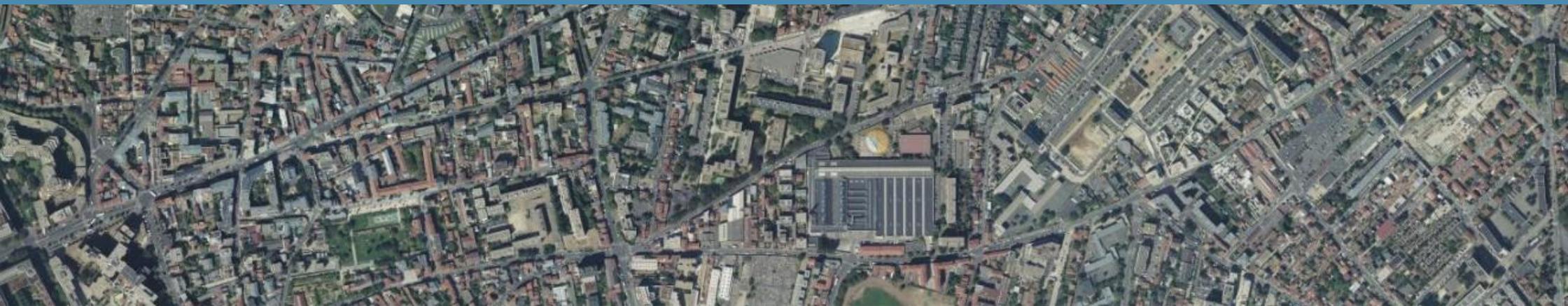




**EPT EST ENSEMBLE**  
*Développement du volet patrimonial du PLUi*  
**Réunion d'information – Propriétaires romainvillois**  
**6 novembre 2024**



**Est  
Ensemble**  
Grand Paris

Pour le climat  
et la justice sociale!



**Ville de Romainville**

# Agenda

## Introduction par Monsieur le Maire

1. La révision allégée du PLUi : pourquoi, quand, comment ?
2. Diagnostic : patrimoine historique et paysager, à Romainville et Est Ensemble
3. Un recensement complémentaire et collaboratif
4. Des règles de protection qui évoluent
5. Un nouveau classement à Romainville

## Conclusion par Monsieur le Maire

## Questions/réponses, en vue de l'enquête publique (2025)

# #9

En 2020, l'élaboration du PLUi d'Est Ensemble avait repris les protections patrimoniales déjà présentes dans les PLU communaux.

Pour compléter ces protections, la révision allégée patrimoine a été lancée en 2021, et répond aux objectifs suivants :

- Enrichir la connaissance du territoire et de son patrimoine,
- Harmoniser les protections patrimoniales sur l'ensemble des 9 communes,
- Construire un système de protection clair pour les habitants et les services instructeurs, mais aussi efficient dans la gestion, la protection et la mutation des patrimoines
- Trouver le juste équilibre entre préservation du patrimoine et rénovation énergétique des logements

→ *Des protections locales du patrimoine inscrites au PLUi (L151-19 du Code de l'Urbanisme), pour compléter le niveau national (monuments historiques).*

