

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

7.4 ANNEXES INFORMATIVES COMMUNALES

20. Fiche matériaux - patrimoine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Les enduits

Les constructions étaient, jusqu'à la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle, en maçonnerie de moellons et recouvertes d'enduits en plâtre local. Les modénatures des maisons du bourg horticole, simples, se limitaient souvent aux éléments horizontaux, corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres. Les maisons de notables se distinguent par une richesse de décors et des modénatures en plâtre finement ouvragées.

A la fin du XIX^{ème} siècle apparaissent de nouveaux types d'enduits, tels que l'enduit tyrolien projeté qui donne de la matière à la façade et permet de jouer sur des tonalités et textures différentes. Les sous-bassements sont généralement en pierre.

Ce type de bâti, aux façades enduites, à l'origine en plâtre, est souvent dénaturé par la mise en œuvre d'enduits ciments ou de mortiers bâtards, revêtements imperméables qui peuvent endommager la structure.

Recommandations complémentaires :

- **Etablir un diagnostic du bâti avec vérification des éléments structurels et des éléments de façade liés à l'évacuation des eaux de pluie ; inventaire des constituants de la façade ; les désordres sont souvent liés à l'utilisation de minéraux inadaptés ;**
- **En cas de reprise ponctuelle (moins de 40% de la surface à reprendre) : procéder au lavage de l'ensemble à l'eau sans détergent et reprendre les fissures au plâtre gros, appliquer une peinture minérale aux silicates ou un badigeon de chaux ;**
- **Proscrire les peintures imperméabilisantes et enduits de ciment ;**
- **Conserver les éléments de modénature ;**
- **En cas de façade dénaturée par une peinture plastique : décaper (chimique ou mécanique jusqu'au plâtre); nettoyage à l'eau, reprise si nécessaire des éléments de modénature au plâtre gros. Ensuite, appliquer une peinture minérale ou un badigeon de chaux ;**

Les enduits peuvent être teints dans la masse avec des pigments naturels.



La brique d'argile

La très large utilisation de la brique dans la banlieue parisienne se développe à la fin du XIX^{ème} siècle avec la mécanisation des procédés de production de la brique moulée. Les façades en briques ornent les ateliers, équipements maisons et immeubles de rapport.

La brique peut être de différentes couleurs, destinée à être enduite ou apparente. A Est Ensemble, on trouve surtout des briques rouges ou jaunes et de qualités différentes.

Elle peut être associée à une structure apparente (béton ou métallique) ou des éléments de modénature en staff, en mortier de pierre (imitation de pierres) ou en pierre calcaire. L'ornementation par la brique - décor en relief, variation des appareillages, motifs de briques polychromes et éléments en céramique mosaïque ou brique vernissée – est très présente et offre une grande variété. Il convient de conserver et de mettre en valeur ces éléments qui peuvent s'apparenter à de véritables tapisseries décoratives.

La brique silico-calcaire apparaît à la fin du XIX^{ème} siècle. Elle a un aspect plus clair que la brique d'argile. Elle n'est plus utilisée aujourd'hui.

Recommandations complémentaires :

- **Etablir un diagnostic du bâti avec vérification des éléments de façade liés à l'évacuation des eaux de pluie; inventaire des constituants de la façade (éléments émaillés, polychromie, badigeons, peintures, ...) ; diagnostic de l'état de conservation et la composition et porosité de la brique;**
- **Le nettoyage : lavage du parement à l'eau à l'aide d'une brosse ou à basse pression et avec un détergent à ph neutre (biodégradable). Décapage précautionneux des ouvrages peints afin de ne pas endommager les éléments les plus fragiles. En cas d'encrassement plus important; il convient d'utiliser un nettoyant spécifique (type micro-gommage) et de faire réaliser ces travaux par une entreprise spécialisée.**
- **Réfection des joints avec un mortier de même nature et teinte que le préexistant (mélange de chaux aérienne naturelle et sable et sablon) ; les mortiers ciment sont à éviter.**
- **La substitution des briques, si nécessaire, se fera par des briques de même nature (finition, texture, teinte).**
- **Restituer si nécessaire les éléments de décor en brique à l'identique et mettre en œuvre une finition au lait de chaux**
- **Les modénatures (encadrement de fenêtres) en pierre : il est souhaitable que les éléments en pierre restent à l'état naturel (avec éventuellement une couche de lait de chaux unificatrice).**
- **Les modénatures en ciment ou en béton pourront être peintes**



La brique silico-calcaire

La brique silico-calcaire est composée de charges de carbonate de calcium, de silice et de chaux. Sa tenue dans le temps est variable et les désordres prennent souvent la forme d'un effritement de la surface lié à la dissolution des liants. Le lavage est délicat en raison de la fragilité du support et de l'oxydation de la surface (qui donne un aspect grisé à la façade).

