

Mémoires
et projets
du pavillonnaire
en Nord-Essonne

Maison de Banlieue
Maison de l'Architecture
et de la Ville
Service urbanisme
ATHIS-MONS

Conseil d'architecture,
d'urbanisme et d'environnement
Service départemental
de l'architecture et du patrimoine
ESSONNE



CAHIERS DE LA MAISON DE BANLIEUE
CENTRE CULTUREL D'ATHIS-MONS

ATHIS-MONS : Maison de Banlieue, Maison de l'Architecture et de la Ville, Service urbanisme
ESSONNE : Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement,
Service départemental de l'architecture et du patrimoine

Mémoires et projets du pavillonnaire en Nord-Essonne



Cahier de la Maison de Banlieue n° 3
Centre culturel d'Athis-Mons

Ce cahier est édité dans le cadre de l'exposition
« Mémoires et projets du pavillonnaire en Nord-Essonne »
mars-avril 2000

DU MÊME ÉDITEUR

***Du cabanon au pavillon
ou le développement des lotissements
sur le plateau d'Athis-Mons, 1896-1950***

Recherche : François Petit

Ed. Centre culturel d'Athis-Mons - décembre 1993 - 70 F

Cahier de la Maison de Banlieue n° 1
***1917 : l'appel des sirènes, quai de l'Industrie à Athis-Mons
ou le travail d'un enfant gratteur de lopins
dans une usine fabriquant des obus de 75***

Texte autobiographique : Henri Touron

Conception-recherche : François Petit

Ed. Centre culturel d'Athis-Mons - département Maison de Banlieue - juin 1999 - 30 F

Cahier de la Maison de Banlieue n° 2
***Centenaire d'une monographie communale :
Athis-Mons, 1899-1999. Une mairie-écoles, des élèves, un instituteur***

Texte de l'instituteur Léonidas Fouque

Conception-recherche : François Petit, assisté de Sylvain Taboury

Ed. Centre culturel d'Athis-Mons - département Maison de Banlieue - octobre 1999 - 30 F

En vente par correspondance ou à la Maison de Banlieue
41, rue Robert-Schuman - 91200 Athis-Mons
Tél. 01 69 38 07 85 - Fax 01 69 38 77 54

La Maison de Banlieue est le département d'éducation
à l'environnement urbain et au patrimoine de banlieue
du Centre culturel d'Athis-Mons, association loi de 1901,
subventionnée par la ville d'Athis-Mons, par le Conseil général de l'Essonne,
le Conseil régional d'Ile-de-France et, sur projets, par le ministère
de la Culture (DRAC Ile-de-France), la Politique de la Ville, etc.

Mémoires et projets du pavillonnaire

La forme urbaine que représente le pavillonnaire couvre des centaines d'hectares dans le nord de l'Essonne, et souvent plus de la moitié, sinon les deux tiers, du patrimoine bâti de certaines communes.

Ayant débuté au plus près de la vallée de la Seine où passe le train à la fin du XIX^e siècle, les lotissements vont littéralement exploser entre les deux guerres. D'autres programmes moins importants verront le jour après la deuxième guerre mondiale, mais leur conception va changer.

L'histoire de ces lotissements est peu étudiée : si l'on feuillette les ouvrages réalisés par les sociétés d'histoire locale des différentes communes – mis à part quelques publications plus récentes –, le pavillonnaire n'occupe qu'une place réduite. Au regard des périodes historiques étudiées (de l'Antiquité à nos jours), c'est sans doute logique. Au regard des superficies construites, c'est surprenant ! La

colonisation des sols et les vagues de peuplement du secteur pavillonnaire, puis des moyens ou grands ensembles, constituent une part importante de l'identité urbaine et humaine de ces communes.

Les municipalités d'entre les deux guerres ont dû faire face à des implantations rarement maîtrisées et furent confrontées à des questions d'approvisionnement, de santé, de scolarisation, de créations d'équipements divers auxquelles elles n'étaient pas préparées.

Les lotissements concernant les populations les plus modestes des années 1920 tenaient parfois plus du bidonville amélioré que des coquets quartiers que le temps a permis d'aménager.

Des municipalités, aidées en cela par leurs services d'urbanisme ou d'autres structures départementales, s'interrogent depuis plusieurs années sur le devenir de cet espace pavillonnaire. Cette forme de ville a vu sa

population et ses habitudes de vie changer. Des réglementations se sont superposées. Les bonnes intentions de protection d'un environnement urbain spécifique sont parfois contraignantes...

Pour éviter de figer cet espace urbain et pour permettre de réfléchir ensemble, avec des habitants comme avec des plus jeunes publics, aux questions de la transformation et de l'adaptation du pavillonnaire, la Maison de Banlieue, département d'éducation à l'environnement urbain et au patri-

moine de banlieue du Centre culturel, s'est associée à la Maison de l'Architecture et de la Ville, au Service urbanisme de la ville d'Athis-Mons, au Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE), et au Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP) de l'Essonne pour présenter cette exposition et proposer ce nouveau « Cahier ».

*François Petit,
Maison de Banlieue*

Nous remercions

- Centre culturel d'Athis-Mons : Francis Duverneuil, président, Bruno Bossard, directeur, les administrateurs bénévoles et plus particulièrement Marie-Claire Roux, représentant la Maison de Banlieue au conseil d'administration ; Sylvain Taboury, animateur.

- Ville d'Athis-Mons :

Mme Lienemann, maire, vice-présidente du Parlement européen, ancien ministre.

M. Sac, maire adjoint aux affaires scolaires et conseiller général.

M. Cazaux, maire adjoint aux affaires culturelles.

Bibliothèques : Mme Wetterwald et ses collègues.

Service archives-documentation : M. Delarue.

Service urbanisme et Maison de l'Architecture et de la Ville :

Mmes Planque et Artiguenave.

- Mme Sylvie Mazel, architecte urbaniste de l'atelier public, APAJ - 6, rue Piver - 91260 Juvisy-sur-Orge.

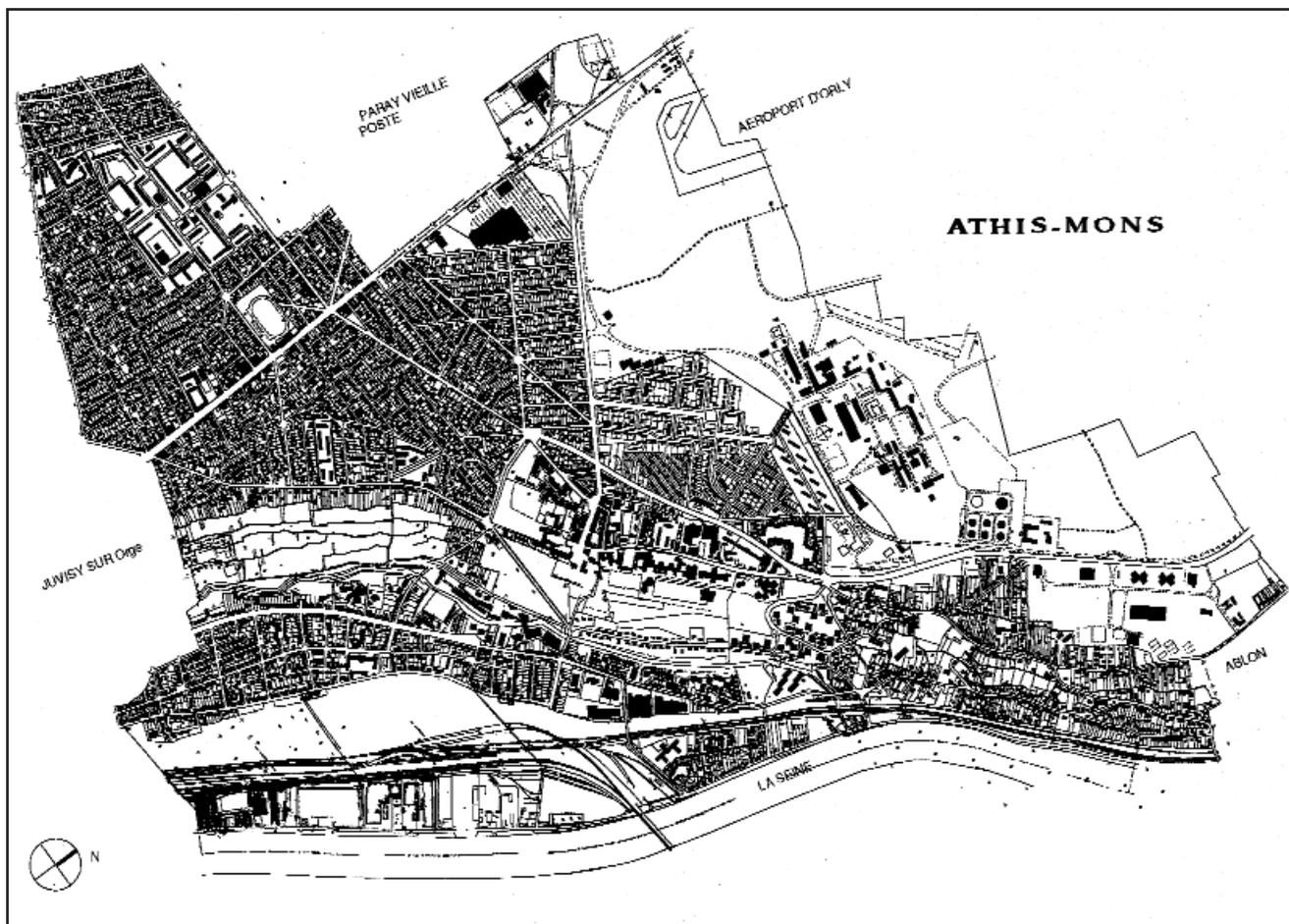
- M. Philippe Lecoy, directeur, M. Laurent Bony, architecte, et leurs collègues, Valérie Kauffmann, Etienne Alriq, Loula Choffé, David Potin, CAUE de l'Essonne - Ferme de Bois-Briard Courcouronnes - 91021 Evry cedex.

- M. Michel Conaut, directeur, et ses collègues, Pascal Martin, Delphine Lecouvreur, Jean-Michel Knop, Service départemental de l'architecture et du patrimoine Ferme de Bois-Briard - Courcouronnes - 91021 Evry cedex.

- Conseil général de l'Essonne.

- Politique de la Ville en Essonne, Etat et Conseil général.

- Ministère de la Culture : Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) Ile-de-France, Direction de l'architecture et du patrimoine.



Commune d'Athis-Mons : situation actuelle.

Un plateau, vers l'ouest, partagé en deux par la RN 7, où se sont installés les lotissements de l'entre-deux-guerres et l'îlot du grand ensemble FFF (Noyer-Renard), en 1958-1962 ; au nord, la zone aéroportuaire d'Orly. Un coteau qui reste encore vert (coteau des Vignes, parcs d'Avaucourt et Saint-Charles) mais s'est urbanisé au plus près de la Seine, vers Mons. Une vallée avec des zones d'habitation pavillonnaire et des immeubles, mélangés à des zones d'activités inustrielles, en bord de Seine, et une importante gare de triage qui a cessé de fonctionner en tant que telle.

Sommaire

Mémoires et projets du pavillonnaire <i>présentation de François Petit, Maison de Banlieue</i>	3
Reconquête et évolution de l'espace pavillonnaire <i>préface de Michel Conaut, assisté de Pascal Martin, SDAP</i>	8
MÉMOIRES	11
Tentative d'écriture de l'histoire d'un siècle <i>Laurent Bony, CAUE</i>	12
Les étapes du développement pavillonnaire à Athis-Mons <i>François Petit, assisté de Sylvain Taboury, Maison de Banlieue</i>	21
PROJETS	31
Les actions du CAUE <i>Laurent Bony, CAUE</i>	32
Une nouvelle dynamique de projets pour les quartiers pavillonnaires <i>Hélène Planque, assistée d'Isabelle Artiguenave, ville d'Athis-Mons</i>	38
L'atelier public d'aménagement de Juvisy <i>François Petit, Maison de Banlieue</i>	48
Lexique et sigles	52
Bibliographie	53

Reconquête et évolution de l'espace pavillonnaire

Le pavillon est partout représenté dans les banlieues des grandes villes. Pour l'histoire, le développement de ce type de logement s'est effectué dans une période relativement brève, de 1830 environ à nos jours. En même temps que la construction de pavillons se développait, un courant en faveur de l'habitat collectif gagnait de larges secteurs de la société française, particulièrement à partir des années 1930.

Ces deux attitudes s'inscrivent aujourd'hui ensemble dans ce qu'il est convenu d'appeler le tissu urbain français composant la ville du XX^e siècle.

L'Etat avait pour objectif de programmer le confort et l'ordre social

- *Dans l'habitat collectif, l'Etat affichait dans son urbanisme et son architecture les valeurs des intentions de sa politique d'organisation de la société.*
- *Dans le développement pavillonnaire, par contre, une fois tracées les voiries organisant l'espace pavillonnaire, l'Etat laissait une très grande place à l'initiative individuelle, favorisant un désordre spatial par la diversité architecturale.*

L'Etat et les collectivités s'engagent aujourd'hui dans la reconquête de la ville. L'habitat collectif et les grands ensemble créés depuis les années 1950 sont une priorité. Cette reconquête pose des questions intéressantes centres anciens, périphérie et banlieue :

- *l'intérêt patrimonial de certaines compositions urbaines et de certains bâtiments ;*
- *faut-il ou non démolir ?*
- *l'évolution sociale, économique, urbaine et architecturale de ces secteurs.*

L'espace pavillonnaire, comme l'habitat collectif, pose aujourd'hui les questions de sa reconquête et de son évolution

- *Le statut monofamilial tend à disparaître par un découpage de certains pavillons en appartements.*
- *Les divisions parcellaires ont entraîné une densification du tissu pavillonnaire.*
- *La pénétration de l'automobile sur l'espace public de la voirie et son stationnement dans les parcelles ont parfois quadruplé.*
- *Le pavillon représente toutes les qualités historiques, sociales, urbaines et architecturales pour être recon-*

nu comme un patrimoine modeste, quotidien, qu'il faut mettre en perspective à travers une gestion cohérente de son évolution.

- *La densification d'axes de fonction urbaine plus forte.*
- *La densification de l'espace pavillonnaire nécessitant :*
 - *de reconquérir et d'aménager des espaces publics ;*
 - *de conserver son caractère végétal et paysager.*
- *L'intégration de nouveaux habitants et d'une architecture contemporaine.*

Le Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP)

Le SDAP est présent sur l'espace pavillonnaire. Une des missions du SDAP, niveau départemental du ministère de la Culture et de la Communication, est de gérer les abords des monuments historiques et de s'investir dans la conservation, la remise en valeur et l'évolution des espaces urbains ou paysagers qui les entourent.

Dans les espaces urbains et pavillonnaires de la banlieue, les monuments historiques ont perdu de leur sens initial pour être aujourd'hui insérés dans l'expansion de la ville qui, tout en les conservant, les a détournés pour leur donner un nouveau sens.

Dans ce glissement de la mémoire et de la symbolique architecturale, le SDAP doit se positionner dans ses compétences en acteur sur la ville

- *La ville est un tout ; le morcellement administratif et le découpage des responsabilités sont souvent des entraves à la cohérence de son développement.*
- *La question n'est donc plus de gérer les abords des monuments historiques, isolément dans leurs seules références historiques monumentales, mais de s'intéresser à l'ensemble urbain dans sa globalité.*
- *Seul un travail commun, avec l'ensemble des acteurs agissant sur les espaces de la ville, peut apporter une cohérence d'action.*
- *Il faut mettre en place et développer des structures souples permettant d'accueillir ce travail en commun.*

En Essonne, le SDAP a mis en place des ateliers permettant, en regroupant plusieurs partenaires, d'initier des réflexions sur la ville et de mener des expérimentations. L'espace pavillonnaire est l'un des thèmes de ces ateliers. Dans un premier temps, il a permis de regrouper le CAUE, le SDAP et les services techniques de plusieurs communes qui ont des problèmes communs à résoudre.

