

Diagnostic patrimonial de l'OIN de Paris-Saclay

Les Ulis

**DIAGNOSTIC PATRIMONIAL DE L'O.I.N. DE PARIS-SACLAY
COMMUNES DU DEPARTEMENT DE L'ESSONNE**

Synthèse communale

LES ULIS

Étude réalisée par **Isaline Lebaron**, stagiaire et **Emmanuelle Philippe**, conservateur du patrimoine, Région Île-de-France

Sous la direction d'**Arlette Auduc**, conservateur en chef du patrimoine, chef de service

Avec la participation de **Diane Betored**, cartographe, Région Île-de-France

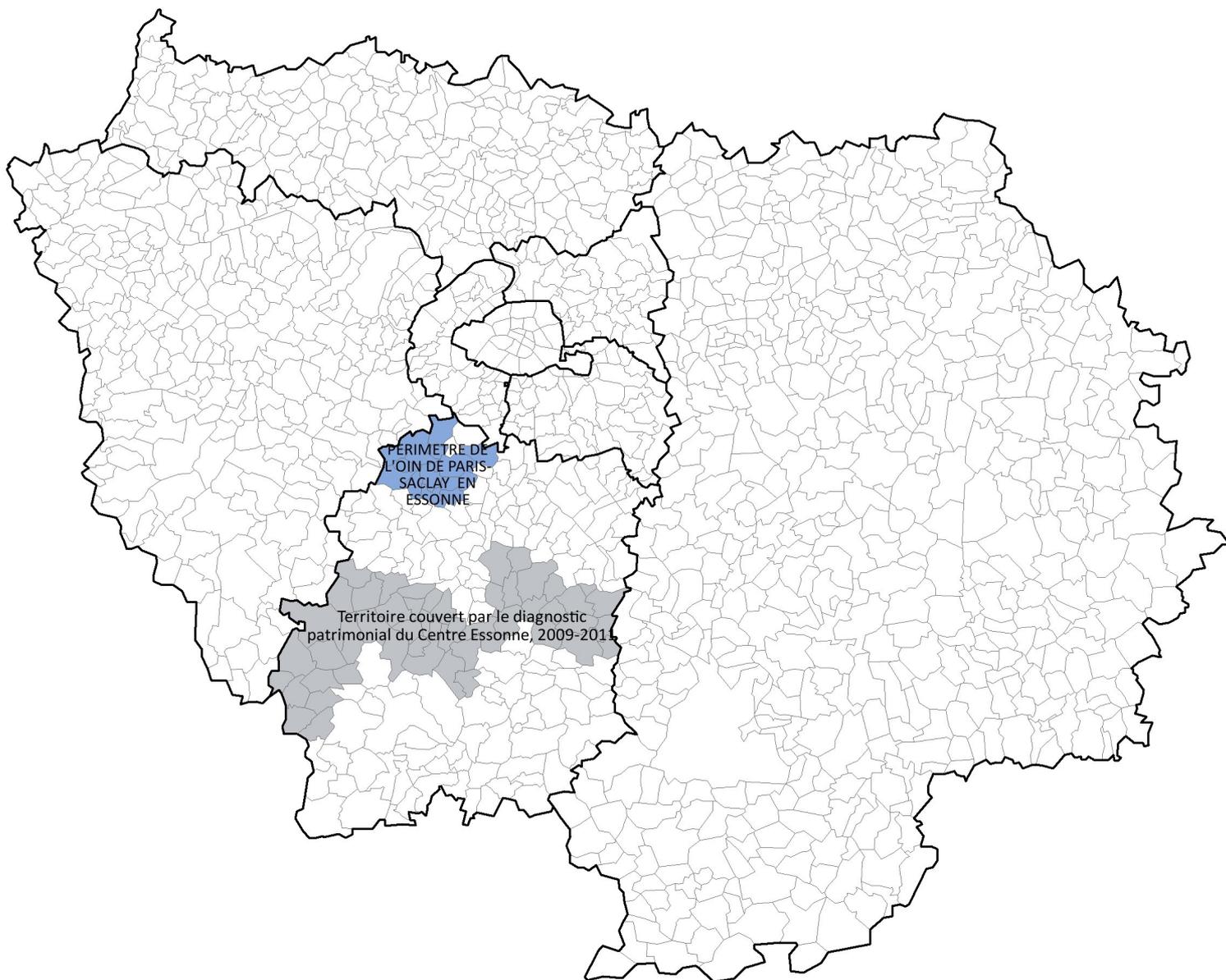
Service Patrimoines et Inventaire de la Région Île-de-France – Mars 2013



En couverture : Vue générale de la résidence des Hautes Bergères depuis le centre des Ulis.

