire, planifié de 2015 à 2025 et qui définit 5 priorités :

- Faire société dans la diversité d'Est Ensemble,
- Être un territoire de fabriques, accueillant partout les entrepreneurs, les créateurs, la production et les services, et de multiplier les accès à l'emploi pour les habitants,
- Tirer parti des héritages urbains, sociaux, culturels et naturels,
- Prendre place dans la Métropole par des projets qui rassemblent et ressemblent,
- Organiser les services d'intérêt collectif pour un territoire populaire, écologique et solidaire, et de mettre l'innovation au service de la réduction des inégalités.

Les grands travaux concernent également les transports, avec, à l'étude ou déjà en cours, le prolongement des lignes 1, 3, 9 et 11 du métro et E du RER, la création de la ligne 15, La mise en place d'une navette fluviale sur le canal de l'Ourcq, l'aménagement des tram T1 et T11 et du TZEN 3.

6. Synthèse de l'histoire du territoire

Schéma du territoire en 1806

Les communes sont des bourgs ruraux. Quelques domaines isolés constellent le territoire. Les routes principales sont celles de Paris à Meaux, de Paris à Bondy et de Paris à Rosny. Montreuil est alors le bourg le plus développé.

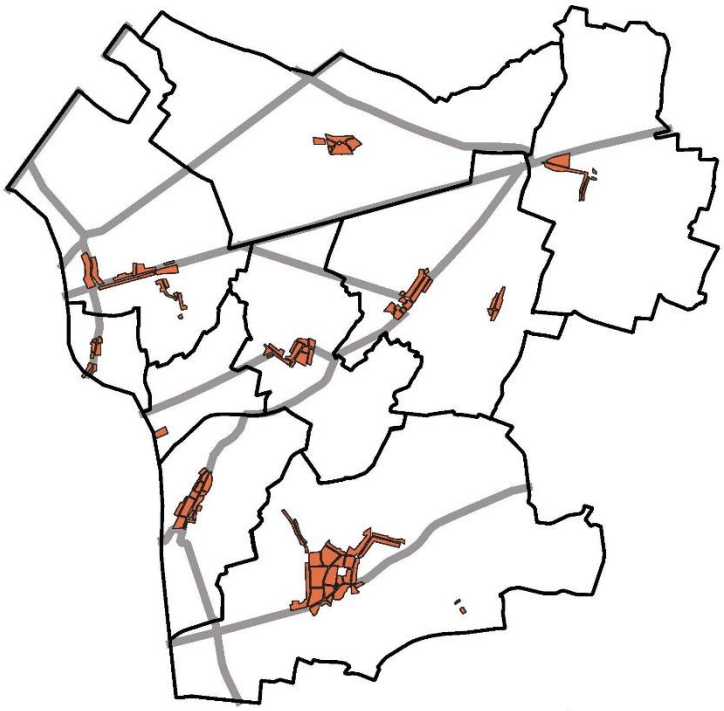


Schéma du territoire en 1877

Le territoire est structuré par les grandes infrastructures de transports (chemin de fer, canal de l'Ourcq, aqueduc de la Dhuys) et ouvrages militaires (forts, lunettes, redoutes). Les bourgs ne sont toujours que peu développés et restent agricoles

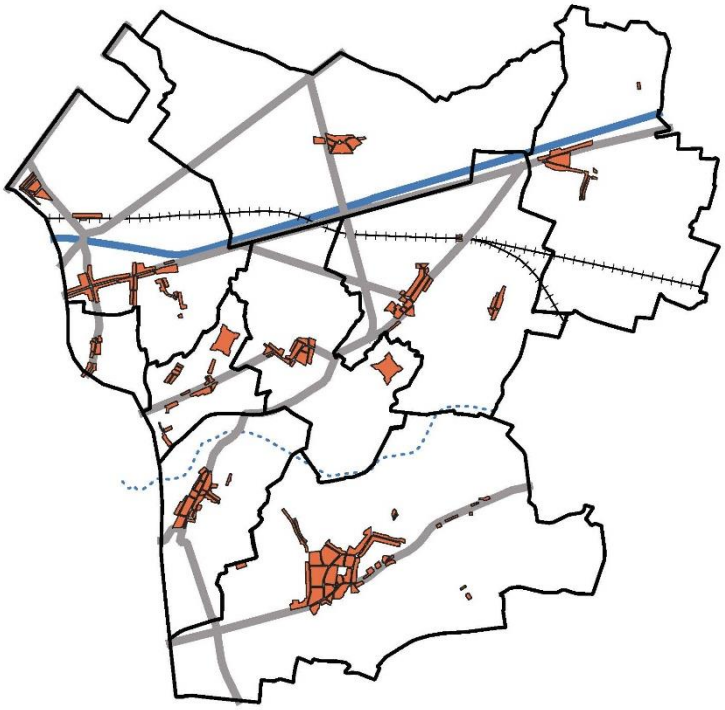


Schéma du territoire en 1900

Les anciens bourgs ruraux connaissent une explosion démographique grâce à l'industrie. Les communes limitrophes de Paris (Pantin, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Bagnolet et Montreuil) sont celles qui connaissent les plus grands bouleversements. L'activité ferroviaire (en rose les emprises ferroviaires) constitue également un vecteur de développement pour Pantin, Bobigny, Noisy-le-Sec et Bondy.
Ces activités cohabitent encore avec l'activité agricole et le maraichage.

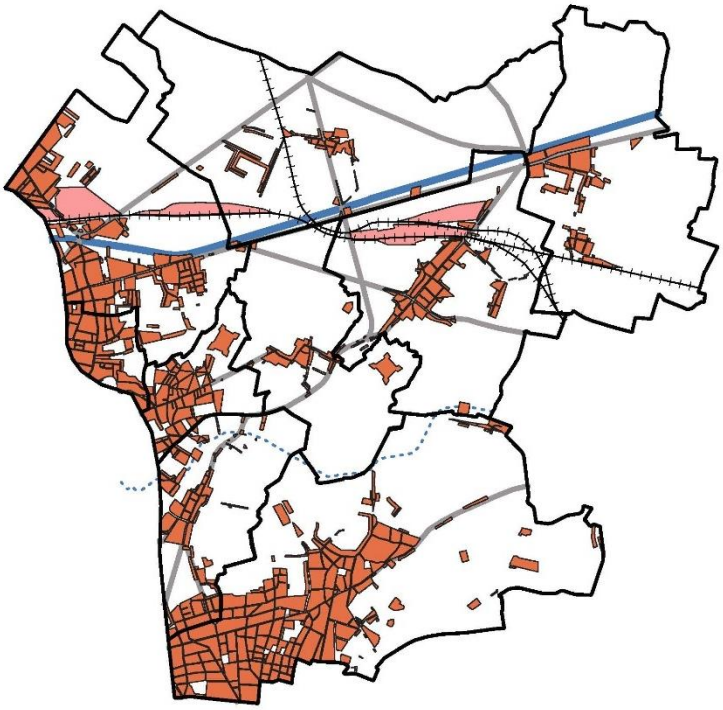


Schéma du territoire en 1962

L'urbanisation s'est poursuivie pendant toute la première moitié du XXe siècle. Les seules zones non construites sont celles des anciennes carrières, des coteaux du plateau et de la plaine à Bobigny, encore mal desservie et éloignée. L'activité agricole n'est plus que résiduelle.

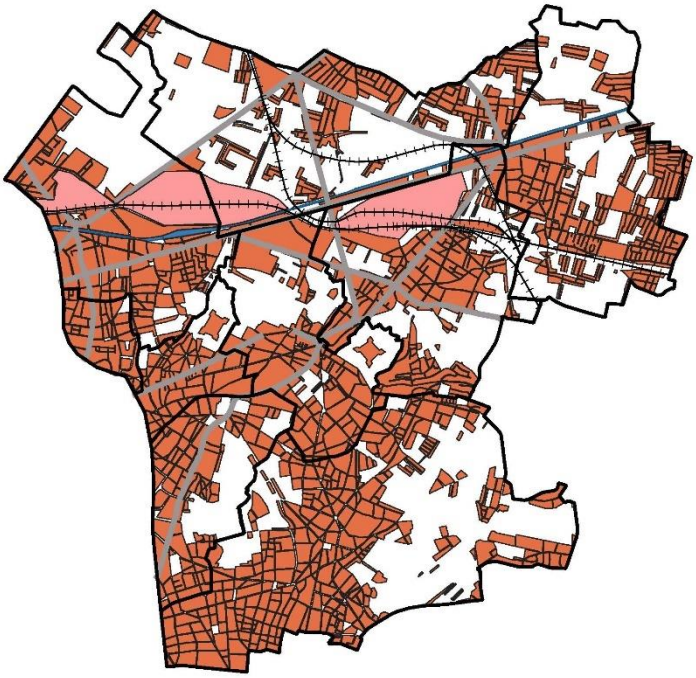
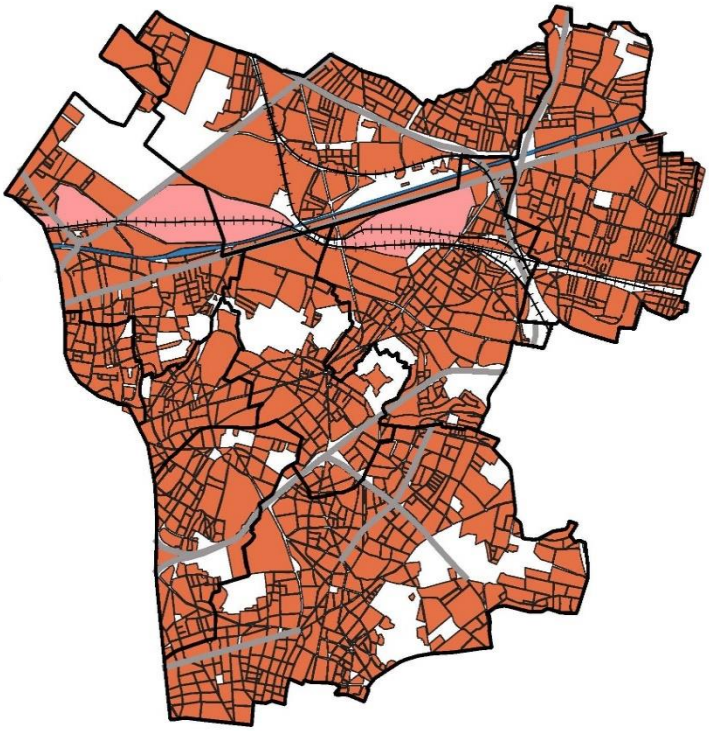


Schéma du territoire en 1991

Pour faire face à la crise du logement après-Guerres, des grands ensembles voient le jour sur le territoire. Les nouveaux matériaux et procédés de construction permettent de s'affranchir des contraintes de terrain et de lotir les endroits les plus difficiles.
Les grandes infrastructures routières de niveau national (autoroutes, routes nationales, échangeurs) parcourent le territoire.
Devenue préfecture grâce aux opportunités foncières qu'elle offrait, Bobigny s'est urbanisée très rapidement.



III – Les communes d'Est Ensemble

Bagnolet

1. Moyen-Age – début du XIXe siècle : Un bourg agricole enclavé

Le bourg ancien de Bagnolet prend place au creux d'une combe du plateau de Romainville, suivant un talweg orienté nord-sud. Ce relief empêche l'établissement d'une voie de grande communication vers l'est depuis Paris ; la plaine de l'Ourcq au nord ou le relief plus doux de Montreuil au sud lui étant préférés.

Bagnolet sur le *Plan de Truschet-Hoyau*, 1552

La première mention du bourg apparaît sur un cartulaire de l'abbaye de Saint-Maur daté de 1255. Le territoire de Bagnolet dépend alors des paroisses de Montreuil ou Romainville, le bourg n'étant érigé en paroisse qu'au XIVe siècle (au plus tard en 1377). L'ancienne église, placée sous le vocable de saint Gilles et saint Leu (ou Loup), date d'ailleurs de cette période, autour de 1320. Le territoire est constitué de plusieurs fiefs possédés par divers seigneurs ou par les abbayes de Saint-Denis et Saint-Maur, et relève de la juridiction du prévôt de Paris. Le village tire sa subsistance de **l'exploitation de la vigne** sur les coteaux du plateau et d'une **polyculture** dans le talweg et sur les terres alentour.

Au XVe siècle, plusieurs dignitaires parisiens y achètent des propriétés et s'y font construire de grands domaines :

- Jean des Mares, prévôt des marchands de Paris, avocat général au parlement de Paris, puis Guillaume de la Trémoille chambellan de Charles VI, sont ainsi les propriétaires successifs de la **maison de Bruyères-lez-Paris**.

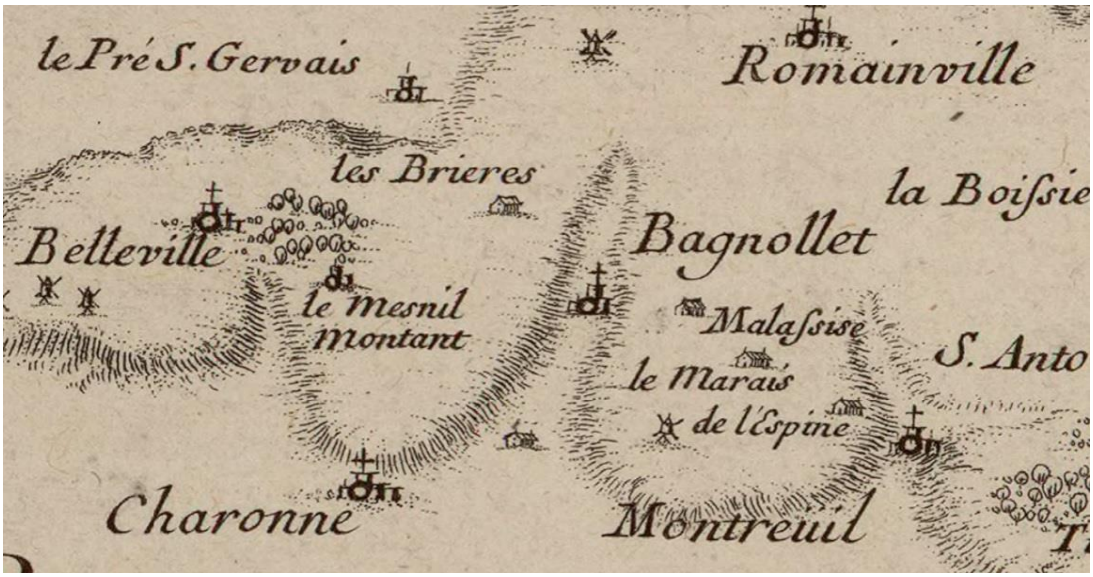
- En 1412, la Reine Isabeau de Bavière, épouse de Charles VI, achète un **hôtel**, appartenant auparavant à Pierre des Essarts, responsable des finances sous Charles VI. Situé sur la « montagne des Cailloux », entre Mallassis et l'Épine, le domaine comprenait un château avec jardins, viviers, colombier, plâtrière, pressoir, moulin à vent, vignes et terres labourables.

- **Le manoir de Mallassis**, a vraisemblablement été donnée par Charles VI à sa maitresse Odette de Champdivers.

- **L'hôtel du Bois de Bagnolet**, près des Bruyères, est acquis en 1422 par le Duc de Bedford, connétable d'Angleterre et nommé Régent du royaume de France pour le roi d'Angleterre.

- En 1586, Estienne Regnault, seigneur de Ferrières-en-Brie, acquiert du roi Henri III la haute, moyenne et basse justice sur tout le village et la paroisse, en plus du fief anciennement appelé **Hôtel de Bagnolet**. Il acquiert par la suite de nombreuses propriétés à Bagnolet et alentour. Il réside débord dans une demeure appelée **« la maison du Milieu »** - aujourd'hui sise 43, rue Sadi-Carnot - puis fait construire une grande maison et hôtel seigneurial dans les bas de Bagnolet. Ce domaine est agrandi et embelli par ses propriétaires successifs tout au long des XVIIe et XVIIIe siècles, formant le **Domaine du Château de Bagnolet**.

Le développement des grands domaines seigneuriaux ou bourgeois est venu renforcer l'enclavement géographique de Bagnolet. Au début du XVIIIe siècle, le bourg est enserré au sud par le château de Bagnolet, qui sépare le village de celui de Charonne, à l'est par les Malassis, qui séparent Bagnolet de Montreuil et au nord-ouest par le parc des Bruyères, séparant Bagnolet de Pantin et du Pré-Saint-Gervais.



Bagnolet sur la *Carte particulière des environs de Paris*, 1674
La carte montre l'emplacement de Bagnolet au sein d'une combe ainsi que les grandes propriétés isolées sur le plateau (les Brières, les Malassis, le Marais de l'Espine)

Cet enclavement de Bagnolet par rapport aux communes environnantes a de facto **renforcé son lien fonctionnel avec Paris**, éloignée d'une lieue seulement et accessible par le chemin de Charonne contournant le domaine du Château de Bagnolet.

En 1719, la **duchesse d'Orléans Françoise-Marie de Bourbon**, fille de Louis XIV et épouse du Régent Philippe d'Orléans, acquiert à son tour la seigneurie et le château de Bagnolet et en fait sa résidence favorite. Elle aménage une allée bordée d'une double rangée d'arbres au milieu des cultures de Charonne, afin de relier Paris au domaine, et fait réaliser de nombreux travaux d'embellissement et d'agrandissement du château. Les jardins sont redessinés par Claude Desgots, petit-neveu d'André Le Nôtre. Pour alimenter le château, les jardins, les fontaines et le ruisseau du parc, l'eau est captée dans un grand réservoir, en haut de la grande rue de Bagnolet, mais aussi à Charonne, au lieu-dit Launay, et aux marais de Villiers, à l'est. Le château est par la suite morcelé et vendu par la famille d'Orléans en 1769, puis progressivement détruit à partir de 1771.

Bagnolet sur le *Plan de Roussel*, 1733

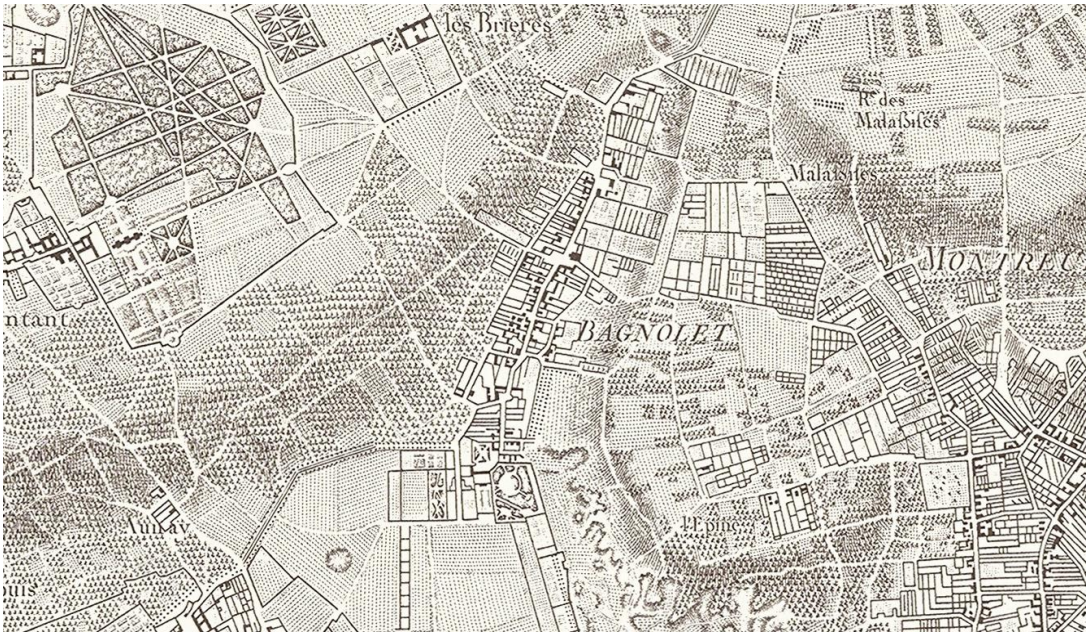
Bagnolet prend la forme d'un village-rue suivant le talweg. Le bâti est aligné sur rue, avec des jardins partant en lanières perpendiculaires à la voie. L'église Saint-Leu Saint-Gilles est visible au sein d'une place aménagée au croisement de deux voies qui forment le centre du village. Au sud du centre-bourg, le domaine du château de Bagnolet constitue un élément « dur » entre Bagnolet et Charonne. Les autres domaines clos et isolés de Lépine et des Malassis sont visibles.

Le XVIIIe siècle voit le village de Bagnolet se tourner vers des **cultures spécialisées** demandées sur le marché parisien : **l'horticulture** et **l'arboriculture**. Bagnolet présente la physionomie d'un **village-rue** suivant le creux du talweg. L'église Saint-Leu-Saint-Gilles (reconstruite au XVIe siècle), se trouve au carrefour principal formé par une des voies de liaison avec Montreuil et le Pré-Saint-Gervais (actuelles rues Lénine et Colombier) ; au sud-est du chevet se trouve le cimetière. 230 maisons sont recensées en 1812. Situées de part et d'autre de la rue principale, en alignement de voie, elles accueillent des jardins et des clos à l'arrière des bâtiments. Plus loin prennent place de grandes parcelles de labour ou de bois.

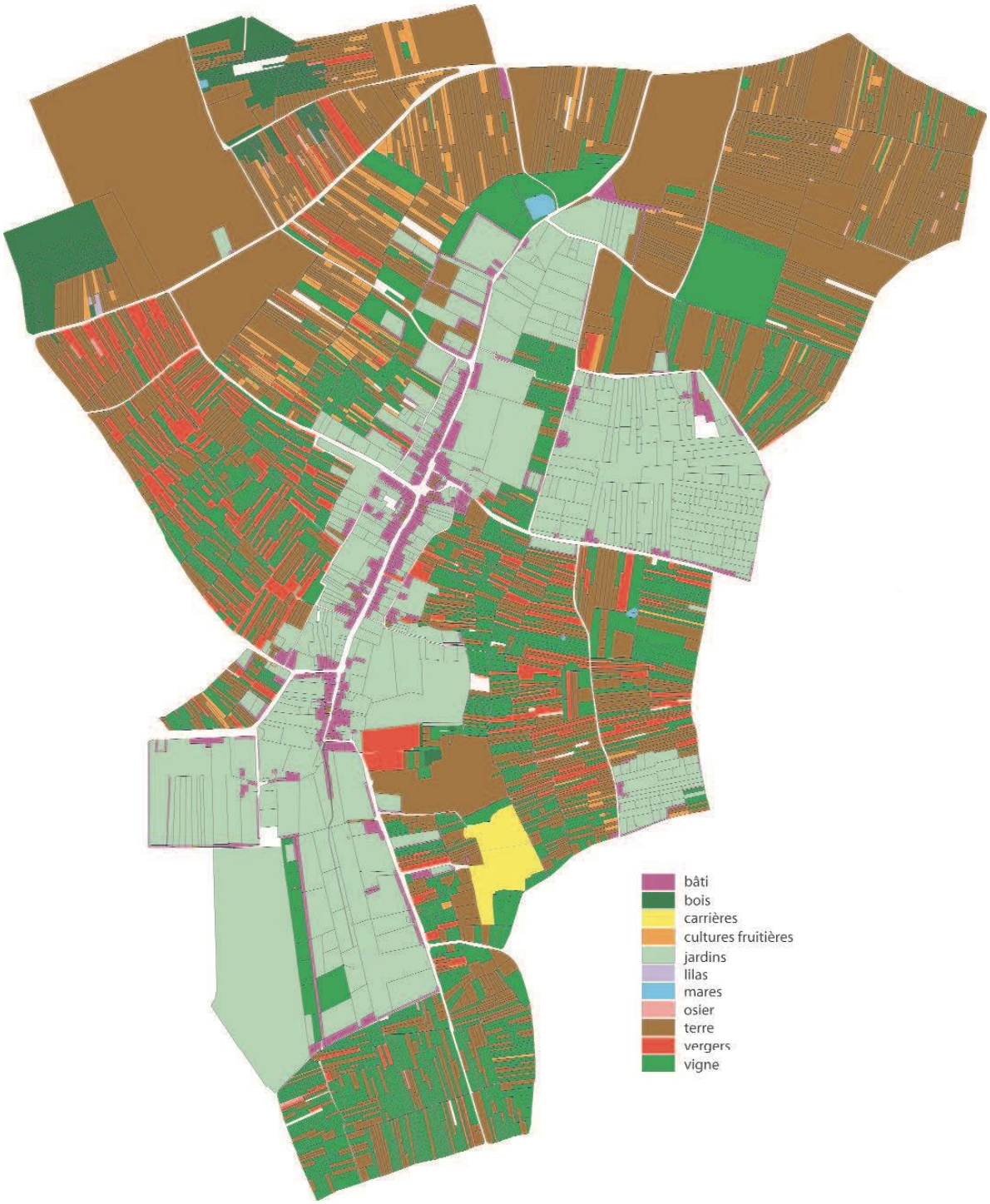
La commune accueille des cultures spécialisées comme la **pêche,** qui y est **cultivée en espaliers**, comme à Montreuil. On dénombre alors 131 costières, longs murs établis en limite de parcelles pour la pratique des cultures en espalier. D'autres **cultures fruitières** sont également mentionnées (cassis, groseilles, framboises).

La **vigne** tient encore une place importante au début du XIXe siècle. Cette viticulture est directement vendue et consommée localement, notamment au sein des nombreuses guinguettes situées à l'extérieur du périmètre fiscal de Paris (à Ménilmontant, au Pré-Saint-Gervais, à Charonne ou encore Bagnolet). La vigne a également l'avantage de permettre l'exploitation de petites surfaces, notamment sur les coteaux. Comme l'ensemble des vins d'Île-de-France, elle déclinera à partir du XIXe siècle lorsque le chemin de fer permettra l'importation de vins plus réputés. Les vignes sont alors progressivement remplacées par l'arboriculture fruitière et les cultures légumières, puis florales.

Enfin, des **carrières de gypse** sont exploitées à partir de la fin du XVIIIe siècle, avant de connaitre un essor à partir des années 1820-1830. La rue de Vincennes (actuelle rue de Robespierre) est l'un des axes privilégiés des carriers et plâtriers.



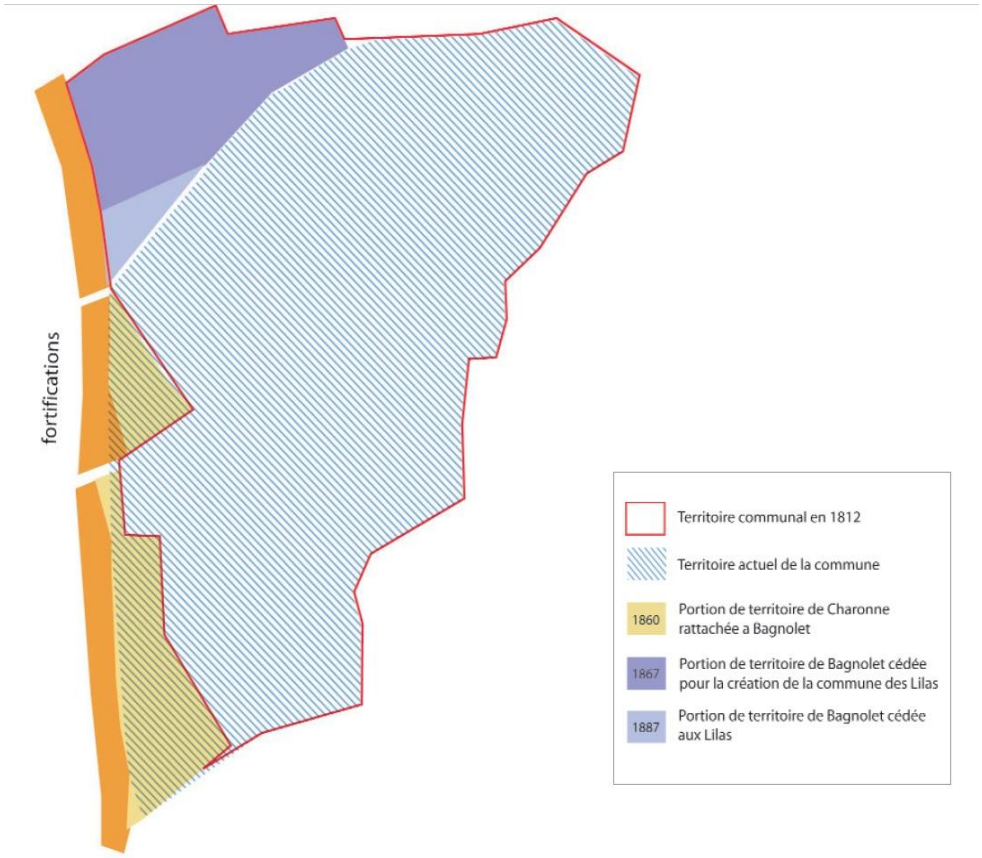
Bagnolet sur la *Carte des Chasses du Roi*, 1773.
Le parcellaire est ici particulièrement visible : en lanières au sein du centre-bourg, plus large en périphérie et de grandes parcelles sur le plateau



Occupation des sols sur les matrices cadastrales de 1812, par le Département de la Seine-Saint-Denis.
Les jardins privés entourent la zone urbanisée dans le talweg. Les coteaux sont occupés par des parcelles de vergers et de vignes. Enfin, le plateau accueille les grandes cultures en openfield.

2. 1840 – 1900 : les premiers développements d'un faubourg parisien

Après l'édification de l'enceinte de Thiers à partir de 1840, puis l'extension des limites de Paris jusqu'à cette dernière en 1859, l'ancien territoire de Charonne est quasi-intégralement annexé par Paris, à l'exception de sa partie orientale située au-delà des murs, qui est **incorporée à Bagnolet**. Dès 1867, la commune connaît cependant une **amputation de son territoire**, les lieux-dits de Chassagnole et des Bruyères, au nord-ouest, étant incorporés à la nouvelle commune des Lilas. Une nouvelle portion de territoire sera cédée aux Lilas en 1887.

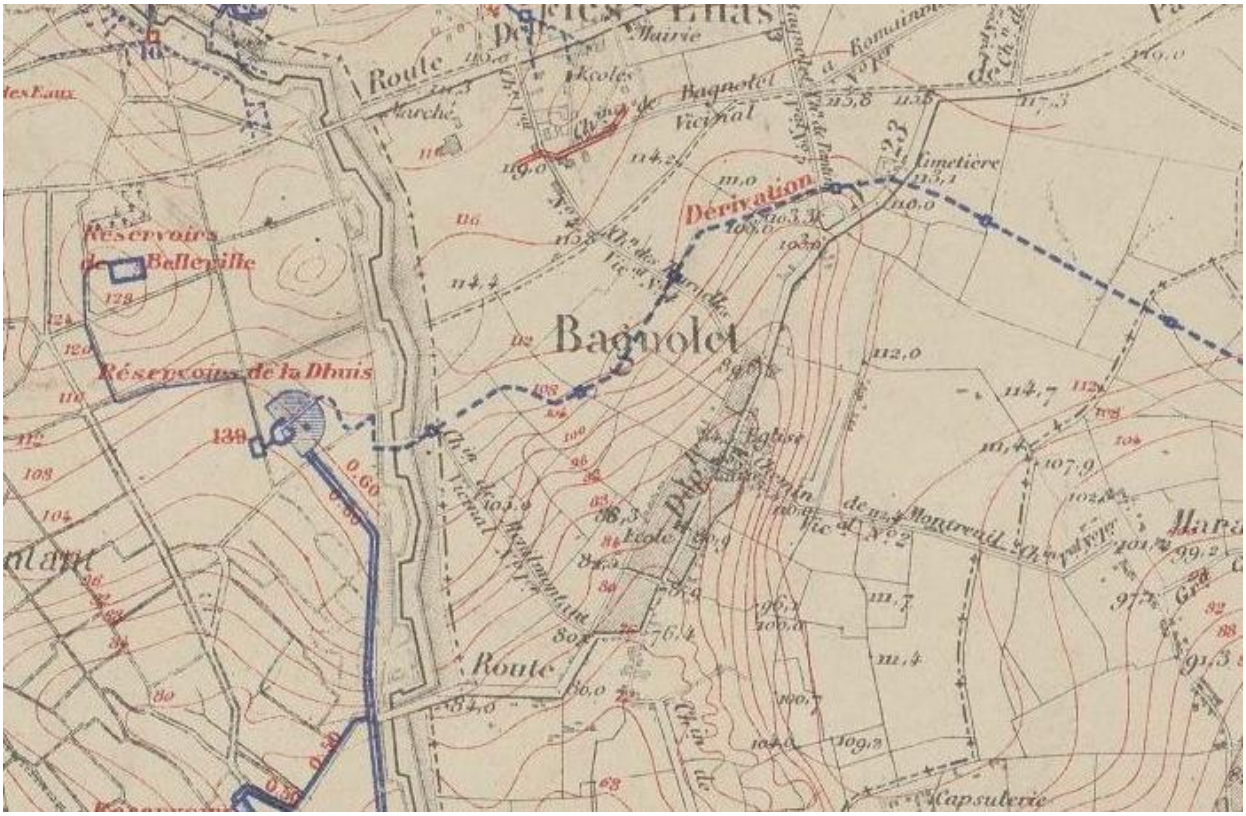


Carte de l'évolution des limites de la commune de Bagnolet, par le Département de la Seine-Saint-Denis

Au milieu du XIXe siècle et après l'annexion de Charonne, Bagnolet devient un **faubourg de Paris**, accessible depuis la Capitale via la **porte de Bagnolet**. La commune se densifie et s'étend lentement, notamment au nord, le long de la route de Paris à Romainville. La population s'accroît et passe de 919 habitants en 1801 à 1556 en 1856. Des travaux publics accompagnent ce développement démographique : pavage de la rue Sadi Carnot (1827), **mairie** (1834), **école publique** (1842) et **nouveau cimetière**. La municipalité est alors dirigée par de grands propriétaires, comme la famille **Vienot** (1862-1880), exploitants de carrière de gypse.

En 1865 est aménagé un **aqueduc souterrain,** afin d'alimenter le réservoir de Ménilmontant par les eaux de la **Dhuys**. Propriété de la Ville de Paris, son tracé non constructible suit celui des parcelles et crée une coupure douce.

La population passe à 2 861 habitants en 1876, rapidement amputé de 357 habitants devenus lilasiens en 1887. Le bourg poursuit un développement lent, toujours le long de la rue principale. L'activité économique varie peu. Les premières usines s'installent aux Lilas et à Montreuil, **le relief plus escarpé, l'enclavement et l'absence d'une grande voie de communication limitant l'installation de grandes usines à Bagnolet**.



Plan des travaux souterrains de Paris par Belgrand, 1877
Le plan montre l'aqueduc de dérivation de la Dhuys qui alimente le réservoir de Ménilmontant.
L'enceinte de Thiers et sa zone non aedificandi modifient profondément le paysage et l'urbanisme des communes limitrophes. La route partant de la porte de Bagnolet est plus sinueuse et escarpée en raison du relief de la combe de Bagnolet, à l'inverse de celles partant des portes des Lilas et de Montreuil.

Le dernier quart du XIXe siècle voit la population de Bagnolet tripler, atteignant 8779 habitants en 1901. Le village-rue se transforme à mesure que l'urbanisation gagne les rues parallèles à la voie principale. Un grand nombre de sentiers sont transformés en rues (notamment aux Coutures) tandis que de nouvelles voies publiques (rue Raoul-Berton par exemple) ou privées (dans le cadre de lotissements) sont créées. Des chemins de grande communication sont ouverts. En 1890, l'avenue Gallieni, dans le prolongement de la rue Sadi-Carnot vers la porte de Montreuil, est la première rue à traverser l'ancien

parc du château ; en 1903, l'avenue Pasteur, tronçon inachevé du Chemin GC de Gennevilliers à Vincennes, reprend une partie du parcours de la Dhuys.

Les premiers **lotissements** apparaissent le long de la rue de Pantin, des rues Louis-David, Diderot et Jean-Baptiste-Clément. L'extension la plus considérable concerne les Coutures, où bâtiments d'activités et d'habitations s'implantent sur les anciens vignobles. Le développement du quartier est très rapide (374 habitants en 1872, 6 500 en 1911). Entre les carrières et les Coutures, le lotissement de Vienotville voit le jour.

De grands secteurs demeurent néanmoins vierges de toute construction (la Noue, les Malassis, le Plateau et l'ancien parc du château). L'économie reste quant à elle dominée par l'agriculture et notamment la culture d'arbres fruitiers en clos (229ha en 1902).

La commune de Bagnolet ne présentant ni grands espaces plats, ni infrastructures satisfaisantes, elle se trouve **écartée de l'explosion industrielle de la proche banlieue parisienne**. A côté des activités d'extraction, seules une cartonnerie et deux fabriques de colle animale semblent s'être ouvertes au lendemain des annexions parisiennes. Les industries s'implantent sur un rythme lent durant plus de 30 ans et sur les grands axes : rues Sadi-Carnot, Robespierre, Etienne Marcel, Fraternité, Noisy-le-Sec. Les plus importantes sont issues du **secteur de la chimie** : colle, savonnerie, encre, vernis et cirage. Ces activités insalubres sont caractéristiques de l'industrie de la banlieue nord-est en cette fin du XIXe siècle, mais il ne s'agit pas de grandes industries chimiques lourdes comme dans la Plaine Saint-Denis par exemple. Apparaissent également quelques fonderies, entreprises de **petite métallurgie** ou de **mécanique de précision**, mais aussi des fabriques d'objets destiné à approvisionner un marché parisien en plein essor. Cette période voit la constitution d'un réseau dense d'artisans ; certains travaillant en sous-traitance, comme le **travail de confection à domicile**, et d'autres constituant une **extension des activités parisiennes**.

L'activité d'extraction de gypse est peu à peu remplacée par la fabrication de briques et céramiques, qui exploite les couches d'argile interstitielles laissées apparentes par l'extraction du gypse. Entre 1885 et 1890, les **établissements Dubos et Breugnon**, suivis quelques années plus tard par la **Grande briqueterie de Paris**, s'ouvrent au plus près des carrières sur la rue Robespierre et au sud de Sadi-Carnot.

A partir de 1880 et pendant 40 ans, la commune est tenue par deux listes d'élus **radicaux-socalistes** regroupant des industriels. De nouveaux **équipements publics** sont construits lors de cette période : une mairie et des écoles à proximité du bourg (1881), une école dans le quartier des Coutures (1887), le raccordement à l'eau potable (1870), l'éclairage au gaz (1862) et l'électricité (1905). **Deux lignes de tramway** desservent la commune à partir de 1901. Le bourg est accessible par la ligne Mairie de Bagnolet – Opéra et le sud de la commune par la ligne Montreuil – Place de la République (rue Robespierre).

Bagnolet sur *l'Atlas communal du Département de la Seine*, 1895-1900
L'Atlas montre les premières extensions de la zone urbanisée de Bagnolet : à proximité de la porte de Bagnolet, en direction de Montreuil et sur le coteau ouest.

Devenue obsolète dans la seconde moitié du XIXe siècle, l'enceinte de Thiers est délaissée, tandis que sa zone *non aedificandi* est peu à peu occupée par des constructions sauvages. **La *Zone*** est alors le plus grand **bidonville** de France et accueille 30 000 habitants au début du XXe siècle et jusqu'à 42 000 habitants dans l'Entre-deux Guerres.

3. 1900-1945 : l'urbanisation d'une ville de la Ceinture rouge

L'urbanisation de la commune s'accélère jusqu'à la Seconde Guerre mondiale. Le percement en 1912-1913 des deux grands axes **Gambetta** et **République**, en pattes d'oie depuis la porte de Bagnolet, permettent de structurer la ville par son entrée principale. Les quartiers déjà urbanisés se densifient et de nouveaux lotissements voient le jour comme Bellevue et Val-Fleuri. Le plateau voit l'apparition d'un habitat diffus (pavillons individuels et petits immeubles) le long des lanières agricoles, sans bouleverser

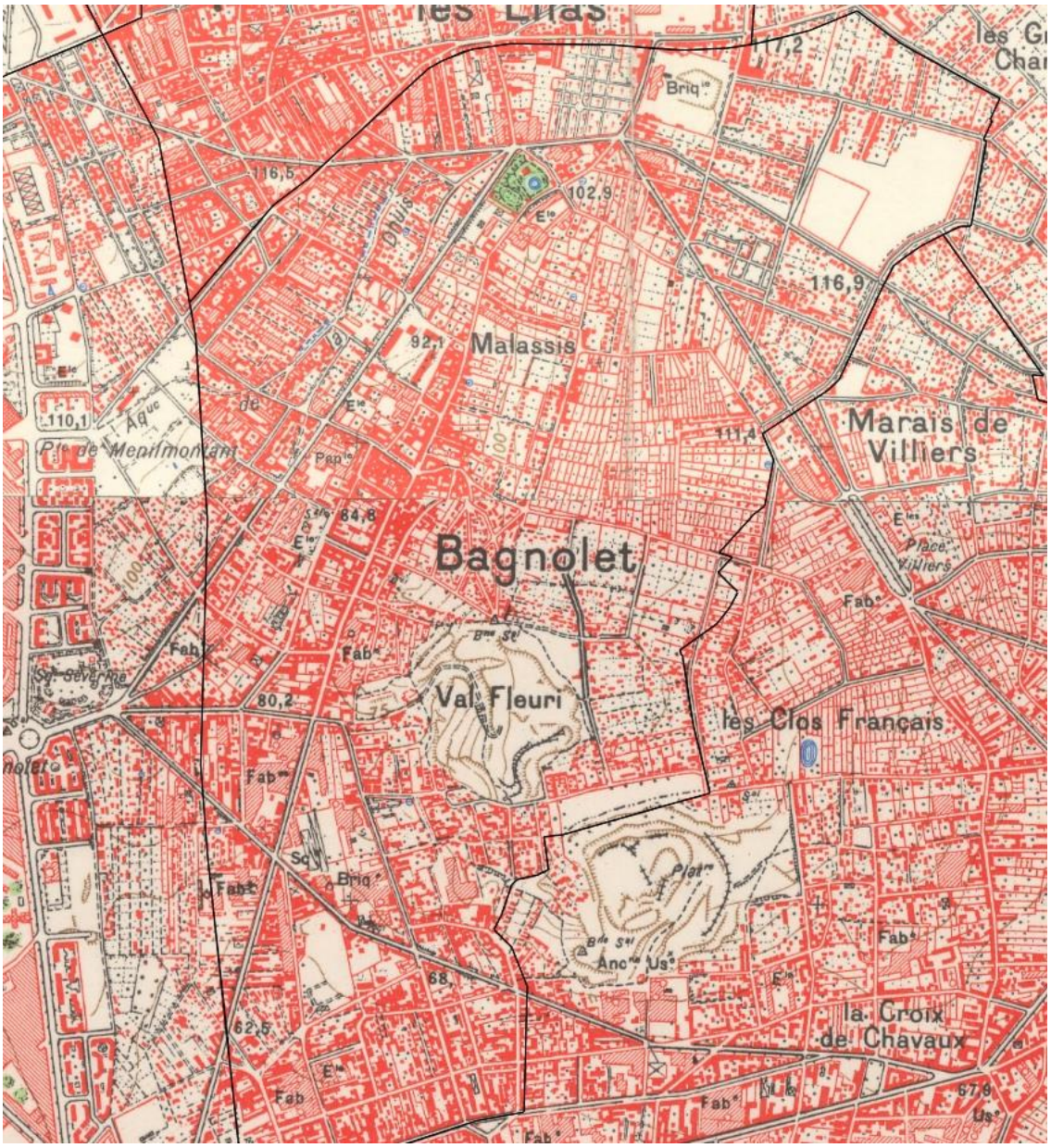
l'organisation parcellaire. Des **logements HBM** sont érigés rue Floréal, ainsi qu'une **cité-jardin**, rues Girardot et Louise-Michel. Les secteurs moins propices à l'habitation (**la Noue**, coincé entre deux carrières, et **les Malassis**, sur le plateau) voient leurs jardins remplacés par des constructions peu qualitatives et souvent illégales. Le **secteur Gallieni-République**, avec son terrain plat, ses grandes parcelles et ses deux grands axes routiers, favorise quant à lui l'installation d'industries et d'ateliers. Peu de nouvelles voies sont ouvertes, mais beaucoup de voies privées et chemins entrent dans la voierie communale. La Ville fait construire un **bain-douche** (5, rue Hoche), un **dispensaire** (4 rue du Lieutenant Thomas), une école (**groupe scolaire Travail**), un **nouveau cimetière** et le **square Schnarbach**, ainsi qu'une **école de plein air** en 1925 à la Noue. L'Eglise et les associations catholiques construisent une **église** et un **dispensaire** aux Coutures et une école à proximité du bourg (**Regina-Pacis**).

L'économie de la commune mute. Les vins locaux mis à mal par les vins importés de toute la France via le rail, la vigne est arrachée pour laisser place aux nouvelles constructions et nouvelles cultures. Les pêchers sont remplacés par les pommiers et poiriers, mais la culture dominante est désormais celle des fleurs en plein champ ou en serre. L'agriculture diminue et **la population est alors majoritairement composée d'ouvriers** travaillant dans les usines et ateliers bagnoletais ou parisiens.

Le percement de l'avenue du Centenaire (actuelle avenue Gallieni) en 1890 à travers le parc de l'ancien château, en direction de la porte de Montreuil, témoigne de la volonté de la municipalité d'offrir de plus vastes terrains et une voie de communication plus rapide aux industriels au sud de la commune. Les grandes parcelles du parc sont loties à partir des années 1900 par des ateliers, des usines, mais aussi des **habitations ouvrières**. La viabilisation ou l'agrandissement de certaines voies impulse un mouvement d'industrialisation sur la majeure partie de la ville. Les axes déjà occupés par l'industrie restent des lieux de prédilection des établissements aux activités toujours aussi diversifiées. Dans le quartier des Coutures, la structuration du réseau attire de nouvelles entreprises. Au nord, les nouveaux quartiers en limite des Lilas et de Paris accueillent des entreprises de petite métallurgie. Enfin, le centre accueille la biscuiterie Belin qui, avec 300 ouvriers, constitue l'établissement le plus important de la ville.

La dernière plâtrière cesse son activité à la fin des années 1920, tandis que les briqueteries poursuivent leur production jusqu'aux années 1950. L'arrêt des activités d'extraction est compensé par le développement d'une **production diversifiée** en lien avec la demande parisienne.

Le communiste Paul Coudert remporte la municipalité en 1929. Bagnolet devient alors l'une des communes emblématiques de la ***Ceinture rouge***, désignant les nombreuses villes de la proche banlieue parisiennes acquises au Parti communiste français. Ainsi, ce dernier a fourni l'ensemble des maires de la commune de 1928 à 2014.



Bagnolet sur la *Carte Topographique*, 1934-1962
La combe et la plaine au sud, en direction de Montreuil, sont quasi intégralement urbanisées. Plusieurs fabriques et briqueteries sont mentionnées. Le coteau ouest est parsemé d'un urbanisme plus diffus, qui va se densifiant à proximité des Lilas. Le coteau est (les Malassis) n'est quant à lui que peu loti et accueille encore une majorité de parcelles agricoles. La destruction de l'enceinte de Thiers a libéré des terrains annexés par Paris. Les premiers immeubles HBM sont ici visibles. Enfin, la porte de Bagnolet a été réorganisée en patte d'oie.

Les fortifications de Paris sont déclassées par la loi du 19 avril 1919 et sont progressivement détruites jusqu'en 1929. Les terrains libérés sont lotis d'immeubles de logements sociaux, **d'Habitations Bon Marché (HBM),** d'immeubles privés et d'équipements publics (équipements sportifs, parcs, lieux d'expositions). Un décret sur la zone de servitude militaire du 19 mars 1925 prévoit le rattachement à

Paris des territoires de l'ancienne zone *non aedificandi,* réalisée en trois étapes. Malgré les protestations de la municipalité, **Bagnolet voit son territoire amputé de 17 ha** par le décret d'annexion de la zone militaire par Paris du 3 août 1930 et perd environ 3 500 habitants.

Vue aérienne en 1943 de la Ceinture HBM ayant remplacé l'enceinte de Thiers et de la zone d'arasement qui sera comblée par le périphérique

L'Entre-deux Guerres voit le véritable essor industriel de Bagnolet. Dans les années 1920, les avenues Gambetta, République et Pasteur accueillent nouvelle industrialisation tournée vers la **métallurgie** et la **petite mécanique**. S'inscrivant dans un mouvement généralisé à toute la banlieue, ces secteurs sont dynamisés par l'industrie de guerre et l'essor de l'automobile. Bagnolet se spécialise dans les machines-outils et l'industrie de transformation. Le nombre d'usines passe ainsi de 87 en 1921 à 120 en 1939.

Le « **Projet d'aménagement, d'embellissement et d'extension de la commune de Bagnolet »** est présenté par la Préfecture de la Seine en 1930. Il prévoit l'élargissement et l'alignement de nombreuses voies - avec des démolitions qui ne seront finalement pas réalisées – ainsi que la construction de plusieurs équipements (bureaux municipaux, école Jean Jaurès, aménagement des carrières, du dépôt de pavé de la Ville de Paris et du château de l'étang en parcs, etc.). Ce projet sera en grande partie réalisé après la Seconde Guerre mondiale.

4. 1945 - 1976 : Grands travaux et rénovation urbaine

En 1957, l'État décide la création d'une autoroute de l'est parisien en connexion avec le boulevard Périphérique et l'autoroute du Nord. **« L'antenne de Bagnolet »** se concrétise en 1960 avec la mise en chantier d'un échangeur à plusieurs bretelles. **L'autoroute A3** est aménagée en direction du nord, sur des terrains agricoles et d'anciennes carrières de gypse peu lotis (à l'exception de la patte d'oie de la Porte de Bagnolet). Deux parcs (Jean Moulin et les Guilands) sont aménagés de part et d'autre de l'autoroute afin de protéger les quartier alentours du bruit. L'État, en concertation avec la commune, décide de donner à la Porte de Bagnolet une portée **intermodale** : le cœur de l'échangeur devient un grand pôle de transports combinant une station de métro, une gare routière et un parking d'intérêt régional. Les travaux débutent en 1963 et s'achèvent vers 1970. Ces d'infrastructures renforcent la rupture territoriale entre Paris et Bagnolet, mais séparent aussi le territoire communal en deux parties distinctes.

Photographie aérienne IGN de la porte de Bagnolet en 1969
La patte d'oie est en partie maintenue au sein du nouvel échangeur

Un **projet économique et urbain** accompagne ces infrastructures : l'opération **« Centre Sud »** est menée entre 1964 et 1976 par la ville de Bagnolet et Serge Lana, architecte en chef de l'opération. Du point de vue économique, il s'agit de mettre à profit l'hyper accessibilité et la visibilité du secteur, pour en faire une vitrine économique, un lieu d'emploi des salariés de l'Est parisien et d'opérer un rééquilibrage par rapport à la Défense, à l'ouest. Ce programme mixte n'est pas réalisé en totalité, mais 3 200 logements, 160 000 m² de bureaux, deux hôtels, un parc et un centre commercial sont tout de

même construits. L'urbanisme moderne est privilégié, notamment l'aménagement sur dalles - particulièrement pour les îlots les plus proches de l'échangeur - et la grande hauteur.

Pour accompagner l'arrivée de ces infrastructures autoroutières et l'émergence d'un nouveau pôle économique, Lana conçoit un grand paysage en mouvement : « la colonnade », une **série de tours le long de l'autoroute A3**, dont les Mercuriales sont la figure de proue. Le plan-masse établi en 1967 figure des écoles, un drugstore, une poste, une crèche, un marché couvert et même des décors pour les sous-faces de l'échangeur. Malheureusement, en 1971, une fois les éléments fonctionnels achevés, les crédits se tarissent et limitent le projet au strict nécessaire. Les tours des **Mercuriales** sont achevées en 1976, de même que d'autres tours plus petites, de part et d'autre de l'autoroute A3.

Pendant cette période, de nombreuses **opérations de construction** ou de **rénovation urbaine** voient le jour sur la commune. Des ensembles sont construits ex-nihilo sur des parcelles encore en culture ou urbanisées de façon précaires, comme aux Malassis, à la Dhuys ou à la Noue. Les grands travaux réalisés au niveau de l'échangeur entrainent un renouvellement de l'habitat dans le bas du village, sur le tracé viaire ancien. Le centre-bourg ancien décline lentement au profit de **l'échangeur, nouveau pôle d'attraction multimodal, économique et commercial**. Beaucoup de maisons et immeubles anciens, souvent insalubres, sont détruits et remplacés par des constructions modernes.

Le **Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU)** s'intéresse au terrain des Malassis, sa taille et sa relative disponibilité permettant d'envisager d'en faire un des 4 sites des " 4000 logements pour la région parisienne". Ce programme expérimental, lancé en 1952, doit permettre de pérenniser les procédés de préfabrication et de les appliquer à grande échelle afin de créer 4 000 logements. Le chantier est confié à Bernard Zehrfuss, qui conçoit les immeubles de Bagnolet identiques à ceux qu'il dessine pour Nanterre. 741 logements seront construits, auxquels s'ajouteront 883 autres issus d'un projet complémentaire proposé par la commune.

La commune se dote d'un **office HLM** en 1951, qui accompagne la construction et la gestion de plusieurs ensembles : la cité Anatole France (1955), le quartier des Malassis et des Rigondes (1957), les ensembles Girardot, Pierre et Marie Curie, Robespierre (1961-1970) et le quartier de la Noue (1971).

Le logement social devient un enjeu majeur pour la plupart des communes franciliennes, notamment celles de la Ceinture Rouge. Elles deviennent des **laboratoires urbains** pour les jeunes générations d'architectes et d'urbanistes, encouragés par la politique volontariste des maires communistes. **L'Atelier d'urbanisme et d'architecture (AUA)**, association pluridisciplinaire de jeunes architectes, paysagistes, ingénieur, urbanistes, etc. installe ainsi ses bureaux à Bagnolet, au sein de l'ensemble Edouard Vaillant, dont il a été le maître d'œuvre.

Cité Edouard Vaillant

Cité des Rigondes

De nombreux **équipements scolaires** sont construits pour accompagner ce développement, notamment dans les quartiers de la Dhuys, des Coutures, du Plateau (Henri-Barbusse, Joliot-Curie, Paul-Langevin, Jean-Jaurès, Henri-Wallon, Eugène-Hénaff, Politzer). Des **équipements sportifs** sont également aménagés : deux stades (l'ancien stade des Rigondes et la Briqueterie), deux gymnases (Jean-Renault et Maurice-Baquet) et une piscine.

L'agriculture disparait totalement lors de cette période, **remplacée par l'activité tertiaire**, favorisée par la construction de tours de bureaux. L'industrie traditionnelle laisse place à des **activités de logistique et d'entreposage**, tandis qu'un tissu artisanal réduit se maintient difficilement. Si le secteur d'activité de la Noue se construit, les vieux ateliers disparaissent ou sont réhabilités en lieu d'activité (ancienne usine Belin), lieux de spectacles ou en habitat individuel (lofts).

Les Trente glorieuses sont marquées par une **évolution de la structure industrielle** de la ville tant au niveau de la taille des entreprises que des activités. Les secteurs de la métallurgie de transformation et de la mécanique se développent, tandis que l'industrie liée au bois décline. Les sites s'étendent et se reconstruisent sur eux-mêmes, le territoire n'offrant alors plus d'opportunités foncières intéressantes. **Les activités tertiaires remplacent également de nombreuses unités industrielles.** Comme un symbole, la construction de l'échangeur a nécessité l'expropriation et la délocalisation de 56

établissements industriels et artisanaux. La municipalité encourage la création de zones d'activités dans les quartiers rénovés. Des ateliers et usines laissent également leur place à des logements, comme aux Coutures, où l'usine de tubes étirés est remplacée par des tours de logements en 1968.

Au début des années 1980, **le territoire communal est ainsi entièrement urbanisé**, les seuls espaces vides restant étant les parcs situés autour de l'autoroute A3 : le Parc Jean Moulin – Les Guilands.

Photographie IGN de 1983. L'échangeur et l'autoroute A3 marquent une rupture forte entre les deux parties de la ville. Les nouvelles tours de bureaux et de logement sont visibles à proximité de l'échangeur. Dans le même temps, le quartier des Malassis a été entièrement loti de grands ensembles et d'équipements publics. Enfin, les anciennes carrières de gypse ont été aménagées en parc et équipements sportifs.

5. 1976 à nos jours : Des opérations de renouvellement urbain et de réhabilitation

La fin des années 1970 et le début des années 1980 marquent la fin des ambitions de faire de la porte de Bagnolet le pendant oriental de la Défense. Seuls les éléments fonctionnels et une partie des tours sont finalement réalisées, laissant le **pôle multi-modal et économique inachevé**. La porte de Bagnolet marque ainsi une rupture nette entre Paris et Bagnolet, tant d'un point de vue urbain que « psychologique » et symbolique pour le passant. De même, les dalles vides et l'absence d'espaces verts et de commerces autour des tours de bureaux entrainent peu à peu leur désertion.

La quasi-totalité du territoire communal étant urbanisé, les opérations menées des années 1980 à aujourd'hui consistent principalement en la **rénovation et la réhabilitation des ensembles existants**.

Dans les années 1980, l'AUA conçoit pour l'OPHLM l'ensemble de la Briqueterie, rue Gambetta. Au milieu des années 1990, l'OPHLM confie à Jean et Aline Harari l'opération Jeanne-Hornet, au nord-est de la commune.

L'OPHLM devient l'OPH de Bagnolet et signe en 2009 la convention ANRU aux cotés de la commune. Il relance en 2011 le **Plan de Rénovation Urbaine de Bagnolet** :

- Livraison de 65 logements rue Raymond Lefebvre et nouvelles réhabilitations sur les sites Jules Ferry et Raymond Lefebvre (2011).
- Déconstruction de 120 logements dans l'ilot Blanqui (2013).
- Livraison de 42 logements rue Pierre et Marie Curie, réhabilitation de 42 logements rue Karl Marx et déconstruction de 110 logements rues Helvétius et Daumier (2014).
- Réhabilitation de 606 logements aux Malassis, dans le cadre du PRU (2017), suivi d'une résidentialisation des ensembles et la création de 297 places de stationnement dans 5 parkings sécurisés et paysagés (2018)

Dans le même temps, plusieurs **projets d'aménagement** sont lancés ou étudiés :

- Les parcs Jean Moulin et Les Guilands font l'objet d'un grand projet en 2001. Les deux parcs sont reliés via une dalle au-dessus de l'autoroute A3 afin de créer un espace vert continu. Le parc est inauguré en 2007, un jardin pédagogique en 2011 et la Maison du Parc en 2016.
- La ZAC Centre-ville / Benoit Hure, permettant la rénovation, la réhabilitation et la requalification du secteur mairie. Une **nouvelle mairie**, conçue par l'architecte Jean-Pierre Lott à l'arrière de la première mairie à laquelle elle est reliée par une passerelle, est inaugurée en 2011.
- La Fosse aux fraises, autour de l'échangeur.
- Le secteur Gallieni sud.
- La ZAC Varlin, au sud, qui poursuit les transformations de la façade urbaine de la ville face à Paris (et au périphérique).
- Les Coutures, afin d'aider à la réhabilitation de plusieurs immeubles prioritaires et de requalifier les espaces publics

Nouvelle mairie de Bagnolet, inaugurée en 2011

De nombreuses constructions anciennes, parfois insalubres, sont détruites pour laisser place à de grands projets d'intérêt publics ou être remplacées par des constructions neuves. **Peu d'édifices datant d'avant le XIXe siècle sont aujourd'hui visibles à Bagnolet,** bien que le tracé viaire ancien ait parfois été maintenu.

Les opérations de rénovation urbaine se sont accompagnées de la construction de **locaux d'activités tertiaires**. Les nouveaux grands ensembles accueillent ainsi régulièrement des locaux en rez-de-chaussée ou des locaux d'activité.

La crise du milieu des années 1970 plonge Bagnolet dans une **restructuration lourde de son économie**. Des entreprises importantes quittent le territoire, laissant de nombreuses friches et immeubles en mauvais état. Les terrains industriels sont progressivement réaffectés à des opérations de logements, tandis que, profitant des volumes qu'offre l'architecture industrielle, certaines sociétés les réinvestissent pour y installer de l'entreposage ou de la vente.

La municipalité lance une politique volontariste pour faire face à la crise économique. Elle se lance ainsi dans deux ambitieux projets de réhabilitations à la fin des années 1980 : les anciens sites de Belin et de Reinhard & Chapuiset sont reconvertis en **hôtels industriels,** bâtiments permettant l'accueil de petites unités de production. Cette politique s'essouffle néanmoins dès les années 1990, étant remplacé par les opérations menées par le secteur privé, qui privilégie les **projets mixtes logements-activités tertiaires**. Les créateurs, petites entreprises ou professions libérales investissent ces nouveaux locaux ou réinvestissent d'anciens bâtiments industriels.

Des équipements publics sont construits pour accompagner la modernisation de la ville et de ses services municipaux : le **Centre technique municipal**, construit à proximité de l'autoroute A3 en 1999,

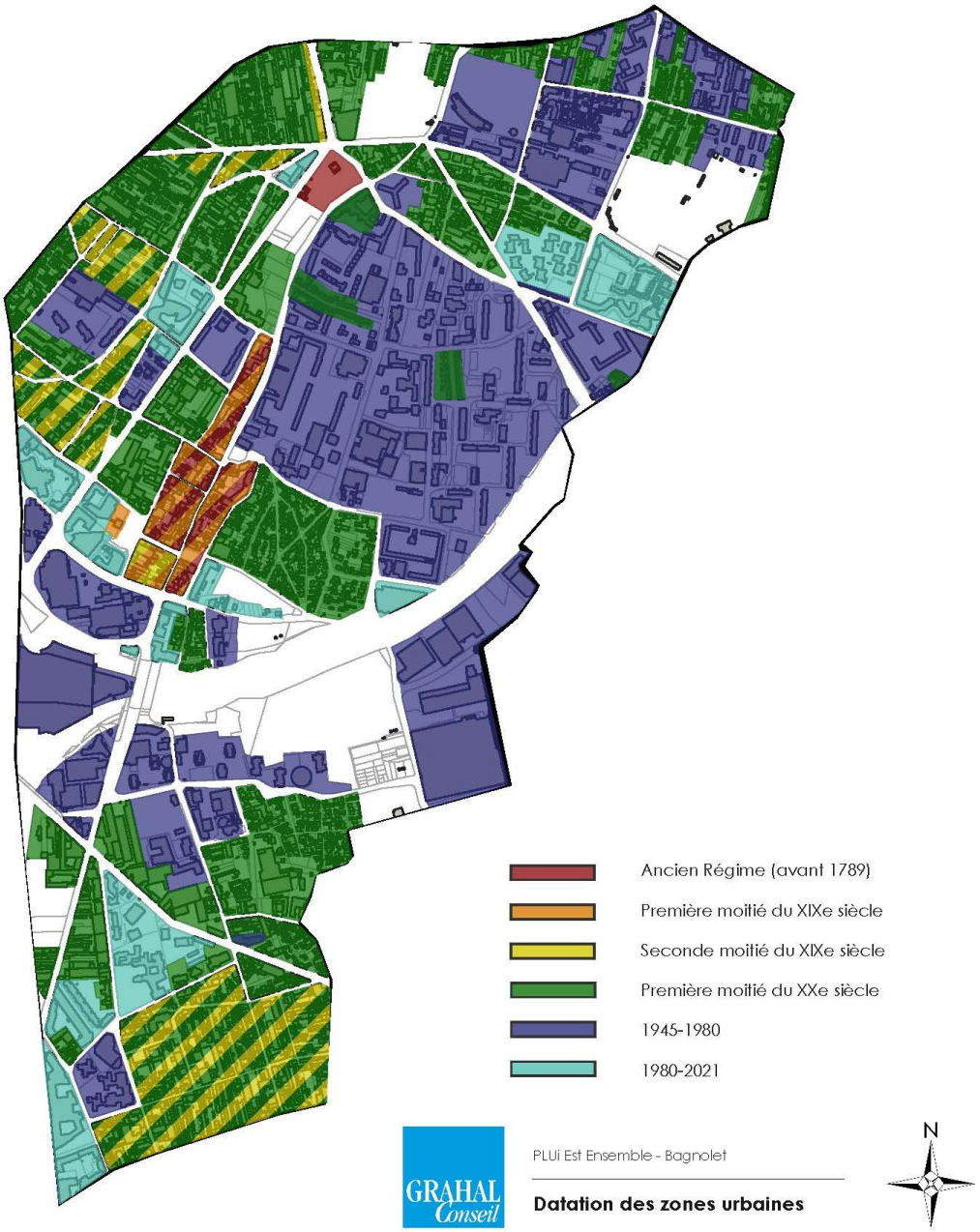
et la **Médiathèque**, construite face à la mairie en 2002. A l'ancien collège d'enseignement technique Eugène-Henaff, construit au début des années 1970, s'est greffé un **lycée d'enseignement général** en 2006. Seuls ont été conservés les ateliers et l'externat.

Enfin, une **mosquée** est érigée entre 2008 et 2013 rue Hoche, à proximité du périphérique. Elle présente un style marocain de faïence et marbres blancs et verts, avec un dôme central, un minaret sur la façade principale et des portes en marqueterie.

Fiche d'identité patrimoniale de Bagnolet

Caractéristiques historiques

- **Un centre-bourg toujours visible.** Malgré des évolutions, l'ancien centre-bourg aménagé le long de la route de Paris à Romainville (actuelle rue Carnot) dans l'Ancien Régime est toujours visible dans le plan actuel.
- **De premières extensions autour de pôles externes.** La seconde moitié du XIXe siècle voit l'aménagement de zones mixtes (logements et industries) à proximité des Lilas et de la route de Paris à Montreuil.
- **De grands lotissements pavillonnaires en extension.** De nombreuses extensions pavillonnaires sont aménagées en périphérie du centre-bourg et des zones excentrées déjà loties.
- **De grandes opérations dans les années 1960-1970.** Bagnolet est particulièrement marquée par l'aménagement de grands équipements (pôle multi-modal Gallieni, autoroute A3) et l'aménagement de bureaux et grands ensembles sur des terrains non lotis ou dans le cadre d'opération de rénovation urbaine et résorption de l'habitat insalubre.
- **Une politique de rénovation urbaine forte**. Au cours des 4 dernières années, les anciennes friches industrielles, tertiaires ou pavillonnaires font l'objet de projets d'opération de rénovation urbaine.



Bagnolet s'est développée depuis son ancien centre-bourg, qui prenait la forme d'un village-rue le long de la route entre Paris et Romainville.
Les premiers développements ont eu lieu grâce à la proximité de pôles externes : au nord, vers Les Lilas, et au sud, en connexion avec Montreuil et la route de Paris. Les aménagements suivants ont été réalisés entre ces zones et l'ancien centre-bourg dans la première moitié du XXe siècle.
Les années 1960 à 1980 sont marquées par les grands travaux d'équipements et de rénovation urbaine, tandis que les années suivantes voient principalement des projets de rénovation urbaine menés sur des friches industrielles ou d'immeubles anciens.

Caractéristiques urbaines

- **Un territoire communal séparé en deux**. L'autoroute A3 constituant une démarcation urbaine et paysagère nette, le territoire communal est séparé en deux parties distinctes fonctionnant chacune de leur côté.
- **Une commune multi-polaire**. La commune présente plusieurs pôles d'attraction distincts : le centre-bourg ancien, le secteur Mairie, l'échangeur de la Porte de Bagnolet et la route de Paris / Porte de Montreuil. Chaque pôle correspond d'ailleurs à une strate de l'évolution de la commune : le centre-bourg ancien pour l'Ancien Régime, la mairie pour le début du XIXe siècle, la route de Paris/ Porte de Montreuil pour la fin du XIXe siècle (notamment grâce à l'arrivé du métro) et l'échangeur pour les années 1960-1970.
- **Un réseau viaire en extensions successives**. Le réseau viaire actuel s'appuie assez largement sur celui composé au XIXe siècle. Les voies principales, parfois élargie et alignées, ont été maintenues, tandis que les nouveaux quartiers aménagés quasi ex-nihilo (La Dhuys, Vienotville, le Plateau, les Malassis, la Noue) se sont inscrits dans leur propre réseau viaire, caractéristique de leur époque de construction et de leur typologie (lotissements, grands ensembles, ensembles industriels).

Caractéristiques paysagères

- **Le parc départemental Jean Moulin – Les Guilands comme espace vert principal**. Les deux parcs Reliés par la Grande Traverse au-dessus de l'autoroute A3 en 2007 forment aujourd'hui l'espace vert principal de Bagnolet, tout en constituant le seul passage continu en mobilité douce entre la partie nord et la partie sud de Bagnolet.
- **Une importance des espaces verts privés et semi-privés**. Bagnolet présente une part importante de jardins privés et semi-privés, dues notamment à la présence de lotissements et de grands ensembles, au sein desquels le végétal tient une place importante.
- **Une permanence de l'horticulture au sein des jardins partagés**. Dans la tradition ouvrière et agricole du territoire, des jardins partagés - investis par les habitants vivant à proximité et le plus souvent groupés en association – sont toujours présents aujourd'hui dans la commune.

Caractéristiques architecturales

- **Un centre ancien témoignant de l'évolution de la commune**. L'ancien centre-bourg n'a conservé que quelques édifices datant de l'Ancien Régime (église, maisons bourgeoises, maisons de bourg ou de ferme) et a connu de nombreuses démolitions-reconstructions depuis la Révolution. Il accueille ainsi une large diversité de typologies architecturales de différentes périodes historiques (maisons bourgeoises, bâtiments publics, maisons de bourg ou de ferme, immeubles faubouriens, immeubles de boulevards, ateliers/usines, logements individuels et collectifs de la Modernité ou contemporains).

- **Des quartiers périphériques à la coloration plus marquée**. Les quartiers aménagés en extension du centre ancien à partir de la fin du XIXe siècle sont plus marqués : lotissements pavillonnaires (Val Fleuri, Bellevue, Vienotville), ensembles industriels et quartiers ouvriers (Les Coutures), grands ensembles (Les Malassis et La Noue) ou encore immeubles de grande hauteur et équipements (face au périphérique et de part et d'autre de l'autoroute A3).

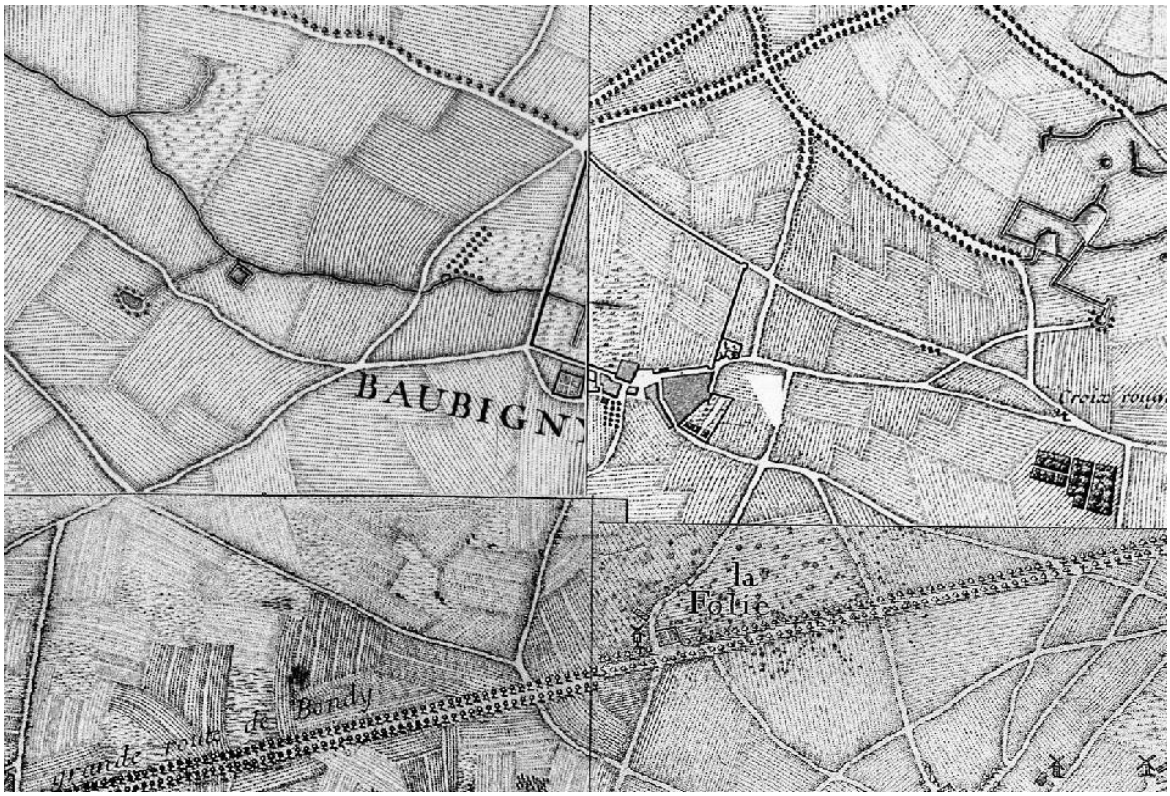
Bobigny

1. Antiquité – début du XIXe siècle : Un petit bourg agricole

La présence humaine est attestée sur le territoire communal dès le **IIIe siècle avant notre ère**. Les fouilles menées par la mission archéologique de la Seine-Saint-Denis à partir de 1992 sur le lieu-dit « La Vache à l'Aise » ont mis au jour l'un des plus vastes villages connus en Europe, remontant à environ 2300 ans notre ère.

