

Habitat individuel et ville nouvelle

Document Mémoire N°17

Avril 2016



©Cécilia Olivier

Documents mémoires déjà parus

- N°1 30 ans d'Essonne, 30 ans de Ville nouvelle, la naissance d'une Ville nouvelle. 1998
- N°2 Ville nouvelle d'Évry, les étapes de la naissance. 2000
- N°3 Souvenirs et affiches de 1973 à 1990. 2001
- N°4 Pierre Happert, chef de culture de la ferme du Bois-Briard. 2002
- N°5 Histoire et patrimoine de la région d'Évry. 2003
- N°6 André Lalande, une ville... un homme. 2004
- N°7 Témoin de l'enfancement des ZAC. 2005
- N°8 Le développement économique au temps de l'Épevry. 2006
- N°9 L'animation sociale et culturelle au temps des pionniers. 2008
- N°10 Les idées de départ des urbanistes d'Évry ville nouvelle. 2009
- N°11 Associations d'habitants n°1. 2010
- N°12 Michel Boscher 2011
- N°13 Associations d'habitants n°2. 2012
- N°14 Les métamorphoses d'un vieux foyer industriel : Corbeil-Essonnes et Évry. 2013
- N°15 Le manteau végétal. 2014
- N°16 Elio Cohen-Boulakia « Développeur de territoire » 2015

Au sommaire de ce numéro

Le mot du président

Franck Senaud

Page 3

L'habitat individuel en ville nouvelle d'Evry

Isabelle Bichon et François Delouvrier

Page 4

Quelques statistiques logement-population

Marianne Epaud et François Delouvrier

Page 8

Quelques plans légendés

Franck Senaud

Page 10

Genèse du « pavillonnaire ville nouvelle »

André Darmagnac

Page 14

Le pavillonnaire à Bondoufle

Nicole Marcille

Page 18

Urbanisation et habitat individuel à Courcouronnes

Dominique Planquette

Page 22

Lisses : un modèle social affirmé

Roger Parisot

Page 28

Evry : Maisons de ville aux Epinettes et aux Aunettes

Pascal de Maupéou

Page 34

Lotissement du Parc de Grand Bourg à Evry

Jacques Longuet

Page 38

Les pavillons des Coteaux à Evry

Joseph Nouvellon

Page 40

Ris-Orangis : le morcellement de la propriété

Max Duffar et Jean-Pierre Valjent

Page 44

Villabé : le pavillonnaire traditionnel

François Delouvrier, Marianne Epaud eLydia Louviot

Page 48

Le mot du président Franck Senaud

La publication de ce numéro est un petit événement à trois titres :

Sur la méthode d'abord. Si, précédemment, le choix du sujet du document mémoire était collectif, son écriture était le fait d'un seul car certains de nos brillants aînés (Darmagnac, Boulakia, Jarrige, Longuet..) bâtisseurs de cette ville nouvelle portaient seuls ce travail de mémoire qui nous anime: une réflexion sur le présent de la ville articulée à un travail d'archives.

Ici, aujourd'hui, il est le résultat d'un travail collectif, de plusieurs contributeurs (association locale, témoins..) que nous remercions encore, d'écrits coordonnés par Isabelle Bichon et François Delouvrier. C'est un travail de mémoires au pluriel que ce document vous livre.

Événement sur le fond aussi. Le pavillonnaire, un mode d'habitat que l'on ne s'attend pas à trouver comme sujet de réflexion en ville nouvelle, et pourtant ! Dans le travail en finesse d'urbanisme mené par d'Arcy, il y a beaucoup à apprendre sur la

composition urbaine, le lien à l'histoire, au territoire, à la nature dans ces dessins devenus pierres. La ville nouvelle a du penser avec ces modes d'habitation aussi. Un changement de génération apporte un changement de regard sur ces villes qui furent nouvelles. La comparaison avec les lotissements anciens de Ris-Orangis et plus récents de Villabé ou des Coteaux d'Evry est riche d'enseignements.

Dernier événement : sa forme nouvelle, due à Nadia Simony pour la nouvelle maquette, au travail photographique de Jean-François Monod et Lætitia Villetard qui répond et enrichit le travail de mémoire visuelle mené par Dominique Planquette et notre association depuis 1982.

Méthode, regards, formes, autant de passages de génération en génération qui nourrissent ce « document événement » et vous invitent à nous rejoindre par la lecture. Ou mensuellement autour d'un verre :)



L'habitat individuel en ville nouvelle d'Evry

Isabelle Bichon & François Delouvrier

Prévue dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région de Paris publié en 1965, Evry est l'une des 5 villes nouvelles de la région parisienne, dont l'ambition était de créer des pôles urbains re-structurateurs de grands secteurs de banlieue, comprenant des emplois, une centralité forte, et à proximité de l'habitat de forte densité. Cependant une place était donnée à l'habitat à plus faible densité, petits collectifs et maisons individuelles.

L'urbanisation des terres agricoles du territoire entre les vallées de la Seine, de l'Orge et de l'Essonne s'est engagée il y a une centaine d'années par phases successives : après les lotissements bourgeois des parcs de château de la fin du 19ème siècle, ce sont les lotissements populaires des années 20/30, puis les grands ensembles des années 50/60.

L'urbanisation en ville nouvelle se distingue par une décision de l'Etat et un portage continu pendant 30 ans, marquée par une programmation forte et une réalisation opérationnelle à un rythme soutenu de plus de 1000 logements par an en moyenne.

La programmation initiale prévoyait la réalisation de logements individuels

Elaborée à la fin des années 60 sur un grand secteur de 14 communes entre les vallées de la Seine de l'Orge et de l'Essonne, la programmation affichait en termes d'habitat plusieurs objectifs :

- La vocation résidentielle de certains secteurs doit être exploitée « afin de diversifier au maximum le profil sociologique des futurs habitants par une offre adéquate du genre d'habitat convenant à chacun »

- Sont évoqués en particulier les secteurs moins bien desservis, les extensions de village et les sites intéressants par leur topographie, leur végétation, la valeur de leur environnement...

Cette programmation était déclinée spatialement dans un document de planification territoriale : le schéma des structures publié en mai 1969, qui a servi de base à la localisation des secteurs d'activité, des zones d'habitat, des parcs et espaces verts majeurs en fonction d'une définition de principe des grandes infrastructures ferrée et routières.

L'évolution de la programmation

Depuis les années 60, la vision des pouvoirs publics sur l'habitat individuel a changé.

Après une période qui privilégiait la réalisation de grandes opérations de logements collectifs (les grands ensembles) pour mettre en place une production de masse destinée à satisfaire les importants besoins des générations du baby boom, l'Etat a mis en place à partir des années 1970, des politiques favorisant l'accession à la propriété à prix maîtrisé à destination des classes moyennes et des classes populaires supérieures sous la forme d'une production diversifiée de petits immeubles et d'habitat individuel dense.

Chalandon et le développement de l'habitat individuel

Sous la présidence de Georges Pompidou, Albin Chalandon, ministre de l'Équipement et du Logement, de juin 1969 à juillet 1972, engage une révision radicale de la politique du logement et de l'urbanisme marquée entre autres par la promotion

Les villes nouvelles apporteront leur contribution à cette production, et sur la ville nouvelle d'Evry un ensemble de 1500 logements - comprenant environ 1400 chalandonnettes - a été réalisé sur le territoire de la commune de Bondoufle dans la ZAC des Trois Parts par le groupe OCIL.

Avec les décennies suivantes, le rejet dans les territoires de grande banlieue, du grand collectif et

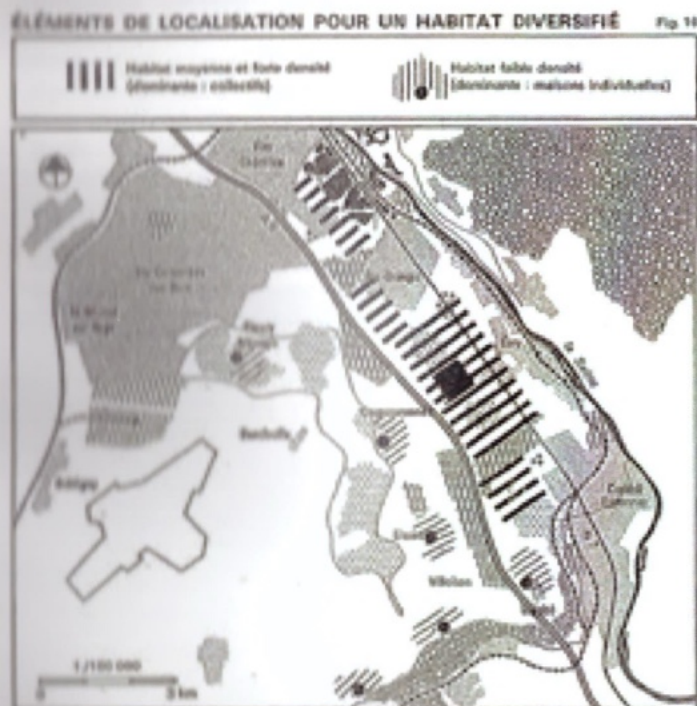
le développement de l'accèsion à la propriété a modifié l'offre d'habitat : on a privilégié la réalisation d'opérations de taille moyenne ou petite de 20/30 logements à 70/80 logements sous la forme de pavillons ou de petits immeubles de 3/4 étages maximum.

Jusque dans les années 2000, en dehors de quelques grandes opérations (grands ensembles mais aussi grands secteurs pavillonnaires comme à Mennecy ou Saint Germain les Corbeil), l'urbanisation de la plupart des communes de la partie nord de l'Essonne s'est réalisée par extension progressive des bourgs sous la forme de lotissements greffés sur les routes départementales.

En ville nouvelle la démarche a été beaucoup plus planifiée. Des emplacements destinés à l'accueil de logements individuels ont été réservés dès la programmation initiale dans le cadre du schéma des structures évoqué plus haut, schéma qui a évolué au fur et à mesure de l'avancement de la construction de la ville.

Partant d'une programmation sur un territoire d'une quinzaine de communes, la mise en œuvre opérationnelle s'est concentrée essentiellement sur les 4 communes de Bondoufle, Courcouronnes, Evry et Lisses, avec la réalisation de plus de 1000 logements par an en moyenne.

En même temps que le lancement des premiers quartiers de logements collectifs sur la commune d'Evry : Champrier du Coq et Evry I (Pyramides), la réalisation d'un premier quartier pavillonnaire de 1500 logements a été engagée sur Courcouronnes (la ZOH de Courcouronnes) puis les secteurs de Bondoufle : les 3 Parts (1500 logements en 1974/75) et la ZAC de l'Ecoute s'il pleut (La Haie Fleurie pour 430 logements).



Ont suivi à Lisses : le Long Rayage, Lisses Extension, la ferme de Place, et à Courcouronnes : Courcouronnes Centre secteur A et B (Les Bocages), puis à Bondoufle : le quartier du Golf de Bondoufle.

Par ailleurs, dans le secteur central de la ville nouvelle entre RN7 et A6, la recherche d'une offre diversifiée a abouti à la réalisation de programmes d'habitat individuel dense souvent mixés avec des petits immeubles collectifs. C'est le cas au Canal, aux Aunettes et au Bois Sauvage.

L'urbanisation des coteaux de la vallée de la Seine s'est poursuivie au cours des années 1980, 90 et 2000, par la création de lotissements dans les anciennes grandes propriétés : ce sont le lotissement communal aux Tourelles, et le secteur de la rue des Vignes, et les ensembles pavillonnaires du secteur de Grand Bourg et de la ferme Delbard.

A Lisses 300 logements ont été réalisés dans le secteur Leonard de Vinci à la fin des années 2000.

Les caractéristiques du tissu pavillonnaire de la ville nouvelle

Les quartiers pavillonnaires sont majoritairement situés dans le secteur de la ville nouvelle situé à l'ouest de l'A6 sur les communes de Lisses, Bondoufle et Courcouronnes.

Destinés à l'accession à la propriété, ils sont organisés sous la forme d'extension des bourgs et villages anciens notamment à Lisses Extension et Courcouronnes Centre, ou d'enclos entourés de verdure dans les lisières de l'urbanisation. C'est le cas pour les Bocages de Courcouronnes, pour Léonard de Vinci, et pour le golf de Bondoufle. Pour la Ferme de Place, le même principe a été mis en œuvre pour éviter une urbanisation continue le long de la rue de Paris. Certains de

ces enclos ont été lotis sous la forme de terrains à bâtir avec un soin particulier apporté aux espaces publics et aux clôtures.

Réalisés par des promoteurs immobiliers, Il s'agit d'individuels en habitat groupé de densité forte (30 à 50 logements à l'hectare), dont la taille a diminué à partir de la fin des années 80 (de 120/130 m² à 90/100 m² en moyenne et représentant plusieurs gammes de prix depuis l'accession sociale jusqu'aux logements haut de gamme du Golf de Bondoufle.

Sur le secteur central, au Canal et aux Aunettes en particulier, ce sont des programmes de maisons de ville à forte densité (60 à 80 logements à l'hectare) en accession à la propriété souvent mixés avec des petits immeubles collectifs locatifs sociaux.

La fin de la ville nouvelle et l'élargissement du périmètre

En 2000, l'opération d'intérêt national Ville Nouvelle d'Evry est achevée. Les communes de Ris-Orangis, en 2004, puis Villabé, en 2010, intègrent la communauté d'agglomération.

Le logement individuel est particulièrement important à Ris-Orangis. On retrouve ainsi de



à
s

it
0
é
à
s
e
e

n
e
)
s

nombreuses maisons de villes traditionnelles entre la Seine et la RN7.

Le lotissement des Hameaux de la Roche, construit après les années 50, se caractérise par son mode alvéolaire : plusieurs maisons sont rassemblées dans une boucle. Les circulations dans le lotissement y sont ainsi limitées.