A Athis-Mons, autour de la Maison de Banlieue et de la Maison de l'Architecture et de la Ville, le SDAP peut apporter sa contribution et ses compétences dans l'espace pavillonnaire à partir de plusieurs objectifs

- *Donner au citoyen un affichage clair et lisible de la ville et des territoires qu'il habite.*
- *Elaborer des valeurs communes, partager le savoir et créer les conditions de l'égalité de tous face au savoir.*
- *Identifier des patrimoines nouveaux reliant le monumental et le quotidien.*
- *Mettre en place les conditions de l'émergence de l'architecture contemporaine.*
- *Donner aux espaces publics leur valeur de lieu de la démocratie, de lieu de dialogue et de rencontre, sans exclusion sociale et architecturale.*

En Essonne, le SDAP a déjà mis en place des actions permettant de produire sur la banlieue pavillonnaire des réflexions et des actions

- *Des cartes architecturales et urbaines offrant un outil de gestion partagé entre les communes et l'Etat, sur la ville et les territoires.*
- *Une reconnaissance de l'intérêt du pavillon comme « patrimoine quotidien ».*
- *Donner aux termes de « patrimoine quotidien » une nouvelle valeur intégrant son évolution.*
- *Avec la CAPEB, regroupant les petites entreprises du bâtiment, mettre en place des stages de formation, pour développer les techniques de remise en valeur des systèmes constructifs des pavillons (ciment, meulière, brique, ouvrages métalliques, céramique, incrustation de matériaux, tuile mécanique et éléments décoratifs, etc.).*
- *Un travail sur les documents d'urbanisme permettant de gérer l'évolution de l'espace pavillonnaire, en :*
 - *redonnant les conditions de la production urbaine du pavillon ;*
 - *intégrant la notion de patrimoine quotidien dans les documents de gestion urbaine ;*
 - *facilitant l'émergence de l'architecture contemporaine.*
- *Une réflexion sur les espaces publics, lieux d'expression de la démocratie.*

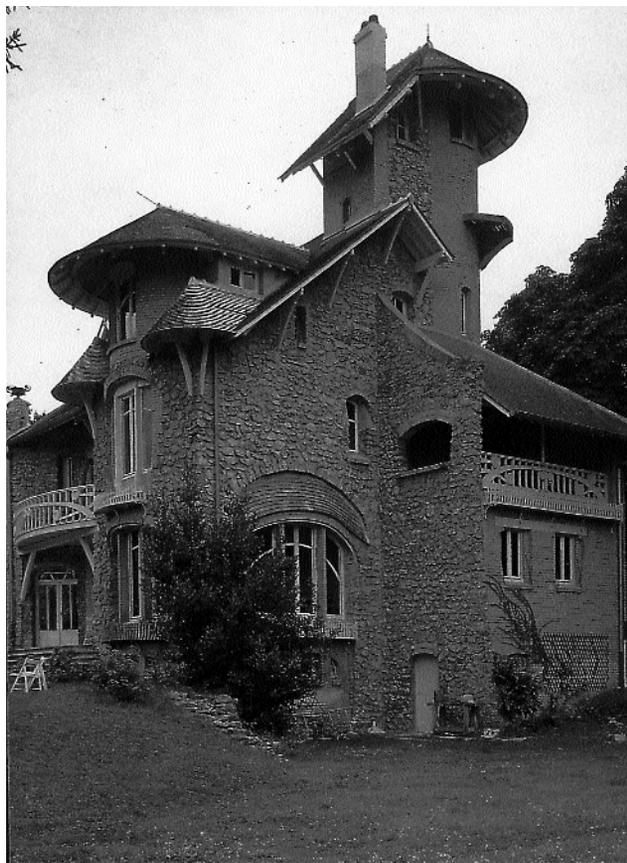
Comme d'autres espaces à connotation plus historique et plus patrimoniale, la banlieue et son espace pavillonnaire peuvent faire l'objet d'un travail les intégrant dans la ville et dans des objectifs de mémoires et de projets.

Michel Conaut, directeur du SDAP,
assisté de Pascal Martin

102. ATHIS-COTTAGE (S.-et-O.) — Rue d'Orléans



Tentative d'écriture de l'histoire d'un siècle



*Villemoisson-sur-Orge - Castel Orgeval
Hector Guimard, architecte.*

Construit au tout début du XX^e siècle dans le lotissement de Beauséjour, ce pavillon de plaisance conçu par un architecte plus connu pour ses sorties du métro parisien est représentatif des grosses maisons érigées à la campagne par de riches Parisiens.

Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) de l'Essonne se devait de répondre à l'invitation de la Maison de Banlieue pour aborder avec elle le thème du pavillon.

- Pour son objet, d'abord, car le pavillon est omniprésent dans le département, que ce soit sur l'ensemble du territoire de manière diffuse ou que ce soit comme élément constitutif de quartiers entiers, notamment dans la partie nord.

- En raison des objectifs des manifestations prévues, ouvertes au plus grand nombre, illustrant l'histoire et interrogeant des expériences en cours.

- A cause de son contenu : mémoires et projets.

- C'est bien la mémoire – ou plutôt les mémoires dans toutes leurs diversités – qui constitue un des matériaux du travail du CAUE. La pertinence de cet organisme est son territoire ; la connaissance de son développement, au service d'une bonne compréhension de l'état des lieux, est la condition du bien-fondé de ses interventions.

- C'est bien lorsqu'il y a projet que l'on se tourne vers le CAUE : les particuliers qui veulent un conseil pour construire ou transformer leur maison, ou les élus et techniciens des communes qui souhaitent développer ou encadrer des projets de quartier.

L'Essonne, berceau de la maison individuelle

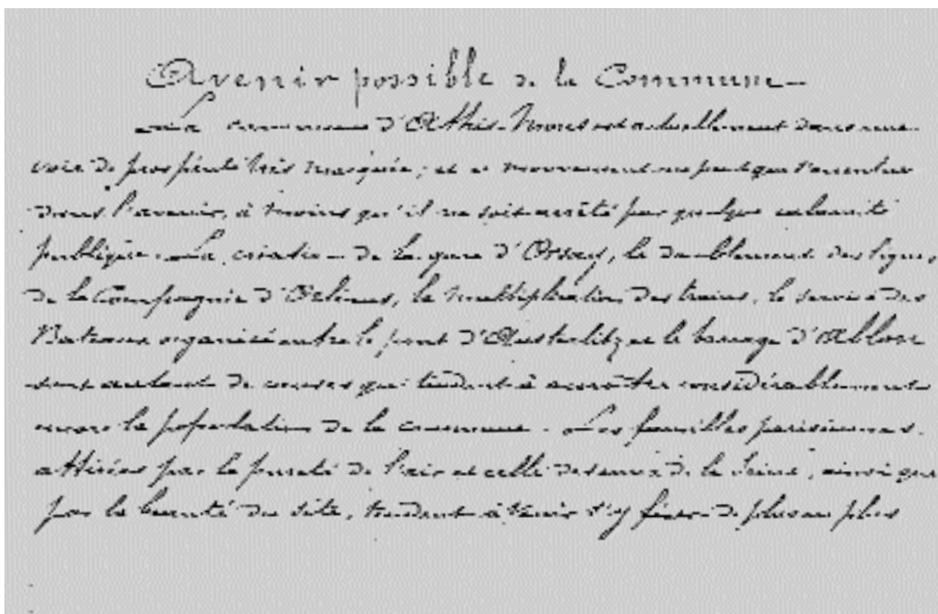
L'histoire d'un siècle

Voyons en quoi le territoire du département constitue une richesse pour la découverte d'une histoire de la maison individuelle depuis un siècle.

Qu'on s'en réjouisse ou qu'on le déplore, qu'on la juge plus ou moins réussie, l'urbanisation du département s'est faite en grande partie sous forme de quartiers de maisons individuelles juxtaposés. Ce ne sont pas les autochtones qui sont allés chercher spéculateurs et pionniers, et cette réalité venue de l'extérieur chez des habitants qui souvent « n'avaient rien demandé » engendre à la fois des atouts et des problèmes.

En interrogeant un siècle d'histoire d'arrivée d'habitats individuels sur le territoire d'une partie de la Seine-et-Oise puis de l'Essonne, nous pourrions mieux comprendre d'où viennent les formes urbaines dans lesquelles vivent une majorité d'Essonnais.

Du pavillon de plaisance au nouveau village, l'Essonne propose un échantillon de quartiers constituant une véritable saga de la production de la maison périurbaine ; sa connaissance est intéressante si elle peut nous permettre de mieux comprendre ce qu'il y a lieu de faire aujourd'hui, si elle nous permet de mieux prendre en main notre destinée.



Athis-Mons, 1899. Monographie de l'instituteur (extraits).

Etat de la France en 1900, les descriptions scrupuleuses et commentées, réalisées par les instituteurs pour l'Exposition universelle, constituent une mine de renseignements sur la présence de maisons de « fin de semaine », mais aussi déjà sur les premières créations de lotissements ouvriers dans le département de Seine-et-Oise. (Voir « Cahier de la Maison de Banlieue » n° 2)



Draveil, novembre 1911.
Journal de Paris-Jardins, n° 21.
Engagés dans les luttes politiques et syndicales pour la plupart, demeurant au nord de Paris, les futurs habitants de Paris-Jardins s'organisent avec l'aide d'un bulletin édité à partir de 1910, rendant compte de l'avancement du projet « antiséculatiste » qui se met en place.

Jusqu'en 1900. Dans les monographies d'instituteurs¹ préparées à la demande du ministère de l'Instruction publique dans le cadre de l'Exposition universelle, nos « hussards noirs de la République », qui bien souvent étaient secrétaires de mairie, nous révèlent que les nouveaux arrivants étaient peu nombreux, plutôt fortunés, habitaient, parfois seulement en fin de semaine, de grandes maisons souvent situées sur le chemin de la gare et rarement groupées sous forme de lotissement. On peut toutefois signaler des créations datant d'avant le début du siècle, sur le territoire de la forêt de Séquigny, avec le Parc de Beauséjour, ou sur les coteaux de Juvisy et sur le plateau d'Athis.

1900-1914. Avant la « Grande Guerre », spéculateurs et utopistes vont se partager les terrains à vendre les mieux desservis, pour réaliser des lotissements soit à des fins de plus-value parfois honteuses, soit pour édifier des pays de cocagne.

Dans l'Essonne, on en trouve un très grand nombre de témoignages, allant des alignements de terrains à bâtir vendus sans viabilité ni réseaux, accueillant les futurs « mal lotis », jusqu'au découpage de parcs aristocratiques regroupant des coopérateurs se réclamant du mouvement des cités-jardins en Angleterre et écrivant en espéranto aux habitants de Lechworth (près de Londres), pionniers de cette aventure.

1919-1928. Après le drame de la guerre, qui va plonger les classes laborieuses dans une grande détresse financière, une tentative de mise en ordre de la banlieue va préoccuper le législateur. Outre les lois

LIBRAIRIE D'ARCHITECTURE R. DUCHER
3, Rue des Postolins, PARIS (VI^e) - Tél. L. Place Saint-Michel
CHÈQUES POSTAUX - PARIS 160-59

PETITES MAISONS PITTORESQUES

PREMIÈRE SÉRIE (6^e Édition)

FAÇADES - INTÉRIEURS - PLANS



Rédaction d'une Planchette de Petites Maisons Pittoresques (1^{re} Série)

3 Habitations ouvrières de 5.000 à 9.000 francs -- 7 Habitations à Bon Marché de 8.000 à 10.000 francs -- 18 Petites Maisons de campagne et Villas de 10.000 à 30.000 francs -- 3 Pavillons (Fermes, Ermitage, Rivière, Gâté) -- 1 Cottage en Angleterre -- 1 Cottage aux Etats-Unis -- 3 Intérieurs de Villas.

Chacune des constructions publiées est accompagnée des renseignements suivants :
Matériaux employés -- Superficie -- Plans -- Prix de revient

UN ALBUM de 54 Planches (34x26) en carton -- Prix : 48 francs

Pour l'Échantillon, envoyer 3 francs pour les frais d'expédition. Pour la France : 2 francs.

PETITES MAISONS PITTORESQUES

DEUXIÈME SÉRIE (2^e Édition)

FAÇADES - INTÉRIEURS - COUPES - PLANS



Rédaction d'une Planchette de Petites Maisons Pittoresques (2^e Série)

9 Villas -- 7 Petites Maisons de Campagne
5 Habitations à Bon Marché -- 1 Habitation Ouvrière
3 Intérieurs de Villas -- 1 Petit Hôtel Privé

On trouvera dans ce Recueil : les Plans et les Coupes de chacune des constructions publiées ainsi que les Tracés de Charpentes des Combles. Tous ces Plans et toutes ces Coupes sont cotés.

Matériaux employés -- Superficie -- Prix de revient

On trouvera dans ce Recueil des Habitations à Bon Marché tout récemment construites avec les matériaux les plus économiques.

UN ALBUM de 50 Planches (34x26) en carton -- Prix : 45 francs

BULLETIN DE DEMANDE

Je soussigné ⁽¹⁾

désire recevoir la Série suivante des "Petites Maisons Pittoresques"

Première Série . . . 48 francs | Deuxième Série . . . 45 francs ⁽²⁾

Soit un total de

que j'envoie et joint en un mandat-poste ou virement sur Paris ⁽³⁾

à . . . le . . . 19 . . .

(Signature)

(1) Nom, prénom et adresse (voir modèle)

(2) Selon les menus joints

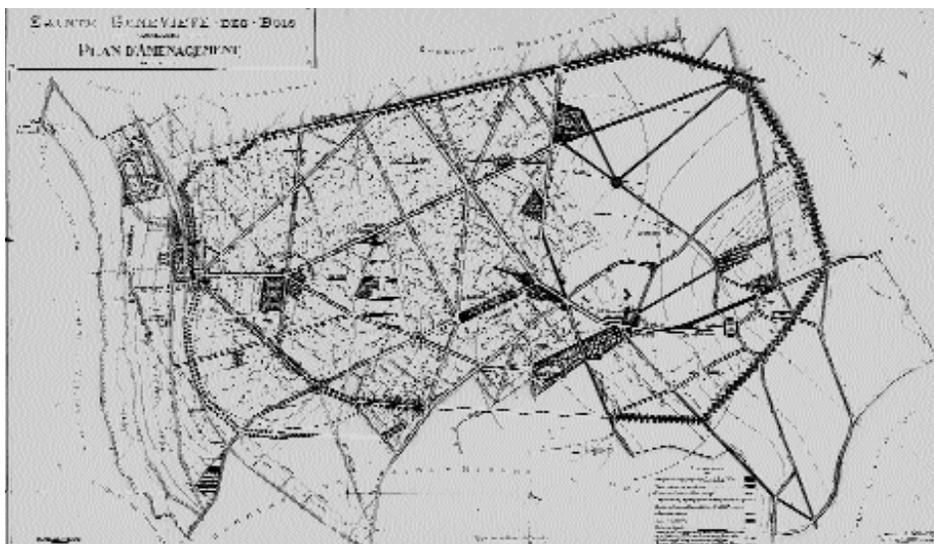
(3) Pour l'Échantillon, ajouter 3 francs pour les frais d'expédition. Pour la France : 2 francs.

« Petites maisons pittoresques ».