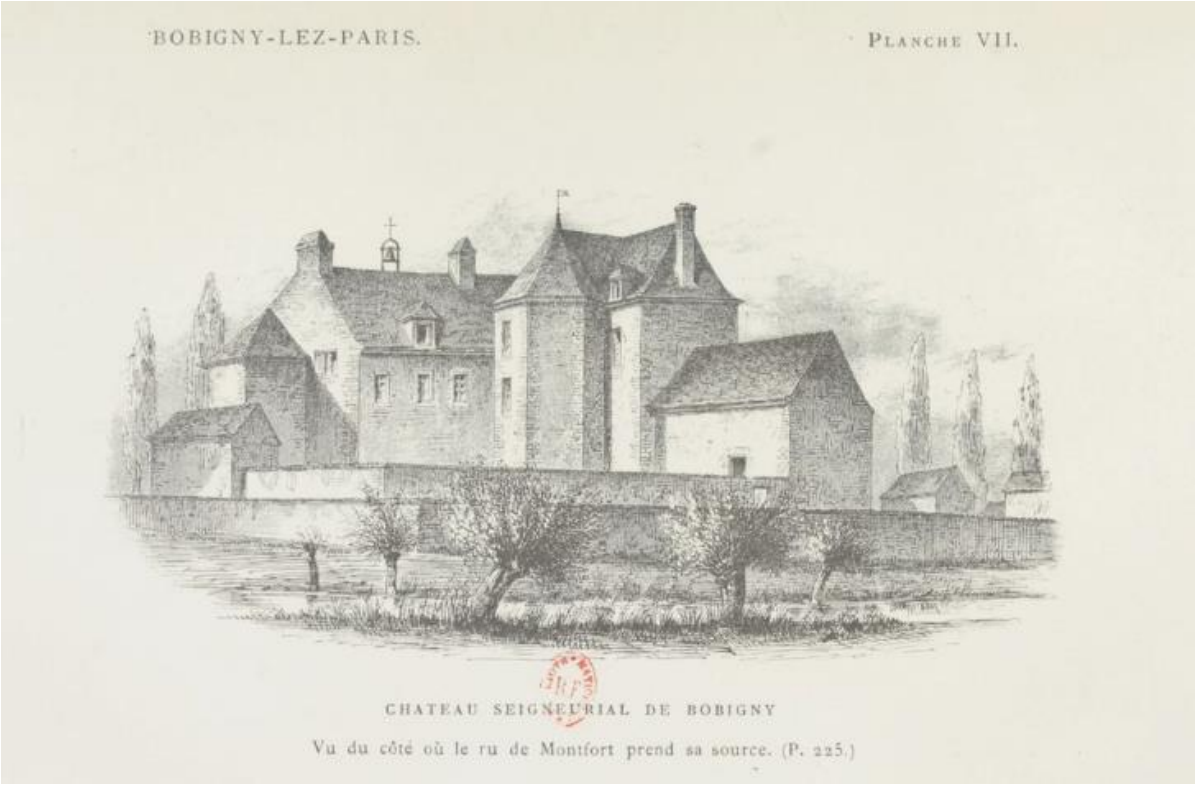
L'occupation ne semble pas continue jusqu'à l'époque gallo-romaine. Le nom « Bobigny » viendrait de Balbicianus, seigneur de ces terres au IIIe siècle, qui prennent alors le nom de ***balbicianum***. La première trace écrite du village remonte quant à elle au VIe siècle, dans le *Testament de la dame Erminéthrude*, qui y lègue ses terres balbyniennes à son fils.

Au Moyen Âge, le territoire se divise en **deux fiefs**, l'un appartenant aux seigneurs de Livry et l'autre à l'abbaye de Saint-Denis. Le village se compose alors d'un château, d'une église placée sous le vocable de Saint-André, de maisons de bourg et de fermes. Quelques clos isolés sont également visibles sur les cartes anciennes : la Folie, la Croix Rouge ou encore le Clos Duport. Le bourg est implanté sur le versant nord du coteau de Romainville-Bobigny, sur un terrain relativement plat et alimenté par le ru de Montfort, qui coule depuis le bourg en direction du nord-ouest.



Bobigny sur la *Carte des environs de paris*, 1731-1741
Le bourg est très contenu autour d'une place centrale, alimenté en eau par le ru de Monfort et accessible depuis la route royale entre Paris et Bondy.

De **grandes familles nobles** se succèdent à la tête de la seigneurie et logent au **château de Bobigny**. Présent depuis le XIVe siècle au moins, le dernier bâtiment connu est construit en 1584 par Guillaume Perdrier et constitue le lieu d'habitation des seigneurs de Bobigny jusqu'en 1711.



Gravure du château de Bobigny en 1887 par Christ-Frédéric Masson

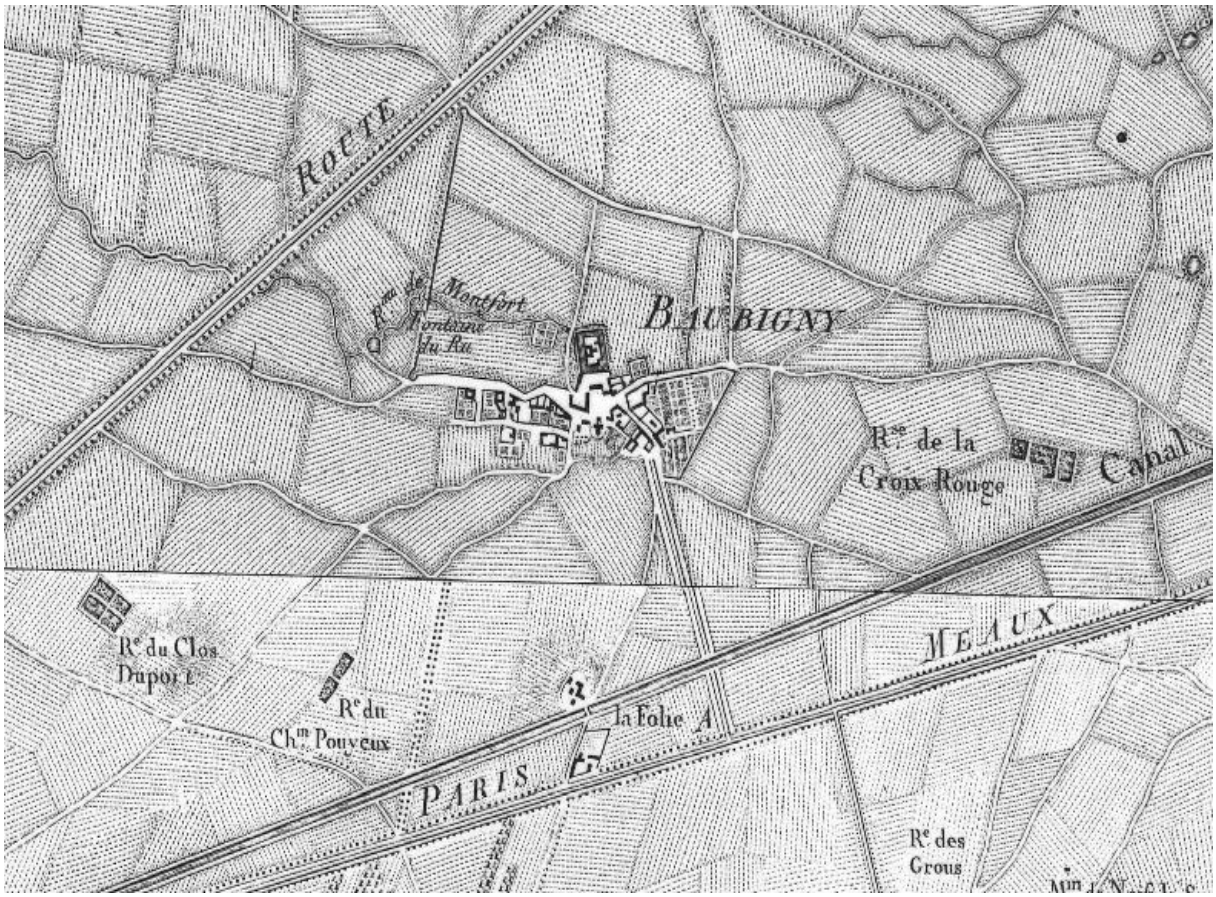
L'église Saint-André est reconstruite en 1557. Elle est décrite comme dotée de « *deux petits collatéraux aux côtés du chœur et d'une tour étroite qui paroit désigner un ancien édifice sur lequel on auroit couché un nouvel enduit* ». Elle sera de nouveau reconstruite en 1769 et placée sous le vocable de Saint-André-Saint-Pierre. Elle présente alors une nef à deux travées précédée d'un narthex avec tribune et flanquée de bas-côtés, un transept, un chœur en hémicycle, et enfin un clocher latéral carré.

Au milieu du XVIIIe siècle, Bobigny apparaît comme un **bourg agricole très contenu**, accessible via la route royale de Paris à Bondy en direction de Meaux ou la route des Petits Ponts, entre Paris et Mory. Le village ne se trouve ainsi sur aucune grande voie de communication, ni aucun cours d'eau majeur, et n'est implanté sur une aucune formation géologique stratégique ou exploitable.

Les XVIIe et XVIIIe siècles voient un appauvrissement de la paysannerie et des artisans au profit de la bourgeoisie. Ainsi, en 1783, 78% des terres appartiennent à la bourgeoisie urbaine, à la noblesse et aux institutions religieuses. A la Révolution, le village compte environ **200 habitants,** subsistants principalement de la **culture céréalière**. Les biens de l'église sont saisis et vendus à partir de 1793. Le

château est également vendu comme Bien National et son parc sert alors à la **laiterie Garcelon**. La première école non religieuse est ouverte à Bobigny le 25 ventôse an II (15 mars 1794).

L'aménagement du **Canal de l'Ourcq**, entre 1804 et 1822, ne fait pas particulièrement évoluer Bobigny, toujours en retrait. Le ru de Montfort est cependant détourné et prolongé pour alimenter le canal.



Bobigny sur la *Carte des Chasses du Roi*, 1764-1807
Des aménagements organisent le grand territoire avec la Route des Petits Ponts, au nord, et le canal de l'Ourcq. Bobigny reste rurale et est presque exclue de ces développements, à l'exception du percement de la route entre le bourg et la route de Paris à Meaux, enjambant le canal. Au nord du centre-bourg, le ru de Montfort alimente le château de Bobigny. Il sera prolongé pour alimenter le canal. D'un point de vue urbain, il s'agit d'un village-tas, sans organisation particulière et aggloméré autour d'une place centrale accueillant au nord le château et au sud l'église.

2. 1828-1870 : Un développement faible jusqu'à la destruction du village

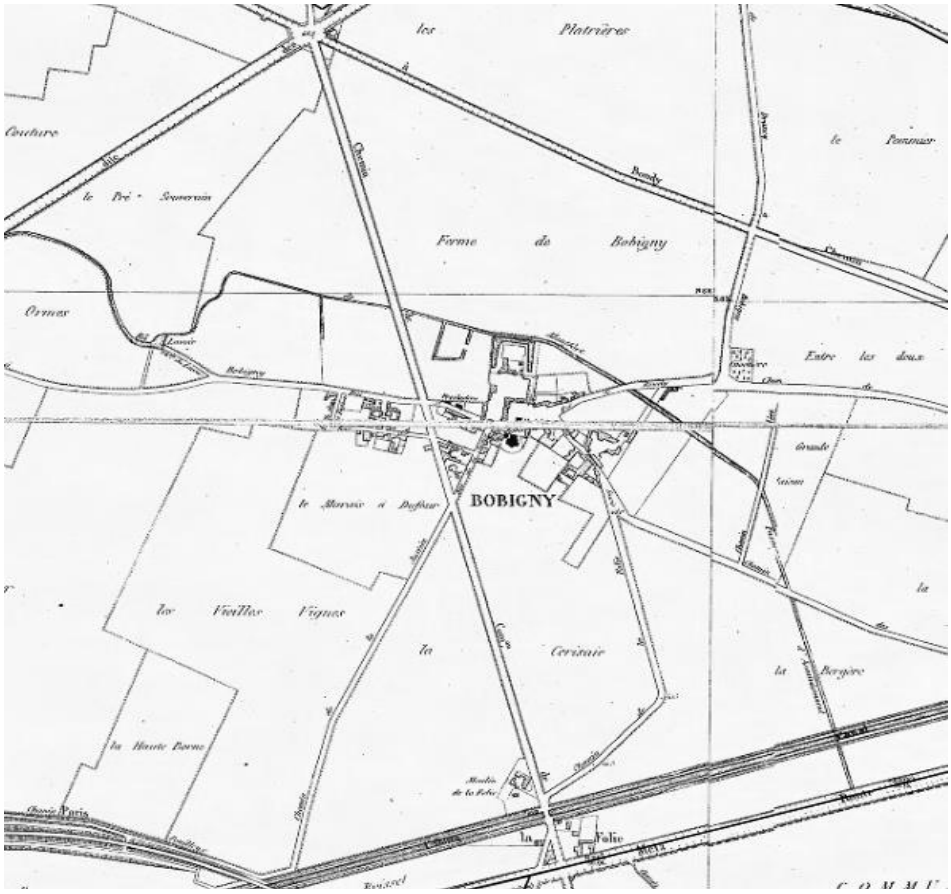
Dans la première moitié du XIXe siècle, les cultivateurs laissent peu à peu leur place aux **maraichers**. Ces derniers viennent principalement de Paris, d'où ils sont progressivement chassés par les grands travaux du XIXe siècle. Cet exode vers les communes plus éloignées se renforce à partir de la construction de l'enceinte de Thiers entre 1841 et 1846, puis de l'Annexion par Paris des communes environnantes de 1859 ; les maisons et terres risquant d'être expropriées pour les grands travaux et les taxes parisiennes

s'appliquant. La physionomie du bourg ne connait pas d'évolution majeure, mais son paysage oui. De grands murs pour les **cultures maraichères en espaliers** apparaissent dans les champs, tandis que des « citernes noires » (des réserves d'eau) sont construites à proximité des maisons.

Entre 1845 et 1854, la ligne entre Paris et Strasbourg est érigée au sud du territoire de Bobigny, où elle enjambe le canal.

Au milieu du XIXe siècle sont également aménagés deux **chemins de Grande Communication** traversant le territoire communal :

- Celui de Saint-Denis à Romainville, allant du carrefour des 6 routes jusqu'à Romainville, traversant la commune du nord au sud et passant à l'est du centre-bourg.
- Celui de Grande Communication de Saint-Denis à Bondy, allant du carrefour des 6 routes jusqu'à Bondy, traversant la commune du nord-ouest au sud-est et passant au nord du centre-bourg.



Bobigny sur le *Plan Lefèvre* de 1855-1861
Le centre-bourg et la partie nord du territoire sont desservis par les chemins de Grande Communication. Le sud de la commune est traversé par le Chemin de fer entre Paris et Strasbourg

Bobigny subit de plein fouet le **Siège de Paris** en 1870. Le village est d'abord occupé par les français, afin de servir d'avant-poste pour la défense de Paris. Il est décidé de détruire les maisons, afin de dégager les tirs de canon, et l'église Saint-André, pour ne pas que les prussiens puissent s'en servir comme point

de repère. Le village est ensuite occupé par les Prussiens. Après le retrait des troupes, seules quatre maisons sont encore debout. Forcés à l'exil, nombre de Balbyniens ne reviennent pas. Des immigrés venus de d'Alsace et de Moselle - nouvellement annexées par l'Empire allemand – mais aussi de Bourgogne, viennent s'installer à Bobigny et reconstruisent le bourg. En 1896, **plus de 70 % de la population balbynienne est ainsi née hors du village.**

L'église Saint-André-Saint-Pierre est reconstruite en 1873 au même emplacement. Elle présente une nef flanquée de collatéraux et précédée d'un clocher-porche.

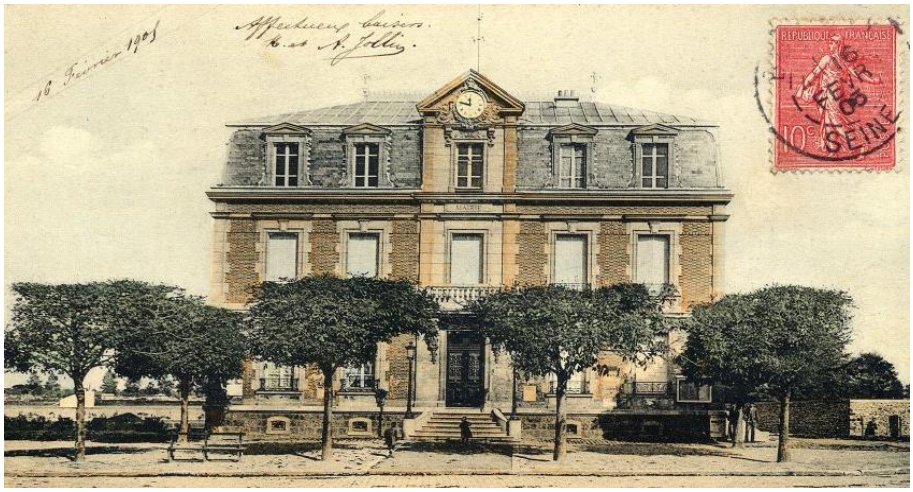
L'afflux de cette nouvelle population pose des **problèmes d'équipements publics**, les principaux services étant situés à l'extérieur de Bobigny : le commissariat, la justice de paix et la perception se trouvent à Pantin, tandis que la gendarmerie et le personnel médical sont à Noisy-le-Sec. Le centre-ville n'accueille alors qu'une mairie, une poste, une église, deux écoles publiques (une de filles et une de garçons) et une petite école privée dépendant d'un hospice tenu par les Sœurs de la Charité, au sein de l'ancien château. Il n'y a ni égout, ni électricité, et l'eau provient des puits.

3. 1870-1939 : Une première grande phase de développement due aux transports

Le **Chemin de fer de l'est** accueille une ligne complémentaire en 1880, augmentant ainsi le maillage ferroviaire du territoire. En 1875, le projet de **grande ceinture** est adopté et permet de relier transversalement les communes de proche banlieue parisienne. La ligne dite « complémentaire » de la Grande Ceinture passe par Bobigny et une **« halte »** est ouverte dans l'actuel quartier du Pont-de-Pierre, au milieu des champs, en 1882.

En 1884, 34 hectares de terrains, situés à l'ouest de la commune, sont annexés par Paris pour l'installation du **cimetière dit de Pantin**.

Une **mairie** est érigée entre 1875 et 1899 en briques et pierre, dans un style IIIe République traditionnel.



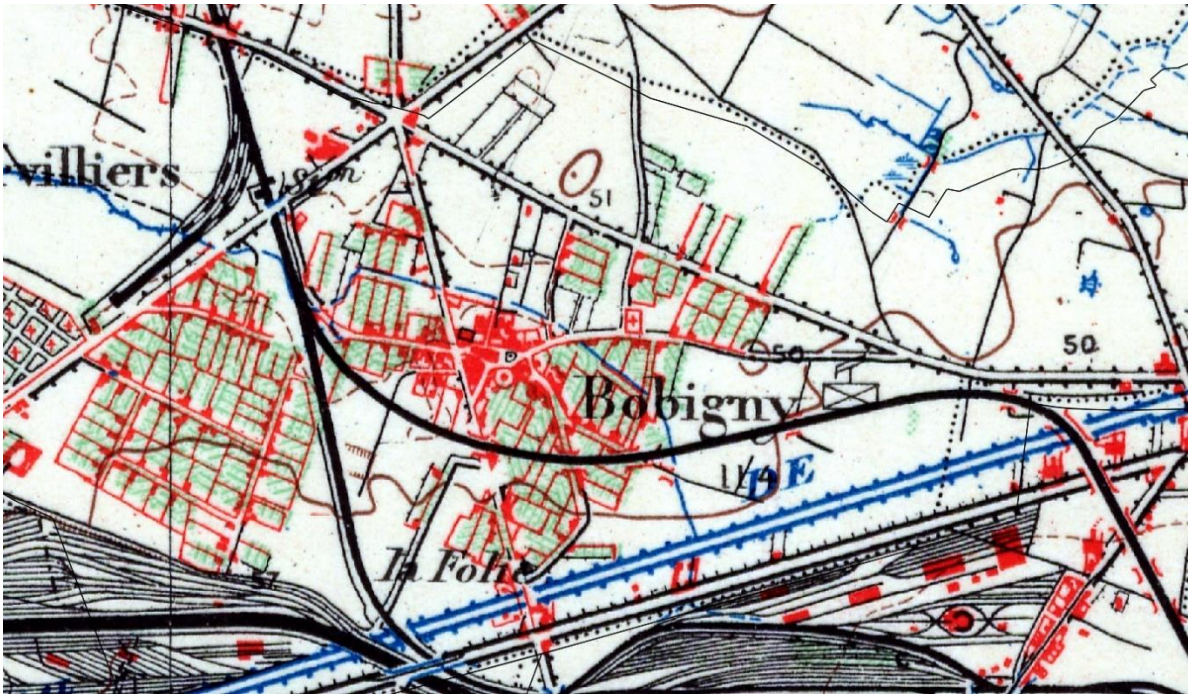
Mairie de Bobigny en 1905

En 1902, le **tramway** relie Bobigny à la place de l'Opéra à Paris. Il s'agit d'un embranchement de la ligne Le Raincy-Opéra par Bondy. L'ouverture de cette ligne provoque la création des premiers **lotissements ouvriers** au lieu-dit *l'Amandier*, sur d'anciens terrains agricoles situés au sud-ouest de la commune.

La création d'une ligne complémentaire partant de Bobigny jusqu'à Sucy-Bonneuil est décrétée en 1928. La halte laisse sa place à une véritable **gare**. Les lotissements ouvriers au sud-ouest du bourg se densifient, tandis que les chemins de grande communication voient apparaître des maisons en alignement de rue. De nombreuses constructions de fortune, souvent illégales et accessibles via des chemins de terre, complètent l'ensemble, sans qu'elles soient forcément visibles sur les cartes et plans.

En 1920, l'**usine Meccano** s'installe route des Petits Ponts et commence sa production en 1930. Elle constituera l'une des usines majeures de la ville.

A l'inverse d'autres commune de la proche banlieue parisienne, le développement de Bobigny à la fin du XIXe et au début du XXe siècle ne doit pas à l'installation de nombreuses usines ou industries, mais plutôt à la **proximité des équipements ferroviaires** (gare de triage de Bobigny/Pantin, gare des marchandises de Pantin, station et dépôt de Noisy-le-sec) **et des transports publics** (tramway en direction de Paris et ligne de la Grande Couronne).



Bobigny sur la *Carte topographique* de 1906.
La commune est traversée au sud et à l'ouest du centre-bourg par le chemin de fer de la Grande Ceinture.
Les premiers lotissements ouvriers sont visibles à l'ouest, au lieu-dit *l'Amandier* (ou *Vieilles Vignes*), à proximité de la gare. D'autres lotissements se forment en périphérie du centre-bourg, à proximité des routes.

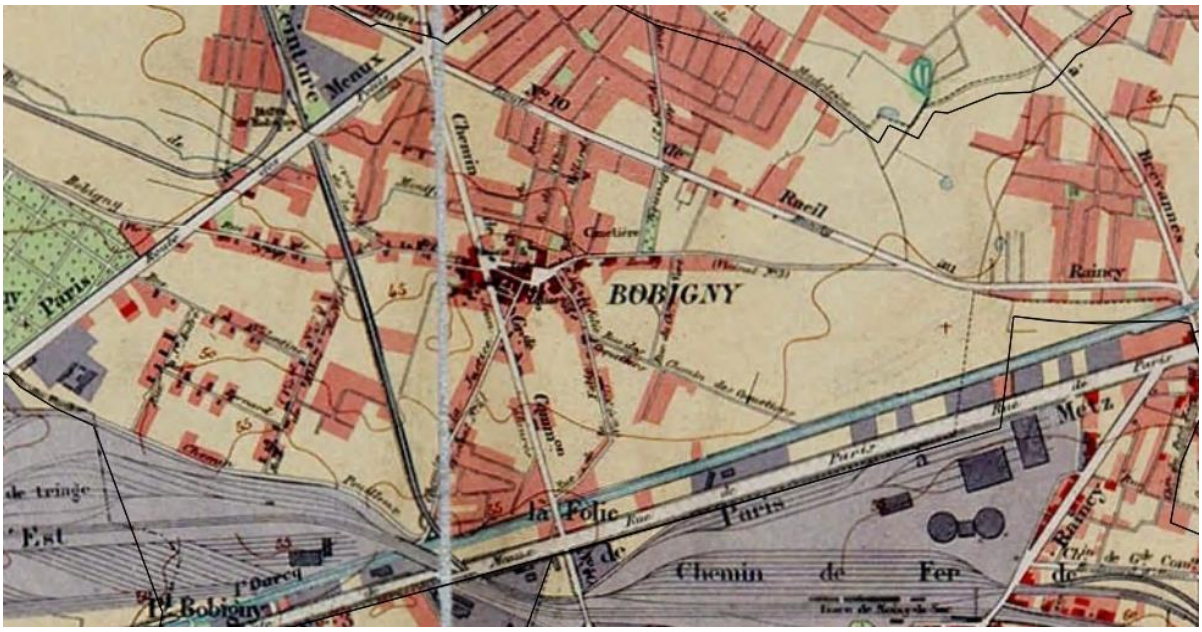
Des **lotissements** se forment **en périphérie du centre-bourg** : au nord, le carrefour des Six Routes, devient un nouveau pôle d'attraction où s'installent des usines et des lotissements ouvriers. Le secteur des Platrières est ainsi entièrement loti à partir des années 1920. A l'est, la patte d'oie du pont de Bondy,

au-dessus du canal, accueille un nouveau lotissement, tandis qu'au sud du centre-bourg, le lieu-dit *La Folie* fait également l'objet d'un aménagement de lotissement.

Afin de dégager de la place pour les lotissements, le **ru de Montfort** est canalisé et enterré entre 1906 et 1920.

En quelques décennies, le village rural qui passe de 1937 habitants en 1901 à 17 000 en 1931. La population est désormais largement dominée par des ouvriers et des employés.

Jean-Marie Clamamus est élu maire en 1919. Après le Congrès de Tours de 1920 – entérinant la scission entre la SFIO et le Parti communiste français – il inaugure le premier mandat communiste de la ville, qui perdure jusqu'en 2014. Bobigny fait ainsi partie de la ***Ceinture Rouge***, désignant les villes de proche banlieue parisienne acquise au PCF.

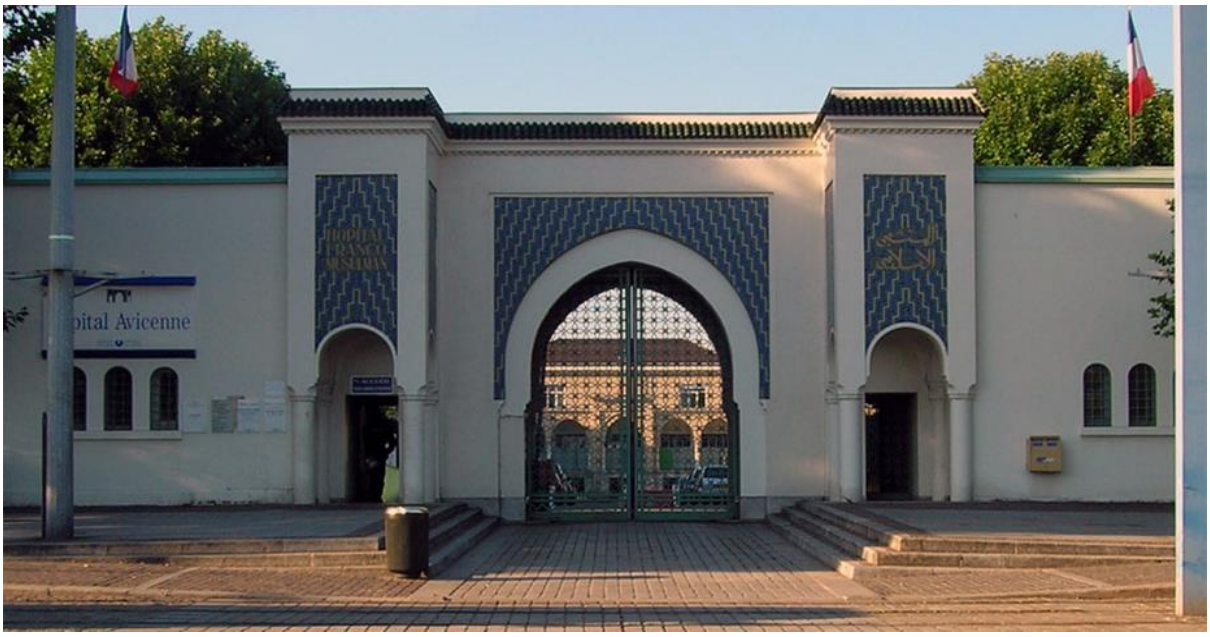


Bobigny sur la *Carte du Département de la Seine*, 1921

Le ru de Montfort est ici canalisé et enterré. Les zones d'activité sont visibles en violet, notamment le long de la route des Petits Champs, du carrefour des Six Routes et du canal. Chaque extension est justifiée par la présence de transports (gare), de voie de communication (route/canal) ou d'activité (usine/atelier), d'où une discontinuité urbaine importante.

En 1926, le Conseil général de la Seine décide la construction d'un hôpital destiné exclusivement aux « *malades indigènes originaires d'Afrique du Nord* ». Devant le refus de la Ville de Paris d'accueillir l'établissement, c'est sur Bobigny qu'une parcelle louée par le Département est dévolue au projet. Le Conseil général de la Seine est propriétaire et gestionnaire de **l'hôpital franco-musulman**, inauguré le 22 mars 1935. Un lieu de culte musulman et un lieu d'abattage rituel du bétail sont également prévus. Les bâtiments sont simples, couverts en terrasse et blanchis à la chaux, afin de faire référence à l'architecture arabo-musulmane. La façade de l'entrée principale et la galerie sous colonnade des services généraux présentent un style pittoresque arabo-andalou. Le cimetière musulman de Bobigny en est l'annexe juridique. Celui-ci est inauguré en 1937, et uniquement réservé aux défunts musulmans.

Comme l'hôpital Avicenne, le cimetière musulman et sa mosquée sont aujourd'hui classés monuments historiques.



Façade de l'hôpital Avicenne

En 1931, le journal ***L'Illustration***, alors premier magazine français, acquiert 30 ha de terrains agricoles à Bobigny, au lieu-dit la *Vache à l'Aise*. Un bâtiment de briques rouges et de béton, de 141m de long et 90m de large, surmonté d'une tour de 64m de hauteur, y est construit afin d'accueillir l'une des plus grandes et des plus modernes imprimeries d'Europe. Le sommet de la tour permettait de stocker l'eau nécessaire à l'impression par héliogravure.

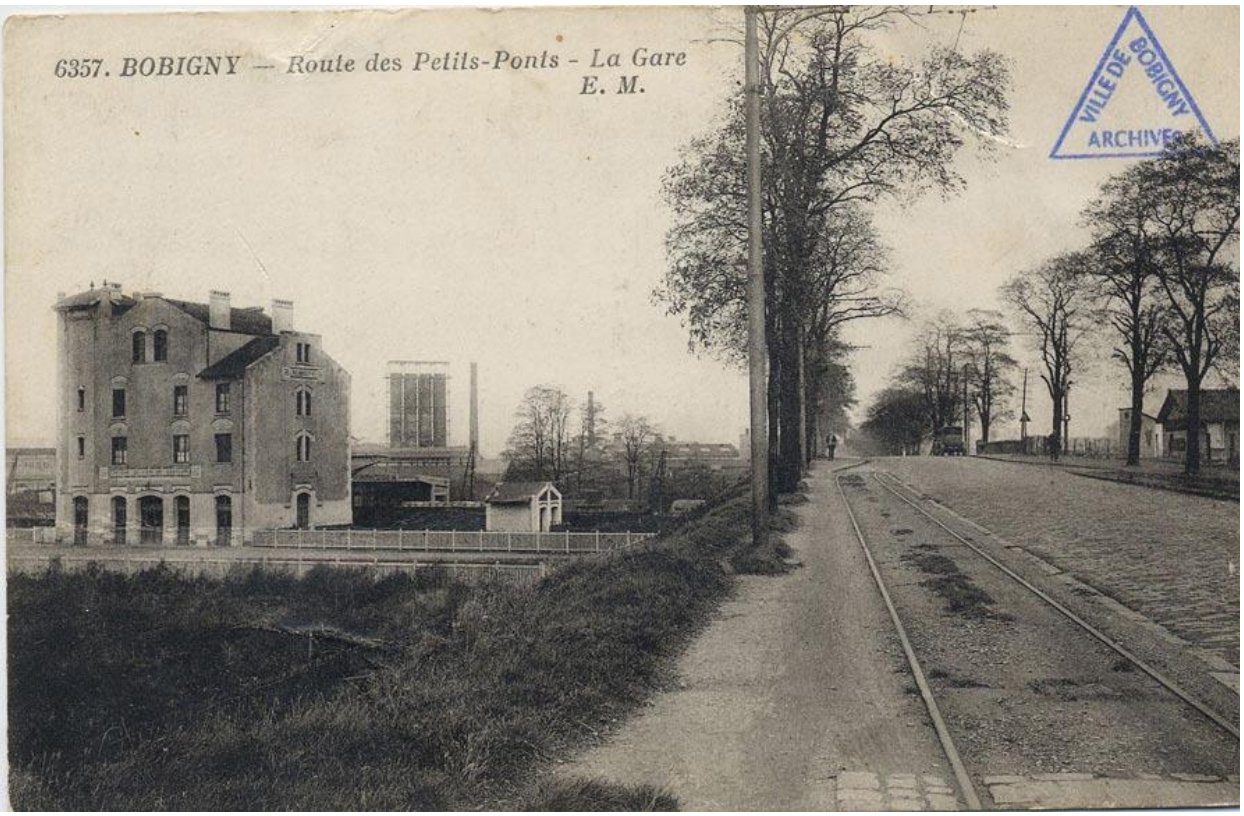
Si à l'origine une cité-jardin était prévue dans le projet, seule l'imprimerie et un stade sont finalement construits. Les travaux s'achèvent le 15 décembre 1932 et l'inauguration a lieu le 30 juin 1933. Aménagée au milieu de cultures maraîchères, la tour devient un repère marquant du grand paysage.

4. 1939-1945 : Le centre névralgique de la déportation des juifs

En 1939, le **PCF est interdit** et les conseils municipaux des villes qu'il gère sont suspendus. Le mandat de Jean-Marie Clamamus est suspendu, mais il est rétabli en 1941 sous le parti collaborationniste du *Parti ouvrier et paysan français*. La **Résistance** s'organise clandestinement dans la ville. En 1943, le groupe « Vengeance » s'articule entre Bobigny et Drancy. Enfin, la même année, s'ouvre chez Honorine Quenot, au 15 rue Alcide Vellard, un centre d'hébergement clandestin d'aviateurs anglais et américains.

Des bâtiments de la **« cité de la Muette »** à Drancy sont réquisitionnés par l'Armée allemande le 14 juin 1940, afin de servir de lieu d'internement pour des prisonniers de guerre français, puis des civils yougoslaves et grecs, suivis par des prisonniers de guerre britanniques. Le **Camp de Drancy** servira de camp d'internement, puis de déportation jusqu'en 1944. La **gare de Bobigny** en devient la gare de déportation, d'où 15 000 juifs seront envoyés en Allemagne et en Pologne.

La fin du conflit marque la chute du maire Jean-Marie Clamamus, qui est arrêté, incarcéré, et frappé d'indignité nationale.



Ancienne gare de Bobigny depuis l'avenue Henri Barbusse (années 1930)

5. 1945-1960 : l'explosion démographique des grands ensembles

Pendant l'Après-Guerre, **l'explosion démographique** que connaît la France est particulièrement marquée à Bobigny, en raison du *baby-boom* et de l'arrivée de nouveaux habitants : entre 1946 et 1962, la population balbynienne passe d'un peu moins de 17 000 habitants à 37 000. Le territoire communal offre alors un profil idéal pour l'aménagement de **grands ensembles** souhaités par l'Etat, avec des terrains plats, non construits (terrains agricoles ou marais), proches de Paris et desservis par une gare. 3 500 logements sont ainsi construits au sein de trois grands ensembles au cours des années 1950 : **l'Abreuvoir, le Pont-de-Pierre et l'Etoile**.

En 1951, l'Office public d'habitations de la Seine envisage de réaliser une **cité-jardin** au lieu-dit **« l'Abreuvoir »,** au nord-est de Bobigny et en partie sur Drancy. L'architecte **Émile Aillaud** est nommé pour en concevoir le plan masse et prévoit, en février 1952, un ensemble de 1 600 logements (finalement ramené à 1 509). Le projet est mis en chantier au printemps 1954 et achevé en 1962. La cité est répartie dans deux parcelles articulées par une place circulaire et délimitées par une longue barre sinueuse en plusieurs segments, de deux à quatre étages. La partie est accueille des bâtiments en tripode de deux étages, parfois accolés ; la partie ouest des tours de onze étages, trois rondes et trois en tripode. Les circulations piétonnes se font au sein de vastes espaces verts entre les bâtiments, les circulations automobiles étant rejetées à l'extérieur. Une grande allée de peupliers constitue l'épine dorsale de l'ensemble.

Cité de l'Abreuvoir, 1960

En 1953, **Arthur-Georges Heaume**, **Alexandre Persitz et Charles-Gustave Stoskopf** conçoivent la **cité du Pont-de-Pierre**. Le projet est étroitement lié aux Courtillières de Pantin puisqu'ils sont nés d'une seule et même opération d'urbanisation de la zone dite "Pantin-Bobigny". Le chantier de ces 650 logements débute en 1956 et s'achève en 1959. La cité du Pont-de-Pierre est constituée de deux tours de dix étages et de treize barres de R+3 à R+5, distribués sur 8,8 ha. Le plan masse est assez classique et répartit ces logements collectifs autour d'un parc central et d'un petit centre commercial en pied d'immeubles. Seules une tour et une barre sont isolées de cet ensemble de l'autre côté de la rue de *L'Illustration*. L'église de Tous-les-Saints, dessinée par Stoskopf, sera érigée peu après, en 1966-1967.

Cité du Pont-de-Pierre, N. D. (années 1950)

En 1954, l'association Emmaüs se fait maître d'ouvrage pour ériger la **cité de l'Étoile**. Sur une parcelle toute en longueur située à proximité de l'hôpital franco-musulman, **Georges Candilis** distribue autour de la rue de l'Étoile 7 bâtiments d'habitations de quatre niveaux, disposés en décrochement, certains sur pilotis, et desservis côté cour par des escaliers et des coursives extérieures. Une tour de 16 niveaux domine l'ensemble, portant à 700 le nombre de logements.

Cité de l'Etoile, N. D. (années 1950-1960)

Ces trois grands ensembles sont conçus et aménagés par des opérateurs extérieurs à la ville, d'envergure nationale ou départementale. Comme souvent, un bras de fer s'est engagé entre la municipalité et le Département de la Seine et l'Etat, qui aménagent le territoire sans associer les élus locaux et assurer une « préférence communale » permettant aux habitants d'une commune d'être prioritaires sur ces nouveaux logements. Le 9 avril 1959, la ville crée **l'office public de l'habitat à loyer modéré (OPHLM) de Bobigny**, dont la vocation est de réaliser des logements pour les familles de condition modeste de la commune, ainsi que des équipements. Dans la foulée, le conseil municipal vote en 1960 la création de la **société d'économie mixte d'aménagement et de rénovation de Bobigny (SEMARBO).** Cette dernière a pour rôle de libérer les sols et de les aménager, afin de lutter contre la mainmise des promoteurs et des spéculateurs immobiliers sur la commune.

Pour accompagner ce développement soudain, la municipalité prend en main l'aménagement de la ville afin d'établir une juste répartition de l'habitat, des équipements et des activités.

Les **alentours du canal** se densifient et accueillent de nombreuses usines et manufactures, sans que des liens avec la ville soient tissés.

Un **lotissement *Castors*** est créé à Bobigny dans la seconde moitié des années 1950, à l'angle des avenues Paul Vaillant-Couturier et Jean Jaurès. Les Castors sont un mouvement d'auto-construction coopérative né après la Seconde Guerre mondiale, qui repose sur le principe de l'apport-travail : un travail collectif, effectué pendant les heures de loisirs, permettant de devenir propriétaire en construisant les logements. Cet ensemble consiste en 10 barres de logements de 5 niveaux, orientées nord-est – sud-ouest au sein d'un jardin végétalisé, et de 12 ensembles de maisons en bande avec garage au-devant et jardins à l'arrière.

En 1955, Bobigny fait figure de ville éclatée : le centre ancien ne constitue pas une centralité pour les cités ouvrières, lotissements pavillonnaires et grands ensembles. Construites en périphérie, souvent sans continuité, ces nouvelles zones urbaines sont en effet tournées vers les gares de transports et/ou zone d'activité, voire même vers les communes limitrophes comme Pantin, Drancy, Bondy ou Aubervilliers.

6. 1960-1990 : la constitution d'une ville-préfecture

Un plan d'urbanisme est étudié en 1960-1961. Afin d'équilibrer le territoire, la municipalité met en évidence la **nécessité d'urbaniser le cœur géographique de la ville**. Celui-ci est occupé par le centre ancien entouré de terrains agricoles. Le projet de rénovation et d'urbanisation du centre ancien est approuvé par une délibération du conseil municipal du 28 juin 1960 et confié en 1964 aux architectes-urbanistes **Claude Le Goas**, **Marius Depont** et **Serge Lana**, et une zone à urbaniser en priorité (ZUP) à **Raymond Lopez**, puis **Michel Holley**. Le projet de rénovation urbaine vise plusieurs **grands objectifs** :

- Réorganiser la gestion spatiale de la ville en créant du lien entre les différents quartiers autour d'un cœur de ville.
- Faire face à la crise du logement et améliorer les conditions de vie.
- Offrir des équipements adaptés à la demande de la population.
- Insérer la population ouvrière au centre de la ville.

A l'instar de nombreux projets de rénovation urbaine, le projet de Bobigny fait table rase du passé pour la **modernité radicale d'un urbanisme fonctionnel**. Lopez et Holley y développent la notion de *zoning vertical*. Bobigny est conçue comme une ville suspendue faite de bouquets de tours reliées par des dalles, qui constituent des lieux de contact. Le sol naturel est réservé à la circulation des voitures tandis qu'une dalle construite en hauteur constitue un sol artificiel dédié aux piétons. Ainsi le nouveau centre-ville de Bobigny s'organise autour de deux dalles principales : **l'hôtel de ville** et **le centre commercial**. Elles sont reliées par des passerelles à six « bouquets de tours », comprenant 1000 logements chacun. Des équipements comme les commerces, les groupes scolaires ou lieux culturels complètent ces « unités de vie » ou quartiers.

Les premiers travaux à peine commencés, un événement bouleverse complètement le programme : le 1er janvier 1968, Bobigny est choisie pour devenir le **chef-lieu du nouveau département de la Seine-Saint-Denis**, après la création des départements de la Petite Couronne. Bobigny est ainsi préférée à Saint-Denis, pourtant plus grande et chef-lieu historique, en raison des opportunités foncières qu'offre le territoire balbynien pour accueillir les **bâtiments publics**.

L'immeuble de la préfecture de l'hôtel du département en construction, vers 1970

Le bâtiment réunissant **la préfecture** et **l'hôtel du département** est inauguré en 1971. Œuvre de **Michel Folliasson**, il prend la forme d'une pyramide dissymétrique d'une base de 70 mètres de long pour 34 mètres de hauteur. Le bâtiment est érigé au sein d'un nouvel ensemble sur dalle composé autour d'une place centrale et accueillant des immeubles liés aux **services publics** (Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement, restaurant inter-administratif, Centre des Finances Publiques) et d'un **centre commercial** : Bobigny 2.

Un nouvel **Hôtel de ville** est construit en 1974 sur des plans de **Marius Depont**, au sein du grand ensemble du **Chemin Vert**, composé de tours sur dalle accompagnées d'écoles. L'ancienne mairie est par la suite reconvertie pour accueillir le conservatoire Jean Wiener.

Nouvel hôtel de ville, N. D.

Envisagée dès 1967, la **Bourse Départementale du Travail** est construite par **Oscar Niemeyer** entre 1973 et 1976. Le projet s'organise autour d'une place centrale encadrée par un auditorium de 800 places semi-enterré, en forme de coquille inversée, et par un immeuble de bureaux sur pilotis. Le bâtiment est protégé au titre des Monuments historiques en avril 2007.

Bourse Départementale du Travail, N. D.

Au sein de ce nouvel ensemble du centre, **l'église Saint-André-Saint-Pierre** devait initialement être conservée et former le cœur de la cité Karl Marx. Néanmoins, sa destruction-reconstruction est votée en novembre 1979, en raison de fondations défaillantes. Une nouvelle église est construite entre 1980 et 1982 par Marius Depont. Il s'agit d'un bâtiment de bois et béton, dont l'élévation figure une flèche.

L'aménagement de **grands axes routiers nationaux** vient desservir et fragmenter le territoire. A l'est de la commune, à proximité de la cité de l'Abreuvoir, **l'autoroute A3** reliant la porte de Bagnolet à l'autoroute A1 est mise en chantier à partir de 1973. Au même moment, la **N186 - avenue Paul Vaillant-Couturier,** est en cours d'aménagement. Elle traverse Bobigny en diagonale, suivant le tracé de l'ancien chemin de Grande Communication de Rueil à Bondy mais dont l'emprise est élargie.

En une dizaine d'années seulement, la quasi-totalité du centre ancien est ainsi détruite et reconstruite, à l'exception de quelques **édifices publics** témoignant encore du passé de la ville (ancienne mairie, bains-douches, ancienne poste, cimetière).

Le nouveau centre de Bobigny en 1973

Des mutations profondes s'opèrent à partir des années 1970 au lieu-dit des ***Vieilles Vignes* ou *l'Amandier*,** entre les voies ferrées et l'avenue Henri Barbusse : les maisons ouvrières, qui disposaient toutes de lopins de terre adjacents, sont rasées et peu à peu remplacées par des **usines, ateliers et entrepôts**.

Les Vieilles Vignes en 1973

Les Vieilles Vignes en 1982

Les sites-repères plus anciens connaissent également des évolutions notables :

- En 1968, l'hôpital franco-musulman devient un Centre hospitalier Universitaire. De nouveaux bâtiments seront construits en 1969 et 1975. En 1978, il est renommé **hôpital Avicenne**. Enfin, lors de la construction d'un nouveau bâtiment d'hospitalisation en 2004, les fouilles archéologiques préventives mettent au jour la **nécropole gauloise**.
- En 1969, la production de ***Meccano*** est transférée à Calais et l'usine est démolie en 1970.
- Jugé comme un organe de la collaboration, le magazine ***L'Illustration*** est interdit à la Libération. En 1945, une nouvelle équipe relance le titre sous le nom *France-Illustration* mais disparaît dès 1955. L'imprimerie de Bobigny continue de fonctionner en sous-traitance jusqu'en 1971. Les locaux servent ensuite d'entrepôts puis sont rachetés par la ville de Bobigny, qui les cède pour un franc symbolique à l'université Paris XIII. L'Université confie la tour et son terrain au CROUS de Créteil, qui la réhabilite pour y accueillir un campus universitaire.

Les années 1980 voient la **poursuite de la politique de développement du nouveau centre-ville**.

Au nord de la préfecture, la **cité Pablo Picasso**, comprenant des tours de logements, des bureaux pour l'Inspection du travail, une poste et des services départementaux est construite au début des années 1980. Le centre de la cité accueille le **pôle multi-modal du nouveau cœur de ville**, avec la venue du **métro** en 1985, du **tramway** en 1992 et l'aménagement d'un **parking** et d'une **gare routière**.

Les **Archives départementales** sont construites entre 1981 et 1983 par le cabinet d'architectes Feypell et Zoltowsky au sein de la ZUP des Sablons, au sud de l'hôtel de ville.

Enfin, les années 1980 voient l'aménagement en zone d'activité des dernières poches de terrains non lotis, aux Vieilles Vignes et de part et d'autre de la rue Stalingrad.

A l'est du centre, bordant le canal de l'Ourcq et accessible par le chemin latéral de l'avenue Paul-Vaillant-Couturier à Bobigny, le **parc Départemental de la Bergère** est aménagé de 1981 à 1990.

Enfin, le tronçon balbynien de l'**autoroute A86** est mis en chantier au début des années 1990 et est inauguré en 1998. Prévu de longue date, son aménagement est particulièrement ambitieux et moderne : l'A86 passe en tunnel sur tout le territoire balbynien avant de ressortir au niveau de Drancy, suivant le tracé de la N186 en surface.

A partir de la seconde moitié des années 1980 et jusqu'au début des années 2000, les aménagements s'étendent au **nord de l'avenue Paul Vaillant-Couturier**, qui constituait la dernière réserve foncière disponible à proximité du centre. Cette zone accueille différents services administratifs : **Tribunal judiciaire, Chambre de Commerce et de l'Industrie, Hôtel de Police, Assurance maladie, Tribunal d'Instance et de Grande Instance** (où se déroula le **« Procès de Bobigny »** en 1972), **Immeuble Européen 2 & 3** accueillant les services du Département. Des tours de logements et de bureaux viennent compléter cet ensemble en interface avec le **tissu pavillonnaire** au nord.

Le centre-ville en 2000

7. Années 2000 à nos jours : une politique de rénovation urbaine de grande ampleur

Les années 2000 et surtout 2010 sont marquées par une politique de rénovation urbaine et de réhabilitation.

Le **centre-ville** fait ainsi l'objet de plusieurs opérations :

- Construction de nouveaux immeubles, sur les rues Miriam Makeba, Bernard Birsinger, avenue de l'Hôtel de Ville et quartier Wallon.
- Réhabilitation des tours OPH et destruction-reconstruction d'immeubles sur le secteur Karl Marx. Cette opération consiste également en un retour au sol naturel avec la démolition de la dalle.
- Revitalisation des commerces.
- Création ou réaménagement des espaces publics avec la place Yitzhak Rabin – Yasser Arafat, l'avenue de l'Hôtel de Ville, la rue Miriam Makeba, la partie est de l'avenue Karl Marx, la rue Bernard Birsinger, la rue Jacques Anquetil et la rue Anne Franck.
- Création du nouveau groupe scolaire Georges Valbon et réhabilitation des écoles existantes.

La dynamique de nouvellement urbain engagée au centre-ville est poursuivie dans un second temps par :

- le projet de **transformation complète de l'actuel Centre Commercial Bobigny 2** (projet « Cœur de Ville »). Le centre commercial est détruit et remplacé par un nouveau quartier composé de voies piétonnes, un retour au sol naturel, des logements avec commerces en rez-de-chaussée, un cinéma, une résidence étudiante et des espaces publics plantés. L'objectif est de créer un véritable cœur de ville en essayant de corriger les erreurs et défauts de l'opération sur dalle initiale.
- Le **projet d'extension du tribunal judiciaire** prévu à partir de 2019. Deuxième juridiction française en termes de volume, le tribunal va donc voir ses espaces doubler de volume dans un projet conçu par l'agence PCA-Stream.
- La **rénovation des cités Paul Éluard, Chemin Vert et Salvador Allende**, afin qu'elles bénéficient de cette dynamique d'ensemble. Elles ont ainsi été inscrites dans la liste des quartiers à priorité nationale pour une intervention de l'ANRU.

Bobigny fait également l'objet de nombreux **projets de transports** avec le prolongement du **Tram T1**, l'arrivée de la future **ligne 15** aux gares de Drancy-Bobigny, Bobigny Pablo Picasso et Pont de Bondy, la mise en place du **TZEN** (bus en voie réservée reliant la Porte de Pantin aux Pavillons-sous-Bois. 7 arrêts sont prévus à Bobigny) et du **T11 Express** (Tram-Train d'Epinay à Sartrouville d'un côté et du Bourget à Noisy-le-Sec de l'autre côté, en passant par les gares de Drancy-Bobigny et de la Folie). 4 Pôles-gares sont ainsi prévus sur la commune :

- **Bobigny-Pablo Picasso**, accueillant les lignes de métro 5 et 15, le tramway T1 et la gare routière pour les bus. Un nouveau bâtiment de gare sera construit à la place de la Trésorerie Générale, qui déménagera sur l'îlot Berlioz dans un immeuble neuf.

- **Pont de Bondy**, accueillant le tramway T1 et la ligne 15. Située en limites communales des villes de Bobigny, Bondy et Noisy-le-Sec, cette nouvelle gare et ses secteurs alentours sont actuellement à l'étude.
- **Pôle Drancy-Bobigny**, accueillant la ligne 15 et la TLN. Une nouvelle gare commune accueillera les deux lignes.
- **Pôle de la Folie,** accueillant la TZEN, la TLN et potentiellement une station de la ligne 5 et du téléphérique provenant de Romainville. Le carrefour de la Folie sera mis à niveau par la suppression du passage souterrain pour les automobiles dans le cadre du projet TZen-3.

Les cités du **Pont-de-Pierre**, de **l'Abreuvoir** et de **l'Etoile** font également l'objet de réhabilitation-rénovation de grande ampleur, notamment grâce aux grands plans nationaux de rénovation urbaine (NPNRU). Ces opérations consistent en une revitalisation des espaces, des espaces commerciaux et des circulations, une résidentialisation des ensembles, le renforcement des équipements publics et la réhabilitation (notamment énergétique) des immeubles anciens. La densification et la destruction-reconstruction de certains immeubles est également prévue, dans le but de développer une meilleure mixité sociale (logements sociaux, locatif intermédiaire, accession sociale et accession libre).

Immeuble réhabilité de la Cité de l'Etoile

Au sud du centre-ville, sur la rive gauche l'Ourcq, le quartier **Ecocité** est lancé en 2017. Il s'agit d'un eco-quartier d'immeubles de logement et de bureaux sur les berges de l'Ourcq, comprenant une revitalisation du parc d'activité et la construction d'une passerelle reliant le quartier au parc de la Bergère et au centre-ville.

Désaffectée depuis les années 1950, la **gare de Bobigny** est une première fois réhabilitée en 1979 et brièvement remise en service en tant que gare de marchandises. La Ville acquiert le bâtiment des voyageurs en 2005 pour un euro symbolique, et il est **inscrit Monument historique** dans la foulée. En

2008, il fait l'objet de travaux de restauration, avec la participation financière de la commune, du département, de la région et de la Fondation du patrimoine. En 2011, un protocole de coopération est signé entre la SNCF et la Ville, afin de réhabiliter le site de la gare. Le projet comprend l'aménagement d'une esplanade-jardin, un pavillon d'accueil, une rampe d'accès, une liaison piétonne avec la ville et la réhabilitation-valorisation de l'espace mémoriel (comprenant la halle des marchandises, les édicules, le bâtiment des voyageurs et les voies ferrées).

Le **Temple Sikh de Bobigny** est inauguré en 2011, rue de la Ferme. Ce lieu de culte est le plus important de la communauté Sikh en France, et rassemble une communauté de plus de 10 000 fidèles selon le Musée de l'Immigration.

La **nouvelle mosquée de Bobigny** est inaugurée en 2021 rues de Anastasio Gomes, derrière les archives départementales. De forme cubique, elle est parée d'enduits blancs et ocres et est éclairée par un dôme central en verre.

Enfin, les **bains-douches**, un des bâtiments publics les plus anciens du centre-ville de Bobigny, sont en cours de démolition.

Fiche d'identité patrimoniale de Bobigny

Caractéristiques historiques

- **Un développement très tardif**. Longtemps bourg rural très contenu, Bobigny ne connaît ses premiers développements que dans la première moitié du XXe siècle, avec l'aménagement de lotissements pavillonnaires très éloignés de l'ancien centre-bourg, à proximité de grandes voies de circulation ou de transports, sur d'anciens terrains agricoles ou de marais.
- **Les premiers grands ensembles dans les années 1950.** Peu urbanisée, Bobigny offre au sortir de la Seconde Guerre mondiale une grande réserve foncière pour les projets de logements de l'Etat, du Département de la Seine et d'offices de logement sociaux. Ces grands ensembles voient le jour dès la fin des années 1950, en périphérie éloignée.
- **Un nouveau centre-ville pour une nouvelle préfecture à partir des années 1960.** Le développement de Bobigny ayant eu lieu en discontinuité urbaine du centre-bourg, les différents quartiers sont alors peu liés entre eux. L'ancien centre-bourg est quasi-intégralement détruit pour faire place à un nouveau centre-ville devant opérer un rôle de centralité et de lien entre des différentes zones. Ce rôle est renforcé par la décision, en 1968, de faire de Bobigny la préfecture du nouveau Département de la Seine-Saint-Denis (de nouveau en raison des opportunités foncières offertes par la ville). De nombreux bâtiments sont érigés au centre-ville pour accueillir les administrations et organismes départementaux (Préfecture, tribunaux, Bourse du travail, CCI, etc.).
- **Une politique de rénovation urbaine volontariste à partir des années 2000**. Les années 2000 et 2010 sont marquées par une politique de rénovation urbaine et de réhabilitation. Les grands ensembles sont peu à peu réhabilités et rénovés, tandis qu'au centre-ville, la destruction de l'ancien centre commercial permet aujourd'hui de créer un nouveau quartier formant un véritable cœur de ville, en s'éloignant des problématiques de l'urbanisme sur dalle.

Avec la rénovation du centre-ville dans les années 1960, Bobigny se présente comme une ville nouvelle. Ses quartiers les plus anciens sont ceux qui ont été aménagés loin de l'ancien centre-bourg : les emprises du chemin de fer de Bobigny-Pantin, les usines le long du canal de l'Ourcq, les lotissements pavillonnaires et les sites de *L'Illustration* et de l'hôpital Avicenne.
Les grands ensembles (l'Abreuvoir, l'Etoile et le Pont-de-Pierre) constituent la seconde « vague » d'aménagement, en périphérie de l'ancien centre-bourg, dans les années 1950.
Enfin, le nouveau centre et sa périphérie ont été aménagés des années 1960 à nos jours.

Caractéristiques urbaines

- **Un territoire communal segmenté**. Les différentes grandes voies de circulations (canal de l'Ourcq, voies de chemin de fer, axe A86/N186) constituent des lignes de démarcations claires qui segmentent le territoire en entités/quartiers distincts.
- **Un « nouveau centre » en cœur de ville**. La rénovation et l'urbanisation quasi-totale du centre-ville dans les années 1960-1970 a permis de créer une véritable centralité administrative, commerciale et multi-modale, ainsi qu'un centre liant les différents quartiers et équilibrant le territoire. Les projets de rénovation urbaine en cours poursuivent cette ambition initiale, tout en essayant de corriger les défauts de l'urbanisme de cette époque.
- **Un tissu orthogonal entrecoupé de grandes voies de circulations**. Les différentes entités/quartiers de Bobigny présentent toutes un tissu relativement orthogonal s'expliquant par l'absence de relief favorisant ce type d'implantation, leur urbanisation tardive et des typologies d'aménagement faisant la part belle à ce tissu (pavillonnaire, zone d'activité, grands ensembles et construction sur dalle). Ce tissu est entrecoupé de grandes voies de circulations nationales (A86-N186) ou départementales (D27, D30, D40, D115).

Caractéristiques paysagères

- **Des abords du canal de l'Ourcq très végétalisés**. Les alentours du canal, réservés aux activités dès son aménagement, accueillent le principal espace vert de Bobigny : le parc départemental de la Bergère, aménagé de 1981 à 1990. Mais le secteur de Bobigny accueille également l'une des dernières sections de rangée d'arbres bordant l'Ourcq, sur sa rive sud. A l'origine, l'Ourcq était cantonné sur chaque rives et sur toute sa longueur de rangées d'arbres. Ces dernières ont été peu à peu abattues et seules quelques sections sont encore visibles dans les communes à proximité de Paris. Les collectivités s'accordent aujourd'hui sur une politique de conservation des peupliers d'alignement le long du chemin de halage.
- **Une importance des espaces verts publics et semi-privés au centre-ville**. L'urbanisme moderne conçu à Bobigny a fait la part belle au végétal, avec de nombreux espaces publics et terre-pleins plantés, ainsi que des rues bordées d'arbres. Les ensembles de logements ont également tous été conçus avec des espaces verts semi-privés, qui participent à cet ensemble.
- **Des jardins privés participant à la trame végétale**. Les lotissements pavillonnaires et leurs jardins, même privés, participent à la qualité paysagère et à la biodiversité de la commune.

Caractéristiques architecturales

- **Des reliquats ponctuels d'Avant-Guerre**. Bien que la vaste majorité de la commune ait été urbanisée après la Seconde Guerre mondiale, certaines zones présentent encore ponctuellement des pavillons ou immeubles plus anciens. Quelques édifices publics et anciennes industries témoignent également de ce passé (ancienne mairie, ancienne gare, hôpital Avicenne, site de *L'Illustration*, etc.).

- **Un concentré des réflexions sur l'habitat et l'architecture modernes**. Urbanisée presque ex-nihilo à partir des années 1950, Bobigny constitue un témoignage éloquent et cohérent des idées qui ont nourri l'architecture et l'urbanisme des Trente glorieuses et après. Le centre-ville constitue ainsi un ensemble urbain représentatif de l'architecture sur dalle et des nouvelles villes-préfectures. Les différents grands ensembles et immeubles de logements témoignent quant à eux de l'évolution et de la recherche en matière d'habitat collectif des années 1950 à nos jours. Enfin, Bobigny a constitué un laboratoire pour de nombreux architectes, urbanistes et paysagistes d'envergure nationale ou internationale (Niemeyer, Candilis, Aillaud, Le Goas, Depont, Lana, Lopez, Holley, Heaume, Persitz, Stoskopf etc.), qui ont livré des exemples remarquables d'*unicum* (Bourse du Travail, Préfecture, Mairie, églises Saint-André et de Tous-les-Saints, etc.) ou d'ensembles (Centre-ville, cités du Pont-de-Pierre, de l'Etoile ou de l'Abreuvoir, etc.).

- **Des quartiers/ilots très marqués**. La segmentation du territoire communal et la façon dont il a été urbanisé ont fondé des quartiers/ilots très marqués tant dans leur destination (habitat, zone d'activité, administration, hospitalier) que leur typologie (pavillonnaire, grand ensemble, tours).

Bondy

1. Antiquité – fin du XVIIIe siècle : Un bourg agricole sur la route entre Paris et Meaux

Les fouilles archéologiques attestent d'une présence humaine sur le territoire au moins à l'Age du Bronze Final (1000 avant notre ère). Le nom « Bondy » viendrait de *Bonitius*, seigneur de ces terres au IIIe siècle, qui prennent alors le nom de ***Boniaticus***. A l'instar de Bobigny, la première trace écrite du village remonte au VIe siècle, dans le *Testament de la dame Erminéthrude*, qui y lègue des terres à l'Eglise, ainsi qu'une église au lieu-dit ***Bondies***.

Au Ve siècle, le petit bourg se constitue au **croisement de deux voies** : la voie entre les boucles nord de la Seine et la Marne à Chelles, via Saint-Denis, et la route de Paris à Meaux. L'église primitive constitue le centre du village. Les fouilles préventive menées au centre de Bondy fin 2005 ont ainsi mis au jour une **nécropole** d'un millier de sépultures (toutes époques confondues, allant du Bas-Empire au XIVe siècle). Il s'agit d'une des plus importantes nécropoles mérovingiennes (VIe et VIIe siècles) et carolingiennes jamais mises au jour en France.

En 1060, le village est donné à la collégiale parisienne de **Saint-Martin-des-Champs**. En 1079, la collégiale devient, par volonté royale, partie intégrante de l'ordre régulier de Cluny. Le territoire est alors une terre agricole exploitée par plusieurs fermes dirigées par un prieur. Ce dernier est remplacé à partir de 1250 par un maire achetant sa charge. D'autres institutions religieuses possèdent également des propriétés à Bondy.

Le développement des échanges commerciaux entre la Champagne et les Flandres au nord-est et Paris et Saint-Denis au sud-ouest amène le roi à créer en 1115 un **péage** à Bondy. Il est donné en fief au seigneur de Livry en l'Aulnoye, qui en assume la défense et en contrôle le trafic jusqu'en 1263, date à laquelle ses revenus reviennent à l'abbaye Saint-Martin des Champs. Le péage est supprimé en 1310. Un **château seigneurial** est semble-t-il érigé au XIIe siècle au sud du village. Organisé autour d'une cour centrale, il accueille une tour carrée, un grand pigeonnier circulaire et des communs.

Les revenus du péage auraient permis de financer la construction d'une **nouvelle église**, en remplacement de la précédente et placée sous le vocable de Saint-Pierre, au cours du XIIIe siècle. Une **léproserie** est mentionnée dans un acte de 1269. Elle aurait été érigée un ou deux siècles avant.

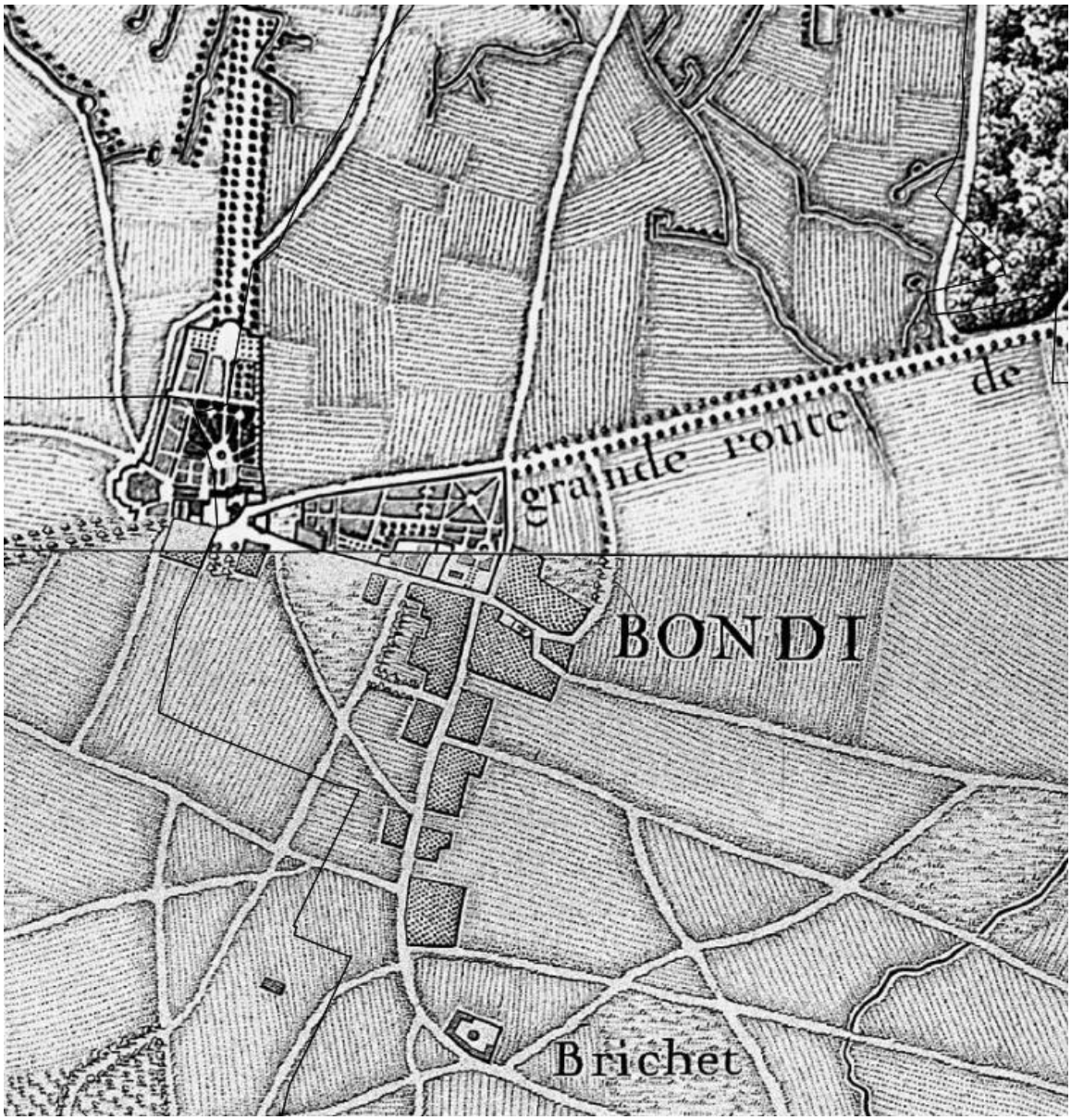
Bondy était surtout célèbre pour sa **forêt**. Particulièrement vaste, elle servait de repère à des bandes de brigands. La basoche du palais de Paris (une corporation d'étudiants) s'y rendait également tous les ans, au mois de mai, en grande cérémonie.

Les XVe et XVIe siècles voient l'essoufflement du clergé et de la noblesse féodale, dont les terres et fermes sont peu à peu rachetées par de riches propriétaires bourgeois ou notables. La seigneurie de Bondy connait une succession de propriétaires hauts placés (notaire royal, intendant des finances) ou issus de la cour. A partir de 1690, la famille Triboulleau, secrétaire des Finances du roi, regroupe des terres et fait construire le **château de Bondy**, terminé entre 1702 et 1710. Erigé perpendiculairement à la route entre Paris et Meaux, il se présente sous la forme d'un château classique, avec une cour d'honneur et des

jardins à la française. Un **relai de poste** est également implanté à l'entrée du village en 1615. L'église Saint-Pierre est rebâtie en 1750-1752.

Le nord du territoire communal, par-delà la route de Paris à Meaux, n'est pas occupé. Il s'agit en effet d'une zone de **marais** et de **prés** irrigués par des ruisseaux. Le chemin d'Aulnay traverse cette zone du nord au sud.

Le recensement de 1709 indique que Bondy comptait 73 feux pour environ 260 habitants. Le village compte ensuite entre 300 et 400 habitants avant la Révolution.

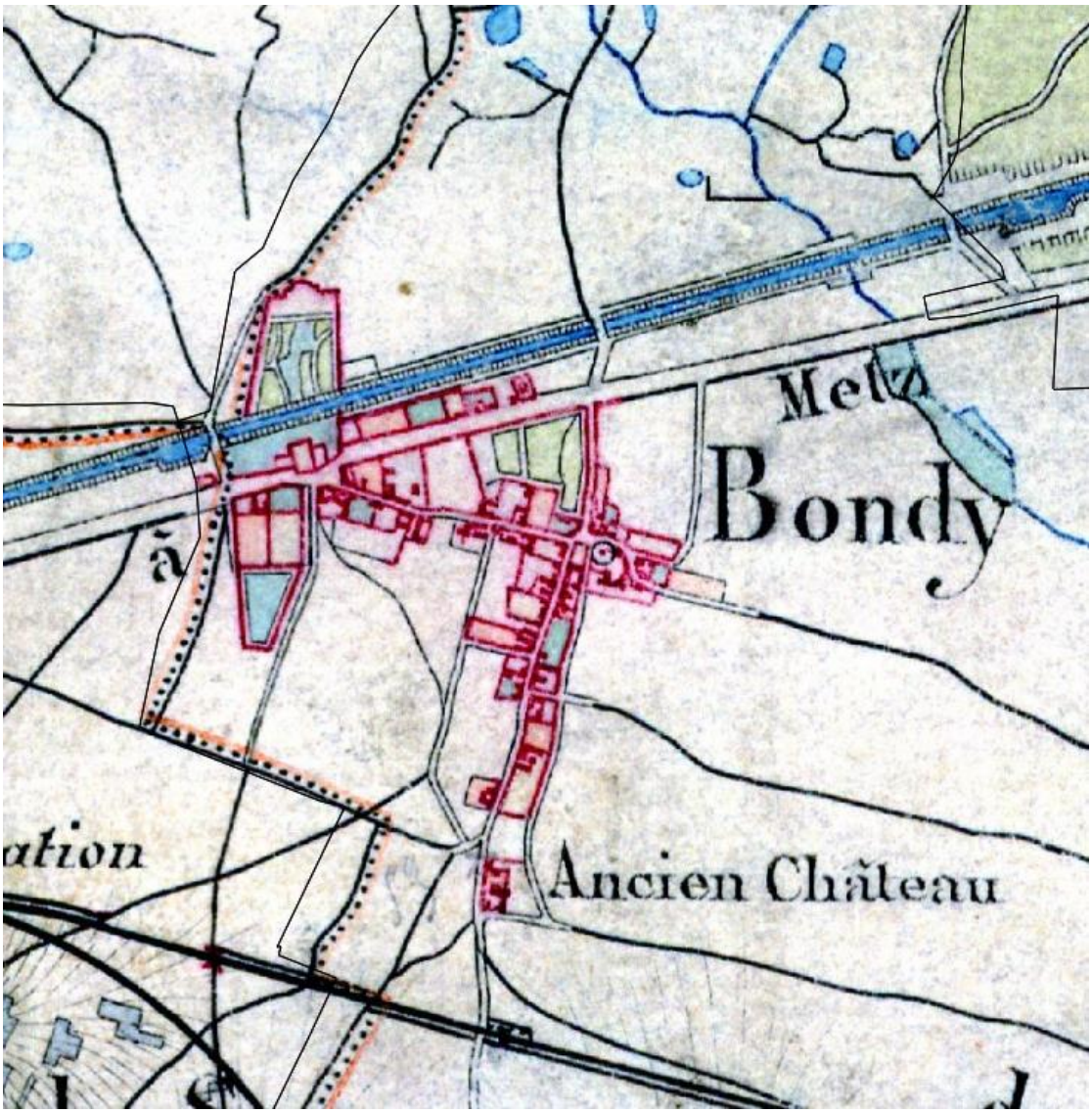


Bondy sur la *Carte des environs de Paris*, par l'abbé Delagrive, 1731-1741
Au nord de la route prend place le château, tandis que le village se développe perpendiculairement, au sud. L'église se trouve à la sortie orientale du village. Au sud, au lieu-dit Brichet, se trouve l'ancien château seigneurial.

2. 1804-1900 : un développement grâce à la gare

Le **Canal de l'Ourcq** est aménagé le long de la route entre Paris et Meaux de 1804 à 1822. Trois ponts permettent d'enjamber le canal au niveau de Bondy : le pont de Bondy, qui s'ouvre en patte d'oie avec les routes de Rueil, Saints et Groslay, le pont d'Aulnay et le pont de la forêt.

Le **parc du Château** est scindé en deux par le tracé du canal. Lors des affrontements contre les forces prussiennes et russes de 1814, l'empereur de Russie et le roi de Prusse établissent leur quartier général au château de Bondy. Peu à peu abandonné, il est démoli vers 1850.



Bondy sur la *Carte d'Etat-Major*, 1820-1866
L'ancien château seigneurial est toujours visible, entre le village et la gare. Au nord, le canal de l'Ourcq sépare le parc du château de Bondy. Le village n'a alors connu que peu d'évolutions, avec seulement une densification à proximité de la route entre Paris et Meaux.

Dans les années 1820, le cimetière de Bondy, qui se trouvait autour de l'église Saint-Pierre depuis les origines, est transféré vers le **nouveau cimetière**, à l'est de la ville, sur la route en direction du Raincy (actuelle avenue Henri-Barbusse).