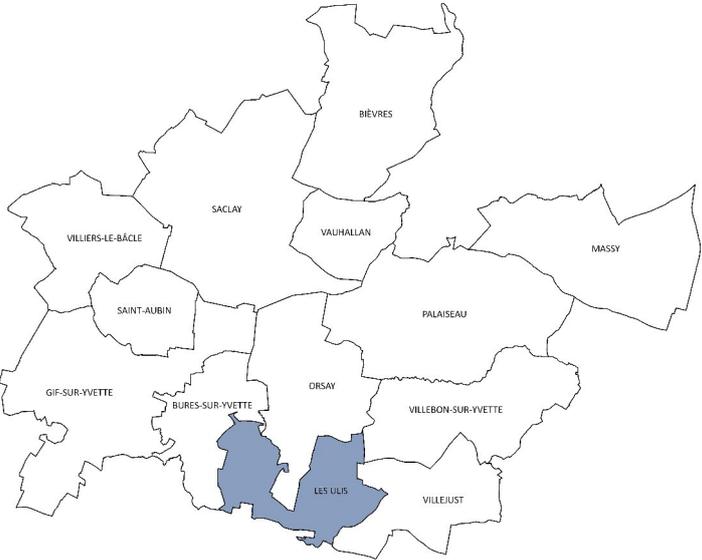
SOMMAIRE

CONTEXTE DE L'ETUDE.....	p. 6
L'OPERATION D'INTERET NATIONAL DE PARIS-SACLAY.....	p. 7
METHODOLOGIE.....	p. 9
RESSOURCES DOCUMENTAIRES.....	p. 11
LES ULIS : DIAGNOSTIC PATRIMONIAL	p. 13
RESSOURCES DOCUMENTAIRES ET BIBLIOGRAPHIQUES.....	p. 38



Le diagnostic patrimonial de l'Opération d'Intérêt National de Paris-Saclay dans son contexte francilien

LES ULIS

CANTON DES ULIS	
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU PLATEAU DE SACLAY	
POPULATION 1975 : 20316 hab. POPULATION 1982 : 28256 hab. POPULATION 1990 : 27197 hab. POPULATION 2006 : 28216 hab.	

CONTEXTE D'ETUDE

Commune ayant fait l'objet d'un inventaire en 1980 :					Oui	Non
Document d'urbanisme :	POS 1999	PLU	SCOT	pas de document d'urbanisme connu		
Périmètre de l'OIN sur le territoire de la commune : Z.A. de Courtaboeuf						
Présence d'établissements scientifiques étudiés :					Oui	Non

RECENSEMENT AU COURS DU DIAGNOSTIC PATRIMONIAL

Nombre d'édifices recensés : La commune n'a pas fait l'objet d'un diagnostic patrimonial parcelle par parcelle						
Nombre d'édifices par degré d'intérêt :						
exceptionnel :	remarquable :	intéressant :	inaccessible :			
Typologies architecturales dominantes :						
Ensemble de logements collectifs	Villa	Pavillon				

MORPHOLOGIE URBAINE

Implantation du bâti :	- ancienne :	vallée	coteau	plateau	Autre
	- actuelle :	vallée	coteau	plateau	Autre
Forme ancienne du noyau urbain :	habitat concentrique		village-rue	habitat diffus	autre / indéterminé
Hameaux :	pas de hameaux	un hameau		plusieurs hameaux	
Hameaux absorbés par l'urbanisation :	oui			Non	

CONTEXTE DE L'ETUDE

Les diagnostics patrimoniaux menés par le Service Patrimoines et Inventaire en Essonne depuis 2008 sont le résultat d'une démarche de partenariat associant Conseil général et Conseil régional. Ils sont destinés à offrir rapidement un outil argumenté d'aide à la gestion patrimoniale et urbanistique du territoire, qui s'adresse aux élus et aux collectivités, en leur proposant des pistes pour intégrer le patrimoine dans leurs projets d'aménagement. L'enquête réalisée permet en effet d'accompagner et d'anticiper les mutations en cours, en identifiant les traits morphologiques, architecturaux et historiques qui caractérisent le patrimoine bâti, en mettant en lumière les éléments remarquables ou exceptionnels qui le composent et en indiquant quelles modifications ont pu changer sa perception, ainsi que celle du paysage qui l'environne.

Afin de leur donner une dimension opérationnelle, ces diagnostics sont conduits dans des délais restreints et se concentrent sur des territoires à enjeux : après le centre de l'Essonne en 2009-2011, choisi en raison de l'avancée de la périurbanisation dans un secteur encore partagé entre urbain et rural, c'est le périmètre essonnien de l'Opération d'Intérêt National de Paris-Saclay qui a été retenu pour être étudié. Promis à d'importants bouleversements dans le cadre du Grand Paris, ce secteur stratégique devrait acquérir, dans les années à venir, la stature d'un « cluster », un pôle scientifique et technologique de dimension internationale, grâce à l'implantation d'activités d'excellence autour du plateau de Saclay.

Dans un premier temps, le diagnostic s'est donc fixé comme objectif d'illustrer la concentration exceptionnelle des fonctions de formation supérieure et de recherche sur ce territoire, à travers une étude préliminaire des **établissements scientifiques et universitaires essonnien**s du plateau de Saclay. Douze d'entre eux, implantés entre 1946 et 1976, ont été sélectionnés, « soit par leur qualité architecturale, soit pour leur importance dans l'histoire de la science, soit par les disciplines enseignées »¹ - dont le Centre National de la Recherche Scientifique (CNRS) de Gif-sur-Yvette, le campus de l'Université de Paris-Sud XI à Orsay, l'Ecole Polytechnique de Palaiseau ou encore les sites du Commissariat à l'Energie Atomique (CEA) (Saclay et Saint-Aubin).

Lors d'une seconde phase, le diagnostic s'est poursuivi sur **treize communes** de l'Essonne comprises dans le périmètre de l'OIN de Paris-Saclay, tel que défini par le décret n°2009-248 du 3 mars 2009 :

<u>CANTON DE BIEVRES</u> <i>Bièvres</i> <i>Saclay</i> <i>Saint-Aubin</i> <i>Vauhallan</i> <i>Villiers-le-Bâcle</i>	<u>CANTON DE GIF-SUR-YVETTE</u> Gif-sur-Yvette	<u>CANTON DE VILLEBON</u> Villebon-sur-Yvette Villejust	<u>CANTON D'ORSAY</u> Orsay Bures-sur-Yvette
	<u>CANTON DE PALAISEAU</u> Palaiseau	<u>CANTON DE MASSY</u> Massy	<u>CANTON DES ULIS</u> Les Ulis

Cinq d'entre elles (en italiques dans le tableau ci-dessus) avaient déjà fait l'objet d'un inventaire topographique en 1980, puis d'une publication dans la collection *Images du Patrimoine*². Le diagnostic patrimonial a été, dans ce cas, l'occasion de réactualiser et de compléter les résultats de

¹ Selon les termes de la convention du 18 mars 2011, passée entre la Région Île-de-France et le Conseil Général de l'Essonne.