Affichettes de promotion pour les ouvrages présentant les modèles de pavillons, très nombreux à l'époque. Les éditions Juliot, Thézard puis Vial à Dourdan ont été parmi les propagandistes de ces images de maisons de campagne qui ont largement inspiré les premiers constructeurs de pavillons : cottages, maisons pittoresques, maisons de campagne... mais aussi maisons économiques, maisons à bon marché, petites maisons.

Déclinaisons et fiches pratiques.

Toutes les revues actuelles, de la plus populaire à la plus prestigieuse (associées ou non aux jardins) ne font que s'inspirer de leurs ancêtres.



***Sainte-Geneviève-des-Bois,
PAEE.***

Dressé par le géomètre Poussin, le plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension illustre le souci des lois Cornudet de 1919 et 1924, de ne plus lotir les communes sans plan d'ensemble. On remarque ici la volonté de planter des alignements d'arbres le long des rues mais aussi l'apparition du zoning et la création de voies nouvelles.

sur les lotissements défectueux, il demandera aux communes, par les lois Cornudet de 1919 et 1924, de se doter de PAEE (plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension). Cette loi, obligatoire pour les communes de plus de 10 000 habitants ainsi que pour toute commune à croissance rapide, leur interdisait – si elles n'étaient pas dotées de ce plan – de recevoir des nouveaux lotissements. Notons que le manque de moyens consentis pour les études et l'absence de sanctions feront que ces lois auront peu d'effet. Dans le département, seul un petit nombre de communes se sont dotées de PAEE.

1928-1939. La loi Loucheur favorisant le recours à l'épargne pour la construction de logements va permettre à beaucoup d'habitants de ces quartiers de passer du « cabanon au pavillon »². Donnant à la plupart des quartiers pavillonnaires un aspect encore

visible aujourd'hui, elle va favoriser le développement des opérations d'HBM (habitations à bon marché), sous forme de cités-jardins, notamment à l'instigation d'Henri Sellier dans le département de la Seine.

De nos jours, c'est probablement cette période qui marque le plus les paysages du nord de l'Essonne en ce qui concerne les lotissements, tandis que les cités-jardins y sont rares – il en existe toutefois une à proximité du centre d'Athis, une autre à Montgeron.

1945-1970. Au retour de la guerre de 1939-1945, les plans Courant (du nom du ministre de la Reconstruction) vont définir les normes d'obtention de la prime à la construction et faciliter le remplissage des parcelles vides dans les lotissements, faisant apparaître des maisons modernes, dignes d'être présentées au Salon des arts ménagers.

LIBRAIRIE D'ARCHITECTURE R. DUCHER
 3, Rue des Poitevins :: PARIS (1^{re}) — Pour la Place Saint-Michel
 CHÈQUE POSTAL - PARIS 160-68 Régistre de Commerce, Paris 85.121

PETITES MAISONS PITTORESQUES

TROISIÈME SÉRIE

FAÇADES - INTÉRIEURS - COUPES - PLANS



Ville : Cassin (Alpes-Maritimes)

Cette Série est consacrée aux habitations du *Midi* de la France. On y trouvera des constructions inspirées du *Style Provençal* à Nice, Cannes, Le Lavandou, etc.

**Matériaux employés - Superficie - Prix de revient
 Plans cotés**

UN ALBUM de 42 Planches (34x26), en carton. ... PRIX 45 fr.

« Petites maisons pittoresques » (suite).

LIBRAIRIE D'ARCHITECTURE R. DUCHER
 3, Rue des Poitevins :: PARIS (1^{re}) — Pour la Place Saint-Michel
 CHÈQUE POSTAL - PARIS 160-68 Régistre de Commerce, Paris 85.121

MOLINIÉ, NICOD, POUTHIER
 ARCHITECTES D. P. L. G.

COMMENT FAIRE CONSTRUIRE SA MAISON EN UTILISANT LA LOI RIBOT

ET LA LOI DU 5 DÉCEMBRE 1922

2^e ÉDITION

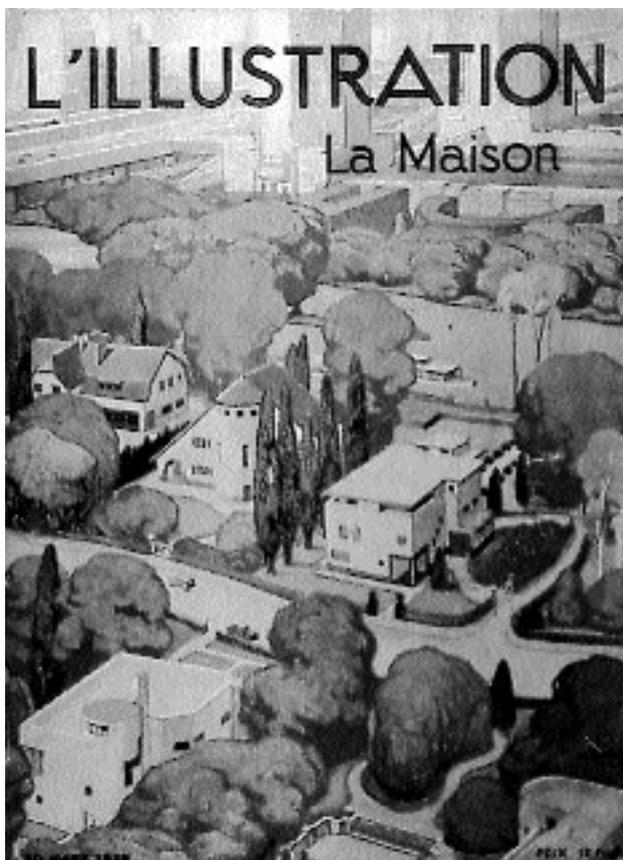
AVANTAGES ACCORDÉS PAR LA LOI
 Taux des Prêts. - Assurances sur la Vie. - Exonération d'Impôts. -
 Avantages Spéciaux accordés aux Pensionnés de Guerre, Mutilés
 et Veuves de Guerre. - Avantages Spéciaux accordés aux Cultivateurs
 Pensionnés de Guerre ou Mutilés.

DE LA CONSTRUCTION
 Conditions générales et Conditions particulières des prêts. - Hève
 à produire. - Exemples de prêts, suivant l'âge et l'appart de
 l'emprunteur.

DÉMARCHES A FAIRE
 Prix maxima imposés par la Loi Ribot et la Loi du 5 Décembre
 1922. - Salubrité des Constructions. - Types d'Habitations
 à Bon Marché (Façades, Plans, Coupes). - Prix de revient en
 conformité avec la Loi Ribot.
 Un volume (12x16) de 48 pages avec 9 figures hors texte.
 PRIX : 3 francs (Envoi franco contre mandat-poste de 3 fr. 30).

Guide écrit par des architectes.

Nombreuses sont les publications destinées à aider les futurs constructeurs dans leur démarche, relayant les informations données dans les expositions (notamment l'Exposition universelle) et dans les revues (L'Illustration). Ces livres économiques dispensaient des informations dans tous les domaines utiles à la réalisation du rêve pavillonnaire.



L'Illustration - N° spécial de 1929.

Juste après la loi Loucheur, le journal grand public L'Illustration consacre un numéro spécial à la maison, où les articles d'hommes politiques (H. Sellier) ou d'architectes (H. Sauvage) vantent le développement de la maison dans le cadre des nouvelles lois ; une place importante est faite, dans ce numéro, aux cités-jardins naissantes. Coll. Maison de Banlieue.

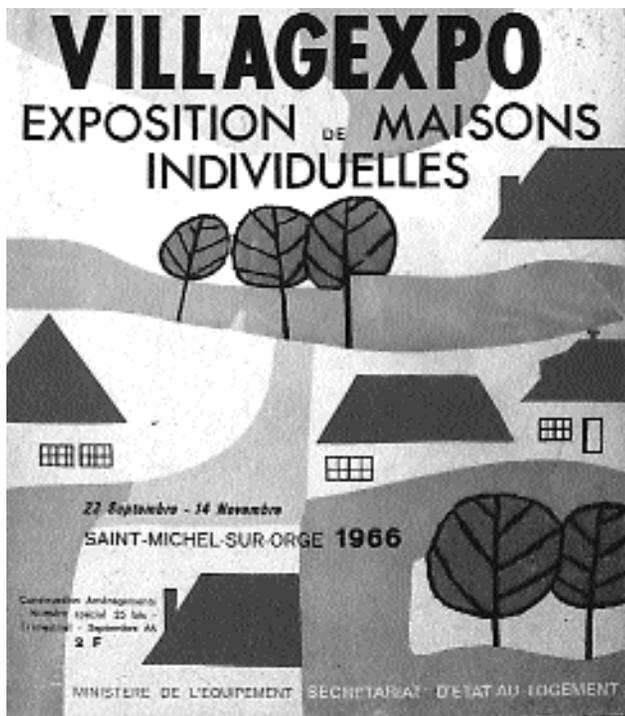
Cette politique se lit dans l'architecture des maisons, elle se voit moins dans l'urbanisme.

A cette même époque, une exception – l'exemple de quartier nouveau, la Cité de l'Air, situé en bordure des pistes d'Orly – tente la suppression des clôtures et développe une composition où les espaces plantés ont toute leur place.

Après l'épisode quantitativement dominant des grands ensembles qui, outre ses aspects malheureux, a toutefois permis la construction de nombreux logements et certains progrès dans l'architecture des logements collectifs qui portent leurs fruits dans la production actuelle, il faut attendre l'inauguration du Villagexpo de Saint-Michel-sur-Orge, en 1967, par Edgar Pisani, pour que le problème de la maison soit évoqué dans sa dimension urbaine par un ministre de l'Équipement et du Logement – son nouveau ministère regroupant les Travaux publics, les Transports et la Construction.

Très vite, avec la mise en place des SDAU (schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme) initiés par Paul Delouvrier, la promotion des villes nouvelles va faire oublier une partie de l'espoir prometteur de réalisations comme Villagexpo ou le Val d'Yerres.

Ces exemples essonnien de « laboratoire de la vie quotidienne », pour ce qui concerne Villagexpo, ou de tentative de construction de « ville à la campagne » comme le Val d'Yerres, constituent des témoignages intéressants qui sont devenus des quartiers à part entière, où le développement des plantations a donné une qualité de vie qu'on ne trouve pas toujours dans les quartiers souvent très minéraux des années suivantes.



Saint-Michel-sur-Orge - Villagexpo 1967.
Inauguré par le ministre Edgar Pisani, le village modèle de Saint-Michel-sur-Orge est une véritable exposition ; les maisons y sont d'ailleurs exposées dans des stands organisés par marque, et un catalogue est édité à cette occasion, annonçant d'autres maisons « sur catalogue », parfois de marque identique.

L'Essonne participe donc à ces politiques, comme elle va apporter sa contribution à l'édification de la ville nouvelle où Lisses et Courcouronnes accueillent un nombre important d'opérations de maisons individuelles.

1970-2000. Une nouvelle forme d'urbanisation « en nappe » se développe, dont l'Essonne (plutôt dans sa partie sud) sera également une terre d'accueil avec les « chalandonnettes », la généralisation de la vente de maisons sur catalogue ainsi que de « villages » que l'on appellera au début « à l'américaine » à cause de l'origine de leurs promoteurs (Levitt, Kauffman & Broad, etc.), à cause aussi de la référence à un mode de vie quelque peu emprunté.

Notons enfin qu'avec l'implantation du village des Florélites, la maison sur catalogue, au bord de la Nationale 20, disposera pendant quelques années d'une vitrine privilégiée dans le département.

Aujourd'hui. Le département est encore largement concerné par les orientations du schéma directeur, qui stipule un développement modéré mais réel de constructions de maisons, particulièrement à proximité de la Francilienne. Ces orientations incitent à une réflexion indispensable, à un moment où des préoccupations d'écologie et de solidarité prônent un retour à une certaine densité, à une construction de « la ville sur la ville » dans une perspective de développement durable. La prise en compte de la qualité urbaine dans les nouveaux quartiers de maisons individuelles suppose la création d'espaces publics de qualité, proposant moins de débauche de territoire et moins de repli sur soi.

Si nous devons créer de nouveaux quartiers, nous devons aussi faire évoluer les quartiers existants ; quelle que soit leur date de fondation, ce sont des organismes vivants et il ne s'agit pas de les figer ni de les protéger à outrance, tant il est vrai qu'une ville qui ne change pas est une ville qui meurt.

Il faudra du reste vaincre une réticence commune face à toute transformation, que nos amis anglais ont remarquée : à propos de cette dérive vers un protectionnisme excessif, ils nous disent que nous sommes passés du syndrome NIMBY au syndrome BANANA ; ce qui signifie *not in my back yard* (« pas dans mon jardin privé ») et *build absolutely nothing anywhere near anybody* (« ne construisez absolument rien où que ce soit, près de qui que ce soit »).

Nous voyons donc que, si nous n'y prenons garde, il ne se passera plus rien dans ces quartiers.

*Laurent Bony,
architecte-conseil CAUE*

NOTES

1. Exposition « Centenaire d'une monographie communale : Athis-Mons, 1899-1999 », à la Maison de Banlieue d'Athis-Mons, octobre-décembre 1999.
2. Exposition du Centre culturel d'Athis-Mons « Du cabanon au pavillon », décembre 1993, à la Bibliothèque municipale.



Pompe.

Avant l'aménagement des lotissements et l'arrivée de l'eau courante, au début des années 1930, chaque rue avait un puits muni d'une pompe.

Coll. Maison de Banlieue.

Les étapes du développement pavillonnaire à Athis-Mons

Sans remonter à la période gauloise (Athis viendrait du latin *attegias*, « cabanes », qui donnera le nom d'Athégiens à ses habitants), les zones pavillonnaires, à Athis-Mons comme dans d'autres communes du nord du département de l'Essonne, se sont développées à différentes périodes recoupant celles du développement de la région Ile-de-France :

- avant la première guerre mondiale,
- entre les deux guerres,
- après la seconde guerre mondiale.

Des particularités locales sont toutefois à prendre en compte : elles concernent à la fois un relief ou une histoire spécifiques et le mode d'organisation de l'espace. Cette organisation relève d'initiatives individuelles (celles des particuliers) ou plus collectives, sous la forme de lotissements ou de villas. Ces initiatives collectives peuvent émaner de sociétés privées (comme celle du chemin de fer Paris-Orléans Midi, le PO) ou de sociétés mutuelles d'épargne (SME) pouvant réellement être mutuelles ou servant de couverture à des promoteurs immobiliers.

Rappelons que le relief comprend :

- la vallée de la Seine avec son affluent, l'Orge (35 m au-dessus du niveau de la mer) ;
- le coteau à la pente prononcée ;
- le plateau (80-85 m d'altitude) et sa bordure, où se sont installés les deux villages d'Athis et de Mons.

C'est le développement du réseau ferré qui va entraîner celui de la banlieue, dit « en doigt de gant ».

Pour Athis-Mons et Juvisy-sur-Orge – ces deux communes ont leur destin lié de fait depuis quelques décennies –, les dates principales sont les suivantes.

- **1841** : ouverture du chemin de fer dans la vallée de la Seine (Paris-Corbeil, puis Paris-Orléans et Midi), création d'une halte (station ou gare) au pied de l'ancien village de Mons et à la Fourche de Juvisy.
- **1865** : jonction du PO Midi et du Paris-Lyon-Marseille (PLM), sur l'autre rive de la Seine, avec le pont ferré dit de Lyon ; développement d'une première gare de marchandise à Juvisy-sur-Orge.
- **1884** : ouverture d'une nouvelle gare de marchandises et de triage qui va s'étendre majoritairement sur le territoire du Val d'Athis.
- **1890** : installation des premières usines quai de l'Industrie, entre Athis et Juvisy, reliées à la gare de triage ou à la Seine bien canalisée et régulée par le barrage d'Ablon-sur-Seine (1864).