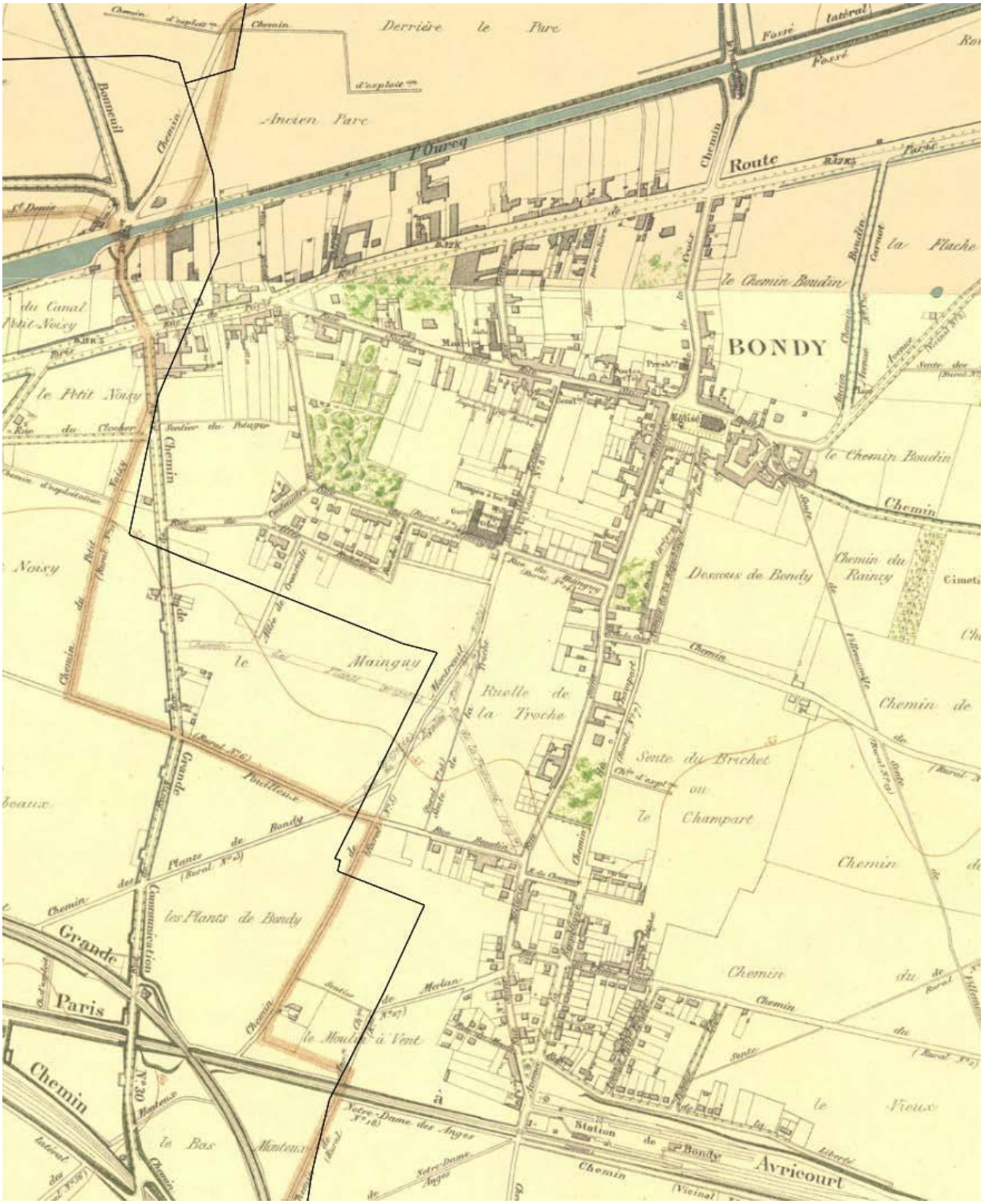
Lors de l'aménagement de la ligne de Paris à Strasbourg, une **halte** est construite à Bondy à la demande de ses habitants. Inaugurée en 1849, sa fréquentation est supérieure à celle de Noisy-le-Sec et encourage la compagnie à maintenir cette halte et à en faire en véritable **gare**, tandis que celle de Noisy est transformée comme une **gare de bifurcation** lors de l'ouverture de l'embranchement vers Mulhouse. La gare accueille ainsi de nombreux parisiens qui viennent se promener dans la forêt de Bondy. Des omnibus desservent la station depuis le village. Enfin, près de la station est construit un **dépotoir** avec « d'immenses réservoirs », où des trains circulant de nuit viennent déverser quotidiennement le produit des fosses d'aisances parisiennes.

Lors du **Siège de Paris** durant la guerre de 1870, Bondy est occupée par les troupes prussiennes qui installent leur artillerie aux abords du plateau de l'ancien parc du Raincy, puis y établissent un ouvrage fortifié et des observatoires. Repris et fortifié par les troupes françaises, le village est en partie détruit par l'artillerie prussienne.

Après la Guerre de 1870, de nombreux Alsaciens et Lorrains ne souhaitant pas être intégrés au Reich allemand émigrent à Bondy, qui connaît sa **première grande évolution démographique**. De nouveaux **quartiers pavillonnaires** sont aménagés près de la gare et en parallèle du centre-bourg (percement de l'actuelle rue Paul Vaillant-Couturier). Pour accompagner ce développement, le **groupe scolaire Mainguy-Guéhno** est construit à l'angle des rues du Mainguy (actuelle Vaillant-Couturier) et des écoles (actuelle Jean Jaurès). Une **mairie** est construite au bout de la rue Vaillant-Couturier en 1871.

L'est de Bondy, au lieu-dit Bondy-la-Forêt, fait l'objet d'un vaste programme de lotissement dans les années 1890. En 1905, cette partie est séparée de Bondy pour former la commune des Pavillons-sous-Bois.

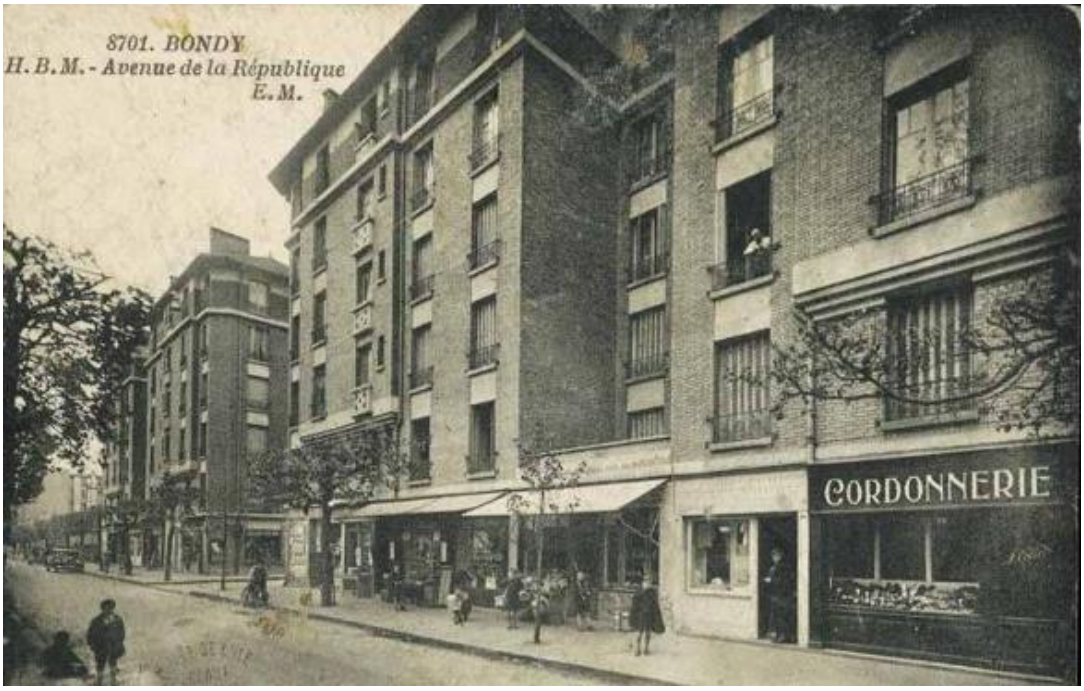
Des usines et ateliers voient le jour aux abords de l'Ourcq, entre la route et le canal, notamment des scieries, puis des centrales à béton.



Bondy sur *l'Atlas communal du département de la Seine*, 1895-1900.
Les premiers développements sont clairement visibles autour de l'ancien village : les usines et ateliers au nord, entre le canal et la route ; et un lotissement au lieu-dit le Mainguy, parallèlement au centre-bourg, et un second vers la gare.

3. Première moitié du XXe siècle : la constitution d'une cité-dortoir pavillonnaire

Longtemps restée peu urbanisée par rapport au Raincy ou aux Pavillons-sous-Bois par exemple, Bondy connaît de vastes aménagements dans la première moitié du XXe siècle. Les axes anciens (route de Paris à Meaux, axe Jules Guede-Henri Barbusse, avenue de la République) sont densifiés, principalement par des logements individuels, mais aussi par des immeubles. Une cité d'**Habitations Bon Marché** est ainsi construite avenue de la République en 1933 par l'Organisme d'habitations à loyer modéré de Bondy, créé en 1929. Organisée autour de deux places centrales, elle reprend exactement la typologie des cités HBM parisiennes. Un autre immeuble HBM est également construit plus loin, à l'angle de la rue Blanqui.



Cité HBM de Bondy, le long de l'avenue de la République

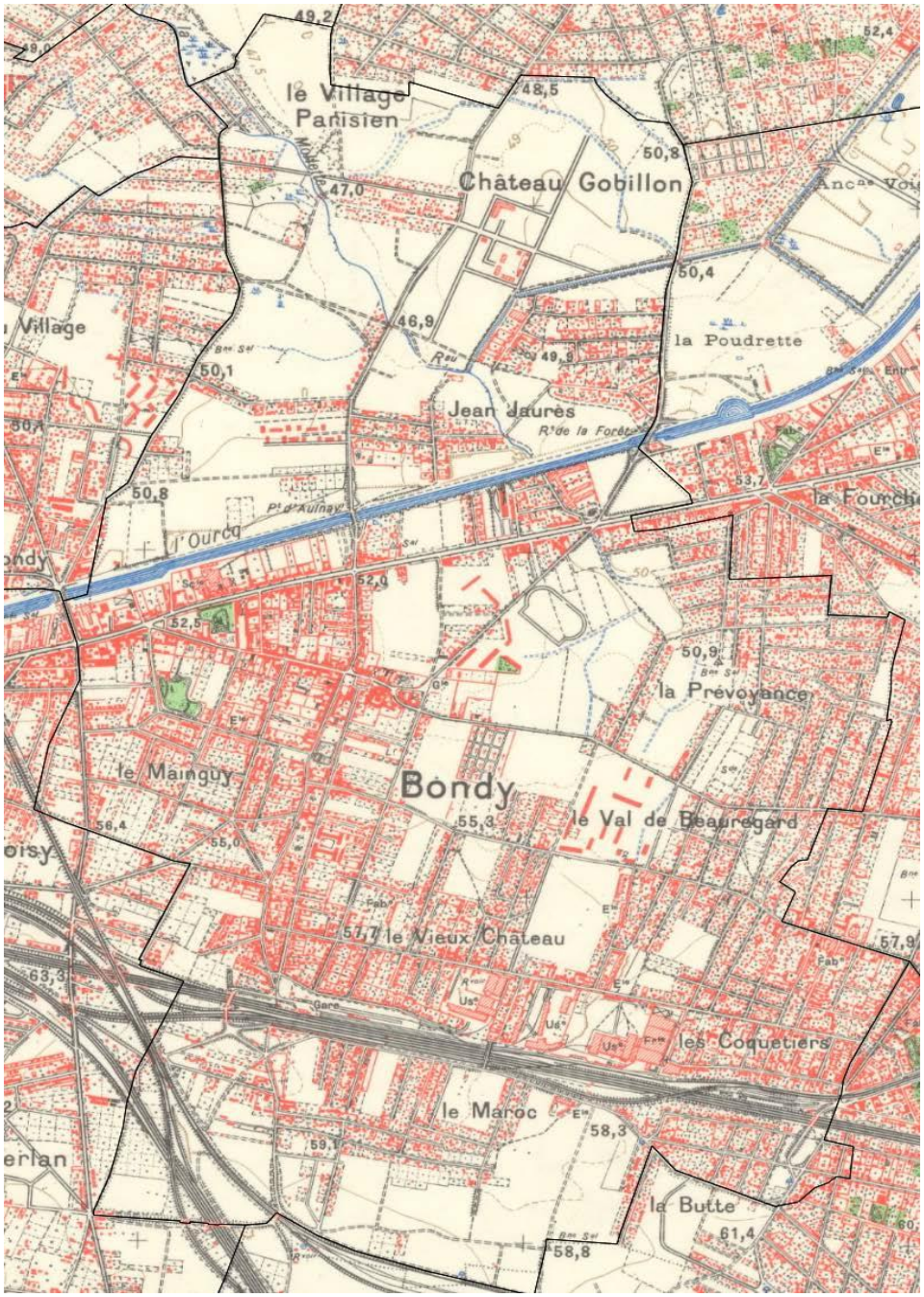
Quelques petits immeubles privés sont érigés le long des grandes voies, mais les principales zones aménagées sont **pavillonnaires**, avec des maisons de qualité, construites en brique ou meulière :

- Au nord du canal, des lotissements pavillonnaires apparaissent de part et d'autre de la route d'Aulnay et perpendiculairement à la rue du 14 juillet.
- Au sud du canal, les lieux-dits la Prévoyance, le Val de Beauregard, les Coquetiers et le Vieux Château voient apparaître des lotissements pavillonnaires.
- Au sud des voies de chemin de fer, le lotissement du Maroc voit également le jour.

Ces lotissements pavillonnaires sont assez éloignés du centre-bourg, qui ne constitue pas un pôle d'attraction fort, mais **en lien avec la gare, les activités liées au canal ou les communes limitrophes** (Le Raincy ou Les Pavillons-sous-Bois).

Des **groupes scolaires** (Pasteur, Jules Ferry), des **églises** (Saint-Louis, Sainte-Parascève) et une **gendarmerie** sont construits pour accompagner ces développements.

La zone d'activité à proximité du canal se densifie légèrement, tandis que quelques usines et ateliers voient le jour vers les voies de chemin de fer. Le territoire communal reste cependant assez peu industrialisé, confirmant sa destination de **« cité-dortoir »**. En 1954, Bondy compte 22 411 habitants.



Bondy sur la Carte topographique 1934-1962

4. 1945-1975 : L'explosion démographique et urbaine de la ville

Les premiers **grands ensembles** sont construits à Bondy dans la seconde moitié des années 1950 par l'OPH de Bondy. Un grand ensemble est construit sur une longe bande entre la rue Edouard Vaillant et l'avenue de Verdun, au Val de Beauregard. Un second grand ensemble est aménagé au nord-est de l'ancien centre-bourg, entre la rue Blanqui et la route de Paris à Meaux. Ils accueillent des barres de différentes hauteurs et une tour centrale, organisées au sein de vastes espaces paysagers. Enfin, la résidence Paul Eluard est érigée de part et d'autre de la rue Blanqui et présente un urbanisme de barres et d'espaces verts similaire.

Au nord du canal, un **lotissement de maisons en bande** est construit perpendiculairement à la route d'Aulnay. Les bandes sont construites face à face, de façon à aménager un espace vert central. Toujours dans cette partie de la ville, un campus de recherche est aménagé au sein d'espaces verts, bordant le bois de Bondy. Il accueille aujourd'hui **l'Institut de Recherche et de Développement**.

Bondy en 1961

Les trois principaux grands ensembles construits dans les années 1950 sont particulièrement visible au centre de l'image. Leur aménagement vient contrebalancer un territoire communal jusqu'alors occupé quasi-exclusivement pavillonnaire.

Des usines sont visibles à proximité du canal et de la gare, au sud.

Enfin, de nombreuses parcelles sont en cours d'urbanisation dans la partie située au nord du canal. Elles sont loties de maisons en bandes et de grands ensembles. L'IRD est visible en haut de l'image.

Cette **urbanisation** se poursuit pendant les années 1960 et 1970. Des opérations de moindre ampleur viennent ainsi « combler les vides » : la cité Bobillot (1960), la résidence Jean Lebas (1960), la résidence La Bruyère (1961), la cité de la Sablière (1962), la résidence Léon Blum (1962), la résidence du Potager (1971), la résidence Jules Guedes (1975) ou encore la cité de Merisiers (1975). En une vingtaine d'années, Bondy double sa population pour atteindre 44 300 habitants en 1982.

Les **équipements publics** sont construits au sein de chaque quartier ou grand ensemble pour suivre cette explosion démographique, comme des **groupes scolaires** (Henri Sellier en 1956-1957, Pierre Curie en 1965-1973, Pierre Brossolette en 1956, Jean Renoir en 1956-1975, Jean Zay en 1950, puis 1978) ou des **crèches** (La Régale en 1957, Dolet en 1952, Lattre de Tassigny en 1957, Dunant en 1960, Renaud en 1963). Un **nouvel Hôtel de ville** est érigé à partir de 1964 dans le centre-bourg, tandis que l'ancienne mairie est reconvertie en conservatoire de musique. **L'église du Christ Ressuscité** est construite en 1965 au sein de la cité Léon Blum. Une **piscine Tournesol** est également érigée en 1974-1976, à proximité de la gare. Enfin, sur la rive droite du canal, l'**hôpital Jean Verdier** commence à être construit à partir de 1975, sous l'égide de l'architecte Henri Colboc.

L'autoroute A3 est mise en chantier sur la limite ouest de la ville à partir de 1973. Construite en hauteur, sur des piles en béton, elle constitue une seconde rupture spatiale en plus des voies de chemin de fer.

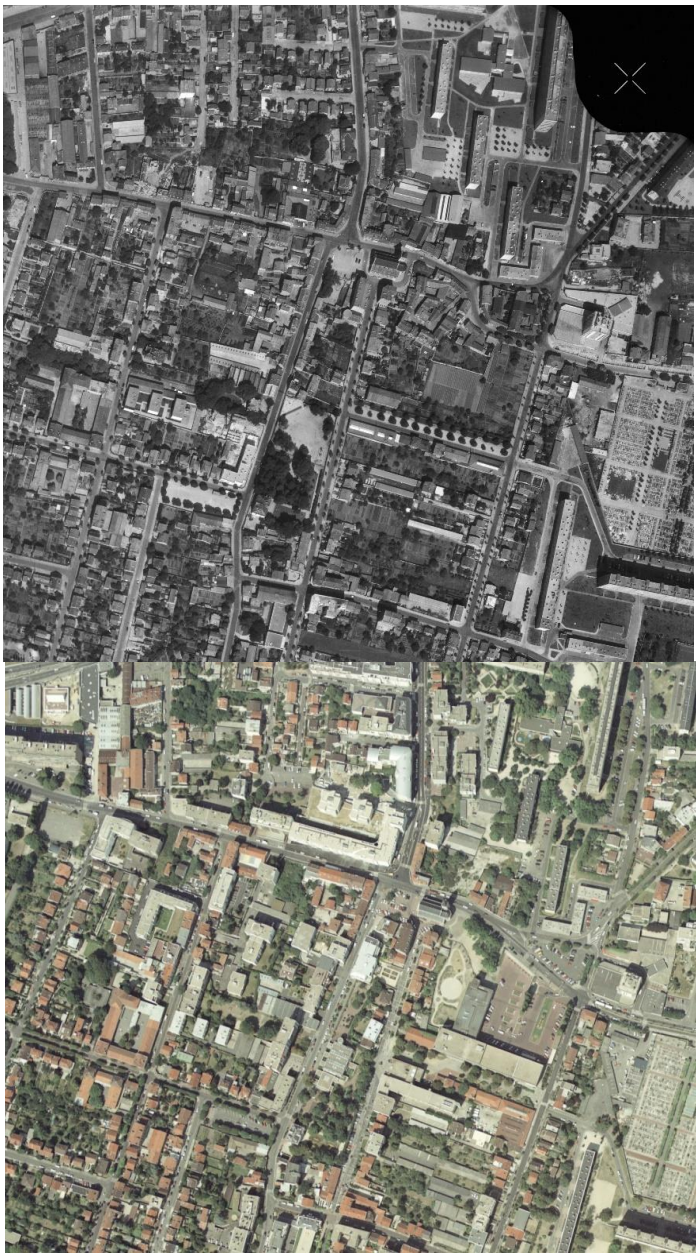
Bondy en 1972

La quasi-totalité du territoire communal est urbanisé. Les grandes barres d'immeubles côtoient les pavillons. La partie située au nord du canal est encore en cours d'urbanisation mais presque achevée. La parcelle de l'hôpital Jean verdier est en cours de terrassement.

A l'ouest, l'autoroute A3 est en cours de construction.

5. 1975 à nos jours : le renouvellement urbain du centre-ville et des friches industrielles

A partir des années 1970, l'ancien centre ancien de Bondy fait l'objet de plusieurs opérations de renouvellement urbain. De nombreux immeubles et maisons anciennes sont détruits pour laisser place à des immeubles d'habitation, commerces ou des équipements publics (nouvelle mairie par exemple). Les constructions datant d'avant la Seconde Guerre mondiale, voire d'avant le XIXe siècle, ont été réduites à des reliquats ponctuels.



Le centre ancien en 1962 et 1999

Les immeubles et maisons datant d'avant la Seconde Guerre mondiale ont été détruit pour construire des immeubles de logement et commerces.

Cette évolution est particulièrement visible le long de la rue Jules Guedes et autour de l'église Saint-Pierre.

En 2006, un nouveau **programme de rénovation urbaine** est mis en place sur cinq quartiers (Terre-Saint-Blaise, Les Merisiers, 14 juillet, De Lattre de Tassigny, Noue Caillet), avec pour objectif la construction de nouveaux logements et équipements publics devant permettre de créer plus de lien. La politique des grands ensembles est abandonnée au profit d'un habitat plus varié, composé de petits immeubles de logements sociaux, de pavillons en accession sociale à la propriété ou encore du locatif privé. Des opérations de **destruction-reconstruction de l'habitat ancien** et de **rénovation des friches industrielles** sont menés, notamment vers la gare. Ces friches industrielles évoluent également le long de l'Ourcq, où elles laissent place à de grandes zones commerciales à partir des années 1980.

Le quartier de la gare en 1982 et 2011
Les sites industriels ont été détruits pour faire place à nouveaux ensembles de logements collectifs ou individuels.
Certaines parcelles encore non loties ou libérées par la SNCF ont également fait l'objet d'aménagements

En 2017, la Ville et l'ANRU ont poursuivi cette vaste opération au travers du **Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain (NPNRU)**, dans le but de finaliser les mutations enclenchées dans les quartiers qui ont fait l'objet du PRU 1 et d'y adjoindre trois nouveaux quartiers : Blanqui, La Sablière et le Pont de Bondy. Le NPNRU concerne 8 quartiers :

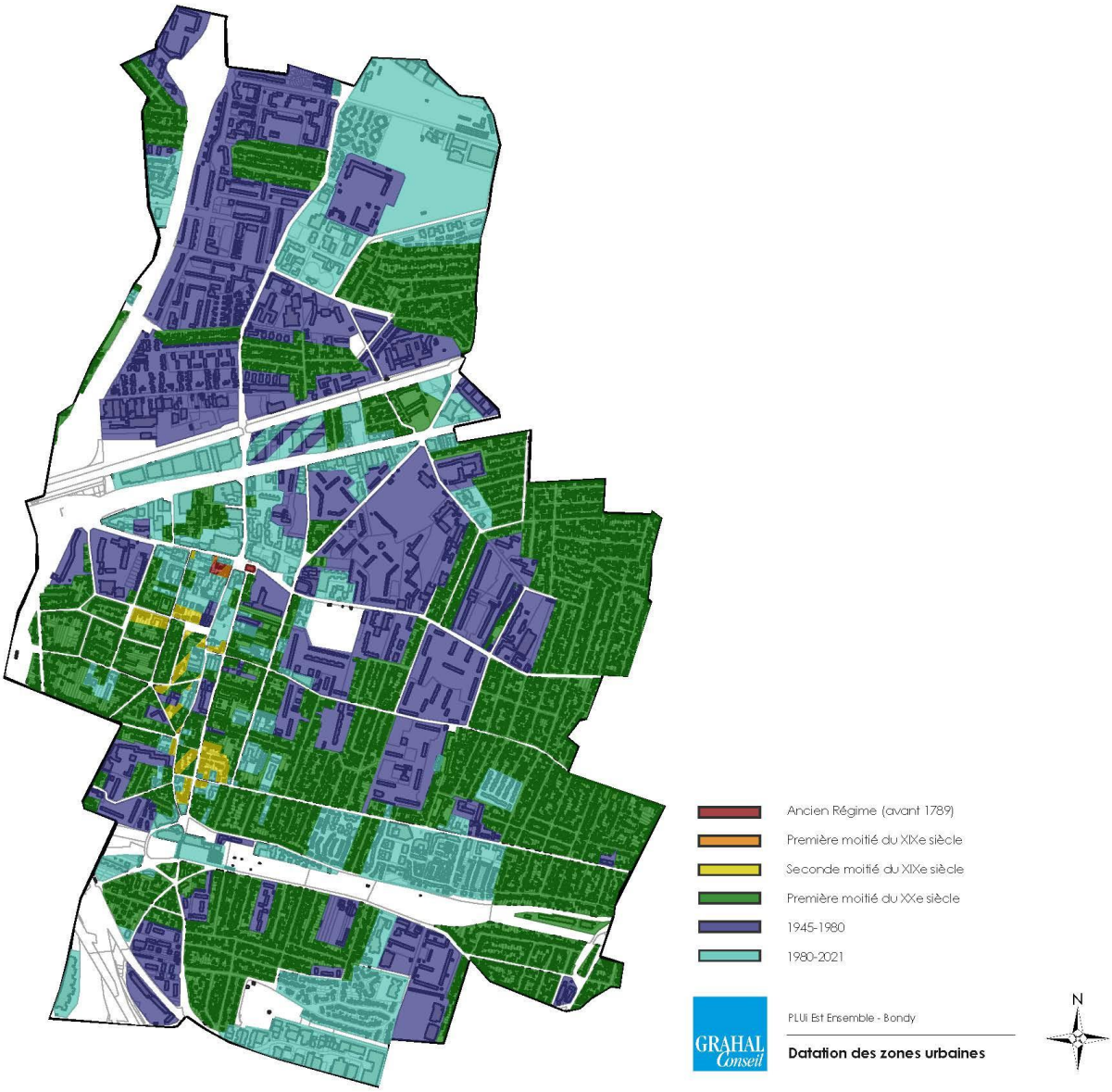
- Les **Merisiers,** qui sont revitalisés avec un objectif de meilleure mixité sociale,
- Le **quartier de Lattre de Tassigny** qui est labellisé eco-quartier et dont l'objectif est de créer un nouveau centre avec le percement de la rue des frères Darty et l'aménagement de la place du 11 novembre - avec son nouveau marché et des commerces de proximité. De nouveaux immeubles sont également construits, de même que trois nouvelles voies végétalisées : la rue Hélène Boucher, la rue Rosa Parks et la rue Julie-Victoire Daubié. Enfin, l'allée Georges Sand est prévue pour relier le nord au sud du quartier.
- Le **quartier de la Noue Caillet** est visé par la requalification du patrimoine existant de Bondy Habitat et le lotissement d'une nouvelle parcelle. Un « hôtel d'entreprises » et un centre de développement soutenant l'entreprenariat féminin sont également prévus.
- Le **quartier de la Terre Saint-Blaise** voit l'avenue Léon Jouhaux réaménagée et un nouveau projet urbain.
- Le **quartier du Potager**, situé dans le quartier du Pont de Bondy, accueillera quant à lui la future gare du métro 15.
- Le **quartier Blanqui** va faire l'objet de plusieurs démolitions-reconstructions dans ses logements sociaux.
- Le **quartier de La Sablière** suit un objectif de mixité sociale, en lien avec l'arrivé du métro 15, mais aussi de connexion et de porosité entre les résidences.

En 2001, une **mosquée** est érigée le long du chemin de Groslay, à proximité de l'autoroute A3. Il s'agit de la première mosquée « officielle » de Seine-Saint-Denis. Auparavant, les lieux de culte islamique étaient installés dans des rez-de-chaussée d'immeubles, des pavillons ou des usines désaffectées. Œuvre de l'architecte Abderrahmane Bousmaha, elle s'inscrit dans un style marocain, avec deux coupoles de faïence de couleur émeraude, des tons blancs et verts, et des intérieurs décorés de stucs, faïences, faux marbre et bois marqueté.

Fiche d'identité patrimoniale de Bondy

Caractéristiques historiques

- **Un développement dû à l'aménagement de la gare**. Bourg agricole jusqu'au milieu du XIXe siècle, Bondy connaît ses premiers développements après la construction de sa gare en 1849. De nouveaux habitants, pour la plupart ouvriers travaillant à Paris ou Pantin, viennent s'installer sur le territoire communal, au sein de lotissements pavillonnaires situés près de la gare.
- **La constitution d'une cité-dortoir**. Ce développement se poursuit jusqu'au milieu du XXe siècle. A l'instar des Pavillons-sous-Bois ou du Raincy, Bondy se transforme en cité-dortoir pour de nombreux travailleurs de Paris et de proche banlieue industrielle. Toute la partie sud de la commune se couvre de lotissements pavillonnaires. Si la gare constitue le principal point d'attraction, le bourg ancien conserve un rôle de centralité et voit des immeubles et des équipements être construits à proximité. Par ailleurs, des usines et ateliers s'installent à proximité du canal de l'Ourcq et de la route de Paris à Meaux.
- **De grandes opérations de logements sociaux après-Guerres**. La destination de cité-dortoir de Bondy reste forte pendant toute la seconde moitié du XXe siècle. Précocement dotée d'un office de logements sociaux, la commune mène de vastes opérations d'aménagement de grands ensembles au milieu des lotissements pavillonnaires et dans la partie nord de la ville. De nombreux équipements publics sont construits pour accompagner ces développements.
- **Une politique de renouvellement urbain forte ces dernières décennies.** Cité-dortoir de travailleurs, souvent émigrés, Bondy reste une commune relativement modeste et cherche ces dernières années une plus grande mixité sociale grâce à des opérations de renouvellement urbain. De nombreux petits immeubles ou ensembles pavillonnaires ont remplacé d'anciennes friches industrielles (principalement vers la gare) ou bâtiments anciens (dans le centre-bourg et les rues anciennes qui en partent).



Les quatre grandes phases de développement de Bondy sont aujourd'hui visibles : le bourg ancien (Ancien Régime et XIXe siècle), les lotissements pavillonnaires (début du XXe siècle), les grands ensembles (seconde moitié du XXe siècle) et les rénovations urbaines des fiches industrielles ou emprises anciennes (1980-2021).

Bien que toujours visible dans son emprise, l'ancien centre-bourg a néanmoins été quasi-intégralement reconstruit au cours des 40 dernières années. Les éléments datant d'avant le XXe siècle sont aujourd'hui très ponctuels.

Caractéristiques urbaines

- **Un territoire communal segmenté**. Les différentes grandes voies de circulations (canal de l'Ourcq, voies de chemin de fer, autoroute A3, route N3) constituent des lignes de démarcations claires qui segmentent le territoire en entités/quartiers distincts.
- **Un centre ancien toujours lisible**. L'organisation urbaine de l'ancien centre-bourg est aujourd'hui toujours visible, notamment les grandes voies structurantes (axe Guesde-Barbusse, Salengro et République, place de l'église).
- **Un tissu orthogonal entrecoupé de grands ensembles**. La vaste majorité du territoire communal est couvert de lotissements pavillonnaires aux rues orthogonales. Les grands ensembles construits à partir des années 1950 viennent entrecouper ce tissu d'« ilots » plus fermés. Les démolitions-reconstructions menées sur les friches industrielles ont vu la création d'ensembles résidentialisés, qui ne sont pas venues perturber cette organisation.

Caractéristiques paysagères

- **Aucun espace vert central**. Le territoire communal n'accueille que peu de grands espaces verts et aucun à proximité du centre. Deux parcs ont néanmoins été aménagés dans la seconde moitié du XXe siècle : le bois de Bondy (au nord) et la Mare à La Veuve (au sud).
- **Un canal de l'Ourcq et des voies de chemin de fer végétalisés**. Le secteur de Bondy accueille l'une des dernières sections de rangée d'arbres bordant l'Ourcq, majoritairement sur sa rive sud. A l'origine, l'Ourcq était cantonné sur chaque rives et sur toute sa longueur de rangée d'arbres. Ces dernières ont été peu à peu abattues et seules quelques sections sont encore visibles dans les communes à proximité de Paris. Les voies de chemin de fer accueillent également une grande densité végétale.
- **Une importance des espaces verts semi-privés au centre-ville**. Aménagés au cœur d'espaces paysagers, les grands ensembles constituent des « respirations vertes » sur l'ensemble du territoire communal.
- **Une prépondérance des jardins privés**. Les lotissements pavillonnaires et leurs jardins, qui couvrent la majorité du territoire communal, participent à la qualité paysagère et à la biodiversité de la commune.

Caractéristiques architecturales

- **Un bâti ancien à l'état de reliquat**. Bien que toujours lisible d'un point de vue urbain, l'ancien centre a fait l'objet de nombreuses démolitions-reconstructions au cours des 40 dernières années. Aujourd'hui, seuls quelques exemples ponctuels d'immeubles et de maisons de bourg datant d'avant la moitié du XIXe siècle témoignent du centre ancien de Bondy.

- **Des exemples très ponctuels d'usines et ateliers.** Au contraire d'autres communes du territoire, Bondy n'a accueilli qu'un tissu industriel limité, cantonné aux environs de la gare, du centre et du canal. La plupart de ces friches ont fait l'objet de démolitions-reconstructions à partir des années 1980 et seuls quelques exemples ponctuels sont encore visibles près du canal et du centre.

- **Un exemple de cité-dortoir pavillonnaire**. A l'instar du Raincy ou des Pavillons-sous-Bois (qui faisait d'ailleurs partie de Bondy avant 1905), la vaste majorité du territoire bondinois a été couverte de lotissements pavillonnaires au cours de la première moitié du XXe siècle, marquant la destination de cité-dortoir de la ville. Les différentes typologies de pavillons typiques de la région parisienne sont visibles dans ces lotissements.

- **Des grands ensembles caractéristiques des années 1950**. Des grands ensembles ont été construits assez précocement à Bondy (qui dispose d'un office de logements sociaux communal dès 1929). Ils témoignent des réflexions engagées en matière de logement collectif dans les années 1950 : des barres peu élevées, très espacées et organisées au sein d'espaces verts paysagers et mails plantés, entrecoupés de tours qui constituent des repères urbains fort et d'équipements publics.

Les Lilas

1. Antiquité – fin du XVIIIe siècle : un lieu-dit non occupé

Des vestiges gallo-romains témoignent de la présence d'un établissement au IIIe siècle sur le territoire communal. Au Moyen-Age, deux **aqueducs** sont construits pour alimenter Paris : le premier descend de Belleville, et le second de la colline des Lilas en passant par Le Pré-Saint-Gervais.

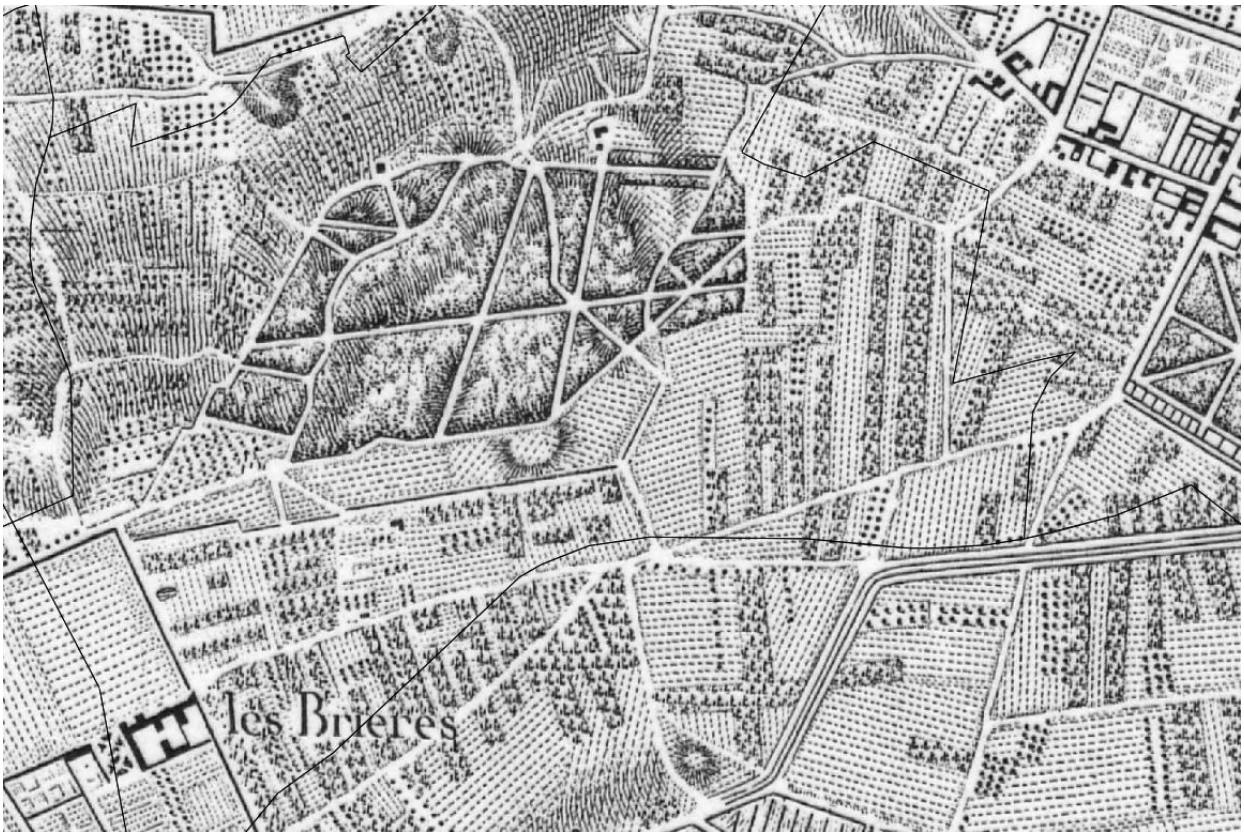
En 1182, le roi Philippe-Auguste acquiert une partie de ces conduites pour alimenter la fontaine des Halles.

A la fin du XIIe siècle, plusieurs communautés religieuses situées en dehors de la muraille de Philippe-Auguste - comme la léproserie de Saint-Lazare - utilisent une importante alimentation en eau. Les eaux du sous-sol des reliefs de Belleville, Ménilmontant, Pré-Saint-Gervais et des Lilas sont captées par les religieux via un aqueduc traversant les vignes. Les différents réseaux hydrauliques sont regroupés plus tard sous l'appellation de *Sources du Nord*. Elles fournissent une eau de qualité, très chargée en sels minéraux. Les emplacements des pierrées, des puisards, des conduites, étaient repérés en surface par des bornes. Trois **bornes** marquant autrefois le passage de pierrées et conduites diverses ont subsisté sur les trottoirs des rues Jean-Moulin et Henri-Barbusse.

Bornes anciennes, Ville Les Lilas, Conseil Général 93

Au XIIIe siècle, le futur territoire communal, sur le plateau de Romainville et ses coteaux, fait partie des bans de Romainville et Bagnolet. Il n'accueille aucun foyer d'occupation et est alors couvert de champs, de vergers, de vignes et de bois, principalement de lilas et de bouleaux. Sur le plateau, des **carrières de gypse** sont exploitées à partir du XVIIe siècle.

A la fin du XVIIIe siècle, deux châteaux occupent une partie du territoire : le **château de Romainville** et le **château des Bruyères**, au nord de Bagnolet.

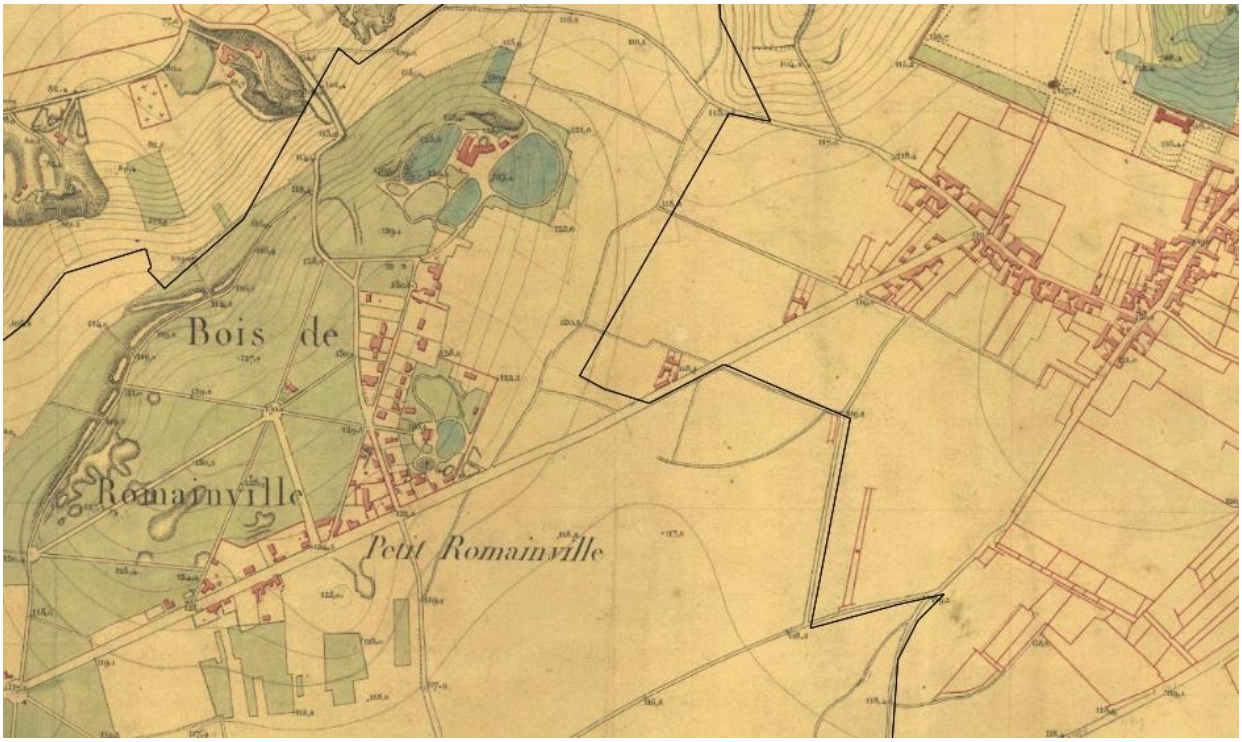


Les Lilas sur la Carte des Chasses du Roi, 1764-1807
Le futur territoire communal n'accueille alors aucun foyer d'occupation. Des vergers et des cultures prennent place au sud, tandis que le Bois des Bouleaux (ou Bois de Romainville) se trouve sur la partie nord. Les deux grands domaines des châteaux des Bruyères, à l'ouest, et de Romainville, à l'est, sont ici visibles.

2. 1789-1867 : La constitution d'une commune autonome

Le cœur de l'actuelle commune est occupé par un massif forestier : le Bois des Bouleaux ou Bois de Romainville. Son cadre champêtre, les vues dégagées qu'il offre et la qualité de l'eau et de l'air qui s'y trouvent en font une promenade à la mode pour les notables. Des guinguettes et cabarets s'y installent au début du XIXe siècle. Il attire de nombreux visiteurs dans les années 1820-1840, dont le romancier populaire **Paul de Kock** qui le célèbre dans ses romans. Des bourgeois et notables parisiens s'y font construire des demeures de plaisance. De Kock en achète d'ailleurs une dans le quartier du Bois en 1842. En 1845, le romancier acquiert deux arpents juste en face de la villa pour y aménager un théâtre de verdure dans une clairière. Ce nouveau quartier prend le nom de *Petit Romainville*. Cette nouvelle population bourgeoise tranche avec la population de cultivateurs, vignerons et maraîchers du bourg de Romainville, créant un clivage à la fois social, géographique et architectural.

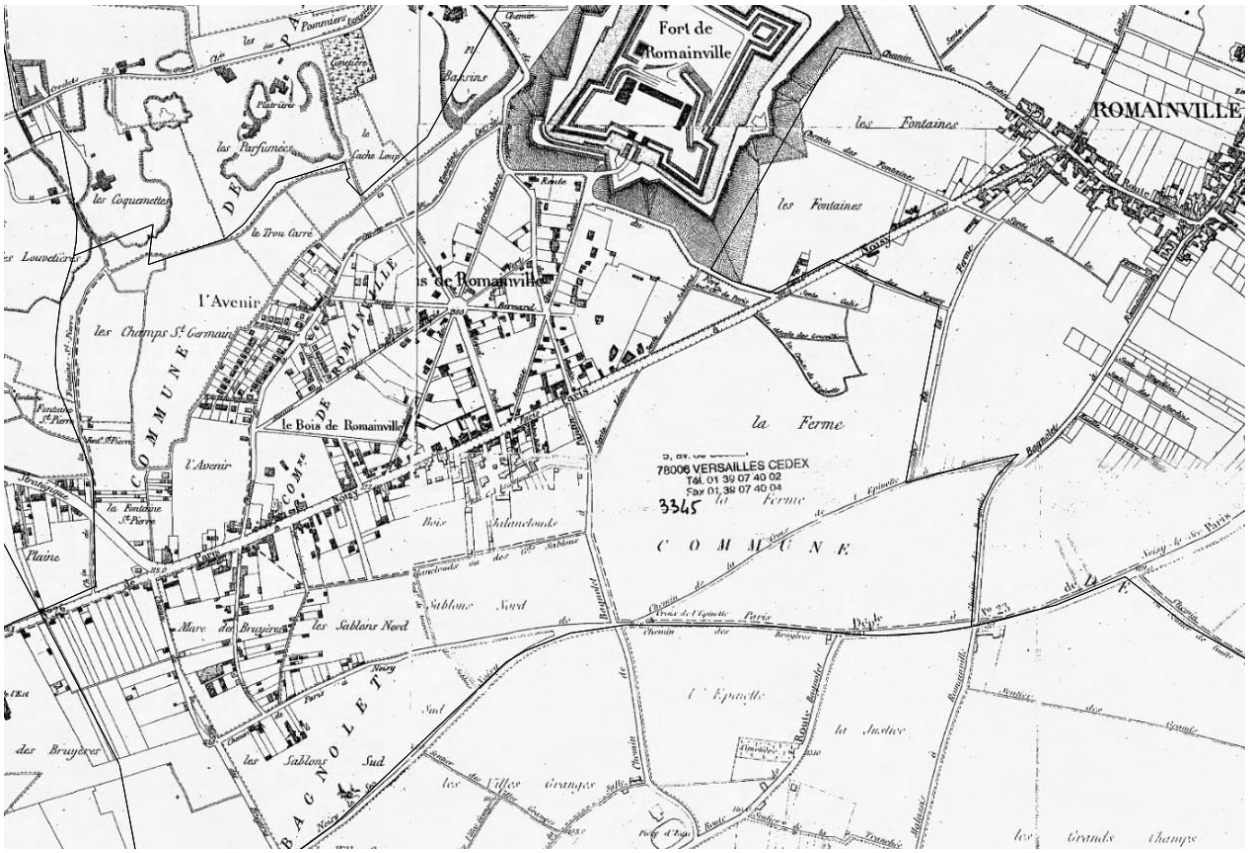
Arthur Henri Lambin, comte d'Anglemont, rentier et homme de lettres, fait construire un manoir en 1850 (ou en achète un construit en 1825).



Les Lilas sur la *Carte de la banlieue de Paris à l'extérieur de l'enceinte des fermiers généraux*, 1831
Une route a été tracée de Romainville jusqu'à Paris, permettant de desservir le nouveau quartier du *Petit Romainville*, où commencent à être construits des lotissements de maisons de plaisance.

Le **fort de Romainville** (aujourd'hui sur la commune des Lilas) est construit entre Romainville et le Petit Romainville, au nord du plateau. Il fait partie des 16 forts détachés construits à partir de 1840 dans l'enceinte de Thiers et crée une nouvelle rupture physique entre les habitants du bourg et du bois.

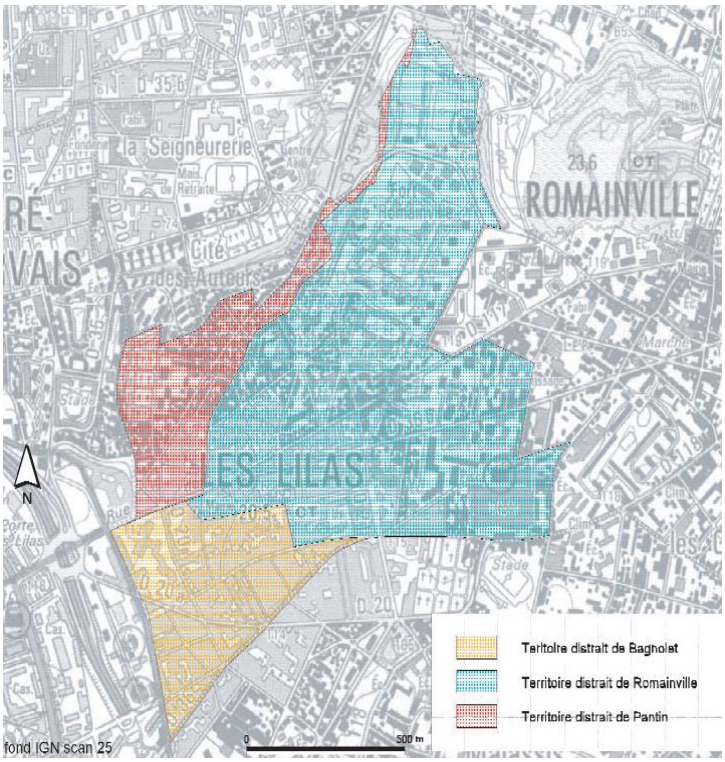
D'autres foyers de peuplement éclosent dans les années 1855-1860 aux **Bruyères**, au **Petit Romainville** et dans le **quartier de l'Avenir**. Entre 1848 et 1850, le bois est en partie défriché et loti ; en 1858, 2000 habitants y occupent trois cents maisons. Ce lotissement relève ainsi de l'addition d'initiatives privées, qui ne remettent pas en cause l'organisation viaire et parcellaire en place et ne créent pas de quartier défini. Le mouvement d'extension s'est poursuivi en *tache d'huile* à partir de ces premiers pôles de peuplement.



Les Lilas sur le *Plan Lefèvre*, 1855-1861
Les nouveaux quartiers des Bruyères, du petit Romainville et de l'Avenir amorcent leur lotissement. Dans le même temps, la rue de Paris se densifie.

Au milieu du XIXe siècle, la population du bois est quasiment égale à celle du bourg. En 1859, elle se groupe en syndicat de propriétaires et adresse une pétition au préfet, lui réclamant une **administration communale autonome** pour les quatre quartiers détachés de Pantin, Romainville et Bagnolet et prenant le nom de Bois de Romainville. Les villes concernées refusent.

En 1861, le souhait des résidents du bois de voir construire une mairie-école à proximité marque une nouvelle rupture avec le bourg. Une seconde demande est formulée en 1865, proposant de baptiser la nouvelle commune Napoléon-le-Bois. Le préfet l'accepte, mais rejette le nom. Elle prend finalement le nom des « lilas ». Créée en 1867 par la loi du 24 juillet, **Les Lilas** devient la 71e commune du département de la Seine, résultant d'un regroupement de terres soustraites aux communes de Pantin, Romainville et Bagnolet.



Constitution de la commune des Lilas. Département de la Seine-Saint-Denis

3. 1867-1945 : Le développement d'une commune de proche banlieue

Après la naissance de la commune et la mise en place d'une structure administrative, les édiles souhaitent créer une centralité le long de la rue de Paris en se dotant d'équipements publics : la **mairie** (1884), **l'église Notre-Dame-du-Rosaire** (1888), les **écoles Waldeck Rousseau** (1905) et **Romain-Rolland** (1935), le **bureau de Poste** (1908) ou encore la salle des fêtes (1910), aujourd'hui devenu le **Théâtre du Garde-Chasse**.

Dans le dernier quart du XIXe siècle, attirées par le coût modéré des terrains et des baux, les **industries** s'installent aux Lilas. Il s'agit de petites entreprises de pointe : manufactures, usines de caoutchouc ou de celluloïd, comme l'entreprise Petitcolin. L'industrialisation de la commune compense la **fermeture des carrières de gypse** dans les années 1860, à cause de l'urbanisation et les problèmes d'exploitation.

La présence d'industries de précision et d'articles attire une population d'ouvriers qualifiés, organisée, ce qui se traduit par l'émergence d'un fort courant coopératif et mutualiste, avec la création de la Société de secours mutuels des Lilas (ancêtre des mutuelles telles que régies par la Charte de la mutualité), Société de Prévoyance des Boutonniers (assurance), L'alliance amicale, Société de secours aux Blessés (fille aînée de la Croix-Rouge française), La Fraternelle (coopérative, fond social collectif), L'Allaitement maternel, La Fourmi , etc.

Au cours des années 1890, la **Grande Déflation** occasionne de nombreuses fermetures d'usines, au sein d'un réseau de sous-traitance très sensible aux variations de la conjoncture économique.

Les Lilas sur *l'Atlas communal du département de la Seine*, 1895-1900
L'ouest du territoire communal se densifie et se loti en extension. Le plan montre que la construction ne se fait pas par de grands aménagements concertés, mais par des initiatives privées et ponctuelles. Une centralité est créée de part et d'autre de la rue de Paris avec l'édification des équipements publics, notamment de la mairie et de sa place. Les petites industries et ateliers s'insèrent dans le tissu urbain en cœur d'ilot.

La nouvelle population ouvrière des Lilas est exogène, venue principalement de Bourgogne et d'Alsace-Moselle après l'annexion allemande de 1870. La ville accueille 8 000 habitants au tournant du siècle.

La commune est desservie par **le tramway** à partir de **1896**. Au sud, les propriétaires agricoles commencent à faire lotir leurs terres. Les anciennes sentes agricoles se lotissent à l'aube de la Seconde Guerre mondiale, avec un développement d'un paysage urbain particulier. Chaque sente se développe

en gardant pour dénominateur commun une voie rectiligne, étroite, suivant le sens de la pente, bordée de petites maisons et de jardinets clos de grilles et de murs. Le **secteur des Bruyères** demeure celui où la lecture de **l'ancien parcellaire agricole** est la plus évidente. Il connaît une évolution rapide, notamment grâce à une présence industrielle importante.

A partir de 1900, les îlots se densifient lentement. Les quartiers montrant l'extension la plus remarquable sont ceux qui correspondent aux territoires pris sur la ville de Bagnolet, au sud. La proximité de Paris et le dynamisme insufflé par la commune naissante expliquent le développement rapide de ce secteur et notamment de l'ancien parc du château des Bruyères. C'est ici que la présence industrielle est la plus importante. Face à ces mutations, le monde rural résiste encore, essentiellement au canton de la Ferme, au sud-est. Cette partie sera lotie au début du XXe siècle, accueillant notamment le dépôt *Floréal*.

En 1901, **l'hôtel d'Anglemont** est vendu à Marie Delorme, épouse Gay. De 1903 à 1982, sous le nom **d'Institution Gay**, il accueille une école de jeunes filles et un pensionnat privé.

La commune voit se succéder les mandats municipaux d'Eugène Decros. Elu de 1902 à 1938, le très long mandat du maire radical socialiste va donner à la Ville les moyens de mettre en œuvre une **politique d'aménagement ambitieuse**. Ainsi, à la veille de la Première Guerre mondiale, les travaux **d'électrification de l'éclairage public** et **d'assainissement de la voirie** sont déjà largement mis en œuvre.

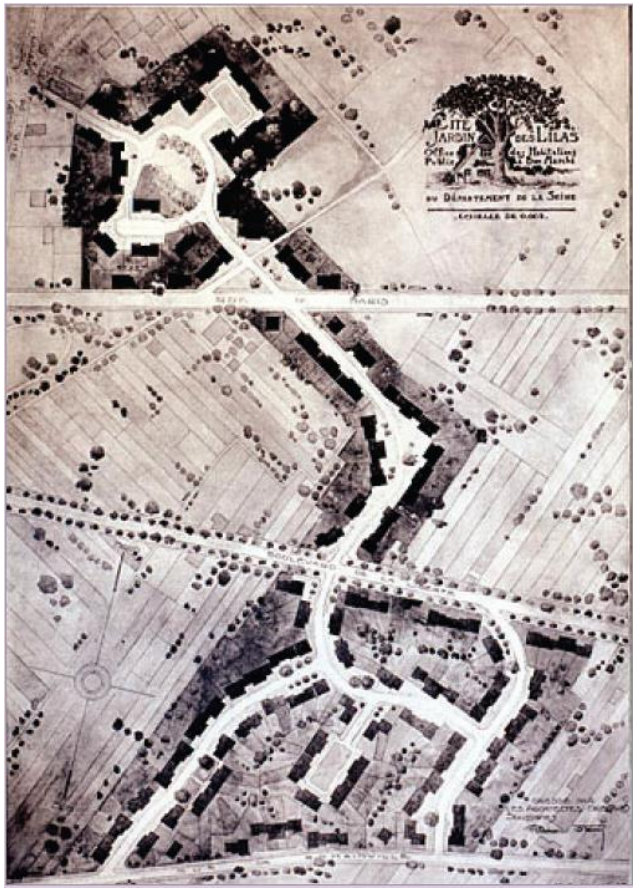
Dès 1914, la ville compte 14 000 habitants, puis 14 599 en 1921 et 19 467 en 1936, avec un apport nouveau de l'immigration, italienne et espagnole notamment. L'essor de la construction, engagé dans la première décennie du siècle, ne suffit pas à répondre aux besoins de logements, qui se traduit par la multiplication dans les années 1920 de petits pavillons, souvent auto-construits, en brique et parpaings de mâchefer.

L'Office Public d'Habitations à Bon Marché (OPHBM) de la Seine, créé en 1915, et son administrateur-délégué Henri Sellier, s'intéressent à l'est parisien. Le *Concours pour le plan d'aménagement et d'extension de Paris* de 1919 voit ainsi les lauréats proposer de nombreuses cités-jardins. L'Office de la Seine confie le chantier d'une **cité-jardin** à Félix Dumail, sur des terrains à cheval sur Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais et Pantin :

- La première tranche de travaux (1928-1931) est construite au Pré-Saint-Gervais, comprenant 1008 logements collectifs et 243 pavillons.
- La seconde phase commence en 1932 à Pantin, rue des Pommiers, où l'habitat collectif prédomine.
- La troisième et dernière phase, de 1947 à 1952, permet de compléter l'ensemble à Pantin avec 228 logements autour de l'actuelle avenue Thalie, et aux Lilas avec une majorité d'habitat collectif (pour des raisons économiques).

La **cité-jardin des Lilas,** à l'est de la commune, est quant à elle construite à partir de 1922 par les architectes Pelletier et Teisseire pour l'Office public d'habitations à bon marché de la Seine (OPHBMS).

Prévue dès l'origine comme « semi-provisoire » pour « quinze ans », les immeubles et pavillons sont conçus de façon économique.



Cité-jardin des Lilas ou Joseph-Dépinay, Plan d'ensemble, 1921.

La forme complexe du plan masse s'explique par les difficultés d'acquisition des terrains. Il ne subsiste que les immeubles collectifs revêtus de crépi jaune qui bordent la rue de Paris, l'allée des Hortensias et la place des Myosotis. Les 171 pavillons, prévus pour une durée de 15 ans, n'ont pas résisté à la politique de rénovation urbaine de l'après-guerre, et ont laissé la place à la cité des Sentes entre 1966 et 1974.

Le ***Plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension des Lilas***, approuvé en 1928 par le Comité supérieur d'aménagement de la Région parisienne, puis modifié en 1933-1935, constitue la première tentative de planifier le développement de la ville en s'appuyant sur une analyse de l'existant. Il prévoit d'améliorer les circulations principales et secondaires et réévalue les besoins en services et équipements de la ville pour lesquels sont réservés des emprises au plan. Un zonage et un ensemble de règles et de servitudes viennent compléter le dispositif. Les limites communales avec Paris sont fixées par décret le 27 juillet 1930. L'arrivée du **métro** en 1937 fait beaucoup pour le développement de la ville et se répercute sur le coût des terrains qui fait plus que tripler.

Les implantations des **usines** et **ateliers** sont régulières toute la première moitié du XXe siècle. Les secteurs de la petite métallurgie, de l'habillement, du bois et du caoutchouc restent dominants.

Pendant l'Occupation, le **fort de Romainville** est utilisé par l'armée allemande **comme camp d'internement** pour les résistants, notamment les femmes. Plus de 3 900 femmes et 3 100 hommes y ont été détenus entre 1940 et 1944 avant d'être déportés vers les camps de concentration ou fusillés au Mont-Valérien.

4. Les Trente Glorieuses : un développement de la politique de logement

Après la Seconde Guerre mondiale est mise en place une **politique de logement social volontariste,** qui consiste en l'achat de terrains (notamment les glacis du fort) pour la construction d'immeubles à loyers modérés. La vente à la commune par l'armée de 15ha autour du Fort permet de désenclaver complètement le nord-est de la commune. Il s'y forme un quartier composite**,** constitué en grande partie d'immeubles de logement social : la résidence de ***l'Avenir***. Des équipements y sont construits : maison de jeunes, modernisation du dispensaire, ouverture d'une nouvelle crèche et agrandissement des écoles.

La totalité du territoire communal étant désormais urbanisé, l'évolution de la ville passe par une politique de rénovation urbaine sous les mandats du maire Auguste Rabeyrolles, qui souhaite « *bâtir 1800 logements par an* ». Trois zones sont concernées : **Convention-Egalité, l'ilot Jalencloud** et le secteur de la **rue Garde-Chasse**.

Cette nouvelle urbanisation profite de la **désindustrialisation et de la délocalisation des activités,** qui libèrent des terrains. Dans le secteur des Bruyères, la démolition des usines Kalker laisse la place à la **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Bruyères**.

La cité-jardin des Lilas, est en grande partie détruite entre 1968 et 1973 par l'OPHLM IRP pour y construire **l'ensemble des Sentes**. Les cent logements collectifs conservés, au nord de la rue de Paris, sont quant à eux réhabilités à la fin des années 1980.

Cité des sentes

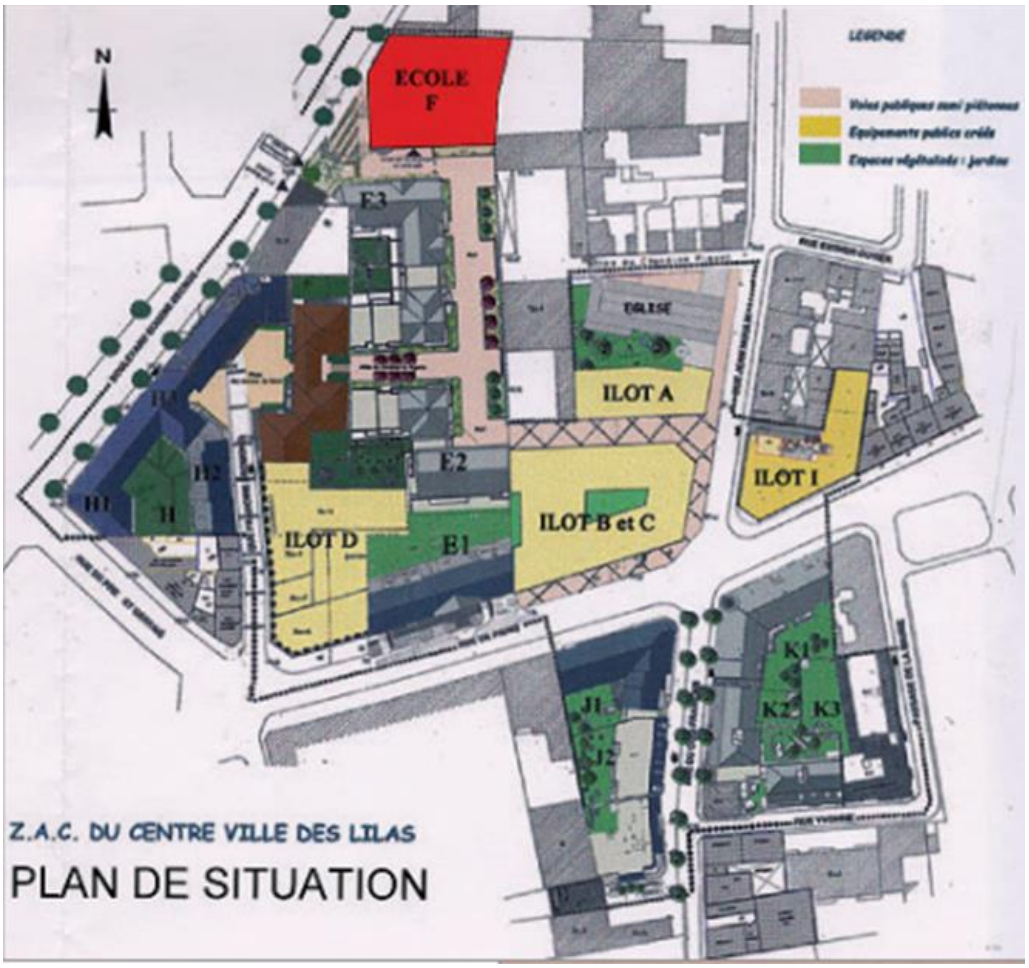
Enfin, la ville accueille une **piscine Tournesol** en 1976, dans le cadre du programme d'Etat « 1000 piscines » visant à permettre aux villes de s'équipe en centres aquatiques.

5. Des années 1980 à nos jours : Les grands projets de rénovation urbaine

Après la construction d'un grand nombre de logements, la population, qui avait atteint 21 642 habitants en 1971, recule légèrement avant de stagner (un peu plus de 20 000 habitants en 1982), sous l'effet du vieillissement et de la tertiairisation de l'économie de la ville. Les dernières grosses opérations de construction de logements sont menées à la fin des années 1970.

Plusieurs **Zones d'Aménagement Concertées (ZAC)** ont été engagées à la fin des **années 1980** au centre-ville :

- la **ZAC Centre-Ville**, en 1992, avec pour objectif de revaloriser un secteur occupé en grandes parties par des friches industrielles.
- le **Parc Lucie Aubrac**, aménagé au centre-ville pour offrir aux habitants un nouveau lieu de détente et de promenade.



Plan de la ZAC Centre-ville. Villes des Lilas, Direction du développement urbain

D'autres mutations ponctuelles s'opèrent : réhabilitations, démolitions des entrepôts industriels, constructions nouvelles dans la rue de Paris, aménagement de la « Demeure familiale » constitué de 120 logements en bordure de Romainville, construction d'un EHPAD, etc.

Vue des Lilas. Photo Sylla Grinberg.
Deux époques de logement social, au 1er et 3e plan, les opérations des années 1970 ; au 2e plan sur la gauche, la cité-jardin (1921-1933).

A l'instar des villes de proche banlieue, Les Lilas voient l'installation d'une population plus aisée venue de Paris. En 1983, la municipalité achète la maison d'Anglemont à la famille Gay. Restaurés et agrandis en 1986-1987, les bâtiments accueillent un **centre culturel, une bibliothèque et un conservatoire**. L'ensemble est inauguré en 1988 sous le nom d'**Espace d'Anglemont**. L'offre en équipements est complétée par la construction d'un lycée en 1995 et d'un centre de loisirs en 1999. A cause de la pression foncière sur les Buttes Chaumont, **la Tour TDF** destinée à l'émission radio et télévisée est détruite et reconstruite sur le **site du fort de Romainville** en 1984. Mise en service en **1986**, la tour de 141 mètres constitue le repère visuel principal du Nord-Est parisien.

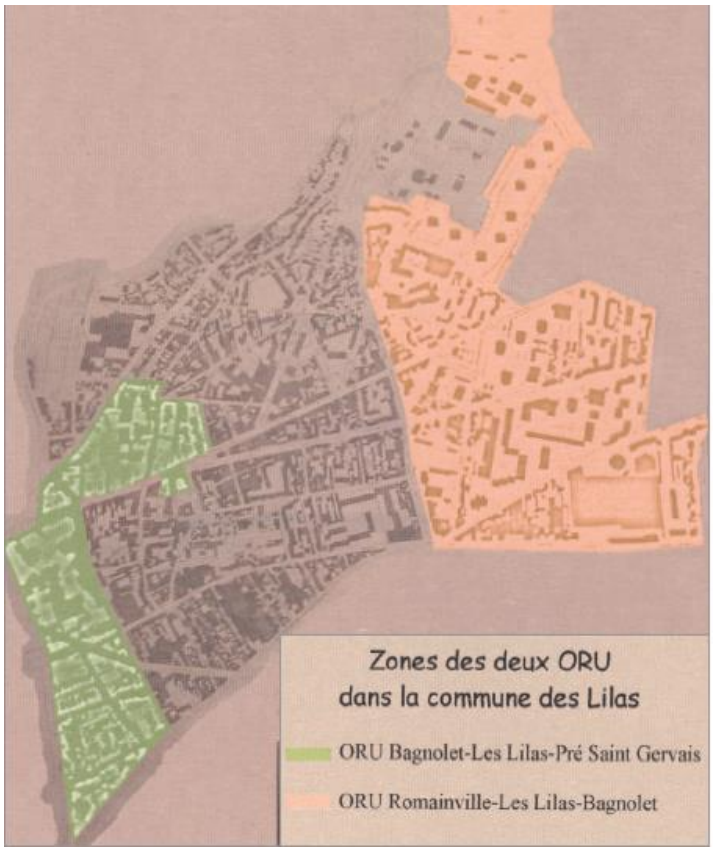
Mise en œuvre dans le cadre du Plan Etat-Région 2000-2006, le chantier de **couverture du périphérique au niveau de la Porte des Lilas** permet de réduire les nuisances sonores pour les riverains et de fluidifier les échanges entre Paris, Les Lilas et le Pré-Saint-Gervais. Le nouveau quartier

de la Porte des Lilas, sur 25ha, accueille un ensemble d'immeubles de bureaux, de logements, de commerces et services, un cinéma, une résidence étudiante, un hôtel, un EHPAD et une bibliothèque. La dalle au-dessus du périphérique accueille quant à elle un jardin, un gymnase et des courts de tennis. Il concerne néanmoins en grand majorité des terrains parisiens.

Perspective et plan couverture du périphérique Porte des Lilas.
Le projet comprend la couverture de la barrière physique incarnée par le périphérique, la création d'une continuité urbaine ente Paris intramuros et les communes voisines et l'embellissement de l'entrée de ville de la commune des Lilas.

Deux périmètres **d'Opération de renouvellement urbain** (ORU) sont mis en place au milieu des années 2000 : Le premier, concernant également **Bagnolet et Romainville**, inclut le nord et l'est des Lilas ; le second, sur **le pré Saint-Gervais et Bagnolet**, englobe la ZAC du centre-ville et tout le secteur à l'ouest de la rue des Bruyères. Ces projets visent de manière générale à :

- réintégrer les quartiers au reste de la ville ;
- améliorer le cadre de vie et l'image de ces quartiers ;
- assurer le maintien et le développement de la mixité habitat/activités.



Opérations de renouvellement urbain. Ville des Lilas
ORU Bagnolet Les Lilas Pré Saint-Gervais (en vert) recentrée depuis 2004 sur l'ilot des Bruyères.
ORU Romainville Les Lilas Bagnolet (en orange) recentrée depuis 2004 sur le quartier des Sentes.

Suite à la loi Borloo de 2003, les deux conventions ORU ont été **remplacées** par deux **secteurs d'opération « ANRU** ». Ces secteurs, de dimensions plus restreintes par rapport aux deux périmètres ORU, comprennent :

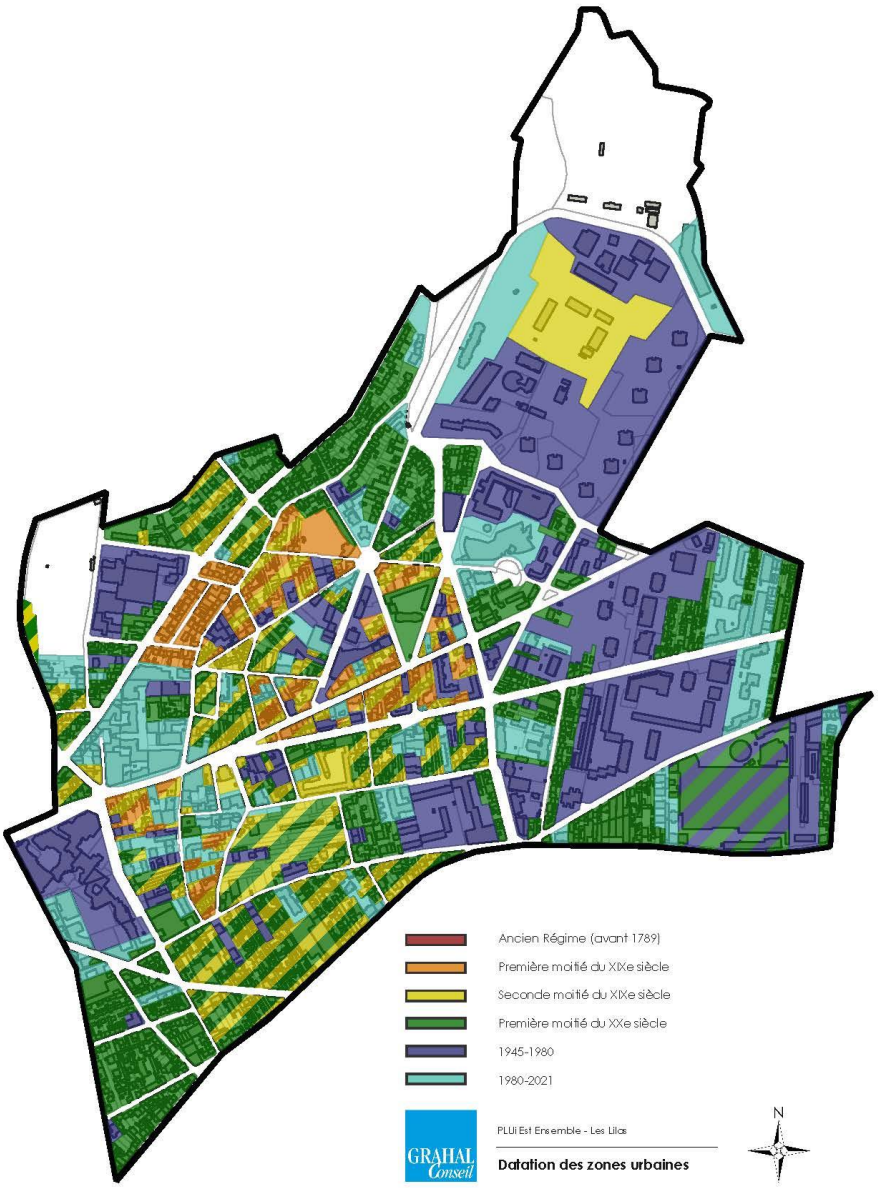
- **l'îlot des Bruyères,** comprenant la requalification des espaces extérieurs, l'aménagement de la friche Gutermann (EHPAD, équipement de santé), la requalification des abords de l'école maternelle et l'agrandissement de la crèche, qui ont été réalisés en 2012, le réaménagement du parc des Bruyères sur une superficie d'environ 6 000 m².
- **le quartier des Sentes,** comprenant la reconstruction de l'école Calmette, la réalisation d'un plateau traversant afin de mieux relier le nord et le sud du quartier, la réhabilitation totale de la crèche des Sentes, l'acquisition de bâtiments (ex-gendarmerie) pour y réaliser un pôle de services publics, la rénovation de l'Espace Louise Michel avec la création d'un service public à la population (halte jeux et service jeunesse) et l'aménagement du parvis de l'école et de l'allée Calmette.