² LETOURNEUR, Dominique et *alii*, *Canton de Bièvres, Essonne*, Paris, Association pour le développement de l'Inventaire Général de l'Île-de-France, 1990, 55 p.

ces études, tout en les insérant dans le contexte actuel de recomposition du territoire autour d'un projet d'aménagement porté par l'État.

Sur l'ensemble des communes, le diagnostic s'est proposé d'identifier les grandes mutations qui accompagnent la naissance du cluster de Saclay, notamment en termes d'infrastructures :

- transports (une attention particulière a été portée au pôle multimodal de Massy, véritable nœud ferroviaire et routier) ;
- logements et équipements (le diagnostic met au jour la part croissante prise, dans les tissus urbains, par la mixité des fonctions économiques et résidentielles et par de nouvelles formes de bâtis tels que sièges d'entreprises, apparts' hôtels ou résidences universitaires).

Dans ce cadre, les ZAC (Zones d'Aménagement Concerté) du plateau du Moulon et du quartier de l'École Polytechnique, dont la desserte par le métro automatique du Grand Paris Express est envisagée, ont fait l'objet d'une étude approfondie au sein du diagnostic.

Par ailleurs, le diagnostic s'est attaché à recenser les traces de vie rurale encore perceptibles sur le plateau de Saclay, malgré la déprise agricole rapide. Il entendait ainsi rejoindre l'un des objectifs du projet de Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) : mettre en avant la qualité des paysages naturels du plateau et plaider en faveur d'une urbanisation respectueuse de leur préservation.

L'OPERATION D'INTERET NATIONAL DE PARIS-SACLAY

En 2005, le Premier Ministre Dominique de Villepin donne mandat à Bertrand Landrieu, Préfet de Région, pour préparer, en concertation avec les collectivités locales, la mise en place d'une Opération d'Intérêt National (OIN) sur le territoire de Massy-Palaiseau-Saclay-Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines.

Une mission de préfiguration est établie durant l'été 2006. En 2007 et en 2008, le Président de la République, Nicolas Sarkozy, affirme sa volonté de créer un cluster scientifique et technologique de rang mondial autour du plateau de Saclay. Le 7 mai 2008, il adresse une lettre de mission au Secrétariat d'Etat chargé du Développement de la Région Capitale, nouvellement instauré, pour faire de la concrétisation de cette ambition la pierre angulaire de son action. En mars 2009, enfin, un décret inscrit les opérations d'aménagement du plateau de Saclay parmi les opérations d'intérêt national et définit le périmètre de l'OIN. Il comprend 7700 hectares et concerne 27 communes.

Le projet piloté par l'Etat vise à fonder un pôle de renommée internationale tourné vers l'innovation, qui regroupe les universités, les établissements de recherche publique, les grandes écoles d'ingénieurs et de management et les centres de recherche et de développement des entreprises afin de favoriser l'émergence d'interactions. Mais l'OIN est aussi un projet d'aménagement du territoire, qui outre la création d'emplois à haute valeur ajoutée, privilégie « la qualité de vie, d'étude et de travail, en pensant les déplacements et les interconnexions ». Il doit promouvoir une nouvelle « urbanité », compatible avec « la logique du Grenelle de l'environnement, qui recommande le recours à des formes urbaines et architecturales évitant l'étalement urbain, développées autour des transports en commun et respectueuses du paysage ». Or, les études de territoire ont démontré la nécessité de composer pour cela avec l'existant : l'OIN ne s'établit pas sur un site vierge. Quelques grands principes sont ainsi posés : préserver l'activité agricole, sauvegarder un patrimoine

hydraulique, rural et naturel remarquable en le soustrayant à la pression foncière et économiser l'espace, notamment en freinant la prolifération des équipements et en encourageant la mixité des fonctions au sein des pôles (établissements de recherche, lieux de vie étudiants, habitat, activités économiques et services). Le territoire de l'OIN est ainsi conçu comme un lieu d'expérimentation dans le domaine du développement durable.

Le 3 juin 2010, la loi relative au Grand Paris fait basculer le projet de Saclay dans sa phase opérationnelle : son titre VI instaure l'Etablissement Public de Paris-Saclay (EPPS), ayant pour objet « l'impulsion et la coordination du développement du pôle scientifique et technologique du plateau de Saclay », ainsi que la réalisation des opérations d'aménagement associées. La loi prévoit en outre la sanctuarisation de 2300 hectares de terres consacrées à l'activité agricole et la constitution d'un syndicat mixte de transports entre l'EPPS et les communes intéressées ou leurs groupements. Le périmètre d'intervention est en effet élargi à 49 communes, sises en Essonne ou dans les Yvelines, pour la plupart regroupées au sein de quatre intercommunalités : les communautés d'agglomération d'Europ'Essonne, du plateau de Saclay, de Versailles Grand Parc et de Saint-Quentin-en-Yvelines. Ce territoire concentre 657 000 habitants et 372 000 emplois, sur une superficie trois fois et demi plus vaste que celle de Paris intra-muros. Il est certes un pôle majeur d'activités industrielles (10,6 % des emplois) mais réunit surtout 13 % des effectifs de la recherche française.