On retrouve au centre de Villabé des maisons à caractère villageois. Les programmes de logement individuel sont relativement récents et présents en bordure de Corbeil et en périphérie de l'A6.

L'ensemble de logements de la Croix aux Bergers à Lisses

t

e
,
a

t
e

Situé dans le quartier du Long Rayage, l'ensemble de logements a été aménagé sur un terrain vierge de 3 ha. Réalisé dans le cadre de la ZAC, il a été aménagé par les architectes de l'équipe Gamma Architecture et livré en 1977. L'opération s'intègre dans un quartier qui dispose de nombreux équipements : une crèche, une piscine, une salle des fêtes, un centre commercial de proximité et deux groupes scolaires. L'équipe d'architecte a volontairement mis l'accent sur la diversité des espaces publics : placettes, promenade piétons, jeu des volumes, des façades et des toitures. Même si le cheminement piétonnier a été valorisé, l'accès automobile aux garages individuels a été pris en compte. Toutefois, l'accès des visiteurs du quartier se limite aux parkings dédiés en périphérie.

Les espaces extérieurs privatifs comptent un patio, qui fait le lien entre l'intérieur et l'extérieur, et un petit jardin privatif.

Les logements sont destinés à des familles et sont disponibles en 4 ou 5 pièces. Leur superficie va de 83 m² à 100 m². Chaque logement dispose de 3 ou 4 chambres, d'une lingerie, d'une salle d'eau ou d'une salle de bain à chaque niveau, et un garage. Les pavillons sont groupés deux par deux et mitoyens.

Courcouronnes © D.Planquette.1975

Les Trois Parts à Bondoufle

Réalisé sur la Zac des Trois Parts, le programme prévoyait plusieurs lotissements aménagés par des promoteurs proches de l'Office Central Interprofessionnel du Logement (OCIL). Sur 65ha, 1500 logements furent construits sur une dizaine d'années. Des équipements et services publics venaient compléter l'offre aux habitants.

Le lotissement des Héliotropes, conçus par les architectes Andrault et Parat se caractérisent par de spacieuses terrasses, qui ne sont pas sans rappeler leurs réalisations des Pyramides.

La plupart des logements sont en accession à la propriété ce qui a induit une réelle stabilité de la population.

Article écrit pour le Cahier n°22 « *Le grand pari des p'tites maisons. Histoire et projet des pavillonnaires en Essonne* » Maison de Banlieue et d'Architecture en Essonne



Quelques statistiques logement population

Territoire Evry - Centre – Essonne : logements individuels par commune

Croissance démographique des communes de la CAECE

Source FILOCOM 2011	TOTAL logements	Résidences principales	Population des résid. principales	% logements collectifs	% logements individuels	Total logements individuels
Bondoufle	3 366	3 259	9 291	18%	82%	2 760
Courcouronnes	5 294	4 952	14 391	66%	34%	1 800
Evry	23 019	20 312	54 191	89%	11%	2 532
Lisses	2 763	2 662	7 555	27%	73%	2 017
Ris-Orangis	11 499	10 665	27 685	71%	29%	3 335
Villabé	1 885	1 748	4 896	23%	77%	1 451
Total ECE 6 communes *	47 826	43 598	11 8007	71%	29%	13 895
Total ex-ville nouvelle **	34 442	20 520	85 428			9 109

le territoire Évry Centre Essonne (ECE): Bondoufle, Courcouronnes, Evry, Lisses, Ris-Orangis et Villabé

** l'ex ville nouvelle comprenait les 4 communes de Bondoufle, Courcouronnes, Evry et Lisses

Commentaires

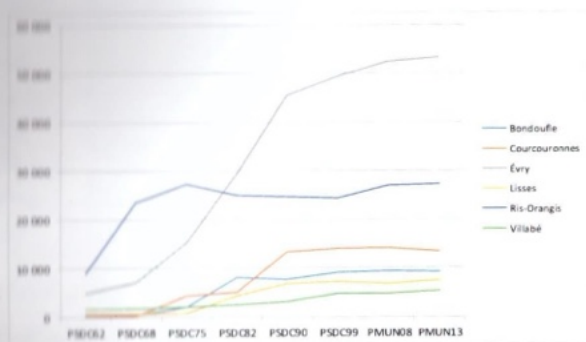
Sur les 6 communes du territoire on compte environ 14 000 logements individuels soit près de 30% du total logement. Cependant, le classement des communes diffère selon que l'on considère les valeurs relatives ou les valeurs absolues de logements individuels.

En valeur relative, le taux de logements individuels est plus important à Bondoufle (82%), puis à Villabé (77 %), Lisses (73%), Courcouronnes (34 %), Ris-Orangis (29 %) et enfin à Evry (11 %). En valeur absolue, le nombre de logements individuels est plus important à Ris-Orangis (3 335), puis à Bondoufle (2 760), Evry (2 530), Lisses (2 020), Courcouronnes (1 800), et enfin à Villabé (1 450). L'ex-ville nouvelle (Bondoufle, Courcouronnes, Evry et Lisses) représente 72 % du total logement du territoire Évry Centre Essonne, 72% de la population, et 66% des logements individuels

Aspects méthodologiques :

Le fichier Filocom synthétise des informations provenant de différents fichiers fiscaux. Les données sont de 2011. Les résultats ne sont pas totalement identiques à ceux de l'INSEE mais les ordres de grandeur et les tendances sont cohérents. N'ayant pas le nombre de logements individuels, ce dernier a été calculé en appliquant leur pourcentage au nombre total de logements, en supposant que le pourcentage de logements individuels est le même sur le total logement que sur les résidences principales ; cela ne donne pas un chiffre exact mais une valeur approximative pertinente

	Population RGP1962	Population RGP1968	Population RGP1975	Population RGP1982	Population RGP1990	Population RGP1999	Population municipale RP2008	Population municipale RP2013	% croissance annuel
Bondoufle	261	285	2 097	8 120	7 719	9 129	9 370	9 198	7,2
Courcouronnes	164	179	4 309	5 071	13 262	13 954	14 101	13 466	9,0
Évry	4 909	7 113	15 354	29 471	45 531	49 437	52 500	53 237	4,8
Lisses	586	681	738	4 343	6 860	7 206	6 830	7 579	5,1
Ris-Orangis	9 027	23 511	27 249	24 925	24 677	24 436	27 006	27 312	2,2
Villabé	1 676	1 727	1 980	2 554	2 995	4 832	4 847	5 327	2,3



Source Insee. Recensement général de la population. La méthode de recensement a changé à partir de 2000

Commentaires

Le graphe ci-dessus montre l'impact de l'OIN (Opération ville nouvelle) avec la construction massive de logements sur les 4 communes concernées (voir l'article sur Villabé).

Ris-Orangis, commune déjà peuplée en 1962 de 9 000 habitants a vu sa population multipliée par 3 en 1975, après la construction du grand ensemble du Plateau et des ensembles d'habitat social entre la RN7 et la Seine ; la population s'est stabilisée autour de 27 000 habitants en 2008 et 2013, après une baisse entre 1982 et 1999.

Évry a eu une première période de croissance jusqu'en 1968 sur le secteur entre la RN7 et la Seine avec la construction des ensembles du Parc de Petit Bourg, de la rue Mathilde, du Mousseau et du Bonhomme en Pierre, suivis avant 1975 du Parc Elisabeth, du Parc aux Lièvres et d'Aguado. À partir de 1972, ce sont les quartiers ville nouvelle. Entre 1962 et 1999, la population a été multipliée par 10

Analyse réalisée par Marianne Epaud et François Delouvrier. Mars 2016

Lisses Centre

① la ville nouvelle négocie avec le politique : voir piétonne jusqu'à l'église structure la zone et évite la desserte voiture pour 200 logements !

② Grande parcelles (prés, fruitières, vignes, étables...) découpées et loties dans les années 50.

GREFFE DE VILLAGE.

- Unités de tailles moyennes pour éviter les trop grands ensembles (comme Mennecy ou St Germain)
- On prolonge des chemins en dessertes voitures lentes.



③ Grandes propriétés insèrent chemins pour accès milieu de parcelle

④ Décaissage de promoteur plus simple

⑤ logique de la ville nouvelle (IAC): Terrain + grand (foncier public acheté) ⇒ plan massé général orthogonal conservant ancien espace de prairie et créant une continuité.

⑥ le pavillonnaire s'appuie sur l'ancien parc/bois près de la mairie. Il ne s'agit pas de rentabiliser l'espace à tout prix.

COURCOU RONNES Centre

1973 (au même temps que
PALIÈRES et Champigny du C.)

In quartier pavillonnaire / Extension urbaine / + espaces libres / Nouvelle voirie "Pierre Bérégovoy"
1500 logements en / + éloigné du centre / + auto suffisante / connecté au rond point du
la parties / bourg / traité de Rome et double voie.

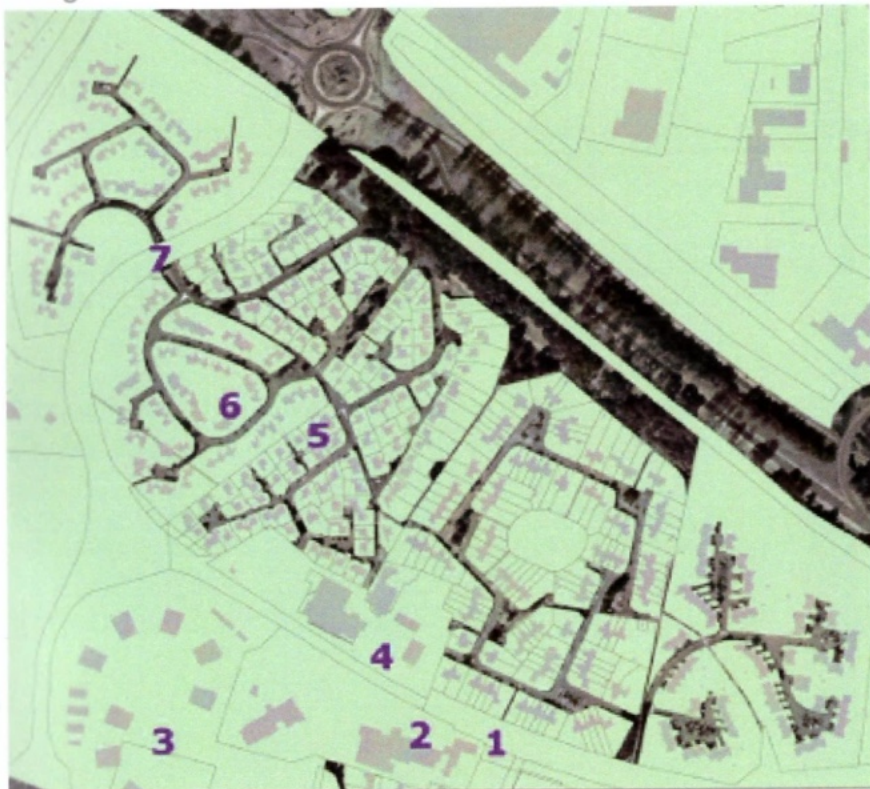
1 On préserve l'ar-
rière du village et
on ne construit que
à l'autre côté de la
route.

2 On crée le
lien ancien -
nouveau, on place
ici les écoles

3 On crée des HLM
au bout de village
autour de dessertes
primitives. Route
en cul-de-sac mais
équipée en espace boisé.

4 On crée commer-
cial fait de lien
de part et d'autre
de la voie (Mairie
de Thoiry)

5 Lotissements
groupés de
premier tiers



6 Maisons isolées sur
parcelles avec espace devant/
derrière ou maisons de
ville mitoyennes.

7 Le grand maillage de dessertes
avec seulement 2 entrées limite le
nombre d'accès à la route principale
est un élément de qualité.

COURCOURONNES les Bocages

LÉGENDES FD/FS.

lots plus petits:
de 30 à 50 maisons
individuelles.

Grande supérieure:
Accession à la
propriété

Hameaux séparés par
des allées vertes.



URY Bois sauvage / Bois Guillaume

Stratégie de s'appuyer sur la fin du quartier
d'abord: entre la N7 et la route de
Nemours



① PME, PMI
compatibles avec
logements

② Mur
reconstitué

③ Ilôt relativement
fermé mais pas
baricade: création
d'ambiances (squares,
allées, noms de rues,
Fontaine Wallace...)

④ Petit bois

⑤ Petits collectifs ou
maison (lots de
12 à 20 unités): très
dense sur du "chant
de gaume"

⑥ Rideau de petits
collectifs qui
s'élèvent (2 à 3 étages)

⑦ Logements 4 à 5
étages le long de la
voie de bus pour absor-
ber bâtiment GAUDIN
(sq Ch. Ricket) 10 étages,

Genèse du « pavillonnaire ville nouvelle »

André Darmagnac

Après les décennies 50-60, marquées par les « grands ensembles » collectifs, la mode du retour à la rue s'imposait en France dans l'opinion des professionnels, et plus encore chez les promotions d'étudiants en architecture. L'idée était d'accorder une plus large place à l'habitat individuel, mais en l'organisant lui aussi autour d'un réseau d'espaces publics : un maillage de rues et de places.

L'équipe de jeunes concepteurs de la ville nouvelle d'Évry s'inscrivait totalement dans ce courant de pensée. Dès le départ, elle proposa que la zone à l'ouest de l'autoroute A6 serait à dominante pavillonnaire, tandis que le collectif serait presque exclusif en zone centrale, entre A6 et RN7. Notre collègue Gérard d'Arcy fut désigné comme l'architecte coordinateur de tout ce secteur ouest, qui outre l'habitat, recevrait aussi beaucoup de zones d'activités et ferait transition vers la campagne protégée du plateau de Brétigny.

Pour appliquer avec sérieux et méthode cette volonté de retour à la rue dans un tel contexte, Gérard d'Arcy souhaita consulter des collègues libéraux, en leur commandant une étude.