Ces nouvelles activités vont créer de nouveaux emplois (cheminots, ouvriers, etc.) qui se juxtaposent aux emplois agricoles traditionnels. Le besoin de logements se fait vite ressentir :

- pour ces nouveaux travailleurs,
- pour des Parisiens d'abord aisés, voulant profiter de la campagne avec une résidence secondaire, ou plus modestes, habitant les logements insalubres de la capitale.

Le train va permettre de se déplacer rapidement et mieux. Très vite, la séparation lieu de travail et lieu d'habitation peut s'opérer.

Ces installations de logements permanents et populaires ou occasionnels – la villa bourgeoise pour quelques-uns, ou le cabanon pour les autres – vont se localiser en des endroits différents du territoire et de son relief, en se spécialisant pour certaines catégories sociales sans empêcher une mixité sociale et du bâti.

Les grandes étapes et leur localisation

Avant la première guerre mondiale 1914-1918

VALLÉE DE LA SEINE

- 1880-1890. Le quartier du Val prend forme au plus près de la gare de triage, vers Juvisy-sur-Orge : développement d'un pavillonnaire d'initiative individuelle ou collective, de quelques immeubles, sur un réseau viarie réutilisant certains chemins de grande communication ou créé de toutes pièces de façon orthogonale.

- 1893. Lotissement du Cottage d'Athis, réalisé par la société du PO Midi : une cinquantaine de pavillons mitoyens sur trois rues, au pied du village d'Athis, réservés aux cheminots. En 1923, la construction du lotissement étant amortie, la Société du Cottage est dissoute et les maisons sont vendues avec priorité d'achat aux occupants.

D'autres lotissements sont signalés autour de 1900 : Société immobilière de Juvisy, sociétés dites Villa Montmorency (un lotissement porte le même nom à Paris dans le 16^e arrondissement) ou

Villa de la Belle Campagne. Ces lotissements peuvent momentanément donner leur nom au quartier : quartier Montmorency ou quartier – et place – du Cottage d'Athis. Cette zone a été en grande partie détruite lors des bombardements d'avril 1944 ; il reste des éléments partiels de ce pavillonnaire.

BORDS DE SEINE, quai de l'Orge, entre la gare d'Athis et le pont de Lyon :

- pavillonnaire d'initiative individuelle à caractère résidentiel, ou commercial de loisirs : restaurants (banquets, noces, bals et guinguettes), location de bateaux ou de cannes à pêche, accueillant le dimanche Athégiens ou Parisiens ;

- lotissement de la Villa Jeanne, ouverture d'une rue en impasse, avec portail d'entrée, desservant une dizaine de pavillons plutôt bourgeois (fin XIX^e siècle).

COTEAU DE MONS

La gare d'Athis est installée au pied du village de Mons, à l'endroit où le coteau se rapproche de la Seine.

Remplaçant le vignoble tué par le phylloxera (1870-1880), un pavillonnaire d'initiative individuelle, à caractère résidentiel et bourgeois : la villa de campagne va s'installer à flanc de coteau, le long de la rue Caron (ouverture de la rue Constance), sur un parcellaire en lanière qui va conserver les anciens sentiers d'accès aux vignes. Certaines villas s'entourent d'un parc.

S'ajoute sur de petites parcelles, au plus près de la gare, ou se mélange aux plus grandes parcelles, un pavillonnaire modeste et populaire.



Villa Jeanne.

Lotissement de la Villa Jeanne, bombardé en 1944.

Il reste le portail d'entrée et les pavillons de droite. Le « castel », à gauche, a été remplacé par un pavillon années 1960.

Carte postale, vers 1900.

Coll. Maison de Banlieue.

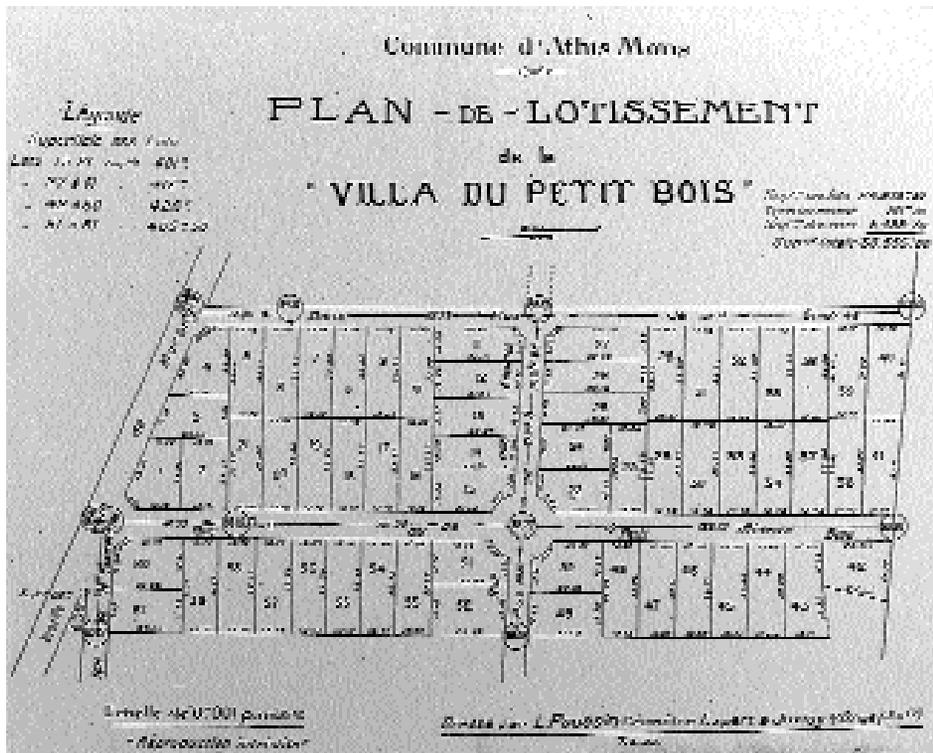
PLATEAU

Entre les deux villages, sur la ligne de crête du chemin de grande communication, ou le long des routes qui les irriguent comme un faubourg, on passe de maisons de ville traditionnelles, des « clos » d'anciennes propriétés aristocratiques, de quelques grandes fermes, à un pavillonnaire d'initiative individuelle mélangeant grandes et petites constructions selon les moyens des particuliers.

Sur le vaste plateau qui entoure ces deux villages d'origine, nous vous renvoyons à la recherche *Du cabanon au pavillon, ou le développement des lotissements sur le plateau d'Athis-Mons, 1896-1950*, publiée par le Centre culturel d'Athis-Mons en 1993. Elle permet de mieux appréhender la rapide crois-

sance du secteur pavillonnaire. Cette croissance va s'opérer de chaque côté de la Nationale 7, du sud vers le nord, à partir de la Pyramide (repère géodésique du XVIII^e siècle), au plus près de Juvisy-sur-Orge. La relative proximité de la gare de voyageurs, à l'intersection de plusieurs lignes, va entraîner rapidement, dans les années 1890, le lotissement des parcs de certaines belles propriétés du coteau, puis du plateau.

Ce plateau longtemps agricole (céréaliculture, pomme de terre, betterave) est divisé en grandes parcelles ouvertes, sans clôture, quelques remises arboricoles, la grande ferme du Contin sur Paray-Vieille-Poste, celle du Petit Athis sur la RN 7. Deux rangées d'arbres bordent la route.



*Villa du Petit Bois.
Plan du lotissement, 1922.
Coll. Maison de Banlieue.*

Il est donc assez facile pour des sociétés mutuelles se créant à Paris d'acheter de belles parcelles (entre un et sept hectares), de dessiner un réseau viaire orthogonal et de les subdiviser en lots variant de 380 à 420 m². La commune n'est pas toujours au courant de ces installations. Il n'y a pas de plan concerté d'occupation des sols.

Les particuliers qui achètent un ou plusieurs lots (trois au maximum) les paient en général à tempérament (versement hebdomadaire pouvant durer plusieurs années). Ils ont un carnet de sociétaire sur lequel sont enregistrés leurs versements

pour l'achat, les taxes syndicales et leurs pénalités s'ils ne participent pas aux réunions. Ils ne sont pas encore propriétaires de leur lot, qui inclut la moitié de la chaussée pour laquelle ils paient ces taxes servant à l'aménagement du lotissement (puits avant l'arrivée et l'écoulement des eaux, électricité, viabilisation de la rue qui est privée).

C'est en 1896 qu'est constituée la Société mutuelle d'épargne dite Villa Bel Respiro, puis celle des Gravilliers en 1897 (ouvriers de la rue des Gravilliers, à Paris). Neuf nouveaux lotissements se constituent à partir de 1908 et jusqu'à la première

guerre mondiale, couvrant une superficie d'une quarantaine d'hectares, avec une centaine de lots individuels où les particuliers installent leur cabanon du dimanche et, s'ils ont assez d'argent, leur pavillon.

En 1907 est construit un château d'eau en bordure de route nationale. Ces lotissements sont assez vite aménagés et posséderont l'eau courante de bonne heure.

L'entre-deux-guerres

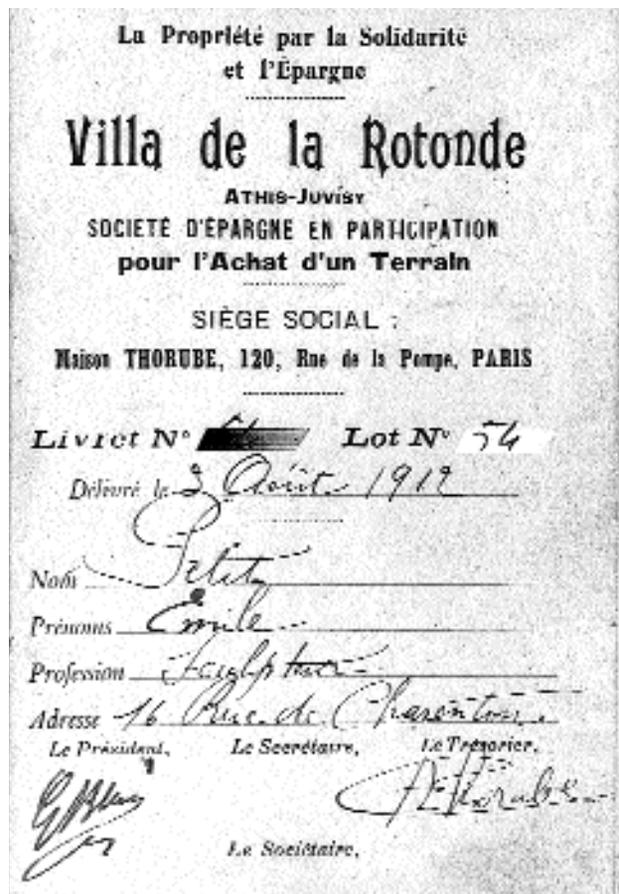
VALLÉE DE LA SEINE ET COTEAU DE MONS

On assiste à une première densification des secteurs pavillonnaires : l'abri de jardin du dimanche peut être remplacé par un pavillon et ce dernier devient rapidement le logement permanent.

SUR LE PLATEAU

A partir de 1919-1920, les constitutions de lotissements s'accroissent : 24 dans les années 1920, un seul dans les années 1930, pour plus d'une centaine d'hectares et plus de 3 300 parcelles. Ce même phénomène concerne les communes voisines de Juvisy et de Paray-Vieille-Poste.

Mais la situation économique se dégrade à la fin des années 1920. Les petits sociétaires, souvent employés de grands magasins ou modestes salariés parisiens, peinent à régler leur cotisation, a fortiori les taxes syndicales. L'aménagement des lotissements tarde : ceux-ci deviennent défectueux, impraticables ou inaccessibles l'hiver. Un mouvement dit des « mal lotis » se développe et, devant le mécontentement populaire assez bien relayé par les nouvelles « municipalités rouges » (Athis-Mons bascule



*Villa de la Rotonde.
Livret de sociétaire, 1912.
Coll. Maison de Banlieue.*



*Villa des Gravilliers,
rue Jules-Vallès, 1897.
Château d'eau sur la RN 7, 1907.
Coll. Maison de Banlieue.*



*Années 1920.
Maison rue Perdereau.
Coll. Maison de Banlieue.*



*Cité-Jardin.
HBM, 1927-1933.
Coll. Maison de Banlieue.*

à gauche en 1921), l'Etat est obligé d'intervenir avec les lois Sarrault en 1928 puis Loucheur en 1929.

La loi Sarrault permet aux sociétés mutuelles d'épargne (SME) qui se regroupent en associations syndicales autorisées (ASA) d'obtenir des subventions pour l'aménagement des lotissements au début des années 1930. L'eau et l'électricité arrivent dans les pavillons et les rues viabilisées tombent dans le domaine communal. Ces ASA, au nombre de six (Froides Bouillies, Orme-Robinet, Epinettes, Gravilliers, Noyers et Parc), seront dissoutes vers les années 1950, à la fin du remboursement des emprunts.

Les 36 lotissements ou villas étudiés dans *Du cabanon au pavillon* sont en accession à la propriété, sauf celui dit Cité-Jardins, construit par une société HBM (habitation à bon marché). Les 42 logements

mitoyens construits dans les 21 pavillons près de l'ancien village d'Athis sont en location.

Après la deuxième guerre mondiale

VALLÉE DE LA SEINE ET COTEAU DE MONS

Le quartier du Val d'Athis est bombardé à plusieurs reprises à partir d'avril 1944 ; c'est la gare de triage qui est visée, mais les bombes détruisent à 80 % les constructions et tuent 300 personnes.

Dès 1945 et jusque dans les années 1950, en modifiant quelque peu le réseau viaire (grande avenue du 18-Avril), on reconstruit des maisons individuelles, des pavillons mitoyens ou à étages, des immeubles. Trois cabinets d'architectes (donc trois styles particuliers) travaillent sur cette reconstruction caractéristique de l'après-guerre, que



*Val d'Athis.
Reconstruction des années 1945-1955.
Coll. Maison de Banlieue.*

l'on retrouve dans de nombreuses villes d'Ile-de-France (Mantes, Saint-Cyr-l'Ecole, etc.).

Quelques constructions antérieures aux bombardements subsistent.

Au pied du village d'Athis, mordant sur le bas du parc de l'ancien château d'Athis, en bordure de la rive gauche de l'Orge, un lotissement mixte (pavillons et petits immeubles), dit résidence du Parc, sort de terre.

Plusieurs ensembles collectifs de moyenne taille voient le jour dans les années 1960-1970 : en accession comme la cité Mozart, la résidence des Coiteaux, le clos Perrault, ou en location comme la cité Edouard Vaillant, les clos Nollet et Brétigny, le foyer Sonacotra.

Entre Seine et voies ferrées, quelques lotissements de maisons de ville ou individuelles sont proposés dans les années 1980 : France-Cottage, hameaux des Grives, des Hirondelles, des Mésanges.

C'est à la fin de cette dernière décennie que sont livrées les maisons de ville d'un lotissement en bordure de la gare de triage, rue de Juvisy.

SUR LE PLATEAU

Pour reloger les sinistrés du Val, une double rangée de constructions provisoires est installée le long de la Nationale 7 et de la rue C.-Flammarion. Les sinistrés relogés, ces maisons seront détruites et c'est sur cet emplacement que s'installe en 1970 le magasin Euromarché, devenu centre commercial Carrefour par la suite.