Au cluster de Saclay est donc décernée une dotation exceptionnelle de 850 millions d'euros dans le cadre du Plan Campus (2008), financé par la vente de 3% du capital d'EDF, puis d'un milliard d'euros dans le cadre du Grand Emprunt (2010). En février 2012, le campus de Saclay est également annoncé comme l'un des lauréats des IDEX (Initiatives d'Excellence). Il se voit attribuer une dotation complémentaire de 950 millions d'euros.

Parallèlement, la desserte du plateau est envisagée par un métro automatique léger de type aérien (ligne verte), reliant Orly à Versailles, dont le projet est adopté par le Conseil de Surveillance de la Société du Grand Paris en mai 2010. Il prévoit la création d'une gare au sein de chacun des trois principaux quartiers de la frange sud du plateau : l'Ecole Polytechnique, le Moulon et le Centre d'Etudes Nucléaires (CEA).

Pour une intégration harmonieuse du projet dans la nature, un accord-cadre d'une durée de six ans est signé en 2009 avec une équipe de maîtrise d'œuvre paysagère et urbaine, dont le mandataire est le paysagiste Michel Desvigne. Elle est chargée de conforter la structure paysagère du plateau dans sa singularité et de prendre appui sur la qualité remarquable de ses sites pour penser et contenir l'urbanisation à venir.

Par ailleurs, l'EPPS est partenaire des maîtres d'ouvrage de projets en cours de concertation sur le plateau, comme la création d'une ZAC sur le quartier ouest de Polytechnique (ZAC QOX+X), à Palaiseau et la mise en site propre de la ligne de bus Massy-Saint-Quentin sur le tronçon École Polytechnique – Christ de Saclay (en lien avec le STIF).

Le 13 janvier 2012, l'adoption d'un Schéma de Développement Territorial (SDT) a marqué une avancée majeure dans la construction de Paris-Saclay. Ce document préfigure les Contrats de Développement Territoriaux (CDT), prévus par la loi sur le Grand Paris, qui permettront de décliner ses objectifs.

Dans l'attente de ces CDT, dont l'élaboration devrait s'achever à la fin de l'année 2013, le Premier Ministre Jean-Marc Ayrault a confirmé le 31 octobre 2012, lors du 7^e forum de la Recherche et de l'Innovation, la vocation stratégique de Saclay, tout en rappelant que le

développement du site ne pourrait se concevoir « *sans qu'un moyen de transport adapté ne desserve le Plateau et l'accompagne dans sa montée en puissance* ».

METHODOLOGIE

Le diagnostic patrimonial se compose d'une synthèse générale exposant les résultats de l'enquête à l'échelle de l'ensemble du territoire, d'une synthèse par commune, ainsi que d'un système d'information géographique (SIG), localisant précisément tous les éléments patrimoniaux recensés.

Ces documents sont le résultat d'un travail mené de manière systématique et exhaustive. Il est découpé en trois grandes phases, de durée variable en fonction de la taille de la commune :

- recherches documentaires et préparation des enquêtes de terrain ;
- recensement des éléments patrimoniaux *in situ* ;
- restitution de l'opération et élaboration des documents de synthèse³.

L'enquête de terrain est au cœur du diagnostic : elle est effectuée, pour chaque commune, parcelle par parcelle, depuis le domaine public exclusivement, à l'aide de la fiche de recensement reproduite ci-contre et à partir du report du cadastre napoléonien sur le cadastre actuel. Elle permet de relever les principales caractéristiques des objets patrimoniaux recensés et de les classer par typologies⁴.

La sélection des éléments patrimoniaux est d'abord opérée d'après un critère chronologique : le centre ancien est systématiquement parcouru, tandis que la limite choisie pour le recensement du reste du patrimoine bâti est fixée à 1980. Sont ensuite écartés tous les édifices présentant des transformations profondes et irréversibles de leur structure d'origine, telles qu'une surélévation, une extension ou le percement de baies. Les éléments retenus sont quant à eux caractérisés par un type et un degré d'intérêt, qui permettent de hiérarchiser la masse des objets patrimoniaux recensés. Enfin, chaque fiche est accompagnée d'une prise de vue destinée à documenter l'édifice et à accompagner la restitution géo référencée des données.

Les bâtiments sont généralement fichés individuellement. Cependant, dans ces communes qui connaissent un accroissement urbain important depuis le début du XX^e siècle, lotissements (concertés ou non), grands ensembles, résidences ou cités sont nombreux : la plupart du temps, leur organisation générale leur confère une valeur patrimoniale toute aussi importante que l'accumulation d'individus souvent identiques. Ils ont donc été traités en tant qu'ensembles et n'ont fait l'objet que d'une seule fiche, même s'ils ont été entièrement explorés. C'est ainsi que Les Ulis, ville née en 1977, à partir d'une ZUP constituée dès 1960, a été étudiée de manière globale.

Dans le cas des communes déjà étudiées par l'Inventaire en 1980, la campagne de terrain conjugue deux approches : pour les bâtiments construits jusqu'en 1900 (date limite fixée pour l'étude en 1980), elle se concentre sur les édifices qui avaient alors été repérés, en mettant à jour les informations collectées ; pour les édifices de la période 1900-1980, elle complète les données selon la méthode du diagnostic, parcelle par parcelle.