L'étude Guislain-Le Van Kim sur Courcouronnes

L'atelier Gogois-Guislain-Le Van Kim était de Lille. Agés d'une dizaine d'années de plus que les jeunes équipes des villes nouvelles, ces trois collègues adhéraient au « vent nouveau », en ajoutant une réelle pratique de terrain, et qui plus est, dans une région de solide expérience d'habitat individuel. Eux

aussi avaient assimilé le message que des sociologues comme Henri Lefebvre, auteur du « Droit à la ville », livre culte dès avant 1968, soufflaient dans les ateliers de Beaux-Arts : Le Corbusier a tué la rue ! Les conséquences sont graves pour la société. Tout cela sous-tendait les réflexions de notre jeune équipe d'Évry, qui s'articulaient alors autour de la recherche de ce que nous nommions la « trame minérale », opposée aux prairies sur lesquelles étaient construites les tours et barres des grands-ensembles.

L'opinion générale de l'époque était réceptive elle aussi. On s'inquiétait de ces « blousons noirs » de Sarcelles ou autres cités-dortoirs récentes, de leurs vols de voitures, de leurs violences. Le Général de Gaulle était toujours là, l'État avait encore de l'autorité et de l'argent. La génération de la Résistance tirait les ficelles de la plupart des services ministériels. Les solidarités entre le peuple et la bourgeoisie, forgées pendant la guerre, fonctionnaient encore. On croyait aux Maisons de la Culture et à l'Éducation Populaire. Un certain humanisme était de mise, jusque dans les tutelles de l'urbanisme et du cadre de vie. De Gaulle avait lui-même fait du plan quinquennal « l'ardente obligation » de la nation.

Tout naturellement, l'étude Guislain-Le Van Kim proposa pour Courcouronnes une structure de type village traditionnel étendu. Le vieux bourg restait le centre de la composition, mis en valeur et embelli, et prolongé par un réseau de rues, places et

placettes, d'abord encadrées de petits immeubles collectifs. En s'éloignant vers les périphéries, les petites maisons unifamiliales prendraient le relais, tout en continuant d'encadrer l'espace public par leurs façades ou murs de clôture, cachant les jardins privés. L'animation serait soutenue par les commerces de proximité, les écoles, collège, gymnases... regroupés en pôles de vie, et par la diversité des habitants, appartenant à tout l'éventail socio-professionnel et contraints de se croiser dans ce passage obligé qu'est la rue, aménagée confortablement pour toutes les circulations, douces ou automobile.

Le refus des promoteurs

Avant même le départ du Général, dans les professions de l'immobilier, les dernières années furent marquées par des piaffements d'impatience de promoteurs qui se plaignaient de l'excès de dirigisme. Le SDAU de 1965 avait, en de nombreux secteurs, brisé leurs initiatives d'achat de terrains à bon marché, sur lesquels ils avaient espéré réaliser de coquettes plus-values. Un article du Monde publia une carte de l'Île de France sous le titre « la carte de la spéculation foncière deviendra-t-elle le vrai schéma-directeur de l'Île de France ». La France gaullienne était accusée de trop cultiver le modèle soviétique, avec ces équipes d'urbanistes de l'État, qui posaient des contraintes beaucoup trop lourdes, simplement bonnes à amenuiser les marges des dynamiques entrepreneurs.

Après le départ du Général, cette poussée libérale s'afficha au grand jour. Le ministre Albin Chalandon en fut l'une des figures emblématiques. Il s'imposa en annonçant dès son arrivée la décision fracassante d'abolir le permis de construire. Le concours national pour des maisons individuelles à coût réduit, par abaissement des normes de construction, appelées « chalandonnettes », le rendit encore plus célèbre.

Les propositions de Guislain et Le Van Kim tombèrent très mal dans pareil contexte. André Lalande, notre directeur, les présenta à la profession des promoteurs, et la réaction fût très défavorable. Aucun ne se porta candidat pour l'achat de lots en vue d'y construire des maisons individuelles. Trop de contraintes, trop d'espaces publics dont l'aménagement pèserait sur le bilan.

La demande de pavillons était en forte croissance, mais pas pour ce type d'urbanisme, trop dense. La tendance – voulue ou suggérée – était à la maisonnette au milieu de son terrain, avec le moins possible de voiries nouvelles et d'espaces publics. Je me souviens du visage consterné de Gérard d'Arcy, à son retour dans l'atelier après la réunion. L'étude Guislain Le Van Kim ne servirait pas de plan général. Le libéralisme triomphait, prenant son inspiration dans les banlieues anglaises ou américaines : une certaine idée de « ville à la campagne », basée sur l'usage de l'automobile, alors que nous avions pensé structurer la ville nouvelle autour des transports en commun. Dans les années quatre-vingt, il faudra même ajouter un golf pour compléter le modèle de cette « suburbia ». Un modèle où la rue n'est plus un espace de vie sociale, mais une simple desserte automobile.

Dans ces conditions, l'atelier fut invité à imaginer un autre plan d'ensemble, qui s'inspirerait des propositions des promoteurs. Et le cabinet Guislain-Le Van Kim reçut, à titre de consolation, la commande pour quelque équipement public, école ou maisons de quartier.

Les ajustements de l'EPEVRY – les tendances nouvelles

Dans l'obligation de trouver un compromis, Gérard d'Arcy s'efforça de conserver de l'étude première les points auxquels nous tenions le plus : mise en valeur du vieux bourg, regroupement des moteurs

d'animation sur des pôles de vie – mail Thorigny par exemple – et quelques programmes de petits collectifs : programme HLM dans une clairière aménagée dans le petit bois, et un autre, en accession, qui sera construit à l'est du village par l'architecte Roland Simounet, admirateur des paysages de kasbah, un modèle très en vogue à l'époque...

Le reste fera droit aux préférences des promoteurs, appuyés sur la demande du marché. Plus de rues de village, seulement des voies de desserte automobile. Cependant, l'Epevry s'efforça d'ajouter quelques améliorations, qui seront reconduites dans les autres opérations de maisons individuelles, sur toutes les communes. Elles font la singularité du pavillonnaire ville-nouvelle, décrite dans ce volume par Isabelle Bichon et François Delouvrier. On y retrouve les grandes orientations de la politique d'espaces verts, de paysagisme, de circulation, de mixité sociale, appliquées dans l'ensemble de cette opération d'intérêt national : lac de Courcouronnes, extension du centre prévue dans le secteur Bois Briard, park-way entre ce secteur et le lac, insertion dans un schéma routier d'ensemble, conçu dès le



départ en fonction des besoins prévus pour la phase finale...

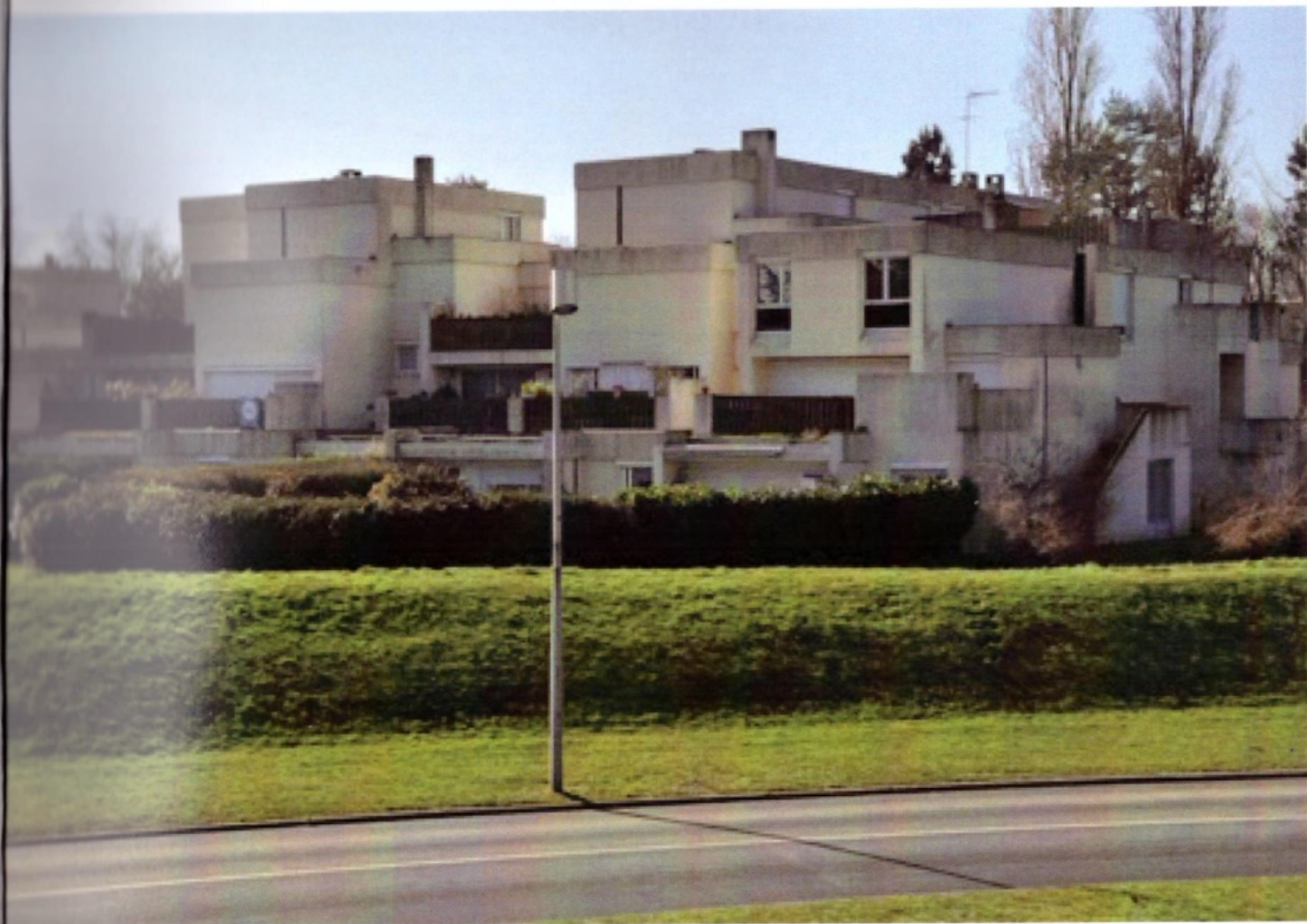
Quarante ans après, les idées des professionnels ressemblent beaucoup, de nouveau, à celles qui avaient inspiré l'étude Guislain-Le Van Kim. Le souci de sauvegarde de la planète ramènerait à un urbanisme compact, aux liaisons douces, aux transports en commun, au mixage social et aux espaces publics pour désamorcer les tensions dans la diversité des populations. On reparle du modèle des vieux villages comme structure spatiale la mieux appropriée pour répondre à ces préoccupations.

Mais les esprits évoluent lentement, et il sera long de revenir sur les perspectives de « ville à la campagne » basée sur l'usage de l'automobile. L'opinion s'est habituée à loger loin du travail, au plus proche de la nature, même si cette organisation de l'espace est la plus génératrice de gaz à effet de serre, et si elle accentue la fracture entre ghettos de riches et ghettos de pauvres. Les écoquartiers fleurissent ici et là, leur densité est forte, mais ils sont surtout accessibles aux revenus élevés. Et les espaces publics y sont souvent sommaires. Il sera intéressant d'observer comment notre société parviendra à gérer ses contradictions, alors qu'elle mesure de mieux en mieux la valeur de la paix sociale.

Janvier 2016

Lisses. La ferme de Place ©L. Villetard 2016.

la
els
qui
Le
un
ux
ux
ins
èle
la
es
ng
la
le.
au
te
de
re
es
st
us
nt
nt
s,
ur
.6



Ensemble construit à Bondoufle par Rolland Simounet: donner l'impression d'une Kasbah. ©D.Planquette

Le pavillonnaire à Bondoufle

Nicole Marcille

Au début des années 1970, Bondoufle se présente comme un petit village rural de 285 habitants dont l'activité principale se concentre autour de deux fermes pratiquant une culture plutôt spécialisée dans la production de céréales.

Déjà dans les années 1960, avec la construction de l'autoroute A6 et l'urbanisation des communes voisines, les fertiles terres agricoles de Bondoufle se trouvent menacées.

Deux événements nationaux vont accélérer le processus d'urbanisation :

Le décret de création des villes nouvelles en 1965

En 1967, la Mission d'Etude et d'Aménagement (MAE) est mise en place et est chargée de proposer un schéma d'aménagement sur 14 communes. In fine, le périmètre opérationnel sera limité à 4 communes : Evry, Courcouronnes, Bondoufle et Lisses, bientôt rejointes par Le Coudray-Montceaux. Les équipements projetés sont situés de préférence dans le nouveau centre urbain : Evry. Les communes rurales situées à l'ouest de l'autoroute A6 : Bondoufle, Courcouronnes, Lisses, ont une vocation d'habitat pavillonnaire.

A la MAE succède en 1969 l'Etablissement Public d'Evry (Epevry).

Après le vote de la loi Boscher définissant le statut institutionnel des villes nouvelles, un territoire (zone de l'Agglomération Nouvelle) devant recevoir les nouvelles urbanisations est prélevé sur les

communes membres. Cette ZAN est gérée par un Syndicat Communautaire d'Aménagement (SCA).

Depuis une nouvelle loi de 1984 sur les villes nouvelles, le SCA a laissé place au Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN) compétent sur la totalité des territoires des communes.

En 2000, le Conseil d'Etat officialise l'achèvement de la ville nouvelle, avec pour conséquence la dissolution du SAN et d'Epevry.

Une nouvelle loi sur l'intercommunalité a permis aux villes gravitant autour d'Evry d'entrer dans une nouvelle structure appelée « Communauté d'Agglomération d'Evry Centre Essonne » Ris-Orangis en 2004 puis Villabé en 2010.

Le plan d'Albin Chalandon

Ce plan du ministre de l'Équipement et du Logement de 1968 à 1972 vise à développer la maison individuelle.