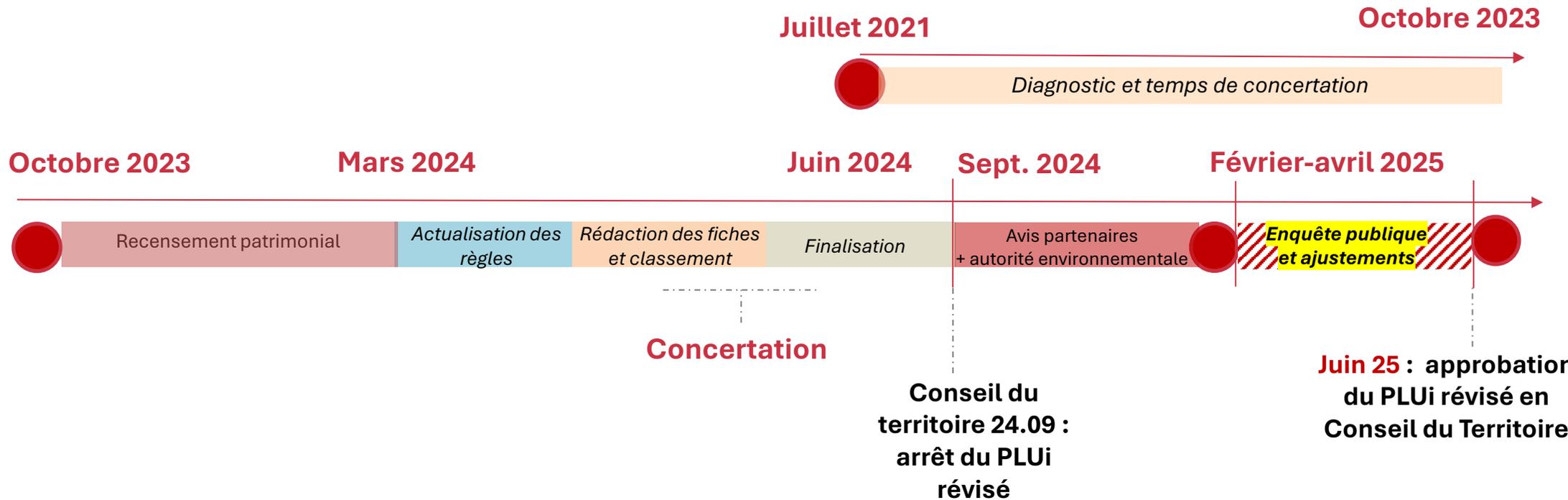
# #9 Fè Āij Ešž ũ Āē uijci jì Ā ° Ā FNš Āy ° èuf Ā

## Instances politiques Est Ensemble

- 17/10/23 : Copil phase 1
- 09/11/23 : Atelier élus phase 2
- Janvier-mars 24 : Rencontres Maires/élu.e.s
- 21/03/24 : Copil phase 2
- 03/07/24 : Copil phase 3
- 24/09/24 : Conseil de territoire

## Echange avec les partenaires et habitants

- 2022 : démarche de concertation initiée en phase 1 (visites, questionnaire, réunion publique)
- 23/01/24 : Comité associatif patrimoine phase 2
- 24/04/24 : Comité des partenaires phase 3
- 22/05/24 : Jeu du patrimoine, Bondy
- 25/05/24 : Jeu du patrimoine, Pantin
- 27/05/24 : Réunion publique Bagnolet
- 04/06/24 : Jeu du patrimoine, Montreuil



# #9

- Phase d'élaboration : arrêtée par délibération **le 24 septembre 2024**, en Conseil de Territoire d'Est Ensemble
- Avis des partenaires publics : communes, département, territoires limitrophes, chambre de commerce, chambre d'agriculture, etc... sont consultés sur le projet d'Est Ensemble; **jusqu'au 21 janvier 2025**
- Enquête publique : dirigée par un commissaire-enquêteur indépendant, elle est le moment privilégié d'expression citoyenne sur l'ensemble du dossier ; en **février-mars 2025**
- Approbation et opposabilité du nouveau Plan d'urbanisme intercommunal : **24 juin 2025**, en Conseil de Territoire d'Est Ensemble



La révision allégée est une procédure distincte de la **modification n°3** du plan d'urbanisme, qui traite de l'ensemble des thématiques (habitat, commerces, nature en ville, ...).

# #9

- 1 réunion publique de lancement (2022)
- 3 visites patrimoniales (été 2022)
- 1 comité associatif patrimonial (2023-2024)
- 1 Jeu Sérieux conçu "sur-mesure" au printemps 2024, pour associer les habitant.e.s de tous profils à la conception du document.
- "Top 5 patrimonial" :

## 1. Piscines Tournesol

## 2. Cités-jardins

## 3. Eglises anciennes

## 4. Bains-douches

## 5. Ecole Illème République

*Prudence généralisée sur les typologies d'habitat, même les plus emblématiques (villas, maisons en meulière) => modulation des règles de niveau 2 sur l'habitat répond à ce besoin*



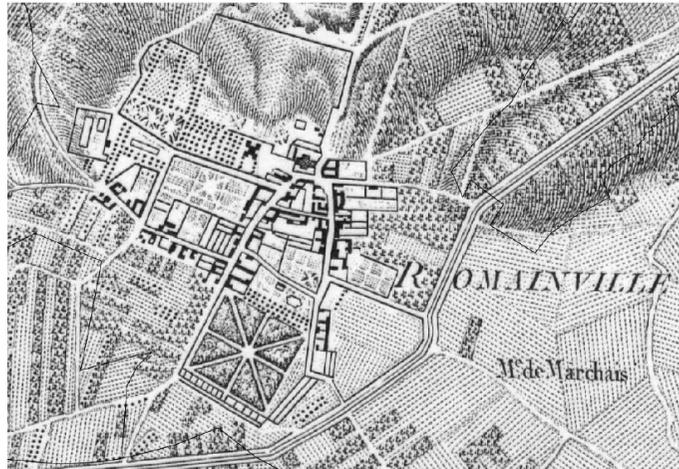
# De la ville agricole à la ville productive et industrielle

D'un bourg agricole...