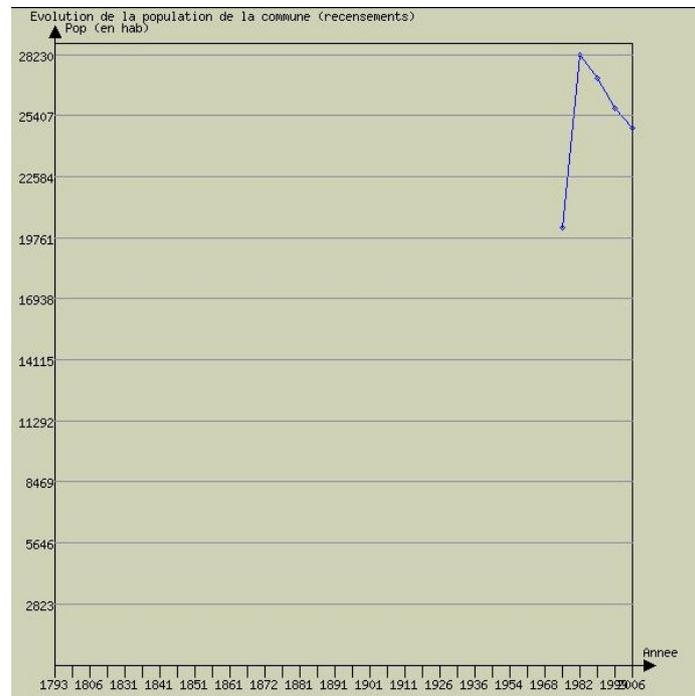
³ La synthèse générale présente une description complète de la méthode et du contenu de chaque étape de travail.

⁴ On en trouvera la définition dans le glossaire inclus à la fin de chaque synthèse.

Il reste important de signaler que la réalisation d'un diagnostic patrimonial ne saurait remplacer la conduite d'une opération d'inventaire topographique : faute de temps, les analyses architecturales et typologiques menées dans le cadre d'un diagnostic restent nécessairement incomplètes, d'autant que le recensement est exclusivement effectué depuis le domaine public.

RESSOURCES DOCUMENTAIRES

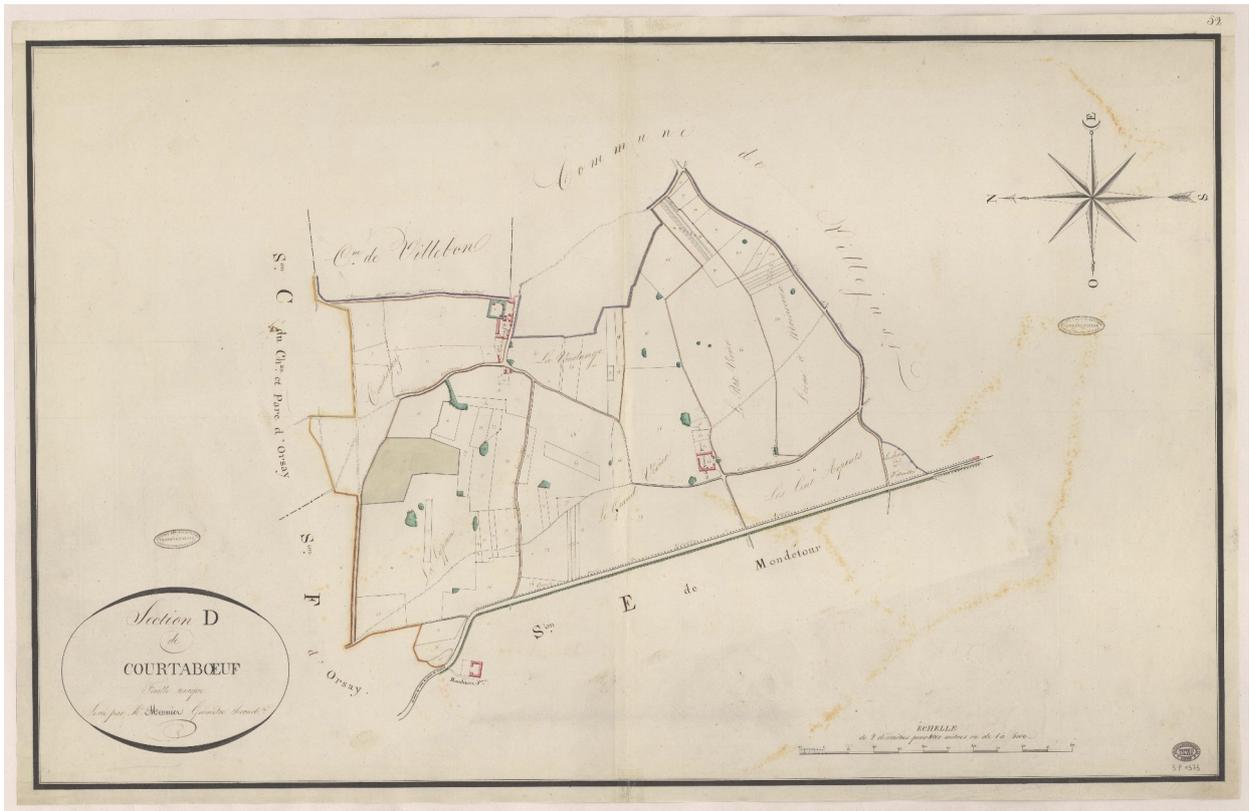
1. Diagramme d'évolution de la population communale des Ulis