Recommandations complémentaires :

- En cas d'encrassement important, il convient, comme pour la brique d'argile, de faire nettoyer la surface par micro-gommage par une entreprise spécialisée ;
- Réfection des joints dans la teinte d'origine ;
- En cas d'effritement de la surface, il convient de procéder à une minéralisation avec un composant à base d'ortho silicate d'éthyle, afin de reconstituer les liants; une hydrofugation peut être nécessaire.



La pierre de meulière

La pierre meulière se diffuse largement sur les villes d'Est Ensemble à la fin du XIXème siècle. Les maçonneries sont souvent composées de pierres irrégulières et de tailles différentes. Les murs sont destinés à être enduits ou à rester apparents.

Recommandations complémentaires :

- Etablir un diagnostic du bâti et de l'état des pierres ;
- Nettoyage à l'eau sans détergent (à la brosse) et à faible pression par micro-gommage par une entreprise spécialisée ;
- Reprise des joints, si nécessaire, avec un mortier à base de chaux naturelle teintée ;
- Si la pierre est trop dégradée, appliquer un minéralisant après nettoyage et reprise ;
- Proscrire la réfection des joints au ciment et le lavage à haute pression.



La pierre de taille

Les façades en pierre de taille sont relativement rares sur le territoire d'Est Ensemble. On les retrouve essentiellement le long des axes tracés au début du XXème siècle ou le long des axes structurants.

Recommandations complémentaires :

- Etablir un diagnostic du bâti et de l'état des pierres. Dresser un inventaire des éléments avec l'évaluation de l'état de conservation de chaque élément. Inventaire des salissures, ...
- Nettoyage des surfaces en douceur de manière à ne pas les altérer (eau à basse pression, brosse, micro-gommage, hydrogommage, ...). La technique de nettoyage sera choisie en fonction du diagnostic ;
- Proscrire les produits abrasifs et acides ;
- Réparer les parements et les jointements. En cas de petites lésions de la pierre, effectuer un ragréage au mortier, représentant les mêmes caractéristiques que la pierre, et en respectant l'appareillage d'origine ;
- Remplacer si possible les pierres avec des pierres de qualité et couleur comparables ;
- Exécuter les joints fins et lisses au mortier de chaux aérienne avec une poudre de pierre de même nature



Mortier imitation pierre

Type de façade ou élément de façade répandu à partir du XIX siècle, notamment en combinaison avec la brique. La finition imite la pierre avec souvent des tons légèrement différents pour les joints. Ces éléments peuvent être associés à la pierre naturelle.

Recommandations complémentaires :

- Etablir d'un diagnostic du bâti et de l'état des éléments composant les façades ;
- Nettoyage à l'eau et au savon neutre ;
- Reprise si nécessaire des éléments avec un mortier de chaux naturelle de consistance et teinte identique à l'existant ;
- Finition possible au lait de chaux ou une protection hydrofuge.



Béton

Le béton peint apparaît au début du XXème siècle et entre les deux guerres, combiné à des parements (brique) puis, dans l'après-guerre, avec les ouvrages en béton brut. Economique et facile à mettre en œuvre, son utilisation s'est très largement diffusée.

Il peut être plus ou moins bien mis en œuvre, ce qui a des conséquences sur sa conservation. Une altération des surfaces, due à des agressions extérieures, des intempéries ou pollution, peut entraîner des infiltrations et une corrosion des fers, ce qui peut provoquer un éclatement.

Recommandations complémentaires :

- Etablir un diagnostic précis du bâti avec l'état de la surface, l'épaisseur de la couche enrobante et la position ainsi que l'état des fers et la composition du béton ;
- Nettoyage du support ;
- Piochage puis passivation des fers ;
- Reprises avec des mortiers de même nature ;
- Finition par hydrofuge ;
- Le béton peint : décapage du support, piochage et passivation des fers, réparation des fissures.