Enfin, la commune poursuit la modernisation et la requalification du centre-ville, avec le développement de l'activité commerciale de proximité et d'équipements publics : ouverture du parc Lucie Aubrac, du groupe scolaire Victor Hugo, du restaurant scolaire des écoles Romain-Rolland, réhabilitation de la crèche et de l'école Calmette dans le quartier des sentes, construction de la nouvelle église ou encore le réaménagement de la rue de Paris.

Fiche d'identité patrimoniale des Lilas

Caractéristiques historiques

- **Une création ex-nihilo au XIXe siècle.** Aucun foyer d'occupation ne prend place sur le territoire communal avant la fin du XVIIIe siècle, où des lieux de plaisirs commencent à voir le jour dans le bois de Romainville. Les notables parisiens s'y font ensuite construire des demeures de plaisance. La disparité sociale et l'éloignement géographique avec Romainville conduisent à la création de la commune des Lilas en 1867.
- **Une croissance démographique et industrielle constante jusqu'au milieu du XXe siècle.** La commune se développe de façon relativement organique et accueille un tissu industriel composé de petites usines.
- **Un développement de la politique de logement pendant les Trente Glorieuses.** Plusieurs opérations de construction des grands ensembles voient le jour, sur des parcelles vierges, des ensembles insalubres ou d'anciens terrains militaires.
- **Une politique de rénovation urbaine forte à la fin du XXe siècle**. Plusieurs opérations de renouvellement urbain et de réhabilitation voient le jour, notamment au sein de dispositifs ORU/ANRU. L'évènement marquant est la couverture du périphérique au niveau de la Porte des Lilas, qui permet de retravailler la liaison avec Paris et la création d'un nouveau quartier.



Les premiers ensembles bâtis voient le jour dans la première moitié du XIXe siècle, le long de la rue de Paris et de nouveaux ilots tracés. Il ne s'agit cependant pas de lotissements concertés et construits en une seule phase, d'où les aménagements hétérogènes autour de la place Charles de Gaulle par exemple.

L'urbanisme se développe ensuite en « tache d'huile » à partir du centre. La Seconde moitié du XXe siècle voit la construction de grands ensembles en périphérie, sur d'anciens terrains militaires ou sur la Porte des Lilas. Enfin, les quarante dernières années voient la résorption ponctuelle de logements insalubres et de friches industrielles.

Caractéristiques urbaines

- **La rue de Paris comme axe principal**. La rue de Paris reliant Romainville à la Capitale constitue la voie ancienne à partir de laquelle s'est développée la commune et son principal axe structurant.
- **Un tissu composite**. Le tissu des Lilas se compose de grands axes rectilignes depuis lesquels s'organisent des voies secondaires, plutôt de lotissements.

Caractéristiques paysagères

- **Des petits parcs et squares rythmant la zone urbanisée**. La commune des Lilas n'accueille pas de grands espaces verts, à l'exception du parc au nord du fort. La ville accueille néanmoins plusieurs parcs et squares permettant d'aérer le tissu urbain (Lucie Aubrac, Gay, Mairie).
- **Des espaces urbains et des cœurs d'ilots très végétalisés**. Dans l'esprit de la plaisance du XIXe siècle, la commune fait la part belle aux rues, boulevards, places ou sentes plantées d'arbres. Si le reliquat de la cité-jardin des Lilas constitue un exemple notable, les autres cœurs d'ilot sont également particulièrement végétalisés, qu'il s'agisse de jardins privés ou d'allées semi-privées, d'habitat individuel ou collectif.
- **La tour TDF comme repère paysager majeur.** Erigée sur le plateau de Romainville en 1984 pour remplacer celle des Buttes Chaumont, la tour TDF constitue le repère paysager principal de l'est parisien et un signal régional fort.

Caractéristiques architecturales

- **Un cœur de ville faubourien typique du XIXe siècle**. Le centre et les grands axes sont marqués par la présence de petits immeubles de rapport, de grands immeubles de boulevards et de maisons mitoyennes, accueillant commerces et bâtiment publics, qui créent une ambiance dense et typique des villes en contact direct avec Paris.

- **Des lotissements disparates.** Les Lilas est marquée par la construction de lotissements pavillonnaires, qui sont à l'origine même de la création de la commune. Il ne s'agit cependant pas de grandes opérations menées par des promoteurs, mais bien des lotissements concertés vendus à la parcelle, laissant une grande liberté de construction au propriétaire. Les maisons individuelles présentent ainsi une variété d'architecture et des dates de construction différentes.

- **Des morceaux de cités-jardins préservés**. La commune a été marquée par l'aménagement des deux cités-jardins : celle des Auteurs-Henri Sellier, à cheval sur le Pré-Saint-Gervais et Pantin, et celle des Lilas, de la rue de Paris à l'avenue de Lattre de Tassigny. Quelques immeubles de la première, construits après-Guerre, prennent place sur le territoire communal des Lilas. Seuls certains immeubles de la cité-jardin des Lilas, situés au nord de la rue de Paris, ont été conservés lors de l'opération de renouvellement urbain des années 1960.

- **Des grands ensembles marquant l'est du territoire**. Les grands ensembles aménagés après-Guerre se trouvent majoritairement à l'est du territoire et résultent du déclassement et de l'achat des terrains militaires autour du fort et d'opération de renouvellement urbain. Compte-tenu du manque d'espaces disponibles, les grands ensembles des Lilas se caractérisent par la construction de tours de grande hauteur plutôt que de barres.

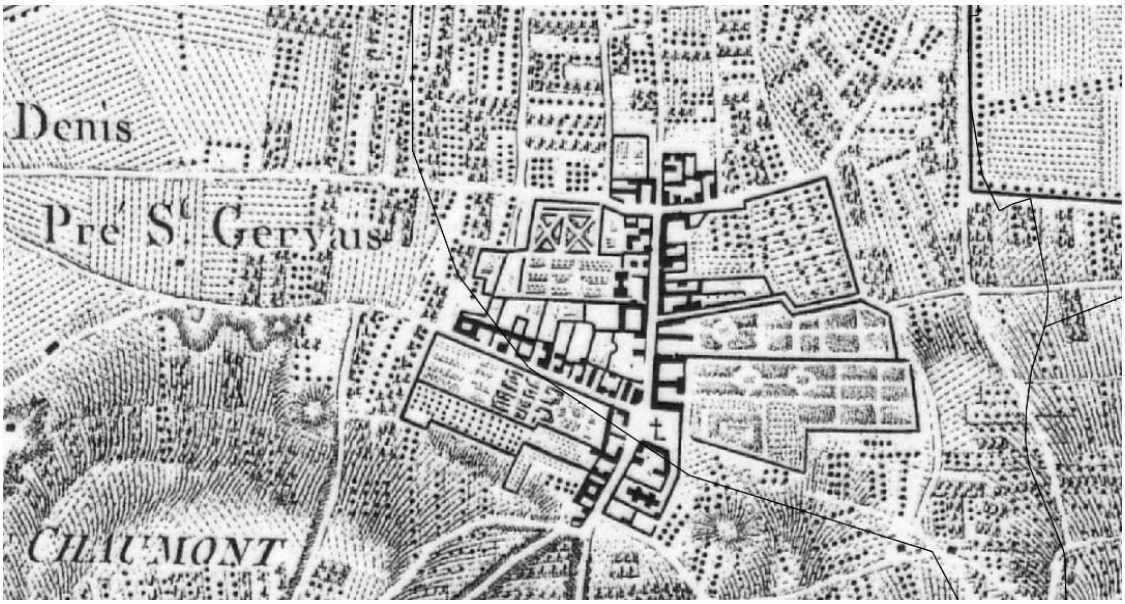
- **La Porte des Lilas marquée par des immeubles de grande hauteur**. Le couvrement du périphérique au niveau de la porte des Lilas a permis de retravailler le lien avec Paris et de créer des ensembles de grande hauteur, accueillant équipements, logements et activités, à cheval sur Paris, les Lilas et le Pré-Saint-Gervais. Ce réaménagement ne concerne que minoritairement le territoire lilasien, mais a bouleversé le lien de la commune avec sa voisine parisienne.

Le Pré Saint-Gervais

1. Moyen-Age-1787 : Un hameau de Pantin

Au IXe siècle le Pré-Saint-Gervais est un **hameau** appartenant à l'abbaye de Saint-Denis. Devant se rendre à Pantin pour la messe, ses habitants demandent la fondation d'un édifice religieux. L'abbé de Saint-Denis accède à cette demande en l'an 851 et une première **chapelle** est bâtie peu après. En 1217, le hameau est connu sous le nom de *pratum* (prairie) et *Gervasius* (martyr et saint milanais dont une relique fut offerte à l'église par l'abbaye de Saint-Denis). Jusqu'au XVIIIe siècle, le hameau **dépend de la seigneurie et de la paroisse de Pantin**. La chapelle du IXe siècle est remplacée par l'église Saint-Protais, construite à partir de 1588 et consacrée en 1613. Elle n'est cependant pas une église paroissiale, mais une annexe de celle de Pantin ; aucun mariage ou enterrement ne peut y être célébré.

Aménagé au pied de la colline de Belleville, au nord de la butte de Chaumont, le hameau offre des **sources** abondantes, qui font sa réputation. Elles sont **captées** dès le XIIe siècle par les religieux de Saint-Lazare afin d'alimenter leur léproserie dans le faubourg Saint-Laurent, près de Paris. En 1182, une dérivation est créée afin d'alimenter les halles de la foire Saint-Laurent. Les conduites furent d'abord en céramique, la municipalité de Paris leur substituant ultérieurement des conduites en plomb. Plusieurs **regards** et **fontaines** sont construits au XVIIe siècle. Il ne reste aujourd'hui que 4 éléments visibles de ce réseau hydraulique, tous classés **Monuments historiques** : la **Fontaine du Pré-Saint-Gervais**, le **regard du Bernage**, le **regard des Maussains** et le **regard du Trou-Morin**. Il en demeure deux autres cachés sous terre : le **regard des Marchais**, dans la cité Jean-Jaurès, et le **regard des Marronniers**, dans la Villa du Pré. Un dernier, le **regard des Chauves-Souris**, est supposé enfoui sous les remblais de l'avenue Sigmund-Freud.



Le Pré-Saint-Gervais sur la *Carte des Chasses du Roi*, 1764-1807
Il prend la forme d'un hameau en T, organisé le long des routes de Belleville à Pantin et de La Villette à Romainville. L'église se trouve au centre du village, sur une place carrée. Les maisons sont alignées sur la rue, avec des jardins à l'arrière. Les terres agricoles prennent place sur toute la moitié nord du village, à flanc de coteau.

2. 1787-1870 : La constitution d'une commune de plaisance

En 1787, la commune acquiert son indépendance municipale. Elle se choisit un nouveau nom en 1793, le **Pré Le Pelletier**, en mémoire de Louis-Michel Le Pelletier de Saint-Fargeau (1760-1793), assassiné pour avoir voté la mort de Louis XVI et dont la propriété était voisine. La commune reprend son nom d'origine en 1801.

Le village est alors réputé pour ses **guinguettes** très prisées des parisiens. Il offre en effet le charme champêtre et romantique d'un village entouré de coteaux de vignes et de vergers, ainsi qu'un air pur. Hors des limites de la Capitale, il permet également d'échapper à l'octroi sur les vins. Ce voisinage de Paris fait la richesse du village, dont la production en fruits, légumes, fleurs et vins assure tout juste la subsistance. Le gypse du plateau de Romainville est également exploité au sud-ouest du bourg, aux lieux-dits du « Chapeau Rouge », des « Cerisiers » et des « Louvetières ». Le nombre d'exploitations est difficile à estimer, mais pour la période 1780-1850, une trentaine de carriers et une quinzaine de sites sont recensés.

En 1814, le village est ravagé par les combats de la **Bataille de Paris**.

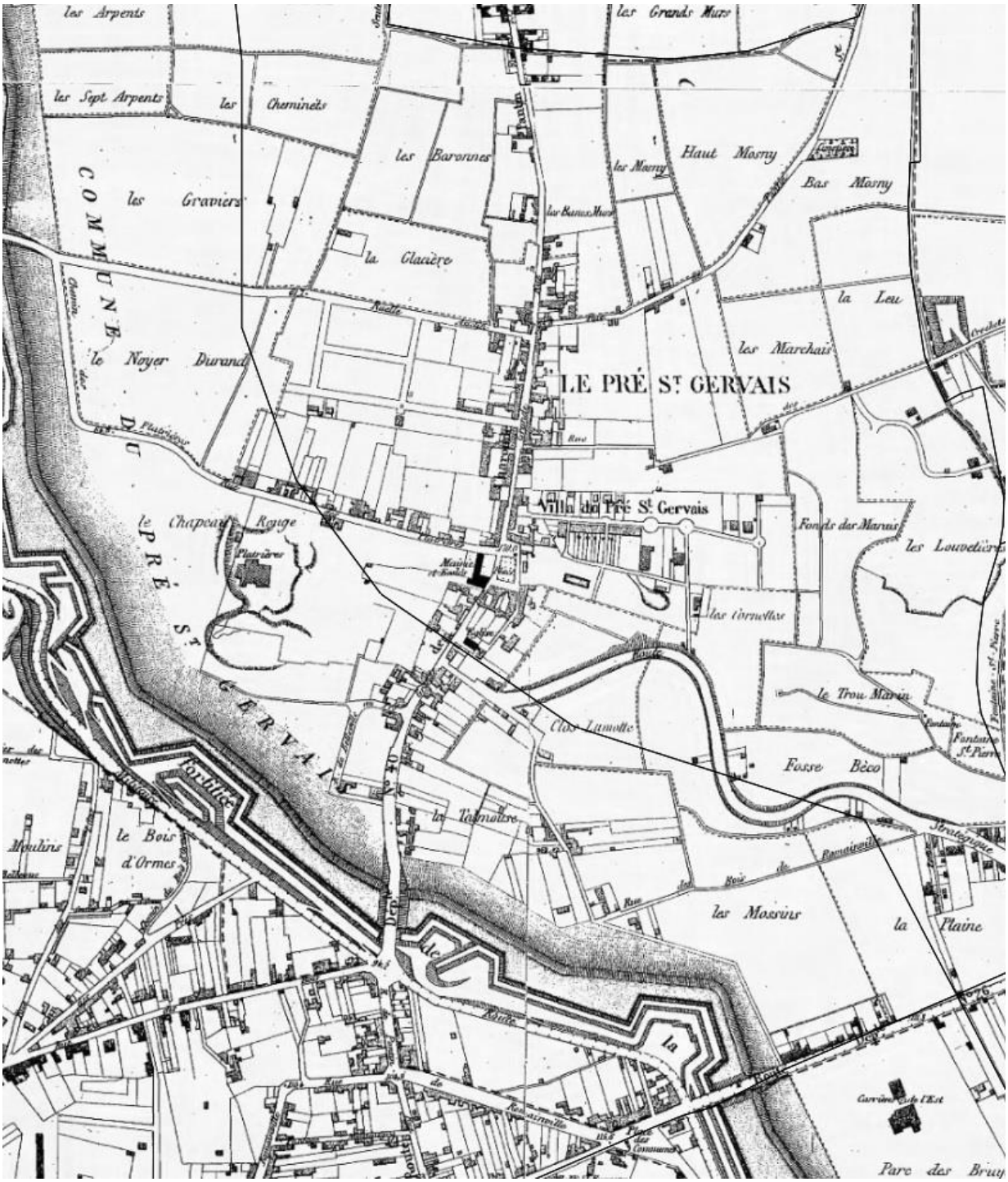
L'église Saint-Gervais est démolie en 1814-1815 et reconstruite en 1825. Son **cimetière** est transféré en dehors des limites urbaines, au lieu-dit du Bas Mosny, en direction de Pantin, peu après 1826.

M. Gide, riche entrepreneur parisien, commence à aménager la **Villa Gide**, à partir de 1830, qui deviendra ensuite la **Villa du Pré**. Propriétaire d'une grande parcelle agricole, il souhaite débord exploiter le gypse de son sous-sol, mais se voit refuser son projet par la municipalité. Il décide de diviser sa propriété en 200 lots, ensuite vendus et lotis de petites maisons individuelles entourées de jardins. Les acquéreurs sont des petits bourgeois ou modestes rentiers parisiens, attirés par la qualité de vie du village et sa proximité avec la Capitale. D'autres maisons de plaisance voient peu à peu le jour dans le village, le plus souvent sur des rues nouvellement percées.

Le 10 février 1834, le conseil municipal autorise une souscription volontaire des habitants pour créer un **service public d'omnibus**, à raison de 4 départs et 4 retours en été, 2 départs et 2 retours en hiver. Ce service dessert la porte d'Allemagne, actuelle Porte de Pantin.

En 1840, le conseil municipal achète « une maison d'habitation composée de deux corps de bâtiments ; une cour devant et un terrain derrière dans toute la largeur des bâtiments, de douze mètres de profondeur » pour accueillir une **école**, ainsi que le logement de l'instituteur-secrétaire de mairie. C'est ce bâtiment qui deviendra la maison commune, puis **l'hôtel de ville du Pré Saint-Gervais**.

En 1840, la construction de **l'Enceinte de Thiers** isole le Pré-Saint-Gervais de Belleville. Le 1er janvier 1860, la commune perd 27 hectares, annexés par la ville de Paris au-delà des fortifications. Sa superficie est alors réduite à 109 hectares et sera encore réduite à 72 hectares en 1870, après l'annexion par Paris des terrains militaires.



Le Pré-Saint-Gervais sur le *Plan Lefebvre*, 1855-1861.

Le village évolue peu dans la première moitié du XIXe siècle. Les prémices de la Villa du Pré sont ici visibles, partant vers l'est perpendiculairement à la grande rue. La mairie-école se trouve à l'angle sud-ouest de la place principale du village, où se croisent les deux routes. La fontaine se trouve en face. L'église se trouve un peu plus au sud sur la rue principale, tandis que le nouveau cimetière se trouve au nord-est, en direction de Pantin. Enfin, une plâtrière est visible à l'ouest, au lieu-dit le Chapeau Rouge, entre le village et l'enceinte.

3. 1870-1945 : La naissance d'une ville aux portes de Paris

Après le **Siège de Paris** de 1870, le village agricole du Pré-Saint-Gervais se transforme **en banlieue industrieuse**. Si sa topographie empêche l'installation de grands réseaux (canal, routes, voies de chemin de fer) et de sites industriels de grande taille, la commune voit l'installation de plusieurs **usines** et **ateliers** : salaison (*Au Jambon français*), savonnerie (*Savonnerie d'Alésia*), fabrication de vernis et couleurs (*Couleurs de Paris*), produits pharmaceutiques, fabrique d'oléo-margarine, boites, pianos (*Focké*), appareils de graissage, cycles et automobile (*Clément-Gladiator*), literie (*Lit National*), gazogènes (*l'Incomparable*) ou encore aviation (*Rateau*, puis *Guitel*). Ces sites, ainsi que ceux du nord-est parisien comme les **abattoirs de La Villette,** attirent au Pré-Saint-Gervais une **population ouvrière**. Les travailleurs agricoles sont rapidement remplacés par cette nouvelle population, mais aussi par une population de petits bourgeois, cadres industriels ou retraités. La population du Pré-Saint-Gervais augmente rapidement : 1 921 habitants en 1861, 6 396 en 1881 et 11 078 en 1901.

Ancienne usine Rateau, puis Guitel. Photographie prise par l'Inventaire général du patrimoine culturel de Seine-Saint-Denis en 2005, avant la réhabilitation du site

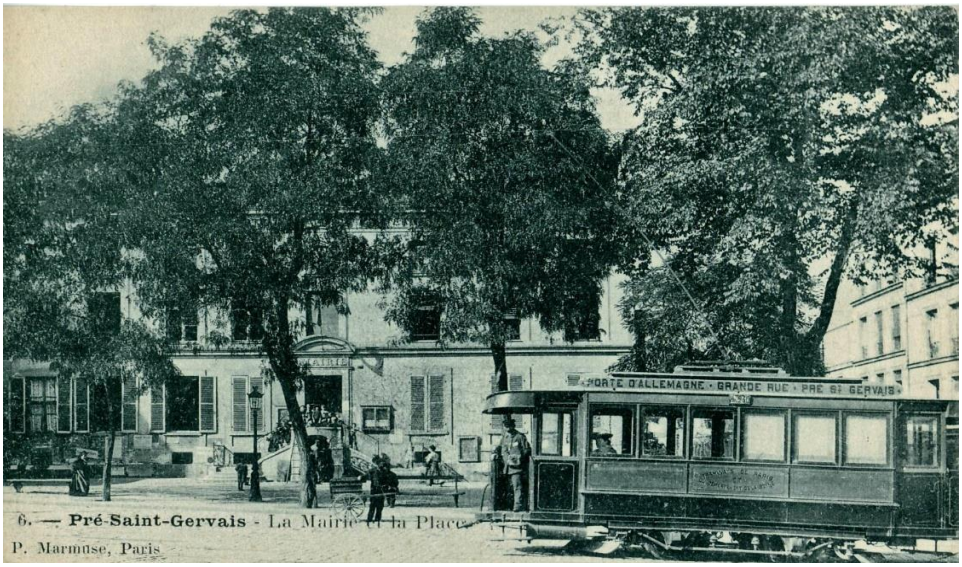
Le village s'urbanise rapidement, principalement de **petites maisons individuelles**, au nord de l'ancien centre-bourg, en lien avec Pantin. Des commerces, cafés et bistrots voient le jour le long de la Grande rue, de même que des équipements publics. Une **nouvelle école communale** et un **asile** (école maternelle) sont construits au nord de la place de la mairie, une gendarmerie étant sur l'actuelle rue Augier, jouxtant la mairie. Un **nouveau groupe scolaire** est édifié en 1912 rue Lamartine, dans le quartier Nodier, sur la zone de servitudes militaires : vingt-cinq classes avec préaux spacieux, des salles de dessin, une grande salle de réunion et le chauffage central.

Le Pré-Saint-Gervais sur *l'Atlas communal du département de la Seine*, 1895-1900.
La commune se développe vers au nord, en raison d'une topographie plus favorable et de la proximité avec Pantin et la route de Paris. L'urbanisation se densifie également vers Les Lilas. La nouvelle école est visible au nord de la mairie.

Avec l'explosion démographique, l'ancienne église Saint-Gervais devient trop exiguë. En 1900, le conseil municipal prend la décision de construire une nouvelle église, mais la Loi de 1905 stoppe le projet. Sous l'impulsion de l'abbé Lavalle, curé du Pré-Saint-Gervais, la ville fait en 1910 l'acquisition d'un terrain rue Paul-de-Kock. **L'église de la Sainte-Famille** y est construite et consacrée en 1913. Un maître verrier de renom, Louis Barillet, orne l'église de douze panneaux religieux art-déco dans les années 1920. L'ancienne église est désaffectée en 1920 et devient un bâtiment public.

Eglise de la Sainte-Famille,
N. D. (années 1950)

En 1894, la commune est desservie par une **ligne de tramway** reliant la porte de Pantin, créée par la compagnie des tramways de Paris et du département de la Seine (TPDS). Elle est ensuite complétée par une seconde ligne entre la place de la République et Romainville, via les Pré-Saint-Gervais et Les Lilas.



Un tramway sur la place de la mairie,
N. D. (début du XXe siècle)

La municipalité poursuit son action avec **l'alignement des rues** tout au long du dernier quart du XXe siècle, l'ouverture d'une **bibliothèque** en 1884 et d'une **salle des fêtes** en 1890. La commune passe aussi un accord avec la Compagnie Parisienne du gaz pour son éclairage public.

Le Pré-Saint-Gervais devient la première ville du département de la Seine à élire, en 1904, une **mairie socialiste**. Le maire **Jean-Baptiste Sémanaz**, égoutier à la Ville de Paris, porte un projet social qui vise l'éradication des taudis et l'assainissement de la commune. Le Pré-Saint-Gervais devient un haut lieu de l'histoire ouvrière de la région parisienne, accueillant entre-autre Jean Jaurès à deux reprises sur la Butte du Chapeau Rouge, en 1913 lors du meeting contre « la loi des trois ans », puis en 1914.

Cette dimension sociale se traduit dans le domaine du logement. La **cité-jardin Henri Sellier, dite des *Briques Rouges*,** fait partie des 15 cités-jardins du Grand Paris dont Henri Sellier, Maire de Suresnes et Président de l'Office d'habitations à Bon Marché du Département de la Seine, était le promoteur. Envisagée dès 1919, elle est conçue par l'architecte Félix Dumail. La cité-jardin occupe des terrains à cheval sur trois communes (Le Pré-Saint-Gervais, les Lilas et Pantin) et est construites en trois phases :

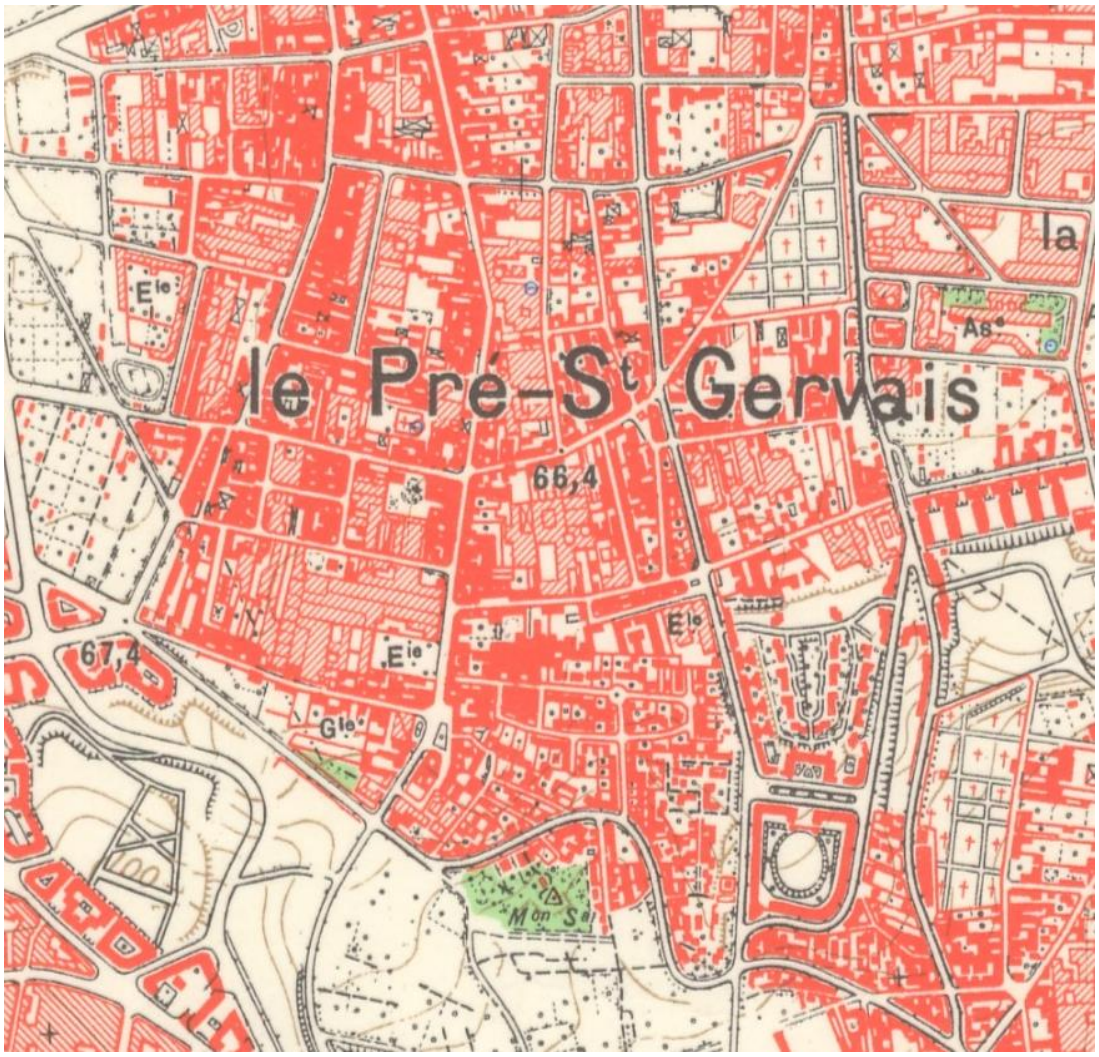
- La première tranche de travaux (1928-1931) est construite au Pré-Saint-Gervais sur des terrains formés par les remblais du métro parisien et du Trou Marin. 1008 logements collectifs et 243 pavillons sont alors prévus. La composition urbaine se développe autour de trois grands espaces : le stade, la place Séverine et le square Henri Sellier.
- La seconde phase commence en 1932 à Pantin, rue des Pommiers, où l'habitat collectif domine.
- Puis de 1947 à 1952, Félix Dumail complète l'ensemble à Pantin avec 228 logements autour de l'actuelle avenue Thalie, et aux Lilas avec une majorité d'habitat collectif.

Cité-jardin Henri Sellier, N. D.

Le **groupe scolaire Jean Jaurès** (1931-1935) est construit par la commune et Félix Dumail à proximité de la cité Henri Sellier afin d'en accueillir les enfants. **L'école Suzanne Lacore**, au nord, est quant à elle ouverte en 1964.

D'autre immeubles, à l'architecture typique des HBM parisiens, sont construits dans le même temps rue Pierre Brossolette.

Les fortifications de Paris sont déclassées par la loi du 19 avril 1919 et sont progressivement détruites jusqu'en 1929. Les terrains libérés sont lotis d'immeubles de logements sociaux, **d'Habitations Bon Marché (HBM),** d'immeubles privés et d'équipements publics (équipements sportifs, parcs, lieux etc.). Un décret sur la zone de servitude militaire du 19 mars 1925 prévoit le rattachement à Paris des territoires de l'ancienne zone *non aedificandi*. **Le Pré-Saint-Gervais se voit amputé d'un quart de son territoire** par le décret d'annexion de la zone militaire par Paris du 3 août 1930.



Le Pré-Saint-Gervais sur la *Carte topographique*, 1934-1962
Le territoire communal est alors quasi-intégralement urbanisé. Les ateliers et industries sont visibles en cœur d'ilots.
Les anciennes emprises des fortifications voient apparaître les logements HBM et des terrains libres où sera construit le périphérique.

4. 1945 à nos jours : Des opération de rénovation de l'habitat et des friches

Après-Guerre, le Pré-Saint-Gervais continue son développement, avec l'aménagement de nombreux immeubles et maisons individuelles. Dans la seconde moitié du XXe siècle, plus de 4 000 logements seront construits, soit 56% du parc actuel de la commune, dont une grande partie de logements sociaux. A l'inverse des autres communes de l'est parisien, le Pré-Saint-Gervais **poursuit son développement via des petites opérations ponctuelles,** en raison de sa topographie escarpée et du manque de grandes parcelles disponibles. De nombreux logement anciens, parfois insalubres, sont détruits pour laisser place à des opérations ponctuelles de construction d'immeubles de ville ou de barres.

De grands immeubles sont bâtis dans les années 1960 et 1970 dans le Sud-Est de la commune (Cité Jaurès, immeuble dit La Gaufrette, etc.). Implantés sur le relief de la colline de Belleville, ils modifient profondément le paysage urbain du Pré-Saint-Gervais.

En 1973, le **boulevard périphérique** est inauguré, créant, après l'enceinte de Thiers, une nouvelle rupture urbaine avec Paris.

Le vaste ensemble **Babylone/Belvédère** est réalisé dans les années 1980 à proximité de la Porte des Lilas. Il comporte de grands immeubles collectifs et un centre commercial.

Résidence Belvédère

Résidence Babylone

A partir de la fin des années 1970, la commune est confrontée au phénomène de **départs des industries franciliennes vers la banlieue éloignée** et la **tertiarisation des secteurs d'activités**. L'exiguïté du Pré Saint-Gervais et la configuration de son tissu urbain se révèlent de plus en plus incompatibles avec le maintien des activités industrielles. La pression foncière, d'autant plus importante avec la proximité de Paris, découragent l'installation de nouvelles activités. Plusieurs usines implantées sur le territoire gervaisien se délocalisent ou ferment leurs portes. Ces friches industrielles sont réhabilitées ou rénovées, le plus souvent en destinations mixtes logements-commerces-activités. Plusieurs ZAC sont lancées à partir de la fin des années 1980 :

- La **ZAC Centre-Ville** est créée en 1988, suite au départ de l'entreprise « Aux Jambons Français ». Son programme comprend la réalisation de 457 logements, des commerces et des activités,
- La **ZAC Délteral**, en 2009, pour la création d'une résidence services séniors de 128 logements, de 38 logements sociaux et d'une surface alimentaire de 2000 m²,

- L'aménagement du **secteur Carnot-Guitel**, comprenant la réhabilitation d'une partie de l'ancienne usine Guitel et la construction de logements et d'espaces d'activités derrière les façades côté impair.
- **L'ilot Danton** constitue quant à lui une opération de résorption de l'habitat insalubre mené à partir de 2013 par la commune. Il comprend la création de logements et d'espaces verts.
- L'ancienne **usine Busso (*Aux Jambons Français*)** fait également l'objet d'un projet mené depuis 2019, comprenant la création de logements et d'un grand espace vert.

De nombreux équipements municipaux viennent accompagner ces développements. Un marché couvert est mis en place à partir de 1960 et accueille également le principal espace culturel de la ville depuis 2008, ***La P'tite Criée***, où sont organisés des concerts et des expositions. La **crèche Danton** est construite en 1964 à proximité du centre-ville. La **piscine Fernant-Blanluet** est quant à elle inaugurée le 5 novembre 1977. Le **collège Jean-Jacques Rousseau** est construit en 1985 à la limite sud-ouest de la commune, sur un terrain limitrophe de Paris en contrebas du boulevard périphérique. Deux **gymnases** (Séverine et Charles-Nodier), une **Maison des Jeunes et de la Culture** et une **bibliothèque municipale** sont également construits.

Fiche d'identité patrimoniale du Pré-Saint-Gervais

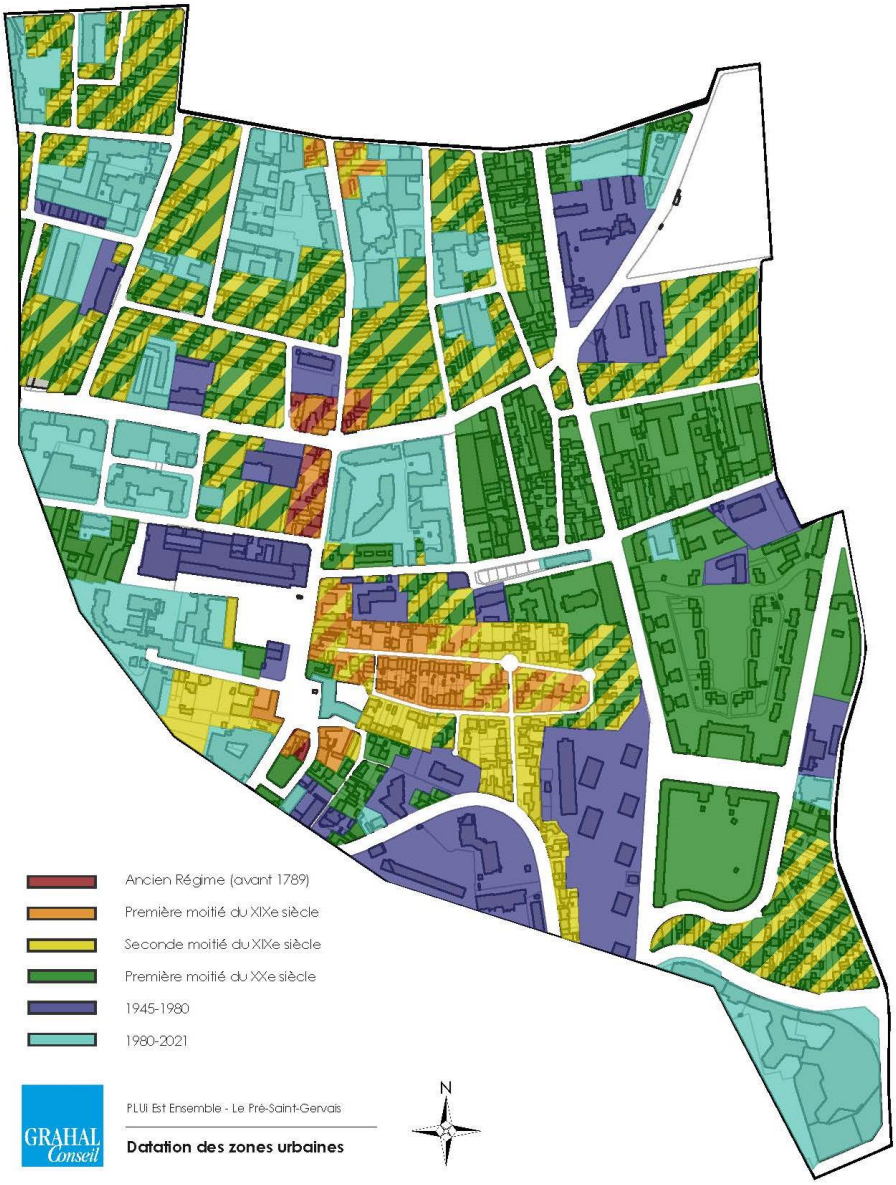
Caractéristiques historiques

- **Un bourg champêtre attirant les Parisiens aux XVIIIe et XIXe siècle**. Bourg agricole et horticole, le Pré-Saint-Gervais constitue, avec Belleville et La Villette, un lieu de plaisance pour les Parisiens, qui viennent y chercher des promenades bucoliques, le bon air et les guinguettes. Cette destination est renforcée par la construction de l'enceinte de Thiers et l'annexion de Belleville et de La Villette à Paris en 1860. C'est également cette fréquentation bourgeoise qui encourage l'entrepreneur M. Gide à aménager la Villa du Pré dès 1830.

- **Une révolution industrielle contenue**. A l'instar de l'ensemble des communes de banlieue parisienne, le Pré-Saint-Gervais voit l'installation de petites usines et ateliers qui attirent une population ouvrière. Néanmoins, le relief escarpé et la rareté de grandes voies de communication empêchent l'installation de sites de trop grande ampleur et la commune conserve un caractère de village.

- **La préservation d'un « esprit village » dans la seconde moitié du XXe siècle**. La seconde moitié du XXe siècle est marquée par la construction de nombreux immeubles de logements, limitée par la topographie du territoire communal. La seule exception est ainsi la cité Henri Sellier, construite de 1928 à 1952 sur des terrains remblayés à l'est de la commune. Les autres opérations (Jaurès, Belvédère-Babylone par exemple) restent relativement contenues et se limitent à la construction de quelques immeubles, permettant au Pré-Saint-Gervais de conserver un « esprit de village » aux portes de Paris.

- **Une politique de renouvellement urbain forte à partir des années 1980.** Le déménagement des industries en banlieue plus lointaine et la tertiarisation des activités laissent au Pré-Saint-Gervais de nombreuses friches industrielles. Ces friches, de même que certains ensembles d'habitats anciens, font l'objet de destructions-reconstructions jusqu'aux années 1990, période à partir de laquelle la patrimonialisation de l'architecture industrielle favorise les réhabilitations.



L'ancien cœur de village (rues André Joineau et Capitaine Soyer) est toujours assez visible, bien qu'il ait fait l'objet d'évolutions. La villa du Pré constitue le premier développement de la commune à partir de 1830. Dans la seconde moitié du XIXe siècle, les coteaux (au sud) sont lotis de maisons pavillonnaires, tandis que la « plaine » (au nord, vers Pantin), accueille des ilots mixtes composés de maisons, immeubles, ateliers et usines. Ces espaces continuent à être lotis dans la première moitié du XXe siècle, en même temps que ceux situés à l'est de la commune, dont la cité-jardin Henri Sellier. De grands immeubles sont construits dans la seconde moitié du XXe siècle, principalement au sud. Enfin, depuis les années 1980, les friches industrielles et ilots d'habitat anciens sont rénovés ou réhabilités.

Caractéristiques urbaines

- **Une urbanisation ramassée et continue**. Avec un territoire communal réduit, le Pré-Saint-Gervais présente une urbanisation relativement compacte et peu segmentée par des équipements ou voies de communication.

- **Un centre ancien toujours lisible**. L'organisation urbaine de l'ancien centre-bourg est aujourd'hui toujours visible le long de la rue principale (André Joineau).

- **Un tissu orthogonal maillé d'ensembles intimistes.** Né en extension d'un village-rue à partir de la seconde moitié du XIXe siècle, le tissu urbain du Pré-Saint-Gervais est orthogonal et composé de grands ilots. Cependant, les cœurs d'ilots se caractérisent par un réseau étroit de rues, ruelles, chemins et sentes, privés ou publics, leur donnant un caractère intimiste et singulier. Si les ensembles concertés de la Villa du Pré et de la cité Henri Sellier constituent les exemples les plus marquants, d'autres ensembles sont visibles sur tout le territoire communal (sente du clos Lamotte, passage de la mairie, allée Alfonse Quizet, rue Chardanne, square Lucienne Noublanche, ensemble Carnot-Guitel, etc).

- **Une ambiance de village préservée.** Le centre ancien exerçant toujours un rôle de centralité et accueillant encore des immeubles anciens, le tissu urbain étant étroit et intimiste, une ambiance « village », à la fois bourgeoise et populaire, est aujourd'hui toujours perceptible au Pré-Saint-Gervais.

Caractéristiques paysagères

- **La rareté des espaces verts**. Compte-tenu de sa taille réduite, le territoire communal n'accueille aucun espace vert de grande ampleur. Quelques petits jardins et squares ponctuent néanmoins l'urbanisme de la commune (jardin Aimé Césaire, square Lucienne Noublanche, square Edmond Pépin, square Salvador Allende, square Henri Sellier).

- **Des espaces urbains et des cœurs d'ilots très végétalisés**. Dans la logique de son urbanisation au XIXe siècle, le Pré-Saint-Gervais fait la part belle aux rues, places ou sentes plantées d'arbres. Si la Villa du Pré, percée de rues plantées, et la cité Henri Sellier, construite autour d'un cœur vert, sont les exemples les plus marquants, les autres cœurs d'ilots sont également particulièrement végétalisés, qu'il s'agisse de jardins privés ou d'allées semi-privées, d'habitat individuel ou collectif.

Caractéristiques architecturales

- **Un bâti ancien à l'état de reliquat**. Toujours visible d'un point de vue urbain, l'ancien village-rue présente toujours des exemples de constructions anciennes datant d'avant la moitié du XIXe siècle. Ces exemples témoignent aujourd'hui de la physionomie et de l'architecture de l'ancien centre-bourg.

- **Des exemples remarquables d'ensembles concertés**. Ensembles précurseurs et toujours cohérents aujourd'hui, Villa du Pré et la cité Henri Sellier constituent des ensembles témoignant des réflexions de leur époque respective sur l'habitat individuel et collectif.

- **Des exemples ponctuels et résiduels d'usines et ateliers.** A l'instar d'autres communes du territoire, le Pré-Saint-Gervais a accueilli un tissu industriel à partir de la seconde moitié du XIXe siècle. Beaucoup de ces friches ont fait l'objet de démolition-reconstruction à partir des années 1980. Les années 1990 voient une certaine prise de conscience de l'importance de l'architecture industrielle et les projets visent alors la réhabilitation de l'ensemble. Si de nombreux sites ont déjà fait l'objet de projet (Aux Jambons français et usine Guitel par exemple), d'autres sites sont actuellement en cours de reconversion.

- **Des grands ensembles limités.** En raison de la topographie et de la taille de la commune, le Pré-Saint-Gervais a plutôt accueilli des opérations contenues (cité Jaurès, Babylone, Belvédère, Anatole France, Gabriel Peri).

Montreuil

1. Ancien Régime - Révolution : Un bourg déjà conséquent, en lien avec Vincennes

Des vestiges mis au jour en 2001 permettent de dater une première occupation du territoire communal au néolithique (entre 6000 et 2200 avant notre ère). Aucun objet ou sépulture n'ont été retrouvés pour la période celtique. Des *villae* exploitent le territoire pendant la période gallo-romaine.

Le nom de Montreuil viendrait de ***Monasteriolum*** (« petit monastère » en latin), mentionné dans une ordonnance du roi mérovingien Thierry IV en 722. Une première **chapelle** est attestée en 1103. Le village se développe au creux d'un talweg du plateau de Romainville alimenté par les eaux pluviales descendant des hauteurs (Marais de Villiers, la Boissière) ou les sources du plateau (fontaine des Hanots).

Au XIIe siècle, les autorités ecclésiastiques érigent Montreuil en chef-lieu du doyenné de Chelles. Montreuil devient ainsi le centre d'un ensemble de plusieurs paroisses régies par un curé-doyen. Vers 1180, **l'église Saint-Pierre-Saint-Paul** est édifiée et devient le lieu de culte du roi et de la cour en résidence à Vincennes. En 1260, les sources de Montreuil sont canalisées pour alimenter le château de Vincennes. En échange, en 1360, les Montreuillois sont exemptés de plusieurs impôts, taille et corvées, à condition qu'ils entretiennent à leurs frais les fontaines. Ces exemptions sont confirmées en 1363 et 1380 et favorisent le développement du bourg. Un **manoir seigneurial** semble attesté dès le XIVe siècle et prend place rue Marchande (actuelle avenue de la Résistance). Il accueille une prison, une salle d'audience, une cour et des jardins clos de murs. Des châteaux sont également présents à Tillemont et Montreau.

Le village tire sa subsistance de **l'exploitation agricole et maraîchère**. La topographie et les activités agricoles divisent le village en deux zones : le **Bas-Montreuil**, dans le quart sud-ouest en direction de Paris, plaine défrichée dès le Xe siècle et mise en culture, et le **Haut-Montreuil**, sur le plateau au nord-est, qui accueille des cultures fruitières (raisins, pêches) sur les coteaux et de grands domaines (Tillemont, Montreau, la Boissière et la ferme Saint-Antoine) sur le plateau.

Le développement du village connaît un ralentissement lorsque les rois de France délaissent Vincennes au profit d'autres domaines franciliens à partir du XVIe siècle. **La Pissotte**, à proximité du château de Vincennes et au sud du territoire montreuillois, est érigée en paroisse indépendante en 1667.

Au XVIe siècle, le gypse du plateau commence à être exploité. Aux alentours du XVIIe siècle, l'invention des **murs à pêches** permet d'augmenter la production fruitière en protégeant les arbres du froid. Il s'agit de murs en plâtre sur lesquels les pêchers sont palissés pour en capter la chaleur accumulée pendant le jour et relâchée durant la nuit, afin d'accroître l'ensoleillement et d'accélérer la maturation des fruits. Les pêches de Montreuil sont particulièrement réputées et alimentent le marché parisien. En 1750, sur les 800 familles que compte le village, 600 travaillent dans la culture du pêcher. Tout un réseau de parcelles et de murs est aménagé, donnant aux coteaux montreuillois un visage marquant. La **vigne**, **l'horticulture** et le **maraichage** constituent les autres cultures importantes.

A la fin XVIIIe siècle Montreuil devient l'un des principaux centres maraîchers et horticoles de la banlieue parisienne. En 1740, le pavage de **la route de Paris** renforce la liaison avec Paris et ouvre la voie à l'essor économique de la ville.

Montreuil sur la *Carte des Chasses du Roi*, 1764-1807

A la fin du XVIIIe siècle, le bourg compte environ 2 500 habitants. Le réseau viaire est étroit et tortueux. Les maisons et fermes prennent place le long des voies et bénéficient de jardins clos à l'arrière au sein d'un parcellaire en lanières. Le bourg est desservi par la rue de Paris à l'ouest et le chemin de Rosny à l'ouest. Le reste du territoire est traversé par des sentiers agricoles. A l'est du centre-bourg, les grands domaines de Tillemont, de la Ferme Saint-Antoine, du château de Montreau et de la Boissière, ainsi que des moulins et fermes isolés prennent place sur le plateau.

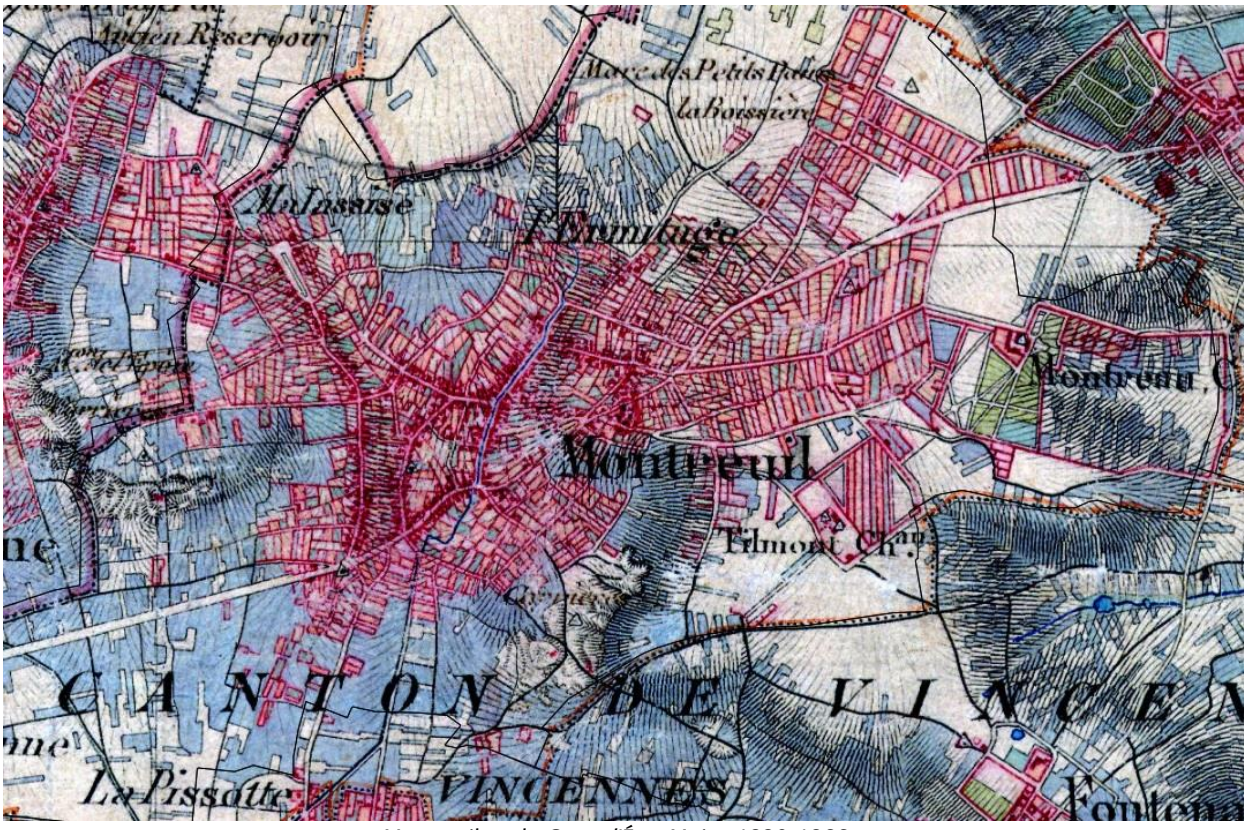
En 1791, la municipalité décide de se doter d'un local propre qui servira de « maison commune » à la ville. En 1793, elle s'installe près de l'église Saint-Pierre-Saint-Paul, dans le presbytère rénové, qui constitue ainsi la première mairie. Une première **école communale** est mentionnée en 1792.

2. Première moitié du XIXe siècle : les débuts de l'industrialisation

L'extraction du **gypse** devient à partir des années 1820 l'une des principales industries de la ville, au sein de trois grandes **carrières** : les carrières Morel, situées à l'emplacement de l'actuel parc des Guilands, et les carrières Gallet et Leclaire, à l'emplacement de l'actuel parc des Beaumonts. Auparavant exploitation locale, au sein de petites parcelles, l'industrie du gypse devient un marqueur montreuillois via ces trois carrières. Au début de l'année 1850, les plâtriers et les maçons représentent 50 % de la population industrielle de la commune, les briqueteries apparaissant sur différents secteurs montreuillois.

Le **Bas-Montreuil** offre un terrain idéal pour l'installation **d'usines et d'ateliers**, avec des terrains plats, non lotis et la rue de Paris comme axe de communication rapide vers la Capitale. L'usine Milori, spécialisée dans la fabrication de produits chimiques pour les couleurs s'établit vers 1827 au 261, rue de Paris, sur un terrain de plus d'un hectare, marquant ainsi le début de l'industrialisation du Bas-Montreuil.

Pendant cette période, **petites industries et agriculture cohabitent sur le territoire communal**. Vers 1850, l'agriculture demeure l'activité principale et couvre 160ha sur les 933ha que compte la commune, tandis que les carrières n'en représentent que 30. Cette période amorce un tournant de l'industrialisation qui, en quelques décennies, va lancer une urbanisation massive et bouleverser le paysage communal.



Montreuil sur la *Carte d'État-Major*, 1820-1866
Le bourg est encore contenu sur son tissu viaire ancien et encadré par un parcellaire agricole en lanières. Les carrières de gypse sont visibles sur le plateau, à l'est et à l'ouest du bourg. La rue de Paris est alors vierge de toute construction, à l'exception des environs de Charonne et Paris. Le domaine de Montreau est visible au nord-est.

Dans les années 1820, Montreuil compte quatre **écoles publiques,** alors installées dans des maisons particulières : deux de garçons et deux de filles. La première **école communale** avec un bâtiment dédié est construite en 1858 à côté de la mairie ouverte au début de la décennie, avec également un bâtiment pour la **Justice de Paix**. Dans les années 1820, un **nouveau cimetière** est ouvert à l'est du bourg, entre la rue Pierre de Montreuil et la ruelle des Soucis.

L'extrême nord-est du territoire communal est impacté par la construction des **fortifications de Thiers** à partir de 1840. Deux ouvrages sont construits entre les forts de Rosny et de Noisy : les **Redoutes de**

la Boissière et de Montreuil. Un **chemin de grande communication** est également aménagé pour circuler rapidement entre les différents ouvrages.

3. Seconde moitié du XIXe siècle : L'explosion industrielle

En 1859, avec le Décret d'annexion des communes limitrophes par Paris, Montreuil incorpore une partie de l'ancienne commune de Charonne.

L'industrialisation de Montreuil s'accélère pendant le Second Empire. Sous la pression des grands travaux haussmanniens et de la spéculation foncière, les industries quittent la capitale et s'implantent dans les communes limitrophes. En 1870, l'industrie montreuilloise est déjà très diversifiée. La ville compte une quarantaine d'usines qui se répartissent autour de **quatre branches d'activités : la chimie, les arts du feu, le travail du cuir et le travail du bois**. Montreuil connait cependant une industrialisation différente de la plupart des villes de proche banlieue, où s'installent des industries lourdes - métallurgiques et chimiques - polluantes et génératrices d'emplois peu qualifiés. La plaine du Bas-Montreuil possède l'avantage de s'insérer dans la chaîne de production qui serpente à travers le faubourg Saint-Antoine jusqu'aux quartiers de la Cité et des Halles. Une industrie plus diversifiée, nécessitant des savoir-faire et une main-d'œuvre qualifiée, associant artisanat et industrie de pointe, s'y développe.

Le quartier ouvrier du Bas-Montreuil se lotit rapidement, entraînant des changements profonds pour la commune. La population passe de 13 000 habitants en 1872 à 32 000 en 1896. Cette **nouvelle population ouvrière est majoritairement exogène**, avec des émigrés venus de Bourgogne ou d'Alsace-Lorraine après l'annexion allemande de 1870. Elle s'installe à proximité des usines, dans le Bas-Montreuil, alors appelé le Nouveau-Montreuil. Le tissu orthogonal, souvent hérité des chemins agricoles, voit l'apprition d'usines, d'ateliers et de logements. La **mixité des fonctions** dicte le développement des formes urbaines qui associent, sur une même parcelle et parfois dans un même immeuble, artisanat, boutique, réserve et logement.

Dans le Haut-Montreuil, la **culture des pêches** reste encore très présente. L'ancien centre-bourg se densifie et évolue, accueillant une voirie composée de boulevards plantés (boulevard de l'hôtel de ville, avenue Pasteur), de squares et de places (place de l'hôtel de ville, place de Villiers). Des équipements publics voient le jour pour accompagner le développement de la ville. En 1875, le **groupe scolaire de la Route**, rue de Paris est construit en 1875, puis agrandi en 1882 et 1886. Il est accompagné d'une **crèche** et d'une **chapelle**, remplacée en 1900 par **l'église Saint-André**, permettant de doter le Bas-Montreuil d'un lieu de culte. En 1877, le **groupe scolaire du Centre** remplace l'école insalubre de la place Girard. En 1890, le **groupe Marcellin-Berthelot** est ouvert rue Colmet-Lépinay (aujourd'hui rue Marcellin-Berthelot). Il est agrandi dès 1900. En 1898-1899, le **groupe Danton,** rue de Rosny, accueille les enfants du Haut-Montreuil. En 1905 est lancée la construction d'un cinquième groupe scolaire, **Jules Ferry**, dans le quartier des Coutures, à proximité de Bagnolet. Enfin, en 1906, **l'école Paul Bert** s'installe dans la rue éponyme. Un **dispensaire** et une **poste** sont construits à la fin du siècle, rue de Paris.

En 1877, Montreuil, déjà desservie par un **réseau d'omnibus**, est relié à la place de la Nation par des **tramways** hippomobiles mis en service par la Compagnie générale des omnibus (CGO). Cette ligne sera prolongée quelques années après jusqu'à celle du Châtelet.

Cet air du temps de **« modernité industrielle »** crée à Montreuil un terreau fertile pour les inventeurs et artistes avant-gardistes. Émile Reynaud y invente le **praxinoscope** (« Théâtre optique », ancêtre du cinématographe basé sur un procédé de miroirs tournants) en 1876. A la fin du XIXe siècle, Montreuil devient l'une des villes des premiers temps du **cinématographe**. Georges Méliès fait construire des studios de cinéma rue François-Debergue : le Studio A en 1897 et le Studio B en 1907. Charles Pathé fait également construire un studio dans le Bas-Montreuil, rue du Sergent Bobillot.

Montreuil sur *l'Atlas communal du département de la Seine*, 1895-1900
Le Bas-Montreuil s'est très urbanisé au sein d'un tissu viaire orthogonal. Il accueille des ensembles d'usines, d'ateliers, de maisons et d'immeubles. Le tissu se fait plus lâche à mesure que l'on monte sur le coteau, avec des maisons individuelles à jardins. L'ancien centre-bourg s'est densifié et a vu le percement de boulevards et de places bordés d'immeubles. Les carrières de gypse sont toujours en activité. Au nord-est, le quartier de la Boissière, à proximité des redoutes de Montreuil et de la Boissière, commence à se lotir. A l'est, le domaine de Montreau est alors occupé par une fabrique de vernis. Les différents équipements publics (groupes scolaires, mairie, églises, dispensaire, poste) sont visibles en noir.

4. Première moitié du XXe siècle : la poursuite du développement de la ville

La dynamique de développement industriel de la ville se poursuit jusqu'à la Seconde Guerre mondiale. Les secteurs de la mécanique, de la métallurgie, de l'électricité et de l'électronique occupent presque 7% du territoire communal.

L'ancien centre-bourg connaît de profondes mutations, notamment grâce au percement **de nouvelles voies** (avenue Walwein, boulevards Rouget de L'Isle et Chanzy, rond-point de Strasbourg et ses voies rayonnantes), puis au prolongement de la ligne 1 du **métro** jusqu'à la mairie en 1937, qui favorisent la construction immobilière. Le bâti ancien subit de nombreuses démolitions-reconstructions et des **grands immeubles et maisons de boulevards** voient le jour.

L'architecte Florent Nanquette est nommé architecte communal et y réalise les **écoles** Boissière et Fabien (1928), les **ensembles d'Habitations Bon Marché** Paul Signac, Chateaudun et Tanagra (1934), les **groupes scolaires** Fidélis, Anatole France et Edouard Vaillant (1934), **l'hôtel de ville** (1935) ou encore l'ancienne **crèche** de l'Ermitage (1935).

Les investissements sur les équipements publics concernent principalement la modernisation, l'agrandissement et la construction des crèches et groupes scolaires. Dès 1910, le groupe scolaire Jules Ferry est agrandi. En 1930 est lancé un projet de transformation et d'agrandissement du groupe scolaire Marcellin-Berthelot. Le groupe Danton est également transformé dans les années 1930. La **crèche de l'Ermitage**, au 19 rue Antoinette et 8 rue des Roches, est construite en 1936. En 1946, deux parcelles de terrains situées rue Voltaire sont acquises par la municipalité en vue d'un agrandissement du groupe scolaire de la Route. En 1947-1948 le bâtiment est démoli et reconstruit. Il prend le nom de **groupe scolaire Voltaire** et abrite le **collège Paul-Éluard** (jusqu'en 2005, date à laquelle ce dernier est déplacé au 16, rue Raspail).

De nouvelles églises sont érigées par les *Chantiers du Cardinal* pour accompagner le développement des nouveaux quartiers : **Saint-Maurice de la Boissière** est érigée en 1930 et **Saint-Charles des Ruffins** en 1933.

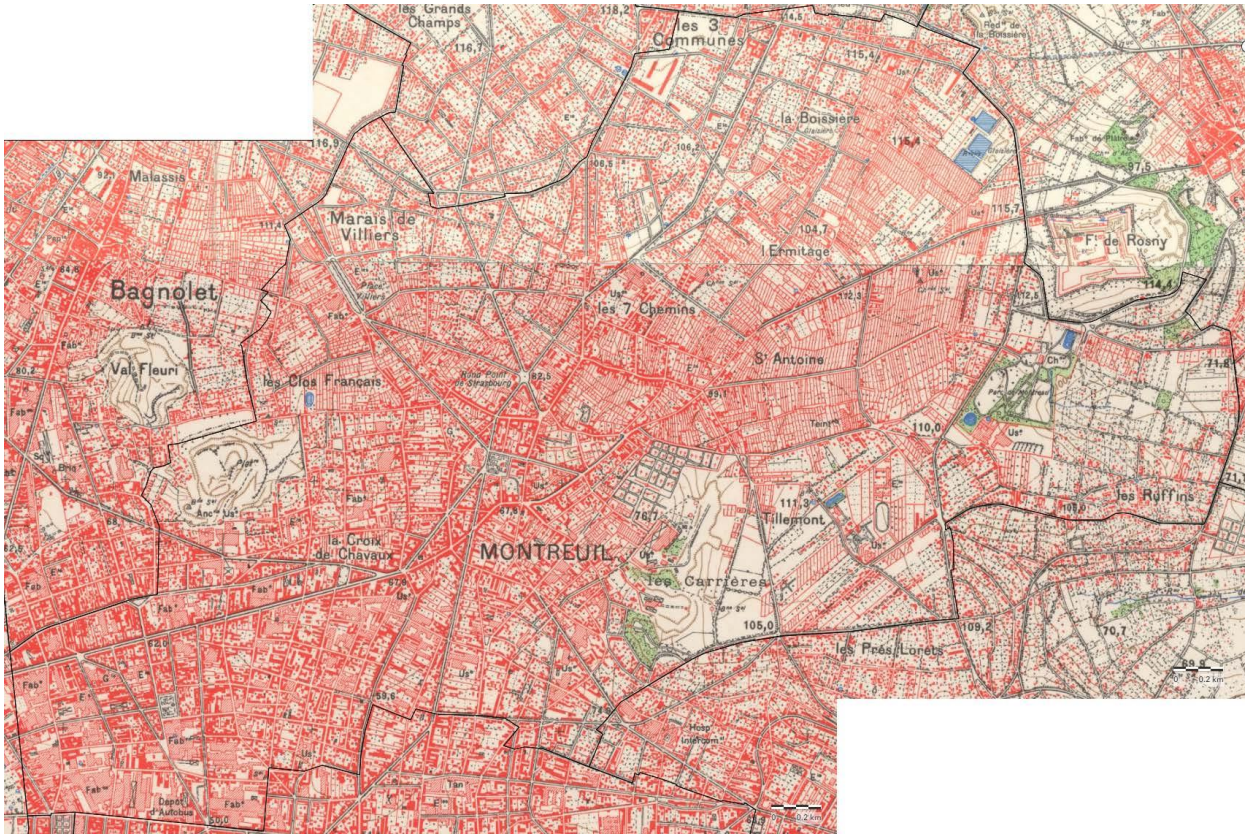
Accueillant de nombreux studios, Montreuil devient une ville de cinéma. Avant-Guerre, la commune accueille déjà quatre cinémas :

- **L'Alhambra**, le plus ancien, à l'origine un théâtre installé au 32 rue de Vincennes disposant de plus de 800 places.
- **Le Palace**, au 11 bis rue de Paris à Croix-de-Chavaux (aujourd'hui place Jacques-Duclos),
- **Le Kursaal**, au 110 rue de Paris, qui comprend 651 places
- **Le Boissière**, au 99 boulevard de la Boissière.

Dans l'Entre-deux Guerres, les plus anciennes salles se modernisent, tandis que d'autres ouvrent leurs portes. Pendant les années 1930, l'exploitation en salle connaît un véritable essor. En 1918, le Palace est reconstruit pour accueillir près de 500 places et rebaptisé **Casino de Montreuil**. Le Kursaal accueille 1500 places dans les années 1930.

De nouveaux cinémas voient le jour :

- **Le Cinéma des Sports** (1935) accueille 624 places. Rebaptisé le Familial, il comprend 982 places en 1942.
- **Le Normandy** (1937), disposant de 740 sièges, est construit au 81 rue Victor-Hugo, derrière la mairie. En 1941, des travaux de transformation du hall et d'aménagement du balcon lui permettent d'accueillir 204 places supplémentaires.
- **Le Montreuil-Palace** (1938), salle de 776 places construite au 137, rue de Paris, en lieu et place d'une fonderie.



Montreuil sur la *Carte topographique*, 1934-1962

La quasi-totalité du Bas-Montreuil est lotie au sortir de la Seconde Guerre mondiale. Le quartier accueille un bâti mixte (petits immeubles, maisons, usines et ateliers) très dense. L'ancien centre-bourg s'est également densifié, notamment autour des boulevards nouvellement percés. Enfin, le Haut-Montreuil présente un bâti plus épars composé de maisons individuelles, notamment sur le plateau aux Marais de Villiers, aux 3 Communes et à la Boissière. Les lieux-dits de l'Hermitage, de Saint-Antoine et de Tillemont restent quant à eux peu lotis et accueillent toujours cultures et carrières.

5. 1945-1980 : Le renouvellement urbain du centre-ville et les grands ensembles

Au sortir de la Seconde Guerre mondiale, Montreuil n'offre au premier abord qu'assez peu de vastes terrains disponibles pour l'aménagement de grands ensembles. Celui des **3 Communes**, plus important ensemble « Castors » du territoire, composé de petites barres, est le premier à sortir de terre, le milieu des années 1950. Une longue barre unique est également construite boulevard de la Boissière.

La construction de grands ensembles à Montreuil tient notamment à l'évolution des solutions de mise en œuvre et des matériaux qui permettent de s'affranchir des questions de fondations dans des sols difficiles. Les anciens sites d'extraction du gypse et les marais se transforment en opportunités foncières. A la fin des années 1950, les grands ensembles des **Clos Français** (Colboc) **/ Les Guilands** (Audra, Marne), de **Tillemont** ((Audra, Marne) et de **Montreau / Les Ruffins** (Audra, Marne, Novarina) sortent de terre. Ils seront complétés tout au long des années 1960. Il s'agit d'ensembles relativement simples, composés de barres et de tours prenant place au centre d'un ensemble paysager. Des lieux de culte sont construits pour accompagner le développement de ces nouveaux quartiers, comme **l'église Notre-Dame des Foyers** en 1960 pour le quartier Tillemont ou la **chapelle Sainte-Marie de la Noue** en 1971.

En 1963, la ville de Montreuil lance la création de la première zone industrielle verticale d'Europe, avec pour objectif de rééquilibrer le territoire communal en réindustrialisant le plateau après l'arrêt des carrières de gypse. L'architecte Claude le Goas conçoit le **bâtiment industriel Mozinor** (contraction de « Montreuil Zone Industrielle Nord »), une série de locaux industriels placés les uns sur les autres et desservis par une autoroute intérieure en forme de double rampe hélicoïdal. Le bâtiment 1, construit en 1971, constitue la première phase d'un projet de plus grande ampleur. Les phases 2 et 3 ne voient cependant pas le jour en raison de la Crise de 1973 et de la tertiarisation des activités.

Vue de l'usine Mozinor depuis l'A1086, années 1970

Au tournant des années 1960-1970, le **secteur Croix de Chavaux – Mairie** est visé par de grandes opérations de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre. Les maisons et immeubles anciens sont détruits pour laisser place à des ensembles d'immeubles de logement, des tours de bureaux et des galeries commerciales. Le centre commercial du **Terminal 93,** construit au-dessus du métro, accueille également un supermarché, une gare routière, un centre d'exposition, une bourse du travail et un théâtre. La **Cité de l'Espoir**, située juste à côté, y est reliée via une passerelle enjambant la route. Les services de la Mairie, devenue trop exiguë, sont regroupés dans les tours de bureaux **Rond-Point 93**. L'aménagement tours de bureaux – centre commercial et pôle multi-modal est reproduit au secteur Croix de Chavaux, qui accueille également le **Conservatoire de musique**.

Le Conservatoire de musique et son esplanade sur la dalle du centre commercial, N. D. (vers 1976)

La **rue de Paris** et tout le secteur du **Bas-Montreuil** sont également concernés par des démolitions-reconstructions ponctuelles et voient émerger de nouveaux immeubles d'habitation en lieu et place des immeubles et usines anciens. Au sud de la Croix de Chavaux, la **Piscine Maurice Thorez** est construite en 1966-1967.

Les grandes infrastructures routières nationales et départementales réorganisent le territoire et l'adaptent à l'automobile. Construit entre 1958 et 1973 sur les anciennes fortifications de Thiers, le **périphérique** marque une nouvelle rupture urbaine et paysagère forte avec Paris. Construite de 1969 à 1973, **l'autoroute A3** circule au nord du territoire communal depuis le nouvel échangeur de Bagnolet, tandis que sa bretelle de l'**A186** traverse la ville de part en part à partir de 1969. Enfin, à l'est, sur le territoire de Rosny-sous-Bois, la construction de l'**A86** à partir de 1969 isole Montreuil sur toute sa moitié nord.

A partir de la fin des années 1970, la commune est confrontée au phénomène de **départs des industries franciliennes vers la banlieue éloignée** et la **tertiarisation des secteurs d'activités**. Les nombreuses friches industrielles font l'objet de démolitions-reconstructions ou sont réhabilitées pour accueillir des logements ou des activités tertiaires. Les CAP (centre d'activité de pointe) permettent la préservation de certains patrimoines industriels – les usines Pernod, Dumas, etc.

6. 1980 à nos jours : Un renouvellement urbain important

Au début des années 1980, le secteur de la **porte de Montreuil,** du **périphérique** et de la **rue de Lagny** se métamorphose. Des ilots entiers, accueillant usines, ateliers et habitat ouvrier, sont rasés pour laisser place à des ensembles d'immeubles de grande hauteur. Leur fonction est double : protéger la ville des nuisances du périphérique par leur hauteur et accueillir une mixité de fonctions en phase avec leur époque (zones commerciales, activités tertiaires, hôtels, services de l'Etat, etc.).

Dans le même temps, le projet du nouveau centre et de la Croix de Chavaux se poursuit. La rénovation urbaine ralentit à partir de la fin des années 1980, notamment grâce à une prise de conscience de la valeur patrimoniale de l'architecture industrielle. Ces friches font alors plutôt l'objet de réhabilitation en bureaux ou logements. Ces opportunités, les prix plus bas qu'à Paris et la desserte par le métro attirent à Montreuil une nouvelle population active. La population ouvrière laisse peu à peu sa place à une population du secteur tertiaire et amorce une modification sensible mais durable de la sociologie locale, d'abord dans le Bas-Montreuil situé en lisière de Vincennes et de Saint-Mandé, puis, de façon progressive, sur l'ensemble du territoire communal.

Néanmoins, de nombreuses poches d'habitat insalubre subsistent, requérant une intervention publique importante. Par ailleurs, certains nouveaux quartiers, comme le centre-ville, ne fonctionnent pas ou ne sont plus adaptés à l'évolution des usages. A partir de la fin des années 1990, la commune de Montreuil engage un certain nombre d'interventions de renouvellement urbain :

- Au **centre-ville**, le constat est fait dès la fin des années 1980 que le plan d'aménagement et l'urbanisme sur dalle sont dépassés, tandis que les bâtiments sont dégradés et les espaces commerciaux peu fréquentés. L'architecte portugais Alvaro Siza est choisi à la fin des années 1990 pour concevoir un nouveau plan avec pour objectif de renouer avec la tradition d'un

territoire ouvert, en retravaillant le lien avec le tissu ancien et la topographie. Un projet est lancé à la fin des années 1990. Un **bassin de rétention d'eau** est construit entre 1999 et 2002. Entre 2000 et 2007, le centre commercial, la gare routière, les bureaux, l'ancien théâtre, le centre d'exposition, l'ancienne bourse du travail sont détruits, en partie ou en totalité. Le **nouveau théâtre de Montreuil** est construit en 2006-2007. Un espace commercial, des logements, une crèche et un cinéma sont érigés peu après. Les Tours Rond-Point 93 sont vendues par la ville en 2007 pour être réhabilitées. Le cinéma et le théâtre sont également réhabilités.