2. Extrait de la carte de Cassini (seconde moitié XVIII^e siècle)

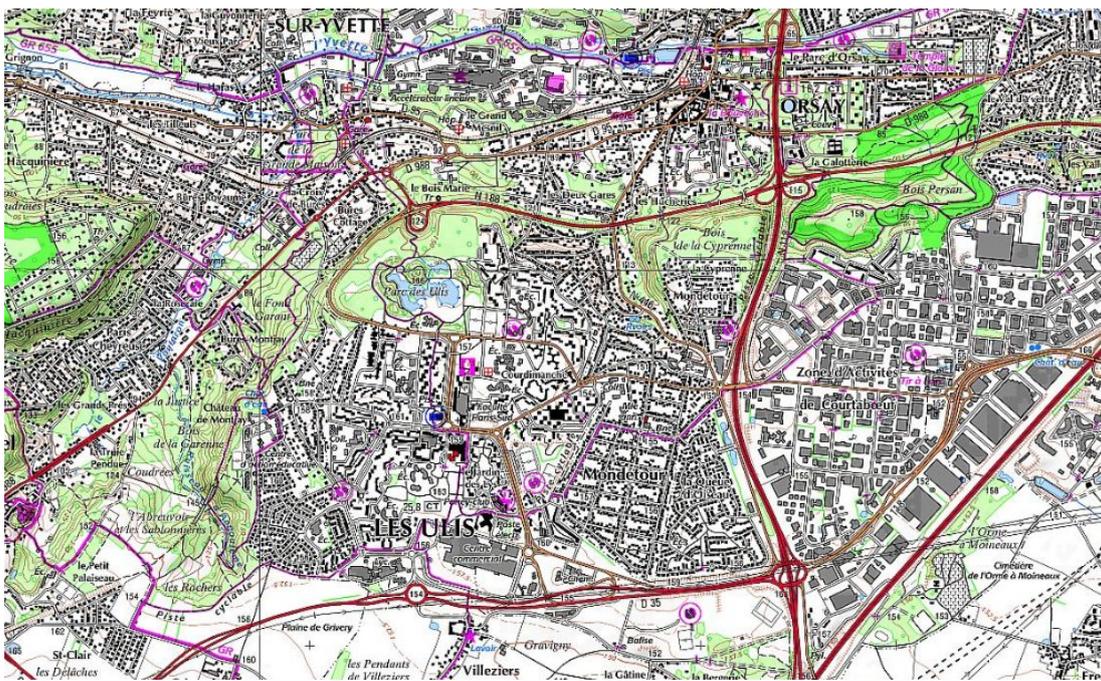


3. Extrait de la section D du cadastre napoléonien de la commune d'Orsay (1808), avec les fermes de Courtaboeuf et du Grand Vivier



© Archives Départementales de l'Essonne (91).

4. Carte IGN (2010)



LES ULIS : DIAGNOSTIC PATRIMONIAL

1. LE SITE

La majeure partie du territoire de la commune des Ulis se trouve sur le plateau de Courtabœuf, au cœur du Hurepoix, cet ancien « pays » d'Île-de-France qui s'étend du sud de Paris à la Beauce étampoise. Ce plateau ne présente que peu de variations de reliefs, avec une altitude moyenne supérieure à 150 mètres. Seul le lieu-dit du Bois Marie, situé au nord-ouest, est implanté à une altitude de 87 mètres, sur le versant sud de la vallée de l'Yvette. Aucun cours d'eau n'irrigue Les Ulis. Le ruisseau du Rouillon, qui prend sa source dans la ville voisine de Villejust, matérialise la frontière est de la commune. L'unique point d'eau d'importance est le vaste étang du Parc Nord, qui a été aménagé en lisière de la forêt qui sépare Les Ulis de Bures-sur-Yvette. Il s'agit en réalité d'un bassin de retenue.