L'Office Central Interprofessionnel du logement (OCIL), organisme public collecteur du 1% patronal, principal gagnant du concours pour la région parisienne obtint la maîtrise d'ouvrage de la ZAC des Trois Parts, créée par arrêté préfectoral en juin 1972.

Cinq promoteurs, liés pour la plupart à l'OCIL, se partageront la maîtrise d'ouvrage pour la construction de 1502 logements sur un terrain de 65 hectares.

Plus de 90 % des logements réalisés sont des pavillons individuels ou des logements collectifs en accession à la propriété. La proportion du locatif

reste très faible. Ils sont destinés aux familles à revenus moyens et la densité de l'habitat y est relativement élevée.

Malgré les défauts de qualité reconnus au plan national au programme des « chalandonnettes », la ZAC des Trois Parts n'a pas connu de problème majeur de malfaçons et certaines maisons bénéficient même d'un label de confort acoustique, nécessité par la proximité du Centre d'Essais en Vol de Brétigny.

Les différents programmes initiés par la ville nouvelle ou issus du concours Chalandon ont été réalisés sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Ils ont été construits autour du vieux village, à l'ouest pour la ZAC des Trois Parts, à l'est pour la ZAC de l'Écoute s'Il Pleut (Haie Fleurie et Demoiselles), puis à l'est et au Sud pour la ZAC des Cinquante Arpents (le Golf). Entre ces grands quartiers, sur les surfaces libres, se sont insérés des lotissements.

Le vieux village

Les nouveaux quartiers d'habitations sortent de terre à partir de 1974 et représentent à ce jour plus

de 250 maisons. Les plus importants sont le Quartier de la Forge (71 maisons) Les Verts Domaines ou la Germignonnerie (37 maisons) Le Clos Pasteur (34 maisons). Le dernier est le Clos du Centre et il semble qu'il le restera car la politique de la municipalité actuelle est de privilégier de petits immeubles de logements en accession à la propriété tels ceux érigés à la place de l'ancienne mairie ou ceux du promoteur Bouygues à l'angle de la rue Charles de Gaulle et de l'Écoute s'il Pleut.

Les Trois Parts

Les différents programmes immobiliers sont réalisés de 1972 à 1980 :

Les Béguines. Fin 1972, une première tranche de 80 maisons est lancée, suivie d'une seconde de 99 maisons. Ces maisons se caractérisent par leurs fenêtres en forme de trapèze et leur séjour cathédrale.

Les Coccinelles. 152 habitations, toutes de plain-pied, construites entre 1978 et 1980.

Les Losanges En 1973 et 1974, 129 pavillons jumelés originaux sont caractérisés par des fenêtres en losange et une verrière placée sur le toit-terrasse.

Les Aubépines. 28 maisons de plain-pied construites entre 1973 et 1975.

Les Saplo. Sous le terme les maisons SAPLO (Société Auxiliaire de Promotion du Logement) 757 logements ont été construits entre 1972 et 1978. Ces pavillons mitoyens possèdent un étage jusqu'au type F5, et deux étages pour le type F6. Le toit est en shingle.

La Zac de l'Écoute s'Il Pleut

Deux résidences « La Haie Fleurie » et les « Demoiselles de Bondoufle » ont été construites sur la ZAC de l'Écoute-s'il-Pleut,



d'une surface de 29 hectares, créée le 17 septembre 1973.

La Haie Fleurie

En 1975 commence la construction de la première des 9 tranches, 300 pavillons seront achevés en 1978. Au cours des années un bon nombre de ces pavillons se sont transformés et agrandis par des surélévations et l'adjonction de vérandas.

Les Demoiselles

Cet ensemble a été ainsi nommé en raison des prénoms féminins choisis pour les différents types de maisons construites en deux tranches : 130 maisons de 1975 à 1978.

Le Golf

Le site, d'une surface de 90 hectares a fait l'objet d'un classement en ZAC dite des 50 arpents en 1989. Le parcours de golf s'étend sur 63 hectares, l'immobilier occupe 27 hectares en huit résidences où seront livrées 369 maisons individuelles de standing entre 1990 et 1992 pour la plupart.

L'Orée du Golf

Aménagé en lotissements, ce quartier présente une grande variété de maisons, chaque acquéreur de parcelles ayant choisi librement son constructeur. 189 pavillons ont été construits entre 1990 et 1997, puis une extension de 19 maisons a été réalisée en 1997.

La résidence Mondésir

Les pavillons locatifs de la résidence « Mondésir » ont été construits en deux tranches par l'OPHLM, 52 pavillons en 1991 et 1992, puis en 2 autres tranches par Essonne Habitat : 54 pavillons en 1994 et 1997.

Bondoufle. Le Golf © L.Villerard 2016

Aujourd'hui Bondoufle compte plus de 9300 habitants. Une population jeune, citadine, venant le plus souvent de la région parisienne et désirant accéder à la propriété s'est fixée dans ce village depuis 1974. Quarante ans après, ces « colons » ont pris leurs racines, ont fait souche. Leurs souvenirs démarrent avec les premiers coups de pioche des bâtisseurs. Leurs enfants ont grandi et sont devenus parents. Ils sont attachés à leur quartier et animent bien souvent la vie locale. Certains sont partis, d'autres sont arrivés plus récemment, et ajoutent à la vitalité d'une commune riche d'une soixantaine d'associations de bénévoles, sportives, culturelles ou festives. La bibliothèque et le conservatoire de musique, danse et art dramatique par exemple ont été créés et gérés par des bénévoles avant d'être de compétence communautaire. Toutes ces associations sont fréquentées d'égale façon, avec convivialité, par





©L. Villetard 2016



tous les habitants sans distinction du lieu de résidence d'autant plus qu'un certain nombre d'habitants des quartiers plus anciens des Trois Parts ont déménagé dans les résidences de l'orée du golf ou du golf.

Un nouveau défi pour Bondoufle : Le Grand Parc (anciennement les Portes de Bondoufle)

A l'échelle de l'Ile de France, le SDRIF fixe des objectifs de construction de 70 000 logements par an et identifie des secteurs d'urbanisation préférentielle parmi lequel le site du Grand Parc à Bondoufle.

Une ZAC prévoyant la construction d'environ 2000 logements a été approuvée en 2010.

La commercialisation et la livraison de 228 logements est en cours. 32 maisons de ville individuelles sont prévues avoisinant les bâtiments collectifs en accession à la propriété et

en logements sociaux. Le programme, privilégiant les espaces verts et les liaisons piétonnes devrait se terminer en 2025.

L'intégration de ce quartier et les prochaines compétences de la nouvelle agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénard- écriront une autre histoire à conter dans 15 ans.

Février 2016



Bondoufle. Les Trois Parts

Urbanisation et habitat individuel à Courcouronnes

Dominique Planquette

En 1968, Courcouronnes, est un village rural de 179 habitants, marqué par la présence de la ferme du Bois Briard, très importante ferme du plateau qui exploitait l'ensemble des terres environnantes. Trente ans après c'est une ville de près de 14000 habitants (13954 au recensement de 1999). L'agriculture a disparue, et l'ensemble du territoire a été urbanisé dans le cadre de l'aménagement de la ville nouvelle d'Evry.

Inauguré en avril 1960, le premier tronçon de l'autoroute du Sud a coupé la commune en deux parties qui seront aménagées de manière différente. Dans le cadre de la programmation générale de la ville nouvelle d'Evry, une répartition différenciée de l'habitat était prévue avec un habitat à forte densité dans le secteur entre Autoroute du Sud et Nationale 7, et un habitat à forte dominante de logements individuels au sud de l'autoroute, espace intermédiaire entre le plateau rural de Vert le Grand et l'urbanisation dense entre Seine et A6.

La commune de Courcouronnes a été marquée par ces choix initiaux, et elle est aujourd'hui composée de deux grands secteurs très différents :

au nord de l'A6, un des grands quartiers centraux de la ville nouvelle : le Canal qui comprend 3000 logements, essentiellement en immeubles à caractère social, et au sud de l'A6 le secteur de Courcouronnes Centre qui comprend des parcs d'activité le long de l'autoroute, plusieurs quartiers à forte dominante d'habitat individuel qui se sont développés à partir de l'ancien village, et les deux équipements majeurs que sont le lac de Courcouronnes et la ferme du Bois Briard.

L'urbanisation du secteur de Courcouronnes Centre

Elle a été réalisée à partir des années 1970 en plusieurs phases, en prenant appui sur les marqueurs physiques du territoire de la commune.

Vue aérienne de Courcouronnes—Site officiel de la ville: www.courcouronnes.fr





L'aqueduc de la Vanne réalisé dans les années 1860 traverse le territoire communal dans sa partie sud. Il a été pris comme limite entre espace rural et espaces construits.

Ensuite, pour desservir les parcs d'activité et les secteurs d'habitat, une voie rapide a été réalisée sous forme de « parkway » avec 2x2 voies séparées par un terre-plein central planté ; ce sont les boulevards Maurice Schuman et Jean Monnet qui formeront la limite sud des parcs d'activités de Saint Guénault et du Bois Briard.

Les secteurs d'habitat de Courcouronnes Centre ont été réalisés sur une vingtaine d'années entre 1970 et 1990. Les premiers habitants sont arrivés en 1972 et la commune est passée de 179 habitants en 1968 à 4309 habitants au recensement de 1975. On distingue 4 secteurs :

- 1- la ZOH de Courcouronnes : 1200 logements construits entre 1972 et 1975
- 2- le Long Rayage réalisé à partir de 1975
- 3- les extensions sud du village sur les anciens vergers Layeillon qui datent des années 80
- 4- et au-delà de l'aqueduc, les Bocages construits fin des années 1985-90

La ZOH de COURCOURONNES

La ZOH de Courcouronnes - Zone Opérationnelle d'Habitat suivant la dénomination administrative d'origine - a été le premier quartier de Courcouronnes, mais il a été avec le Champtier du Coq un des premiers quartiers construits de la ville nouvelle d'Evry. Il a été le lieu de conception et de maturation d'un nouveau modèle de quartier de maisons individuelles. André Darmagnac l'explique dans son article.

Le schéma d'organisation du quartier a été élaboré par Gérard d'Arcy architecte urbaniste de l'Epevry en charge de l'aménagement du territoire de la ville nouvelle d'Evry situé à l'ouest et au sud de l'A6.

Ici, comme sur les autres communes de la ville nouvelle, Epevry a toujours respecté les anciens villages, on n'y touchait pas. Ils étaient hors de son périmètre d'intervention.

Le village situé sur une petite butte qui culmine au niveau de l'église était traversé par la route de Versailles trop étroite pour la circulation ; elle a été doublée par une voie nouvelle en pied de butte côté nord, le boulevard Maurice Bérégovoy. L'espace du coteau entre le boulevard a été réservé pour l'accueil des équipements collectifs.

L'ensemble de 1200 logements représentait un poids suffisant de population pour la réalisation d'un centre commercial de proximité et la création des équipements publics nécessaire à la vie des habitants. L'idée était que la vie quotidienne devait pouvoir être satisfaite dans le quartier, avec ses écoles, sa maison de quartier et les commerces utiles au quotidien (supérette, boulangerie, pharmacie..) et que la fréquentation des écoles et des commerces puisse se faire à pied.

La volonté d'Epevry était d'accueillir les différentes catégories de population et d'offrir une gamme large en termes de prix de maisons en accession, et deux ensembles d'immeubles l'un de logements en accession sociale à la propriété, et l'autre de logements locatifs sociaux réalisés par la société d'HLM Le Progrès (actuellement Effidis). Ces logements ont été réalisés sous forme de petits immeubles localisés dans un ancien bois de châtaigniers qui étaient coupés tous les 10-15 ans pour servir d'étais dans les mines du Nord. La volonté de d'Arcy était de pallier l'absence de jardins par un environnement vert, et afin de respecter le boisement, ces immeubles sont des plots placés en fonction des arbres à préserver et non un linéaire continu le long de la voirie.

Le quartier est organisé autour des espaces publics et des cheminements piétons sur lesquels on trouve les entrées des équipements, et les commerces sont regroupés sur une place publique qui accueille un marché forain.

L'Epevry a fait appel à sept promoteurs ; chacun a pris en charge entre 100 à 150 maisons.

La taille des maisons et leur prix variaient selon les promoteurs. Pour commercialiser leurs maisons les promoteurs, vantaient « le bel Evry » et donnaient aux différents lots des noms « grand siècle », comme le hameau Maintenon.

On y a intégré un ensemble de maisons accolées de type « chalandonnettes » de la société Saplo. Ces maisons, étaient en accession bon marché, vendues prêtes à finir et livrées les murs en plâtre. Tout le monde est arrivé en même temps, tous devaient bricoler, cela a fait une vie de quartier intense, une vie sociale et associative rapidement dense dès le début. Il fallait tout créer y compris l'association des parents d'élèves.

Avec la création en 3 ans de ce premier quartier et l'apport de 4300 habitants en plus, la commune a changé de physionomie. Cela a été un vrai choc pour les habitants du village et un bouleversement pour la vie municipale. Les élus du village se sont retrouvés en minorité et dès la première élection le conseil municipal a été entièrement renouvelé.

Les extensions sud du village

Les extensions se sont faites sur les vergers de Layeillon. M Layeillon avait été expulsé de Cachan et s'était installé ici où il pensait être tranquille, loin de Paris, pour mener ses activités ! Trente ans après, le voilà à nouveau obligé de quitter les lieux !

A l'automne, il vendait ses pommes et distribuait des recettes. Sa grange, dans le vieux village, était un vrai point de rencontre. Sa ferme et son habitation familiale abrite aujourd'hui la mairie de Courcouronnes.

Sur ces terrains, l'ancienne rue des Mathurines qui allait de la route de Versailles vers l'aqueduc a été préservée et mise en impasse pour la circulation automobile. De nouvelles rues de village ont été créées qui aboutissent au franchissement de

l'aqueduc de la Vanne vers la rue Joseph Letien. Et le long de ces rues environ 200 maisons ont été construites entre 1985 et 1987 par quatre promoteurs en s'inspirant du modèle des maisons de village. Un lotissement de terrains à bâtir d'une vingtaine de lots a permis aux acheteurs de construire la maison de leur choix.