Une cité originale par sa conception – dite cité de l'Air – voit le jour en 1948-1950, entre l'ancien village d'Athis et l'emprise de l'aéroport d'Orly (an-



*Cité de l'Air, 1948-1958.
Carte postale moderne.
Coll. Maison de Banlieue.*

cien camp militaire agrandi sous l'occupation allemande et que les nouveaux plans d'aménagement de la région parisienne programment comme aéroport international, inauguré en 1961). Trois phases permettent la construction de 300 logements, en pavillons mitoyens ou individuels destinés aux personnels de ces trois sociétés : Aviation civile, Aéroports de Paris, Air France.

Les espaces publics ou semi-publics sont larges, aérés, plantés de pelouses ou d'arbres aux essences variées. Les quelques clôtures sont renvoyées derrière les pavillons, donnant à cette cité une allure presque anglo-saxonne qui diffère complètement des autres lotissements.

Dans les années 1950, du côté de Mons, avenue de l'Europe, en bordure de plateau en allant vers

Ablon-sur-Seine, quelques parcelles non bâties vont se lotir (quelques maisons).

A l'ouest de la RN 7, une cité d'urgence est construite en 1955, suite à l'appel de l'Abbé Pierre. Sur les seules grandes parcelles encore agricoles, le Foyer de la famille et du fonctionnaire (FFF, devenu Groupe immobilier 3 F) construit entre 1958 et 1962 le plus grand ensemble de la commune (1 300 logements répartis en plusieurs barres).

Pour le secteur pavillonnaire, on assiste à une forte densification : nouvelles constructions sur des parcelles non bâties, extensions sur le bâti existant (étage, véranda, garage, etc.), annexes...

Chaque décennie de construction pavillonnaire est illustrée : du cabanon amélioré au pavillon modeste en brique ou en meulière, en passant par la



*Pavillon, 1958.
Avenue Maryse-Bastie.
Collection Maison de Banlieue.*

maison individuelle des années 1960 avec entresol et garage surélevant l'étage d'habitation auquel on accède par un escalier-balcon, jusqu'aux maisons sur catalogue. La variété des clôtures est incommensurable.

La population change : de nouveaux habitants et de nouvelles façons de vivre transforment les espaces intérieurs comme les espaces extérieurs. Les jardins sont beaucoup moins potagers et les deux voitures familiales posent des problèmes de stationnement. L'engorgement du grand axe routier de la Nationale 7 invite les plus malins à prendre des voies parallèles, créant selon les heures de nombreux problèmes de circulation.

La RN 7 s'est également densifiée. S'y succèdent immeubles, maisons individuelles, « dents creuses ». Les commerces y restent importants, surtout en matière automobile. Les petits commerces de bouche et de proximité disparaissent.

Tout comme pour les grands ensembles de la commune, les espaces plantés du secteur pavillonnaire avec sa myriade de jardins ou de rues ont vu pousser des arbres fruitiers et décoratifs. Le paysage primitif du plateau agricole nu et ouvert a cédé la place à un paysage très arboré et à l'absence d'immeubles tours de la cité du Noyer-Renard, due à la proximité de l'aéroport.

*François Petit,
assisté de Sylvain Taboury,
Maison de Banlieue*



Projets

Les actions du CAUE

Présent sur le terrain depuis plus de vingt ans, le CAUE n'a pas cessé de remplir son rôle d'aide architecturale auprès des candidats à la construction. Depuis un peu plus d'un an, il anime un groupe de travail intercommunal qui « planche » sur le problème des lotissements et a proposé un travail élargi d'aide architecturale rentrant dans le programme des ateliers d'architecture mis en place par le responsable du SDAP, Michel Conaut.

Le CAUE réalise actuellement, avec l'Ecole d'architecture de Paris-la Villette, une étude pour le ministère de l'Equipement. Il a établi des relations pédagogiques avec les écoles d'architecture. Il prévoit, dans les mois à venir, de développer des actions dans le département, afin de faire connaître au plus grand nombre le résultat de ce travail. C'est pour réaliser une exposition menée dans ce cadre que le CAUE a sollicité l'appui du ministère de la Culture.

Les ateliers d'aide architecturale approfondie

Depuis la plaquette *N'abîmons pas la France*, publiée en 1969 par la FNASSEM (Fédération nationale des associations de sauvegarde des sites et ensembles monumentaux), les ministères de la Culture et de l'Equipement se sont efforcés de mettre en place des politiques d'amélioration de la qualité architecturale par le CAUE. Elles se sont concrétisées par la mise

en place d'équipes de conseillers auprès des agences des Bâtiments de France et par le recrutement d'architectes consultants par les DDE (Directions départementales de l'équipement).

En 1979, le CAUE, prenant la suite de l'association ASPE (Architecture, sites et paysages de l'Essonne, créée par Pierre Molins, ABF, en 1973), a continué un service d'aide architecturale auprès des particuliers désireux de construire ou de transformer leur logement, accordant dès le départ une grande place à l'insertion du projet dans son contexte et à la prise en compte des intentions des communes. Cette attitude sera renforcée en 1983 par les textes d'application de la loi de décentralisation. Des préoccupations plus proches de la prise en compte des modèles culturels et de la place de la maison dans le quartier que du bon goût et de la pression esthétique, bien souvent présente dans les années 1970-1980.

Cette méthode de traitement des demandes d'aide architecturale est ainsi appliquée par le CAUE depuis plusieurs années, ce qui permet, à ce jour, de mieux connaître les problèmes les plus récurrents et d'esquisser quelques réponses.

Ainsi nous décelons dans les demandes divers problèmes :

- Des problèmes de correspondance entre l'organisation des plans de maisons et les programmes d'utilisation des lieux par les différentes personnes vivant

sous le même toit (place des enfants, importance des pièces de service, possibilité de séparation des pièces, relations avec l'extérieur, etc.), qui impliquent des adaptations lorsque le type originel des maisons ne permet pas de répondre à ces attentes et orientent le choix du type pour les constructions neuves.

- Des problèmes constructifs, techniques et financiers, qui se résolvent souvent en limitant les interventions lourdes (gros œuvre) et par conséquent en prenant en compte au maximum les potentialités et les richesses parfois offertes par l'existant.

- Des problèmes d'image de la maison, qui demandent à être révélés le plus souvent par des évocations de références anonymes, plus faciles à formuler que des aspirations profondes. La formulation de cette dimension symbolique montre souvent la contradiction entre l'image que l'on souhaite donner de sa maison (monumentalité), qui pousse à la disposer au centre du terrain, et l'aspiration à un certain repli sur l'intimité d'un jardin retiré, à l'abri des regards, permettant des usages privés (« boire un coup » entre amis, faire sécher son linge, réparer sa mobylette) ; ceci supposant plutôt une disposition des bâtiments rejetée vers l'extérieur pour protéger un vide central.

- Des problèmes de procédure et de délégation à des prestataires de services, dont le rôle est souvent mal connu et qui, en ce qui concerne les architectes, recouvre beaucoup de malentendus mais aussi des convictions plus fondées.

Un groupe de travail intercommunal : les lotissements du début de siècle

La rencontre avec les habitants montre la nécessité de sortir de la parcelle et de travailler à l'échelle du quartier, en collaboration avec les instances communales, tant pour répondre à la demande individuelle des administrés que pour encadrer celle-ci dans la perspective d'un « projet urbain ». Les édiles d'un certain nombre de communes (élus et techniciens chargés de l'urbanisme) s'en sont bien rendu compte et, lorsqu'ils se sont tournés vers le CAUE il y a plus d'un an, nous avons mis en place un groupe de travail destiné à apporter des améliorations dans les services aux particuliers et dans l'urbanisme :

- service aux particuliers, par le traitement des demandes individuelles concernant les constructions et les transformations, et ce dès la demande de renseignements jusqu'à l'obtention de l'autorisation (permis de construire ou simple déclaration) ;
- urbanisme, par un travail sur les règles à appliquer dans les secteurs pavillonnaires considérés jusqu'ici dans les POS (plans d'occupation des sols) comme des secteurs indifférenciés de maisons individuelles ou comme des quartiers « terminés » ne devant subir aucune évolution.

C'est à cette occasion que l'étude présentée ici a été initiée, le choix des terrains d'analyse ayant été guidé par une recherche de variété dans les exemples. Elle a été rendue possible par la bonne connaissance du terrain et la facilité d'accès aux documents, grâce à la participation des communes et des administrations départementales (DDE, SDAP).

La première partie de ce travail a permis de mieux connaître les lotissements du début de siècle ; elle sera suivie de l'étude de cas plus récents. Déjà, l'observation nous a permis de nous pencher sur des dispositifs variés, en choisissant :

- à Athis-Mons, un quartier dont la proximité des zones de bruit de l'aéroport fait évoluer l'usage de la stricte habitation vers une mixité croissante intégrant les activités ;
- à Athis-Mons encore, un quartier en bordure de nationale, qui se doit de prendre en compte cette donnée dans son évolution, donnée qui a déjà marqué son devenir ;
- à Draveil, le quartier de Paris-Jardins, dessiné (par l'architecte Jean Walter) à partir d'un tracé de parc pittoresque du XIX^e siècle, comportant des parcelles de formes et de dimensions variées et un règlement intérieur « antispéculatif » ;
- à Juvisy, un quartier typique du plateau, découpé en petites parcelles régulières mais dont certaines voies sont structurantes et par conséquent différentes des rues de desserte, constituant des exceptions (événements) tant dans leur fonction que dans leur géométrie (la diagonale) ;
- à Montgeron, un lotissement situé en bordure de la perspective conservée de son ancien château, fait de parcelles plus grandes, dans un secteur très calme, pourtant très proche de la rue principale ;
- à Sainte-Geneviève-des-Bois, une juxtaposition de lotissements, le long d'une rue au tracé antérieur à l'urbanisation et dont l'importance n'a pas cessé, la faisant passer, en un siècle, d'une allée de la forêt de Séquigny à une allée commerciale et de transit vers la gare ;

- à Saint-Michel-sur-Orge, un lotissement enclavé dans le tissu ancien et qui s'y raccorde, au point que les signes de différence sont très ténus avec le contexte du bâti « à la parcelle » le long des voies existantes ;
- à Viry-Châtillon, dans la plaine de Port-Aviation, un quartier dont le caractère inondable a défrayé la chronique au début du siècle et où la petite dimension des parcelles a entraîné souvent des regroupements.

Les premières observations ont alimenté la réflexion des participants et probablement éclairé leurs choix pour le traitement des démarches administratives (accueil en commune, atelier d'aide architecturale, coordination des actions) ; elles ont également orienté plusieurs élaborations ou révisions ponctuelles de POS dans certaines des communes participant au groupe de travail.

Une recherche-action : « Urbanité domestique face au territoire »

Conscient de sa position possible de point de rencontre entre la réalité du terrain et la réflexion théorique de la recherche urbaine, le CAUE a déposé et obtenu auprès du PUCA (Plan urbanisme, construction, architecture), service du ministère de l'Équipement, une recherche qu'il réalise en collaboration avec l'École d'architecture de Paris-la Villette.

Cette collaboration, qui permettra d'aboutir à une exploitation plus complète du matériau recueilli

par le groupe de travail et d'élargir l'étude à d'autres types de groupements de maisons, fournira des propositions concernant l'organisation de nouveaux quartiers de logements. Nous résumons ici le programme de cette recherche.

Objet de la proposition

Montrer que la question de la maison individuelle ne procède pas, d'abord, de son architecture, mais réside dans les stratégies d'aménagement territorial.

En conséquence, l'étude s'attachera à analyser les conditions financières, juridiques, réglementaires et « compositionnelles » des dispositions urbaines prévalant à la création et à la mutation dans le temps des quartiers de maisons individuelles en situation périurbaine.

Problématique de la recherche

COMMENT FABRIQUER LA VILLE
AVEC DES MAISONS INDIVIDUELLES ?

Elaborer une stratégie urbaine de la maison individuelle nécessite de s'interroger sur la procédure très ancienne qu'est le lotissement, pour reconstituer les savoirs élémentaires de sa composition jusqu'à ses exemplarités.

La capacité de la plus petite unité foncière, celle de la maison, à générer un urbanisme rudimentaire, est un processus à démontrer. Le degré d'architecture des maisons en serait relativement indépendant. Le choix, la forme et le dessin de l'espace public, les limites et les séparations entre les domaines publics et privés sont les éléments déterminants des caractères urbains – ignorés ou négligés par les politiques contemporaines d'aménagement.

L'architecture sera alors interrogée sous le rapport du type et de son évolution aux formations urbaines constituées et identifiées comme telles.

PEUT-ON SANS LIMITES ÉTENDRE L'URBANISATION ?
Quel est le seuil de densité et de concentration lié à ce mode de développement horizontal du territoire ? Cette deuxième question renvoie à l'importance et à la conception des déplacements, au regard de l'urbanité et de sa relation aux différents centres – commerciaux, historiques, symboliques.

CORPUS ET MÉTHODOLOGIE

Trois temps d'analyse sont proposés :

- constituer un observatoire du lotissement sur le département de l'Essonne, à partir des travaux du CAUE 91 ;
- valider un savoir du lotissement à partir de cette observation, en y ajoutant deux modèles significatifs, britannique et américain ;
- énoncer les conditions d'une stratégie du lotissement en situation périurbaine.

Une analyse comparative

L'objectif de l'étude est en priorité de s'interroger sur la capacité de cette morphologie à intégrer son propre développement, son évolution spatiale et sociale dans le temps.

A partir des trois territoires énoncés (Essonne, Grande-Bretagne, États-Unis), on procédera à un échantillonnage de situations significatives qui seront décrites et comparées selon des grilles de lecture ayant pour vocation d'évaluer les processus, les conditions et les qualités de l'urbain.

Les modes d'urbanisation britannique et américain sont choisis en complément pour retracer la généalogie d'un certain nombre de modèles présentant les qualités élémentaires d'une « urbanité domestique ». L'antériorité des expériences menées dans ces pays permet d'en mesurer les résultats et notamment d'en identifier les réussites ou les avatars.

Les deux processus se rejoignent par la production massive qui les caractérise, alors que le sens dont ils sont porteurs les différencie très nettement. A grands traits, le processus britannique fabrique de la ville à petite échelle, à l'opposé du processus hybride américain, entre ville et campagne indifférenciées.

Par ailleurs, l'analyse de ces deux modèles questionne les relations du savoir « banal », relevant d'une tradition, au savoir « savant », théorisé et expérimenté par les cités-jardins.

Le choix de ces deux grands corpus, s'il ne présente pas de caractères innovants, est justifié par la quantité : la quantité dans l'ordre de l'ordinaire qui n'a pas de prétention à l'expérimentation. En ce sens, la comparaison avec le territoire de l'Essonne, où le lotissement constitue la trame principale de l'urbanisation, est significative.

Les résultats escomptés

ENONCÉ DE MÉTHODES ET CONSEILS PRATIQUES
POUR ORIENTER UNE STRATÉGIE DU LOTISSEMENT
EN SITUATION PÉRIURBAINE

Au terme de l'élaboration d'un discours critique sur le mode de production des lotissements aujourd'hui, l'équipe se propose d'esquisser des alternatives et des transformations qui concerneront les domaines suivants :

- le foncier et des suggestions de modification du statut juridique des sols ;
- le règlement et la révision des POS des zones dites NA, en fonction de la spécificité des sites et de leur contexte ;
- la maîtrise d'ouvrage, parapublique, privée ou individuelle, et sa formation ;
- la maîtrise d'œuvre, les filières industrielles et leurs contrôles ;
- la place de l'architecte entre ces différents acteurs, pour la définition d'un projet urbain présidant à toute forme de regroupement de maisons, en amont du projet d'architecture.

UN OUVRAGE DE RÉFÉRENCE

Le choix du corpus cité et son analyse tendent à la rédaction d'une étude sur l'historique et la problématique du rapport entre maison individuelle et forme urbaine.