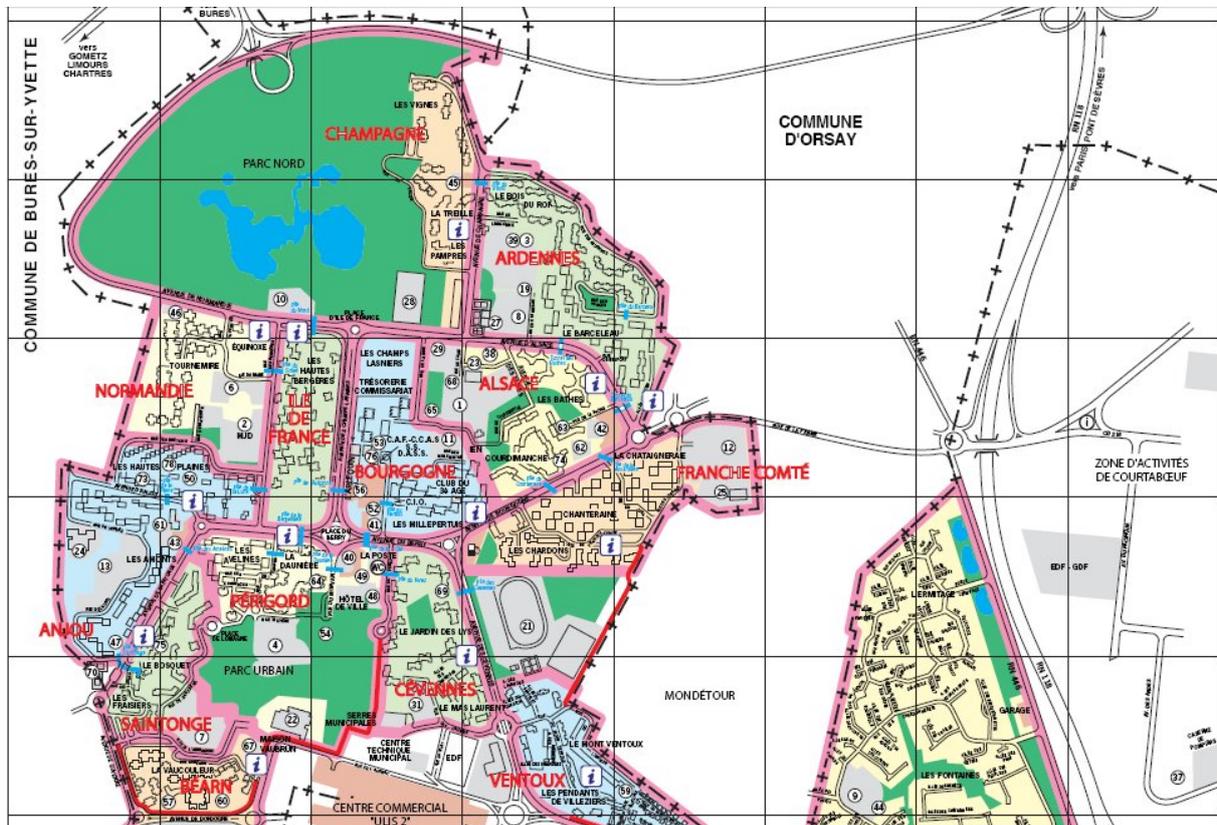


Carte postale des années 1970, présentant une vue générale du Parc Nord, avec son étang.

Le sol du plateau est recouvert de limons lœssiques très fertiles, ce qui explique sa mise en valeur agricole précoce. Les études géologiques ont démontré que sous ces limons s'étendaient successivement une couche d'argile sableuse à meulière, dite argile à meulière de Montmorency, et une couche de sable et de grès de Fontainebleau.

La ville a paradoxalement été bâtie à l'écart du réseau de transports en commun, les gares les plus proches étant celles d'Orsay et de Bures-sur-Yvette, sur la ligne B du RER. Des services intercommunaux et départementaux d'autobus permettent de s'y rendre. Cependant, un dense maillage de liaisons routières parcourt la commune et remédie à sa desserte : la route nationale 118 coupe le territoire du nord au sud et débouche, à proximité de Marcoussis, sur un échangeur autoroutier avec la route nationale 104 (la Francilienne) et l'autoroute A 10. Elle est doublée sur sa rive droite par la route départementale 446 et reliée au sud à la route départementale 35, qui fait

office de rocade pour l'accès à la ville et au centre commercial Ulis 2. Au nord, la route départementale 188 emprunte l'ancien tracé de la voie de chemin de fer Paris-Chartres par Gallardon. A l'intérieur de l'agglomération, de larges avenues complètent ce dispositif et prennent le nom d'anciennes provinces françaises, en respectant leur position géographique d'origine, Provence au sud-est, Guyenne au sud-ouest, Berry au centre, Alsace, Ardennes et Champagne au nord-est, Normandie au nord-ouest.



Plan de la commune des Ulis, avec ses différents quartiers.

Le territoire de la commune adopte la forme d'un V, dont les deux branches sont séparées par le quartier de Mondétour, qui dépend de la ville d'Orsay. En périphérie, au sud-est, se trouve une zone résidentielle pavillonnaire, dénommée la Queue d'Oiseau, qui est isolée de la voie rapide par une coulée verte ; tout en garantissant une continuité visuelle harmonieuse avec Mondétour, elle permet de préserver la cité des nuisances causées par l'activité du parc de Courtaboeuf, sis à l'est. En bordure de la rocade sud sont installés le centre commercial Ulis 2 et la chaufferie centrale qui alimente toutes les résidences. Edifiée en 1972, elle a été raccordée en 1984 à l'incinérateur d'ordures ménagères de Villejust, pour bénéficier d'une nouvelle source d'énergie et réduire le coût de l'eau chaude. Le tissu urbain est ponctué de larges espaces verts apportant des respirations paysagères : le parc Nord, avec ses équipements sportifs et son lac de 27 000 m², auxquels répondent un autre parc de dimensions plus modestes, au sud (baptisé Parc Urbain et agrémenté d'un théâtre de verdure et de serres pédagogiques) et des jardins familiaux. Toute la partie ouest des Ulis est occupée par une zone résidentielle formée de logements collectifs, de type barres d'immeubles ou tours, construits sur des dalles, qui dissocient les bâtiments du niveau de la rue. Le cheminement piéton est ainsi sécurisé et s'opère entre les quartiers par des passerelles ou des tunnels, qui

entremêlent le nom des résidences (Amelines, Courteraines) ou rendent hommage à des astres (Lune, Soleil) et à des saisons (Automne, Printemps). Les résidences s'étagent du RDC + 2 au RDC+ 15 – les plus élevées étant localisées dans le centre de la commune (les Hautes Bergères, la Daunière, les Hautes Plaines). Elles sont au nombre de 34, et abritent plus de 9500 logements, dont près de la moitié en locatif.



Panorama des Ulis depuis le nord de la commune.

2. LES ULIS...AVANT LES ULIS : LE PLATEAU AGRICOLE DE MONDETOUT

La plus ancienne occupation du site des Ulis remonte vraisemblablement à l'Âge du Bronze, comme en témoigne la découverte, en 1977, d'une hache à talon en pierre polie à proximité de la ferme du Grand Vivier, dans la Zone d'Activités de Courtaboeuf⁵. Les fouilles conduites au moment de l'aménagement des fondations du lycée de l'Essouriau (vers 1980), au sud de la ville, ont mis à jour une « fosse dépotoir », qui contenait des fragments de poteries, quelques objets de parure (fibules), des monnaies, des pesons de tisserands, des perles de verre et des grains de blé carbonisés. Le travail des archéologues a permis d'en déduire l'existence, à l'époque gallo-romaine, d'un petit village situé non loin d'un carrefour routier.