... à une ville productive et industrielle

Un développement urbain intrinsèquement lié au développement économique de la ville :

- Un centre-bourg vestige de l'ancienne activité maraichère
- Un développement contraint par la présence d'anciennes carrières
- Une présence majeure d'industries
- Un important développement urbain post-Seconde Guerre mondiale



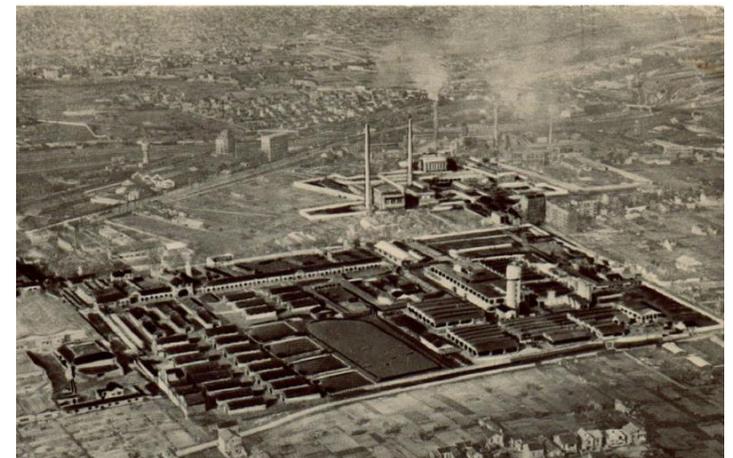
Carte des Chasses du Roi, 1764 - 1807



Carte postale des Carrières, ND.



Atlas de l'architecture et du patrimoine de la Seine Saint-Denis



Carte postale des usines Roussel et du quartier du Bas-Pays









# — 9ĀĪ ōù ZĀĝĀP ĩ ũ Ī Z

## ➤ Des règles de protection individuelles

Aujourd'hui, **217** éléments patrimoniaux sont recensés sur la ville, tous classés en niveau 3 : **sans protection particulière associée.**

### 3 niveaux de protection :

**1**

#### Patrimoine emblématique Protection stricte :

- Aucune démolition n'est autorisée sauf éléments spécifiques (extension, surélévation, modification de façade, de toiture, ou autre modification ultérieure susceptible d'avoir altéré le caractère patrimonial de la construction) précisé dans la fiche.
- Dans la mesure du possible, les travaux doivent restituer l'état d'origine du bâtiment.
- L'isolation par l'extérieur est interdite.

**2**

#### Patrimoine remarquable Protection forte :

- Des extensions et des démolitions partielles sont autorisées.
- L'isolation par l'extérieur est interdite.

**3**

#### Patrimoine représentatif Repérage :

- Il s'agit de bâtiments dont la valeur patrimoniale a été constatée. Ils font l'objet d'un simple repérage sans aucune mesure de protection. Toutefois, une attention particulière sera portée au moment de l'étude des projets d'évolution.

## ➤ Des règles à l'ensemble urbain

Il existe actuellement **cinq** ensembles urbains remarquables sur la ville, protégeant principalement du tissu pavillonnaire.

- Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable :



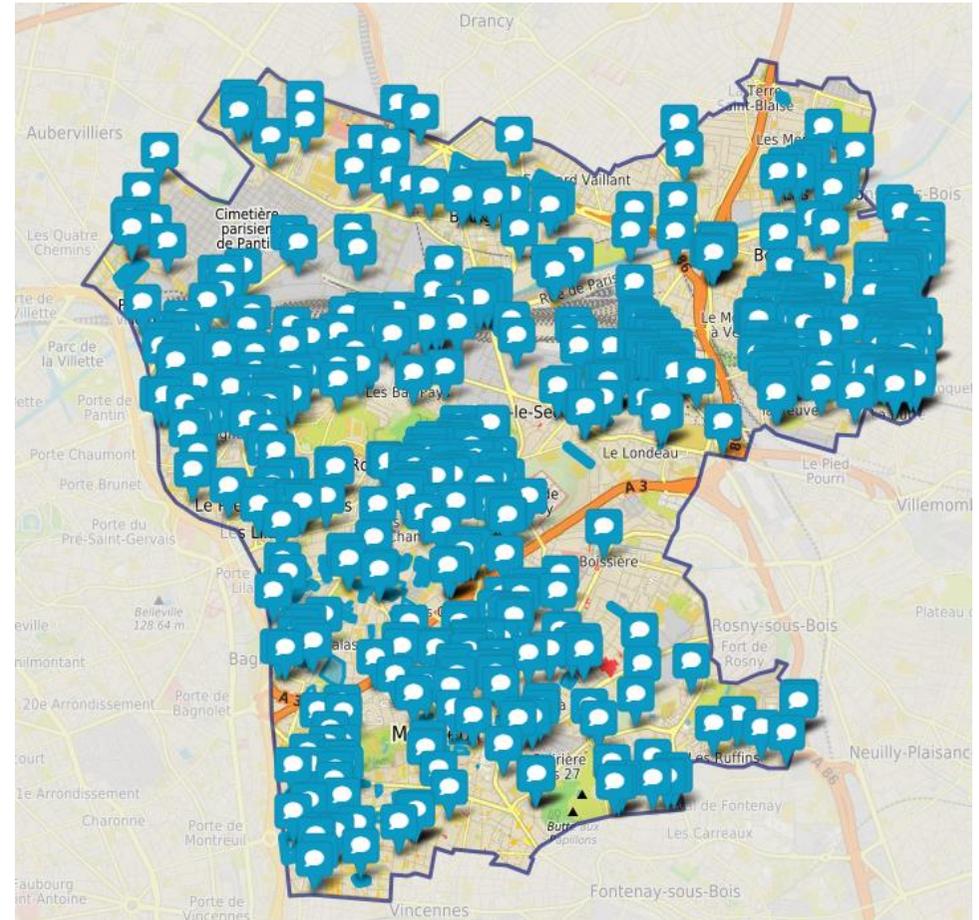
Des ensembles bâtis, urbains et paysagers remarquables faisant l'objet d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, ont été repérés sur le document graphique. Les règles suivantes s'appliquent :

1. Les travaux portant sur les constructions existantes doivent respecter les éléments de composition communs à l'ensemble urbain remarquable concerné : hauteurs, volumétries, proportions des baies, matériaux.
2. Une construction neuve doit respecter le rapport à la trame bâtie existante et les rythmes architecturaux qui caractérisent l'ensemble patrimonial.
3. En cas de démolition, la reconstruction se fera en respectant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.
4. Les espaces paysagers doivent être conservés.

# 19

## Méthodologie

- Une reprise du diagnostic existant
  - Travail mené en 2017 par l'APUR : atelier parisien d'urbanisme
- Complété par un travail **de terrain**
- **Un travail partenarial**
  - Services de la ville
  - Services d'Est Ensemble
  - Bureau d'études "Grahal" mandaté par Est Ensemble
  - Le Département de Seine-Saint-Denis
  - Le CAUE 93
  - L'ASVR
  - L'Architecte des Bâtiments de France



Carte collaborative partagée entre les différents acteurs

➔ **Plus d'une cinquantaine de nouveaux éléments ont été recensés.**

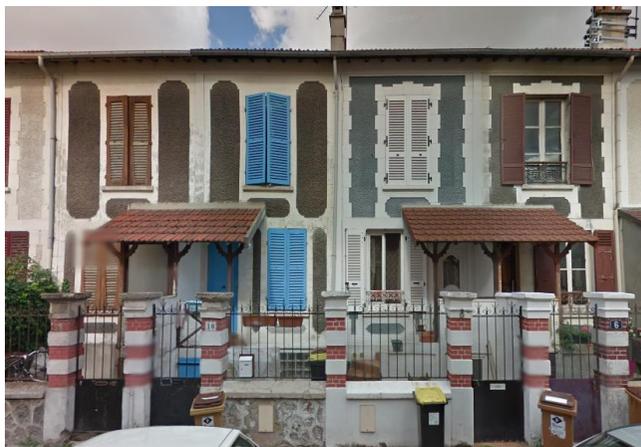
## Règles de protections associées aux bâtis individuels

	Niv 1 - Patrimoine exceptionnel	Niv 2 – Patrimoine remarquable	Niv 3 – Patrimoine représentatif
Extensions et surélévations			
Changement des matériaux			
Ouvertures sur façades			
Changement des volets et fenêtres			
Isolation par l'extérieur			
Modification de la toiture			
Panneaux photovoltaïques			
Démolition			

À noter : ces règles sont **provisoires**. Elles sont soumises à l'avis des personnes publiques associées, puis des habitants lors de l'enquête publique.