La double ambition de cet ouvrage est de viser tout à la fois le public des étudiants des écoles d'architecture, des écoles d'ingénieurs, des écoles de géomètres, celui des services techniques des collectivités territoriales et enfin le public des élus.

Une exposition itinérante : « L'architecture et les maisons »

A la suite d'une première présentation du travail d'analyse des lotissements de début du siècle, à l'occasion de la célébration de ses vingt ans d'activité en 1999, le CAUE a décidé de produire une exposition plus complète dont le rayonnement dépasse le dé-

partement et qui fasse le point sur l'état de la réflexion et sur les actions menées par différents partenaires (dont les CAUE) dans ce domaine.

Cette exposition, accessible à tout public, vise également les professionnels et les étudiants, et entend donner des informations contribuant à la réflexion en cours sur le retour de l'architecture dans le domaine de la maison. Elle s'attachera surtout à éclairer le visiteur sur la(les) juste(s) place(s) de l'architecture – et par là des architectes – dans les différentes phases d'un processus qui sera présenté dans toute sa complexité. Se situant dans le droit fil de la réflexion actuellement menée par la Direction de l'architecture et du patrimoine, elle interrogera

tant l'histoire que les doctrines et les théories pour s'adresser aux acteurs de la production, grand public compris.

L'exposition réalisée dans le cours de l'année 2000 pourra ainsi intégrer les nouveaux éléments recueillis dans le cadre des actions du CAUE (groupe de travail intercommunal pavillonnaire, atelier d'architecture mené avec le SDAP et des organismes professionnels d'architectes). Elle sera itinérante et proposée aux partenaires du département et aux communes.

*Laurent Bony,
architecte-conseil CAUE*

Une nouvelle dynamique de projets pour les quartiers pavillonnaires

Les enjeux du développement de la zone pavillonnaire

La démarche urbaine de la ville d'Athis-Mons : le projet urbain

Athis-Mons est dans une situation charnière entre des bassins d'emploi comme les secteurs de Seine-Amont ou le plateau de Saclay, la ville nouvelle d'Evry et les vallées de l'Yerres et de la Seine. Le risque de cette position est de demeurer « une marge oubliée », sans identité.

Pour répondre à cette situation, le pari urbain d'Athis-Mons est double :

- revaloriser les quartiers, les rendre plus agréables, plus vivants, désenclaver certaines cités de logements collectifs ;
- former l'unité de la ville par un réseau de quartiers ayant chacun leur spécificité, par un travail de liens urbains entre ceux-ci, par la reconnaissance d'un centre-ville, qui ne saurait être le centre comme c'est le cas dans les villes de province, mais plutôt le cœur, la référence, le lieu des espaces culturels et des équipements publics majeurs.

La réflexion sur la mise en place d'une stratégie de requalification urbaine s'est donc posée :

- en termes de paysage (notamment pour les projets RN 7, centre-ville et bords de Seine, et pour

les quartiers pavillonnaires) et de fonctionnalité (notions de centralité, de liens à la ville) ;

- en termes de développement économique : comment valoriser l'axe RN 7, les zones artisanales et industrielles, les abords d'Orly ;
- avec la volonté de favoriser la mixité urbaine et sociale sur les différents quartiers de la ville : que ce soit dans le centre-ville, à l'occasion des projets de construction neuve, ou dans les quartiers pavillonnaires, en proposant aux bailleurs sociaux l'acquisition de petits collectifs ou de pavillons existants pour y loger de grandes familles qui ont du mal à cohabiter dans les cités ;
- autour de réflexions et démarches environnementales : un plan municipal d'environnement et une charte d'écologie urbaine ont été élaborés en 1992 et 1994, en concertation avec les associations ;
- la mise en place d'un Agenda 21 local au cours de l'année 1999 a été l'occasion d'un débat approfondi sur la notion de développement durable et sur son utilisation concrète dans la ville, notamment dans les quartiers pavillonnaires.

Situation du quartier pavillonnaire du Plateau

Le plateau d'Athis-Mons est situé dans la partie ouest de la ville. Il est bordé au nord par l'aéroport d'Orly, à l'est par le coteau. Il s'étend au sud sur la

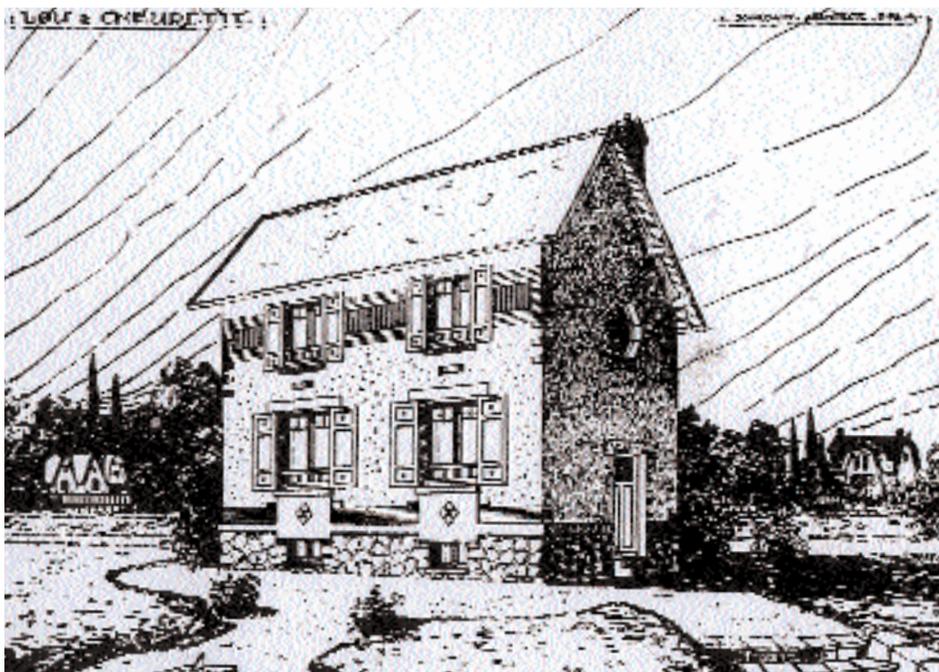
ville de Juvisy. Il couvre plus d'un quart de la superficie de la commune.

Le plateau athégien fait partie d'une entité plus large, le plateau d'Orly, qui couvre les communes de Juvisy, Morangis, Savigny-sur-Orge, Paray-Vieille-Poste et Chilly-Mazarin ; une zone pavillonnaire quasi uniforme est comprise dans le triangle formé par les CD 25, CD 118 et l'A6. Seul élément de repère : l'aqueduc de la Vanne qui crée une tranchée verte.

Après la première guerre mondiale, la majeure partie des terrains en culture du plateau se transforme en lotissements pavillonnaires. Aujourd'hui, on ne trouve plus guère de traces des limites des lo-

tissements pavillonnaires. L'hétérogénéité des constructions et la simultanéité des lotissements ont gommé toute spécificité. Il faut cependant préciser qu'à l'origine les plans de masse des lotissements d'Athis-Mons ne présentaient pas une grande qualité de conception urbanistique.

La RN 7 n'a jamais constitué une barrière dans les années 1920, date de constitution de la grande majorité des lotissements du plateau. Aujourd'hui, la situation est différente et on peut considérer qu'il y a deux quartiers sur le plateau : le secteur situé à l'ouest de la RN 7 et celui situé à l'est, même si, au niveau de la ville, on essaie plutôt de constituer un quartier ayant pour axe central la RN 7.



*Petit pavillon idéal.
Loi Loucheur, années 1930.*

Ces secteurs concernés se caractérisent par l'absence d'espaces publics hors voirie.

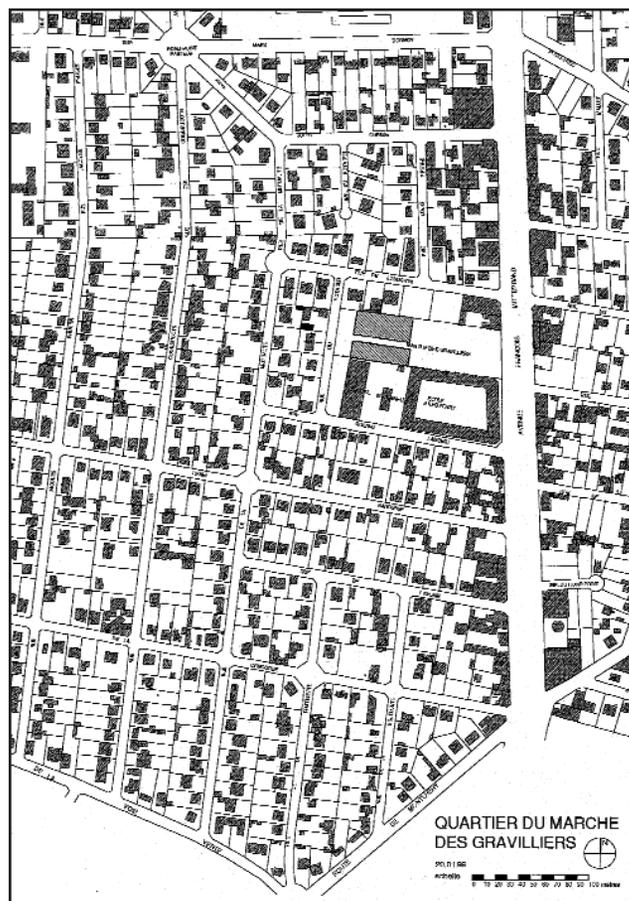
Sur Athis-Mons, les seuls espaces ouverts sont situés dans les ensembles d'habitat collectif (Noyer-Renard, Panorama, cité du Président-Denis) ou à proximité d'espaces commerciaux en bordure de la

RN 7 (parking du centre commercial Carrefour au nord et place du Marché-des-Gravilliers au sud).

La réflexion engagée par la ville porte sur l'évolution du pavillonnaire et cherche à la guider pour donner à ces quartiers un équilibre et en faire un cadre de vie moderne et de qualité pour l'avenir. Elle



*Les différents lotissements du quartier.
Années 1930.*



Plan actuel du bâti.

est fondée sur des études de permis de construire et de mutations de propriété et sur l'analyse plus précise de l'évolution d'un quartier, le quartier du Marché-des-Gravilliers.

L'instruction des permis de construire et surtout des déclarations de travaux (qui concernent des

agrandissements de moins de 20 m²) nous renseigne sur l'évolution du bâti, sur la difficulté de concilier agrandissement et respect de la qualité architecturale, notamment pour les pavillons en meulière ou ceux présentant une architecture typique des différentes périodes.



Etat actuel du parcellaire.



*Evolution du tissu pavillonnaire entre 1996 et 1999.
Ventes et demandes de modification du bâti : parcelles en gris.*



*Plateau d'Atthis-Mons.
Avant les travaux,
1970.
Coll. Maison de Banlieue.*



*Plateau d'Atthis-Mons.
Après les travaux,
1980.
Coll. Maison de Banlieue.*

L'étude des mutations foncières par l'analyse des DIA (déclarations d'intention d'aliéner) donne des informations sur l'évolution des prix et, quand cela est possible, sur les origines géographiques des acquéreurs. Le vieillissement du quartier du Plateau, constaté lors des derniers recensements, est actuellement suivi d'un rajeunissement de la population et, parallèlement, d'une augmentation des demandes de travaux sur ce secteur.

Il importe donc de pouvoir accompagner ces mutations, d'essayer de créer une dynamique de quartier avec ces nouveaux habitants.

Analyse de la structure pavillonnaire du plateau d'Athis-Mons

Sur le lotissement du Plateau, les parcelles ont, en moyenne, une superficie de 400 m² environ, une largeur de 12 m – plus rarement de 14 m –, avec une profondeur de 30 à 40 m.

LA DENSITÉ MOYENNE est de 40 logements à l'hectare, ce qui correspond au concept de « maison de ville », utilisé en ville nouvelle pour l'urbanisation des quartiers neufs les moins denses.

Le passage du cabanon au pavillon témoigne d'une amélioration permanente du cadre de vie, qu'il faut poursuivre avec soin et vigilance.

LA TRAME PARCELLAIRE n'a pratiquement pas évolué. La lecture de la photographie aérienne de 1933 reste d'une grande actualité. Le POS (plan d'occupation des sols) a constamment cherché à conforter cette

trame pavillonnaire où de nombreux styles se côtoient, du cabanon d'origine au pavillon agrandi, surélevé, démoli et reconstruit.

LA VOIRIE

Le réseau viaire est un élément très important de la zone pavillonnaire.

La largeur des voies, d'une limite séparative à l'autre, est de 8 m environ et il n'y a pas vraiment de hiérarchie entre les rues, ce qui rend d'autant plus difficile le repérage spatial pour les personnes extérieures au quartier.

L'entretien en est difficile et s'est traduit par des traitements superficiels qui donnent une forme bombée à la chaussée. De plus, la dégradation du tapis est un facteur supplémentaire d'inconfort.

Les trottoirs, d'une largeur souvent inférieure à un mètre, sont rendus impraticables par la présence de mobilier urbain : poteaux EDF ou téléphoniques, armoires électriques, etc. De nombreux trottoirs sont encore en grave ou sans enrobés. Les rues du quartier du Marché ne sont pas plantées.

Les règles d'urbanisme de la zone pavillonnaire essaient difficilement de s'adapter à cette diversité, mais le respect de la règle entraîne souvent un appauvrissement de la diversité architecturale. Par ailleurs, le droit du sol ne s'adresse qu'à la parcelle, méconnaissant les réflexions urbaines globales qui s'étendent sur l'ensemble du quartier.

L'aménagement du quartier est à prévoir à double échelle – à la fois ce qui concerne la rue et ce qui concerne la ville. Dans une réflexion globale sur le

devenir de ce quartier, il faut distinguer ce qui appartient à l'espace public et doit faire l'objet d'un traitement d'ensemble, de ce qui appartient au domaine privé où la liberté d'expression individuelle doit continuer à prévaloir.

Ces deux thématiques doivent être traitées en parallèle et surtout en partenariat avec les habitants.

Ainsi, nous pouvons déjà analyser comment, du plus privé au plus public, le pavillon sur sa parcelle offre tous les degrés de sociabilité.

- En fond de parcelle, le jardin est entièrement privatif.
- Côté rue, on distinguera :
 - la façade du bâtiment,
 - les espaces intermédiaires entre façade et clôture,
 - la clôture.

Ces éléments forment le paysage visuel du quartier. Par leur proximité avec la rue, ils appartiennent autant à l'image de l'espace public que les trottoirs et la voirie. Ainsi, l'ambiance du quartier se reflète dans la qualité d'entretien et d'aménagement des clôtures et des façades.

Le semi-privé

Ce sont essentiellement des occupations de l'espace public par le privé :

- les bateaux,
- les poubelles individuelles,
- le stationnement.

Ainsi, l'appropriation de la rue par ces aménagements qui servent des particuliers se fait au détriment d'autres aménagements.

Les questions qui se posent alors à nous sont les suivantes :

- Quels sont les espaces à aménager en priorité ; quelles sont les voies à privilégier ?
- Comment intégrer les réflexions sur le développement durable ?
- Peut-on privilégier l'intérêt particulier par rapport à l'intérêt général ?

L'espace public

Rappelons que le domaine public est accessible et utilisable par tous, riverains ou simples passants, selon les mêmes règles.

L'espace public, qui se réduit à la rue dans le secteur pavillonnaire, est avant tout lié à la circulation routière. La circulation est vitale pour la ville : elle permet d'assurer l'activité, les échanges de biens, d'informations.

Mais la place exclusive laissée à la voiture dans les aménagements de l'espace public s'est accompagnée d'une diminution des autres usages par les riverains.

PEUT-ON INVERSER CE PROCESSUS ?