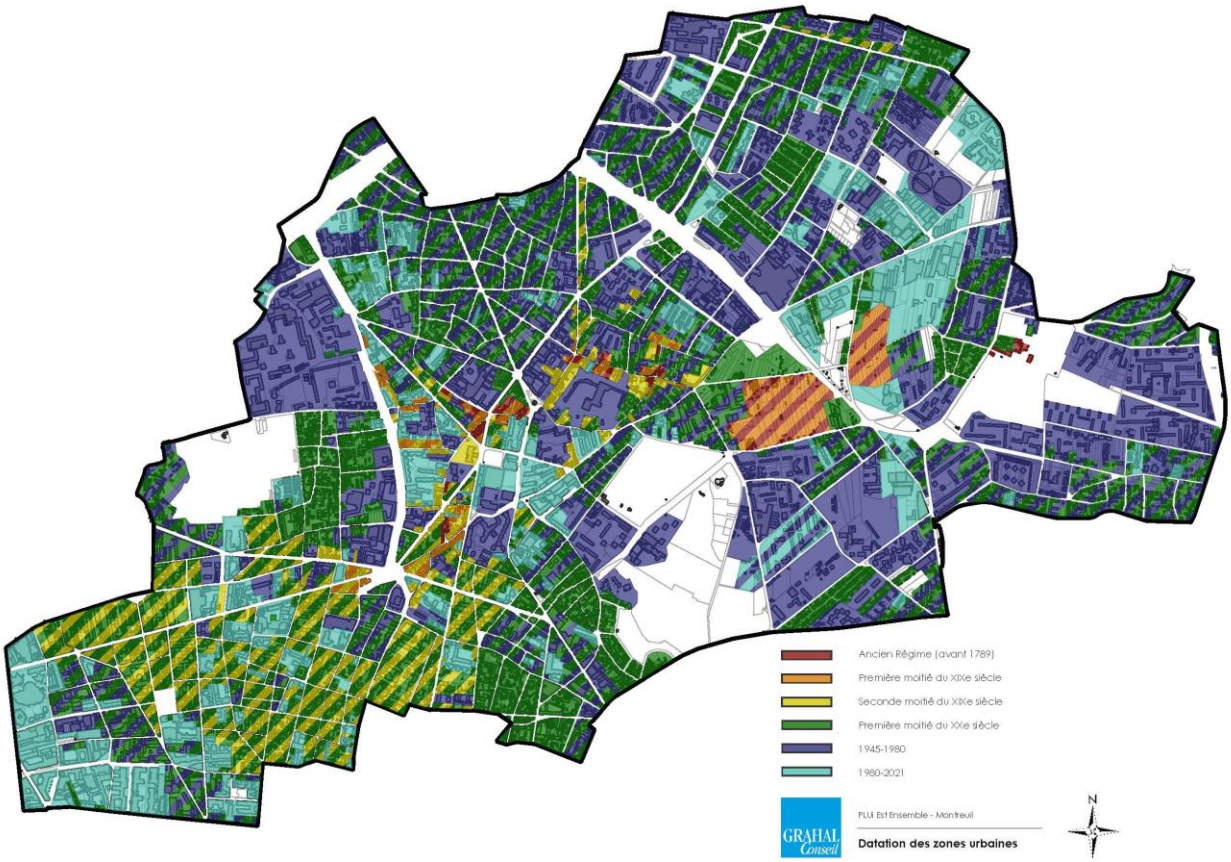
- Au tournant des années 2000, le **Bas-Montreuil** et le quartier des Coutures à Bagnolet font toujours face à des poches d'insalubrité persistantes. Ils font l'objet d'un Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Pour mettre en œuvre ce programme, la partie montreuilloise, située de part et d'autre de la rue de Paris, est visée par une ZAC en 2011 dont l'objectif est de favoriser le maintien sur place des populations les plus vulnérables : la **ZAC de la Fraternité**, gérée par Est Ensemble, qui en a confié l'aménagement à la société publique locale d'aménagement SOREQA. Pour aider certains propriétaires à rénover les bâtiments, la Ville a mis en place en parallèle une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement urbain, qui cible 35 immeubles prioritaires bénéficiant de subventions. Afin que la commune puisse maîtriser les développements dans le quartier, une seconde ZAC a été mise en place : la **ZAC multi-sites du Faubourg**. Elle rassemble cinq secteurs stratégiques peu denses, dont plusieurs friches, qui présentent un important potentiel de transformation : Chanzy, Marceau, République, Valmy et Robespierre.
- Le **Haut-Montreuil** est quant à lui concerné par la **ZAC Boissière-Acacia,** qui vise la construction d'environ 1200 logements, des commerces, un groupe scolaire, un centre de loisirs, une crèche, un terrain de sport et des espaces publics. Cette ZAC constitue la première étape opérationnelle d'une transformation du nord de Montreuil et du plateau du territoire d'Est Ensemble, qui accueillera le prolongement du tramway T1 jusqu'à Val de Fontenay (en lieu et place de l'ancienne A186, fermée en 2019) et de la ligne 11 du métro jusqu'à Rosny-Bois Perrier.
- Dans le secteur **Croix de Chavaux**, la ville a lancé en 2016 un projet de réaménagement et de requalification/transformation des espaces et des circulations. Par ailleurs, les tours de bureaux font l'objet de réhabilitations.
- Les **quartiers des Malassis/Le Plateau** et de **la Noue** à Bagnolet et à Montreuil ont été retenus quartiers d'intérêt national par le Conseil d'administration de l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Ils ont fait l'objet d'un diagnostic en 2018 et font depuis l'objet d'un projet global, après la signature d'une convention pluriannuelle avec l'ANRU en 2019.

En 2003 est lancé de chantier de la **grande Mosquée de Montreuil - Masjid Al Oumma,** rue de Rosny. Elle ouvre officiellement ses portes en 2014.

Fiche d'identité patrimoniale de Montreuil

Caractéristiques historiques

- **Un bourg important dès le Moyen Age.** Montreuil est un bourg agricole conséquent dès l'époque Médiévale. Il doit son développement à sa facilité d'accès depuis Paris, sa topographie favorable et son lien avec le château de Vincennes. A l'époque moderne, la culture des pêches en espaliers fait également la réputation de la ville sur le marché francilien et emploie une majorité de la population.
- **Une ville rapidement industrialisée.** Sa proximité avec Paris, sa facilité d'accès et les grandes parcelles disponibles font du Bas-Montreuil un lieu idéal pour l'installation d'établissements de production. Aucun canal ni chemin de fer ne segmente le territoire montreuillois, offrant une continuité appréciable pour ces installations. La commune accueille une industrie diversifiée, nécessitant des savoir-faire et une main-d'œuvre qualifiée.
- **La ville des premiers temps du cinéma**. La « modernité industrielle » crée à Montreuil un terreau fertile pour les inventeurs, artistes et industriels du spectacle. Le praxinoscope y est ainsi inventé en 1876. Au tournant des XIXe et XXe siècles, Montreuil accueille les studios de Georges Méliès et de Charles Pathé, tandis que de nombreux cinémas ouvrent tout au long de la première moitié du XXe siècle.
- **Un centre-ville rénové.** Les années 1960-1970 voient la rénovation du secteur Croix de Chavaux – Mairie qui forme un nouveau centre composé de tours, d'équipements publics, d'espaces commerciaux, de dalles, de pôle multi-modaux, etc. Cet urbanisme ne s'inscrit pas dans la durée et fait l'objet d'un nouveau projet dès fin des années 1980.
- **La problématique de l'habitat insalubre et des friches industrielles.** Depuis la fin de la seconde Guerre mondiale, Montreuil doit faire face à la problématique du devenir des friches laissées par la délocalisation des activités industrielles et de l'habitat ouvrier qui y était lié. Si ces opportunités et la desserte de la commune attirent une nouvelle population plus aisée, la maîtrise de cette évolution constitue un enjeu important pour Montreuil.



Quelques rues en cœur de ville témoignent encore de l'ancien centre-bourg de Montreuil, dans une combe du plateau de Romainville. Les premiers grands développements de la seconde moitié du XIXe siècle ont lieu dans le Bas-Montreuil ; les terrains plats et vierges, ainsi que la proximité et l'accessibilité de Paris offrant des emplacements de choix pour l'installation d'un tissu industriel et de logements ouvriers. Cette période voit également l'aménagement de grands boulevards au centre, mais aussi en extension en direction du nord. La première moitié du XXe siècle voit l'étalement urbain se poursuivre dans toutes les directions. Les coteaux et le plateau accueillent un tissu pavillonnaire, parfois très éloigné des centralités montreuilloises, comme dans le secteur des 3 Communes. Le centre ancien joue un rôle de jonction entre les différents secteurs du plateau et de la plaine. La seconde moitié du XXe siècle voit l'aménagement de grands ensembles sur le plateau ou sur les sites d'anciennes carrières. S'il préserve quelques séquences de bâti ancien, le centre est largement rénové dans les années 1960-1970 pour accueillir un urbanisme de tours et de dalles. Cet urbanisme est vite écarté et le centre est de nouveau rénové dès la fin des années 1990. Les quarante dernières années voient la rénovation et la réhabilitation des friches industrielles et du bâti insalubre, tandis que le secteur de la porte de Paris et de la rue de Lagny accueille de grands ensembles d'activités tertiaires.

Caractéristiques urbaines

- **Des quartiers aux identités marquées, mais relativement liés.** Le territoire montreuillois prend place au sein d'une topographie marquée, composée de trois espaces : la plaine et ses ilots ouvriers, les coteaux et les combes avec le centre-ville, les anciennes carrières et jardins, et le plateau avec son habitat pavillonnaire, ses grands ensembles et les murs à pêches. Ces trois espaces ont connu une histoire et une urbanisation différentes, mais restent assez liés d'un point de vue urbain et géographique. Le centre, à l'origine situé dans une combe du plateau, forme un pivot entre la plaine et le plateau.

- **La N 302 comme épine dorsale de la ville.** L'axe de la rue de Paris et du boulevard Aristide Briand constitue l'axe principal de la ville. D'autres axes secondaires structurent également la commune : la D 37 (boulevard Chanzy-avenue Gabriel Peri), la D 20 (avenue de la Résistance), la rue de Rosny, l'axe Barbusse-Stalingrad.

- **L'ex-A1086, une ancienne coupure en cours de résorption.** L'ancienne bretelle d'autoroute traversant Montreuil depuis l'autoroute A3 a été fermée en 2019. Elle constituait une rupture assez marquante dans le paysage et l'urbanisme du Haut-Montreuil. Sa démolition pour accueillir le prolongement du Tramway T1 devra permette de résorber cette rupture et de renaturer le secteur en proposant un développement pour les habitants et les activités déjà présentes.

- **Un tissu orthogonal irrégulier.** A l'exception du centre-ville, qui s'appuie assez largement sur le réseau viaire ancien, le réseau viaire de Montreuil est principalement hérité de la seconde moitié du XIXe à la première moitié du XXe siècle. Les ilots sont irréguliers et prennent place au sein d'un réseau orthogonal, héritage des cheminements agricoles.

Caractéristiques paysagères

- **De grands parcs rythmant le territoire.** Montreuil accueille trois grands parcs : les Guilands et les Beaumonts, aménagés sur d'anciennes carrières de gypse, et le parc Montreau, dans le domaine du château éponyme.

- **Un reliquat des cultures fruitières.** L'espace situé entre le parc Montreau et le cimetière accueille toujours de longues parcelles de jardins en lanières. Quelques murs à pêches ont subsisté, témoin de cultures datant du XVIIème siècle et entretenus par des familles ou des associations. Les murs à pêches sont protégés au titre des sites classés depuis 1999.

- **Des espaces urbains et des cœurs d'ilots très végétalisés**. Les grandes périodes d'urbanisation à Montreuil font la part belle à la présence du végétal dans l'espace public et privé : les grands boulevards, rues et places du XIXe et XXe siècle sont régulièrement plantés, les cœurs d'ilots du Bas-Montreuil accueillent souvent des arbres, dans la tradition de l'habitat ouvrier, les pavillons du haut Montreuil prennent place au sein de jardins privés, tandis que les grands ensembles sont aménagés au sein d'espaces paysagers.

Caractéristiques architecturales

- **Un bâti ancien résiduel**. Si le centre-ville a été largement rénové dans les années 1960-1970, quelques exemples de bâti d'avant la seconde moitié du XIXe siècle sont toujours visibles le long des voies anciennes. Le paysage urbain est ainsi fait de ruptures d'échelles marquées.
- **Des ilots ouvriers dans le Bas-Montreuil**. La plaine en direction de Paris accueille des ilots ouvriers, où se mêlent anciennes usines, immeubles de direction et logements ouvriers, souvent organisés autour d'une cour. Bien que cette architecture ait fait l'objet de rénovations dans la seconde moitié du XXe siècle, une part importante a été conservée.
- **Une assez grande richesse de l'habitat de la seconde moitié du XIXe siècle au début du XXe siècle**. Montreuil accueille des immeubles de boulevards, des maisons de ville et des pavillons de cette période, principalement sur les voies principales, les boulevards et les lotissements.
- **Un centre-ville bicéphale rénové**. Le centre-ville de Montreuil prend place au sein de deux pôles : le secteur Croix de Chavaux et le secteur mairie. Ces secteurs ont été rénovés dans les années 1970 pour créer un nouveau centre sur dalles, accueillant tours de bureaux, pôles multi-modaux, équipements publics et zones commerciales. Le plan de ce nouveau centre est repris dès la fin des années 1990 afin de créer plus de liens avec le tissu ancien et la topographie, tout en exerçant une centralité commerciale et piétonne plus apaisée.
- **Un secteur Porte de Paris – rue de Lagny accueillant des immeubles de grande hauteur**. Avec la construction du périphérique et la résorption de friches industrielles, de nombreuses grandes parcelles ont été libérées dans ce secteur pour accueillir des immeubles de grands gabarits à l'architecture contemporaine (1990-2010).

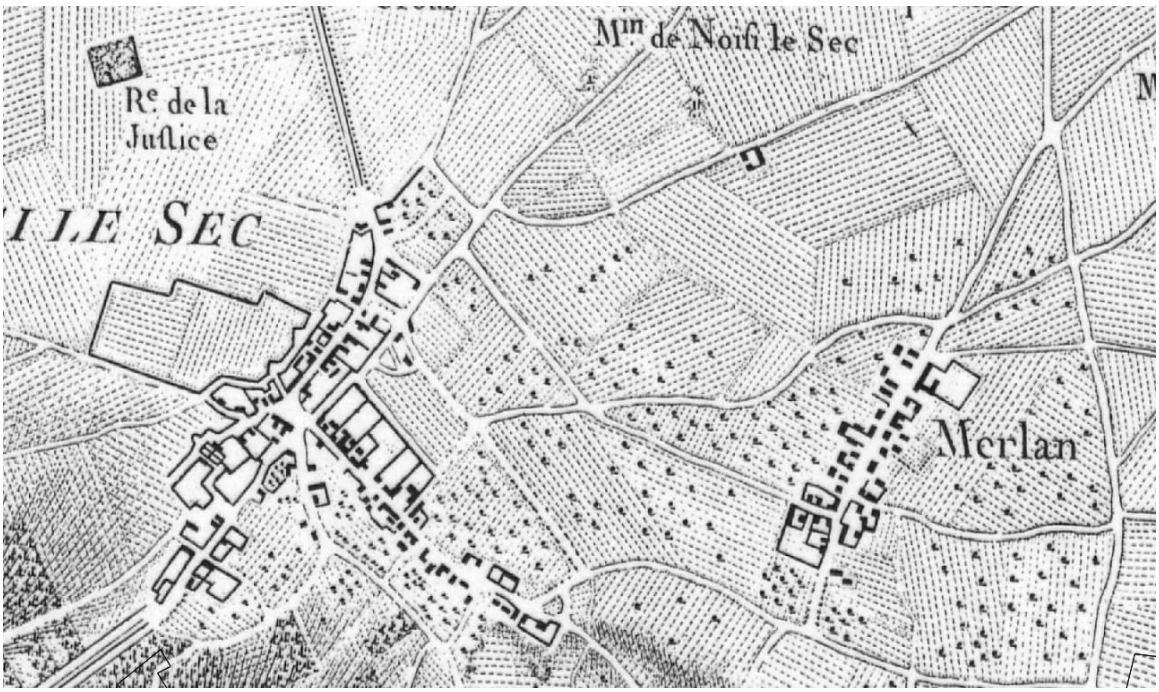
Noisy-le-Sec

1. Antiquité – XVIIIe siècle : Un bourg agricole isolé et séparé en deux zones urbaines

Des vestiges datent l'occupation du territoire communal à l'Age du Bronze (2700 à 800 avant notre ère). Une **villa** est attestée en 832. Durant toute la période médiévale et l'Ancien Régime, la propriété foncière à Noisy-le-Sec est essentiellement aux mains de seigneurs laïcs et de grandes abbayes de la région parisienne (abbayes de Saint-Denis, de Saint-Maur, de Livry, de Saint-Martin-des-Champs). Le village prend place au nord-est du plateau de Romainville, dans la plaine au pieds des coteaux.

Le premier document attestant de l'existence de la paroisse de Noisy remonte à 992. Il y est mentionné que **l'église** est placée sous le patronage de Saint-Etienne. Le mont Maurillon, Mourlan ou **Merlan**, accueille quant à lui un petit hameau. Ce fief est rattaché à l'abbaye de Saint-Denis dès le début du IXe siècle et au monastère d'Argenteuil en 1003. Merlan n'est rattaché à Noisy qu'à partir du XVIe siècle. Le territoire noiséen accueille majoritairement des **vignes** (plus de 60% des habitants sont vignerons au XVIIe siècle), mais aussi des **noyers** (d'où la commune tire son nom). Merlan accueille plutôt une **culture maraîchère**. La campagne environnante est également parsemée de **moulins**. Enfin, une **plâtrière** est présente au XVIIIe siècle (attestée en 1740) et emploie jusqu'à une centaine d'ouvriers. D'anciennes plâtrières servent également de **champignonnières**.

L'église est rénovée à plusieurs reprises du XVIe au XVIIIe siècle. Les recensements font état de 250 feux en 1709, puis 304 en 1788.



Noisy-le-Sec sur la *Carte des Chasses du Roi*, 1764-1807
Le village de Noisy-le-Sec s'organise autour d'une place centrale où se rejoignent la route vers Romainville, celle vers Rosny et celle vers la route de Paris à Meaux. Les maisons sont alignées sur rue, avec un jardin clos à l'arrière.
Le hameau de Merlan prend quant à lui la forme d'un « village-rue », sis de part et d'autre de l'actuelle rue de Merlan.

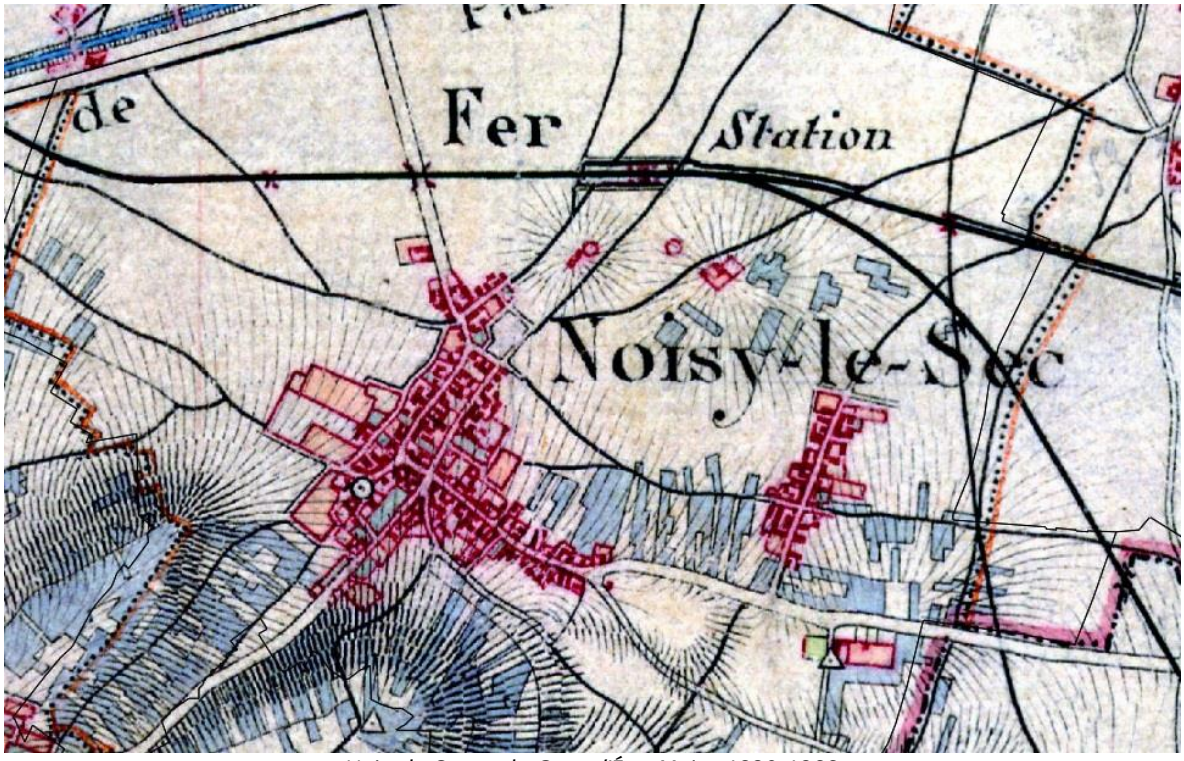
2. XIXe siècle : un fort développement urbain et démographique grâce à la gare

Pendant toute la première moitié du XIXe siècle, Noisy-le-Sec ne connait que peu d'évolutions. Le centre-bourg se densifie quelque peu tandis que le **Fort de Noisy** et une **lunette d'artillerie** sont construits au sud du territoire, en haut du plateau (aujourd'hui sur la commune de Romainville), dans les années 1840. **L'église Saint-Etienne** est totalement reconstruite en 1822-1823.

Nicolas Tripier, avocat et maire de Noisy-le-Sec de 1819 à 1829, se porte acquéreur de la ferme et des terrains du **Londeau**, situé au sud de Merlan, sur la route entre Noisy et le Raincy. Il y fait construire une grande demeure bourgeoise.

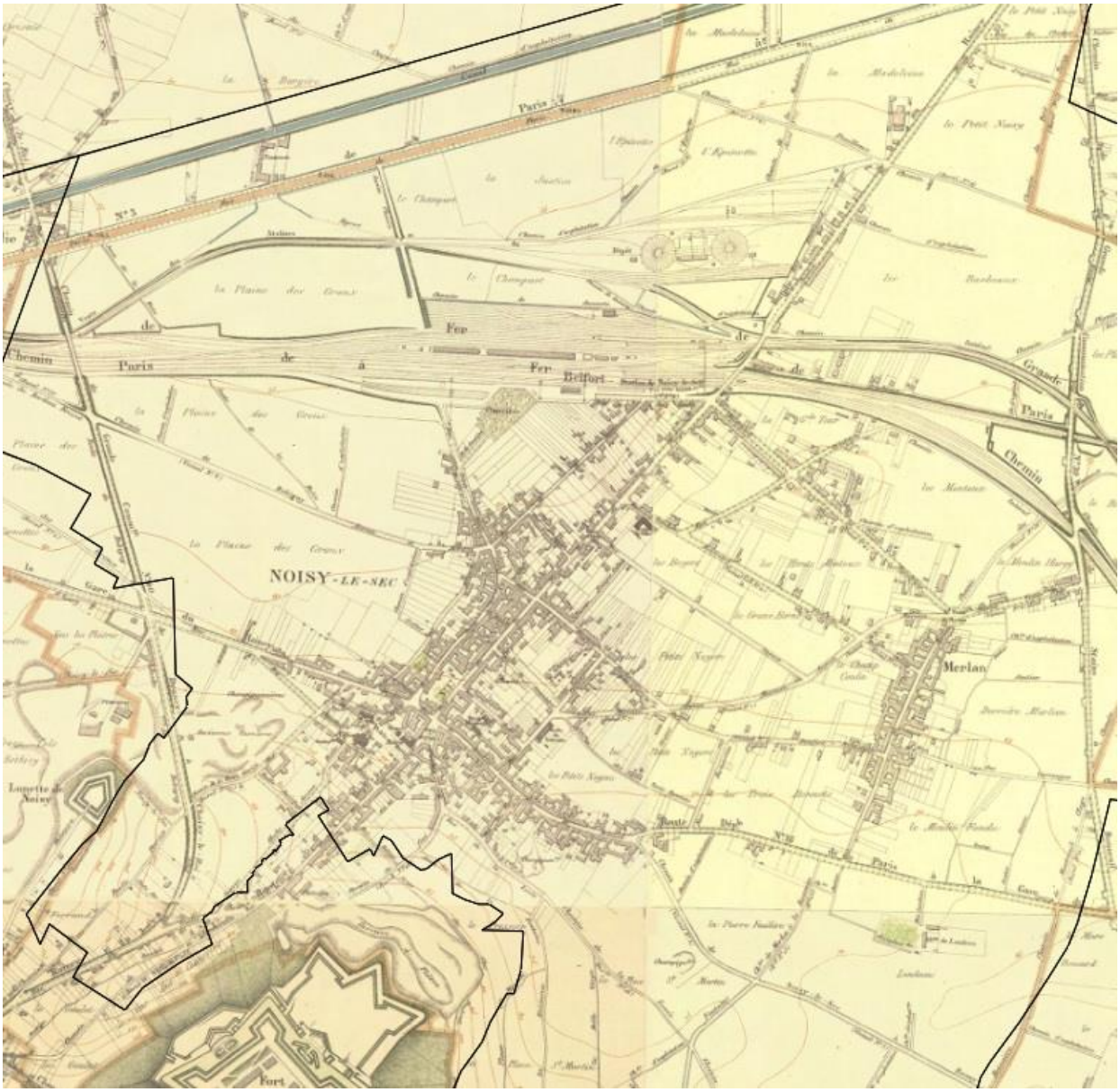
Lors de l'aménagement de la ligne Paris-Strasbourg par la Compagnie des chemins de fer de l'Est, une **station** est créée au nord du bourg de Noisy-le-Sec en juillet 1849. La présence de cette station attire à Noisy-le-Sec une nouvelle **population ouvrière** travaillant à Paris et à la gare. Quelques petites **usines et ateliers** s'installent au cours de la seconde moitié du XIXe siècle : corseterie, biscuiterie, fabrique de crayons. La population connaît ainsi une hausse continue au cours de cette période : 2010 habitants en 1851, 2976 en 1866, 3897 en 1881 et 8105 en 1896.

L'activité agricole reste néanmoins majoritaire jusqu'au dernier quart du XIXe siècle, avec une forte production maraîchère. La viticulture occupe encore une place importante, de même que les fruits rouges : framboisiers, cassissiers et groseilliers.



Noisy-le-Sec sur la *Carte d'État-Major*, 1820-1866
La gare apparait au nord du village mais présente encore une emprise réduite. Le centre-bourg s'est densifié, principalement vers l'ouest, avec le percement de la rue des Bergeries. Enfin, à l'est, le domaine du Londeau est visible

La station de Noisy est transformée en **gare de triage et dépôt de locomotives** en 1882, son emprise foncière atteignant 75 ha. La Compagnie des chemins de fer de l'Est emploie alors un nombre conséquent de travailleurs noiséens (600 en 1900).



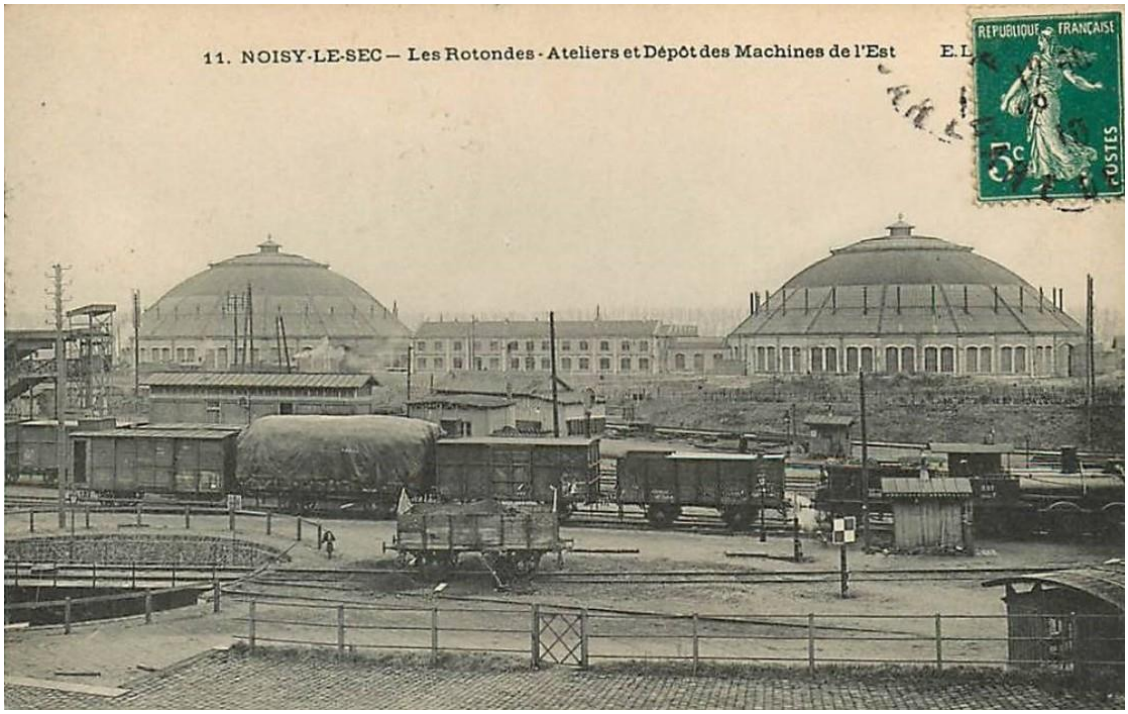
Noisy-le-Sec sur *l'Atlas communal du département de la Seine*, 1895-1900
Le centre-bourg s'est densifié, avec la construction de nombreux bâtiments publics. L'urbanisation s'est étendue vers le nord, en direction de la gare, et vers le sud, en direction de Romainville. De grands boulevards ont été percés entre Merlan et la gare, préfigurant les futurs développements urbains. Ce nouvel habitat est principalement composé d'immeubles et de maisons en alignement de voie. Les lotissements pavillonnaires n'apparaissent pas encore. Au sud, le fort de Noisy a été construit au sommet du plateau Enfin, au nord, une première tannerie apparaît au bord du canal de l'Ourcq.

Le centre-bourg se densifie et s'étend, vers le sud, en direction de Romainville, et au nord, vers la gare. L'aménagement en **hôtel de ville** d'un immeuble situé rue du Goulet (aujourd'hui rue Anatole-France) débute en 1846. Les voies anciennes sont alignées et agrandies, tandis que de nouvelles voies sont percées, notamment au nord (création du rond-point de Merlan, des boulevards Gambetta et de la République, des rues Dombasle et Carnot). La **place de la mairie** est aménagée et plantée, devenant le centre de la ville, où se concentrent **l'église**, la **mairie**, une **gendarmerie**, une **école des filles** et un **presbytère**. Plus loin, une **école maternelle** est construite, rue Béthisy, et une **école de garçons,** rue Damas. Un **marché** et une **usine à gaz** sont érigés de part et d'autre de la rue du Centenaire. Une seconde **école de filles** est construite boulevard Gambetta. Enfin, le **cimetière** est déplacé au nord, à proximité des voies de chemin de fer.

3. Première moitié du XIXe siècle : la construction d'une ville cheminote

L'**atelier de Noisy-le-Sec** est créé à partir de 1908 par la Compagnie des chemins de fer de l'Est et son importance économique transforme profondément Noisy-le-Sec, qui devient une **ville cheminote**. Une **nouvelle gare** est construite en 1910. En 1914, les chemins de fer emploient 2 300 personnes sur le site de Noisy.

Lors de la Première Guerre mondiale, la gare devient la plus importante gare régulatrice de France pour le transport des troupes militaires, et, lors de la première bataille de la Marne, des taxis parisiens réquisitionnés prennent en charge les unités d'infanteries au fur et à mesure de leur débarquement des trains pour les transporter sur le front.



Anciennes rotondes ferroviaires de Noisy-le-Sec, date inconnue

Dans l'Entre-deux Guerres, l'urbanisation de Noisy-le-Sec s'étale. Merlan est quasiment en continuité urbaine du centre-bourg, de même que Romainville au sud et Bondy au nord. La transformation de l'économie de la ville, tournée vers l'exploitation du chemin de fer et les industries, permet de lotir les parcelles agricoles. De nombreux **lotissements pavillonnaires** voient le jour, sur les parcelles entourant le centre-bourg donc, mais également au sud du territoire, au lieu-dit du ***fond d'Orval***, en lien avec Romainville et Montreuil. Un **nouveau cimetière, une école** et **une briqueterie** y sont également aménagés.

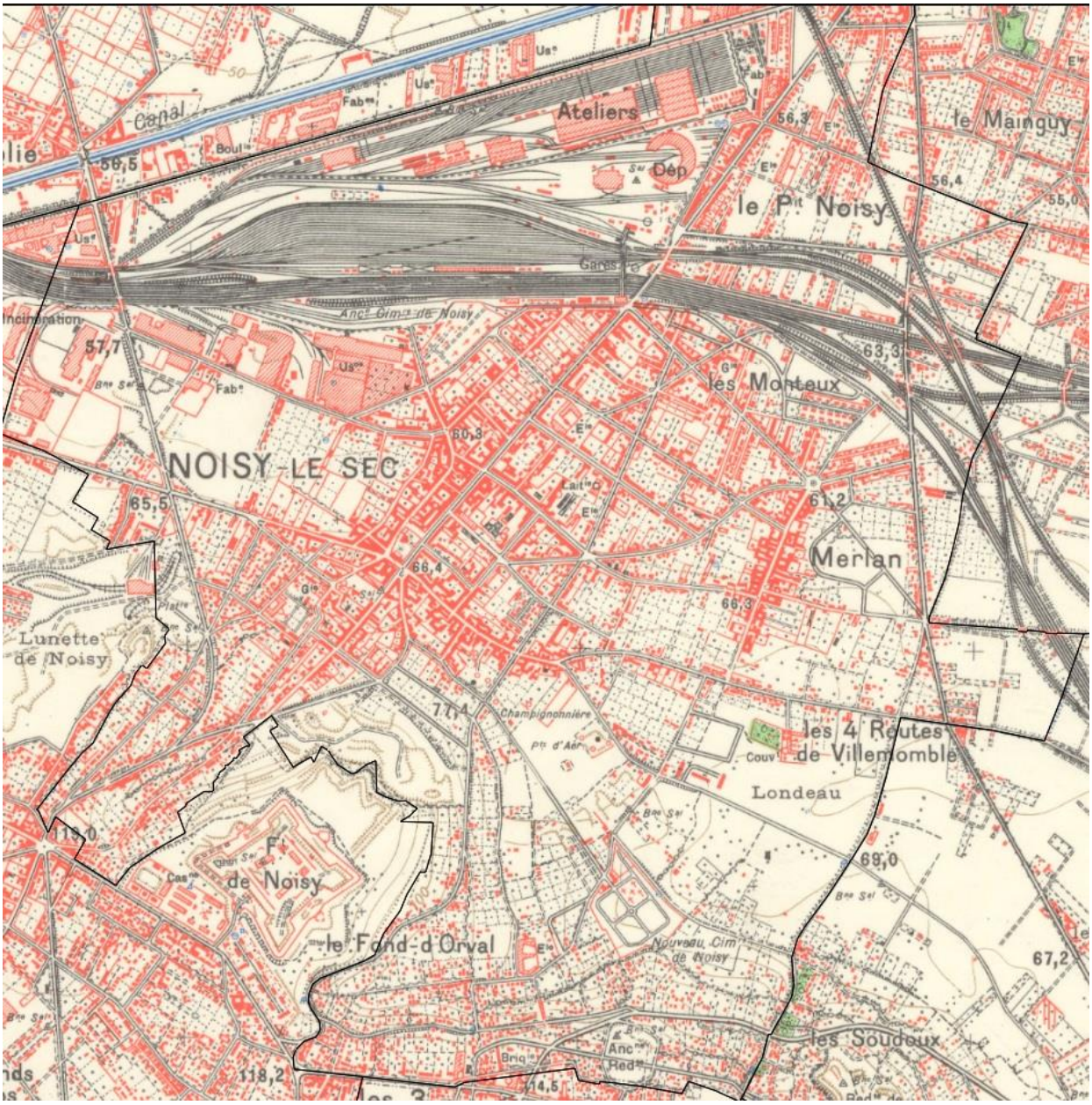
De nombreuses **industries** s'installent part et d'autre des voies de chemin de fer, de l'avenue Gaston Roussel au canal de l'Ourcq et au pont de Bondy.

Pont du chemin de fer de Noisy-le-Sec, avant 1914

Afin de suivre le développement démographique de la commune, notamment dans la partie nord du territoire proche de la gare, une **chapelle** est construite entre 1911 et 1913, rue Dombasle. Une **nouvelle église** est construite en 1931 et placée sous le vocable de Saint-Jean-Baptiste. En 1933-1934, la **mairie** est agrandie avec la construction d'un bâtiment annexe et d'une salle des fêtes.

En 1913, les Jésuites de l'Action populaire achètent le **château du Londeau** pour y aménager un monastère. En 1923, les sœurs Carmélites de l'Ordre du Saint Esprit, venues de Belgique, achètent le domaine aux Jésuites pour implanter leur ordre en France.

A l'inverse de Bondy par exemple, qui voit apparaître ses premiers lotissements pavillonnaires, Noisy-le-Sec offre une **ambiance plus citadine**, avec la construction de nombreux **immeubles de boulevards** et **maisons en alignement de voie**. La ville se développe également au nord des voies de chemin de fer, le long de la nouvelle avenue de Bondy.



Noisy-le-Sec sur la *Carte topographique*, 1934-1962
L'urbanisation est ici continue du pont de Bondy jusqu'à Romainville. Le bâti reste principalement en alignement de voie, avec des cœurs d'ilot non lotis. De grandes usines ont été aménagées à proximité de la gare de triage et le long de l'Ourcq. Le fond d'Orval, au sud, voit naître un nouveau quartier pavillonnaire, en lien avec Romainville et Montreuil.

4. 1945-années 1960 : Une reconstruction rapide Après-Guerre

Noisy-le-Sec est touchée par les **bombardements alliés sur la gare de triage** de la nuit du 18 au 19 avril 1944 et devient le symbole des communes franciliennes sinistrées. Elle déplore un très lourd bilan humain (environ 500 morts) et la destruction totale ou partielle de la majeure partie du parc immobilier.

Le projet d'aménagement et de reconstruction de Noisy-le-Sec est intégré au **plan général d'aménagement de la région parisienne** en 1945. Compte-tenu des difficultés de la Reconstruction (insuffisance de charbon et de matériel, pénurie de matériaux de construction traditionnels, manque de main-d'œuvre spécialisée et locale, prix élevés de la construction et urgence des besoins), le plan offre une large place aux chantiers expérimentaux. Deux chantiers sont envisagés à Noisy-le-Sec : une cité de maisons préfabriquées dans le quartier de Merlan et des immeubles sur la place de la Gare.

Les **immeubles de la place de la gare** prennent place sur une parcelle bombardée et utilisée depuis pour des logements temporaires. Ils sont achevés en 1951.

La **cité expérimentale de Merlan** est construite sur des parcelles agricoles à l'est du hameau. Le chantier est ouvert aux constructeurs français et étrangers devant présenter des prototypes de maisons construites selon différents procédés de construction et mettant en œuvre les matériaux les plus divers. 56 maisons entourées de jardins et séparées par des clôtures basses sont construites, dont 26 provenant de pays étrangers (Royaume-Uni, Canada, Etats-Unis, Finlande, Suède et Suisse). L'ensemble est partiellement achevé dès 1949.

Cité expérimentale Merlan, 1951 - MEEDDAT/DICOM-fonds MRU

La reconstruction et la rénovation de Noisy-le-Sec se poursuit pendant les années 1950 et 1960. La **cité-jardin du Londeau** est aménagée par le Foyer Noiséen entre 1949 et 1950, rue du Progrès. Le nombre de logements collectifs explose en 1957 avec la réalisation d'ensembles à l'initiative de l'Office départemental d'HLM : les cités **Pierre-Feuillère**, **Trois-Bonnets** et **Stephenson**. La **Cité des Fleurs** est construite 10 ans plus tard au sud du quartier.

Cité-jardin du Londeau et cité de la Pierre-Feuillère, N. D. (fin des années 1950)

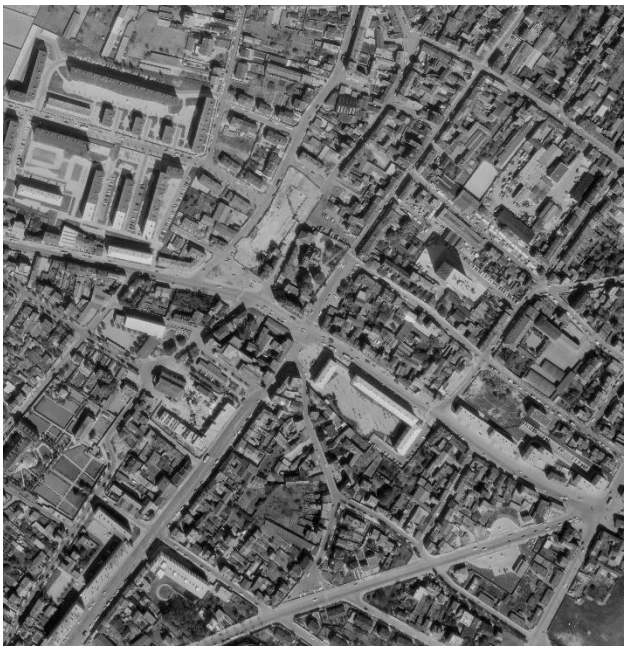
La **cité Léo Lagrange** est également construite en 1958-1960, à l'est du centre ancien. Au fond d'Orval, les **cités de la Boissière** et de la **Renardière** voient le jour dans la seconde moitié des années 1960. La construction de **l'autoroute A3** à cette période vient cependant couper ce quartier du reste de la ville.

L'Office central interprofessionnel du logement (OCIL) rachète des terrains au sud de Merlan au début des années 1960 pour y bâtir un grand ensemble. Le château du Londeau est racheté en 1964, en échange de la promesse qu'une chapelle s'élèverait au cœur de la nouvelle **cité du Londeau**. Le château est détruit pour laisser place à un ensemble de tours et de barres érigées entre 1965 et 1971. La **chapelle du Saint-Esprit** y est construite en 1971.

5. Années 1970 - années 1990 : une rénovation de grande ampleur des ilots anciens

En 1961, la Municipalité engage la **rénovation du centre-ville** et crée la SEMINO (Société d'économie mixte de Noisy le Sec). Elle livre ses premiers immeubles de logement, rue Béthisy, en 1966. La rénovation urbaine du centre-ville se poursuit dans les années 1970 par des **opérations de résorption**

de l'habitat insalubre. Les ilots anciens sont détruits pour laisser place à des immeubles de logements et commerces (opérations Jaurès Sud, Goulet-Peupliers et de la place des Découvertes). Les éléments anciens les plus saillants (mairie, église, La Galerie) sont néanmoins conservés et intégrés dans ces nouveaux quartiers.



La rénovation urbaine du centre-bourg sur les Photographies aériennes IGN de 1967 et 1974

Noisy-le-Sec connaît une tertiarisation des activités. Les industries situées à proximité de la gare sont transformées en **parc d'activités tertiaires** dans le dernier quat du XXe siècle, avec de nombreuses démolitions-reconstructions.

6. Années 1990 à nos jours : Une politique de réhabilitation des quartiers et de renouvellement urbain

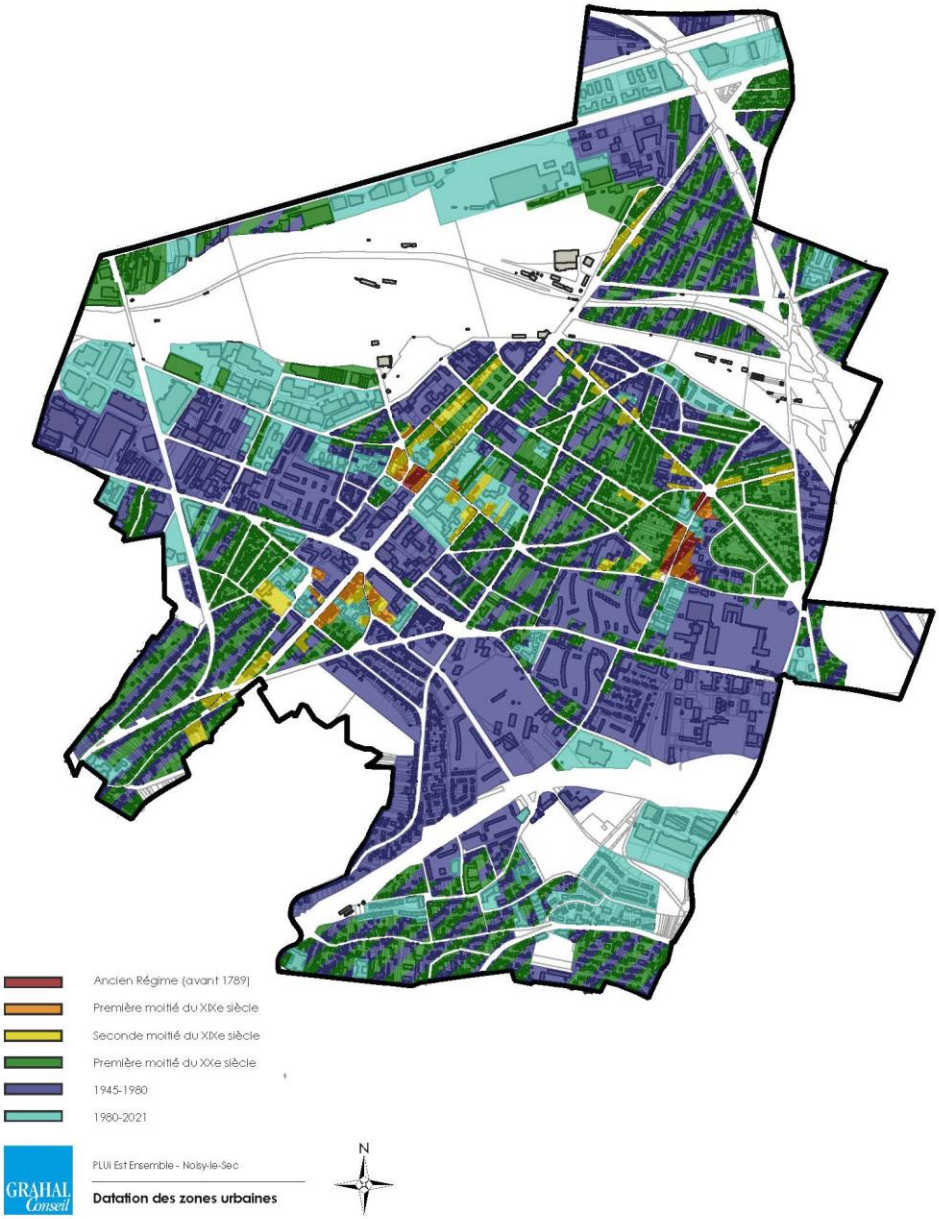
En 2004, la Ville a adhéré à la politique de rénovation urbaine impulsée par l'État dans les quartiers prioritaires. D'abord à travers **l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU**), qui a permis la réhabilitation et la rénovation des quartiers du Londeau et de la Boissière, puis avec le **Nouveau programme de rénovation urbaine (NPNRU)** à partir de 2014 pour le Londeau, Béthisy/centre-ville, l'allée du Londeau et les secteurs Pierre-Feuillère et Trois-Bonnets. Ces projets de renouvellement urbain ont vu la destruction de plusieurs immeubles de grande taille au profit d'immeubles collectifs de plus petit gabarit, mais aussi la réhabilitation d'immeubles anciens, la requalification des espaces verts et l'implantation de commerces.

La **ZAC « Quartier durable de la Plaine de l'Ourcq »** a quant à elle conduit à la construction de 625 logements dans le nouveau quartier Engelhard, sur les anciennes emprises industrielles des berges du canal de l'Ourcq. La ZAC a par engagé le renouvellement urbain du quartier de la Sablière, par l'ouverture d'une nouvelle voie qui traverse le quartier, la requalification des espaces publics, la démolition d'un immeuble, la construction de quatre nouveaux immeubles (deux à vocation sociale et deux privés) et l'extension du groupe scolaire Jean Renoir.

Fiche d'identité patrimoniale de Noisy-le-Sec

Caractéristiques historiques

- **La constitution d'une ville cheminote à partir de la seconde moitié du XIXe siècle**. Village agricole éloigné des grandes voies de communications, Noisy-le-Sec voit son développement s'accélérer après l'aménagement de la gare en 1849, puis de sa transformation en gare de triage et la construction d'ateliers. De nombreux cheminots travaillant à la gare ou ses activités annexes s'installent au sein des nouveaux quartiers de la commune.
- **Un laboratoire de l'habitat de la Reconstruction**. Très touchée lors de la Seconde Guerre mondiale, Noisy-le-Sec fait l'objet de nombreux chantiers de reconstruction dans les années 1950. La cité Merlan, lotissement de maisons aux procédés de construction et matériaux expérimentaux proposées par des équipes venues du monde entier, est l'ensemble le plus représentatif et patrimonial de ce mouvement, mais d'autres cités-jardins, grands ensembles et immeubles voient aussi le jour entre 1945 et 1960 sur la commune.
- **Un centre-ville rénové dans les années 1960-1970**. Le centre ancien fait l'objet de démolitions-reconstructions de nombreux ilots insalubres de bâti ancien, conservant le réseau viaire ancien.
- **Une tertiarisation des activités industrielles.** La désindustrialisation des communes de la Petite Ceinture fait muter l'économie de Noisy-le-Sec mais, à l'inverse de nombreuses communes, le tissu industriel est transformé pour accueillir des activités tertiaires.
- **Une politique de renouvellement urbain à partir des années 1990.** De nombreux projets de réhabilitation et rénovation des quartiers voient le jour au cours des trente dernières années. D'anciennes friches industrielles font également l'objet de programmes mixtes, accueillant logements, commerces et parfois activités tertiaires.



L'ancien centre-bourg de Noisy-le-Sec a été largement rénové dans la seconde moitié du XXe siècle, mais accueille encore quelques ilots et séquences de bâti ancien. L'ancien hameau de Merlan présente quant à lui une meilleure intégrité et authenticité. Les extensions de la fin du XIXe siècle et du début du XXe siècle sont toujours visibles, avec un urbanisme de boulevards et de lotissements pavillonnaires. La seconde moitié du XXe siècle voit l'aménagement de grands ensembles et de lotissements pavillonnaires en périphérie des noyaux urbains, sur des parcelles anciennement agricoles, ainsi que des grands projets de rénovation urbaine, notamment dans l'ancien centre-bourg de Noisy. Ce développement se poursuit à la marge lors des quarante dernières années, période à laquelle les activités industrielles se tertiarisent, occasionnant des démolitions-reconstructions ou laissant des friches faisant l'objet de projets de rénovation mixtes.

Caractéristiques urbaines

- **Un cœur central cohérent et des quartiers périphériques séparés**. Noisy-le-Sec présente un territoire communal étendu et quasi-intégralement urbanisé. La partie centrale du territoire, qui constitue le cœur de ville, résulte de l'agglomération entre le centre ancien et le hameau de Merlan et de leurs extensions. Deux parties du territoire situées en périphérie sont séparées de ce cœur par des grandes voies de circulation : le Petit Noisy, au nord, séparé par les voies de chemin de fer, et le secteur Renardière-Boissière, séparé par l'autoroute A3.

- **La D117 comme axe principal**. L'axe Anatole France – Jean Jaurès – Gallieni constitue la colonne vertébrale de la commune à partir de laquelle s'organise le tissu urbain. La D40 et la D116 constituent les voies secondaires structurantes.

- **Un réseau viaire en extensions successives**. Le réseau viaire actuel s'appuie assez largement sur celui composé au XIXe siècle. Les voies principales, parfois élargie et alignées, ont été maintenues, tandis que les nouveaux quartiers aménagés ex-nihilo se sont inscrits dans leur propre réseau viaire, caractéristique de leur époque de construction et de leur typologie (boulevards, lotissements, cités-jardins, grands ensembles, zones d'activités).

Caractéristiques paysagères

- **Aucun grand espace vert**. A l'exception d'une partie du parc de Romainville et de l'ancien fort de Noisy, Noisy-le-Sec ne possède aucun grand espace vert sur son territoire communal. La commune accueille des squares le long de l'avenue Jean Jaurès (Beltrame, Semart et Jaurès) et d'autres en périphérie (Keller, Pagnol, Stephenson).

- **Une importance du végétal dans l'espace public**. De nombreuses rues et voies plantées prennent place dans toute la ville, dans l'esprit des boulevards et cités ouvrières du XIXe siècle. Ce réseau végétal est souvent épars et irrégulier, mais participe à l'agrément et à la qualité paysagère de la ville.

- **Une importance des espaces verts privés et semi-privés**. Les grands ensembles d'immeubles de logement ou d'activités érigés dans la seconde moitié du XXe siècle s'organisent souvent autour d'espaces verts centraux privés ou semi-privés. Enfin les jardins privés du tissu pavillonnaire et des cités-jardins participent à la qualité paysagère et à la biodiversité d'ensemble.

- **Un accès facilité aux rives de l'Ourcq voisines**. Les aménagements des dernières décennies ont permis d'adoucir l'accès au canal de l'Ourcq, distant de quelques centaines de mètres.

Caractéristiques architecturales

- **Un bâti ancien encore présent**. Bien qu'ayant été très largement rénové dans les années 1960-1970, le centre ancien présente toujours des exemples de constructions datant d'avant la moitié du XIXe siècle sur l'axe Anatole France – Jean Jaurès – Gallieni. N'ayant pas été rénové, l'ancien hameau de Merlan présente même une meilleure authenticité et intégrité. Ces exemples témoignent aujourd'hui de la physionomie et de l'architecture des deux anciens noyaux urbains.
- **Une assez grande richesse de bâti de la seconde moitié du XIXe siècle au début du XXe siècle**. Noisy-le-Sec présente une grande variété de typologies de cette période, avec des immeubles de boulevards, des maisons de ville et des pavillons, principalement sur les voies principales, les boulevards et les lotissements à proximité de la gare et entre le centre ancien et Merlan.
- **Des exemples remarquables d'architecture de la Reconstruction**. La commune offre des ensembles de la Reconstruction remarquables et particulièrement représentatifs de cette période. La cité Merlan, les immeubles de la gare, la cité-jardin du Londeau et les grands ensembles Pierre-Feuillère, Trois-Bonnets et Stephenson témoignent ainsi des expérimentations en matière de procédés constructifs, de matériaux et de logements de cette époque.

Pantin

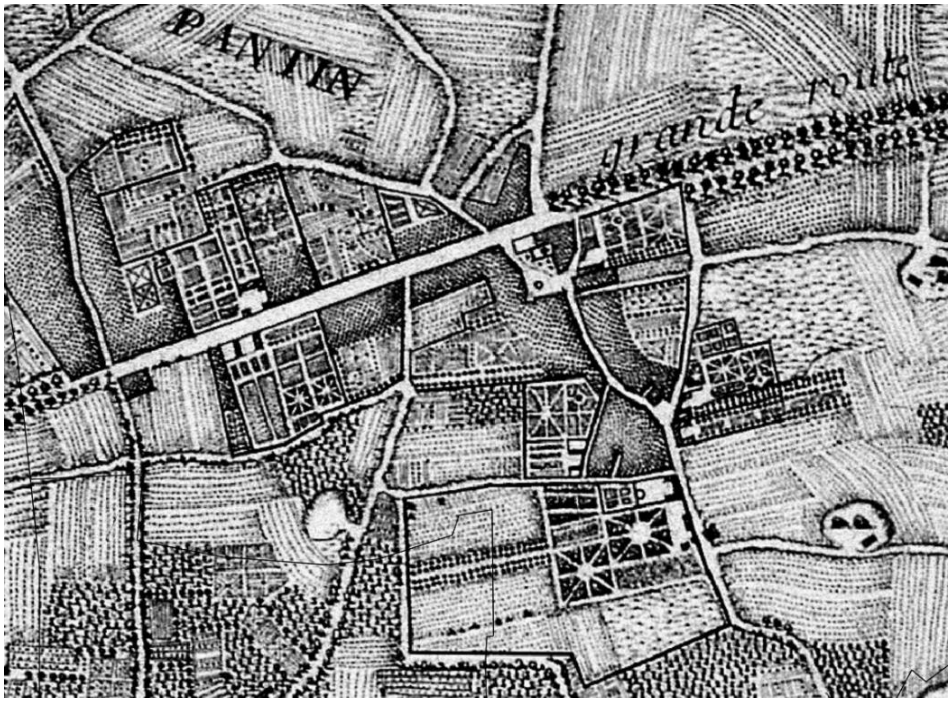
1. Antiquité – XVIIIe siècle : Un bourg agricole sur la route de Paris à Meaux

Des vestiges archéologiques attestent d'une occupation du territoire de Pantin dès l'âge du bronze (2700 à 800 avant notre ère). L'occupation semble permanente à partir de l'époque romaine, après l'aménagement de la **route entre Lutèce et Trèves** (puis route de Paris à Meaux, l'actuelle N3).

Le bourg est **érigé en paroisse** au Ve siècle à la suite de la visite de saint Germain, évêque d'Auxerre, et une église sera placée sous son vocable peu après. Le village prend place au nord du plateau de Romainville, au pieds de ses coteaux et prend la forme d'un **village-rue perpendiculaire à la route**.

Pendant tout le Moyen-Age, Pantin est un **fief du prieuré Saint-Martin-des-Champs**, situé dans les faubourgs de Paris. Au XIIe siècle, une **église** est édifiée à la jonction du village-rue et de la route de Paris à Meaux. Le **cimetière** se trouve alors autour de l'église. En 1197-1198, le prieur de Saint-Martin-des-Champs accorde aux villageois **une charte de franchises**, exemptant de toute imposition les terres du bourg. En 1411, lors de la guerre de Cent Ans, le village est mis à sac par les Armagnacs. Le fief est loué par le prieuré au contrôleur du grenier à sel de Melun en 1499, puis vendu au seigneur d'Orval et de Machefroy en 1563. Au XVIIe siècle, un **péage** est mis en place sur la route.

Menaçant ruine, **l'église** est détruite et reconstruite entre 1662 et 1737. Le **gypse** du plateau commence à être exploité par des carriers à partir du XVIIIe siècle.



Pantin sur la *Carte des environs de Paris* de l'abbé Delagrive, 1731-1741
Le bourg agricole est organisé par la route de Paris à Meaux et la fourche formée par les actuelles rues Charles Auray et Courtois. Les maisons prennent place en alignement de rues, avec des jardins clos à l'arrière. L'ilot de l'église, à la jonction de la rue principale et de la route, constitue le centre du village. Des terres agricoles encadrent le bourg.

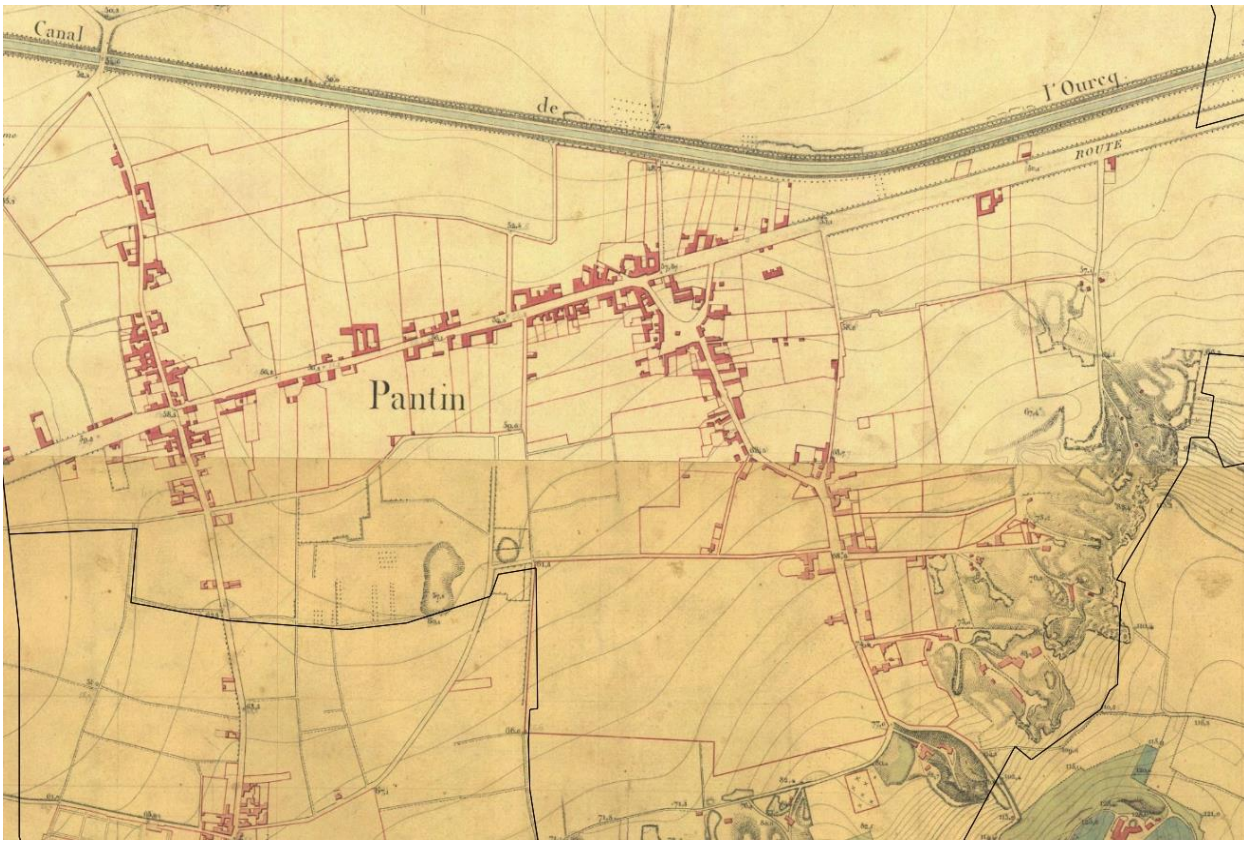
2. Première moitié du XIXe siècle : Un village circonscrit par les grands travaux de la Capitale

En 1790, le Pré-Saint-Gervais, dont la paroisse dépendait de celle de Pantin, obtient son autonomie et ampute le bourg d'une partie de son territoire.

En 1813, le **cimetière** attenant à l'église est transféré au haut de la rue de Montreuil.

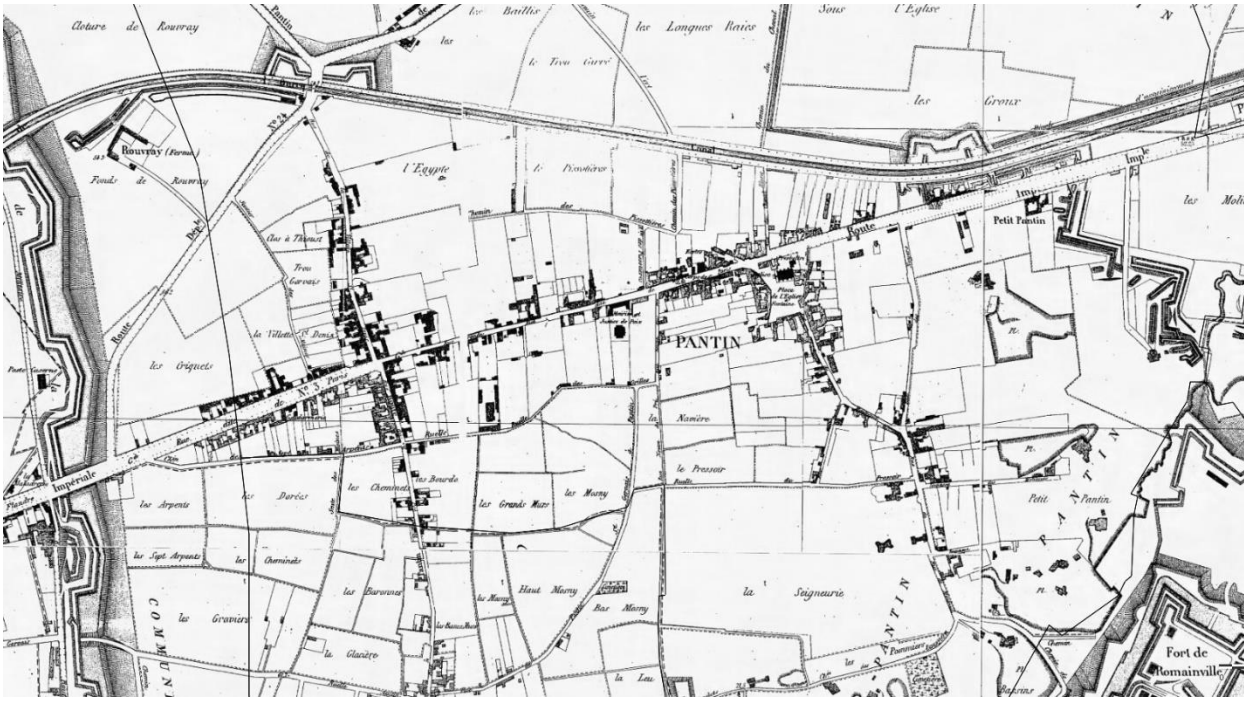
Le **Canal de l'Ourcq** est aménagé le long de la route entre Paris et Meaux de 1804 à 1822. Il forme un coude au nord de Pantin pour éviter le village. La construction du canal marque une rupture territoriale forte entre le bourg, au sud, et les grandes terres agricoles ou de marais vers Bobigny, au nord. Un seul pont (l'actuel pont de la Mairie, à la jonction entre les actuelles rue Hoche et l'avenue du général Leclerc) permet de passer le canal au niveau de Pantin.

Une première **mairie** est installée en 1837-1838 au 15, Grande-Rue (actuelle avenue Jean-Lolive) dans un édifice loué. En 1855, la mairie déménage au 104 de la même voie, dans un bâtiment en front de rue, tandis qu'un édifice pour la **Justice de Paix** est érigé à l'arrière. Des écoles sont également aménagées dans des bâtiments le long de la Grande-Rue, en face de l'église.



Pantin sur la *Carte de la banlieue de Paris à l'extérieur de l'enceinte des fermiers généraux,* 1831
Le bourg se densifie, notamment autour de l'église. L'axe rue Hoche /rue du Pré-Saint-Gervais commence à être loti. Au nord, un pont permet de passer le canal pour rejoindre la route des Petits Ponts.
Sur les coteaux du plateau, au sud-est du village, les exploitations de gypse sont visibles.

La construction de **l'enceinte de Thiers** à partir de 1840 englobe un certain nombre de communes limitrophes de Paris (dont Belleville, La Villette et Charonne), ainsi que 60ha pris à la commune de Pantin. Plusieurs **ouvrages défensifs détachés** sont également construits à l'est de Pantin : le fort de Romainville sur la pointe nord du plateau (au sud-est de Pantin), des fortifications entre le fort et la route et des demi-lunes au nord du canal (une au niveau de l'entrée orientale de Pantin, l'autre au niveau du pont donnant sur la route des Petits Champs). Pantin se trouve ainsi **circonscrit de toute part** : au sud par le plateau, à l'ouest par l'enceinte de Thiers, au nord par le canal et à l'est par les ouvrages défensifs détachés.



Pantin sur le *Plan Lefèvre*, 1855-1861

Le système des fortifications de Paris est particulièrement visible, avec l'enceinte de Thiers à l'est, les demi-lunes au nord du canal et les fortifications et le fort à l'est. Le territoire de Pantin est entièrement cantonné par ces ouvrages. Au centre du village, le long de la route, la mairie et la justice de paix sont indiqués, de même que les écoles en face de l'église.

Au milieu du siècle, la prédominance de la Capitale sur le territoire s'accroît encore par l'arrivée du **chemin de fer**. En 1846, la ligne de chemin de fer Paris-Strasbourg traverse Pantin au nord du canal, suivant le même tracé, sans toutefois s'arrêter dans la commune. Il faut attendre 1864 pour l'établissement d'une gare à Pantin.

Des constructions voient également le jour aux **Quatre-Chemins**, au nord-ouest du territoire communal, le long de la route de Paris à Maubeuge (actuelle avenue Jean Jaurès).

3. Seconde moitié du XIXe siècle : l'explosion démographique et industrielle

Au cours des années 1860, le territoire pantinois est **amputé à deux reprises** :

- 63ha de terrain sont annexés par Paris après l'incorporation des communes limitrophes et de la zone par-delà les fortifications,
- la création de la commune des Lilas en 1867 se fait par démembrement d'une partie de Romainville, de Bagnolet et de Pantin.

Trois dynamiques favorisent l'implantation **d'industries** à Pantin à partir des années 1860 :

- Les voies de communication traversant le territoire (routes de Paris à Meaux et de Paris à Maubeuge, canal de l'Ourcq, voie de chemin de fer) offrent différents **modes de transport** pour les matières premières et les marchandises,
- Le rattachement à Paris des communes situées dans l'enceinte de Thiers en 1859 favorise l'accueil des **activités industrielles**, rejetées en dehors de la Capitale, et l'installation de nombreuses activités souhaitant échapper à l'octroi.
- L'ouverture du **marché aux bestiaux** et des **abattoirs de la Villette** en 1866 conforte ce mouvement et accentue le processus d'industrialisation, notamment le long de la route de Flandres (actuelle avenue Jean-Jaurès), qui devient un axe important de l'industrie chimique traitant des résidus organiques des abattoirs.

Cette dynamique industrielle, concentrée essentiellement entre la voie ferrée, le canal et la route nationale n°2, donne naissance au quartier des **Quatre-Chemins**, à cheval sur Aubervilliers, où des **industries** et des **quartiers ouvriers** s'installent sur le réseau viaire hérité du passé agricole. L'installation de la filature Cartier-Bresson en 1859 est rapidement suivie par d'autres grosses usines, notamment deux manufactures d'Etat.

Le premier **port de Pantin** est aménagé en 1861. A partir des années 1870, les **emprises ferroviaires** se développent au nord du canal, avec l'aménagement de la **gare de triage de Bobigny** (en grande partie sur Pantin) dans les années 1870 et la **gare des marchandises** dans les années 1890 ; initiant la constitution d'un vaste espace structuré pour le stockage et la production aux portes de Paris. Les **grands moulins de Pantin** sont construits en 1884 pour alimenter Paris en farine des plaines de la Brie et de la Beauce. La **parfumerie Bourgois** s'installe également à proximité du canal et de la gare.

Le centre ancien s'urbanise plus lentement, accueillant des **logements individuels et collectifs** en bordure de route et quelques **petites usines et ateliers** (cristalleries, distilleries, tanneries). Ces activités au sein de Pantin, mais aussi les activités parisiennes de La Villette attirent une **population d'artisans et d'ouvriers**. Ce développement est renforcé par l'arrivée du **tramway** dans les années 1870. La transformation de la tannerie en **manufacture des tabacs** en 1876 sera ainsi à l'origine du lotissement des terrains à l'est du centre ancien, prenant le nom de l'*Avenir*. Un peu plus à l'est, au milieu de terrains non lotis, un **abattoir hippophagique** est également aménagé.

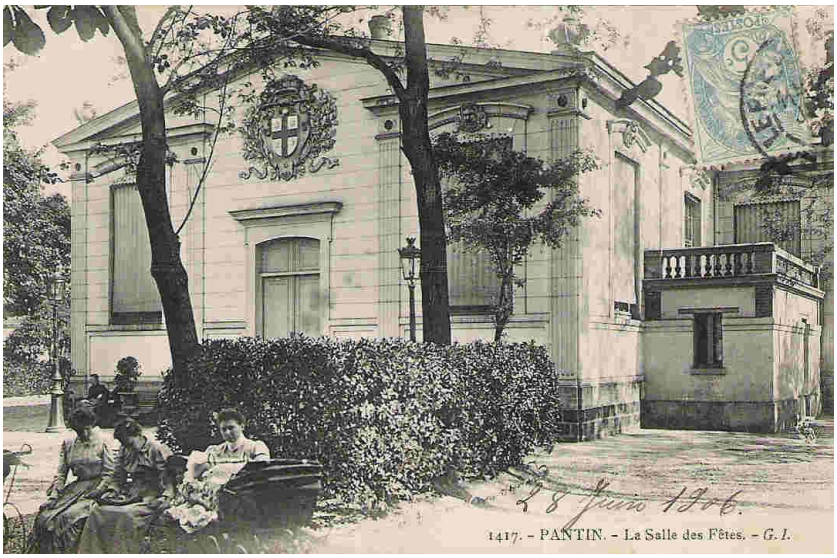
Afin de pallier la saturation des cimetières intra-muros, la Préfecture de la Seine ouvre en 1886 le **cimetière parisien de Pantin** (le cimetière de Bagneux est ouvert à la même date au sud). Avec ses 107ha aménagés au sud du fort d'Aubervilliers, il constitue le plus grand cimetière de France et le troisième plus grand d'Europe. Sa construction marque un important « blocage » au nord du territoire, qui limite les activités le long de la route des Petits-Ponts (aujourd'hui avenue du Général-Leclerc), gomme le chemin des Pouilleux, isole définitivement les Courtillières, interrompt l'urbanisation de la route de Flandre et contribue plus généralement à dévaluer les terrains limitrophes.

Son développement industriel rapide, sa population majoritairement exogène et son éloignement des centres anciens de Pantin et d'Aubervilliers font des Quatre-Chemins un quartier fonctionnant de façon quasi-autonome, qui demande à devenir une **commune indépendante** en 1875. Si la demande est refusée, les édiles de Pantin voient la nécessité d'accompagner le développement du quartier et de créer un lien plus fort avec le village ancien. **L'église Sainte-Marthe des Quatre-Chemins** est érigée le long de la route en 1876, suivie peu après par une **école communale** de l'autre côté de la rue Thiers. Une **Poste**, un **poste de Police** et une **salle des fêtes** sont également construits autour d'un square sur l'avenue Edouard Vaillant. Un **nouvel hôtel de ville** est construit en 1889 au nord du pont de l'Ourcq, entre le canal et la voie ferré, symboliquement à la jonction entre le centre ancien et les Quatre-Chemins. Une **école communale** (Sadi Carnot) est également aménagée juste derrière. L'implantation de l'hôtel de ville provoque un mouvement d'urbanisation dans l'axe de la rue Hoche et dans ce nouveau quartier. De nouvelles rues sont également ouvertes.

Partie nord de Pantin sur l'*Atlas communal du département de la Seine*, 1895-1900
Le Fort d'Aubervilliers et le cimetière constituent des éléments « durs », limitant l'urbanisation du secteur et isolant le lieu-dit des Courtillières, alors non construit. Le quartier des Quatre-Chemins s'est densifié et accueille des usines et manufactures d'Etat, ainsi que des logements individuels et collectifs. La Poste et la Police prennent place autour d'un square le long de la rue d'Aubervilliers, tandis que l'église Sainte-Marthe et l'école ont été construites de part rue Thiers. A la fin du XIXe siècle, le secteur offre encore une importante réserve foncière tout autour du cimetière.

L'ancienne mairie du centre est détruite pour aménager un jardin au-devant du bâtiment de Justice de Paix, lui-même transformé en **salle des fêtes**. Une **école communale** est également construite à l'arrière, à l'angle des rues des Grilles et Jules Auffret.

Partie sud de Pantin sur l'*Atlas communal du département de la Seine*, 1895-1900
Le nouvel hôtel de ville, entre le canal et les voies de chemin de fer, permet symboliquement de faire la jonction entre les Quatre-Chemin au nord et le bourg ancien au sud. Ce dernier s'est densifié le long de la rue de Paris et vers la porte de Pantin. L'ancienne mairie a été détruite et l'ancien bâtiment de la Justice de Paix accueille une salle des fêtes. La Manufacture Nationale des Tabacs a été aménagée juste à l'est de l'église, de même que les dépôts d'omnibus et de tramway. Encore à l'est, le quartier de *l'Avenir* est en cours de lotissement.
L'ancien centre-bourg offre encore une importante réserve foncière, notamment le long du canal et sur les coteaux.