Aux "VERGERS du BON Puits"

8, route de Versailles
à COURCOURONNES

91 - CORBEIL - ESSONNES - (Tél : 31 à Lisses)

Recette d'un succulent GATEAU aux POMMES : "Le COURCOURONNES"

--:--:--:--

5 à 6 pommes coupées en dés (soit 1 kg)
5 cuillères à soupe arasées de farine
5 cuillères à soupe de sucre en poudre
2 œufs entiers (sans la coquille!!)
1 paquet de levure Alsacienne

Le sucre et la levure sont mélangés et le sucre soit fondu.
Mettre à feu moyen 15 minutes seulement.

Les Bocages



Dans le schéma d'origine, ces terrains situés au sud de l'aqueduc de la Vanne, ne devaient pas accueillir d'habitat et étaient réservés pour d'autres usages : grands équipements verts, agriculture.... La création de la rue Noel Marteau entre la Route Départementale 31 (venant de Vert le Grand) à Bondoufle et la route de Mennecy (rue du 8 Mai 1945 à Lisses) a permis de contourner par le sud les urbanisations afin de rejoindre l'autoroute du sud à Lisses. Elle dessert également les terrains de Courcouronnes et de Lisses notamment le parc d'activités de Leonard de Vinci.

Le besoin de logements et la recherche d'une offre diversifiée de maisons de gamme supérieure a conduit à la création à la fin des années 1980 de cet ensemble d'environ 400 logements « Les Bocages », sur les terrains de Courcouronnes en limites communales de Bondoufle à l'ouest et de Lisses à l'est. Ce quartier est plus éloigné des équipements, moins dense avec des maisons de surface plus grandes à peine visibles de la rue derrière des haies hautes.

Pour préserver le caractère vert de ce site, des bandes/allées vertes, et des prairies plantées d'arbres en alignement, séparent les différents programmes. Les maisons sont accessibles par des voiries intérieures sans accès direct sur les rues Noel Marteau et Joseph Letien.

Le Long Rayage et les programmes du lac

Autour du lac deux programmes ont permis de bénéficier de la qualité du site donnée par la création au début des années 1970 du lac de Courcouronnes. Ce sont :

Les Bords du lac : un ensemble d'une centaine de logements, livrés vers 1975. Modèle innovation des années 1970, ces logements présentent de grandes terrasses et sont en duplex. On les classe dans la catégorie des logements intermédiaires (ou individuels

superposés) car chaque logement bénéficie d'un espace extérieur jardin ou terrasse.

La **Dame du lac** : 200 logements environ répartis entre petits immeubles en bordure du lac, situés là toujours afin d'offrir à ceux qui, en habitat collectif, n'ont pas de jardin mais un « joli » cadre, une belle vue. Les pavillons, et leur jardin, sont en arrière. C'était une volonté sociale forte de d'Arcy, Le quartier est construit sur un terrain aride, sur l'ancien plateau agricole, traversé par une route plantée de platanes : la route de Mennecy; elle a été partiellement déviée afin de conserver les arbres pour « ombrager » une place piétonne pour « redonner les arbres aux passants ». Place devenue place piétonne avec autour les équipements collectifs.

Il comprend 650 à 700 logements réalisés sur plusieurs lots promoteurs ; et, pour répondre à la demande, un lot d'une trentaine de terrains à bâtir organisé autour des espaces communs et avec des règles strictes concernant l'implantation et le choix

des clôtures et des plantations afin de lui donner une cohérence visuelle d'ensemble.

Datant de 1975, le Long Rayage est à cheval sur les deux communes de Lisses et Courcouronnes. A cette époque, l'Epevry ne tenait pas compte des limites communales. L'idée de parvenir à une seule commune dominait ses travaux.

Etre à cheval sur deux communes crée des situations cocasses. On a son adresse sur l'une, on vote dans l'autre. La règle : on vote dans la commune où se trouve la chambre des parents !

Par la suite il y a eu des ajustements, des rétrocessions entre communes.

*Témoignage recueilli par François Delouvrier
et Nadia Simony. Mars 2016*

1978. Courcouronnes. Les vergers Layeillon
©D. Planquette



Lisses : un modèle social affirmé

Roger Parisot

L'évolution de l'habitat à Lisses, depuis son intégration à la Ville nouvelle, est intimement liée à son histoire : celle d'un territoire agricole peuplé d'ouvriers et aux convictions sociales de ses élus, communistes de longue date. On ne peut pas comprendre les choix de développement de l'habitat à Lisses sans se référer à la rencontre entre Jean-Pierre Vervant, le maire communiste, habitant le bourg de Lisses et Gérard d'Arcy, urbaniste de l'Epevry et habitant lui-même, non pas un grand ensemble, mais une maison aux Patios à Grigny.

A la fin des années 1960, Lisses, se sont : un bourg et 5 fermes, dont on voit encore les bâtiments mais dont l'activité agricole a cessé.

En 1968, la commune compte 681 habitants et 738 habitants en 1975. A titre de comparaison la population de Courcouronnes était de 179 habitants en 1968 et 4 309 en 1975, sur la même période la population de Bondoufle, passait de 285 habitants en 1968 à 2 097 en 1975. Les chiffres du dernier recensement de 2007, permet de mesurer l'impact des choix de développement de chacune de ces communes : Lisses : 6 871, Courcouronnes 14 336, Bondoufle : 9 451, et pour Evry 53 221 !

Une histoire ouvrière

La population de Lisses des années 1950-60 est alors ouvrière. Elle travaillait dans les usines d'Essonne et du bas de Villabé, papeterie, cartonnerie, imprimerie, sur la rive ouest de la nationale 7. Ce sont les descendants des ouvriers agricoles du temps où l'activité agricole nécessitait de la main d'œuvre. Parmi eux, une forte communauté d'origine portugaise comme dans les communes alentour.

Depuis la guerre, Lisses a longtemps voté communiste. La commune a désigné la première sénatrice communiste de Seine et Oise, Marie Roche, de 1946 à 1952, qui fut conseillère municipale puis maire de 1945 à 1947.

Un modèle social affirmé

Ces éléments ont été déterminants dans la rencontre conflictuelle mais constructive, entre le maire et l'urbaniste.

Le bourg est fait de maisons à un étage contigües, maisons de ville, comme on dit aujourd'hui, construit sur la roche, sur la meulière. (Les extensions quant à elles se feront sur la glaise.) C'est ce modèle de village que voudra développer Jean Pierre Vervant. Il tenait à ce modèle privilégiant l'habitat pavillonnaire, individuel. Fort de ses convictions sociales, il voulait aussi que les nouveaux ensembles permettent la mixité sociale, mêlant le locatif social et l'accession à la propriété. Une fois Lisses intégré dans la ville nouvelle, par le préfet, contre l'avis de la commune, le maire a su négocier pour imposer le respect de ces impératifs : pas d'immeubles et une part importante de logements sociaux locatifs dans chaque quartier.

Un urbanisme réfléchi

Dans les années 1970-80, la mode est aux lotissements composés de maisons identiques. A Lisses les lotissements seront construits, d'abord dans le quartier du Long Rayage, à proximité de Courcouronnes au nord de l'emprise « F6 » (tracé prévu pour l'autoroute qui allait devenir « La Francilienne » ; ensuite en développement du village, quartier de « Lisses-extension », au sud de l'emprise F6 qui coupait la commune en deux d'Est

en Ouest. Ce n'est que plus tard, après l'abandon du tracé de F6, qu'a été conçu un troisième quartier faisant le lien entre les deux premiers « La ferme de Place » à l'est de l'avenue du 8 mai. L'ouest de l'avenue du 8 mai était déjà occupé par une zone d'activités « Les Malines construite le long de l'emprise de F6.

Ces lotissements sont constitués par des ilots de maisons de ville, accolées, desservies par des impasses et, dans chaque ilot, la présence de maisons relevant aussi bien du parc social locatif et que de l'accession. Les maisons sont analogues, quelque soit le statut de l'occupant, rien ne devait les distinguer. L'opération a été menée avec des petites sociétés HLM. (Essonne habitat, Efidis, Pax et Progrès ...).

Les habitants bénéficiant des aides prêts conventionnés, pour l'achat ou de l'allocation logement, pour la location, (remplacés par les Aides PLA et les APL après 1980) formaient un ensemble sociologiquement homogène.

Ne pas donner à voir le statut des uns ou des autres.. était une belle idée.

Dans chacun des trois quartiers, d'immenses espaces ont été préservés de construction entre les lotissements. Ce sont des réserves foncières pour l'avenir : une certitude : la ville ne se fait pas en 5 ou 10 ans, mais sur plusieurs générations.

Actuellement ces réserves pour les générations futures sont des « espaces verts ».



La ferme de Place

Lisses. ©L.Villetard 2016

L'aqueduc et Léonard de Vinci.





© L. Villetard, 2016. Lisses.
Différents exemples de pavillons dans les quartiers de Lisses-
extension, la Ferme de Place et Léonard de Vinci



La mode était aux lotissements de 20 ou 30 maisons, modèle équivalent, bloc fermé, sans mixage. Le projet de l'Epevry était de parvenir à créer une certaine mixité sociale. On peut voir que M. Vervant a été pionnier et a pu la mettre en œuvre en raison de sa conception sociale à laquelle M. d'Arcy a été sensible. Ils sont inséparables dans la construction de Lisses. Il y avait un respect entre les deux hommes, un respect réciproque. A ces deux hommes, il faut associer M. Cussac, qui pensait technique. Un pensait social, un pensait urbanisme, un pensait technique. Trio fructueux. Il y a aussi le choix de laisser des zones vertes entre les lotissements, de ne pas urbaniser en continuité. Ces espaces constituent des réserves foncières même si le coût de l'entretien des espaces verts pèse. Mais ces espaces sont aussi des servitudes, là passent les canalisations : eau, gaz, pétrole et, en projet, chauffage urbain... Il a cependant été intelligent d'avoir réservé ces espaces, ces « dents creuses ». On a laissé du disponible pour les générations futures on n'a pas tout bouffé. A l'avenir, tout pourra être construit car ces espaces sont viabilisés.

Un village préservé

Autre particularité de cet urbanisme réfléchi : le village est préservé, il y a des passages piétons qui relient le bourg aux extensions, mais pas de voies réservées à la voiture.

Cette cohabitation - certains lotissements comptaient autant de propriétaires que de locataires - a vécu pendant 40 ans. Deux éléments expliquent sa disparition : la fusion ou la disparition des sociétés HLM, la décision de mettre en vente ces maisons soit aux locataires occupants, ou au départ de ceux-ci.

Le dernier quartier construit, celui de Léonard de Vinci, a toujours une partie en locatif. Mais la différence locataire - propriétaire est visible. Aux

uns la maison, aux autres les petits immeubles ou grandes maisons à partager.

La vente des maisons précédemment relevant du parc social locatif, a eu pour effet que, pour maintenir le contingent de logements sociaux, il faut reconstruire. Le locatif se distingue aujourd'hui : il est localisé dans des immeubles ou dans de grandes maisons divisées en appartements.

La volonté du politique d'avoir « son mot à dire » sur les affectations faites par les différents intervenants (préfecture, 1% logement...) a aussi permis d'organiser une concertation entre eux lors du repeuplement d'un immeuble rénové et éviter qu'il ne regroupe que des femmes seules avec enfants.

Le choix des petites unités, de mélanger les populations permet d'éviter certains problèmes.

Une nouvelle population

La population des nouvelles zones pavillonnaires diffère des précédentes : ce ne sont pas les enfants de Lissais qui y habitent. Il y a eu un ancrage des populations arrivées dans les années 1975-1990, elles sont restées à Lisses mais, lors de la décohabitation leurs enfants ont dû aller plus loin : ils n'ont pas trouvé d'offres accessibles, ni locatives ni accession. Il n'y avait pas de logements disponibles. On a connu une baisse du nombre des habitants de 7300 à 6800. Dans le même temps le nombre d'écoles maternelles a diminué de 4 écoles à 4 classes à 3 écoles à 3 classes.

Les parents sont restés seuls dans les pavillons. Le dimanche, ils accueillent leurs enfants et petits enfants à preuve la quantité de voitures stationnées dans les allées. Aucune place n'est disponible. Cela me fait dire que Lisses devient une maison de retraite à ciel ouvert.

D'ailleurs, autre indicateur de cette installation définitive, et du vieillissement, peut on dire : le nombre des concessions au cimetière, achetées mais vides !

Les maisons sont occupées par un couple de retraités et non plus par des familles avec 2 ou 3 enfants.

Les **noms** figurant sur le monument aux morts de la commune de la guerre de 1914-18, on les retrouve sur les boîtes aux lettres des lotissements les plus anciens. C'est le signe d'une continuité. Enfants ou petits enfants ont pu resté sur place et trouver à s'y loger.

Par contre, on ne trouve trace d'aucune de ces anciennes familles lissoises dans le dernier ensemble, celui de Leonard de Vinci. La population vient des communes autour.

La cité artisanale Thibaud de Champagne

L'exemple d'une fausse bonne idée.

Au départ, un constat : en dehors des heures d'entrée et de sortie des écoles, les rues sont vides. Comment les « repeupler » dans la journée, comment remettre du mouvement, de la circulation ? D'où l'idée de construire un ensemble de bâtiments offrant aux artisans dans un même



bâtiment, un espace d'activité : un vaste rez-de-chaussée, un double garage, et un appartement au dessus et un accès depuis la rue.

Trouvez un promoteur n'a été chose aisée. Il a fallu plus de deux ans pour monter l'opération, avec Paris-Sud-Construction, une entreprise de M.Coutet, bien connu à Lisses. 10 maisons ont été construites... Mais... aucun artisan n'a été séduit par l'offre. « Si j'ai les moyens, mon objectif : dissocier ma vie familiale de mon activité professionnelle. » Aujourd'hui, les maisons sont à usage unique. Ce sont soit des familles qui y habitent, soit elles abritent des bureaux ou des entreprises et uniquement cela.