Les solutions existantes sont contraignantes. Le tableau ci-contre (extrait de *Le Temps des rues*) donne un aperçu des avantages et inconvénients de ces types d'aménagement.

C'est à partir de ces réflexions qu'il nous semble important d'élaborer des propositions, et ce en étroite liaison avec les habitants. La méthodologie proposée vise à mobiliser l'ensemble des partenaires – habitants, techniciens – pour faire émerger une vision partagée de ce territoire, préalablement à l'élaboration de propositions d'actions.

Avantages et inconvénients de l'aménagement de la circulation



Rétrécissement latéral



Sens unique



Boucle en impasse



Suppression d'entrée



Interdiction d'obliquer vers les raccords entre routes principales et rues de quartier



Buts	Moins de trafic	+	+	++	++
	Conduite adéquate	++	-	±	±
	Sécurité	++	±	+	+
Autres effets	Trafic (origine et destination)	±	-	±	-
	Circulation interne	±	-	-	±
	Nuisances	+	+	++	++
	Serv. et transports publics	±	±	-	-
	Livraisons	±	-	-	-
	Orientation	±	-	-	-
	Piétons et cyclistes	++	-	±	±

+ Influence favorable ± Pas d'influence ou affirmation peu sûre - Influence défavorable

Une démarche innovante

La réalisation d'une Charte qualitative de quartier et son suivi par un conseil de voisinage.

Partant du constat qu'il est difficile d'organiser une véritable communication avec les quartiers pavillonnaires, faute de lieux relais ou de projets collectifs, nous avons souhaité réfléchir aux moyens à mettre en place pour créer une dynamique de quartier et discuter collectivement des projets.

Une première expérience est lancée sur le quartier du Marché-des-Gravilliers.

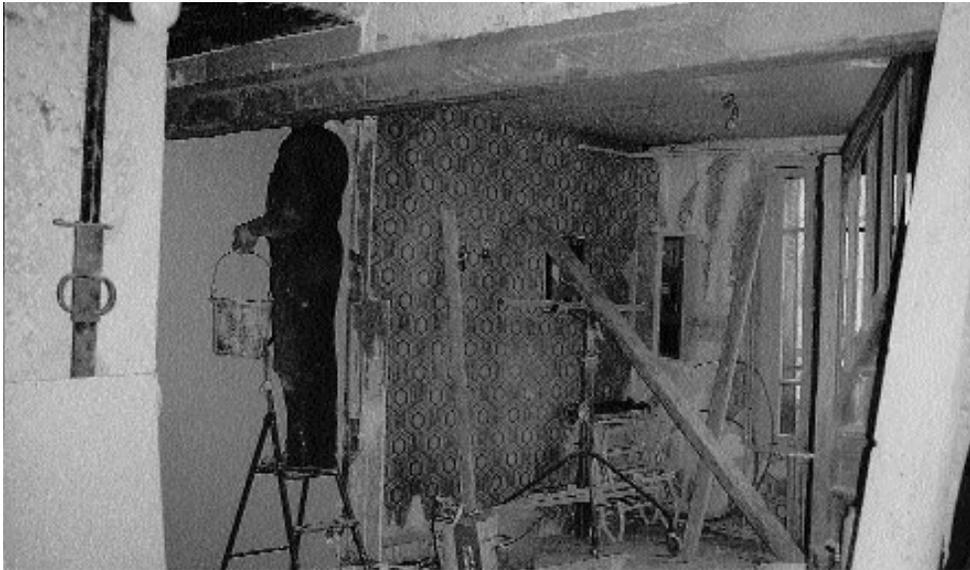
La réalisation d'une Charte qualitative

LA PRÉPARATION DES GROUPES DE TRAVAIL

Il s'agit de travailler avec un groupe d'une dizaine de personnes sur trois ou quatre thèmes, répartis sur un trimestre. Ces séances sont préparées en amont par des cahiers de stage, présentant différents scénarios.

LES THÈMES PROPOSÉS

– *L'espace intermédiaire* : la clôture, le jardin de devant, les façades, le traitement des déchets dans le cadre de la mise en place du tri sélectif, les bateaux et les trottoirs, leur utilisation pour le stationnement résidentiel.



Avant.
Travaux d'intérieur, 1990,
rue des Plantes, Athis-Mons.
Coll. Maison de Banlieue.



Après.
Travaux d'intérieur, 1990,
rue des Plantes, Athis-Mons.
Coll. Maison de Banlieue.

- *L'espace public* : la circulation, l'aménagement de pistes cyclables, de cheminements piétons, les plantations, le mobilier urbain, les espace de voisinage : petits squares, place du marché, sorties d'écoles ou encore abords des commerces.
- *L'extension de l'habitat* : le patrimoine architectural existant, les possibilités d'évolution, les droits à construire, les droits des tiers, les choix et l'importance des matériaux durables et générateurs d'économies d'énergie.

LES OUTILS D'APPUI

- La constitution d'une association ou d'un comité de voisinage prêts à s'investir dans une démarche participative.
- La mise à disposition d'un architecte et d'une structure – la Maison de l'Architecture et la Ville, qui regroupe et diffuse de nombreux documents, plans d'études urbaines, cahiers de recommandations architecturales et fiches méthodologiques. Dans le cadre de ce groupe de travail, la Maison de l'Architecture et de la Ville s'engage dans l'élaboration de plans et schémas de principe, nécessaires à la compréhension et à l'élaboration de propositions d'aménagement.
- La possibilité de proposer à l'Etat la mise en place d'une OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) sur la zone pavillonnaire, ce qui permettrait de dégager des financements privilégiés pour les travaux de réhabilitation et d'aménagement des logements.
- L'aide juridique : la possibilité de faire appel à Médiathis, équipe de médiation qui a pour objet de rétablir le dialogue entre deux personnes en conflit

afin de les amener à trouver une solution négociée. Les médiateurs peuvent être sollicités dans les conflits de voisinage liés ou non à des projets de permis de construire.

- Le travail de partenariat :
 - avec la Maison de Banlieue en ce qui concerne la connaissance du patrimoine et son évolution ;
 - avec la Maison de la Nature et le Service environnement.

La mise en place de conseils de voisinage

Les anciennes associations syndicales des lotissements ont prouvé à l'époque leur efficacité dans la gestion des relations tant internes (entre les différents colotis) qu'externes (auprès des pouvoirs publics et des diverses entreprises intervenant pour les travaux à réaliser).

Nous proposons donc que, à l'issue des groupes de travail, se mette en place une association d'habitants volontaires de ce quartier afin de retrouver une dynamique de quartier qui, sous forme de conseils de secteurs ou de quartiers – que l'on appellerait « conseils de voisinage » –, puisse être un lieu où ponctuellement chacun exprime ses craintes sur un projet, expose ses suggestions, propose des changements.

La Maison de l'Architecture et de la Ville pourra continuer d'être, si nécessaire, un outil d'appui pour leur fonctionnement.

*Hélène Planque,
Service urbanisme de la ville d'Athis-Mons,
assistée d'Isabelle Artiguenave,
Maison de l'Architecture et de la Ville*

L'Atelier public d'aménagement de Juvisy

Les questionnements sur l'évolution de l'espace urbain peuvent varier d'une commune à l'autre. A Juvisy-sur-Orge, après les élections municipales de 1977, la municipalité élabore un plan d'occupation des sols (POS) et met en place une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH). Elle décide la création d'un Atelier public d'aménagement, sous forme associative, avec le principe de la participation directe des habitants. Cet atelier est créé en 1978 et s'installe dans un local vitrine sur une rue principale de la commune.

Différents quartiers de la ville sont concernés : la Grande Rue voit ses espaces privés comme publics nettement améliorés ; une zone d'aménagement concerté est mise en œuvre sur le plateau (avec des logements sociaux collectifs et des maisons individuelles en accession aidée).

En 1989, un bilan du premier POS est tiré : une certaine sclérose est constatée. Le peu de logements sociaux ou privés construits a entraîné une baisse de la population communale. Comment va donc se développer la ville ? La révision du POS est engagée pour assouplir les droits à construire. Elus et techniciens définissent en amont les modalités de cet assouplissement. Des discussions et échanges publics ont lieu en aval : ils tempèrent certains objectifs permettant l'émergence de nouveaux programmes de logements, commerces, services ou activités, autour de la gare côté mairie, dans l'entrevoie (la Fourche), près des bords de la Seine, ou sur la RN 7.

La révision de ce POS aboutit en 1992 ; les effets sont actuellement visibles en partie sur le centre-ville, avec de nouveaux logements sociaux et privés.

Une réflexion, des études et des discussions sont engagées pour de nouvelles zones d'aménagement concerté en bord de Seine.

Si, pour l'Atelier public d'aménagement de Juvisy (APAJ), les opérations ci-dessus présentées ont visé à « reconstruire de la ville sur la ville », le secteur pavillonnaire retient aussi toute son attention depuis quelques années.

L'enjeu porte sur la pérennité et l'évolution d'un bâti ancien face aux nouvelles exigences d'habitabilité et de vie contemporaine.

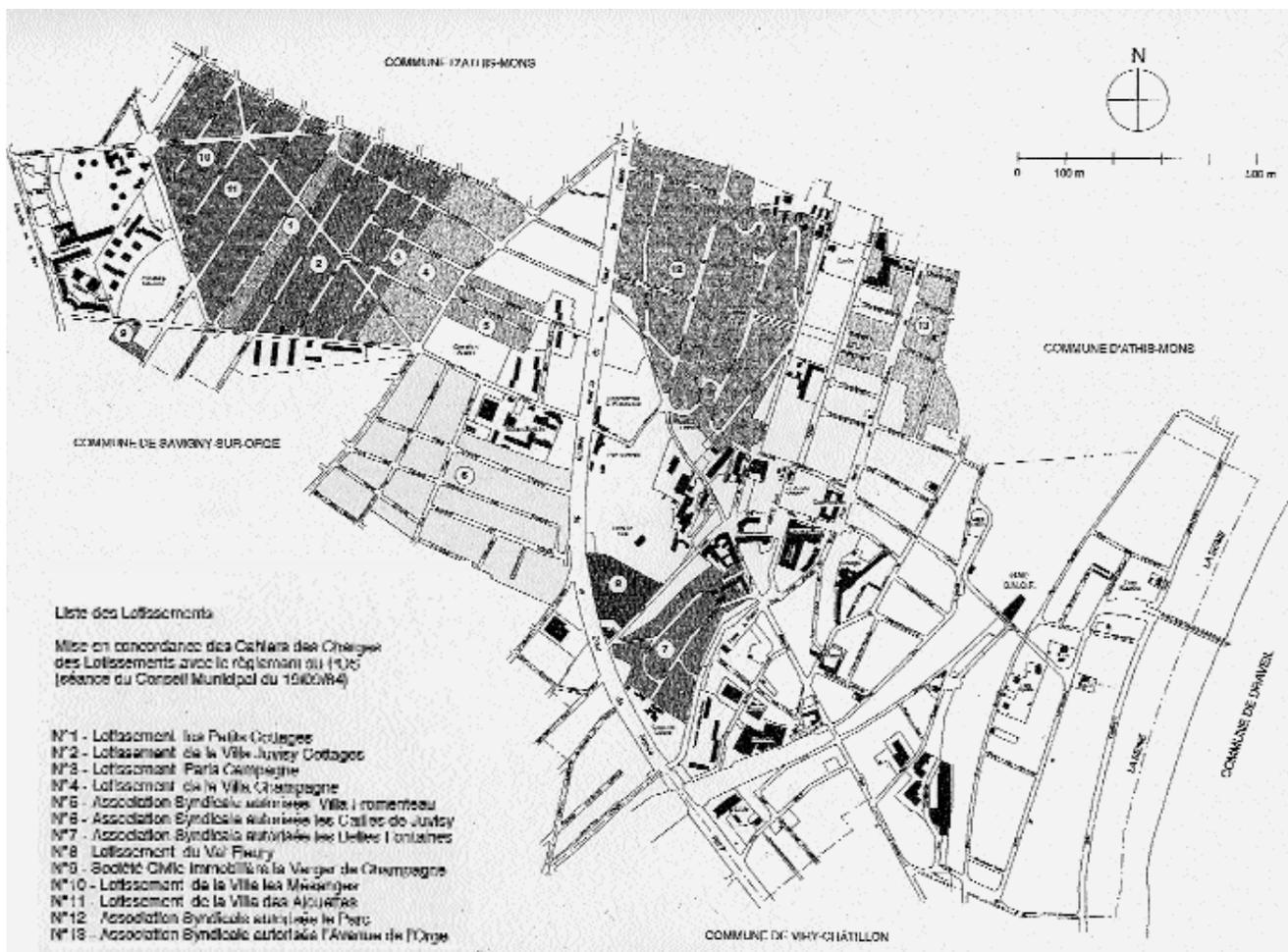
Force est de constater les difficultés de l'adéquation des contraintes réglementaires (POS, anciens règlements DDE) avec les projets des particuliers, notamment pour le bâti des années 1920 et 1930.

L'Etude préalable à la modification des zones UH du POS sur le pavillonnaire de Juvisy-sur-Orge, réalisée en décembre 1997 par A. Popescu, urbaniste stagiaire, sous la direction de S. Mazel, architecte urbaniste de l'APAJ, et de J. Legendre, responsable du Service urbanisme de la ville de Juvisy, est un bel outil – illustré de surcroît, accessible aux particuliers – pour mieux comprendre ce tissu pavillonnaire.

Cette étude rapporte à la fois le contexte historique du développement de la banlieue, la constitution des lotissements de la commune sur le coteau

(lotissements de la Terrasse, du Parc du Château) comme sur le plateau (lotissements des Cailles, de la Voie verte, des Alouettes, des Mésanges, de Juvisy-Cottages) entre 1896 et les années 1930.