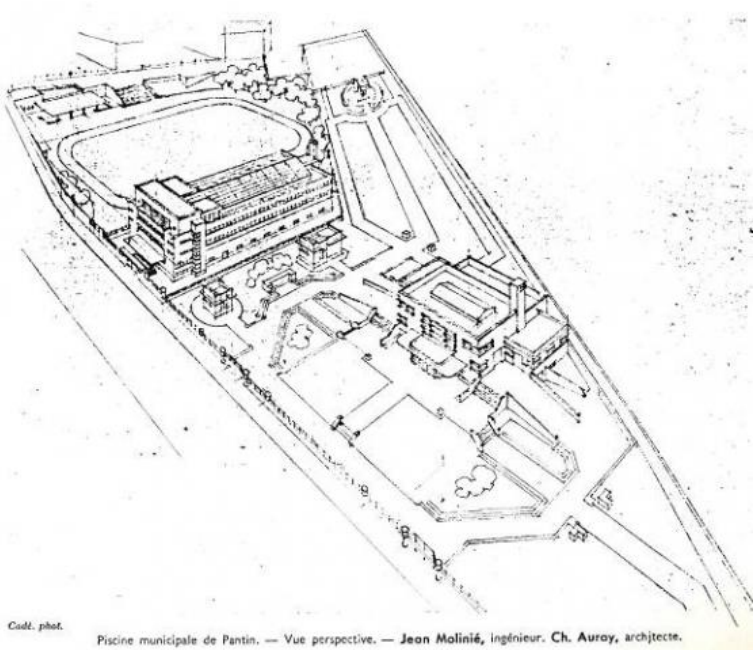


Salle des Fêtes de Pantin, Delcampe, 1906

4. Première moitié du XXe siècle : un développement social et hygiéniste inabouti

Après la Première Guerre mondiale, de nombreux espaces sont encore libres sur le territoire communal : la « zone » des 200 m. *non aedificandi* au-delà de l'enceinte de Thiers, *la Seigneurie* au sud-est, les pentes du coteau de Romainville et le quartier du Petit-Pantin à l'est et les Courtillières au nord. En 1919, la nouvelle municipalité socialiste projette de **grands travaux urbains** visant à équilibrer le développement de la ville : développement et assainissement de la voirie, constitution de réserves foncières pour espaces verts ou équipements, construction d'équipements publics, etc. Pantin manque alors d'équipements collectifs, sanitaires et scolaires, tandis que les immeubles anciens, souvent insalubres, ne répondent plus aux nouvelles pratiques en matière d'hygiène. L'élaboration du ***Plan d'Aménagement et d'Embellissement du Département de la Seine*** donne l'occasion à la municipalité de prioriser le financement et la réalisation de ces projets.

Plusieurs **plans d'embellissement, d'aménagement et d'extension** voient le jour, avec pour objectif de rationnaliser la trame viaire, d'améliorer l'organisation d'une ville déjà très morcelée et d'aboutir à une meilleure perméabilité du tissu urbain. Les projets ne seront que partiellement réalisés, permettant néanmoins de rationnaliser l'urbanisme du centre. La municipalité fait construire sur les coteaux les premières **Habitations à Bon Marché** de la ville et ouvre des voies qui seront progressivement loties. Une **cité-jardin**, rue des Pommiers, est construite à partir de 1929 par Henri Sellier, à cheval sur les communes de Pantin, les Lilas et le Pré-Saint-Gervais. Plusieurs équipements publics accompagnent ce développement sur les coteaux : une **école de plein air** en 1932, rue Méhul, une **maison de retraite** entre 1932 et 1933, rue Jules-Ferry, et le **stade**. Une **Piscine** et une **usine de pompage et de traitement des eaux**, sont également construites entre 1935 et 1937, avenue du Général Leclerc. Afin de favoriser le développement des quartiers et l'hygiène des habitants, la municipalité dote les quartiers de services de proximité comme des **bains douches** ou des **crèches**.



Perspective de la Piscine et de l'usine de pompage et de relevage des eaux de Pantin dans *La Construction moderne*, 1938

Plan d'embellissement, aménagement et extension réalisé par le Département de la Seine, 1928
Le plan ne sera que partiellement exécuté. En jaune apparaissent les rues percées ou alignées et en bleu celles faisant l'objet d'un projet municipal.

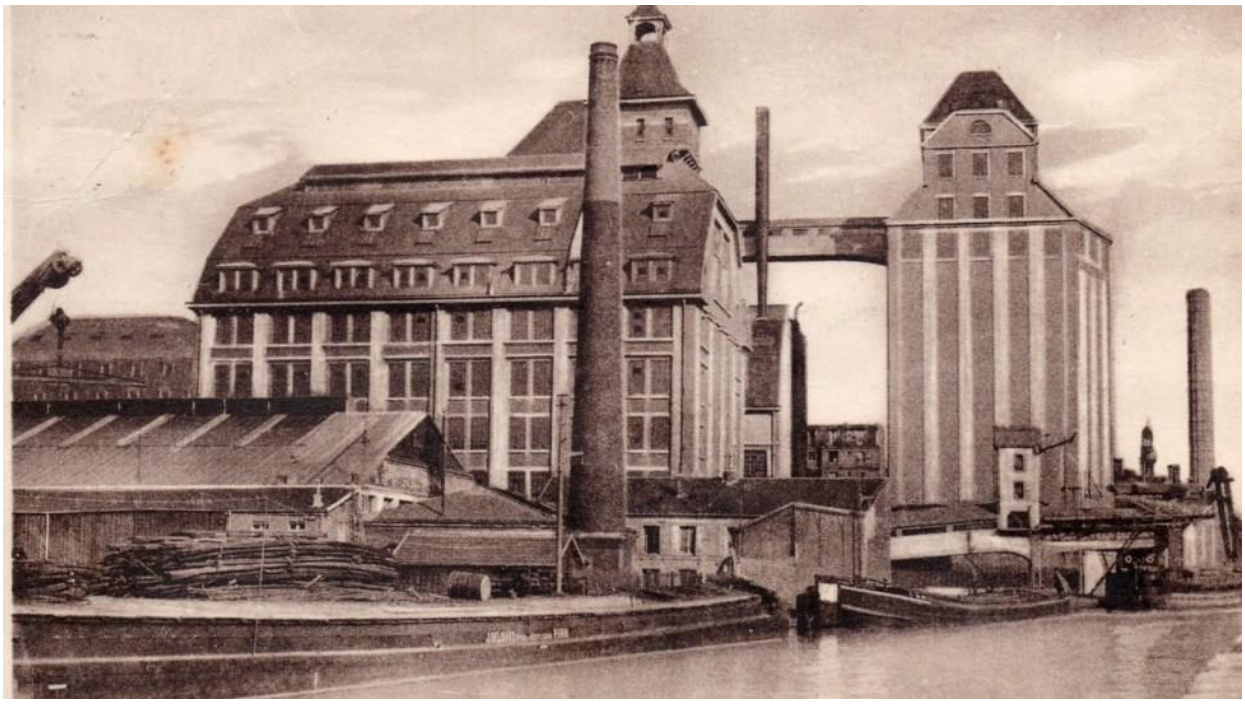
Construite en 1910, la petite **cité-jardin des Foyers** est le premier exemple de logement social à Pantin. Ces 16 maisons sont érigées par la Société Anonyme d'Habitations ouvrières à Bon Marché dans le quartier des Quatre-Chemins. D'autres programmes de lotissements de pavillons individuels, en accession à la propriété cette fois, sont aménagés à l'est et au sud du centre-bourg, comme les lotissements Ladan-Bockairy (rues Cécile-Faguet et Guillaume-Tell), Jung/Boieldieu (rues Marie-Thérèse et Westermann) dans les années 1920 ou les Parfumées (rues Marcelle, Bellevue, Candale), le Bel Air, Jules Jaslin, chemin de la Carrière, rue Formagne ou avenue des Bretagne dans les années 1930. La population de ces maisons individuelles est constituée majoritairement d'ouvriers et d'employés.

En 1932, un **ensemble HBM** est construit par la Société « La Seimaroise », société anonyme d'HBM parisienne à vocation régionale, rue Méhul. Seule la première tranche est réalisée par l'architecte Florent

Nanquette ; la seconde tranche sera réalisée 20 ans plus tard par Denis Honegger pour l'Office d'HLM de la ville.

La **ligne 5 du métro parisien** est prolongée de la gare du Nord à l'église de Pantin en 1942, qui sera le terminus de la ligne jusqu'en 1985. Une gare routière est installée devant l'église, où de nombreux bus de la banlieue ont leur terminus.

Bombardés en 1918, les **grands moulins de Pantin** sont reconstruits en 1923. Le canal de l'Ourcq et le port de Pantin font l'objet d'une restructuration et d'un élargissement qui s'achève en 1931. La plate-forme portuaire est gérée par la **Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris (CCIP)** et est constituée du remblai de l'ancien lit du canal. Les **Magasins Généraux,** édifiés à partir de 1929, en sont le principal bâtiment. Leur masse imposante domine le bassin sur la rive sud du canal. Leur fonction est alors de recevoir des grains et farines. Au cours des années 1920, l'affectation quasi-systématique des abords du canal à des entrepôts de produits alimentaires ou de matières premières et l'essor considérable de la gare de triage renforcent le rôle de **« grenier »** de Pantin.



Les grands moulins de Pantin, 1941

5. Seconde moitié du XXe siècle : Une rénovation urbaine de grande ampleur

La planification urbaine de l'Entre-deux Guerres a préparé la commune aux **grandes opérations de rénovation urbaines** des années 1950. Le bâti ancien autour de l'église est démoli pour laisser place à un urbanisme en rupture avec l'organisation parcellaire et urbaine traditionnelle. Le **quartier de l'Eglise** de Pantin constitue l'un des grands chantiers de la région parisienne et un projet emblématique du Ministère de la reconstruction et de l'urbanisme. Il s'agit aussi d'une opération du « Secteur

industrialisé », un chantier où s'expérimentent de nouvelles techniques de préfabrication. Très ambitieux (prévoyant de nombreux équipements publics et paroissiaux, ainsi que le couvrement de la RN3 et une construction sur dalle), le projet conçu par Denis Honegger se cantonnera à des barres et tours de logements sociaux et en accession à la propriété, accompagnés de commerces en rez-de-chaussée et quelques équipements publics.

Les quartiers du Petit Pantin, à l'est, et des coteaux, au sud, de densifient. D'autres logements sociaux sont également édifiés par Félix Dumail qui prolonge la cité-jardin des Pommiers par celle des **Auteurs** de 1947 à 1952.

Les **Courtillières**, lieu-dit à cheval sur Pantin, Bobigny, Drancy et Aubervilliers, constitue une réserve foncière encore non-construite pour une opération de grande ampleur du ministère de la Reconstruction et du Logement. 3000 logements sont prévus par l'architecte Emile Aillaud pour des opérateurs de nationaux, auxquels s'ajoute **l'Office public d'HLM de la Ville de Pantin (OPHLM),** qui négocie avec le ministère pour que les Pantinois bénéficient de ce projet. Le chantier, réalisé en plusieurs phases, s'étale de 1956 à 1966 :

- D'abord le serpentin et son parc, la crèche et un premier groupe de neuf tours ainsi que deux barres sont construits,
- Puis sept tours et quatre barres de logements au lieu-dit Fonds d'Eaubonnes,
- Enfin, un groupe de sept tours à l'emplacement de l'ancienne cité d'urgence (détruite en 1964) voit ensuite le jour (1964 1966).

Des équipements sont construits en même temps : le groupe scolaire Jean Jaurès (1959 1960), l'école primaire Marcel Cachin et l'école maternelle Jacqueline Quatremaire (ouvertes en 1961), les gymnases Hasenfratz et Rey Golliet, le centre de protection maternelle et infantile (1959 1960) et une garderie.

Les Courtillières, Photographie du Serpentin, ND (années 1960)

En 1966, **l'Atelier d'Urbanisme et d'Architecture (AUA)** construit une copropriété située rue Formagne. Cette première réalisation est suivie dans les années 1960-1970 par la **bibliothèque Elsa Triolet**, le **groupe scolaire Jean Lolive** et le **centre administratif**, futur Centre national de la danse. Chemetov réalise également **l'hôtel industriel** en face de la piscine, permettant d'accueillir divers types de petites usines et ateliers au sein d'un grand immeuble.

Ancien centre administratif, aujourd'hui Centre national de la Danse

Construit entre 1958 et 1973 sur les anciennes fortifications et leur zone *non aedificandi*, le **périphérique** marque une rupture urbaine, paysagère et sociale forte avec Paris.

La désindustrialisation de la proche banlieue parisienne met à mal les **usines** de Pantin, qui font l'objet d'opérations de démolition-reconstruction afin d'ériger des logements. La distillerie Delizy-Doisteau laisse sa place à la **résidence Victor Hugo** construite par Fernand Pouillon en 1955-1957, la filature Cartier-Bresson à un ensemble de tours HLM conçues par Bernard Zehrfuss entre 1962 et 1967, etc. D'autres sont partiellement réhabilitées, à l'instar de la Manufacture des tabacs.

Résidence Victor Hugo, avenue Jean Lolive, DRAC IDF 2009.

La crise des années 1970 touche durement l'activité industrielle du canal. La diminution du fret invite à la réinvention de la voie d'eau. Dès les années 1960-1970, elle est ainsi intégrée aux réflexions cherchant à remédier aux carences en espaces verts dans le nord-est parisien. Véritable opportunité de trame verte régionale, elle bénéficie des premiers aménagements en 1978 avec le tracé d'une **piste cyclable** de 22km.

Sur la porte de Pantin, la **zone d'aménagement concertée (ZAC) dite de l'îlot 27**, aux portes de Paris, voit la collaboration de l'Office HLM de Pantin et de la Société d'économie mixte (SEMIP) pour créer un ensemble d'immeubles de bureaux et d'activités, des logements dont une partie HLM et des équipements publics, confiés à Honegger et à l'AUA. La construction de la ZAC s'échelonne sur 10 ans, entre 1971 et 1981.

6. 1980 à nos jours : une politique de réhabilitation et de rénovation ambitieuse

Plusieurs **ZAC** voient le jour dans les années 1980 et 1990 afin de résorber les **friches industrielles**.

La **ZAC de la chocolaterie**, dans le quartier des Quatre-Chemins en 1996-1997 permet la construction de plusieurs immeubles de logements et des équipements par Dominique et Christine Carril. Ces derniers réalisent plusieurs immeubles de logement (HLM ou en accession à la propriété) et la **synagogue de Pantin**, au nord de la cité des Auteurs, ainsi que des **pavillons HLM** en accession à la

propriété (associés à une maison paroissiale) sur un terrain appartenant à la paroisse Sainte-Marthe, au 46-48 de la rue Gabrielle-Josserand.

La **ZAC de l'ilot 51**, réalisée dans les années 1980 dans une zone comprise entre les rues du Pré-Saint-Gervais, Dzerjinski, des Grilles et l'avenue Jean-Lolive, permet de construire 660 logements locatifs, 4000m² de bureaux et le centre commercial Verpantin.

L'entreprise **Hermès** s'installe dans les années 1990 en remplaçant des friches industrielles entre les rues Hoche et Auger. Au sud, à l'emplacement de **l'ancienne usine Motobécane**, l'entreprise construit ses bureaux en 1989. Elle s'étend ensuite au nord, à l'emplacement de l'ancienne **distillerie Vernhes**, où elle construit ses ateliers en 1992.

Certaines friches industrielles sont quant à elles réhabilitées, comme les quatre bâtiments de l'ancienne **Société industrielle et commerciale du marbre**, transformés en surfaces privatives abritant des ateliers et des logements. Les années 1990-2000 voient ainsi une prise de conscience sur la valeur patrimoniale de l'architecture industrielle et sur l'importance de sa préservation.

Plusieurs immeubles et ilots du centre, souvent insalubres, font ainsi l'objet **d'opérations de démolition-reconstruction**, tandis que de nouvelles voies et places, souvent piétonnes, sont percées (161-163 Jean Lolive par exemple).

La **ZAC Centre-ville** est engagée en 2003 afin de créer une centralité attractive et de redéployer logements, activités et commerces autour de la rue Hoche, entre le métro et la mairie.

Les **Grands Moulins de Pantin** cessent leur activité en 2003 et sont réhabilités entre 2003 et 2010 par Reichen & Robert, sous la direction de Jean-François Authier, afin d'accueillir les bureaux de BNP Paribas.

La **ZAC de la Gare de Pantin** est lancée en 2010. Il s'agit d'un projet d'éco-quartier de 45 ha situés autour de la gare du RER E et dans le quartier des Quatre Chemins. 1 500 logements sont créés (dont un tiers de logements sociaux), de même que des équipements (collège et gymnase), des commerces et activités, un parc, la réorganisation du pôle gare.

En 2011 est lancée la **ZAC du Port de Pantin**, réalisé par Est-Ensemble, de Séquano Aménagement et de la SEMIP, qui comprend la rénovation et la réhabilitation de l'ancien port. Une nouvelle place, un conservatoire, une école, 600 logements, des commerces et espaces associatifs, un nouveau port de plaisance et une passerelle sont ainsi prévus. **Les magasins généraux** sont également réhabilités : si les entrepôts nord ont été détruits lors d'un incendie en 1995, les entrepôts sud, en revanche, sont réhabilités à partir de 2016 par BETC pour y créer des bureaux et un centre de création.

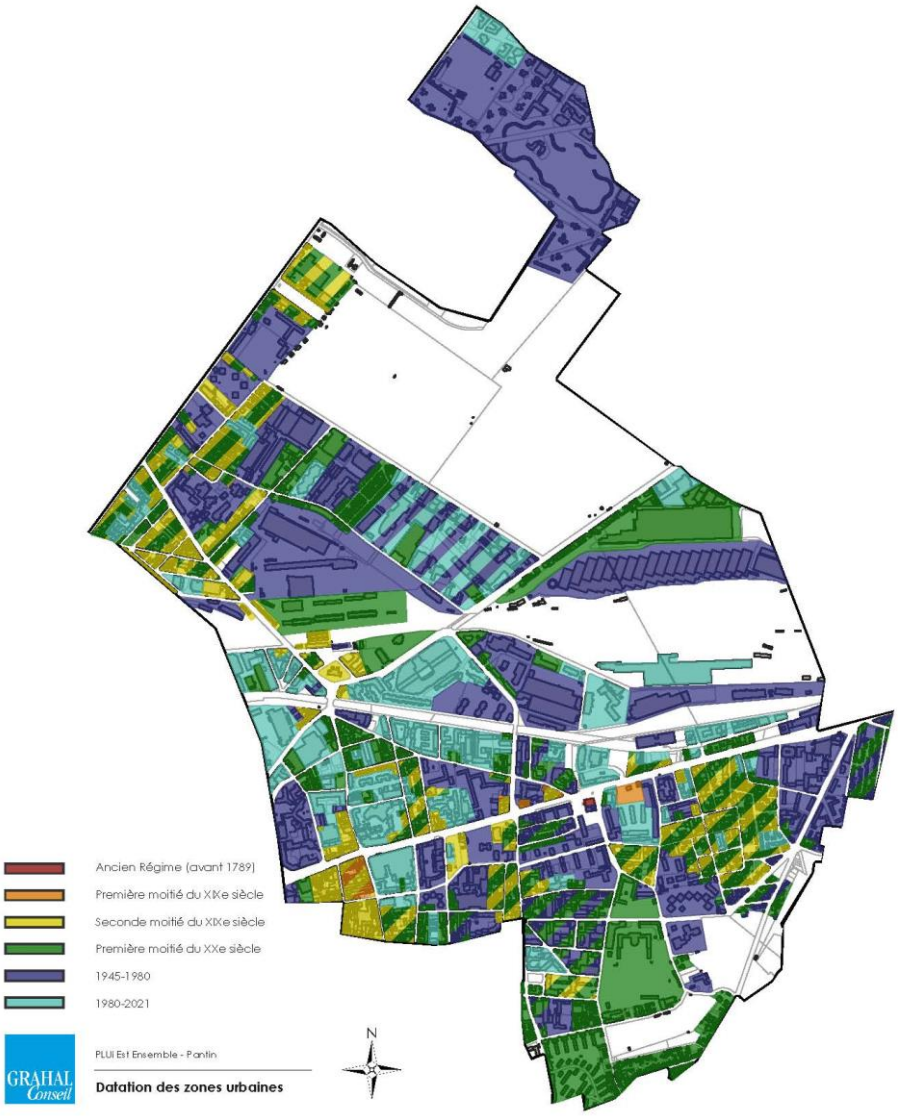
En 2018 s'est achevé le grand projet de réhabilitation et de structuration du grand ensemble des **Courtillières**. Pendant 10 ans, la ville, le bailleur social Pantin Habitat et l'ANRU ont investi 220M€ pour transformer le quartier. Le parc a été restructuré et résidentialisé, les immeubles isolés et réhabilités. Deux écoles, un collège et un gymnase ont été rénovés, tandis qu'une ludothèque et une bibliothèque ont été ouvertes.

Les Courtillières réhabilitées

Fiche d'identité patrimoniale de Pantin

Caractéristiques historiques

- **Un bourg agricole sur la route de Paris à Meaux**. Erigé en paroisse dès le Ve siècle, Pantin est d'abord un bourg agricole qui tire profit de la route partant de Paris vers l'est (vers Trèves, Meaux ou encore l'Allemagne).
- **Un territoire communal très impacté par les décisions nationales et parisiennes.** Dans la première moitié du XIXe siècle, le canal de l'Ourcq et le chemin de fer de Paris à Strasbourg traversent et séparent la commune d'est en ouest. Dans la même période, la construction des ouvrages militaires de l'enceinte de Thiers à l'ouest et du fort de Romainville à l'est circonscrit un peu plus le village. Enfin la création de la commune des Lilas et la prise d'indépendance du Pré-Saint-Gervais amputent encore le territoire communal.
- **Une révolution industrielle importante.** La proximité avec Paris et la desserte par différents modes de transport permettent à Pantin un développement démographique et industriel rapide dans la seconde moitié du XIXe siècle et jusqu'à la Seconde Guerre mondiale. La venue massive d'une population exogène, au sein de nouveaux quartiers éloignés du centre, posent des questions d'identité communale, de centralité et de salubrité, auxquelles la municipalité tente de répondre par une politique volontariste en matière urbaine et sociale.
- **Une politique de rénovation urbaine forte dans la seconde moitié du XXe siècle**. Cette période est marquée par la construction de grands ensembles et d'immeubles de logement ou de bureau en lieu et place de l'habitat ancien et des friches industrielles. Si quelques éléments majeurs sont réhabilités, la plupart font l'objet de démolitions-reconstructions. Ces dernières décennies, Pantin fait l'objet d'un phénomène de gentrification grâce à sa proximité avec Paris, son offre de transport et ses grands projets de logements et de bureaux.



L'ancien cœur de village autour de l'église n'est aujourd'hui presque plus visible, ayant fait l'objet de grands projets de rénovation urbaine dans les années 1960. Quelques immeubles anciens sont toujours visibles le long de l'ancienne route de Paris à Meaux (actuelle RD933) et sur le secteur Hoche (rues Hoche et du Pré-Saint-Gervais). Les développements de la seconde moitié du XIXe siècle sont quant à eux restés visibles, notamment dans le secteur des Quatre-Chemins, de l'avenue Jean Jaurès et de la mairie, qui accueillent des ilots mixtes composés de maisons, d'immeubles, d'anciennes usines et d'équipements publics. Les extensions pavillonnaires de *l'Avenir*, du Petit Pantin et des coteaux ont été loties des années 1880 à la Seconde Guerre mondiale. Enfin, les grands projets de la seconde moitié du XXe siècle à nos jours ont vu le jour sur des parcelles vierges ou lors d'opération de rénovation urbaine des friches industrielles et de l'habitat ancien et parsèment tout le territoire.

Caractéristiques urbaines

- **Une urbanisation étalée et segmentée**. Pantin présente un territoire communal étendu et quasi-intégralement urbanisé. Les différentes grandes voies de circulations (N3, Canal de l'Ourcq, voies de chemin de fer) et grands équipements (gares d'entrepôt et de triage, cimetière parisien de Pantin) constituent des ruptures nettes qui segmentent le territoire en entités/quartiers distincts.

- **La RD933 (ex-RN3) comme axe principal**. La route ancienne de Paris à Meaux reste l'élément urbain structurant de la commune et sa principale voie de circulation. Le métro suit également cette voie en souterrain jusqu'aux limites communales.

- **Un tissu orthogonal irrégulier relativement mixte**. Le tissu urbain de Pantin est entrecoupé de voies principales à partir desquelles se structure un réseau orthogonal irrégulier, avec des voies courbes héritées de chemins anciens et de voies rectilignes aménagées à partir de la seconde moitié du XIXe siècle. Les ilots anciens situés autour du centre et vers les Quatre-Chemins sont mixtes, accueillant immeubles, maisons et anciennes usines et ateliers. Au sud et à l'est du centre, ainsi que le long de l'avenue Jean Jaurès, prennent place les lotissements pavillonnaires. Enfin les grands ensembles de logement et d'activités construits de la seconde moitié du XXe siècle à nos jours se retrouvent sur l'ensemble du territoire communal

Caractéristiques paysagères

- **Des espaces verts réduits et intimistes**. A l'exception du parc Henri Barbusse, sur les coteaux en direction du fort de Romainville, Pantin ne dispose d'aucun grand espace vert. Néanmoins, la ville offre plusieurs petits parcs et squares (parc Stalingrad, parc de la Manufacture des Tabacs, square Montgolfier, parc du 19 mars 1962, place Salvador Allende, parc Mulinghausen, square Lapérouse, square Anne Franck) sur son territoire.

- **Le Cimetière parisien comme poumon vert**. Avec ses grandes allées plantées, le cimetière parisien de Pantin constitue un véritable poumon vert pour ses alentours.

- **Une importance du végétal dans l'espace public**. De nombreuses rues et voies plantées prennent place dans toute la ville. Ce réseau végétal est souvent épars et irrégulier, mais participe à l'agrément paysager de la ville.

- **Une importance des espaces verts privés et semi-privés**. Les grands ensembles d'immeubles de logement ou d'activités érigés dans la seconde moitié du XXe siècle s'organisent souvent autour d'espaces verts centraux privés ou semi-privés. Enfin les jardins privés du tissu pavillonnaire participent à la qualité paysagère et à la biodiversité d'ensemble.

Caractéristiques architecturales

- **Un bâti ancien diffus**. L'habitat ancien a fait l'objet de nombreuses destruction-reconstruction au cours de la seconde moitié du XXe siècle. Aujourd'hui, seuls quelques exemples ponctuels d'immeubles et de maisons de bourg datant d'avant la moitié du XIXe siècle sont encore visibles.
- **Un patrimoine industriel encore riche**. Bien que de nombreuses friches industrielles aient été détruites dans la seconde moitié du XXe siècle, Pantin a conservé de nombreux exemples d'architecture industrielle qui ont été réhabilités. Certains exemples sont aujourd'hui devenus iconiques dans la ville, comme les Magasins généraux ou les Grands Moulins.
- **Des grands ensembles majeurs des réflexions sur l'habitat**. Avec la politique volontariste et hygiéniste de ses municipalités, Pantin a entretenu une « tradition » du logement social de qualité et accueille plusieurs exemples majeurs de logements collectifs construits par des architectes renommés : la cité-jardin des Pommiers et des Auteurs, la résidence Victor Hugo, le quartier de l'église, les Courtillières, l'ilot 27 ou encore les nombreuses ZAC construites ces 50 dernières années.
- **Une force de l'architecture contemporaine**. Les nombreuses friches et emprises industrielles ou d'habitat insalubre libérées au cours des 40 dernières années ont permis la réalisation de nombreux projets d'envergure faisant la part belle à l'architecture contemporaine (Bâtiments Hermès, Hôtel industriel, bâtiments des ZAC Centre-ville, du Port et de la Gare, etc.).

Romainville

1. Un bourg agricole sur le plateau

Les premières traces d'occupation du territoire de Romainville remontent au néolithique (6000 et 2200 avant notre ère).

La première trace écrite du village remonte quant à elle au VIe siècle, dans le *Testament de la dame Erminéthrude*, qui y lègue des terres à Romainville à son fils. Étymologiquement, le nom **Romainville**, du latin *Romanavilla*, apparaît au VIIe siècle et serait formé de *Romanus*, évêque de Meaux, et de *villa*, signifiant « domaine ». Néanmoins, aucune occupation humaine du lieu n'est réellement attestée au Moyen-Age. Si une lettre d'un envoyé de l'évêque de Paris datée du 14 octobre 1351 fait état d'une léproserie en ruine du siècle précédent, il reste difficile d'établir une histoire de l'occupation du territoire avant le XVIIe siècle.

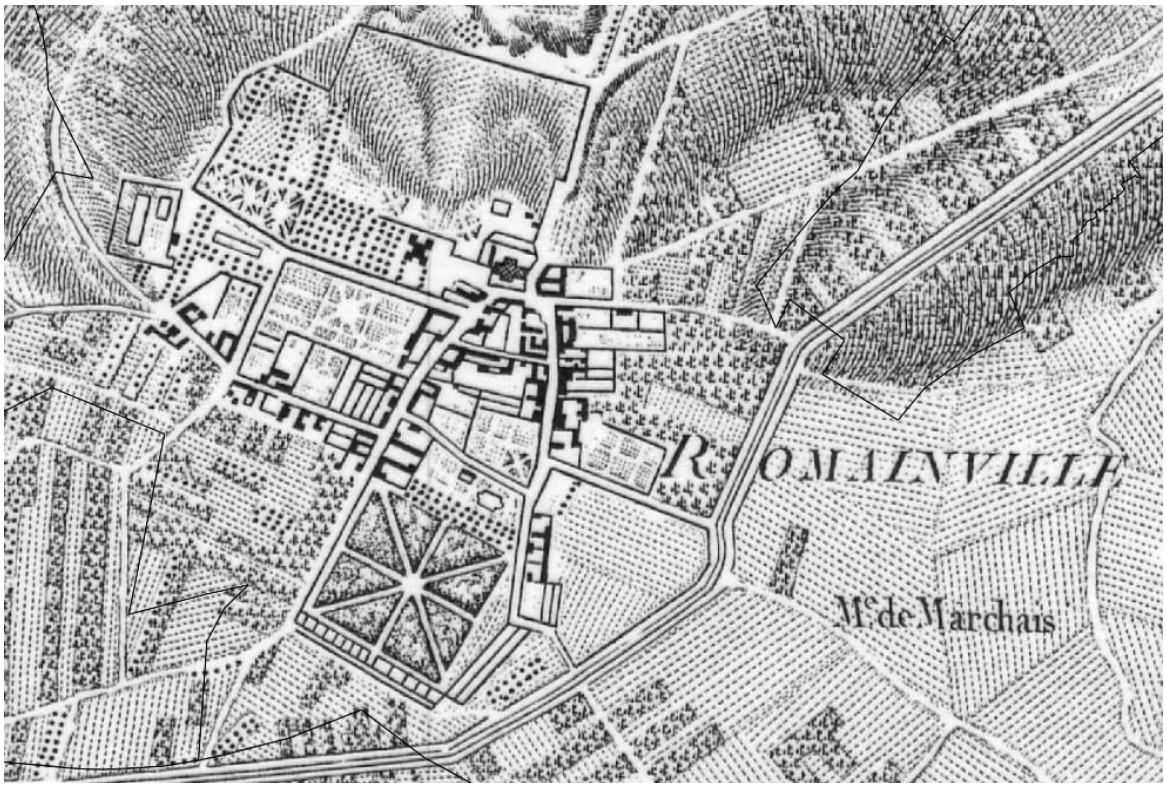
La chaîne de collines de la rive droite de la Seine se prolonge vers l'est en un promontoire élevé, séparant la plaine Saint-Denis de la vallée de la Marne. C'est là, culminant à 117m. d'altitude, sur un plateau gypseux, que prend place le cœur de bourg de Romainville, dont le territoire descend en pente douce sur un dénivelé de 65m occupé par des coteaux boisés.

Un **château seigneurial** est construit en 1630 par Nicolas de Quelen. En 1723, le domaine devient la propriété de la famille du maréchal de Ségur. La **famille de Ségur** reste propriétaire des terres jusqu'à la Révolution et donne son véritable essor au hameau. Romainville passe ainsi de 400 habitants en 1723 à 731 habitants en 1775, principalement des vignerons, maraichers et cultivateurs.

Au début des années 1780, le maréchal Philippe de Ségur fait du château de Romainville sa demeure de plaisance et contribue à la renommée des lieux : les élites parisiennes sont conquises par le charme pittoresque du plateau, son bois, son bon air et ses vues.

L'église Saint-Germain-l'Auxerrois, est quant à elle reconstruite en 1787.

Le bourg reste agricole et ses alentours sont occupés **de vignes, de grandes cultures, de marronniers et d'arbres fruitiers**. Le plateau est également exploité, avec des **carrières de gypse**, des **plâtreries** et des **glaisières**. Enfin, à l'ouest du bourg prend place le **bois** qui a fait sa réputation.

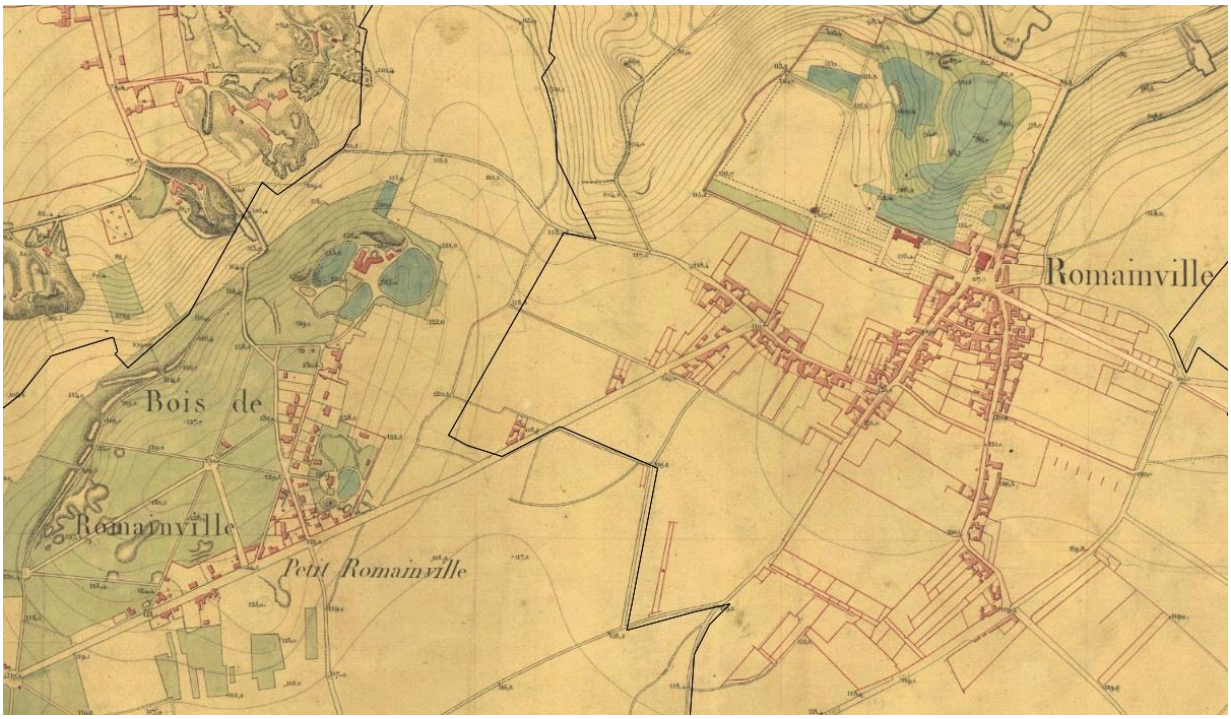


Romainville sur la *Carte des Chasses du Roi*, 1764-1807

Le bourg prend la forme d'un « village-tas » dans un creux du plateau, avec des maisons en alignement de voie, avec des jardins clos à l'arrière. Le château de Romainville prend place au nord-ouest de la commune, tandis que l'église se trouve au nord, à son emplacement actuel. Le village est desservi au sud par la route entre Noisy-le-Sec et Bagnolet menant à Paris. La campagne environnante accueille les cultures et quelques moulins. Le bois prend place plus loin, à l'est du bourg.

2. 1789-1867 : L'essor de la villégiature

Le bourg évolue peu au cours de la première moitié du XIXe siècle et reste principalement agricole. Au **« Bois de Romainville »** (l'actuelle commune des Lilas) s'installent des guinguettes. Des bourgeois et notables parisiens y font construire des demeures de plaisance, qui tranchent avec la modestie des maisons du village. En 1861, la population des bois est presque équivalente à celle du bourg et, sur environ 4 300 Romainvillois, 2 000 y habitent. Un clivage social s'opère progressivement dans la commune. Les cultivateurs, vignerons et maraîchers, qui caractérisent la population du bourg, sont méprisés par ces nouveaux venus issus de classes sociales plus aisées : commerçants, industriels ou employés. Les conflits s'intensifient entre les deux parties du territoire. L'un des litiges majeurs concerne, en 1861, la création d'une mairie-école. Les résidents du bois réclament la construction de ce bâtiment, que ne possède toujours pas le vieux bourg. Faute d'accord sur l'implantation de cette future mairie-école, le projet ne voit pas le jour. En 1867, les résidents du bois obtiennent la **création de la commune des Lilas**. Romainville est amputée de 20 % de son territoire et de presque la moitié de ses habitants, principalement les plus aisés. La commue se trouve reléguée en haut du plateau avec un réseau de voies de communication réduit, renforçant son isolement.



Romainville sur la *Carte de la banlieue de Paris à l'extérieur de l'enceinte des fermiers généraux*, 1831
Le vieux bourg a peu évolué dans sa morphologie. Une route a été tracée de la sortie ouest du village jusqu'à Paris, permettant de desservir le *Petit Romainville* (qui deviendra *Les Lilas*), où commencent à être construites plusieurs maisons de plaisance. Une carrière est visible au nord-est du bourg ancien, sur les coteaux.

Le **Fort de Noisy**, est construit à l'est de Romainville, sur le plateau, à partir de 1840. Le **fort de Romainville** (aujourd'hui sur la commune des Lilas) est quant à lui construit entre Romainville et le Petit Romainville, au nord du plateau. Ils font partie des 16 forts détachés prévus dans l'enceinte de Thiers. La **lunette de Noisy**, au nord-est du bourg ancien, complète le système défensif.

En mauvais état, le **château de Romainville** est vendu en 1838 à une société anglaise d'exploitation de Gypse. En 1840, le château est amputé de ses deux pavillons ouest et de son corps principal. Conservé, le pavillon oriental accueille le siège de l'entreprise. Le parc laisse place à des carrières mixtes, impliquant une extraction à la fois souterraine et à ciel ouvert où travaillent jusqu'à 500 ouvriers. L'exploitation du gypse va transformer radicalement la topographie du lieu, les anciens vallons boisés qui reliaient le cœur de bourg à la commune de Pantin laissent place à un gouffre abrupte.

L'exploitation des carrières a pour conséquence l'installation de nouveaux habitants. En contrebas du cimetière, le long de la rue des Bas-Pays, les **maisons des carriers**, petites unités d'habitation mitoyennes d'une travée, sont alignées face à la pente du coteau. De cette rue partait l'unique chemin pavé qui reliait, à flanc de galeries, les maisons aux zones de cavage, en passant par les fours. Un tunnel, aujourd'hui bouché, permettait de relier la rue des Bas-Pays à l'ancienne rue des Carrières qui menait à l'extrémité de la commune vers le canal de l'Ourcq. Les contremaîtres, quant à eux, logeaient dans des maisons plus spacieuses, situées à proximité de l'ancien château (derrière l'actuelle mairie)

3. 1867-1900 : un développement limité

Une **mairie-école** est érigée en 1873 en face de l'église, formant la place de la mairie à l'angle de la rue de Paris. Une **école maternelle et école des filles** (actuel collège Pierre Houël) est construite en 1870 (et agrandie en 1907-1908), rue de l'abbé Houel. La ligne 95 du **tramway** arrive en 1897 et permet de rejoindre Paris en une demi-heure. La villégiature et les guinguettes se développent de nouveau. Le nouveau tramway incite les ouvriers et les employés parisiens à s'installer dans cette « banlieue du dimanche ».

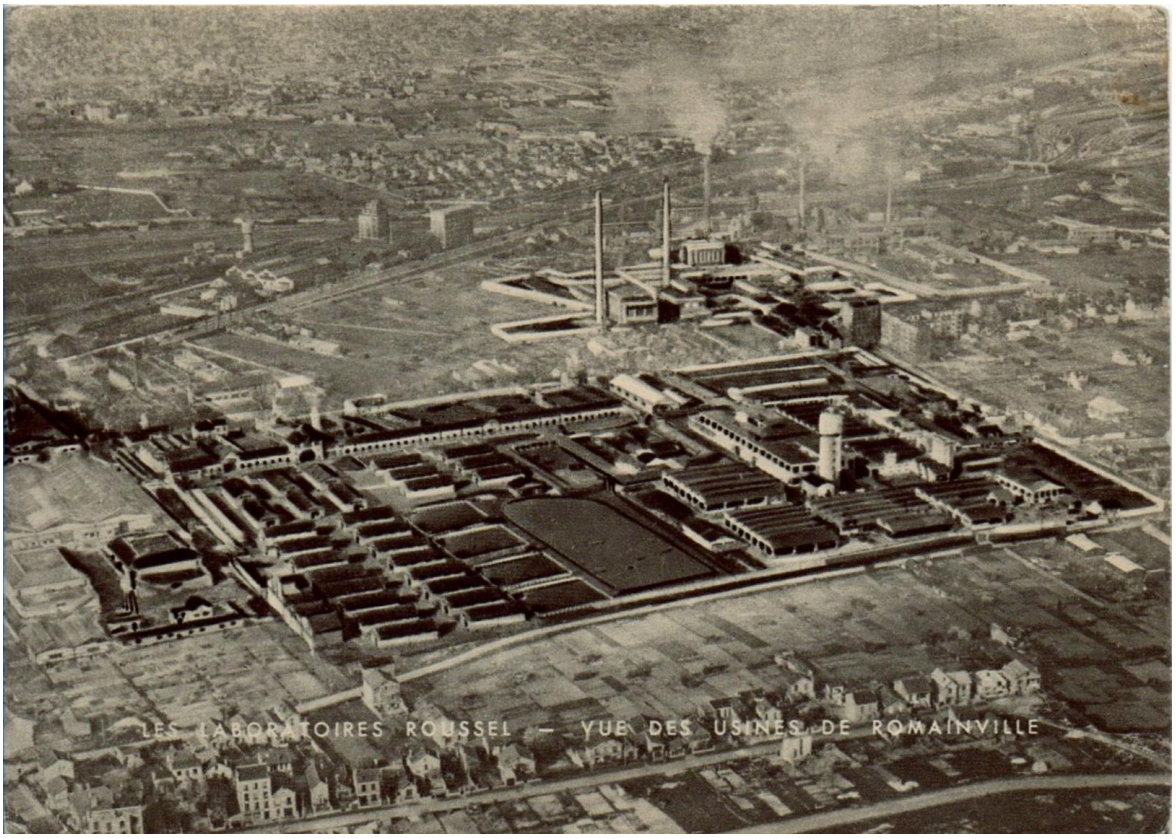
Romainville sur *l'Atlas communal du département de la Seine*, 1895-1900
Le bourg ancien est cantonné à l'est et à l'ouest par les fortifications (forts de Noisy et de Romainville, lunette de Noisy). Au nord, le coteau accueille de nombreuses carrières à plâtre. Les glaisières prennent place au sud du bourg. A l'inverse des Lilas, qui a connu un développement urbain important et rapide, le village de Romainville lui-même n'a que peu évolué en raison de son isolement : des maisons et immeubles en alignement sont construites le long des voies anciennes. Les développements urbains principaux ont eu lieu rue Carnot et rue de Bagnolet.

4. Première moitié du XXe siècle : Un développement peu concerté

Le développement de la commune au tournant du siècle se fait de façon désordonnée : des habitations de plus ou moins bonne qualité sont construites le long des voies anciennes et des sentes déjà présentes. Ces habitations de fortune colonisent le sud du territoire, au lieu-dit des **Grands-Champs**, aux limites des communes de Montreuil et de Bagnolet, donnant naissance au nouveau quartier du même nom. Au nord de la commune, le quartier des **Bas-Pays**, situé en contrebas des carrières, connaît aussi un accroissement de sa population. Des spéculateurs peu scrupuleux voient une aubaine dans cet afflux d'habitants et créent des **lotissements de qualité médiocre**, dépourvus de plan d'urbanisme. Le nombre de « mal-lotis » explose.

Ce développement anarchique de la commune dans le premier quart du XXe siècle explique aujourd'hui sa morphologie et sa qualité architecturale très contrastées. Des maisons et immeubles de toutes tailles, tous matériaux et tous styles sont ainsi être édifiés, donnant une physionomie parfois déconcertante à la ville, où se côtoient sans ordre maisons et immeubles de bourg, immeubles de boulevards, pavillons et villas.

Des industries s'installent aux Bas-Pays, dans la plaine et à proximité du canal et de la route de Paris à Meaux ; à l'instar de **l'usine pharmaceutique Roussel** – qui deviendra le plus gros employeur de la commune - en 1928. Dans le même temps, Paris construit dans le secteur un site de garage à bennes pour ses services.



Carte postale des usines Roussel et du quartier du Bas-Pays, ND.

L'afflux de population ouvrière, le manque de logements décents et l'absence de plan d'urbanisme et d'équipements publics portent le Parti communiste à la tête de la commune. Les années 1920-1930 voient ainsi la naissance d'une conscience collective qui se manifeste notamment par la création et le développement de mouvements associatifs. Les habitants ne cessent de réclamer des logements salubres. Les premiers **lotissements concertés** voient le jour, de même que les premières Habitations Bon Marché (HBM). En 1931, la **cité FIAC** (Foyer des invalides et des anciens combattants), rue de la République, et la **cité de la Seimaroise**, rue Gaston Roussel, sont construites. En 1925-1927, la **cité-jardin de Romainville** est construite par Eugène Baudouin et Marcel Lods pour la Société des logements économiques pour familles nombreuses (SALEFN).

Les équipements publics suivent tant bien que mal ce développement rapide : agrandissement de la mairie (1905), construction de l'école Fraternité-Aubin (1912), de l'église Saint-Luc-des-Grands-Champs (1931), de la chapelle Sainte-Solange (1933), du dispensaire Louise-Michel (1936) ou encore du groupe scolaire Charcot-Barbusse (1939).

Groupe scolaire Charcot-Barbusse

Dispensaire Louise Michel

Chapelle Sainte-Solange

5. 1944-1980 : un développement urbain encore important

La commune est particulièrement touchée pendant la seconde Guerre mondiale. Durant l'occupation, le fort de Romainville sert de camp d'internement nazi. 3 900 femmes et 3 100 hommes y sont internés avant d'être déportés. La ville subit également des bombardements alliés en avril et juin 1944 : 50 immeubles sont sinistrés et 903 partiellement atteints.

Le problème de la reconstruction est prioritaire au lendemain de la Seconde guerre mondiale. L'OPHLM de Romainville voit le jour en 1954. De nombreux logements sont construits par OPHLM ou d'autres organismes :

- La **résidence du Fort – Anatole France** (1955-1961). A cheval sur Pantin et Romainville, cette résidence en copropriété est construite par Fernand Pouillon pour le Comptoir National du Logement (CNL)
- La **cité des mares – Henri Barbusse** (1955-1958). Conçue par André Bérard, il s'agit d'une cité-jardin avec de petits logements collectifs disposant de jardinets. La crèche Henri Barbusse est construite au sud de la cité-jardin en 1952.

- La **cité Marcel Cachin** (1956-1964). Également œuvre d'André Bérard, il s'agit cette fois d'un grand ensemble de 800 logements construit à proximité des Lilas et de Montreuil. La **crèche Floréal** y est construite en 1965-1970.
- La **cité Parat** (1964-1967). Erigée par P. Durand, il s'agit d'un ensemble de barres et de tours située en bas du plateau.
- La **cité Youri Gagarine** (1968). Ce grand ensemble regroupe 781 logements sociaux répartis dans 12 bâtiments et est construit à proximité du fort de Romainville.

Cité Marcel Cachin, années 1960

En 1969, **l'autoroute A3** vient couper en deux le quartier des Trois Communes, situé aux limites de Romainville, Bagnolet et Noisy-le-Sec. La **cité Charles de Gaulle** est érigée pour reloger les expropriés. Des **châteaux d'eau** sont construits dans le quartier en 1958. Du milieu des années 1970 à la fin des années 1980, une opération de restructuration de l'ensemble, appelée « opération Trois Communes », est programmée afin de restructurer cette partie du territoire. Une **zone d'aménagement concertée (ZAC)** est ainsi lancée qui prévoit la construction de trois ensembles de logements : les cités **Duclos**, **Neruda** et **Aragon**. Elles sont toutes trois réalisées par Paul Chemetov, alors membre de l'Atelier d'urbanisme et d'architecture (AUA). Émile Aillaud participe lui aussi au réaménagement du quartier. Il est l'auteur, en 1983, de la **cité Paul Éluard.**

Cité Paul Eluard, (c) Région Ile-de-France - Inventaire général du patrimoine culturel, 2010

La **cité-jardin de Romainville** est détruite en 1977, afin de densifier ce terrain.

Plusieurs équipements publics voient également le jour, comme le **groupe scolaire Paul Langevin** au Bas-Pays (André Bérard, 1951-1956), le **cinéma Le Trianon** (Charles Genêtre, 1953), **l'école maternelle Danielle Casanova** au centre-ville (André Bérard, 1954), les **bains-douches** (André Bérard, 1954), la **crèche Parat** (Pierre Durand, 1965-1970) ou encore le **collège Gustave Courbet** (Paul Chemetov, 1973).

Cinéma Le Trianon dans les années 1950

6. 1980 à nos jours : Entre rénovations et réhabilitations

A partir des années 1980, la tertiarisation des activités et le déplacement de l'industrie lourde plus loin en banlieue libère de nombreuses friches industrielles. A partir de 1974, **l'usine Roussel-UCLAF** lance un long plan de restructuration pour opérer une tertiarisation progressive du site Usine 1 tandis que le site Usine 4, dédié à la production, se modernise. Les espaces autrefois liés à la présence animale sont peu à peu détruits ou délaissés. En 2000, le groupe Aventis est créé et absorbe l'ancien groupe Roussel-

Uclaf. Le **parc technologique Biocitech** s'installe sur le site d'origine et attire des sociétés à la pointe de la recherche en biochimie. Les bâtiments contemporains se multiplient tandis que les écuries, enclos et autres pâturages font l'objet d'une reconversion.

Suite au départ des activités du groupe Sanofi-Aventis, la ville de Romainville lance en 2006 le projet de la **ZAC de l'Horloge**. Le projet vise la transformation de l'ancien site d'industrie pharmaceutique et de ses alentours en véritable quartier de ville, avec la création d'espaces publics, de logements, de bureaux, de commerces et un équipement scolaire. En 2012, Est Ensemble rachète l'ancien siège social de Sanofi-Aventis au cœur de la ZAC et transforme le bâtiment en **hôtel du territoire** en 2019.

Ancien siège social de Sanofi-Aventis, aujourd'hui Hôtel de territoire d'Est Ensemble

Les anciennes écuries et enclos accueillent le **centre commercial Paddock**, qui comprend des boutiques, un hôtel et des restaurants. Une ancienne usine est reconvertie en un pôle culturel dédié à l'art contemporain : **Komunuma – Fondation Fiminco**. De nombreux immeubles de logements et des bureaux sont par ailleurs construits, accompagnés par la réfection et la création de voieries. Le projet de la ZAC de l'Horloge est toujours en cours.

Dans le même temps, plusieurs cités font l'objet d'opération de renouvellement urbain, notamment dans le cadre de l'ANRU/NPNRU :

- La **cité Marcel Cachin** est réhabilitée et rénovée en 2011-2012 sous la direction de l'architecte-urbaniste Philippe Panerai. Le projet comprend la démolition de 423 logements, la réhabilitation de 453 logements, la construction de 423 nouveaux logements, dont 68 au sein de la Cité et 355 hors site, la construction de 5 équipements publics, la résidentialisation de l'ensemble des bâtiments conservés et le désenclavement du quartier, par la restructuration de l'unique voie de desserte existante (l'avenue de la Résistance) et la création de voies et cheminements piétons nouveau.

- La **ZAC Jean Lemoine** est liée à la couverture de l'autoroute A3 en 2010 afin de reconnecter le quartier des Trois Commune au reste de Romainville. Achevée en 2018, la Zac Jean-Lemoine compte un parc de 10 000 m² et 188 logements, dont 28 logements intermédiaires et sociaux.

- La **cité Youri Gagarine** fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain à compter de 2015. La première phase du projet, porté par les architectes-urbanistes Brenac & Gonzalez intégrait une forte augmentation de logements au sein de la cité avec la construction de 1 093 logements en accession à la propriété, et de nombreuses démolitions de bâtiments existants. Jugé trop densificateur et démolisseur, ce projet a été requestionnée en 2020. Ce nouveau projet, qui concerne 70% des logements restants, s'ancre dans une démarche forte de co-construction avec les habitants. La priorité est donnée à la requalification des bâtiments existants et à la création de nouveaux espaces publics plantés.
- La **cité Charles de Gaulle** fait l'objet d'un projet à partir de 2017 visant la réhabilitation des logements et la démolition-construction de plusieurs bâtiments, au sein de nouveaux espaces piétons. Des commerces et un espace de proximité sont également prévus.

Par ailleurs, **l'ancien site Panotel et la cité des Mares** font l'objet à partir de 2014 d'un projet privé, deux opérations mixtes, permettant la construction de 315 logements (330 initialement), dont 28 logements sociaux, répartis dans sept bâtiments

La commune a également construit ou réaménagé plusieurs **équipements publics** :

- **L'ancien parc du château / ancienne carrière de gypse** est transformée à partir de 2007 pour accueillir l'île de Loisirs de la **Corniche des Forts**. En majeure partie inaccessible au public au vu de la fragilité des sols, cette forêt urbaine de plus de 20 hectares est un remarquable réservoir de biodiversité.
- La transformation du **complexe sportif Paul Baldit** est en cours depuis 2010. Elle comprend une nouvelle piste d'athlétisme et un nouveau plateau multisports ainsi que la construction d'un nouveau gymnase, composé d'un pôle multisports et d'un pôle tennis.
- Le **Palais des Fêtes, renommé Pavillon de l'Horloge,** est réhabilité et agrandi en 2018.
- **L'école primaire Hannah Arendt** est construite en 2019 au Bas-Pays,
- Le **complexe sportif Alice Milliat,** a été construit en 2020 sur le Plateau,
- La **cité Maraîchère,** ferme verticale implantée dans le quartier Marcel-Cachin a été inaugurée en 2021.

Le centre-ville a également fait l'objet de **travaux de requalification** des espaces publics, notamment de la D117 et des places de la Laïcité et du 19 mars 1962.

Le territoire de Romainville n'est aujourd'hui pas desservi en transports en commun structurants, à l'exception du quartier Bas-Pays avec la proximité de la ligne 5 du métro, située à Pantin et Bobigny. Le **prolongement de la ligne 11 du métro**, souhaitée par Romainville depuis les années 1920, devrait permettre l'ouverture au printemps 2024 d'une station sur territoire au niveau de la place Carnot, et de desservir la commune avec les stations situées aux limites des Lilas et de Montreuil. En plus du métro, le **tramway T1** traversera la commune à horizon 2026 en reliant Noisy-le-Sec à Val-de-Fontenay.

Fiche d'identité patrimoniale de Romainville

Caractéristiques historiques

- **Un bourg agricole isolé, attirant les Parisiens aux XVIIIe et XIXe siècle**. Prenant place sur le plateau éponyme, Romainville est jusqu'au XIXe siècle un bourg agricole assez isolé, éloigné des grandes voies de communication. La commune est un lieu de plaisance pour les Parisiens, qui viennent y chercher des promenades bucoliques, le bon air, les vues, son bois et les guinguettes. Ils construisent des maisons de plaisance au *Bois de Romainville*, à l'ouest du village, partir de la fin du XVIIIe siècle.

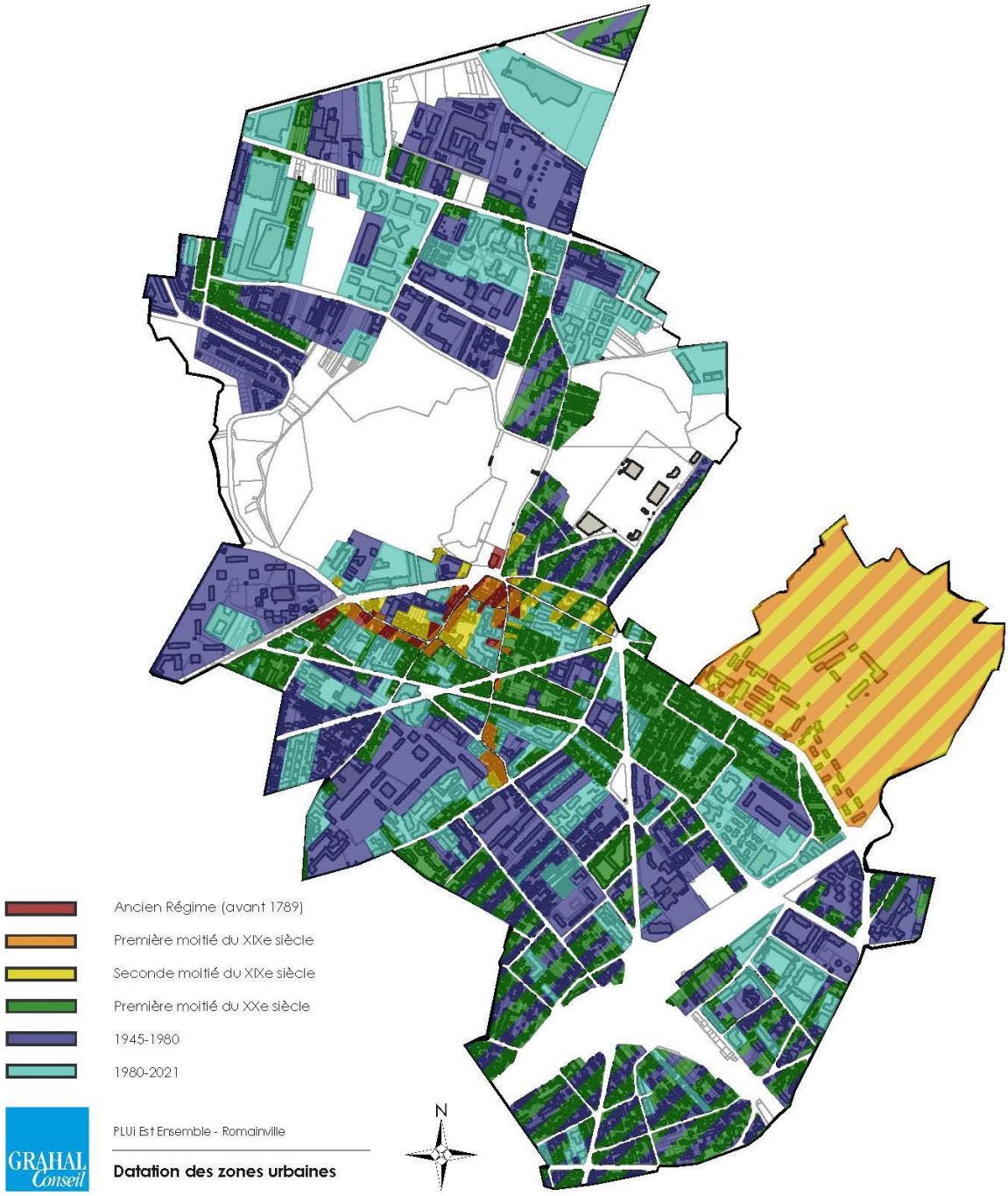
- **Une topographie et une démographie marquée par l'exploitation des carrières de gypse**. L'exploitation du gypse sur le site de l'ancien château à partir du milieu XIXe siècle a profondément accentué la rupture entre le centre-bourg et le Bas-Pays, en creusant un gouffre abrupt. L'arrivée de cette nouvelle population a également marqué l'urbanisme de la ville, avec la construction de maisons de carriers pour les ouvriers et les contremaîtres.

- **Un isolement renforcé dans la seconde moitié du XIXe siècle**. A partir de 1840, Romainville est cantonnée par les ouvrages militaires qui limitent son développement : le fort de Noisy à l'est, la lunette de Noisy au nord-est et le fort de Romainville à l'ouest. De plus, la fracture sociale et urbaine avec le *Bois de Romainville* conduit à sa prise d'indépendance en 1867. Alors que la nouvelle commune des Lilas se développe rapidement, Romainville reste rurale, enserré dans toute sa moitié nord et desservie ni par le train ni par une grande voie de communication.

- **Un développement peu concerté jusqu'à la Seconde Guerre mondiale**. L'arrivée du tramway et le développement de l'industrie attirent de nouveaux habitants à Romainville, créant une urbanisation peu qualitative et organique. Il faut attendre les années 1920 pour que la ville se saisisse de la question urbaine.

- **Un développement important pendant les Trente Glorieuses**. Touchée pendant la Guerre et encore peu développée, Romainville offre de grandes opportunités foncières que vont lotir les organismes de logements. Des cités-jardins, des grands ensembles de logement sociaux et en accession à la propriété voient le jour à partir des années 1950 et transforment le village rural en véritable ville.

- **Un renouvellement urbain fort ces quarante dernières années**. La tertiarisation des activités et la délocalisation des industries lourdes libèrent de nombreuses friches industrielles qui font l'objet de grands projets urbains, accueillant logements commerces, équipements publics et lieux culturels. Dans le même temps, les ensembles de logements sont rénovés et réhabilités, dans l'objectif d'offrir une meilleure mixité sociale et une meilleure connexion entre les différents quartiers.



Le centre ancien du village est aujourd'hui toujours bien visible, tant dans son tissu que dans ses bâtiments. Les extensions ont été tardives (fin du XIXe – début du XXe siècle) et très étalées. Les ruptures urbaines que constituent l'autoroute A3 et les parcs du plateau sont particulièrement visibles. Enfin, les projets de renouvellement urbain des quarante dernières années prennent place sur l'ensemble du territoire communal, principalement en résorption des friches industrielles.

Caractéristiques urbaines

- **Une urbanisation segmentée en trois parties distinctes**. Romainville présente un territoire communal étendu et très urbanisé. L'autoroute A3 et le parc de la Corniche des forts, qui marque la limite du plateau surplombant la plaine, constituent des ruptures nettes qui segmentent le territoire en 3 entités distinctes : le Bas-Pays dans la plaine de l'Ourcq, le plateau/centre ancien et le quartier des Trois Communes.
- **L'avenue de Verdun comme axe principal**. L'ancienne route entre Noisy-le-Sec et Paris voie constitue l'axe structurant de la commune et sa principale voie de circulation.
- **Un tissu orthogonal mixte**. A l'exception du centre-ville, qui a conservé son tissu viaire ancien, le tissu urbain de Romainville est entrecoupé de voies principales à partir desquelles se structure un réseau relativement orthogonal. Le quartier du Bas-Pays accueille la plupart des activités, même si les projets de renouvellement urbains tendent à rééquilibrer le quartier en logements et équipements. Le reste du territoire communal, sur le plateau, est assez peu sectorisé et accueille des logements individuels et collectifs, des lotissements pavillonnaires, des cités-jardins, des immeubles et des grands ensembles.

Caractéristiques paysagères

- **Une « ceinture verte » au nord du plateau**. Le nord du centre-ville offre un paysage de coteaux entre la plaine de l'Ourcq et le plateau de Romainville. L'ancien fort de Noisy, le parc communal, le cimetière, les jardins de la corniche des forts et le parc de la sapinière constituent une ceinture végétale majeure à l'échelle de la commune et d'Est Ensemble.
- **Une importance du végétal dans l'espace public**. De nombreuses rues et voies plantées prennent place dans toute la ville. Ce réseau végétal est souvent épars et irrégulier, mais participe à l'agrément paysager de la ville.
- **Une importance des espaces verts privés et semi-privés**. Les grands ensembles d'immeubles de logement érigés dans la seconde moitié du XXe siècle s'organisent souvent autour d'espaces verts centraux privés ou semi-privés. Enfin les jardins privés du tissu pavillonnaire ou des cités-jardins participent à la qualité paysagère et à la biodiversité d'ensemble.

Caractéristiques architecturales

- **Un tissu et un bâti ancien toujours présent**. Ayant connu un développement tardif et en extension, Romainville a vu son ancien centre-bourg être relativement épargné par les évolutions. Sa forme urbaine est toujours parfaitement lisible et, malgré certaines démolitions-reconstructions, de nombreux immeubles et maisons de bourg sont toujours visibles.

- **Des lotissements pavillonnaires diffus**. Ayant peu fait l'objet de grandes opérations de lotissement concertées, Romainville accueille des lotissements pavillonnaires sur la quasi-totalité de son territoire, avec des architectures allant de la fin du XIXe siècle à nos jours.

- **Des ensembles importants, témoignant des réflexions architecturales et urbaines sur l'habitat**. Avec un développement tardif, la commune a offert pendant les Trente Glorieuses de nombreux espaces fonciers où les opérateurs ont pu construire des ensembles de logements collectifs. Certains ensembles (cité des Mares, résidence du Fort – Anatole France, cités Cachin, Gagarine, Duclos, Neruda, Aragon ou encore Éluard) constituent aujourd'hui des marqueurs importants à Romainville mais témoignent aussi des réflexions des architectes, urbanistes et constructeurs sur l'habitat collectif de cette période.

Partie 2 – Fiches typologiques

Ces fiches reviennent sur les différentes typologies architecturales, urbaines et paysagères qui marquent l'identité du territoire, mais aussi sur leur valeur patrimoniale, leur état d'intégrité et d'authenticité, les protections en place et leurs tendances évolutives.

- **13 typologies architecturales** :
    - Les maisons de bourg,
    - Les lotissements/maisons pavillonnaires,
    - Les immeubles de rapport,
    - Les cités-jardins et Grands ensembles,
    - Les édifices du culte,
    - L'architecture industrielle,
    - Les immeubles d'activités tertiaires,
    - Les équipements publics (Architecture administrative, scolaire, militaire, hospitalière, sportive et culturelle)
- **9 typologies paysagères** :
    - Les avenues,
    - Les coeur d'îlots végétalisés,
    - Les vergers, jardins partagés, familiaux et d'insertion,
    - Les mails et allées plantées,
    - Les parcs, squares, jardins, cimetières paysagers,
    - Les paysages de coteaux,
    - Les paysages de l'Ourcq,
    - Les points de vue et panoramas,
    - Les sentes et villas.

I – Fiches architecture

Maisons de bourg

Maisons de bourg à Montreuil

1. Localisation

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

2. Données générales

Contexte historique : Développement de l'habitat au XVIIIe siècle au sein des anciens centres-bourgs et le long des axes historiques.

Type : Logements individuels

Période de référence : XVIIIe-XIXe siècles

Foncier/propriété : Propriété privée

3. Caractéristiques urbaines

Petites parcelles rectangulaires denses, souvent perpendiculaires à la voie.

Maisons alignées sur rue.

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

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

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

4. Caractéristiques architecturales

Gabarits réduits. Généralement en r+1 et 1 à 3 travées.

Construction en pierre ou brique.

Lorsque le front bâti est cohérent, les hauteurs sont homogènes, avec lignes de corniches et de faîtages continues.

Façade ordonnancée, porte latérale, toitures à deux pans. Façade enduite ou en brique, toiture tuile, encadrements en pierre ou brique.

Décors sobres, voire absents, excepté sur les maisons de ville plus cossues avec jeux de modénatures, motifs en briques, décors en céramique, garde-corps, etc. (les décors se rapprochent parfois de ceux des maisons bourgeoises, sans le retrait de la rue propre à cette typologie).

Lucarnes ou velux dans toitures.

La variante des maisons de ferme se distingue par un large portail sur rue qui permettait auparavant d'accéder à la cour. Beaucoup de ces accès ont été reconvertis en garages.

5. Valeurs de la typologie

Cette typologie constitue un témoignage des anciens centres-bourgs des communes et se trouve généralement à un état de reliquat.

Valeur architecturale en tant que telle plutôt faible. Valeur patrimoniale moindre des éléments pris indépendamment les uns des autres. La valeur de la typologie est avant tout historique, mais aussi en tant qu'ensemble sur quelques séquences préservées.

6. Eléments représentatifs

Des séquences correspondant aux anciens centre-bourgs et axes historiques

Rues Colombier, Carnot, Panier et Graindorge à Bagnolet

Rues de Paris, Carnot, Husson et Bara à Romainville

Rue de Merlan à Noisy-le-Sec

Modèle-type de la maison de bourg sur le territoire

Rue André Joineau au Pré-Saint-Gervais

Cours de la République à Bondy

Rue Jean Jaurès à Noisy-le-Sec

Des séquences homogènes ponctuelles

Rue de Merlan à Noisy-le-Sec

Rue du Sergent Bobillot à Montreuil

Rue de Paris à Romainville

7. Perception/Lisibilité

A l'exception des séquences cohérentes, la localisation de la typologie est malaisée et sa lisibilité réduite : les anciens centre-bourgs qui ont subsisté et qui sont constitués de ces maisons de ville sont aujourd'hui fondus dans le maillage de la ville moderne.

La typologie se trouve aujourd'hui à un état de reliquat ponctuel. Dans la plupart des séquences, elle est « écrasée » par des typologies plus imposante.

Cette typologie est parfois difficile à discerner des autres qui se sont accolées/mélangées à elle (immeubles de rapport et maisons bourgeoises notamment).

Les devantures des commerces en rez-de-chaussée tendent à banaliser les maisons de ville et à les fondre dans l'urbanisme citadin, tout en rendant leur lecture historique et architecturale difficiles.

8. Etat d'intégrité et d'authenticité

Cette typologie a été particulièrement mise à mal lors de la seconde moitié du XXe siècle (opérations de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre notamment). A l'exception de certaines séquences, elle se trouve aujourd'hui dans un état de reliquat.

Son état d'intégrité et d'authenticité est variable, dans l'ensemble plutôt médiocre : « dilution » de la typologie au sein de séquences hétérogènes, entretien et réhabilitation variables, devantures commerciales en rupture, etc.

9. Protections/labellisations en place

Protection au titre des Monuments historiques ou des Sites

Néant.

Protection au sein du PLUi

- Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable à Bagnolet, Le Pré-Saint-Gervais, Noisy-le-Sec et Pantin.
- Bâti ou ensemble bâti à Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec Romainville et Pantin.
- Linéaires de rues anciennes à Montreuil.

Architecture contemporaine remarquable

Néant.

10. Tendances actuelles

Atouts/Opportunités

Les maisons de ville constituent les derniers témoins des anciens centres-bourgs des communes et de leurs voies historiques. Elles constituent les logements les plus anciens du territoire.

Elles participent à créer une ambiance urbaine de village sur certaines séquences cohérentes.

Manques/menaces

Compte-tenu de son ancienneté, de son état d'entretien (insalubrité) et de sa faible « rentabilité » (nombre de logements à la parcelle), cette typologie est particulièrement visée par les démolitions pour projet immobiliers et urbains.

L'entretien du bâti et la rénovation énergétique (isolation notamment) constituent un enjeu fort, notamment pour les ménages les plus modestes.

Les ravalements, réhabilitations ou travaux de rénovation énergétique peuvent parfois venir banaliser ou modifier l'aspect de cette typologie. Les devantures commerciales en rez-de-chaussée en rupture avec la silhouette du bâti viennent banaliser l'élément, le diluer au sein d'une séquence et rendre sa lecture complexe.

Lotissements/maisons pavillonnaires

Villa du Pré-Saint-Gervais

1. Localisation

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

2. Données générales

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

Type : Logements individuels

Période de référence : XIXe siècle à nos jours

Foncier/propriété : Propriété privée

3. Caractéristiques urbaines

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

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

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

Parcelles closes par murs/murets/végétation. Portail architecturé sur rue. Jeux de transparences/visibilité des édifices et espaces libres depuis la rue.

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

4. Caractéristiques architecturales

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

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

Construction en pierre, brique, meulière ou béton.

Grande variété de décors (moulures, bandeaux, motifs de céramiques, jeux géométriques en brique, encadrements de baies, lucarnes, jeux de charpentes, faux pan-de-bois, etc.).

5. Valeurs de la typologie

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

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

6. Eléments représentatifs

Un urbanisme orthogonal ou en étoile

Secteur pavillonnaire de la rue Blanqui à Bondy

Lotissement Bellevue à Bagnolet

Lotissements autour du rond-point du 11 novembre à Noisy

Différents styles architecturaux

Rue des Droits de l'Homme à Bondy

Avenue de Bellevue à Bagnolet

Rue des Coquelicots à Bobigny

Rue Gabriel à Montreuil

Rue Boieldieu à Pantin

Rue du Pressoir à Noisy-le-Sec

7. Perception/lisibilité

Typologie aisément identifiable par sa récurrence et sa fréquence, son ambiance urbaine ou encore la visibilité du bâti depuis l'espace public grâce aux jeux de transparence avec la clôture.

Lisibilité de certains éléments parfois complexe en raison d'extensions, d'exhaussements, de ravalements ou de réhabilitations venant dénaturer l'aspect d'origine.

8. Etat d'intégrité et d'authenticité

Etat d'intégrité et d'authenticité variable, généralement moyen. Les lotissements sont la typologie qui connaît le plus d'évolutions venant dénaturer l'aspect initial (extensions, exhaussements, isolation par l'extérieur, ravalements), voire de démolitions-reconstructions.

Les séquences sont généralement très hétérogènes, tant dans les périodes de construction des éléments que dans leur aspect aujourd'hui.

9. Protections/labellisations en place

Protection au titre des Monuments historiques ou des sites

- Folie de Romainville, inscrite MH le 21/12/1984,
- Cité du Merlan à Noisy-le-Sec, inscrite MH le 28/12/2000.

Protection au sein du PLUi

- Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable à Bagnolet, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Noisy-le-Sec et Romainville.
- Bâti ou ensemble bâti à Bagnolet, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Romainville et Pantin.

Architecture contemporaine remarquable

Néant.

10. Tendances actuelles

Atouts/Opportunités

Les lotissements constituent la typologie principale du territoire, occupant la plus grande surface. La typologie est parfaitement lisible et reconnaissable en tant qu'ensemble.

Sa valeur foncière permet son maintien en tant qu'entité, de même que la réglementation (zonages du PLUi, abords MH).