La **limite communale** entre Lisses et Courcouronnes traverse le Long Rayage, et elle traverse la salle à manger au Béguinage. Contrairement aux limites entre Évry et Courcouronnes qui ont pu être corrigées, celles entre Lisses et Courcouronnes auraient relevé d'une procédure plus lourde du fait que les deux communes ne faisaient pas partie du même canton. Tout le développement de Lisses a été marqué par l'emprise du tracé de la francilienne, qui coupait la commune en deux dans le sens Est Ouest, alors que l'autoroute du Sud la coupe déjà dans le sens Nord Sud.

Épervy ne pensait pas communes mais une entité ville nouvelle au carrefour de voies de communication.

La construction des écoles nouvelles ne prenait pas non plus en compte les limites communales. L'école Mistral est en limite de Lisses et Courcouronnes et accueille des enfants de ces deux communes.

Roger Parisot habite Lisses depuis 1981, et a été Conseiller municipal de 1983 à 2002.

Entretien réalisé par François Delouvrier et Nadia Simony, Février 2016



© L. Villetard 2016 Lisses Le Long Rayage



Evry : Maisons de ville aux Epinettes et aux Aunettes

Pascal de Maupeou

1975, après la livraison des premiers bâtiments du quartier des Pyramides, et plusieurs années de vécu des quartiers du Champtier du Coq (habitat collectif) à Evry et de Courcouronnes (habitat pavillonnaire), une réflexion a été menée au sein de l'atelier d'urbanisme sur la conception des nouveaux quartiers centraux pour éviter des zones de logements uniquement collectifs. La réflexion intégra la donne économique marquée par un ralentissement de la commercialisation des logements en accession, contre coup du 1^{er} choc pétrolier de 1973.

Ceci a conduit à la mise en place d'une maîtrise plus fine de l'urbanisme. Alors que la taille des lots destinés aux promoteurs était de 200 à 300 logements au Champtier du Coq et aux Pyramides, la taille des ensembles aux Epinettes est d'unités d'une cinquantaine de logements, chaque opération comportant des immeubles collectifs et de l'habitat intermédiaire (logements de deux duplex superposés), et plus tard de l'habitat individuel. Ces combinaisons avaient pour objectif d'enrichir la diversité du quartier tant en matière sociale qu'en qualité paysagère. Peu d'ensembles dérogeront à cette règle. Cette typologie sera reconduite aux Aunettes. Tous les ensembles de maisons de ville ont été en accession à la propriété. Ils sont accompagnés d'immeubles de trois ou quatre étages accueillant le logement locatif social ou des logements en accession sociale à la propriété.

Aux Epinettes, les travaux des premiers ensembles de logements seront engagés à la fin de l'année 1977. Les deux premières tranches ont comporté des logements en habitat intermédiaire,

dont cinq ensembles aux alentours de la place de la Commune.

Par la suite cette formule ne séduira plus les investisseurs et ne sera pas reconduite. Viendra rue Henri Rochefort un premier ensemble de maisons de ville avoisinant le parc avec Laroche et Charuet comme architectes. Dans son prolongement sont deux ensembles de maisons de ville de part et d'autre de la rue et un troisième plus petit inséré entre l'allée de l'Affranchi et la rue Rochefort.

Aux Aunettes, suivront rue de l'Essonne d'abord, 7 ensembles puis, rue de l'Orge, 12 ensembles comportant des maisons de ville. Deux de ces opérations sont composées uniquement de maisons de ville dont une en habitat groupé.

©P.de Maupeou. 2016. Les Aunettes,





Organisation et composition des ensembles

Les densités dans ces quartiers sont fortes, la trame des maisons de ville est serrée, 5 mètres de façade sur ruelle. La maison est sur une parcelle généralement comprise entre 80 à 120 mètres carrés.

Les maisons de ville sont sur des voies privées en impasse comportant couramment une quinzaine d'unités ; dans un cas elles sont regroupées autour de petites cours. La maison de ville ne doit pas ouvrir sur une voie publique, car la façade est occupée sur deux mètres par l'entrée du garage nécessitant un bateau sur la rue gênant ainsi la circulation routière et réduisant le stationnement latéral ; enfin la qualité de l'espace restant devant la maison est régulièrement grevée par les poubelles en attente de ramassage.

Aux Aunettes, la recherche d'un ensoleillement optimal a conduit à disposer ces ruelles selon une trame nord-sud à l'intérieur des ilots. Les ensembles de maisons de ville sont rarement visibles des rues innervant le quartier. Nombre d'entre elles ouvrent sur l'espace vert central de chaque îlot contribuant à donner une ambiance verte à l'ensemble, un contrepoint contrastant avec la forte urbanité des rues du quartier.

Certaines opérations méritent une attention particulière

Aux Epinettes, au long de la **rue Henri Rochefort** : deux ensembles comportant chacun 12 maisons de ville réalisés par la SEDAF avec Jean Pierre Watel architecte. Les maisons ont leurs garages en façade ouvrant

sur une desserte large de 5 mètres, couverte d'une dalle servant de terrasse aux séjours des maisons. La façade de la desserte, comme l'ensemble des maisons, est revêtue de briques et ceci contribue à la belle facture de l'ensemble. Ces maisons n'ont pas de jardins privés.

Aux Aunettes, rue de l'Essonne 47-54 rue de l'Essonne : un ensemble réalisé par les Nouveaux Constructeurs vers 1985, avec M. Ducharme (DLM) comme architecte. Il comporte notamment 34 maisons de ville dont la desserte automobile est en sous-sol, en boucle, sous les maisons ; celles-ci sont alignées de part et d'autre de deux venelles piétonnes. Chaque maison est assise sur son parking. Le venelles sont sur pleine terre et agrémentées d'alignements d'arbres. Aucune voiture n'y pénètre.

Rue de l'Orge, un ensemble de 23 maisons de ville réalisé vers 1986 par la SEDAF et JP Watel architecte. Des ensembles de six maisons groupées



©P.de Maupeou. 2016. Rue de l'Orge

autour de 4 placettes carrées larges d'une douzaine de mètres. De chaque côté de la placette deux maisons de ville avec box incorporés, et deux maisons au fond. Les maisons ont le séjour au rez-de-chaussée, leur stationnement est attenant sous une dalle affectée à la maison voisine, elles disposent de jardins privés. Une trentaine de mètres séparent les accès sur la rue des quatre placettes.

Quelques souvenirs d'échos d'habitants

« Le foisonnement de différents types d'habitat n'a pas pour autant mélangé les comportements sociaux. L'attachement au logement est durablement différent selon que l'habitant est propriétaire ou locataire. Leurs espaces collectifs sont entretenus différemment. Ainsi m'a-t-il été rapporté que pour distribuer des tracts les boîtes à lettres les uns étaient faciles d'accès, pas les autres. »

« Les jardins des maisons de villes sont petits et serrés ; sur plans nombre d'acquéreurs ne s'en rendait pas compte. Et puis les barbecues des uns profitent à l'odorat des autres... »

« Les murs de clôture de propriété n'a que rarement été obtenu de la part des promoteurs. Sur un des derniers ensembles, adossé au boulevard Louise Michel, quel ne fut mon étonnement un an après la mise en habitation de voir les fonds des parcelles longeant ce boulevard, murées d'appentis hétéroclites. L'Etablissement aménageur bonne mère finit par construire un beau mur de clôture en maçonnerie pour masquer tout cela. »

Mars 2016

Les Aunettes © De Maupéou 2016



Lotissement du parc de Grand Bourg à Evry

Jacques Longuet

commencé à être occupé à la fin de l'année 1987. Le terrain sur lequel il a été construit appartenait à la communauté religieuse de Notre-Dame de Sion. La nécessité d'effectuer d'importants travaux au cours des années 1980 sur les toitures des bâtiments de Grand-Bourg et sur l'ensemble des murs est à l'origine de la vente de cet espace de 4 hectares à la société des Nouveaux Constructeurs. Sa vocation avait été jusqu'ici celle d'un verger, d'un potager (on y cultivait surtout des pommes de terre, mais aussi les carottes, les laitues et les poireaux) et d'un lieu d'élevage (dont un certain nombre de vaches laitières) destiné à la consommation directe des religieuses qui l'entretenaient avec beaucoup de soin. La vente fut de ce fait un véritable déchirement pour la

Communauté, mais il fallut bien s'y résoudre et le choix qui fut fait alors ne fut jamais regretté.

L'originalité du lotissement du Parc de Grand-Bourg peut se caractériser par plusieurs points. D'abord l'assez forte densification du bâti : ce ne sont pas moins de 108 maisons qui furent édifiées sur ce site à partir de 1986. De ce fait, si certains terrains bénéficient d'une superficie conséquente, la plupart des jardins sont de taille moyenne, voire réduite, correspondant bien au concept de « maisons de ville » assez recherché sur la ville d'Evry pour accueillir des familles de 4 à 5 personnes, ce qui fut souvent le cas à l'origine. On peut ensuite remarquer que le promoteur a tenu à conserver les murs de clôture d'origine, de façon à préserver à l'habitat une certaine forme d'intimité, voire de sécurité. Et en effet, peu de personnes extérieures s'aventurent dans le lotissement qui donne ainsi une fausse impression de propriété privée, à l'exception de véhicules qui utilisent la rue des Grands Champs comme un réel raccourci permettant de relier plus rapidement la rue de l'Ecorne Bœuf à l'avenue de la Liberté. Mais ce n'est pas pour autant un lotissement à l'américaine de type « gated communities » : ensemble résidentiel nécessitant code ou badge pour pouvoir y accéder. En aucun cas, il ne s'agit d'une propriété privée.

La photographie aérienne permet par ailleurs de valoriser ce qui a été le souhait du promoteur, à savoir le refus d'un cadrage rectiligne de l'habitat. Trop



Evry. Vue aérienne de Grand Bourg. 2012

souvent utilisé par les urbanistes, ce dernier est souvent facteur d'uniformité, de monotonie et son côté certes pratique n'incite pas à l'harmonie. Ici au contraire, les lignes courbes ont été privilégiées pour donner à l'ensemble du lotissement une physionomie à l'anglaise où le regard ne se heurte jamais à des angles brutaux. En gros, un axe principal, non rectiligne, est entouré par une voie circulaire le long duquel se décline l'habitat. Vu d'hélicoptère, l'effet est particulièrement réussi et la sinuosité adoucit considérablement l'effet répétitif que pourrait occasionner la similitude des habitats, même si le promoteur a conçu quatre types de maisons différents (mais il s'agissait seulement de superficies plus ou moins importantes, et non d'architectures variées). Ajoutons à cela les cheminements piétonniers constituant d'agréables raccourcis qui irriguent l'ensemble de la résidence.

Dernière originalité : le respect d'une toponymie locale et de l'histoire du territoire. Le lotissement se partage en 3 rues : la rue des Grands Champs rappelle le nom de la pièce de terre sur laquelle ont été construites les maisons. Les cartes et plans d'autrefois en attestent. La rue Alexis Revenaz rappelle que cette famille, alliée à la famille Pastré, possédait les terres de Grand Bourg. C'est Alexis Revenaz qui fit don au Père Ratisbonne du domaine de Grand Bourg pour y installer ce qui deviendra l'Institution Notre-Dame-de-Sion. Et qui perdure encore aujourd'hui, non seulement à Evry mais aussi à travers le monde. Quant à la petite allée de la Solitude, elle évoque la proximité du Monastère de la Solitude où demeurent encore aujourd'hui des sœurs de Sion dans ce qui fut jadis la résidence du général José de San Martin, libérateur au XIXème siècle de l'Argentine, de la Bolivie et du Pérou.

A ce jour, près de 50% des propriétaires d'origine (installés à partir de 1987-88) n'ont pas revendu leur bien, ce qui est bien entendu un signe de satisfaction positive et sous-entend une sédentarité propice à l'investissement dans la vie associative et dans la vie de la cité. Le turn-over est donc limité et la population connaît un réel vieillissement qui n'annonce pourtant pas, dans l'ensemble, de départ pour les années à venir. Un Conseil syndical efficace assure en particulier la gestion des parties collectives, au demeurant limitées, puisque la voirie a été rétrocédée à la Mairie. La proximité de la Seine (et donc les possibilités de promenades) et la localisation de la gare du RER D de Grand-Bourg, donnent à l'ensemble un côté attractif permettant ainsi un positionnement favorable sur le marché de l'immobilier.



Les pavillons des Coteaux à Evry

Joseph Nouvellon

En mars 1975, l'ouverture du Centre commercial Régional » et de l'Agora, qui formaient le cœur de la ville nouvelle d'Evry allaient bientôt transformer ce qui s'est appelé quelque temps, en début du XIXème siècle, « Petit Bourg » et ce qui allait rester le Vieil Evry ou le Village.

Ce village avait participé à l'extension, en tache d'huile, de la Région Parisienne avec notamment, la création de l'autoroute dite « du soleil » au début des années 1960. Le lotissement des Coteaux l'avait précédé de peu ; c'est en 1957-1958 que ses premiers habitants se sont installés dans des logements dont seul le gros-œuvre était achevé ; il leur fallait en aménager l'intérieur et les équiper d'une salle d'eau et d'un chauffage central au charbon.

Une opération immobilière réalisée par la « Société Générale Foncière », initiative privée, dont le siège social était à Paris rue de Penthièvre, qui faisait bénéficier à ses acquéreurs des « primes et prêts » du Crédit Foncier de France, dispositif résultant d'une loi de 1950 et qui allait soutenir et accompagner l'effort de la construction de logements en France jusque dans les années 1980.