**Les protections à l'ensemble** ont été modifiées à la marge dans le cadre de la révision allégée patrimoine : ensembles urbains, sentes, points de vue et art urbain

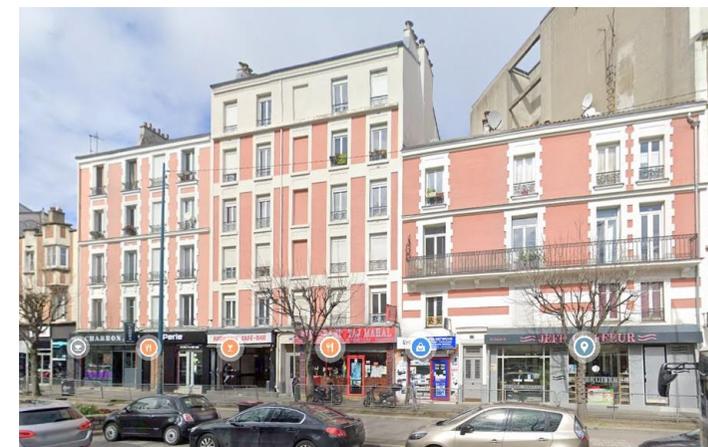
# \\ 9Āv° Eī ùì žĀĭ òù ž



Montreuil – 6-12 rue Navoiseau  
Maison de bourg de **niveau 1**



Bondy – 11-11bis rue du Lion  
Maisons pavillonnaires de **niveau 2**



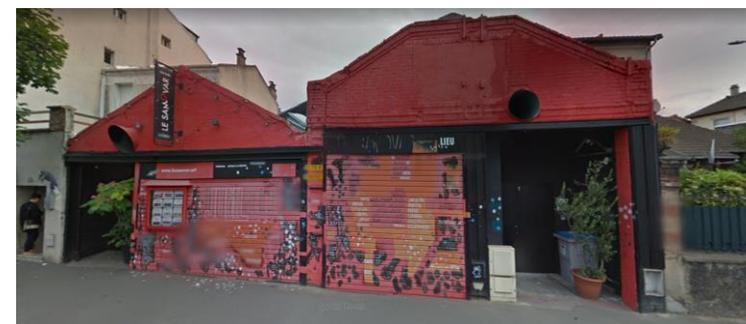
Pantin – 175-179 rue Jean Lolive  
Immeubles de **niveau 2**



Noisy-le-Sec - Eglise Saint-Etienne  
Edifice du culte de **niveau 1**



Les Lilas – Ecole Waldeck Rousseau  
Edifice scolaire de **niveau 3**



Bagnolet-Le Samovar  
Architecture industrielle de **niveau 3**



# - Bilan du classement par villes : des chiffres\* et des cartes

## Bilan du classement par villes : des chiffres\* et des cartes

Ville	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Bagnolet	1	7	111	<b>119</b>
Bobigny	1	0	46	<b>47</b>
Bondy	2	683	17	<b>702</b>
Le Pré	55	129	14	<b>198</b>
Les Lilas	0	60	41	<b>101</b>
Montreuil	91	689	201	<b>981</b>
Noisy-le-Sec	12	168	217	<b>397</b>
Pantin	52	408	58	<b>518</b>
<b>Romainville</b>	<b>25</b>	<b>168</b>	<b>75</b>	<b>268</b>
<b>Est Ensemble</b>	238	2305	775	<b>3318</b>

Les différentes protections instaurées dans le cadre de la révision allégée patrimoine (protections individuelles, protections à l'ensemble) résultent d'un travail d'analyse architectural.

Elles ont pour objectif de **préserver le cadre de vie et le patrimoine historique** de la ville de Romainville.

*\*Les chiffres présentés peuvent varier à la marge selon l'organisation des données et d'éventuelles erreurs matérielles*