L'importance donnée au végétal (rues plantées, jardins privés) participe à la qualité de vie du territoire et à l'agrément des quartiers, notamment au sein des séquences les plus cohérentes et mieux conservées.

Manques/menaces

La propriété privée de la typologie crée une grande hétérogénéité dans l'entretien et les travaux de réhabilitation/rénovation du bâti. L'aspect initial peut parfois être mis à mal ou rendu difficilement lisible par des extensions, exhaussements, création de terrasses, garages ou appentis, ravalements, isolations par l'extérieur, percements, etc. qui viennent modifier l'architecture, le gabarit ou les volumes du bâtiment, ou simplement le banaliser.

L'entretien du bâti et la rénovation énergétique (isolation thermique notamment) constituent un enjeu fort, notamment pour les ménages les plus modestes. Les rénovations/réhabilitations peuvent être beaucoup plus coûteuses lorsqu'elles sont faites dans les règles de l'art. Il existe également un manque d'intérêt ou de (re)connaissance pour l'architecture ou les décors de certaines maisons, pouvant entrainer des banalisations ou disparitions par « négligence ».

Immeubles de rapport

Avenue du Général Leclerc à Pantin

1. Données générales

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

2. Données générales

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

Type : Logements collectifs

Période de référence : XIXe siècle – Première moitié du XXe siècle

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

3. Caractéristiques urbaines

Petites parcelles rectangulaires denses, souvent perpendiculaires à la voie.

Alignement sur rue.

Rapport entre largeur de rue et taille des immeubles.

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

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

4. Caractéristiques architecturales

3 sous-typologies :

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

5. Valeurs de la typologie

Typologie riche qui constitue la matière principale du tissu urbain.

Les sous-typologies présentent des valeurs distinctes :

- Les **immeubles de bourg** constituent, à l'instar des maisons de villes, les témoins des anciens centres-bourgs des communes et se trouvent généralement à un état de reliquat. Leur valeur architecturale en tant que telle est plutôt faible. La valeur de la typologie est avant tout historique et en tant qu'ensemble, sur quelques séquences préservées ou leur participation à l'ambiance dans anciens centres-bourgs.
- Les **immeubles de boulevards** présentent des exemples ponctuels remarquables par leurs qualités architecturales. Ils contribuent à donner aux grands axes leur ambiance de boulevard.
- Les **immeubles HBM** constituent de grands ensembles cohérents et qualitatifs par leur architecture, qui marquent le paysage urbain. Très présents à Paris, notamment sur le boulevard périphérique, ils sont plus rares sur le territoire d'Est Ensemble.

6. Eléments représentatifs

Les immeubles de bourg

Rue de l'Eglise à Montreuil

Rue de Paris aux Lilas

Avenue Jean Lolive à Pantin

Les immeubles de boulevards

Rue Jean Lolive à Pantin

Rue Berton à Bagnolet

Rue Préaux à Montreuil

Les immeubles HBM

Ensemble HBM, avenue de la République à Bondy

HBM Edouard Vaillant à Montreuil

7. Perception/Lisibilité

Typologie aisément identifiable dans le tissu urbain par son implantation en alignement, sa qualité architecturale, son gabarit imposant et son nombre d'éléments. Présence de plusieurs séquences homogènes, renforçant cette lisibilité.

La sous-typologie immeuble de bourg est cependant moins lisible et visible, compte-tenu de son gabarit moindre et du fait que les anciens centres-bourgs aient été réduits et fondus dans la ville moderne.

8. Etat d'intégrité et d'authenticité

Compte-tenu du nombre d'éléments présents, l'état d'intégrité et d'authenticité est variable, mais plutôt bon. La qualité architecturale de cette typologie encourage le maintien et l'entretien des édifices.

Cas des immeubles de bourg : typologie plus ancienne et dans un moins bon état d'intégrité et d'authenticité : « dilution » de la typologie au sein de séquences hétérogènes, entretien et réhabilitation variables, devantures commerciales en rupture, etc.

9. Protections/labellisations en place

Protection au titre des Monuments historiques ou des Sites

Néant.

Protection au sein du PLUi

- Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable à Bagnolet et Pantin.

- Bâti ou ensemble bâti à Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Romainville et Pantin.
- Linéaires de rues anciennes à Montreuil.

Architecture contemporaine remarquable

Néant.

10. Tendances actuelles

Atouts/Opportunités

Typologie reconnue et qualitative, plutôt bien entretenue, qui participe à donner une ambiance citadine.

La sous-typologie des immeubles de bourg constituent les derniers témoins des anciens centres-bourgs des communes et de leurs voies historiques. Ils participent à créer une ambiance urbaine de village sur certaines séquences cohérentes.

Manques/menaces

L'entretien de cette typologie peut parfois être médiocre, de même que les réhabilitations qui peuvent venir banaliser les façades (nouvelles menuiseries au dessin différent des menuiseries d'origine, surélévation ou percement de lucarnes, atténuation des décors, enduits). Les devantures commerciales en rupture et peu qualitatives viennent généralement amoindrir la qualité architecturale des immeubles.

Compte-tenu de son ancienneté, de son état d'entretien (insalubrité) et sa faible rentabilité (nombre de logements à la parcelle), la sous-typologie des immeubles de bourg est particulièrement visée par les démolitions pour projet immobiliers, résorption de l'habitat insalubre etc. Les ravalements, réhabilitations ou travaux de rénovation énergétique peuvent parfois venir banaliser ou modifier son aspect.

Cités-jardins et Grands ensembles

Grand ensemble des Courtillières à Pantin

Nota : il a été décidé d'intégrer les cités-jardins du territoire d'Est Ensemble à la typologie des grands ensembles, car elles constituent des « prototypes » de grands ensembles de la première moitié du XXe siècle et correspondent ainsi à cette typologie d'un point de vue urbain, paysager et architectural.

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

1. Localisation

En périphérie (parfois éloignée) des centres. Plus rarement au cœur des centres suite à des opérations de renouvellement urbain. Typologie présente dans toutes les communes.

2. Données générales

Contexte historique :

- Cités-jardins : Importation et adaptation du modèle anglais de cité-jardin en France au début du XXe siècle, notamment par l'implication de fondations comme le *Musée social*. Contexte de politique volontariste de certaines communes et départements pour aménager des modèles

expérimentaux d'habitat populaire, bon marché et hygiéniste en zone péri-urbaine, combinant les avantages de la ville et de la campagne. Cette politique s'inscrit dans un cadre juridique qui évolue au début du XXe siècle (loi Bonnevay de 1912 autorisant des collectivités locales à construire des HBM en créant des Offices publics d'HBM) et une politique de planification (concours pour le plan d'aménagement et d'extension de Paris et loi Cornudet imposant aux villes de plus de 20 000 habitants un plan d'aménagement et d'extension, en 1919).

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

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

Période de référence :

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

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

3. Caractéristiques urbaines

Grandes à très grandes emprises.

Implantation des bâtiments en rupture avec le maillage urbain traditionnels.

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

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

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

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

4. Caractéristiques architecturales

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

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

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

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

5. Valeurs de la typologie

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

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

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

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

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

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

6. Eléments représentatifs

De grandes parcelles présentant un urbanisme en rupture

L'Etoile à Bobigny

Les Malassis à Bagnolet

Les Courtillières à Pantin

La Pierre Feuillère à Noisy-le-Sec

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

Résidence de l'Avenir aux Lilas

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

Résidence Victor Hugo de Pantin

Cité Edouard Vaillant à Bagnolet

L'Abreuvoir à Bobigny

Résidence Morel à Montreuil

Les Courtillières à Pantin

Quartier de l'église à Pantin

Une organisation au sein d'espaces paysagers

Ensemble Marcel Cachin à Romainville

Mail planté de la cité de l'Abreuvoir à Bobigny

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

7. Perception/Lisibilité

Visibilité / lisibilité très aisée du fait de la hauteur des bâtiments, de la superficie des ensembles et de l'implantation en dehors de la trame urbaine classique.

Lisibilité et identification aisées de ces quartiers depuis les points de vue lointains. Impact important dans les lignes d'horizon et les panoramas du territoire.

La hauteur des bâtiments offre des vues panoramiques de grande qualité sur le territoire depuis les logements.

8. Etat d'intégrité et d'authenticité

Bon état d'authenticité. Etat d'intégrité parfois plus médiocre compte-tenu du caractère économique des constructions d'origine, de l'âge du bâti, de la détérioration avancée de certains éléments ou matériaux et d'un manque d'entretien.

9. Protections/labellisations en place

Protection au titre des Monuments historiques ou des Sites

- Cité du Pré-Saint-Gervais, site inscrit le 04/08/1986.

Protection au sein du PLUi

- Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable à Bagnolet, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Noisy-le-Sec et Pantin.

- Bâti ou ensemble bâti à Bagnolet, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Romainville et Pantin.

Architecture contemporaine remarquable

- Ensemble Edouard Vaillant et Cité des Rigondes à Bagnolet,
- Résidence Victor Hugo, Cité des Courtillières et Quartier de l'église à Pantin,
- Cité de l'Abreuvoir et cité de l'Etoile à Bobigny

10. Tendances actuelles

Atouts/Opportunités

De nombreuses rénovations ambitieuses ont pu être menées au cours des 20 dernières années, notamment dans le cadre de grands programmes nationaux (ORU, PNRU, NPNRU). La rénovation énergétique, la réhabilitation des immeubles, la résidentialisation des ensembles et leur reconnexion à la ville, la revitalisation et la requalification des espaces communs, des espaces verts et des circulations, ainsi que la construction/reconstruction d'immeubles à taille plus humaine constituent les enjeux principaux de ces rénovations.

Les cités-jardins sont reconnues, documentées et étudiées depuis plusieurs dizaines d'années et des associations permettent de valoriser ce patrimoine.

Les grands ensembles commencent à être reconnus patrimonialement depuis le milieu des années 2000 (labellisation ACR en 2008 par exemple). Cette reconnaissance a permis de porter un nouveau regard sur ces quartiers et d'induire un respect patrimonial lors des travaux menés.

Manques/menaces

La propriété privée de CSP modeste et parfois âgée de certains ensembles peut générer des copropriétés fragiles financièrement, ne pouvant parfois pas mener d'opérations de réhabilitation/requalification ou d'entretien de grande envergure. Les différents types de propriété des immeubles peuvent également engendrer des disparités de réhabilitation/requalification au sein même des ensembles. Enfin, certains ensembles sont dans un état dégradé à cause d'un faible entretien ou un manque d'investissements.

Certaines réhabilitations, rénovations et travaux de rénovation énergétique peuvent parfois venir mettre à mal l'identité patrimoniale de l'ensemble : réécriture ou densification du masterplan, modification des jeux de volumes et des façades des immeubles (remplacement/changement des matériaux, isolation par l'extérieur sans restitution de l'aspect d'origine), destruction/reconstruction de certains immeubles, etc.

L'équilibre entre patrimonialisation et réhabilitation/rénovation des grands ensembles constitue un sujet sensible et un enjeu politique et social fort.

Edifices du culte

Eglise Saint-Leu-Saint-Gilles à Bagnolet

1. Localisation

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

2. Données générales

Contexte historique :

- XVIe siècle– fin du XIXe siècle : Construction des églises paroissiales des bourgs anciens. Elles constituent généralement le cœur des centres-bourgs.
- Fin du XIXe siècle – Années 1980 : Construction d'églises au cœur des nouveaux quartiers aménagés en extension pour accompagner le développement démographique. Après la loi de

séparation de l'Eglise et de l'Etat de 1905, les églises ne sont plus construites par la puissance publique. En 1931, le cardinal Verdier, archevêque de Paris, crée *l'Œuvre des Chantiers du Cardinal* pour pallier le manque d'églises en banlieue parisienne et ne pas « abandonner » la banlieue rouge ouvrière. Enfin, après-Guerre, le Concile de Vatican II en 1965 et des Ordonnances du 20 juillet 1965 publiées par l'Episcopat français, encouragent un retour à la simplicité et à l'humilité architecturale, mais aussi en rapprochant l'autel des fidèles.

- Années 1960-Années 1990 : Construction de synagogues/centres communautaires israélites suite à l'arrivée en banlieue parisienne de nombreux juifs séfarades d'Afrique du nord, notamment de Tunisie, suite à la Décolonisation des années 1950 et 1960.
- Années 2000 à nos jours : Construction de mosquées/centres communautaires musulmans pour accueillir les populations musulmanes installées en banlieue parisienne à partir des années 1950 jusqu'à nos jours.

Type : Edifices cultuels

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

3. Caractéristiques urbaines

Emprises moyennes.

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

Les <u>synagogues/centres communautaires israélites</u> sont insérés dans le tissu urbain de quartiers pavillonnaires, parfois même en mitoyenneté.

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

4. Caractéristiques architecturales

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

Composition architecturale :

- <u>Eglises construites avant les années 1950</u> : Construction en pierre. Composition-type symétrique. Plans en croix latine. Façade principale particulièrement travaillée, avec emmarchements, portail d'entrée monumental, baies, décors, beffrois/clochers, etc. Utilisation

de colonnes, pilastres, frontons, entablements, chapiteaux sculptés, etc. Grandes baies avec vitraux. Couverture en ardoise, tuile ou zinc.

- Eglises construites après les années 1950 : Construction en béton ou briques. Plan central. Composition parfois asymétrique. Architecture moderne, épurée, avec des formes libres et des matériaux laissés bruts. Travail sur la lumière (naturelle ou avec vitraux).
- Synagogues : Construction en béton. Clôture de la parcelle par un mur plein ou ajouré. Entrée par portail. Composition avec jardins et cours. Destination signalée discrètement en façade ou sur le portail.
- Mosquées : Construction en béton. Plan massé. Peu de décors extérieurs. Elévation massive. Jeux d'enduits colorés et de revêtements (carreaux, pierre, marbres). Présence de dômes et minarets. Emprunt aux styles andalou ou nord-africain.

5. Valeurs de la typologie

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

Ces édifices constituent des repères urbains et des points forts à partir desquels se compose le tissu urbain.

Ils témoignent de l'excellence du savoir-faire architectural de leur époque de construction.

Enfin, ils représentent des lieux de rassemblement socio-culturels et participant à la vie sociale des communes.

6. Eléments représentatifs

Eglises avant 1950

Eglise Notre-Dame de Pontmain à Bagnolet

Eglise Saint-Pierre-Saint-Paul à Montreuil

Eglise Saint-Germain-l'Auxerrois à Romainville

Eglises après 1950

Eglise de Tous les Saints à Bobigny

Eglise Saint-André à Bobigny

Eglise du Christ Ressuscité à Bondy

Synagogues

Synagogue de Pantin

Synagogue des Lilas

Synagogue de Noisy-le-Sec

Mosquées

Mosquée de Bagnolet

Mosquée de Bondy

Mosquée de Bobigny

7. Perception/Lisibilité

Cette typologie constitue de véritables points de repère dans le tissu urbain, même dense, du fait des très forts éléments identitaires (silhouette spécifique marquée de clochers, flèches, minarets ou dômes visibles de loin) ainsi que des dimensions imposantes des édifices et de leur emplacement privilégié (principalement pour les églises).

8. Etat d'intégrité et d'authenticité

L'état d'intégrité et d'authenticité de ces édifices est plutôt bon dans l'ensemble, malgré quelques éléments dans un état moyen.

9. Protections/labellisations en place

Protection au titre des Monuments historiques ou des Sites

- Eglise Saint-Leu Saint-Gilles à Bagnolet, inscrite MH le 29/11/1977,
- Mosquée et cimetière de l'ancien Hôpital franco-musulman à Bobigny, inscrit le 25/01/2006,
- Eglise Saint-Pierre-et-Saint-Paul à Montreuil, classée MH le 18/03/1913,
- Eglise Saint-Germain l'Auxerrois à Pantin, classée MH le 29/12/1978,
- Eglise Saint-Romain à Romainville, inscrite MH le 06/04/1929.

Protection au sein du PLUi

- Bâti ou ensemble bâti à Bagnolet, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Romainville et Pantin.

Architecture contemporaine remarquable

- Eglise de Tous-les-Saints à Bobigny
- Synagogue – Centre communautaire Ohel-Youssef à Pantin

10. Tendances actuelles

Atouts/Opportunités

Si les éléments anciens bénéficient dans l'ensemble d'une protection forte, la tendance est à la patrimonialisation des édifices du culte construits au XXe siècle (labellisation ACR notamment).

Cette reconnaissance vient également de la population, pour qui ces édifices génèrent un sentiment d'appartenance et/ou de reconnaissance patrimoniale.

Manques/menaces

Les coûts d'entretien et de restauration élevés, conjugués à la baisse de la pratique religieuse (principalement pour le culte catholique), pèsent sur cette typologie. Faute d'une utilisation et donc d'un entretien suffisant, certains éléments encourent le risque d'une forte dégradation.

Compte-tenu de son architecture très spécifique dédiée à sa destination, cette typologie présente des difficultés de reconversion des éléments inutilisés. La reconversion constitue également un symbole généralement négatif pour les populations.

Architecture industrielle

Ancien studio Albatros à Montreuil

1. Localisation

En périphérie des centres anciens, au sein de nouveaux quartiers aménagés en extension. Typologie présente dans l'ensemble des communes, mais en plus grand nombre sur celles limitrophes de Paris.

2. Données générales

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

se distingue du nord par une industrie plus petite et spécialisée, faisant appel à une main-d'œuvre plus qualifiée. Les industries et ateliers se développent sous différentes formes jusqu'au milieu du XXe siècle.

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

Type : Sites de production. Usines. Ateliers. Hôtels industriels.

Période de référence : Années 1870-Années 1980

Foncier/propriété : Propriété majoritairement privée

3. Caractéristiques urbaines

3 sous-typologies :

- Les grands sites industriels : Grandes emprises. Implantation sur des ilots entiers mais rarement en rupture avec le tissu urbain. Hauteurs marquantes dans le paysage urbain. Fonctionnement interne, avec hiérarchisation entre les bâtiments (lieu de production, de stockage, bureaux, parfois logements). Organisation autour de cours et de circulations hiérarchisées (véhicules, piétons), avec sens de circulation. Hiérarchisation des entrées du site sur la voie publique (livraisons, transports, entrée/sortie des ouvriers et des clients, etc.). Aménagement des sites de façon organique, au gré des besoins et des évolutions de la production. Sites se renouvelant sur eux-mêmes.

- Les usines et ateliers insérés dans le tissu urbain : Emprises moyennes, voire réduites. Aménagement au sein d'ilots bâtis mixtes (logements, commerces, lieux de stockage). Parcelles rectangulaires ou en lanières, issues du parcellaire agricole. Le lieu de production est implanté en fond/milieu de parcelle ou avec façade sur rue. Présence de cours. Intégration dans le paysage urbain (pas de rupture de hauteur, de longueur ou de matériaux). Quelques cheminées conservées.

- Les hôtels industriels : Grandes emprises. Implantation sur des ilots entiers mais rarement en rupture avec le tissu urbain. Hauteurs marquantes dans le paysage urbain. Organisation intérieure, dans la hauteur du bâtiment. Hiérarchisation des entrées depuis la voie publique (livraisons, transports, entrée/sortie des travailleurs et des clients, etc.), avec sens de circulation.

4. Caractéristiques architecturales

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

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

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

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

Les lieux de production prennent la forme de halles allongées, de petits immeubles rectangulaires, d'ateliers ouverts sur une cour ou encore de grandes usines aux formes complexes dictées par la production. Quelques cheminées d'usine en brique ont subsisté.

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

5. Valeurs de la typologie

L'architecture industrielle constitue une typologie majeure à Est Ensemble. Elle témoigne de l'explosion industrielle à la fin du XIXe siècle et pendant toute la première moitié du XXe siècle. Elle est dépositaire de l'histoire du développement et de l'histoire sociale du territoire.

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

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

6. Eléments représentatifs

Les grands sites industriels

Ensemble rue Cartier-Bresson à Pantin

Usine Hémard – Pernod-Ricard à Montreuil

Ancienne usine Guitel au Pré-Saint-Gervais

Les usines et ateliers insérés dans le tissu urbain

Tissu industriel rue Etienne Marcel à Bagnolet et Montreuil

Ancien atelier rue Romain Rolland aux Lilas

Atelier rue Méhul à Pantin

Les hôtels industriels

Site Mozinor à Montreuil

Hôtel industriel de l'Ourcq à Pantin

Hôtel industriel Mozinor à Montreuil

7. Perception/lisibilité

Par leur volume et leur hauteur, les grands sites industriels et les hôtels industriels constituent des repères urbains et paysagers majeurs du territoire, parfaitement reconnaissable et identifiables. L'évolution constante des grands sites industriels peut parfois venir rendre difficilement visible ou lisible un élément patrimonial au sein de bâtiments reconstruits postérieurement. Il en va de même pour certains sites reconvertis, où des éléments ont été conservés, réhabilités ou restaurés au sein d'un programme neuf.

Les usines et ateliers insérés dans le tissu urbain présentent une perception plus variable, parfois très identifiables et parfois invisible depuis l'espace public, voire « noyés » au sein d'un enchevêtrement bâti.

8. Etat d'intégrité et d'authenticité

L'état d'intégrité et d'authenticité est variable, allant de l'élément intact toujours en activité à la friche industrielle ou à l'ensemble reconverti. Dans l'ensemble, cet état est plutôt moyen, mais est à mettre dans la perspective d'un patrimoine utilitaire et économique devant s'adapter à une destination et un fonctionnement en perpétuelle évolution.

9. Protections/labellisations en place

Protection au titre des Monuments historiques ou des Sites

- Les trois fours de l'ancienne porcelainerie Samson (inscription MH le 13/02/1989) et Studio Albatros à Montreuil (inscription MH le 18/07/1997)
- Usine élévatrice des eaux à Pantin, inscrite MH le 21/01/1997

Protection au sein du PLUi

- Bâti ou ensemble bâti à Bagnolet, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Romainville et Pantin.

Architecture contemporaine remarquable

- Hôtel industriel Mozinor à Montreuil

10. Tendances actuelles

Atouts/Opportunités

Il s'agit d'une typologie reconnue et protégée (Monuments historiques, protection au titre du PLUi).

Les volumes, la simplicité de conception, la qualité architecturale et l'apport en lumière naturelle encouragent la réhabilitation de l'architecture industrielle, autant pour la reprise d'une activité au sein des bâtiment que pour une reconversion (activité tertiaire, logements, commerces, équipements).

Manques/menaces

L'emprise au sol des sites et le manque de rentabilité font peser une forte pression foncière sur cette typologie ; les promoteurs visant des actions de démolitions-reconstructions afin d'optimiser l'espace plutôt que des réhabilitations.

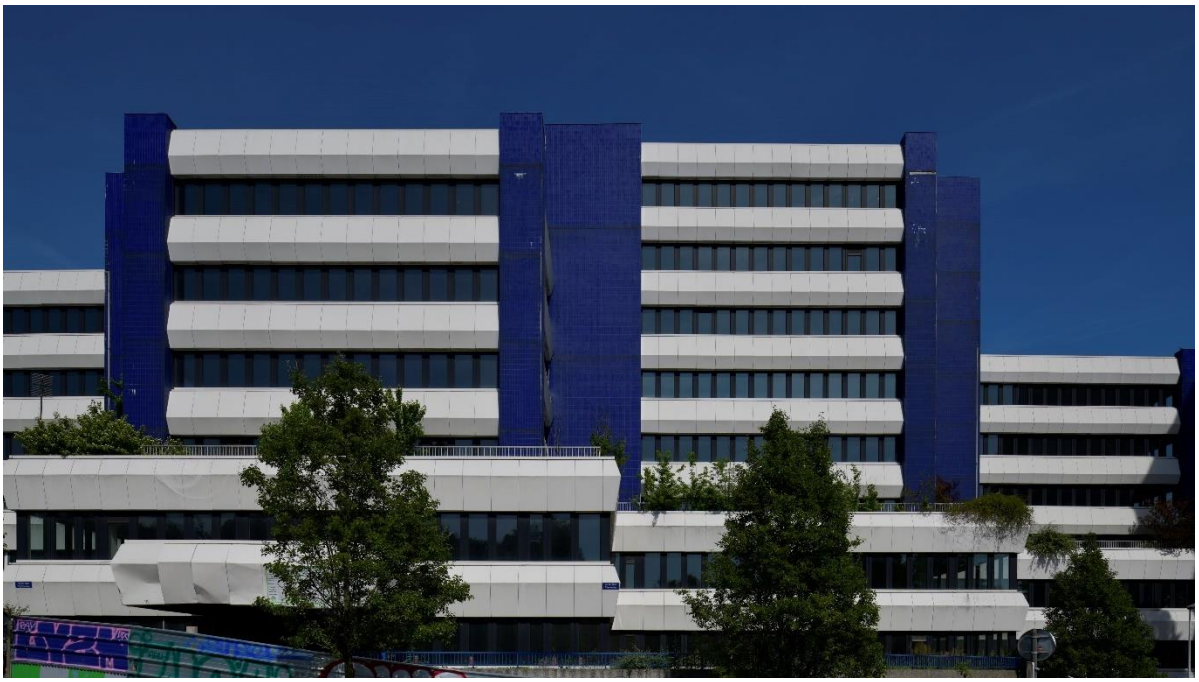
Les réhabilitations sont parfois complexes compte-tenu du caractère économique et utilitaire des constructions d'origine.

L'architecture des lieux de production (halles notamment) limite les reconversions et changements de destination : grand volumes, éclairage zénithal, peu de percements, mauvaises performances énergétiques, etc.

La reconversion de certains sites entrainent la démolition-reconstruction de nombreux éléments et la conservation-réhabilitation d'autres peuvent entrainer des modifications profondes et irréversibles dans le fonctionnement du site, de « noyer » les éléments conservés au sein de bâtiments neufs ou entrainer une perte de sens, etc. Il existe globalement une difficulté à traiter convenablement les reconversions faute de compréhension du site, de son histoire, etc.

Il existe plus rarement des réhabilitations et/ou travaux de rénovation énergétique peuvent venir banaliser la typologie (enduits, isolation par l'extérieur, remplacement des menuiseries par des modèles très éloignés des modèles initiaux, etc.).

Immeubles d'activités tertiaires



Immeuble Parmentier à Bagnolet

1. Localisation

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

2. Données générales

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

Type : Immeubles d'activités tertiaires.

Période de référence : 1970 à nos jours.

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

3. Caractéristiques urbaines

Emprises moyennes.

Implantation souvent en rupture avec le tissu urbain.

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

Grande densité.

Repères forts dans le paysage urbain du territoire.

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

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

4. Caractéristiques architecturales

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

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

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

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

5. Valeurs de la typologie

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

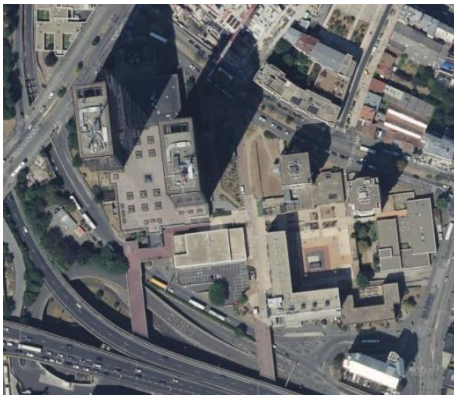
Ces immeubles sont le support d'une création architecturale particulièrement riche. Certains éléments présentent une innovation notable dans l'histoire de l'architecture ou constituent des *unica*.

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

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

6. Eléments représentatifs

Des aménagements libres en ilots semi-ouverts ou sur dalles



Dalle des Mercuriales à Bagnolet

Porte de Montreuil

Avenue Roussel à Romainville

Une grande liberté architecturale

Ancien immeuble France Télécom à Bagnolet

Tours Mercuriales à Bagnolet

Immeuble Hermès à Pantin

7. Perception/lisibilité

Cette typologie est particulièrement visible et reconnaissable par sa grande hauteur, son architecture en rupture avec le tissu urbain et son emprise.

L'enchevêtrement des ensembles sur dalles rend parfois leur lecture complexe.

8. Etat d'intégrité et d'authenticité

Compte-tenu du caractère récent de la typologie, son état d'intégrité et d'authenticité est dans l'ensemble plutôt bon.

Les éléments les plus anciens commencent néanmoins à se dégrader et font l'objet de réhabilitations et restructuration généralement non patrimoniales.

9. Protections/labellisations en place

Protection au titre des Monuments historiques ou des Sites

Néant

Protection au sein du PLUi

- Bâti ou ensemble bâti à Bagnolet et Montreuil.

Architecture contemporaine remarquable

Néant

10. Tendances actuelles

Atouts/Opportunités

Ces immeubles participent à la vie économique du territoire. Certains accueillent d'ailleurs les sièges nationaux de grandes entreprises.

Les grandes surfaces et la liberté d'aménagement qu'ils offrent attirent de nombreuses entreprises souhaitant déménager de Paris en restant à proximité.

Leurs structures poteaux-poutres très simples, leurs circulations verticales fonctionnelles, leur facilité d'aménagement et leurs gabarits parfois supérieurs au règlement du PLUi en vigueur encouragent leur maintien et leur réhabilitation.

Manques/menaces

Cette typologie n'est encore que rarement considérée comme patrimoniale, entrainant des démolitions-reconstructions ou des réhabilitation-restructurations lourdes plutôt que des réhabilitations respectant l'esprit de l'édifice.

Certains éléments de très grands gabarits et/ou situés dans des zones peu recherchées ou peu valorisées subissent une déprise importante. Ces éléments sont parfois inoccupés pendant des décennies, entrainant une lente dégradation et rendant d'autant plus coûteuse et lourde une éventuelle future réhabilitation.

Architecture administrative – équipements publics

Hôtel de ville de Montreuil

1. Localisation

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

2. Données générales

Contexte historique :

- XIXe siècle – première moitié du XXe siècle : Mise en place des communes et développement de la puissance municipale. Les communes se dotent de mairies, puis d'équipements publics (justices de paix, salles des fêtes, bains-douches, etc.).
- Seconde moitié du XXe siècle : Construction de nouveaux équipement municipaux dans le cadre des rénovations urbaines des centres-villes.

- A partir de 1968 : Construction des équipements départementaux et préfectoraux à Bobigny, nouvelle préfecture de la Seine-Saint-Denis.

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

Période de référence : XIXe siècle à nos jours.

Foncier/propriété : Propriété publique.

3. Caractéristiques urbaines

Emprises moyennes à grandes.

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

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

4. Caractéristiques architecturales

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

- Bâtiments construits du XIXe siècle au milieu du XXe siècle : Architecture académique et décors typiques du Nouvel Empire et de la IIIe République. Composition symétrique, avec éléments de l'architecture académique : colonnes, perron, hautes baies, pignon-fronton, pavillons, lanternon, balcons à balustres, cheminées, etc. Construction en pierre ou brique. Couvertures en ardoise ou tuiles. Inscription de la destination du bâtiment sur le fronton. Présence ponctuelle d'horloges.

- Bâtiments construits dans la seconde moitié du XXe siècle : Architecture moderniste en béton. Liberté des formes architecturales. Utilisation des pilotis, voiles de béton, murs-rideaux, structures poteaux-poutres, jeux de lumières naturelles, etc. Revêtements décoratifs en céramique, briques, béton moulé ou éléments métalliques. Traitement particulier de l'entrée et du hall. Présence d'œuvres d'art sur les parvis et dans les halls (au titre du 1% artistique, mis en place en 1951).

5. Valeurs de la typologie

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

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

6. Eléments représentatifs

Bâtiments construits du XIXe siècle à la première moitié du XXe siècle

Salle des fêtes des Lilas

Hôtel de ville de Romainville

Hôtel de ville de Noisy-le-Sec

Ancienne mairie de Bagnolet

Hôtel de ville de Pantin

Banque de France à Pantin

Hôtel de ville du Pré-Saint-Gervais

Bâtiments construits dans la seconde moitié du XXe siècle

Bourse du Travail de Bobigny

Hôtel de ville de Bondy

Hôtel de ville de Bobigny

Préfecture de la Seine-Saint-Denis à Bobigny

Tribunal judiciaire de Bobigny

Nouvel hôtel de ville de Bagnolet

Restaurant inter-administratif à Bobigny

Archives de Seine-Saint-Denis à Bobigny

7. Perception/lisibilité

Cette typologie constitue de véritables points de repère dans le tissu urbain, même dense, du fait de leur mise en valeur (parvis, places, jardins, mails), de leurs dimensions et de leur architecture somptuaire et symbolique.

Cette typologie regroupe les équipements de la vie communale, administrative et judiciaire, qui sont particulièrement indiqués et signalés dans l'espace public.

Enfin, certaines extensions ponctuelles peuvent parfois nuire à la lisibilité du bâti ancien.

8. Etat d'intégrité et d'authenticité

L'état d'intégrité et d'authenticité de ces édifices est plutôt bon dans l'ensemble, malgré quelques éléments dans un état moyen. La propriété publique des édifices et leur destination nécessaire à la vie citoyenne concourent à leur entretien.

9. Protections/labellisations en place

Protection au titre des Monuments historiques ou des Sites

- Bourse du travail à Bobigny, inscrite MH le 23/04/2007,
- Décor intérieur de la salle des fêtes des Lilas, inscrits MH le 08/11/1990,
- Hôtel de ville de Pantin, inscrit MH le 31/05/2017.

Protection au sein du PLUi

- Bâti ou ensemble bâti à Bagnolet, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Romainville et Pantin.

Architecture contemporaine remarquable

- Préfecture de Seine-Saint-Denis à Bobigny

10. Tendances actuelles

Atouts/Opportunités

La destination, la propriété publique et la symbolique portée par les éléments qui composent cette typologie permettent leur maintien et leur bon entretien.

Certains éléments bénéficient d'ailleurs d'une protection (MH, protection au titre du PLUi).

Même en cas de désaffectation (pour déménagement des services par exemples), cette typologie est quasi-constamment réutilisée et réhabilitée.

Compte-tenu du contexte urbain et de la taille des parcelles, cette typologie peut faire l'objet d'extensions.

Manques/menaces

Les coûts d'entretien et de restauration de cette typologie sont élevés.

Compte-tenu de leur architecture très spécifique ou somptuaire, certains éléments peuvent présenter des difficultés de reconversion.

Les extensions peuvent parfois nuire à la lecture de l'édifice d'origine, voire occasionner des rénovations lourdes remettant en cause l'architecture et la distribution des édifices.

Architecture scolaire, universitaire et crèches

Groupe scolaire Jean Jaurès au Pré-Saint-Gervais

1. Localisation

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

2. Données générales

Contexte historique :

- 1789 – 1870 : Mise en place des communes et développement de la puissance municipale. Les communes se dotent de mairies-écoles ou de lieux dédiés à l'éducation, souvent en achetant ou louant des locaux.
- 1870-1939 : Les lois sur le travail infantile et l'enseignement mises en place entre 1879 et 1886 obligent les communes à se doter d'écoles : lois Ferry sur l'école gratuite (loi du 16 juin 1881), sur l'instruction primaire obligatoire et la laïcisation de l'enseignement public (loi du 28 mars 1882), sur la formation des professeurs et leur caractère laïc (loi du 30 octobre 1886). Des établissements scolaires dédiés aux filles et aux garçons sont érigés au sein des différents quartiers. Des crèches voient également le jour de façon plus ponctuelle.

- 1945 à nos jours : Poursuite de la construction d'établissements scolaires et de crèches au sein des nouveaux quartiers aménagés en extension ou des quartiers rénovés.
- Fin des années 1990 : Arrivée sur le territoire de campus et des Instituts Universitaires de Technologie (IUT) des Universités parisiennes, qui s'installent dans de nouveau bâtiments ou des bâtiment réhabilités.

Type : Etablissements primaire et secondaire. Crèches. Universités.

Période de référence : Années 1880 à nos jours.

Foncier/propriété : Propriété publique ou privée.

3. Caractéristiques urbaines

Grandes à très grandes emprises.

Hauteurs moyennes à hautes.

Marqueurs importants dans le paysage urbain.

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

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

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

4. Caractéristiques architecturales

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

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

céramique, briques, béton moulé ou éléments métalliques. Présence d'œuvres d'art sur les parvis et dans les halls (au titre du 1% artistique, mis en place en 1951). Indication de la destination du bâtiment et devise de la France sur la façade.

5. Valeurs de la typologie

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

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

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

6. Eléments représentatifs

Crèches

Crèche et école Voltaire à Montreuil

Crèche Auguste Blanqui à Bondy

Crèche des Courtillières à Pantin

Etablissements scolaires de la IIIe République

Groupe scolaire Romain Rolland aux Lilas

Collège Marcelin-Berthelot à Montreuil

Groupe scolaire Charcot-Barbusse à Romainville

Etablissements scolaires de la seconde moitié du XXe siècle

Cité scolaire Olympe de Gouges à Noisy-le-Sec

Ecole maternelle du Mainguy à Bondy

Groupe scolaire Joséphine Baker à Pantin

Architecture universitaire

IUT de Montreuil

Campus des Métiers et de l'entreprise à Bobigny

7. Perception/Lisibilité

Cette typologie constitue des repères importants dans l'espace urbain, même dense, du fait de leur mise en valeur (parvis, préau, emmarchements), de leurs dimensions et de leur architecture solennelle et symbolique.

Les éléments situés au cœur des grands ensembles sont moins visibles, car insérés au sein des espaces paysagers et clos de murs et/ou de haies.

Les crèches sont volontairement rendues moins visibles, du fait de leur destination.

8. Etat d'intégrité et d'authenticité

L'état d'intégrité et d'authenticité de ces édifices est plutôt bon dans l'ensemble, malgré quelques éléments dans un état moyen. Leur destination particulièrement nécessaire et reconnue concourt à leur entretien.

9. Protections/labellisations en place

Protection au titre des Monuments historiques ou des Sites

- Groupe scolaire Jaurès – Brossolette au Pré-Saint-Gervais, inscrit MH le 18/11/1997,
- Ecole de plein air à Pantin, inscrite MH le 18/11/1997

Protection au sein du PLUi

- Bâti ou ensemble bâti à Bagnolet, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Romainville et Pantin.

Architecture contemporaine remarquable

- Lycée André Sabatier à Bobigny
- Lycée Paul Robert aux Lilas
- Lycée Jean Jaurès à Montreuil

10. Tendances actuelles

Atouts/Opportunités

La destination, la propriété publique et la symbolique portée par les éléments qui composent cette typologie permettent leur maintien et leur bon entretien. La quasi-totalité des éléments est ainsi utilisée de façon continue depuis leur construction.

Certains éléments bénéficient d'ailleurs d'une protection (Monuments Historiques, protection au titre du PLUi).

Compte-tenu du contexte urbain et de la taille des parcelles, cette typologie peut faire l'objet d'extensions.

Manques/menaces

Les coûts d'entretien et de restauration de cette typologie sont élevés.

Les extensions peuvent parfois nuire à la lecture de l'édifice d'origine, voire occasionner des rénovations lourdes remettant en cause l'architecture et la distribution des édifices.

Architecture militaire

Bâtiment de l'ancien fort de Romainville aux Lilas

1. Localisation

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

2. Données générales

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

Type : Ouvrages défensifs. Casernes.

Période de référence : 1840-1848

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

3. Caractéristiques urbaines

Grandes emprises.

Implantation en rupture avec le tissu urbain.

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

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

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

4. Caractéristiques architecturales

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

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

5. Valeurs de la typologie

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

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

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

6. Eléments représentatifs

Des zones non-constructible aujourd'hui boisées et loties

Fort de Romainville aux Lilas

Fort de Noisy à Romainville

Une architecture simple et soignée

Entrée du fort de Romainville aux Lilas

Bâtiment du fort de Romainville aux Lilas

7. Perception/lisibilité

Sites identifiables dans le tissu urbain par leur importante emprise au sol, leur position dominante, le point « dur » qu'ils constituent en termes de fluidité urbaine.

Sites néanmoins souvent « oubliés » au sein de leur ceinture végétale qui masque les vues.

Dans le cas du fort de Romainville aux Lilas, la construction de la tour TDF en son centre, ainsi que d'une résidence et d'une école dans son ancienne zone non-constructible est venue quelque peu « noyer » le site militaire.

8. Etat d'intégrité et d'authenticité

Suite à la perte de leur rôle stratégique dès les années 1870 et au désengagement de l'armée dans la seconde moitié du XXe siècle, ces sites sont reconditionnés en bureaux ou désaffectés pour accueillir équipements et logements.

Leur état d'authenticité est plutôt médiocre, les sites ayant été assez ouverts/reconstruits depuis leur état initial. L'état d'intégrité des bâtiments et des fortifications d'origine est également moyen, faute de réhabilitation de grande ampleur.

9. Protections/labellisations en place

Protection au titre des Monuments historiques ou des Sites

Néant

Protection au sein du PLUi

Néant

Architecture contemporaine remarquable

Néant

10. Tendances actuelles

Atouts/Opportunités

Insérés dans des boisements importants, les sites forment un poumon vert au cœur du territoire. Avec les coteaux nord du plateau de Romainville, ils peuvent créent un ensemble boisé continu : la corniche des forts.

Les bâtiments militaires offrent une architecture soignée et sobre pouvant permettre, de par leurs volumes simples mais importants, un changement de fonctions grâce à un réaménagement des espaces.

Les parcelles imposantes constituent également des réserves foncières très importantes.

Manques/menaces

La désaffectation et le désengagement de l'armée entraine une perte de la vocation de ces lieux.

Ces vastes ensembles sont couteux à entretenir, entrainant parfois une dégradation de leur état, notamment sur les éléments « non-fonctionnels » comme les murs d'escarpe – contre-escarpe, talus, fossés, etc.

Architecture hospitalière

Hôpital Avicenne à Bobigny

1. Localisation

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

2. Données générales

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

Type : Dispensaires. Hôpitaux. Cliniques. Maternités.

Période de référence : Début du XXe siècle à nos jours.

Foncier/propriété : Propriété publique et privée.

3. Caractéristiques urbaines

Grandes à très grandes emprises.

Grande hauteur. En rupture avec les fronts bâtis.

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

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

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

Repères forts dans le paysage urbain du territoire.

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

4. Caractéristiques architecturales

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

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

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

Revêtements de briques, carreaux, pierre ou plaques métalliques.

5. Valeur de la typologie

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

Certains éléments anciens présentent néanmoins une architecture remarquable.

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

Certains immeubles ou pavillons présentent une architecture contemporaine novatrice.

6. Eléments représentatifs

Des aménagements en pavillons

Hôpital Avicenne à Bobigny

Hôpital Jean Verdier à Bondy

Hôpital André Grégoire à Montreuil

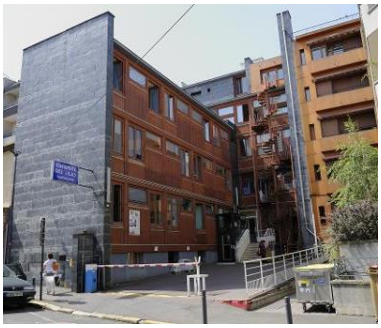
Une grande variété architecturale

Dispensaire de Romainville

Dispensaire de Bagnolet

Ancien dispensaire de Pantin

Clinique Floréal à Bagnolet



Maternité des Lilas

Pavillon Madeleine Bres à l'hôpital Avicenne de Pantin

7. Perception/Lisibilité

Cette typologie est particulièrement visible et reconnaissable par son emprise, son architecture en rupture avec le tissu urbain et sa grande hauteur. Leur destination de lieux de soin est également clairement indiquée pour être identifiable depuis l'espace public.

8. Etat d'intégrité et d'authenticité

L'état d'intégrité et d'authenticité est plutôt bon, mais à mettre dans la perspective d'un patrimoine utilitaire devant s'adapter à une destination et un fonctionnement en perpétuelle évolution.

9. Protections/labellisations en place

Protection au titre des Monuments historiques ou des Sites

- Hôpital franco-musulman de Bobigny, inscription MH le 25/01/2006

Protection au sein du PLUi

- Bâti ou ensemble bâti à Bagnolet, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Romainville et Pantin.

Architecture contemporaine remarquable

Néant

10. Tendances actuelles

Atouts/Opportunités

Ces immeubles sont fondamentaux dans la vie du territoire.

Leurs structures très simples, leurs circulation verticales fonctionnelles et leur facilité d'aménagement encouragent leur maintien et leur réhabilitation.

Manques/menaces

Cette typologie doit sans cesse être adaptée aux nouvelles normes et façons de fonctionner, entrainer un renouvellement constant des sites sur eux-mêmes. N'étant que rarement considérée comme patrimoniale, cette typologie subit parfois des démolitions-reconstructions ou des réhabilitation-restructurations lourdes plutôt que des réhabilitations respectant l'esprit de l'édifice.

Equipements sportifs

Piscine Raymond Mulinghausen aux Lilas

1. Localisation

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

2. Données générales

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

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

Période de référence : Début du XXe siècle à nos jours.

Foncier/propriété : Propriété publique.

3. Caractéristiques urbaines

Grandes à très grandes emprises.

Hauteurs moyennes à grandes.

Implantation en rupture avec le tissu urbain.

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

Intégration quasi-systématique du végétal dans la composition.

4. Caractéristiques architecturales

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

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

5. Valeur de la typologie

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

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

La piscine de Pantin a ainsi été protégée monument historique.

6. Eléments représentatifs

Piscine Leclerc de Pantin

Piscine Tournesol à Bondy

Centre nautique Jacques Brel à Bobigny

Tribune du stade Henri Wallon à Bobigny

Ancien gymnase Liberté aux Lilas

Dojo Ludwig Guttmann à Noisy-le-Sec

7. Perception/Lisibilité

Cette typologie est particulièrement visible et reconnaissable par son emprise, son architecture en rupture avec le tissu urbain et ses hauteurs. Leur destination d'équipements sportifs est également clairement indiquée pour être identifiable.

8. Etat d'intégrité et d'authenticité

L'état d'intégrité et d'authenticité est plutôt bon, mais à mettre dans la perspective d'une destination utilitaire devant s'adapter à un fonctionnement précis et en évolution. Les éléments les plus anciens présentent parfois un état d'entretien médiocre.

9. Protections/labellisations en place

Protection au titre des Monuments historiques ou des Sites

- Piscine de Pantin, inscrite MH le 21/01/1997

Protection au sein du PLUi

- Bâti ou ensemble bâti à Bondy, Les Lilas, Montreuil et Pantin.

Architecture contemporaine remarquable

Néant

10. Tendances actuelles

Atouts/Opportunités

Ces équipements sont fondamentaux dans la vie du territoire.

Leur destination précise et fonctionnelle favorise leur maintien et leur réhabilitation.

Manques/menaces

Les architectures parfois novatrices ou correspondant au fonctionnement attendu à une période donnée ont tendance à limiter l'évolutivité de cette typologie.

Les coûts d'entretien sur des architectures originales peuvent parfois être élevés.

Equipements culturels

Médiathèque de Romainville

1. Localisation

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

2. Données générales

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

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

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

Période de référence : Début du XXe siècle à nos jours.

Foncier/propriété : Propriété publique et privée.

3. Caractéristiques urbaines

Emprises moyennes.

Implantation dans le tissu urbain, parfois en rupture.

Hauteurs moyennes à hautes.

Certains équipements constituent des repères dans le paysage urbain.

4. Caractéristiques architecturales

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

5. Valeurs de la typologie

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

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

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

6. Eléments représentatifs

Cinéma *Le Trianon* à Noisy-le-Sec

Auditorium de Bondy

Cinéma *Le Meliès* à Montreuil

Le *Pavillon* à Romainville

Conservatoire de Montreuil

Conservatoire de Bobigny

7. Perception/Lisibilité

Cette typologie est généralement visible et reconnaissable par son emprise, son architecture en rupture avec le tissu urbain et ses hauteurs. Leur destination est également clairement indiquée pour être identifiable.

Certains éléments anciens ou de petite taille peuvent parfois se fondre dans le tissu urbain.

8. Etat d'intégrité et d'authenticité

L'état d'intégrité et d'authenticité est plutôt bon. La propriété publique des édifices les plus remarquables et leur destination nécessaire à la vie citoyenne et culturelle concourent à leur entretien.

Néanmoins, les petits édifices, souvent privés, présentent un état parfois plus médiocre faute d'entretien satisfaisant.

9. Protections/labellisations en place

Protection au titre des Monuments historiques ou des Sites

- Cinéma Le Trianon à Romainville, inscrit MH le 25/07/1997

Protection au sein du PLUi

- Bâti ou ensemble bâti à Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Romainville et Pantin.

Architecture contemporaine remarquable

Néant

10. Tendances actuelles

Atouts/Opportunités

Ces équipements sont fondamentaux dans la vie culturelle et sociale du territoire.

Leur destination précise et fonctionnelle favorise leur maintien et leur réhabilitation.

Manques/menaces

Les architectures parfois novatrices ou correspondant au fonctionnement attendu à une période donnée ont tendance à limiter l'évolutivité de cette typologie.

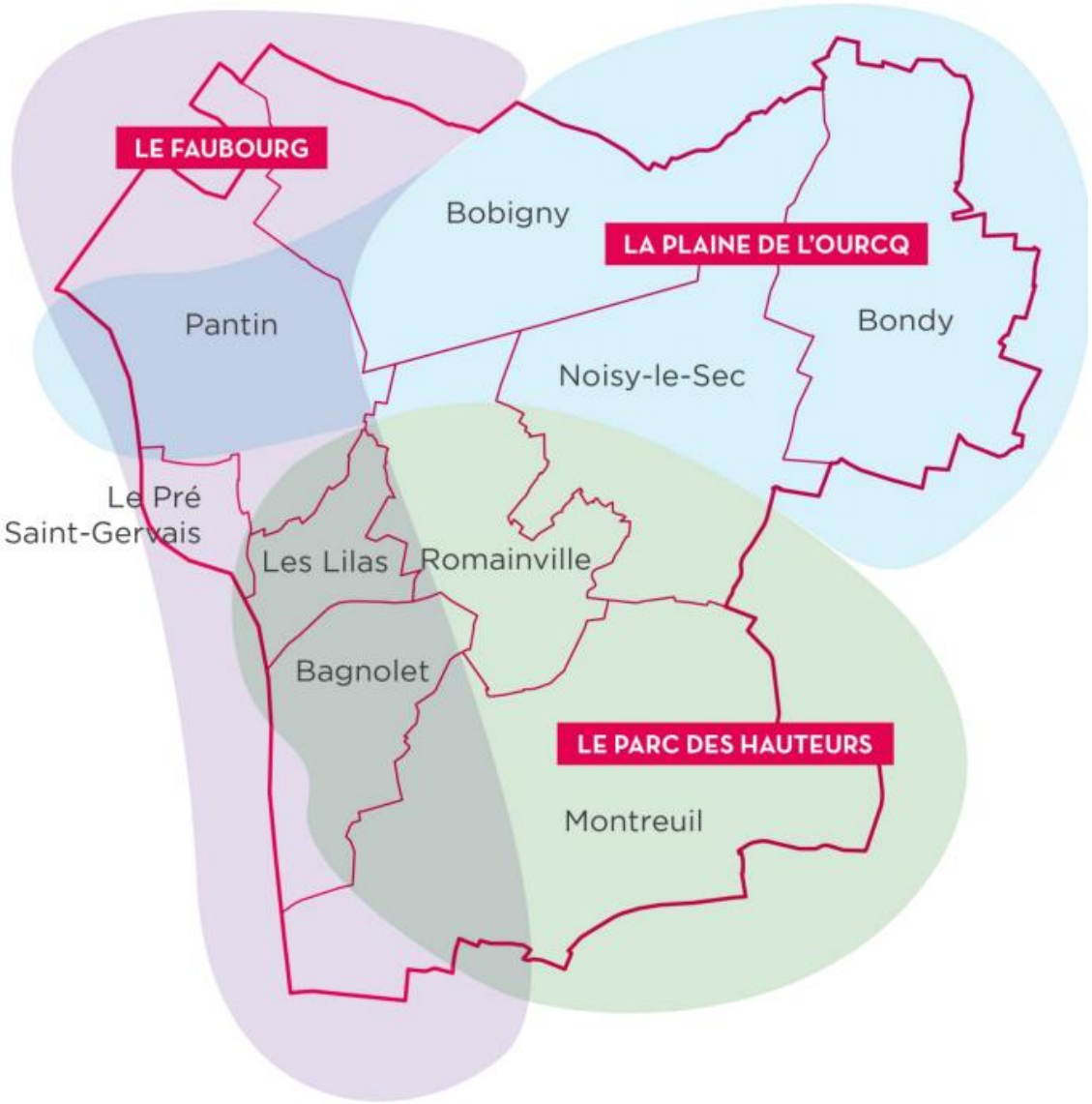
Les coûts d'entretien sur des architectures originales peuvent parfois être élevés.

Les petits édifices privés peuvent subir une pression foncière importante.

II - Fiches paysage

A. Trois territoires, trois paysages

Le territoire d'Est Ensemble se compose de trois territoires d'entrainement, interdépendants tout en ayant des caractéristiques paysagères distinctes : le Faubourg, la Plaine de l'Ourcq et le Parc des Hauteurs.



Cartographie des trois territoires d'entrainement d'Est Ensemble

Le Faubourg

1. Localisation

Le Faubourg est un des trois territoires d'entrainement de l'EPT Est Ensemble. Il fait l'objet d'une OAP territoriale au sein du PLUi.

Le Faubourg regroupe les territoires qui forment une couronne frontalière avec Paris, séparés de la capitale par le boulevard périphérique. Les paysages du Faubourg sont concentrés sur l'ouest du territoire, et concernent donc les communes de Pantin, du Pré-Saint-Gervais, des Lilas, de Bagnolet et de Montreuil.

Localisation du territoire Faubourg

2. Données générales

Contexte historique : Le Faubourg est en majorité le premier territoire urbanisé d'Est Ensemble. Son développement se concentre d'abord autour des centres, puis sur le lien infrastructurel et industriel avec Paris. A la fin du XIXème siècle, le Faubourg est déjà largement urbanisé.

La destruction de l'enceinte de Thiers change le lien du territoire avec la capitale voisine à partir des années 1930, contribuant à un développement urbain intense et nouveau. La construction du Boulevard Périphérique trace une nouvelle frontière génératrice de nuisances, générant l'aménagement d'immeubles plus hauts dans ses alentours.

Le Faubourg est aujourd'hui un espace en profonde mutation, conséquence des opérations de résorptions de l'habitat insalubre, du réaménagement des centres-villes et du mouvement de gentrification venu de l'est de Paris.

Type : Espace public

Période de référence : XIXème siècle pour la transition des bourgs ruraux en communes voisines dynamiques de Paris, années 1930 pour l'aménagement des bordures avec la capitale, nouvelle politique urbaine depuis les années 1990

Foncier/propriété : Communale ou privée

3. Caractéristiques urbaines

Le Faubourg est marqué par une densité urbaine élevée, notamment dans les centres-villes, à proximité directe de Paris et des pôles de transports. Ses paysages s'en ressentent, avec des gabarits de voirie restreints, et une continuité du bâti. Les paysages du Faubourg sont empreints d'une atmosphère urbaine et fourmillante, bien que quelques espaces de respiration (le Canal de l'Ourcq au Nord, le Parc des Guilands au Sud) tranchent avec l'ambiance urbaine générale.

Forte densité d'habitats et de bureaux de la commune de Bagnolet

Forte densité d'habitations de la commune des Lilas

Les paysages du Faubourg s'entrecroisent avec les grandes infrastructures autoroutières (Boulevard Périphérique, A3) et ferroviaires. Celles-ci sont intimement liées au développement de ce territoire, mais sont génératrices de nuisances et de ruptures pour habitants et usagers du Faubourg.

Parc des Guilands à Bagnolet

4. Caractéristiques paysagères

Du fait de son importante densité de bâti, les paysages du Faubourg sont empreints d'ambiances relativement minérales, laissant peu de places aux espaces de respiration ou à la végétation ponctuelle (arbres d'alignements, arbres remarquables, massifs, haies ...). Néanmoins, le parc des Guillands offre un espace remarquable de détente et de loisirs, contrastant fortement avec le contexte très urbain dans lequel il s'implante.

Par ailleurs, la topographie naturelle du Faubourg offre des perspectives sur les alentours, et notamment sur Paris, ce qui renforce le lien étroit qu'entretient le territoire avec la capitale.

5. Valeurs de la typologie

L'ensemble du territoire du Faubourg, et en particulier les centres-bourgs et zones pavillonnaires des communes concernées, ont une **valeur économique très intéressante** pour Est Ensemble. Ils forment un univers très urbain, propice aux achats de proximité et à l'attractivité du territoire.

Par ailleurs, le secteur est doté d'une **valeur paysagère** importante. Les paysages de ville y sont révélateurs d'une histoire longue et riche, aux franges de la Ville de Paris. La valeur patrimoniale et historique de ses bâtiments, de ses infrastructures, de ses cœurs de ville y est largement significative, notamment à Montreuil, Pantin ou au Pré-Saint-Gervais.

L'espace constitué par le faubourg a une **valeur urbaine** qualitative. Espace de vie, de transit, d'emploi, de création, de promenade, de scolarisation ; le faubourg est parvenu à créer ses propres centralités et sa propre vie locale. Le territoire est largement maillé en transports en commun, de pistes cyclables et de stations de vélos en libre-service, le rendant efficacement aménagé et bien connecté au centre de Paris.

6. Eléments représentatifs

Boulevard Périphérique et contexte urbain au niveau du Pré-Saint-Gervais

Le parc des Guilands dans un contexte urbain contraint à Bagnolet

L'avenue Jean Lolive, à l'attractivité commerciale importante à Pantin

Des éléments de végétation ponctuels dans un contexte urbain dense

Végétation de rue au Pré-Saint-Gervais

Jardin de détente aux Lilas

Des centres-villes attractifs

La Rue de Paris aux Lilas

La Rue de Paris à Montreuil

7. Perception/Lisibilité

Le faubourg constitue l'ensemble urbain voisin de Paris. Il est un territoire de projet, à la cohérence fixée mais à la lisibilité hétérogène. En effet, si certains quartiers de Montreuil, des Lilas ou de Pantin correspondent à des typologies et à des ambiances urbaines comparables, regroupées autour du terme de « faubourg », ce n'est pas le cas de tout le territoire défini au sein du PLUi d'Est Ensemble.

Le faubourg bénéficie de peu de marqueurs identitaires, ou de points de vue/belvédères spectaculaires qui aideraient à son identification auprès des habitants du territoire. L'identité urbaine et paysagère des habitants du faubourg est donc plus souvent ancrée à l'échelle du quartier ou de la commune.

8. Etat d'intégrité et d'authenticité

L'état d'intégrité et d'authenticité du Faubourg est assez relatif. Les cœurs de ville présentent des témoignages de leur héritage patrimonial et paysager, notamment à Pantin, au Pré Saint-Gervais et sur quelques parties de Bagnolet. Des linéaires de rues anciennes sont également identifiés au sein du PLUi à Montreuil. En revanche, le dynamisme du Faubourg et son renouvellement permanent en font un territoire revêtu de peu d'authenticité d'ensemble, ou d'intégrité homogène.

Villa de la Tourelle, identifiée comme rue ancienne à Montreuil

9. Tendances actuelles

Atouts/Opportunités

Le territoire du Faubourg possède d'importants atouts à faire valoir, notamment en termes de rayonnement paysager et urbain. Connecté à Paris, avec qui les fractures urbaines se pansent peu à peu, constitué de communes identifiées, dynamiques, reliées à la capitale par 4 lignes de métro, le Faubourg peut attirer et valoriser un patrimoine ancien.

Celui-ci est témoin de l'ancienne vie du territoire, constitué de bourgs, de villages et de hameaux qui se sont constitués au fil des siècles en réaction au développement de Paris. Les maisons de ville, les pavillons anciens, les villas, et les sentes continuent d'alimenter une ambiance village qu'il s'agit de préserver sur le territoire d'Est Ensemble.

Manques/menaces

Le territoire, et son ambiance urbaine et paysagère, sont particulièrement menacés par les nuisances actuelles et à venir liées aux infrastructures autoroutières. Certains pôles comme les portes de Montreuil, de Bagnolet ou de Pantin sont particulièrement exposés à la pollution de tous types, qui nuisent à un aménagement serein du faubourg.

Le bâti ancien, qui fait le charme et les spécificités du faubourg, est particulièrement menacé par les démolitions au profit de projets immobiliers et urbains. Ils sont également plus concernés par la rénovation énergétique, devenue sensible par la règlementation européenne déployée récemment, et par les moyens limités des habitants du Faubourg.

10. Protection/labellisations en place

Protection au titre des Monuments historiques ou des Sites

Néant.

Protection au sein du PLUi

- Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable à Bagnolet, Le Pré-Saint-Gervais et Pantin
- Bati ou ensemble bâti à Montreuil, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Romainville et Pantin.
- Linéaires de rues anciennes à Montreuil

Labellisation patrimoine d'intérêt régional

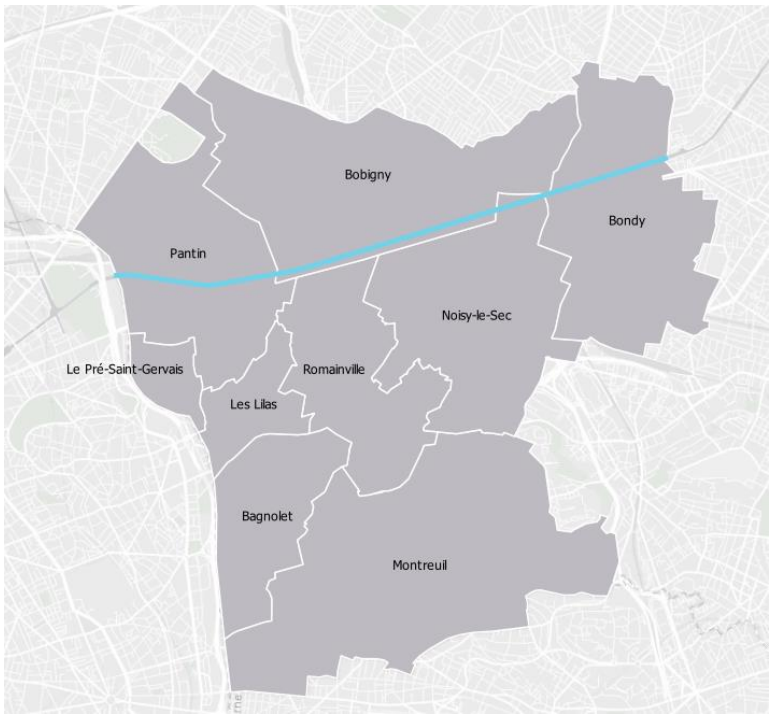
Néant.

Plaine de l'Ourcq

ZAC des Rives de l'Ourcq à Bondy

1. Localisation

Traversant le nord du territoire d'Est Ensemble, les paysages de la Plaine de l'Ourcq se retrouvent sur les communes de Pantin, Romainville, Bobigny, Noisy-le-Sec et Bondy. Ils correspondent à l'unité paysagère de la Plaine de France urbaine.



Carte du canal de l'Ourcq à Est Ensemble

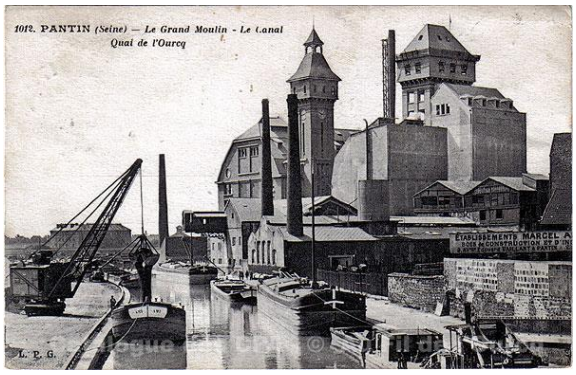
2. Données générales

Contexte historique : La Plaine de France qui s'inscrit sur les communes de Bobigny, Noisy-le-Sec et Bondy, n'a opposé aucun obstacle aux développements urbains du fait de sa topographie peu marquée. Elle est ainsi le lieu de réalisation des grandes infrastructures de transport du territoire.

Les bourgs qui constituent aujourd'hui les communes d'Est Ensemble sont déjà présents dès le Haut Moyen-Age. Ils prennent place dans la plaine au nord du plateau (Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec, Pantin). Le territoire est alors rural, composé de champs, de bois et de forêts. Les plaines au nord et au sud du plateau accueillent des cultures en *openfield.*

Afin d'alimenter Paris en eau potable et d'y acheminer du bois de chauffage et de construction, le canal de l'Ourcq est aménagé entre 1804 et 1822. Au cours de la première vague d'industrialisation de 1860 à 1872, plusieurs industries et entrepôts sont construits le long des berges du canal.

Aujourd'hui, la vocation principale du canal n'est plus le transport de marchandises. L'Ourcq est devenu l'un des atouts touristiques et paysager majeur du territoire d'Est Ensemble. Certaines infrastructures emblématiques du canal, telles que les Grands Moulins ou la friche Pouchard à Pantin sont aujourd'hui réhabilitées.



Le site des Grands Moulins de Pantin vers 1925 (à gauche) et aujourd'hui (à droite)

Type : Espace public

Période de référence : 1804-1822 pour la construction du canal, années 1870 à 1960 pur l'aménagement des berges et 2000 à nos jours pour leur rénovation.

Foncier/propriété : Le canal de l'Ourcq est la propriété foncière de la Ville de Paris, qui gère également son entretien.

3. Caractéristiques urbaines

La « Plaine de France urbaine » est marquée par la présence d'infrastructures de transport dont le canal de l'Ourcq et les voies ferrées. L'installation de ces infrastructures a entrainé la création d'ensembles industriels longeant le canal, la voie ferrée et les routes nationales.

Cette grande unité est aussi marquée par la présence de grands ensembles du fait de vastes emprises disponibles.

L'emprise moyenne du canal présente une largeur d'une trentaine de mètres. Le canal de l'Ourcq s'étend sur 7 km et traverse la totalité du territoire d'Est Ensemble d'est en ouest. Il est accompagné par des espaces paysagers continus (mails plantés, promenades réservées aux mobilités douces, placettes, aires de jeux).

La forte implantation de sites industriels et d'activités portuaires aux abords du canal ont forgé une identité paysagère spécifique à la section grand gabarit. Après la désindustrialisation amorcée dans les années 1970, des immeubles ont été reconvertis, certains en bureaux (Grands Moulins de Pantin), d'autres, en équipements culturels (Grande Halle de la Villette, Centre National de la Danse, Théâtre au fil de l'eau, et plus récemment en logements (meubles F. Louis).

Les ports industriels déjà présents contribuent d'ailleurs à la vie du site. L'activité portuaire est un spectacle en soi, mis en valeur depuis les berges.

C'est aujourd'hui un territoire marqué par un grand projet urbain faisant l'objet d'un contrat d'intérêt national et du label national Ecocité depuis 2016. Les collectivités sont aujourd'hui engagées dans la transformation de ces secteurs d'activités qui tendent à péricliter en quartier de ville mixte mêlant logements, activités, équipements et services publics, espaces verts et espaces publics favorisant les déplacements doux.

4. Caractéristiques paysagères

Situé au cœur de territoires urbains denses, et traversé par des infrastructures de transport lourdes (voies ferrées et autoroutes), le canal est un espace structurant majeur dans le cœur de la métropole.

Il offre des perspectives lointaines paysagères et précieuses uniques au nord-est de la capitale, une zone de respiration aux ambiances apaisées, du fait de l'absence de circulation routière.

Il fait paysage par son tracé, sa planéité, sa linéarité, marquée par ses grands alignements d'arbres et aussi par le « vide » qu'il représente dans le tissu urbain. La lisibilité du canal dans le paysage de la métropole tient aux continuités des grands arbres d'alignement qui créent des repères paysagers de loin, depuis les coteaux de Romainville.

Les berges du canal présentent un traitement très hétérogène en fonction des portions du canal. Il est ainsi possible de mettre en évidence trois séquences paysagères distinctes :

- Les berges imperméables (en pavés/bétonnées), favorables aux déplacements,

- Les berges en stabilisé, permettant la porosité du sol,
- Les berges plantées, générant de l'ombrage sur les voies piétonnes.

Berges imperméables de l'Ourcq à Pantin

Berges en stabilisé à Bondy

Berges plantées de peupliers à Bondy

Du fait de sa linéarité et de sa position dans la plaine, le canal offre des vues vers le grand paysage, les coteaux et les repères bâtis du territoire. Par exemple, le projet urbain de la ZAC du Port prend en compte les vues vers la Tour de Romainville dans l'organisation de ses volumes. Plus généralement, l'ensemble des projets ouvre des vues / percées vers le canal, mettant en valeur ce patrimoine et les grandes ouvertures visuelles sur la plaine de l'Ourcq. Toutefois, le tissu d'activité industrielle encore présent conserve une atmosphère fermée sur certaines portions du canal.

5. Valeurs de la typologie

Les paysages de l'Ourcq présentent une **valeur touristique et urbaine**, du fait du taux de fréquentation élevé du site et de son lien fort avec l'est de la capitale (parc de la Villette, Philharmonie de Paris, cité des Sciences). Les berges ont été appropriées par la population et les riverains pour des pratiques de loisirs (pêche, guinguettes, sports...) et de promenade. Cette dimension constitue aujourd'hui encore une part de son identité. Le canal est considéré comme un lieu attractif à part entière.

Véritable atout paysager du territoire, le canal de l'Ourcq est un lieu propice à la détente, aux loisirs et à la promenade, qui lui confère une **valeur paysagère** forte.

Par la diversité de ses tronçons et de ses séquences paysagères, le canal de l'Ourcq constitue **un corridor écologique** mettant en relation des milieux différents et permettant la diffusion de la faune et de la flore de l'Aisne à Paris sans obstacles à la continuité. Il permet à des espèces menacées ou pionnières de se déplacer pour investir de nouveaux milieux et s'adapter aux évolutions de leur environnement.

Le canal de l'Ourcq possède une **valeur patrimoniale et historique** forte du fait de son rôle majeur dans le développement territorial d'Est Ensemble. Il témoigne par ailleurs du développement industriel de l'est parisien à partir de la fin du XIXe siècle.

La centrale à béton d'Equiom, implantée sur les berges du canal à Bondy

6. Eléments représentatifs

Un canal facilement identifiable en vue satellite

Canal de l'Ourcq et A86 à Noisy-le-Sec

Canal de l'Ourcq et centre de maintenance à Bondy

Mairie de Pantin implantée à proximité du canal

Des berges aux séquences paysagères diversifiées

La ZAC des Rives de l'Ourcq à Bondy

Mobilités douces (piétons et cycles) le long des quais de l'Ourcq à Bobigny

Terrasses sur les quais de l'Ourcq à Pantin

7. Perception/Lisibilité

Le canal présente une lisibilité et une perception ambivalente. Il bénéficie de perceptions lointaines indirectes grâce aux alignements d'arbres perceptibles depuis les coteaux laissant imaginer le canal. En effet, les plantations jouent un rôle de signal paysagé à grande échelle. Elles signalent l'infrastructure dans le territoire et informent de la présence de ponts, croisements et de lieux singuliers.

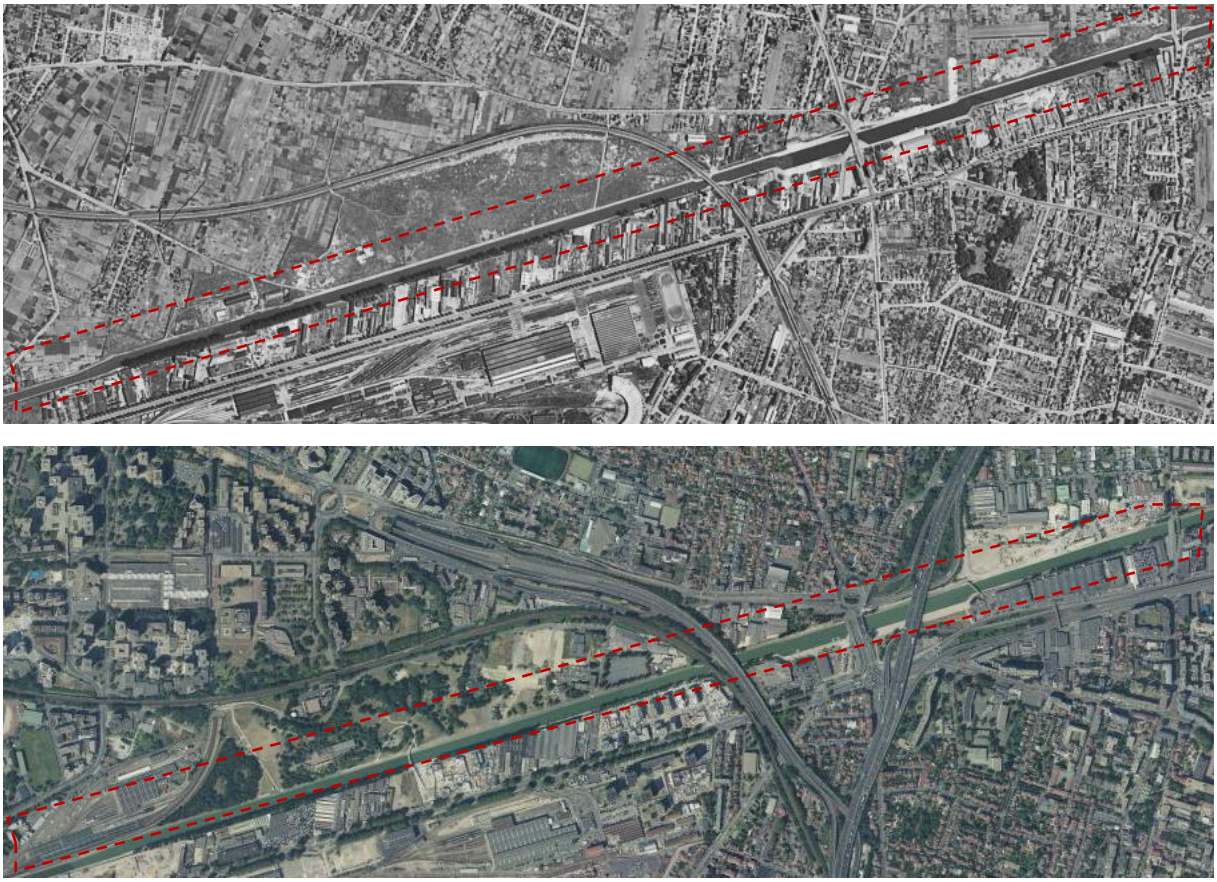
A contrario, les accès et la lisibilité depuis le tissu urbain de la plaine est plus difficile du fait de la présence d'un tissu d'activités, de murs aveugles, de peu d'ouvertures et du manque de signalétique d'accès aux berges de l'Ourcq sur certains secteurs. La dynamique urbaine en cours sur la Plaine de l'Ourcq de retournement et de réouverture sur le canal tend à améliorer la situation à l'instar de la ZAC du port à Pantin qui crée de nouveaux liens avec l'ex-RN3.