La Générale Foncière avait acquis de la famille Pastré quelques hectares de terre agricole dans la partie Sud-Est du village, qui formait un coteau, entre, d'une part l'avenue de Mousseau et l'avenue de l'Eglise, et, d'autre part, en bas, la ligne de chemin de fer (proche de la gare d'Evry) et, au-delà, la Seine. Plus à l'est, ce sera la résidence du Bonhomme en pierre, mais il y avait le château de Beauvoir, et au-delà, le château et le parc des Tourelles. L'avenue de l'église descend de la rue Emmanuel Pastré et de la rue du Puits Jamet vers

le passage à niveau qui jouxtait la gare, puis vers le pont qui traversait la Seine et dont il ne reste aujourd'hui que quelques vestiges de piles sur la rive droite du fleuve. C'est le chemin qu'avaient emprunté, le 24 août 1944, le Général américain Patton et son armée de chars pour aller participer à la Libération de Paris.

Ce qu'on appelait le « morcellement » comprenait trois parties

A l'est de la voie nouvelle qu'allait prendre le nom du Général Patton et déboucher sur le nouveau pont sur la Seine, réalisé au début des années 1970, l'ensemble pavillonnaire principal est desservi par la rue Fragonard et Louise de Kéroual : une série de bâtiments semblables, de style Ile-de-France et qui, sur des terrains de 500 à 600 m , étaient élevés sur sous-sol (de plain-pied) de rez-de-chaussée surélevé et d'un grenier sur une toiture à quatre pans en tuiles mécaniques, bien adaptés à de jeunes familles avec enfants, qui, souvent recherchaient un peu la « ville à la campagne ». L'opération avait été réalisée sur la forme d'une société de construction, dans laquelle on acquérait des actions représentatives du pavillon. Ces nouveaux accédants à la propriété sont restés actionnaires de la société, jusqu'à sa dissolution, la division par lots privatifs et le classement des voies dans le domaine public.

Le fonctionnement de cette société, ses assemblées générales, mais surtout le mode de vie encore semi-rural de l'époque allaient susciter rapidement une vie locale intense : les enfants jouaient

librement dans la rue ; peu de femmes avaient une activité professionnelle et beaucoup se réunissaient chaque semaine, chez l'une puis chez l'autre, pour des « heures de l'amitié ». C'est là qu'est née l'Association des Familles d'Evry, encore vivante : au début pour acheter ensemble du charbon de chauffage ou des pommes de terre, et, très vite, pour accompagner les jeunes parents et leurs enfants. Une vraie vie de village où chacun connaissait tout le monde et où rien de ce qui se passait n'échappait à personne...

Un quartier en constante évolution



Au fil des années, l'adaptation des pavillons, aux nouveaux besoins des familles qui grandissaient, ou aux modes de vie, passait par des travaux divers : création d'une ou deux chambres dans le sous-sol, surélévation ou extension du bâtiment, création d'un garage supplémentaire : la plupart d'entre eux ont gardé leur apparence d'origine mais peu n'ont pas été touchés par quelque transformation.

Sur le côté ouest de l'actuelle avenue du Général Patton, il y avait le « morcellement de la gare », desservi par la même avenue Fragonard et lui-même divisé en deux parties.

Au nord, accessible par la rue de Maupéou, un lotissement de terrains à bâtir où chaque acheteur bâtissait la maison de son choix. Enfin, entre l'avenue et la voie ferrée, des maisons en bande – que l'on dit aujourd'hui « de ville » – élevées de rez-de-chaussée et d'un étage sous terrasse, accolées par le garage, avec une courette devant et un petit jardin derrière, le tout n'excédant pas une superficie de 200 m. Une architecture moins traditionnelle, qui fait penser à Le Corbusier (mais on ignore quel architecte les a dessinées).

Ce village avait aussi ses commerçants.

Entre l'ancienne mairie, qui, avant 1958, se trouvait boulevard Aguado, l'église et la gare, c'était même un village vivant, de commerces traditionnels nombreux et divers, le long des rues de la République, du Puits Jamet, sur la place d'Armes (Monument aux Morts). Citons pêle-mêle : un charcutier, un électricien, une quincaillerie-droguerie, une papeterie et

Le lotissement des Coteaux qui s'appuie au sud sur l'avenue Patton franchissant la Seine vers Soisy. Au nord l'ensemble HLM du Bonhomme en Pierre. A droite le Mousseau avec la clinique au croisement de l'avenue Patton et de l'avenue de Mousseau.

marchand de journaux (Jadot), un boucher, une épicerie (La Ruche), une menuiserie, une blanchisserie et la Poste ; plusieurs autres ont longtemps résisté (une boucherie chevaline, une boulangerie, un ou deux restaurants) et plusieurs existent toujours : le café, l'épicerie, la pharmacie.

Et il y avait deux marchés non sédentaires, celui de l'avenue du Château (près de l'église) et un peu plus tard, celui du Parc aux Lièvres... qui n'empêchaient pas d'aller à celui de Corbeil qui, lui, est resté très vivant. Et aussi quelques commerçants ambulants, qui s'arrêtaient au coin de la rue.

Presque tous ces commerces allaient disparaître : quelques-uns se sont précipités sur le centre commercial de Mousseau, d'autres ont résisté plus longtemps mais beaucoup de boutiques allaient être transformées en habitation.

Le lotissement du Coteau avait touché un espace agricole, mais ce sont aussi d'anciennes grandes propriétés – châteaux ou maisons bourgeoises – qui allaient être saisis par le phénomène : rue Rossini,

avenue du Docteur Jones, Rue des Douze Apôtres et Avenue du Général de Gaulle : l'ancienne propriété de Michel Boscher, qui fut longtemps député-maire d'Evry et dont la maison accueille maintenant le Chambre syndicale des Notaires ; plus récemment, sous le mandat de Claude Jeanlin (1977/1983), le lotissement communal du Bras de Fer.

Plusieurs habitants gardent encore la mémoire du Coteau, qui y étaient arrivés dès 1957/1958 : nous en avons rencontré trois, qui y avaient acheté les pavillons qu'ils occupent toujours. C'est là que Jacqueline et Serge Guignard ont acquis, en 1962, le terrain sur lequel ils ont édifié leur maison. Les parents de Jacqueline habitaient déjà Evry, qu'ils avaient choisi d'habiter pour fuir ce qu'elle appelle « l'enfer » des Halles de Paris et, plus particulièrement son père, pour s'adonner à une passion : la pêche en bord de Seine.

La recherche d'un nouveau style de vie, individuelle ou familiale et collective, était déjà celle des premiers habitants de la ville nouvelle.





APCL ETIOLLES

Ris - Orangis

Le morcellement de la propriété

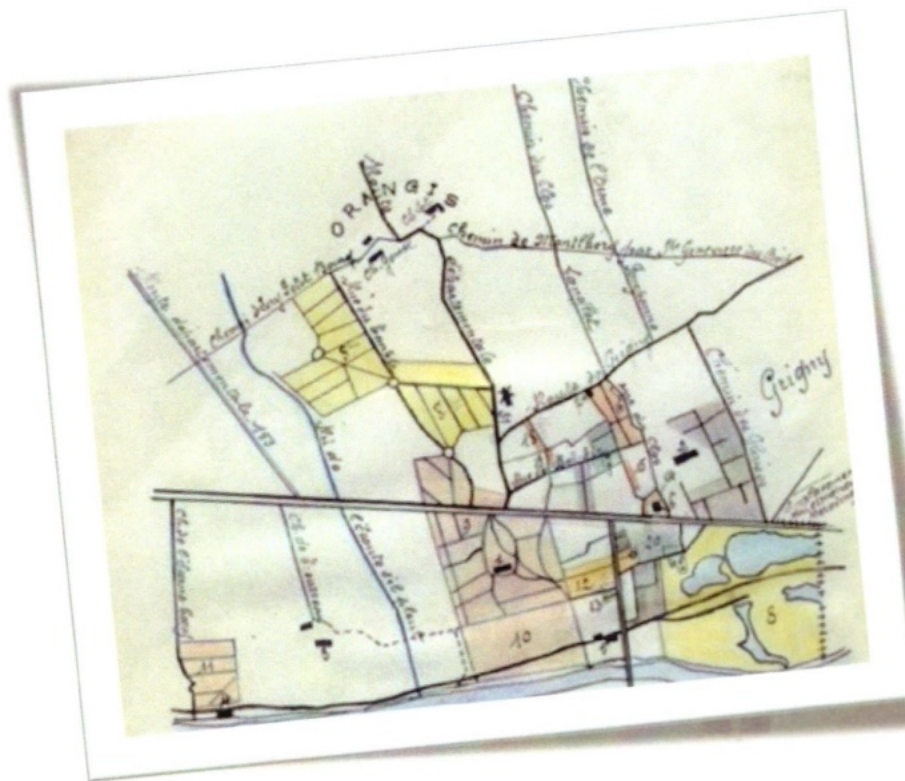
Max Duffar et Jean Pierre Valjent

La décennie qui suivit la guerre de 1914 - 1918 vit un morcellement de la propriété. L'entretien des grands domaines était devenu si onéreux que les propriétaires cherchaient à les vendre. Après les bouleversements financiers et les restrictions qui suivirent, les acheteurs sont rares. Pour faciliter les ventes il faudra morceler les domaines. Ce sera la période des lotissements. Ce phénomène, amplifié par une crise du logement sans précédent ne sera d'ailleurs pas particulier à Ris-Orangis, il se produira dans toutes les banlieues parisiennes. La prolifération des lotissements incitera les Pouvoirs Publics à intervenir pour mettre un peu d'ordre

dans le développement des communes en les obligeant à dresser un *Plan d'Extension*. Il faudra attendre l'application de la loi du 14/03/1919.

Les premiers lotissements à Ris-Orangis, sur le plateau

Au décès de la comtesse de Rigny en 1875 le domaine de Ris échet à son second gendre : le marquis de Talhouët-Roy qui ne l'habita jamais car il possédait le château du Lude dans la Sarthe. Au décès du marquis ses héritiers vendirent le château



Repères des lotissements

- 8 bis Lotissement du Domaine de Ris
- 9 Lotissement de Fromont
- 11 Lotissement Ris-Select et Ris Idéal
- 12 Lotissement de la Gare
- 13 Lotissement des Acacias
- 14 Lotissement du Centre
- 15 Lotissement de la Marquise
- 16 Lotissement de Bellevue
- 18 et 19 Lotissement rue de la Fontaine
- 20 Lotissement Villa Faust.

Lotissements (non répertoriés sur le plan) créés par la suite : l'Aunette, Moulin à Vent, Hameau de la Roche, Fruehauf, Orangerie.

Plan de 1950 paru dans Mémoires de F. Michel



Le plateau de Ris-Orangis à la fin des années 30

à M. Rivière puis à M. Fontaine agriculteur et maire de Ris qui lotirent une petite partie du parc en 1898. Ce fut le premier lotissement de Ris-Orangis. Confié à un architecte de Longjumeau M. Bonnaire, il prit le nom de **"Petit Ris"**. Il comprenait environ 200 lots pour la construction de pavillons.

Par la suite Madame Veuve Fontaine vendit à M. de Payenneville un terrain de 6 hectares situé dans la

partie haute du coteau qui furent morcelés en une centaine de lots en 1920, ce sera le lotissement « Payenneville »

Le lotissement du Parc du Château de Fromont

Au décès de Madame Pinard, en 1915, son fils André hérita du domaine. Sans attendre la fin de la guerre, il en vend, en 1917, une partie à la Société des Boulonneries Bogny-Braux. *(Cette société dont les usines étaient situées dans les Ardennes occupées par les Allemands cherchait un lieu de repli pour continuer à travailler pour la défense nationale. Elle s'installa dans la partie comprise entre la rue de Fromont et la voie de chemin de fer).* Ne pouvant assurer financièrement le bon fonctionnement du domaine M. Pinard vend en 1926 le reste du parc et le château à MM. Lévy et Fils, promoteurs immobiliers qui en feront un lotissement. Ce lotissement de 35 hectares comprend 632 lots de 350 à 700 m². Ce dossier fut examiné par le

Conseil municipal qui donna un avis favorable le 15 mai 1926. Il reçut l'approbation préfectorale le 17 juin 1926. Avec le morcellement du parc et la vente du château à la commune, le domaine privé de Fromont avait vécu. Vont alors apparaître les premières constructions du lotissement, des pavillons en meulière matériaux provenant des carrières voisines. Les acheteurs ne se précipiteront pas pour autant.

L'extension des lotissements vers le plateau

Tout de suite après la seconde guerre l'extension de la ville de Ris-Orangis se fera sur le plateau. Dans un premier temps la voirie se dessine, boulevards, ronds-points délimitent les parcelles qui seront morcelées par lots pour la construction de pavillons



individuels. Il en résulte un lotissement agréable, au milieu de la campagne. Les anciens lotisseurs possédaient la plupart des terrains libres du domaine de Ris et depuis 1926 plus de 120 hectares étaient programmés pour la construction. La guerre avait stoppé les projets.

Le lotissement du Domaine de Ris ou le Plateau

Devant l'importance des demandes de logements, la commune opta en 1960 pour l'habitat collectif, plus rapide à mettre en œuvre. Sur une superficie de 25 hectares ce sont 13 bâtiments dont plusieurs de 15 étages qui sont construits soit près de 4 000 logements HLM. Le lotissement du Domaine de Ris appelé plus communément le "Plateau" était complété par des équipements indispensables tels qu'une poste, des écoles, un centre commercial, une bibliothèque etc.... qui ne sont pas l'affaire des lotisseurs.

Le Domaine de l'Aunette

En 1965 sur le Domaine de l'Aunette débuta la construction d'immeubles en accession à la propriété. Dans un premier temps une zone pavillonnaire de 116 maisons a été construite. Ensuite ce sont 802 logements en copropriété qui seront construits entre 1966 et 1974.