Sont également étudiées les caractéristiques du parcellaire de trois lotissements types, l'implantation des pavillons sur les parcelles, la densité d'occupation (nombre de niveaux habitables), l'époque



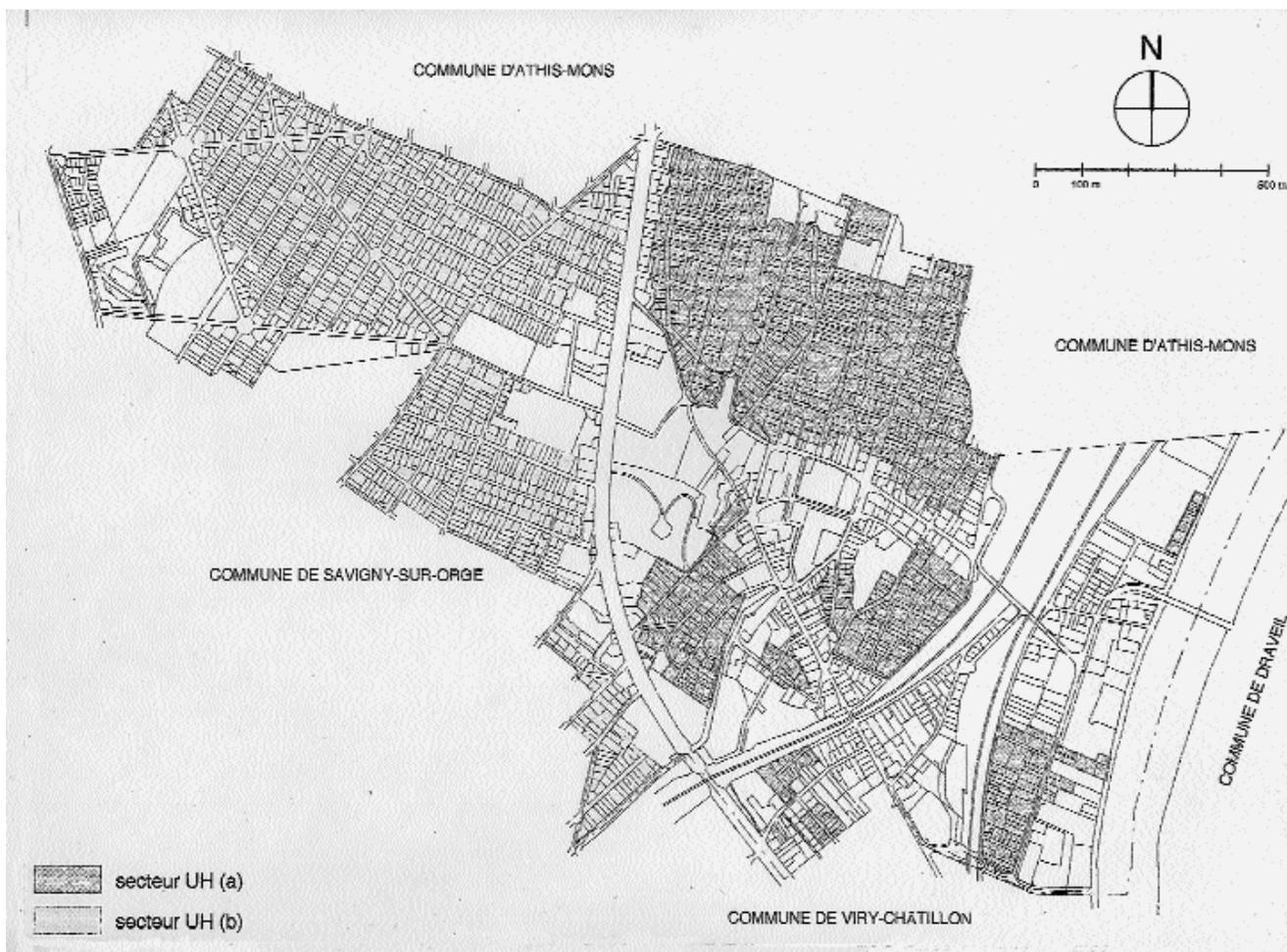
Les différents lotissements de la commune de Juvisy-sur-Orge.

Carte des lotissements et associations syndicales autorisées (val, coteau, plateau), entre 1890 et 1930.

de construction des maisons, signalant la densification récente de certains secteurs.

Une typologie architecturale vient utilement nous rappeler l'organisation des volumes, la com-

position des façades, des baies et encadrements avec leur garde-corps, la variété des clôtures. Les différents types de réhabilitation ou d'extension observés sur le terrain sont analysés et commentés.



*Commune de Juvisy-sur-Orge.
Actuelle zone pavillonnaire.*

Les recommandations posent vraiment la question de la qualité architecturale, celle d'une meilleure insertion des transformations ou extensions à partir du bâti d'origine (matériaux, couleurs, pente des toitures, etc.).

Des modifications du règlement du POS sont approuvées en 1999. Elles portent sur les règles de distance aux limites séparatives, l'implantation des constructions neuves, des interventions sur le bâti existant, les extensions... jusqu'à la question des places de stationnement pour les voitures.

Sur ce thème du pavillonnaire, les dernières actions de l'APAJ s'inscrivent dans une démarche intercommunale Juvisy-sur-Orge-Athis-Mons. Initiée par le ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, une recherche est menée avec le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB), dans le cadre du Plan urbanisme, construction, architecture (PUCA), tant d'un point de vue technique que d'un point de vue architectural ; elle vise à aider au mieux les particuliers pour la valorisation de leur patrimoine immobilier, en cohérence avec l'identité des quartiers et la nouvelle approche de « développement durable ». Des fiches de recommandations seront d'ailleurs élaborées à l'intention des habitants.

En une vingtaine d'années, les situations se sont modifiées. Tout en restant lieu d'échange, de concertation et de conseil avec et pour les habitants, l'APAJ a évolué vers des activités tournées davantage sur des études, de la prospective. Le local vitrine a rejoint un bâtiment administratif : ce qui a peut-être été perdu en visibilité et en contact avec les publics a sans doute été gagné dans les collaborations instaurées avec les services de l'urbanisme et techniques, les autres partenaires institutionnels (CAUE, SIVOA, etc.).

La vie associative est fluctuante : elle dépend de la nature, de l'importance ou de l'urgence des projets, de la façon dont ils sont signalés et perçus, des craintes ou des espérances qu'ils peuvent engendrer. Elle dépend aussi du travail d'animation, de médiation de ses animateurs bénévoles comme des professionnels disponibles, des moyens dont ils peuvent disposer pour traduire un vocabulaire souvent spécialisé et technique, expliquer des réglementations diverses, discuter autour des projets, maintenir un juste équilibre entre les intérêts publics et privés, entre le court et le long terme, entre la conservation des traces et l'inscription dans l'avenir.

*François Petit,
Maison de Banlieue*

Lexique et sigles

ABF	Achitecte des Bâtiments de France.
APAJ	Atelier public d'aménagement de Juvisy (association loi de 1901).
ASA	Association syndicale autorisée. Avec la loi Sarrault de 1928, différentes SME, en se regroupant, peuvent obtenir des subventions d'Etat pour l'aménagement des lotissements défectueux (eau courante, écoulement des eaux usées, électricité, viabilisation des rues).
ASPE	Architecture, sites et paysages de l'Essonne.
CAPEB	Confédération des artisans des petites entreprises du bâtiment.
CAUE	Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement. Structure départementale financée par les départements et différentes taxes.
CSTB	Centre scientifique et technique du bâtiment.
DDE	Direction départementale de l'équipement.
DIA	Déclaration d'intention d'aliéner.
FFF	Foyer de la famille et du fonctionnaire (actuel groupe immobilier 3F).
FNASSEM	Fédération nationale des associations de sauvegarde des sites et ensembles monumentaux.
HBM	Habitations à bon marché. Ancêtres des habitations à loyer modéré (HLM).
Lotissement	Division d'une parcelle rurale ou urbaine (l'île Saint-Louis, à Paris, est un lotissement du XVIII ^e siècle) en plusieurs petites formant des lots (au minimum deux, selon le Code de l'urbanisme) sur lesquels seront construits des maisons individuelles ou des immeubles. Les bien ou mal lotis sont les occupants des lotissements. Le lotisseur (voir SME) est celui qui programme ou/et aménage les lotissements.
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat.
PAEE	Plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension.
PLM et PO	Paris-Lyon-Marseille et Paris-Orléans. Sociétés privées de chemins de fer, avant la nationalisation.
POS	Plan d'occupation des sols.
PUCA	Plan urbanisme, construction, architecture.
SDAP	Service départemental de l'architecture et du patrimoine. Représentant du ministère de la Culture dans les départements (Bâtiments de France).
SDAU	Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.
SIVOA	Syndicat intercommunal de la vallée de l'Orge aval (Viry-Châtillon).
SME	Société mutuelle d'épargne. Statut juridique du lotissement.
Villa	Villa gallo-romaine, unité d'habitation et agricole installée plutôt en milieu rural ; lotissement dénommé Villa des Gravilliers, Villa Bel Respiro, etc. ; maison individuelle pas toujours incluse dans un lotissement, qui peut être balnéaire, urbaine, rurale...
Zones NA, UH	Dans un POS, la zone NA est une zone d'aménagement futur. La zone UH est réservée aux habitations individuelles ou groupées ; les commerces et les activités annexes y sont tolérés.

Bibliographie

OUVRAGES LOCAUX

Attention ! La plupart de ces ouvrages ne sont disponibles que dans les communes étudiées, auprès des mairies, bibliothèques, sociétés d'histoire locale, structures éditrices, ou dans quelques librairies locales.

- *Athis-Mons : 1890-1939, naissance d'une vie de banlieue*, D. Treuil et J.-M. Moriceau, coll. « Epoques et sociétés », AREM, 1983. Un chapitre sur les lotissements.
- *Du cabanon au pavillon, 1896-1950, ou le développement des lotissements sur le plateau d'Athis-Mons*, F. Petit, Ed. Centre culturel d'Athis-Mons, 1993.
- *Juvisy-sur-Orge : images du XX^e siècle*, Association des Juvisiens de Juvisy, Ed. Maury, 1993. Quelques pages et photos sur le lotissement du Parc.
- *Le Pavillonnaire de Juvisy-sur-Orge, étude préalable à la modification des zones UH du POS*, Atelier public d'aménagement de Juvisy, réalisée par A. Popescu, urbaniste stagiaire, sous la direction de S. Mazel, architecte urbaniste de l'APAJ, et de J. Legendre, responsable du Service urbanisme, décembre 1997.
- *Viry-Châtillon : 1815-1914-18*, tome 3, 1995 ; *Viry-Châtillon : de 1914 à nos jours*, tome 4, 1998, J. Buisson, Ed. Amattéis. Plusieurs chapitres dans le dernier tome.
- *Vigneux-sur-Seine : sortie du fleuve*, R. Le Texier et A. Lendormy, Ed. Maury, 1996. Peu ou pas traité dans cet ouvrage sur le fleuve.
- *Regards sur Ris-Orangis : que sont nos chemins devenus ?*, Groupe de recherche et d'histoire locale, Ed. Maury, 1999. L'histoire des rues est celle du développement de la ville, de ses lotissements et cités, avant et après la deuxième guerre mondiale (dont lotissement du Hameau de la Roche en 1965).
- *Draveil : histoire d'un domaine, du château seigneurial à la cité coopérative de Paris-Jardins*, Société des amis de l'histoire du domaine Paris-Jardins et du château de Draveil, 1984. La moitié de l'ouvrage est consacrée à cette cité coopérative référence.
- *Paray d'hier et d'aujourd'hui*, coordination J. Hénin, Ed. Ville de Paray-Vieille-Poste, 1988.

- *Paray-Vieille-Poste : images et mémoires*, association La Petite Diligence, Ed. Maury, 1998. Plusieurs pages sur les lotissements au plan en hémicycle (dont certains détruits avec l'extension d'Orly dans les années 1950).
- *Gif-sur-Yvette en quête de son histoire*, auteur et éditeur Société des amis de Gif et de ses alentours, 1992. Quelques pages.

OUVRAGES GÉNÉRAUX

- *Canton de Bièvres, Essonne*, textes D. Letourneur, photos J.-B. Vialles, L'Inventaire, « Images du patrimoine », Conseil général de l'Essonne, 1990. Quelques maisons particulières selon les communes.
- *Mémoire d'Essonne - Patrimoine du XX^e siècle, 1900-1980*, Comité départemental du patrimoine, Conseil général de l'Essonne, 1981. Couvrant presque le siècle, de la maison individuelle aux grands ensembles, des lotissements et cités-jardins... à Villagexpo.
- « La technique des lotissements », R. Danger, *Encyclopédie industrielle et commerciale*, Ed. Librairie de l'enseignement technique-Eyrolles, Paris, 1930.
- *La Croissance de la banlieue parisienne*, J. Bastié, PUF, 1964.
- *Un siècle de banlieue parisienne (1859-1964), guide de recherche*, sous la direction d'A. Fourcaut, L'Harmattan, Villes et entreprises, 1988.
- *Les Pavillonnaires*, N. Haumont, Institut de sociologie urbaine, Centre de recherche d'urbanisme, 2^e édition, 1975.
- *Les Pavillonnaires, La Politique pavillonnaire, L'Habitat pavillonnaire*, 3 vol., M.-G. Raymond, N. Haumont, H. Raymond, A. Haumont, CRU, 1966.
- *Le Pavillonnaire : quel devenir ?*, Institut d'aménagement et d'urbanisme de l'Île-de-France et Service technique de l'urbanisme du ministère de l'Urbanisme et du Logement, 1983.
- *Archives de la banlieue parisienne*, J. Borgé, N. Viasnoff, Ed. M. Trinckvel, 1994.
- *Banlieues de charme ou l'art des quartiers-jardins*, G. Bauer, G. Baudez, J.-M. Roux, Ed. Pandora, 1980.

- *Le Bout du monde à Neuilly-Plaisance, voyage dans la banlieue de Paris*, textes M. Volkovitch, photos M. Lamoureux, Ed. M. Nadeau, 1994.
- *Banlieues rouges : 1920-1960 - Années Thorez, années Gabin : archétypes du populaire, banc d'essai des modernités*, dirigé par A. Fourcaut, série « Mémoires », n° 18, Ed. Autrement, oct. 1992.
- *Les Premiers Banlieusards - Aux origines des banlieues de Paris, 1860-1940*, sous la direction d'A. Faure, « Rencontres à Royaumont », Ed. Créaphis, 1991.
- *La Banlieue en morceaux*, A. Fourcaut, Ed. Créaphis, février 2000.
- *Le Temps des rues - Vers un nouvel aménagement de l'espace rue*, Institut de recherche sur l'environnement construit (IREC), Ecole polytechnique fédérale de Lausanne, Groupe-conseil romand pour la modération de la circulation (GCR).

OUVRAGES PHOTOGRAPHIQUES OU D'ILLUSTRATIONS

- *Villas modernes, banlieue ouest, 1900-1939*, illustrations J.-P. Lyonnet, textes C. Desmoulin, Ed. Alternatives, 1997.
- *Une vie de banlieue*, photographies A. Leloup, textes J. Deschamps et M. Partouche, Ed. Hazan, 1995.
- *La Banlieue des quatre dimanches*, photos P. Bard, textes T. Jonquet, Ed. du Parcours, 1999.
- *Sans retour ni consigne*, J.-F. Batelier, Ed. SEDAG, 1981.
- *L'Illustration*, n° spécial « La maison », n° 4491, mars 1929.

© Centre culturel d'Athis-Mons - BP 15 - 91201 - Athis-Mons Cedex - Tél. 01 60 48 46 18
Département Maison de Banlieue - 41, rue Robert-Schuman - 91200 Athis-Mons - Tél. 01 69 38 07 85
Réalisation : Edire - 38, rue d'Enghien - 75010 Paris - Tél. 01 47 70 77 00
Impression : Mouquet - 2, rue Jean-Moulin - 93350 Le Bourget - Tél. 01 48 36 08 54

Tiré à 1 000 exemplaires, février 2000

La forme urbaine que représente le pavillonnaire couvre des centaines d'hectares dans le nord de l'Essonne, et souvent plus de la moitié, sinon les deux tiers du patrimoine bâti de certaines communes. Cette exposition s'appuie sur le cas particulier d'Athis-Mons que nous commençons à mieux connaître (et de Juvisy-sur-Orge). L'évolution athégienne s'est reproduite à plusieurs exemplaires, avec des nuances locales qui tiennent au relief, à l'histoire et aux occupants qui s'y sont succédé.

Une première partie, « Mémoires », retrace les grandes étapes de ce développement, que certains ont pu appeler la « marée » ou la « crue » du pavillonnaire.

Une seconde partie, « Projets », devrait permettre – nous le souhaitons – de réfléchir ensemble sur cet héritage. Car les questions de la transformation et de l'adaptation de l'espace pavillonnaire sur/pour une ville sont vraiment d'actualité.

Une ville est complexe, elle bouge, elle peut se reconstruire, s'interroger sur son devenir, avec ses habitants comme avec ses représentants.

N'étant pas seuls préoccupés par notre environnement urbain de banlieue, pour élargir les approches, croisés les regards, nous nous sommes associés, et nous les en remercions, à :

– la Maison de l'Architecture et de la Ville, au Service urbanisme de la ville d'Athis-Mons, concernés au premier chef ;

– à l'Atelier public d'aménagement de Juvisy-sur-Orge ;

– au Service départemental de l'architecture et du patrimoine de l'Essonne,

– au Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement de l'Essonne.

Tarif adhérent : 20 F

Plein tarif : 30 F



Avec le concours de la
Politique de la Ville