8. Etat d'intégrité et d'authenticité

L'intégrité et l'authenticité du canal sont à remettre dans la perspective d'un ouvrage utilitaire nécessitant des adaptations dans le temps :

- Travaux de redressement du lit et création d'écluses en 1841 afin d'adapter le cours d'eau à la navigation (auparavant destiné à l'approvisionnement de Paris en eau) ;
- Travaux d'élargissement du canal afin de permettre le passage de bateaux de grands gabarits (travaux de 1924 à 1935).

Bon état d'authenticité depuis la fin des travaux de remaniement du canal du XIXe siècle.



Canal de l'Ourcq de Bobigny en photographies aériennes de 1950-1965 (en haut) et actuellement (en bas)

9. Tendances actuelles

Atouts/Opportunités

La plaine de l'Ourcq représente un atout paysager majeur du territoire d'Est Ensemble : la voie d'eau invite à la déambulation douce (à pied ou à vélo) le long de ses berges, confère un cadre paysager qualitatif en contexte urbain très dense et ouvre sur des perspectives visuelles remarquables (Grands Moulins de Pantin, parc de la Villette). Le canal constitue la principale connexion jusqu'à Paris en mobilités douces ; rare à l'échelle du Grand Paris.

Véritable patrimoine urbain du territoire, le canal est propice à diverses activités de loisirs : balades à vélo, promenades en bateau, base nautique en été, évènements dansants, exposition culturelles ...

La plaine de l'Ourcq offre également des opportunités d'aménagement importantes et un paysage en plein renouvellement. Le territoire d'Est Ensemble est concerné par cinq opérations d'aménagements (sous la forme de Zones d'Aménagement Concertées) à proximité immédiate du canal : la ZAC de l'Horloge à Romainville, la ZAC Ecocité - Canal de l'Ourcq à Bobigny, la ZAC du quartier durable de la Plaine de l'Ourcq à Noisy-le-Sec, la ZAC des Rives de l'Ourcq à Bondy ainsi que la ZAC du Port à Pantin. Ces opérations s'inscrivent dans une large réflexion à l'échelle de la Plaine de l'Ourcq à la base d'un grand projet urbain faisant l'objet d'un Contrat d'Intérêt National et du label national EcoCité depuis 2016. La dynamique de projet est une véritable opportunité pour mettre en valeur le paysage de la Plaine de l'Ourcq et notamment recréer des liens depuis le tissu urbain et renforcer les plantations en alignement avec des grands arbres, afin de redonner une visibilité au canal.

Projet de ZAC de la Plaine de l'Ourcq à Noisy-le-Sec (Atelier Myriam Szwarc)

Construction de la ZAC des Rives de l'Ourcq à Bondy

Manques/menaces

La présence de murs aveugle sur certaines portions du canal confère une atmosphère fermée sur quelques portions qui tendent à être réduites avec la dynamique de projets urbains en cours.

La requalification des berges du canal et le renouvellement urbain peut aussi menacer la pérennité des activités économiques dépendant du canal pour l'approvisionnement et le transport de matériaux et ainsi la diversité des usages qui font du canal sa particularité.

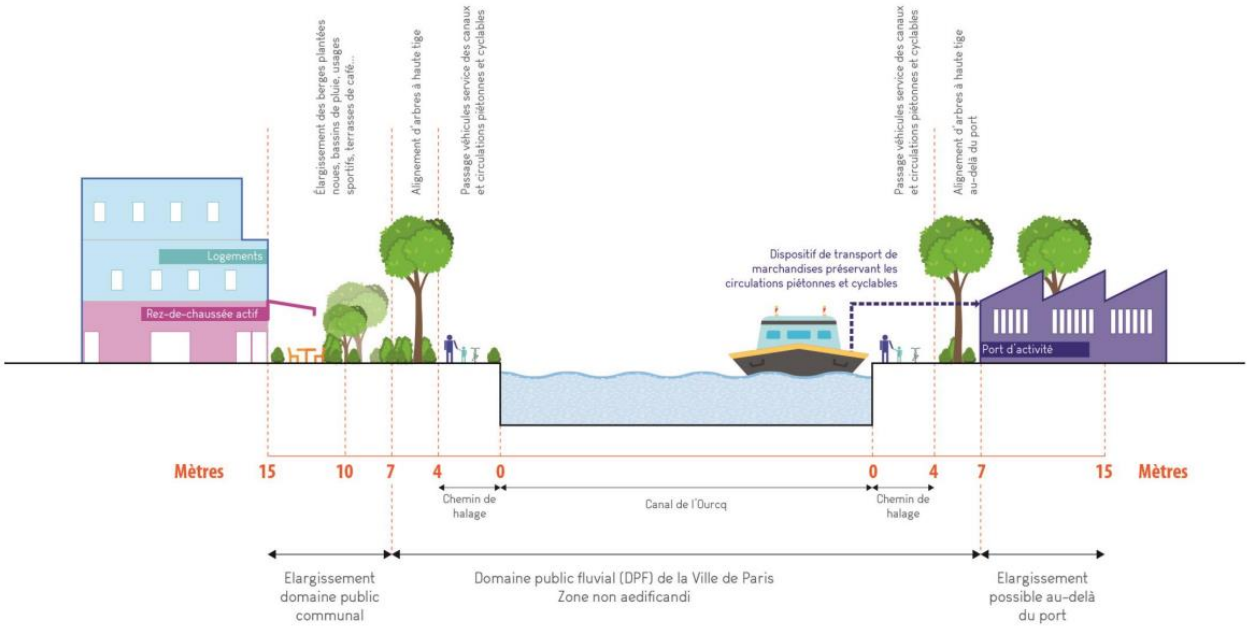
10. Protection/labellisations en place

Protection au titre des Monuments historiques ou des Sites
Néant.

Protection au sein du PLUi

- Espaces paysagers protégés, le long de l'Ourcq, dans la commune de Bobigny (Parc départemental de la Bergère)
- Espace cultivé et jardin partagé, proche du canal, à Bobigny
- Alignements d'arbres à préserver le long du canal à Bobigny
- Emplacement réservé pour élargissement des berges et renaturation à 15m sur les communes de Bobigny, Bondy et Noisy-le-Sec.

OAP Territoire : Plaine de l'Ourcq
La coupe présente le principe de l'élargissement des berges du canal attendu jusqu'à 15 mètres en fonction de la configuration des lieux et du tracé des emplacements réservés du règlement.



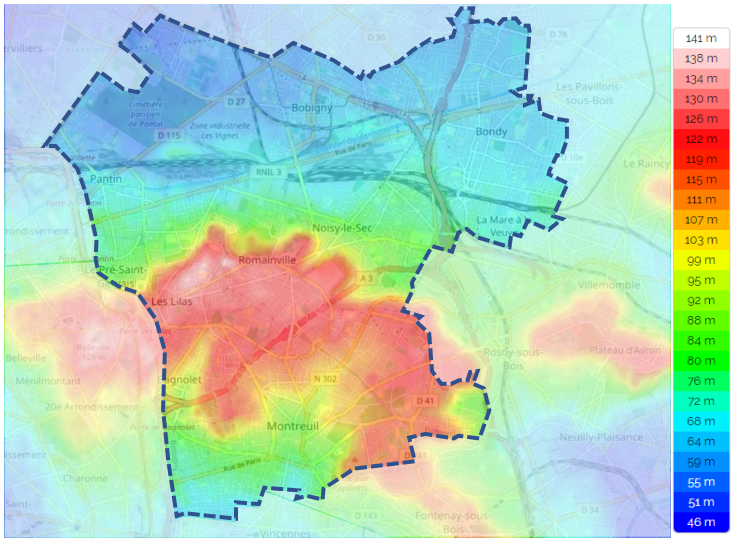
Labellisation éco-jardins
Néant.

Parc des Hauteurs

Chemins des redoutés à Montreuil, mettant en évidence la topographie du sud du territoire d'Est Ensemble

1. Localisation

Les paysages de coteaux d'Est Ensemble se concentrent au sud du territoire, sur les pourtours de la butte de Romainville, au niveau des communes du Pré-Saint-Gervais, Noisy-le-Sec, Romainville, les Lilas, Bagnolet et Montreuil. Ces espaces, à la topographie particulièrement importante, permettent le passage des paysages de vallées (en bleu sur la carte ci-après) aux points les plus hauts de l'intercommunalité (en rouge sur la carte).



Carte présentant la topographie sur le territoire d'Est Ensemble permettant de localiser les paysages de coteaux (en vert/jaune sur la carte)

2. Données générales

Contexte historique : Du fait des contraintes de construction qu'imposent les coteaux, ces milieux sont historiquement peu construits et accueillaient, jusqu'au milieu du XXe siècle, des parcelles de jardins, des carrières et des bois. L'exploitation des carrières a limité la constructibilité des sols et ces espaces accueillent aujourd'hui principalement des parcs et jardins (parc de la Corniche des Forts à Romainville, parc départemental Jean Moulin – Les Guilands à Bagnolet, parc Henri Barbusse à Pantin, parc Josette et Maurice Audin à Bagnolet) ou des cimetières (cimetière communal de Pantin, cimetière ancien de Romainville).

La topographie marquée des coteaux au nord a motivé l'implantation des forts de défense sur les reliefs (fort de Romainville, fort de Noisy-le-Sec).

Les vues dégagées, le bon air, l'eau pure et l'ambiance bucolique des coteaux ont encouragé l'implantation de demeures de villégiature aux XVIIIe et XIXe siècles. Elles constituent les prémices d'une urbanisation plus importante et de la constitution de la commune des Lilas.

3. Caractéristiques urbaines

Caractérisés par une topographie importante, ces espaces peu construits sont propices aux activités de loisirs (parcs, jardins familiaux), de recueillement (cimetières communaux) ou de défense (entourant des terrains militaires).

Accessibilité parfois limitée pour les personnes à mobilité réduite (escaliers ou pavés aménagés sur les coteaux).

4. Caractéristiques paysagères

Les paysages de coteaux, relativement préservés, offrent des espaces de respiration à végétation importante. La topographie offre des vues dégagées sur le paysage des alentours.

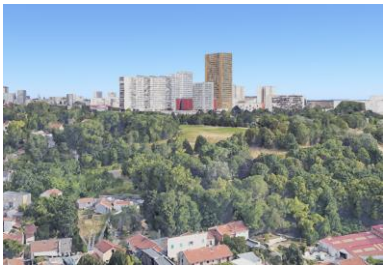
5. Valeurs de la typologie

Les paysages de coteaux ont une **valeur patrimoniale certaine**, du fait de la préservation de leur usage historique au fil du temps (forts militaires notamment). Ils possèdent également une **valeur paysagère** importante grâce aux vues dégagées au nord et au sud du plateau. Les paysages de coteaux constituent à ce titre des portes intéressantes pour la découverte des grands paysages du territoire.

Par ailleurs, du fait du développement historique des parcs et jardins sur les paysages de coteaux du territoire, le Parc des Hauteurs possède également une **valeur écologique** non négligeable, les vastes espaces végétalisés tels que les parcs constituant des refuges majeurs pour la biodiversité locale.

6. Eléments représentatifs

Des vues 3D pour rendre compte de la topographie du territoire



Coteaux du parc départemental Jean Moulin à Bagnolet

Tour de Romainville, implantée au sommet de la butte

Parc des Baumonts à Montreuil

Des cimetières et forts implantés sur les reliefs du territoire

Cimetière communal de Montreuil, implanté sur des paysages de coteaux permettant des vues sur Paris

Cimetière ancien de Romainville, implanté sur les reliefs

Cimetière communal de Pantin, implanté sur les reliefs du territoire

Des parcs et jardins constituant les paysages de coteaux

Les parcs Henri Barbusse et République implantés sur les reliefs du sud de Pantin

Jardins familiaux de la Corniche des Forts, sur le coteau de Romainville

Vue paysagère depuis les reliefs du parc de la Corniche des Forts à Romainville

Plus rarement du bâti / escaliers habillant la topographie territoriale

Coteaux construits d'habitats collectifs à Montreuil

Coteau aménagé en pavés à Noisy-le-Sec, ne permettant pas l'accès par les PMR

Coteau bâti d'habitats à Noisy-le-Sec

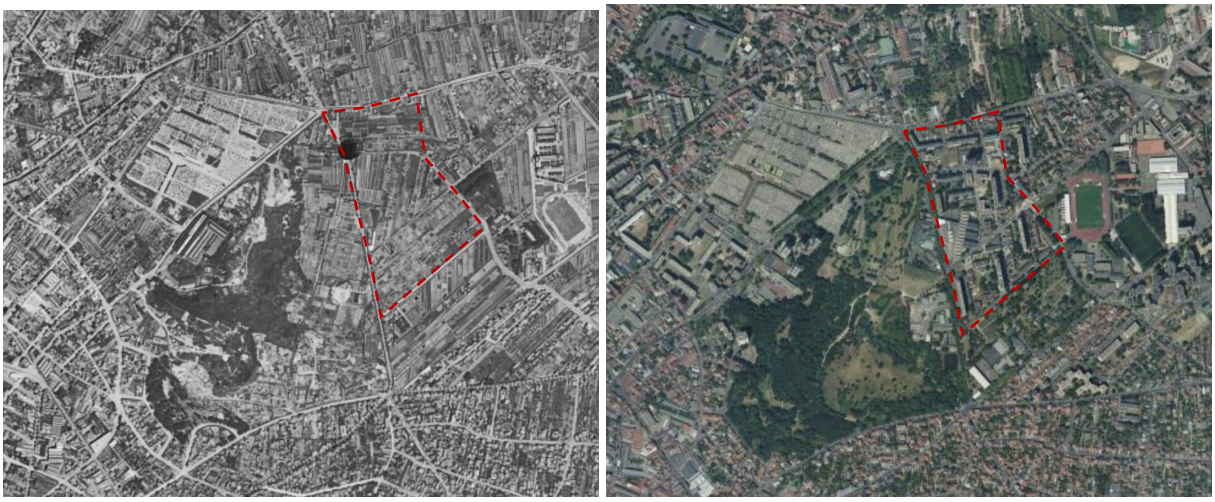
7. Perception/Lisibilité

Bonne visibilité et lisibilité de la typologie dans le paysage du fait de la topographie de ces espaces et des vues offertes qui attirent les habitants.

8. Etat d'intégrité et d'authenticité

Les paysages de coteaux d'Est Ensemble possèdent un bon état d'intégrité relatif aux usages historiques de ces espaces (forts, parcs). Néanmoins, leur état d'authenticité est modéré du fait de la pression urbaine qui touche le territoire, et qui tend à implanter de l'habitat sur les coteaux.

Le fort de Romainville : aménagement d'un grand ensemble et de la tour TDF à partir des années 1960, suite à la désaffectation du fort et de ses abords.
(à gauche : photographie de 1950-1965 / à droite : photographie actuelle)



Les abords du parc des Beaumonts et du cimetière de Montreuil : paysage de coteaux autrefois agricoles et lotis d'un grand ensemble à partir des années 1960.
(à gauche : photographie de 1950-1965 / à droite : photographie actuelle)

9. Tendances actuelles

Atouts/Opportunités

Les coteaux offrent des vues paysagères remarquables vers le nord et le sud-ouest du territoire. Ces vues sont mises en valeur (points de vue remarquables des parcs Beaumonts et Jean Moulin) et participent à l'attractivité de ces espaces. La topographie des coteaux permet également la préservation de la végétation naturelle qui s'y est développée, offrant aujourd'hui des espaces de respiration dans un contexte urbain dense.

Manques/menaces

La densification du territoire et la construction d'immeubles assez haut peuvent menacer certains points de vue, de même que certains arbres de haut jet. Les paysages de coteaux peuvent également provoquer un enclavement de certaines portions du territoire, du fait de difficultés d'accessibilité.

10. Protection/labellisations en place

Protection au titre des Monuments historiques ou des Sites
Néant.
Protection au sein du PLUi
- Espaces paysagers protégés boisés à Montreuil, à Romainville, aux Lilas, à Pantin et à Bondy
- Espaces paysagers protégés dans toutes les communes d'Est Ensemble

Labellisation éco-jardins
Néant.

B. Eléments paysagers majeurs

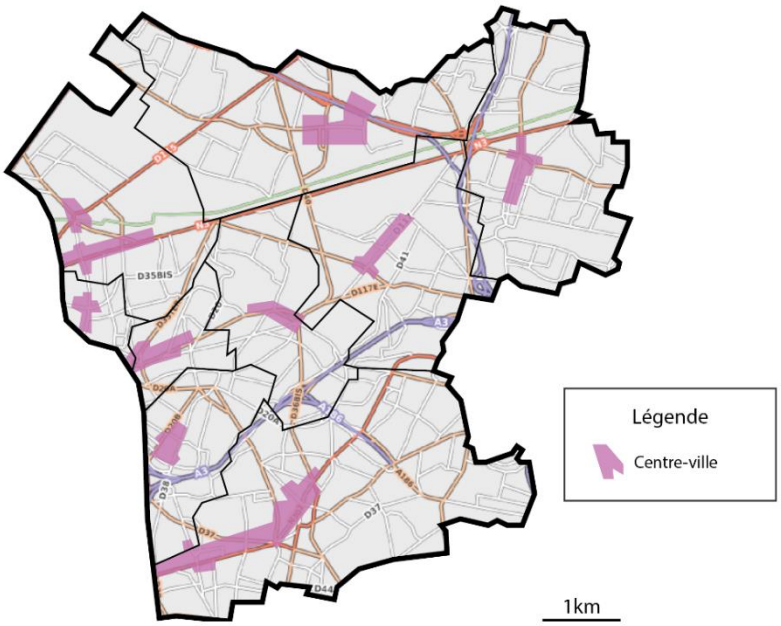
Grandes avenues

Avenue Jean Lolive (ex-RN3) à Pantin (Even Conseil)

1. Localisation

Les avenues constituent le maillage structurant le territoire. En général, elles partent de façon rayonnante depuis les portes de Paris vers les centres-villes d'Ouest en Est :

- L'ex-RN3 (Rue de Paris) qui traverse le territoire de la Porte de Pantin jusqu'à Bondy ;
- L'ex-RN2 (Avenue Jean Jaurès) qui longe le nord-ouest du territoire depuis la Porte de la Villette.
- La RD115 depuis Pantin et traversant Bobigny vers le Nord.
- La RD117 depuis les Lilas jusqu'à Bondy
- L'ex-RN302 (boulevard Aristide Briand) de Montreuil à Rosny-sous-Bois.



Avenues et centres-villes d'Est Ensemble (Even Conseil)

2. Caractéristiques urbaines

Contexte historique : Historiquement, la seule grande voie de communication est celle reliant Paris à Meaux. Il s'agit d'une route royale plantée d'arbres, rectiligne de Paris jusqu'à Aulnay-sous-Bois. Au nord de cette dernière, la route des Petits Ponts relie Paris à Dammartin-en-Goële et traverse la plaine au nord de Bobigny. Les routes nationales 2 et 3, qui sont des voies historiques du territoire, se sont naturellement inscrites au sein de la plaine au nord du territoire afin de connecter les anciens bourgs à Paris le plus simplement possible, en ligne droite.

Deux routes de moindre importance desservent les autres communes depuis Paris : celle entre Paris et Rosny via Montreuil, et celle entre Paris et Bondy, via Bagnolet, Romainville et Noisy-le-Sec.

Type : Voiries

Période de référence : Seconde moitié du XIXe siècle.

Foncier/propriété : Ces avenues font partie du domaine public. Elles peuvent être propriété de la commune, du département ou de l'Etat selon leur classification.

3. Caractéristiques urbaines

Grands axes de circulation rectilignes, de grande largeur, et généralement plantés, les avenues permettent de relier de relier les bourgs. Réseau viaire structurant du territoire, elles façonnent le paysage urbain du fait de leur largeur, et du trafic routier important qu'elles assurent.

Diverses typologies de bâtiments sont implantées le long des avenues : principalement des immeubles d'habitations de grande hauteur (R+4 à R+7), avec des commerces en rez-de-chaussée, des équipements publics (scolaires, sociaux, culturels, etc.), des entrepôts, des immeubles de bureaux ou plus rarement des zones pavillonnaires.

L'intensité urbaine des avenues diffère selon leur localisation. En effet, les densités de bâtiments, de commerces en rez-de-chaussée sont plus élevées dans la partie Faubourienne du territoire (Ouest) qu'à l'est ou au Nord où sont traversées des zones d'activités et des zones pavillonnaires (RN302 en sortie du centre-ville de Montreuil).

Forte intensité urbaine de la rue de Paris (RD117) aux Lilas (Google Maps)

Faible intensité urbaine au niveau du boulevard Aristide Briand (Google Maps)

Les avenues, du fait de leurs dimensions et d'un trafic routier dense, peuvent représenter des éléments de rupture dans les cheminements piétons ou le déplacement des espèces faunistiques, aussi bien qu'elles peuvent constituer (du fait notamment de grands alignements arborés ou d'éléments de patrimoine) des éléments de paysage à part entière et des corridors écologiques à fonctionnalité modérée.

Grands ensembles et commerces le long de l'avenue Jean Lolive à Pantin (ex-RN3)

Complexes hôteliers avenue Gambetta à Bagnolet

4. Caractéristiques paysagères

Afin de supporter le passage des véhicules de tous types (poids lourds, véhicules légers), ainsi qu'assurer les circulations piétonnes et cyclables, qui empruntent les avenues, les sols sont fortement compactés et principalement recouverts de revêtements imperméables.

Les avenues sont généralement accompagnées d'alignements d'arbres de hautes tiges, plus ou moins qualitatifs. Les essences sont principalement le platane, le tilleul et le marronnier. Ces essences végétales sont souvent plantées en alignement du fait de leur adaptabilité au contexte urbain (capacité à supporter la pollution, l'air sec, le stress hydrique, ainsi que les sols compacts). Force est de constater que ces avenues accueillent peu de diversité d'espèces plantées et de strates de végétation. Néanmoins, des alignements plus atypiques peuvent être observés ponctuellement sur le territoire d'Est Ensemble, tels que des alignements d'érables ou de encore d'arbres fruitiers ornementaux (pommiers, pêchers).

Alignements de platanes le long de l'avenue Jean Jaurès au Pré-Saint-Gervais

Alignements de conifères et érables, rue de Stalingrad à Montreuil

Les alignements arborés en place, lorsqu'ils sont présents, présentent souvent des modes de gestion qui amoindrissent leurs aménités paysagères et écologiques (tailles en rideau du houppier, pieds d'arbres très imperméabilisés).

Exemple d'avenue à Montreuil (Rue de Stalingrad) : platanes taillés en rideaux et pieds d'arbres imperméabilisés

Les avenues permettent potentiellement d'ouvrir des perspectives sur le grand paysage depuis les reliefs.

5. Valeurs de la typologie

Les avenues ont diverses valeurs urbaines et paysagères à prendre en compte :

- Une **valeur historique**, du fait de leur forte influence sur la structuration actuelle des communes. Aménagées au XIXe siècle, souvent avant cette période (voies de communication vers Paris), le tissu urbain s'est développé le long de ces axes.
- Une **valeur urbaine**, en structurant la trame viaire du territoire et constituant les principaux axes d'accès et de déplacement d'Est Ensemble. Elles ont un rôle multifonctionnel : elles accueillent un bâti d'immeubles de boulevards, des maisons de ville et des équipements publics. Les avenues permettent de délimiter les ilots urbains et se déclinent en divers espaces publics (places, entrées de territoire, parcs linéaires, etc.). Elles sont également, compte tenu de leur fréquentation, des éléments identitaires des communes ou des quartiers dans lesquels elles s'inscrivent.
- Une **valeur paysagère**, en dégageant des perspectives paysagères et en qualifiant des espaces de circulation (quelle que soit la qualité du bâti) par la présence d'une trame végétale accompagnant les avenues.
- Une **valeur de santé publique** en ayant un impact dans la lutte contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbain (ombrage et évapotranspiration rafraichissant l'air ambiant).
- Enfin, les avenues peuvent avoir une **valeur écologique**, les alignements qualitatifs peuvent être un maillon important des continuités écologiques locales et dans la perméabilité des sols luttant contre les phénomènes d'inondation.

6. Eléments représentatifs

De larges axes viaires Est-Ouest structurant le territoire

RN3 à l'Ouest de Pantin

RN302 à Montreuil

Une intensité urbaine propre au tissu faubourien

Linéaires commerciaux sur la D117 aux Lilas

Linéaires commerciaux sur la RN302 à Montreuil

Des avenues traversant des tissus urbains diversifiés sur la partie ouest du territoire

La RN3 traversant un tissu mixte (Activité commerciale et habitat collectif)

La RD115 traversant une zone d'activité à Bobigny

Tissu résidentiel mixte à Montreuil sur la RD302

D117 traversant le centre-ville de Noisy composé d'un tissu de grands ensembles

Des alignements d'arbres caractéristiques des grandes avenues du territoire

Alignements d'arbres le long de la RN3 entre Bobigny et Noisy-le-Sec

Alignements d'arbres le long de la RN302 à Montreuil

7. Perception/Lisibilité

La lisibilité des avenues est très aisée dans l'espace public, du fait de leur largeur et de leur fréquentation. Elle est accentuée par la présence d'infrastructures de transport collectif (T1 sur la RD117 à Noisy, métro 5 sous la RN3, ainsi que des lignes de bus), d'équipements publics et de commerces le long de ces voiries sur la partie Est du territoire.

Les avenues permettent potentiellement d'ouvrir des perspectives sur le grand paysage depuis les reliefs ou depuis les immeubles de grande hauteur.

8. Tendances actuelles

Atouts/Opportunités

Portes d'entrées d'un territoire et notamment des centres urbains, la valorisation des grandes avenues est primordiale pour assurer une bonne image du territoire. Actuellement, une partie des avenues ne sont pas plantées ou ne sont que partiellement végétalisées. Cela ne génère alors pas suffisamment d'ombrage pour le confort de ses usagers.

Dans le but de réduire les phénomènes d'îlots de chaleur urbain et de valoriser le cadre paysager des espaces publics, la tendance est au renforcement de leur végétalisation. L'utilisation d'une partie des espaces de stationnement pour mettre en place des alignements arborés est ainsi un moyen de revégétaliser ces avenues où la place de la voiture était jusque-là prioritaire.

Une bonne répartition des usages de ces espaces (trottoirs piétons, pistes cyclables, bus, etc.) permet de sécuriser l'utilisation de ces voiries très fréquentées. Le territoire d'Est Ensemble œuvre actuellement dans ce sens. La mise en place de 47 km de pistes cyclables fait ainsi partie du nouveau plan d'aménagement du territoire.

Dans la foulée de son Plan Local de Déplacements de 2015, l'EPT est en cours d'élaboration d'un Plan Local de Mobilité, à approuver en 2024. Les axes les plus structurants pour le réseau routier y sont largement traités, avec la volonté de circonscrire le trafic routier régional aux autoroutes et aux voies structurantes du territoire (ex-nationales dans l'ensemble). Le reste du réseau viaire, dont font partie la majorité des avenues d'Est Ensemble, est amené à être restructuré, afin de réduire le trafic routier et d'éviter l'autosolisme et des circulations sources de nuisances.

Concernant les opportunités, des projets urbains ou de transport en commun, comme les différentes ZAC de la Plaine de l'Ourcq au niveau du Pont de Bondy ou le retraitement de l'ex-RN3 pour l'arrivée du TZEN3, vont permettre de favoriser le recours aux transports collectifs et ainsi apaiser l'avenue.

Le territoire d'Est Ensemble exprime également une volonté de réduire la place de la voiture dans l'espace public, à travers une requalification du maillage des voies de circulation de l'intercommunalité.

Manques/menaces

À travers la réalisation du Plan Local de Déplacements d'Est Ensemble, un certain nombre de faiblesses et de risques sont à relever concernant le réseau viaire du territoire, dont les avenues font parties.

Les avenues, par leurs largeurs présentent toutes les qualités potentielles au développement de parcs linéaires, propices à améliorer le cadre de vie des habitants du territoire. Pour autant, elles sont encore trop peu végétalisées sur le territoire.

Par ailleurs, l'importance du trafic routier qu'elles reçoivent est souvent source de nombreuses nuisances : émission de polluants aériens, nuisances sonores, imperméabilisation des sols, rupture dans les cheminements piétons et cycles. De surcroît, la circulation peut facilement être saturée en heure de pointe sur les principaux axes.

Enfin, contrairement aux vélos, une accidentologie forte est à relever pour les piétons et les deux roues motorisées.

Le partage des voies et des usages reste à parfaire. La mutation du territoire entraîne des travaux qui vont impacter fortement l'organisation des circulations sur Est Ensemble, pouvant encombrer directement les avenues ou provoquer un report de circulation sur ces dernières. Aussi, le développement des modes de déplacement actifs ne pourra se réaliser sans un retraitement important des axes routiers (principalement les plus importants).

9. Protection/labellisations en place

Protection au titre des Monuments historiques ou des Sites

Néant.

Protections réglementaires

- *Articles L350-3, R.350-3 à 350-51 du code de l'environnement :* Protection des alignements d'arbres ;

Protection au sein du PLUi

- Alignements d'arbres à préserver pour les communes des Lilas, Bobigny, Bondy, Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec ;
- Alignements d'arbres à créer pour les communes de Noisy-le-Sec, et Bondy.

Labellisation éco-jardin

- Les parterres accompagnant la rue des 7 arpens à Pantin labellisé en 2021 ;
- Les parterres accompagnant la rue Hoche à Pantin labellisé en 2021 ;
- Les parterres accompagnant la rue Weber à Pantin labellisé en 2021 ;
- Les parterres accompagnant l'avenue du Général Leclerc à Pantin labellisé en 2019 ;
- La rue Lepine à Pantin labellisé en 2020 ;
- Les massifs Henri Wallon avenue Anatole France à Pantin labellisé en 2020.

Cœur d'îlots végétalisés

Jardin privé à Noisy-le-Sec

1. Localisation

En dehors des grands parcs emblématiques, le territoire recèle également de nombreux jardins privés, fonds de parcelles, cœurs d'ilots et pieds d'immeubles enherbés. Ces espaces mêmes relictuels constituent, et notamment dans un contexte urbain dense, des milieux d'accueil pour la faune et la flore d'Est Ensemble. En effet, en y appliquant une gestion appropriée, ces milieux peuvent constituer des lieux de refuge, d'alimentation ou de repos. Les cœurs d'îlots sont répartis de façon homogène sur le territoire d'Est Ensemble.

2. Données générales

Type : Jardins privatifs, cœurs d'îlots

Foncier/propriété : Ces espaces appartiennent à des propriétaires privés, que ce soient des particuliers, des bailleurs ou à des entreprises. Ils peuvent entourer une habitation, un immeuble, une activité, des bureaux ou être situés en fond de parcelle.

3. Caractéristiques urbaines

Les cœurs d'ilot sont se trouvent au centre des ilots urbains et sont généralement fermés à l'espace public par les constructions et/ou clôtures les entourant. Ils présentent une emprise faible à moyenne (certaines parcelles peuvent atteindre l'hectare).

Les cœurs d'îlots, lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, permettent d'apporter du végétal en ville ainsi que de limiter les phénomènes d'îlots de chaleur urbain par un rafraîchissement des voiries (ombrages et humidification de l'air générés par les arbres par exemple). Ces espaces complètent ainsi le maillage d'espaces verts et de sols perméables du territoire.

4. Caractéristiques paysagères

Intégrés dans le tissu urbain, généralement pavillonnaire, ils constituent des espaces relais essentiels pour la biodiversité, servant d'alimentation ou d'habitat aux insectes, oiseaux et petits mammifères.

Ces éléments disposent de compositions paysagères variées du fait de la multiplicité des propriétaires et des modes de gestion de ces espaces. Certains cœurs d'îlots sont très artificialisés et laissent une place minime au développement des essences végétales (tailles et élagages des végétaux très importants, tonte régulière des pelouses, pelouses synthétiques, etc.). Les espèces spontanées n'y ont pas leur place, ce qui ne permet pas de floraison ou montée en graine d'essences locales. Ce type de jardin offre peu de plus-value paysagère et environnementale aux rues limitrophes.

D'autres jardins, plus ornementaux, accueillent arbres à larges canopées et plantes à fleurs ou à fruits, susceptibles de végétaliser la rue et d'offrir des espaces d'habitat et/ou de nourrissage à certaines espèces.

D'autres encore sont plutôt utilisés en tant que potagers et vergers. En dehors de leurs fonctions vivrières pour leurs propriétaires, ils constituent également des îlots favorables à la biodiversité grâce à la présence de plantes mellifères et à fruits. Cependant leurs qualités paysagères ne sont pas uniformes au cours de l'année avec une dégradation substantielle en hiver.

Enfin certains jardins sont plutôt laissés en friche. Si leur plus-value environnementale sur les rues limitrophes peut être limitée, ils constituent en revanche des refuges importants pour les espèces faunistiques et floristiques locales.

5. Valeurs de la typologie

Ces cœurs d'îlots ont une **valeur historique**. Ils renvoient au modèle d'implantation urbaine spécifique de l'habitat agricole et ouvrier du XIXe siècle associé à des parcelles en lanières. Dans ce type d'organisation le bâti en front de rue, ou léger retrait, laisse place à un cœur d'îlot végétalisé. Cette valeur patrimoniale est aussi visible dans les grands ensembles dont l'organisation des bâtiments, entourés de grands espaces paysagers ouverts et à vocation semi-publics, est typique de ce type d'ensemble.

La **valeur sociale** des cœurs d'îlot est aussi à noter car ils participent au cadre de vie en jouant un rôle d'espaces verts d'hyper-proximité. Ils constituent ainsi un maillon essentiel pour la qualité de vie et la santé des habitants. Dans le cas des cœurs d'ilots de bâtiments collectifs, ils peuvent également permettre de favoriser les rencontres et la sociabilité.

Les cœurs d'îlots ont une **valeur écologique** importante puisqu'ils participent à la Trame Verte et Bleue locale et permettent, par la même occasion, de lutter contre les îlots de chaleur. À cela s'ajoute la perméabilité des sols de ce type d'espace favorisant l'infiltration de l'eau en cas de fortes pluies.

Les cœurs d'îlot ont également une **valeur paysagère** forte par leur participation à la végétalisation de l'espace public, lorsqu'ils sont visibles depuis celui-ci. Certains cœurs d'îlots sont ainsi généreusement végétalisés, ce qui contribue à la végétalisation de la commune.

Enfin, les cœurs d'îlots présentent une **valeur urbaine**. La présence d'îlots de fraicheur au cœur de quartiers de logements participe à qualifier les ensembles bâtis (tant d'un point de vue climatique que paysager).

6. Eléments représentatifs

Des cœurs d'ilots aux typologies et tailles diversifiées

Fonds de parcelles constituant un cœur d'îlot vaste à Montreuil

Petits jardins pavillonnaires à Bobigny

Jardins des bureaux de BNP Paribas à Montreuil

Les jardins d'entreprises privées visibles depuis l'espace public

Jardin privé de l'entreprise Nids Consulting à Montreuil

Espace végétalisé des bureaux d'entreprise VERITAS à Noisy-le-Sec

Jardin de la Préfecture de Seine-Saint-Denis à Bobigny

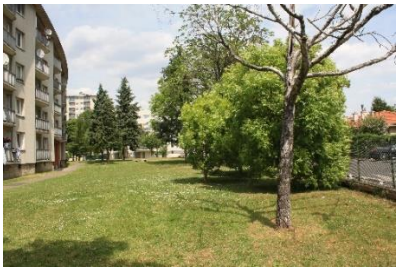
Les jardins des habitations privées, contribuant au cadre paysager de l'espace public

Jardin de particulier rue de Rosny à Montreuil

Jardin arboré rue de la Fontaine à Montreuil

Jardin de particulier à Montreuil

Les jardins des résidences privées aux typologies caractéristiques



Jardin de la résidence des Trois Bonnets à Noisy-le-Sec

Jardin d'une résidence privée à Montreuil

Jardin d'une résidence privée à Bondy

Les espaces végétalisés de grands ensembles

Espace vert du quartier de l'Abreuvoir – Edouard Vaillant à Bobigny

Espace extérieur du quartier Béthisy à Noisy-le-Sec

Espace végétalisé du quartier Centre-Sud de Bagnolet

7. Perception/Lisibilité

Les cœurs d'îlots sont généralement situés en fond de parcelle, à l'arrière des habitations. Cependant, lorsque le front bâti est situé en retrait du domaine public, un espace jardiné voire arboré peut être visible depuis l'espace public et participer à sa végétalisation. Les espacements entre les maisons laissent parfois apercevoir les cœurs d'ilots.

Les espaces paysagers des grands ensembles du territoire sont également visibles et généralement accessibles depuis l'espace public, invitant plus ou moins à la déambulation de visiteurs n'habitant pas le quartier et participant ainsi au désenclavement de ces espaces.

Les espaces végétalisés des ensembles récents sont quant à eux un mélange entre des îlots complètement fermés et opaques et des îlots ouverts. Les limites de ces derniers se veulent lisibles et identifiables vis à vis de l'espace public, tout en proposant une porosité physique et visuelle sur leurs cœurs d'ilots de plus en plus végétalisés.

La lisibilité des cœurs d'îlots privés dans le tissu urbain est donc moyenne, et varie en fonction de la nature du cœur d'îlot.

8. Etat d'intégrité et d'authenticité

Les cœurs d'îlots de zones pavillonnaires évoluent sans cesse dans le temps, en fonction de leurs propriétaires. Ils peuvent ainsi présenter un caractère plus ou moins naturel ou horticole.

En revanche, les cœurs d'îlots des entreprises et les espaces paysagers des grands ensembles présentent un bon état d'authenticité et d'intégrité, en particulier les jardins associés aux grands ensembles historiques tels que les espaces paysagers de la cité de l'Abreuvoir à Bobigny, qui conservent leur structure initiale un demi-siècle après leur construction :

Espaces paysagers de la cité de l'Abreuvoir en 1960

Espace paysager de la cité de l'Abreuvoir actuellement : pelouses arborées historiques

Vue aérienne des jardins de la Banque de France entre 2000 et 2005, avenue Jean Lolive à Pantin

Vue aérienne des jardins de la Banque de France actuellement, avenue Jean Lolive à Pantin, conservant leur structure initiale

Certains grands ensembles jugés vétustes aujourd'hui font l'objet de nouveaux projets nationaux de renouvellement urbains (NPNRU), qui entrainent une requalification des espaces paysagers associés à ces secteurs. Ces projets visent néanmoins à conserver la structure historique de ces sites paysagers.

9. Tendances actuelles

Atouts/Opportunités

Véritables espaces refuges pour la biodiversité, les cœurs d'îlots contribuent à l'agrément du logement, mais également à l'espace public lorsque les végétaux sont visibles (arbres matures visibles au-dessus des habitations, générant un ombrage important de la voie publique, ou encore espaces jardinés et visibles depuis l'espace public).

Ces espaces contribuent à la valeur foncière de la propriété et à améliorer le cadre paysager général des espaces publics à proximité.

La réhabilitation et la tendance à la résidentialisation des espaces paysagers des grands ensembles (tels que la cité des Courtilières à Pantin par exemple) favorise l'agrément, et donc le maintien et la qualité de ces espaces. Ils ont cependant tendance à fermer ces ensembles paysagers sur eux-mêmes et ainsi à limiter leur appropriation par les habitants alentours.

Manques/menaces

Ces espaces, en fonction de leur qualité paysagère, peuvent contribuer à améliorer le cadre de vie d'un quartier, ou à l'inverse lui apporter un aspect négligé (zones laissées en friche par exemple).

Les cœurs d'ilots sont menacés par la pression foncière touchant notamment les zones pavillonnaires dans lesquelles la construction d'immeubles ou les divisions parcellaires concourent à atteindre les objectifs de densification fixés par le SDRIF ;

Protéger au niveau règlementaire les cœurs d'ilots existants, notamment les plus remarquables, pourrait permettre de limiter la disparition de ces espaces.

10. Protection/labellisations en place

Protection au titre des Monuments historiques ou des Sites

Néant.

Protection au sein du PLUi

- Arbres remarquables dans certains cœurs d'ilots, notamment au niveau des espaces végétalisés des grands ensembles (par exemple à Bobigny)
- Espaces paysagers des grandes résidences tels qu'à Bobigny (cité de l'Abreuvoir), à Bondy (Cité des Saules), à Montreuil, à Bagnolet (Groupe Louise Michel), aux Lilas (quartier des Sentes), à Pantin (cité des Courtilières), et au Pré-Saint-Gervais (cité-jardin Henri Sellier).

Labellisation éco-jardins

- Les jardins de la résidence Jean-Jaurès à Bondy labellisés en 2020 ;
- Les jardins du centre administratif à Pantin labellisés en 2019.

Vergers, jardins partagés, familiaux et d'insertion

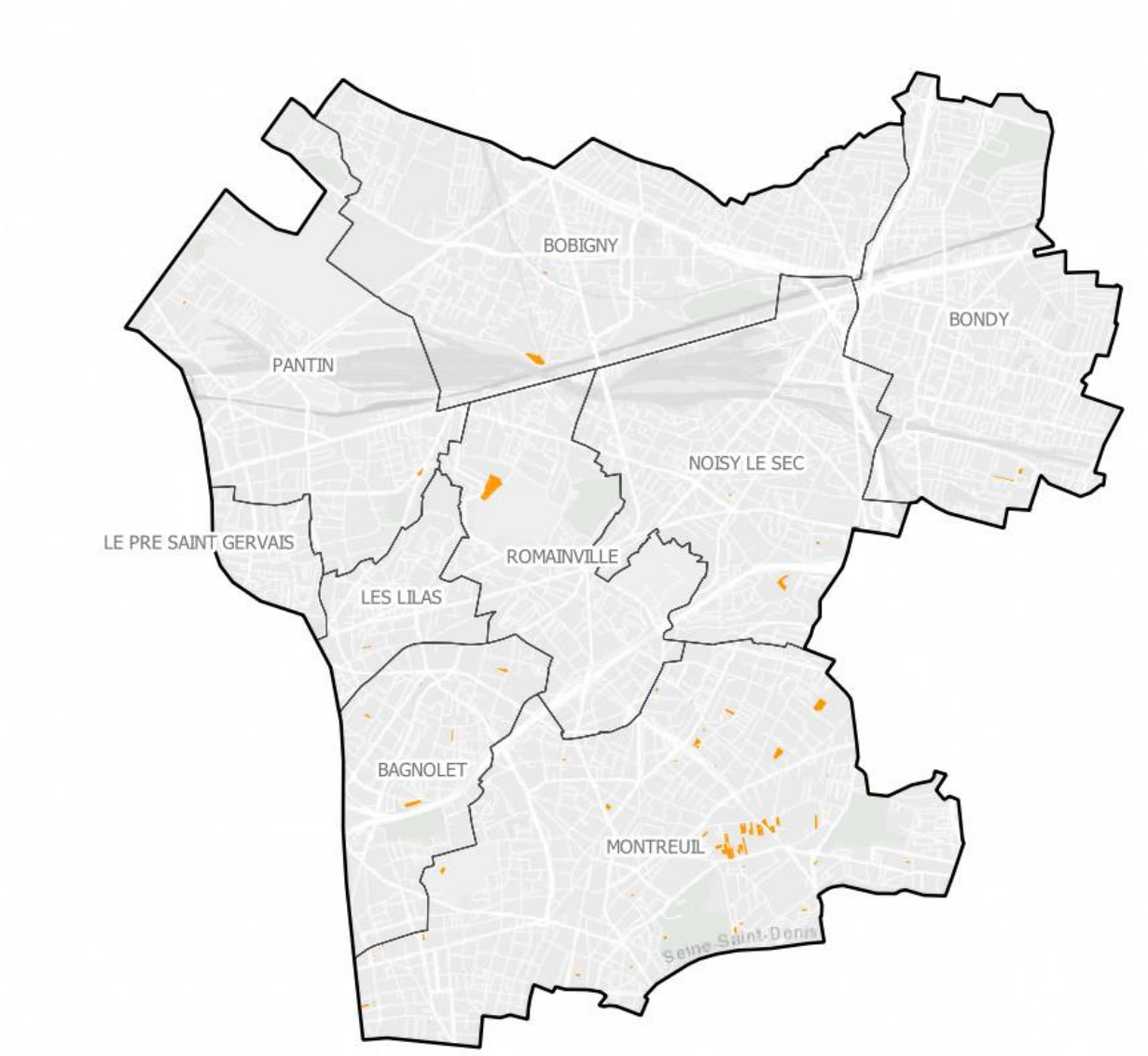
Jardins familiaux du parc départemental Jean Moulin – Les Guilands à Bagnolet

1. Localisation

Le territoire d'Est Ensemble accueille des jardins partagés dans l'ensemble des communes du territoire. La commune de Montreuil en compte davantage.

Les jardins partagés sont généralement implantés au sein d'un parc ou d'un jardin (jardin des Buttes au sein du square Schnarbach à Bagnolet), mais peuvent parfois être directement implantés en contexte urbain, à côté de grands axes viaires (jardin ouvrier des Vertus à Pantin), ou encore au cœur de résidences (jardin partagé de la forêt enchantée à Montreuil).

Au sein de la commune de Montreuil, un verger particulier se distingue : les mûrs à pêches. Cet espace s'étendant sur près de 40 hectares est un espace arboricole mais également un élément de patrimoine marquant et identitaire du passé arboricole du territoire.



Cartographie des jardins partagés répertoriés au PLUi (en orange) du territoire d'Est Ensemble (Even Conseil)

2. Données générales

Contexte historique : Les murs à pêches de Montreuil témoignent de la culture fruitière en espaliers, développée en région parisienne, qui prenait place sur les coteaux sud du plateau de Romainville. Les murs à pêches de Montreuil sont aujourd'hui les derniers vestiges de cette culture.

Initialement créés pour améliorer les conditions sociales et subvenir aux besoins des ménages ouvriers, les jardins ouvriers deviennent peu à peu les jardins familiaux, s'étendant à diverses classes socio-professionnelles. A partir des années 1990, les jardins familiaux changent de fonction et deviennent

vecteurs de liens sociaux et d'une volonté de reconnexion avec la nature en complément de leur fonction nourricière initiale.

Aujourd'hui trois types de jardins communs existent :

- **Les jardins familiaux :** Terrains divisés en parcelles, affectées à des particuliers par les collectivités territoriales ou par les associations de jardins familiaux. Les adhérents y pratiquent le jardinage pour leurs propres besoins et ceux de leur famille, à l'exclusion de tout usage commercial.
- **Les jardins d'insertion :** Jardins créés ou utilisés en vue de favoriser la réinsertion des personnes en situation d'exclusion ou en difficulté sociale ou professionnelle. La production est généralement vendue dans le but de rémunérer les travailleurs.
- **Les jardins partagés :** Jardins accessibles au public créés ou animés collectivement, ayant pour objet de développer des liens sociaux de proximité par le biais d'activités culturelles ou éducatives.

Période de référence : Fin du XIXe siècle à nos jours.

Foncier/propriété : Propriété des collectivités territoriales ou associations.

3. Caractéristiques urbaines

Type de parcellaire : emprises plus ou moins grandes. Découpage parcellaire en lanière pour les parcelles de jardins anciennes (notamment au niveau des murs à pêches).

Implantation sur tissu viaire et dans parcelle : Transition paysagère douce lorsque le jardin est implanté dans un parc, plus abrupte lorsque le jardin partagé s'implante directement dans le tissu urbain

Densité : très peu dense, seules quelques structures bâties légères (cabanon permettant de stocker les outils de jardins par exemple)

Ambiance dégagée : ambiance agricole forte, cadre apaisé, parfois peu qualitative lorsque le jardin manque d'entretien ou lors des périodes hivernales si le jardin ne présente aucune plante persistante ou structures permanentes.

4. Valeurs de la typologie

Les jardins familiaux/partagés/ouvriers ont une **valeur historique** certaine. En effet, les jardins familiaux témoignent d'une volonté d'apporter de la nature en ville et de renouer avec le passé agricole historique du territoire d'Est Ensemble. Néanmoins sur les 73 jardins familiaux repérés sur le territoire d'Est Ensemble, la grande majorité (48) a été ouverte il y a moins de 10 ans montrant un ancrage relativement nouveau sur le territoire. Seulement 4 d'entre eux ont été installés avant les années 2000 : les jardins

familiaux de la Corniche des Forts à Romainville et les jardins de la Buttes à Bagnolet ouverts depuis les années 1970 ; le jardin de la rue Pauline Roger à Bondy ainsi que le jardin partagé du Plateau à Bagnolet ouverts à la fin des années 1990. La récente ouverture de la majorité de ces sites s'explique davantage par la vocation d'entretenir les liens sociaux et de sensibiliser les habitants aux enjeux environnementaux qu'à une véritable production maraîchère, pourtant héritage du passé agricole du territoire.

Ces espaces ont également une **valeur patrimoniale forte**, comme en témoigne les murs à pêches de Montreuil, vestige d'une méthode de culture identitaire du territoire et auxquelles sont fortement attachés les habitants (existence d'une association de défense des murs à pêches, la MAP).

Véritable **vecteur de lien social**, la demande en jardins partagés explose depuis la fin des Trente glorieuses du fait de l'extension et densification urbaine ayant fait disparaitre une grande partie du végétal, ainsi que les dernières terres agricoles du territoire. Les jardins partagés ont également une valeur pédagogique, des visites de ces espaces étant régulièrement organisées avec les élèves des écoles aux alentours, mais également auprès du grand public, sensibilisant les visiteurs à l'agriculture urbaine et aux méthodes de culture agricole traditionnelles et biologiques.

Ces espaces contribuent à augmenter la végétalisation en contexte urbain, ayant ainsi une **valeur paysagère** importante. Ils permettent d'améliorer le cadre de vie par leur végétation et leur fonction sociale. Ils participent à réduire les phénomènes d'ilots de chaleur urbain, ainsi qu'à conserver la perméabilité des sols. Ils sont également d'importants vecteurs de liens sociaux.

Enfin, les jardins familiaux possèdent une valeur écologique, constituant un maillon essentiel des continuités écologiques locales en tant que réservoirs de biodiversité, s'inscrivant ainsi pleinement dans la trame verte et bleue du territoire.

5. Eléments représentatifs

Des jardins partagés de taille variable

Jardin des Buttes à Bagnolet

Jardin partagé de la Forêt Enchanté à Montreuil

Jardin divers au Pré-Saint-Gervais

Des typologies d'espaces identitaires de chaque jardin

Jardins familiaux de la Corniche des Forts à Romainville

Jardin partagé du parc départemental Jean Moulin -Les Guilands

Les murs à pêches de Montreuil

6. Perception/Lisibilité

Ces jardins et vergers sont parfois peu perceptibles dans le paysage urbain du fait de la taille restreinte de ces espaces, et de leur faible hauteur parmi les grands ensembles bâtis.

Identification depuis le lointain impossible.

7. Etat d'intégrité et d'authenticité

Les Murs à pêches de Montreuil conservent très peu de leur intégrité : la construction de la bretelle de l'autoroute A186, traversant le site des Murs à pêches, a largement contribué à la dégradation du site originel. Aujourd'hui, des actions visant à protéger et à remettre en lumière ce patrimoine oublié sont mises en place par la commune de Montreuil et par l'EPT d'Est Ensemble. Ainsi, de nombreux projets de restauration et de création de micro-fermes urbaines liées aux murs sont initiés depuis 2021. Trois projets ont été identifiés par la commune de Montreuil concernant l'implantation de l'agriculture en ville via les Murs à Pêche. Ces projets sont inspirés de l'agroécologie et de la permaculture. Il est question de l'extension du jardin Pouplier développant la permaculture, l'installation d'un jardin-verger au niveau du 136 rue Saint-Antoine, ainsi que l'installation du jardin Murs à Fleurs au 25 rue des Jardins Dufour. À cela s'adosse un travail de dépollution du site.

Restauration des murs à pêches en 2021

8. Tendances actuelles

Atouts/Opportunités

Ces espaces de jardins et vergers, présentent de réelles qualités environnementales par la multiplicité des espèces en place, des modes de gestion, ainsi que des fonctions sociales. Dans les espaces urbains très contraints de la métropole du grand Paris, ils constituent un maillon essentiel pour la préservation d'un cadre de vie de qualité, la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et l'effondrement de la biodiversité.

Manques/menaces

Ce type d'espace est menacé par les pressions d'urbanisation. Cette menace est néanmoins à nuancer car les jardins partagés/familiaux/ouvriers identifiés sur le territoire sont protégés au niveau réglementaire par le PLUi (les plantations existantes doivent être conservées, les abattages d'arbres justifiés et compensées par la plantation de nouveaux arbres).

La gestion peut également y être difficile, du fait de la multiplicité d'acteurs. Mal entretenus, ces jardins peuvent soulever des actions visant à les supprimer.

9. Protection/labellisations en place

Protection au titre des Monuments historiques ou des Sites

- Murs à pêches de Montreuil : site classé au titre des Sites et Paysages le 16/12/2003

Protection au sein du PLUi

- Espaces cultivés et jardins partagés protégés à Montreuil, Bagnolet, Pantin, Romainville, Bobigny, Bondy et aux Lilas.

Labellisation patrimoine d'intérêt régional

- Murs à pêches de Montreuil labellisés patrimoine d'intérêt régional en 2020.

Mails et allées plantées

Mail planté rue des Roches à Montreuil

1. Localisation

Les mails et espaces plantés représentent des espaces viaires complémentaires aux grandes avenues plantées et aux venelles. Ils mettent en avant les mobilités douces (cycles, piétons) et favorisent un cadre de vie apaisé. Ces espaces se retrouvent uniformément sur le territoire, tant dans les parcs et jardins qu'au niveau de la trame viaire d'Est Ensemble.

2. Données générales

Contexte historique : Si le modèle des mails plantés est relativement ancien, ceux du territoire d'Est Ensemble ont majoritairement été aménagés dans la seconde moitié du XXe siècle.

Type : Voiries

Période de référence : Seconde moitié du XXe siècle

Foncier/propriété : Les mails plantés publics sont souvent sous la responsabilité communale mais peuvent être ponctuellement au cœur d'îlots privés (au sein de grands ensembles notamment).

3. Caractéristiques urbaines

Les mails ou allées plantées s'inscrivent en liaison entre de grands espaces piétons, au sein de jardins et parcs, ou encore au sein des espaces paysagers des grands ensembles ou d'opérations plus récentes.

Ils présentent des matériaux variés : sable stabilisé, copeaux de bois, pavés, briques, bétons poreux, pavés de terre cuite, béton désactivé ...

4. Valeurs de la typologie

Ces mails ont tout d'abord une valeur urbaine et paysagère d'importance, car ils offrent des espaces végétalisés et apaisés dans des zones urbaines contraintes. En tant que parcs linéaires, ils peuvent servir d'espaces paysagers de proximité, en particulier pour les secteurs à distance des grands parcs. Ces mails végétalisés sont par ailleurs exclusivement réservés aux mobilités douces, ce qui permet de favoriser leur pratique car ils sécurisent les usagers, tout en leur offrant un espace agréable à traverser. De plus, ces espaces contribuent à la lutte contre les effets d'îlots de chaleurs urbains, très importants au sein des villes du territoire.

Les mails végétalisés ont également une valeur écologique modérée le contexte urbain dense du territoire d'Est Ensemble, en constituant des corridors écologiques secondaires entre réservoirs de biodiversité (tels que parcs et jardins) et les strates végétales qui constituent cet espace peuvent servir de refuge à la faune et à la flore locale.

5. Eléments représentatifs

Des mails plantés aux typologies variées

Parc départemental Jean Moulin

Allées parmi la résidence Joseph Dépinay aux Lilas

Mail des Ecoles et de la Libération à Romainville

Mails piétons végétalisés des résidences

Mail piéton végétalisé des résidences rue Albert Einstein à Noisy-le-Sec

Mail piéton des grands ensembles avenue du général de Lattre de Tassigny

Mail piéton dans une résidence à proximité de la rue d'Etienne d'Orves à Bagnolet

Mails piétons dans l'espace public

Mail piéton rue Edouard Branly à Montreuil

Mail piéton aux Lilas

Mail planté avenue Jean Jaurès au Pré-Saint-Gervais

6. Perception/Lisibilité

Ces espaces, réservés exclusivement aux mobilités douces, sont généralement lisibles dans le paysage urbain du fait du revêtement de sol spécifique, généralement clair, souvent perméable. Certains mails piétonniers, très végétalisés, sont plus discrets dans le paysage pour conserver un cadre paysager plus intimiste, invitant à une déconnexion avec le milieu urbain.

7. Etat d'intégrité et d'authenticité

La plupart de ces aménagements étant relativement récents, leur état d'intégrité et d'authenticité est très bon.

8. Tendances actuelles

Atouts/Opportunités

Véritables espaces de respiration dans le tissu urbain dense d'Est Ensemble, les mails et allées plantées encouragent la pratique des mobilités douces et contribuent à un cadre de vie qualitatif. Ces espaces peuvent également favoriser le lien social, en s'instituant en lieux de rencontres (liés à l'installation de bancs, placettes, aires de jeux, etc.). Espaces végétalisés et dotés de revêtements perméables, les mails piétonniers permettent de lutter contre les phénomènes d'ilots de chaleur urbain et une bonne infiltration des eaux pluviales.

Manques/menaces

Ces éléments, du fait de leurs revêtements perméables peuvent être plus difficiles à entretenir que certains autres espaces urbains. Parfois propriétés de bailleurs privés, leur entretien n'est pas toujours contrôlable par le territoire.

9. Protection/labellisations en place

Protection au titre des Monuments historiques ou des Sites

Néant.

Protection au sein du PLUi
Néant.

Labellisation éco-jardin

- Le mail Charles de Gaulle à Pantin labellisé en 2019
- La promenade Courtois-Lavoisier à Pantin labellisé en 2020

Parcs, squares, jardins, cimetières paysagers

Cimetière parisien de Pantin

1. Localisation

Répartis uniformément sur tout le territoire d'Est Ensemble, ils sont particulièrement nombreux sur les coteaux de la butte de Romainville (dans les secteurs où l'aménagement est rendu plus complexe du fait de la topographie). Parmi ces espaces végétalisés certains sont particulièrement vastes tels que le bois de loisirs de la Corniche des Forts (Romainville), le parc communal de Romainville, le cimetière parisien de Pantin, le jardin des Buttes (Bagnolet), le parc de la République et le parc Henri Barbusse (Pantin), le parc des Beaumonts (Montreuil) ainsi que le parc départemental Jean Moulin (Montreuil).

2. Caractéristiques topographiques et environnementales

Historiquement, les parcs et jardins ont généralement été implantés dans les espaces au sein desquels l'urbanisation est limitée du fait de contraintes topographiques ou techniques, tels que sur les coteaux, ou au niveau des anciennes carrières.

Cette typologie d'espaces regroupe des sites végétalisés, non bâtis, et donnant sur des milieux ouverts (pelouses/strate basse) ou fermés, comme les boisements. Ces espaces se caractérisent par des ambiances paysagères préservées, naturelles, parfois boisées. Ils se composent de pelouses, parterres fleuris, arbustes, arbres (ponctuels ou d'alignement), à visée horticole/décorative ou à visée naturelle (prairies, friches, milieux boisés). Propices à la promenade, ce sont de véritables respirations dans le paysage urbain dense du territoire d'Est Ensemble

3. Valeurs de la typologie

Les parcs, squares, jardins et cimetières paysagers sont indispensables pour offrir une bonne qualité de vie aux habitants du territoire.

Les parcs et jardins ont une **valeur paysagère** importante dans l'espace urbain du territoire. Tout d'abord ils génèrent des ouvertures spatiales permettant d'aérer un tissu urbain dense ou de mettre en valeur des vues paysagères. Le parc ou jardin constitue un élément-repère dans le grand paysage du territoire. Ces espaces peuvent également être en co-visibilité (principalement avec un patrimoine bâti) permettant de renforcer les vues sur le bâtiment en question. Enfin, la valeur paysagère prend également tout son sens lors de requalification d'anciens sites industriels ou des carrières en revalorisant un espace jusque-là peu attractif. Néanmoins, ils ne présentent cependant pas tous la même valeur paysagère. En effet, les grands parcs permettent d'offrir des ambiances paysagères variées et peuvent être associés à plusieurs fonctionnalités (promenade, activités de loisir, espaces de détente, etc.). Les squares et jardins, par leurs dimensions moindres offrent moins d'aménités, mais sont, la plupart du temps, des relais de proximité pour les habitants. Les cimetières, compte-tenu de leur destination, ne constituent pas des espaces de promenade et de détente.

La **valeur écologique** se concrétise dans ce type d'espace sur deux échelles. A l'échelle locale en créant un îlot de fraîcheur et en captant les eaux de pluies des alentours grâce à la porosité de son sol. A l'échelle du territoire en s'inscrivant dans un maillage plus grand comme la Trame Verte et Bleue ou la Trame Brune du territoire afin de préserver les biotopes locaux.

Enfin, la **valeur urbaine** s'exprime par la valorisation des quartiers et du foncier environnant grâce au recul possible permis par un espace ouvert important. Ces espaces permettent aussi de maintenir des portions non bâties sur le territoire, mais sont néanmoins très contraints par la pression foncière observée actuellement.

4. Eléments représentatifs

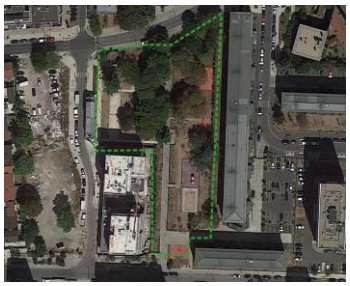
Des parcs et jardins aux usages et aux tailles différentes

Parc des Beaumonts à Montreuil

Parc de la Corniche des Forts (Romainville), parc de la République et parc Henri Barbusse (Pantin)

Cimetière parisien de Pantin

Parc départemental de la Bergère à Bobigny



Square du 8 mai 1945 à Bagnolet

Parc Montreau à Montreuil

Une gestion des espaces végétalisés qui diffèrent en fonction des usages

Vaste pelouse du parc départemental Jean Moulin – Les Guilands à Bagnolet

Aires de jeux et promenade arborée du square Henri Sellier au Pré-Saint-Gervais

Ambiance plus préservée due à la gestion différenciée appliquée dans le parc des Beaumonts à Montreuil

5. Perception/Lisibilité

La lisibilité de ces espaces est relativement aisée dans le paysage du fait de la signalétique associée et de la végétation visible au loin, contrastant avec le paysage urbain.

Ces espaces contribuent à une valorisation du cadre de vie et du bien-être des habitants et visiteurs.

Certains espaces végétalisés situés en hauteur (base de loisirs de la Corniche des Forts à Romainville, parc Jean Moulin - Les Guilands à Bagnolet et Montreuil), offrent des panoramas remarquables de grande qualité sur le paysage territorial.

6. Tendances actuelles

Atouts/Opportunités

Les grands parcs du territoire sont attractifs et présentent de nombreuses qualités paysagères. Des aménagements récents permettent de valoriser leurs qualités paysagères ou naturelles (ex : promenade 360°, promenade de la corniche des forts) et participent à offrir aux habitants du territoire des espaces aux aménités paysagères multiples.

Renforcer les liaisons douces entre les différents parcs et jardins du territoire favoriserait la déambulation des visiteurs et mettrait en avant la pratique des mobilités douces (piétons/cyclistes), tout en créant un maillage d'espaces végétalisés reliés entre eux, favorable au cadre de vie et à la biodiversité.

Manques/menaces

La densification urbaine constitue une pression sur ces espaces non urbanisés. Cette menace est néanmoins à nuancer car parcs et jardins identifiés sur le territoire sont protégés au niveau réglementaire par le PLUi (les plantations existantes doivent être conservées, les abattages d'arbres justifiés et compensées par la plantation de nouveaux arbres de même envergure *in fine*, seule la construction de bâti légers de moins de 9 m² est autorisée).

La gestion des franges aux abords de ces espaces est un enjeu majeur afin de préserver une bonne perception de ces espaces et ménager leur intégration urbaine.

L'augmentation des hauteurs bâties dans les axes de cônes de vue peut constituer une menace à la qualité exceptionnelle des vues.

7. Protection/labellisations en place

Protection au titre des Monuments historiques ou des Sites

- Domaine de Montreau à Montreuil, site inscrit depuis le 30/08/1948

Protection au sein du PLUi

- Espaces paysagers protégés boisés à Montreuil, à Romainville, aux Lilas, à Pantin et à Bondy
- Espaces paysagers protégés dans toutes les communes d'Est Ensemble
- Arbres remarquables dans certains parcs communaux, notamment à Bagnolet et Bobigny

Labellisation patrimoine d'intérêt régional

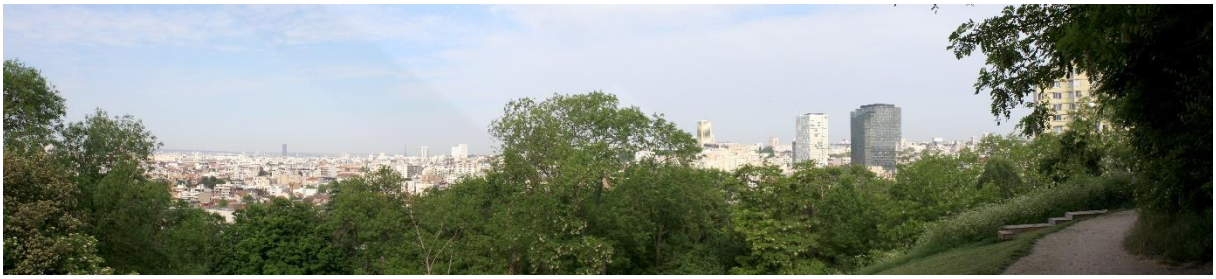
- La serre du parc Stalingrad à Pantin, labellisé Patrimoine d'intérêt Régional en 2021.

Labellisation éco-jardins

- Le square Vaucanson à Pantin labellisé en 2019
- Le parc Montgolfier à Pantin labellisé en 2019
- Le parc de l'Hotel de Ville de Pantin labellisé en 2019
- Le square Josserand de Pantin labellisé en 2019
- Le parc Diderot à Pantin labellisé en 2019
- Le parc des Courtilières à Pantin labellisé en 2019
- Le square Anatole France à Pantin labellisé en 2019

Points de vue et panoramas

Vue sur le sud parisien depuis la butte de Romainville, Parc départemental Jean Moulin – les Guilands à Bagnolet



Vue depuis la butte de Romainville, Parc des Beaumonts

1. Localisation

Le territoire d'Est Ensemble présente une butte dans sa partie Sud qui s'étend du Pré-Saint-Gervais jusqu'à Montreuil en traversant Romainville, Bagnolet et les Lilas. Cette topographie permet de prendre de la hauteur et ainsi d'éviter les obstacles visuels (notamment bâtis).

Les reliefs du territoire d'Est Ensemble sont ainsi des lieux propices à de grandes perspectives sur le paysage.

De même que pour les reliefs naturels, certaines infrastructures, bien qu'inaccessibles au public, constituent des repères visuels marquant dans le grand paysage urbain : la tour TDF et les grands ensembles de Romainville.

De son côté, le canal de l'Ourcq permet de dégager certaines perspectives grâce à l'absence d'infrastructures au niveau de ces espaces, créant des vues paysagères remarquables.

2. Caractéristiques topographiques et environnementales

La pente est particulièrement marquée au Nord de la butte de Romainville. Les corniches formées dans la pente permettent de dégager des vues vers Paris, ainsi que vers le Nord et l'Est du territoire.

Au Sud de la butte, les vues paysagères offertes par la topographie naturelle du territoire sont les plus remarquables et sont valorisées par le territoire, avec la présence de points de vues aménagés au niveau du parc départemental Jean Moulin – Les Guilands à Bagnolet et du parc des Beaumonts à Montreuil, à travers l'installation de pontons en bois ou d'assises permettant d'admirer les vues remarquables sur la capitale, mais aussi d'une absence d'arbre de haut jet afin de dégager les points de vue.

Ponton marquant l'emplacement d'un point de vue au parc des Beaumonts à Montreuil

Assises aménagées permettant d'admirer les vues remarquables sur la capitale et sur Vincennes au parc Jean Moulin – Les Guilands à Bagnolet

3. Valeurs de la typologie

Les vues paysagères permettent de donner à voir les éléments repères du paysage urbain et de connecter le territoire aux territoires limitrophes par une co-visibilité de monuments emblématiques (ex : tour Eiffel, tour Montparnasse et tour de Romainville dans la même perspective).

Les points de vue paysagers sont de véritables ressources territoriales, car ils valorisent les éléments du patrimoine naturel (boisements, plaines ...) et du patrimoine bâti (église, monuments historiques, centres-villes ...). Les points de vue constituent par ailleurs une porte pour la découverte et la lecture d'Est Ensemble, et constituent de ce fait un atout paysager majeur pour l'attractivité du territoire, en matière de tourisme ou de ressourcement.

Pour les usagers quotidiens du territoire, ils améliorent le cadre de vie des populations puisqu'ils participent à une gestion cohérente du territoire, à travers leur maintien, ils permettent de préserver le caractère identitaire du périmètre qu'il donne à voir, en limitant l'enfrichement et la fermeture par la construction. Ils permettent ainsi de rendre lisibles et intelligibles les paysages locaux du territoire.

4. Eléments représentatifs

Des espaces publics donnant à contempler des vues remarquables sur le paysage

Vue imprenable sur Bobigny depuis le parc communal de Romainville

Vues sur Paris et Montreuil depuis le parc de Beaumont à Montreuil, situé sur une butte offrant des perspectives sur le grand paysage

Vue sur le Pré-Saint-Gervais depuis le belvédère au niveau du quartier des Sentes

Des vues remarquables sur le territoire d'Est Ensemble et sur la capitale

Vue sur Paris depuis le parc des Beaumonts à Montreuil

Vue sur Rosny-sous-Bois depuis le boulevard Gabriel Péri à Noisy-le-Sec

Vue sur les tours Duo de Jean Nouvel depuis la rue des quatre ruelles à Montreuil

5. Perception/Lisibilité

Ces espaces sont rarement indiqués par une signalétique ou une infrastructure particulière.

6. Tendances actuelles

Atouts/Opportunités

Les points de vue permettent d'améliorer la perception des grands paysages métropolitains par la mise en évidence de repères paysagers. Ils constituent un médium pour la découverte du territoire.

Manques/menaces

L'extension urbaine, et plus particulièrement l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) a tendance à entrainer la densification urbaine en hauteur. Ces constructions verticales peuvent menacer les perspectives sur le grand paysage en constituent d'importants obstacles visuels.

7. Protection/labellisations en place

Protection au titre des Monuments historiques ou des Sites
Néant.
Protection au sein du PLUi
Néant
Labellisation patrimoine d'intérêt régional
Néant

Sentes

Le passage de la Mairie au Pré-Saint-Gervais

1. Localisation

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

2. Données générales

Contexte historique : Initialement construites en bordure de parcelles agricoles occupées par des jardins maraichers, des vignes ou des vergers, ainsi que des maisons, les sentes permettaient à l'origine de circuler entre les cultures.

Au cœur des diverses transformations de la ville aux XIXe et XXe siècle, les nombreuses sentes du territoire ont peu à peu disparu, bien que certaines aient néanmoins été maintenues au sein du tissu urbain afin de permettre de traverser et d'alimenter les cœurs d'Îlots.

Type : Rues piétonnes

Période de référence : Seconde moitié du XIXe – Première moitié du XXe siècle

Foncier/propriété : Communale ou privée

3. Caractéristiques urbaines

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

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

4. Caractéristiques paysagères

Discrètes dans le paysage urbain, elles invitent plus ou moins le visiteur à les emprunter, certaines sentes étant privées de luminosité du fait du tissu urbain les entourant (hauts murs) ou de la végétation. La topographie marquée de certaines sentes crée des perspectives et points de vue.

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

5. Valeurs de la typologie

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

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

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

6. Eléments représentatifs

Des sentes et venelles discrètes dans le paysage urbain

Vla Gambetta à Romainville

Sentier des Cornettes et Passage du Trou Marin aux Lilas

Passage de la mairie et sente du Clos Lamotte au Pré-Saint-Gervais

Des sentes agricoles à forte valeur patrimoniale

Sentier du Clos Lamotte au Pré-Saint-Gervais

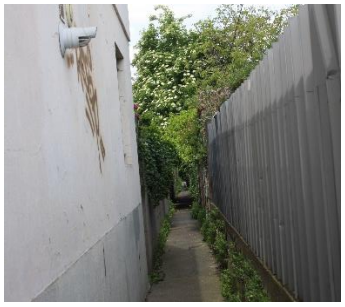
Sente des Geneste au Pré-Saint-Gervais

Passage de la mairie au Pré-Saint-Gervais

Des sentes étroites permettant le passage à pied ou en cycle

Sente des chevaliers à Noisy-le-Sec

Sente au niveau de la rue Marie-Anne Colombier à Bagnolet



Sente Ferrand à Noisy-le-Sec

Des venelles en pavés au traitement paysager qualitatif

Venelle à proximité de la rue Sadi Carnot à Bagnolet

Venelle du Passage des Ecoles à Noisy-le-Sec

Venelle du Square du 8 mai 1945 à Bondy

7. Perception/Lisibilité

Les sentes sont généralement peu visibles dans l'espace public, du fait de l'étroitesse les caractérisant. Leur caractère « secret » crée néanmoins un sentiment d'appartenance pour les habitants de la commune.

8. Etat d'intégrité et d'authenticité

Etat d'intégrité faible, du fait du remaniement régulier de ces espaces. Peu de venelles pavées sont encore visibles et la majorité ont été totalement imperméabilisées. En revanche, leur état d'authenticité est bon, du fait de la conservation de ces espaces dans le paysage urbain.

9. Tendances actuelles

Atouts/Opportunités

Les sentes sont des espaces relativement peu fréquents en contexte urbain. Parfois vestiges des paysages historiques du territoire, ces espaces permettent le maintien d'une forme ancienne témoignant de l'activité agricole du territoire.

Les sentes sont des invitations à la pratique des mobilités douces, lorsque leur étroitesse ne prévoit pas le passage des véhicules motorisés. Ces espaces contribuent ainsi à l'apaisement de l'espace public et confèrent un sentiment d'appartenant aux habitants qui connaissent et empruntent ces circulations. De plus, ces chemins viaires constituent des lieux d'apaisement et d'agrément pour les propriétaires qui y habitent.

Manques/menaces

Les sentes peuvent être source d'un certain sentiment d'insécurité lorsqu'elles ne sont pas entretenues ou peu éclairés.

Les sentes en pavés irréguliers ou en escaliers ne sont pas praticables par les personnes à mobilité réduite.

Enfin, l'ouverture ou la fermeture au public des sentes privées peut poser question, ainsi que la responsabilité de leur entretien courant (entretien des revêtements, ramassage des poubelles, éclairage public).

10. Protection/labellisations en place

Protection au titre des Monuments historiques ou des Sites

Néant.

Protection au sein du PLUi

- Sentes et passages protégés à Bagnolet, au Pré-Saint-Gervais et à Romainville.

Labellisation patrimoine d'intérêt régional

Néant.

Document réalisé pour Est Ensemble par le groupement mené par GRAHAL Conseil,

En collaboration avec Even Conseil, Citadia Conseil & Aire Publique