Les Hameaux de la Roche

L'ancien lieu-dit *Roche-du-Gros-Guillaume* fut loti en 1964 par la Société Générale Foncière sous le nom des "Hameaux de la Roche". L'architecte Claude Balick prit le parti de construire de petits groupes de maisons individuelles, chacune autour d'une voie en boucles en dehors de la circulation générale et créer ainsi des hameaux. Ces voies débouchent sur deux axes principaux. Dispersés sur le coteau ce sont 453 pavillons qui constituent ce lotissement complété par une piscine privative, tennis, un centre commercial, et un groupe scolaire.



Vue panoramique de Ris-Orangis qui montre l'évolution des constructions en 1964.

En premier plan les Hameaux de la Roche, plus loin à gauche, le Domaine de l'Aunette, et au fond les immeubles du Plateau.

Sur la droite, les pavillons du lotissement du Parc de Fromont.
cartes postales : collection G

©J.F. Monod ci-contre :

Le Hameau de la Roche et le domaine de l'Aunette, et le centre commercial construit par Claude Parent



Villabé : le pavillonnaire traditionnel

François Delouvrier - Marianne Epaud - Lydia Louvriot

Villabé est un ancien bourg agricole à tradition vigneronne et maraîchère. Il comptait déjà 364 habitants en 1873. Ce profil est similaire à celui de Lisses (400 habitants en 1873). A l'inverse Bondoufle et Courcouronnes étaient très peu peuplées avec moins de 200 habitants à cette même époque.

La comparaison de la croissance démographique (cf graphique ci-contre) entre les 4 communes de la Caece, 3 communes à forte dominante d'habitat individuel et Courcouronnes qui comprend un important quartier d'habitat collectif (Le Canal) et des secteurs d'individuels à l'ouest de l'A6. Sur cette commune le graphique montre l'impact de la réalisation du quartier du Canal ; entre 1982 et 1990 la population passe de 5000 à 14000 habitants.

La commune de Villabé se caractérise également par une croissance relativement régulière jusque dans les années 1920. Période durant laquelle l'urbanisation de la commune et la croissance démographique ont été induites par le développement des Papèteries Darblay à Essonnes et à Villabé. Un premier pic de population se dessine à partir de 1931. Il s'explique par la construction à partir de 1925 de 128 logements (la cité Darblay) entre le centre bourg et la rivière Essonne, destinés à loger les employés des papeteries. Ils sont réalisés sous forme de deux rangées de petits immeubles en meulière, d'une dizaine de logements chacun ; entre les deux rangées, il y avait des jardins potagers qui ont été lotis dans les années 70. Dans les années 1970

Villabé a une population plus importante que Lisses et Bondoufle et Courcouronnes

La commune connaît un deuxième cycle de croissance démographique important entre 1990 et 1999 (+ 1831 habitants) avec la construction de plus 400 maisons sur la ZAC des Heurts. Elle atteint près de 5000 habitants.

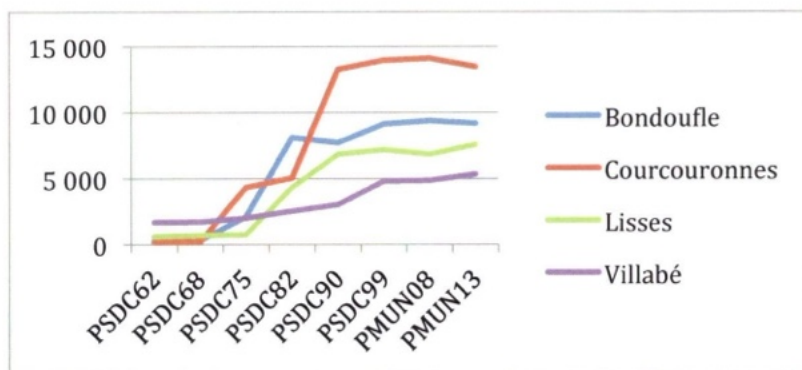
L'urbanisation de Bondoufle est plus tardive qu'à Villabé. L'accroissement de population a été très fort entre 1968 et 1982 : plus de 7000 habitants avec la réalisation des quartiers des Trois Parts et de la Haie Fleurie. Le quartier du Golf de Bondoufle viendra ensuite compenser une légère diminution entre 1982 et 1990.

Lisses a connu une croissance forte entre 1975 et 1990, puis une légère baisse de population entre 1999 et 2006. Cette baisse s'explique par la diminution de la taille des ménages (décohabitation, décès, divorces...) qui n'est pas compensé par la réalisation sur la commune d'un nombre suffisant de constructions neuves. Depuis, le quartier de Leonard de Vinci a permis une reprise de la croissance.

C'est à partir de 1975 que la commune de Bondoufle devient plus importante que Villabé et Lisses. Villabé est aujourd'hui la commune la moins peuplée du territoire Evry Centre Essonne. Elle fait l'objet d'une volonté politique forte de conserver une identité de village.

Cette rapide présentation comparative montre l'influence sur la croissance des communes des contextes économiques, politiques et institutionnels et notamment la maîtrise du foncier en ville nouvelle.

Base Documentaire Cyrielle Crus

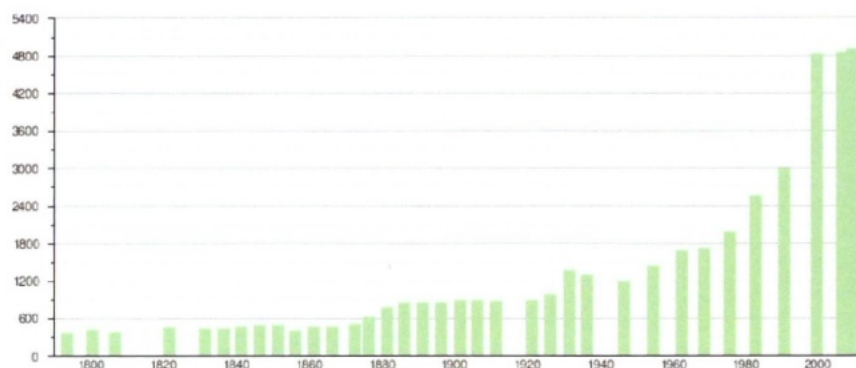


Évolution démographique de Villabé.

1793	1800	1806	1821	1831	1836	1841	1846	1851
364	424	384	448	444	440	477	486	492
1856	1861	1866	1872	1876	1881	1886	1891	1896
403	466	477	513	615	765	848	840	849
1901	1906	1911	1921	1926	1931	1936	1946	1954
882	883	871	876	979	1 374	1 301	1 209	1 443
1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2009	-
1 676	1 727	1 980	2 554	2 995	4 826	4 856	4 898	-

(Sources : Nombres retenus jusqu'en 1962 : base Cassini de l'EHESS¹⁶ puis à partir de 1968 : Insee^{23, 24, 26}.)

(élaboration graphique par Wikipédia)



Villabé : quelques repères chronologiques

Les grandes dates qui ont marqué et influencé l'évolution de la commune :

Jusqu'au XIX^{ème} siècle : une commune à dominante agricole

Villabé est un village maraîcher et viticole entretenant des liens commerciaux avec Paris

1738 : première manufacture de cuivre à Moulin Galant (fabrication des plaques et des armes pour la révolution française)

La révolution industrielle et l'influence de la famille Darblay

1819 : l'usine Moulin Galant, racheté par M. Jars maire de Villabé est transformée en filature de laine

1866 : inauguration de l'Aqueduc de la Vanne par Haussmann

1897 : ouverture de la première gare de Villabé sur la ligne Corbeil-Essonnes à Melun/Montereau.

1898 : installation du réseau d'eau potable par la famille Darblay (dirigeant une papeterie à Essonnes)

1908 : installation du réseau de gaz et d'électricité. Rachat de l'usine Moulin Galant par la famille Darblay qui devient une annexe de la papeterie d'Essonnes.

1910 : ouverture de l'orphelinat Darblay.

1925 : ouverture sur Villabé d'un deuxième site des Papèteries Darblay et création d'une cité ouvrière.

1957 : l'orphelinat Darblay devient l'école primaire de la commune.

La période contemporaine : équipement et extension de la commune

1959 : inauguration du 1^{er} tronçon de l'autoroute (A6) de Paris vers Fontainebleau, desservant directement la commune. Le territoire de Villabé sera coupé en deux avec les secteurs d'activité à l'ouest et l'habitat à l'est autour du bourg.

1970 : l'usine Moulin Galant ferme définitivement ses portes suite au dépôt de bilan de l'entreprise de papeterie.

1971 : ouverture du village d'enfants en centre bourg dans le cadre de la protection de l'enfance.

1989 : ouverture de la ZAC des Heurts (plus de 400 logements neufs mis en habitat).

1992 : ouverture du centre commercial le long de l'autoroute A6 marquant fortement le paysage par son emprise.

1994- 2007 : construction d'équipements et de services sur la commune (agence postale, salle polyvalente, collège Rosa Parks, bibliothèque municipale).

2010 : entrée de la commune au sein de la CAECE



1. Villabé (S.-et-O.) — Panorama — Cité ouvrière

La Cité Darblay créée en 1925 pour loger ses employés de l'entreprise



Une vue récente avec, entre les 2 rangées d'immeubles, les pavillons construits à la place des potagers vers 1980



9623 - VILLABÉ (S. et O.) — L'Orphelinat Darblay et le lavoir.

Le lavoir et l'Orphelinat Darblaydevenu école Jean Jaurès en 1957



70. VILLABÉ — L'École des Garçons et la Mairie



Présentation synthétique de l'urbanisation de Villabé

Villabé : 4,6 km², 4 898 habitants (2009), 1 074 hab/km²

Composition urbaine de la commune

Centre ville : majoritairement maisons individuelles ; composé d'anciens corps de ferme et marqué particulièrement par la meulière.

À l'Est du bourg : urbanisation du XIX^{ème}, cité ouvrière Darblay, habitat collectif composé d'immeubles de trois étages en pierre meulière.

Autour du centre jusqu'à la voie ferrée et l'autoroute : lotissements pavillonnaires depuis les années 1970.

À l'Ouest de l'autoroute A6 : principalement activités (zones commerciale et logistique),

L'urbanisation de la commune s'est faite autour du vieux bourg par la réalisation d'abord de la Cité Darblay en 1925, puis à partir des années 1970, de lotissements le long des rues ou chemins de l'ancien village rural et, au fur et à mesure, de la vente des terrains privés à des opérateurs immobiliers ou fonciers. Enfin 400 logements de la ZAC des Heurts (Zone d'Aménagement Concerté).

Principaux lotissements autour du village ancien

Rue du piccolo : lotissement les Vignes : 41 lots ; terrain de 22.337 m² ; SHON maximale constructible : 6.701 m². Aménageur : SARL Clérie (M. CADIC), PAE les échaudés.

Rue des Coquelicots : lotissement des 4 chemins (07/1986) : 31 lots ; terrain de 16.496 m². Lotisseur : Sté les Travaux Routiers (M. RAYNAUD François), -

ZAC du Village (rue du chemin vert, avenue des mésanges, Boucle des demoiselles) : 86 lots permis de construire de 1990.

Lotissement les oiseaux : Résidence du chemin vert : 90 lots règlement de copropriété de 02/1973- terrain de 7ha 15a.

Chemin des Echaudés/Rue des Linottes : lotissement Fournet : 19 lots réalisé par la Société R.E.C., 3 permis de lotir de 1983-1984

Résidence les ormeaux : ZAD ; terrains des anciens potagers de la Cité Darblay

Après 1959 : SA papeterie Darblay voulait obtenir l'autorisation de lotir

Division du lotissement initial, autorisé par le préfet par arrêté du 11/03/1969

Avenue de l'Auvergne : SA d'HLM Carpi : 24 pavillons - SHON de 3873 m² - arrêté préfectoral du 23/11/1978

Avenue du Roussillon et Rue de Bretagne : ZAD délimité par décret du 08/08 et 09/12/1966 - 51 pavillons
(PC accordé le 16/09/1976 à la SA Europe maison pour 12 pavillons - SHON de 1.314 m²- racheté par Carpi le 13/02/1979

PC accordé le 16/09/1976 à la SA d'HLM Carpi pour 39 pavillons - SHON de 4.317 m²

Avenue de Normandie : 23 pavillons - PC accordé à la sté ELC Maisons Phoenix, le 22/04/1985 (acquis le 02/07/1985 à la sci Résidence des Ormeaux)

Conception réalisation : Isabelle Bichon - François Delouvrier - Nadia Simony
Imprimé par : Imprimerie Lonchamp - ZAC la Croix Blanche - 12, av. Gabriel Lippmann - 91700 Ste Geneviève des Bois

MEMOIRES

et avenir
de la ville nouvelle

Depuis 1982, l'association mémoires et avenir de la ville nouvelle s'efforce de rendre visible le fil de l'histoire qui a vu se succéder plusieurs générations. Elle réunit celles et ceux qui ont contribué ou s'intéressent à l'évolution de l'agglomération.

L'association dispose d'un fonds d'archives déposé à la Communauté d'agglomération Evry Centre-Essonne, produit régulièrement des Documents mémoire, organise des manifestations et conférences, recueille le témoignage des habitants et acteurs locaux.

De balades urbaines en café-ville, en passant par les Journées du Patrimoine et des expositions, l'association s'intéresse autant à la mémoire qu'à l'avenir de l'agglomération Evry Centre Essonne: projets d'aménagement, perspectives de développement économique, innovation, street-art, nouvelles technologies, réalité augmentée ... Autant de sujets à investir pour que l'avenir s'écrive avec vous !

Rejoignez-nous et recevez tous les ans le document-mémoire de l'association, ainsi que les invitations à tous nos rendez-vous.

Contacts :

Facebook : association mémoires et avenir de la ville nouvelle

Site internet : mavn.fr

Mailto : asso.mavn@laposte.net

Mémoires et avenir de la ville nouvelle

CA Grand Paris-Sud

C/O Mémoire et Documentation

500 place des Champs-Élysées

BP 62 – Courcouronnes

91054 EVRY CENTRE ESSONNE CEDEX

ISBN 978-2-9556349-0-5