Des seigneuries sont attestées aux lieux-dits de Courtaboeuf et du Grand Vivier dès le XII^e siècle, dans le cartulaire du prieuré de Notre-Dame-de-Longpont. Le nom de la commune proviendrait du fief des *Ullys*, mentionné, lui, dès le XIV^e siècle et dont l'appellation dériverait d'un terme d'ancien français

⁵ Cette hache est aujourd'hui conservée au Musée d'Archéologie Nationale et du Domaine National de Saint-Germain-en-Laye.

signifiant brûler, défricher par écobuage. C'est sans doute cette pratique qui permit, dès le Moyen Âge, de dégager le plateau boisé pour le mettre en culture.

Jusqu'au début du XX^e siècle, en effet, le territoire de l'actuelle ville des Ulis est un plateau agricole prospère, divisé entre les communes voisines de Bures-sur-Yvette et Orsay. Sa mise en valeur est organisée par de grandes fermes, dont les principales sont celles de Courtaboeuf et du Grand Vivier, aux vastes emprises. Elles pratiquent l'élevage (de bovins et d'ovins), ainsi que la culture du blé, de la pomme de terre, de la fraise, du haricot et de la betterave à sucre.

A partir de 1920, cet équilibre est bouleversé par la construction du lotissement de Mondétour, sur la partie orcéenne du plateau. Cependant, ce dernier conserve un aspect agricole marqué, jusqu'à la création de la ZUP Bures-Orsay, en 1960.



Vue générale de la ferme de Courtaboeuf. Située à l'intersection des trois communes d'Orsay, de Villejust et de Villebon-sur-Yvette, elle se trouve aujourd'hui cernée par la Zone d'Activités de Courtaboeuf, à laquelle elle a donné son nom.

Le fief de Courtaboeuf apparaît dans les sources écrites dès la fin du XII^e siècle, dans le cartulaire du prieuré de Notre-Dame-de-Longpont. Le bâtiment le plus ancien de ce remarquable ensemble pourrait être la longue aile située au nord de la cour (ci-dessus), datée du XVII^e siècle. De plan rectangulaire régulier, elle se distingue par sa belle maçonnerie en moellons de meulière, calcaire et silex, partiellement enduite, et par ses trois hautes portes charretières à linteau de bois. Possession des seigneurs d'Orsay durant tout le XVIII^e siècle, la ferme est vendue comme bien national sous la Révolution. Une distillerie d'alcool de betterave y est mentionnée en 1899, dans la Monographie de l'Instituteur. L'élevage et la culture céréalière sont les principales activités de la ferme jusqu'en 1960 – date de son rachat par la Caisse des Dépôts et Consignations, dans le cadre de l'opération de la ZUP Bures-Orsay. Elle abrite aujourd'hui différents équipements de la Zone d'Activités : médecine du travail, restaurant, salle des fêtes, ateliers et bureaux de la SAMBOE.



Le ruisseau du Rouillon prend sa source non loin de la cour de la ferme de Courtaboeuf, qui était autrefois entourée de douves – dont subsistent quelques vestiges (ci-contre).



Vue générale de la ferme du Grand Vivier.

Egalement cernée par la Zone d'Activités, la ferme du Grand Vivier abrite depuis 1970 un centre de secours des sapeurs-pompiers. Son appellation aurait pour origine la présence d'un étang à carpes. Dans les années 1950, de grandes serres dévolues à l'horticulture avaient été installées dans la ferme. Elles ont été transférées dans le Parc Urbain des Ullis, pour continuer à concourir au fleurissement des espaces verts de la ville.

3. LES ULIS, UNE ZUP DEVENUE VILLE

La création de la ZUP Bures-Orsay

En 1958, le Plan d'Aménagement et d'Organisation de la Région Parisienne (PADOG), élaboré sous l'égide de Paul Delouvrier, prévoit la création d'une dizaine de Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP). L'une d'entre elles, d'une surface de 265 hectares, doit voir le jour sur le plateau de Mondétour, à cheval sur les communes de Bures-sur-Yvette et d'Orsay. A la fin des années 1950, le développement industriel et scientifique de la vallée de Chevreuse et de ses environs (grandes écoles, Commissariat à l'Energie Atomique, implantation d'une annexe de la Faculté des Sciences de Paris) attire de nombreux enseignants, chercheurs et étudiants à la recherche d'un travail. Conjugué à la nécessité de soulager la pression démographique de la Petite Couronne, il réclame la construction d'un vaste parc de logements. Dès 1959, la Société Foncière de la Région Parisienne (SFRP), filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations, acquiert 350 hectares de terrain sur le plateau de Mondétour, dans le but de lancer cette colossale entreprise. Très vite le projet évolue, et il est décidé d'édifier une véritable ville, compte-tenu de l'éloignement des bourgs de Bures et d'Orsay, ne pouvant accueillir que 40 000 à 50 000 habitants. Ce choix est guidé par la volonté d'orienter la croissance urbaine vers des formes harmonieuses, étalées, pensées de manière plus globale et sur un temps long, en supprimant au maximum les nuisances sonores et environnementales. Durant cette période sort de terre le grand ensemble de Massy-Antony, qui sera vite contesté et servira de repoussoir idéologique aux projets concomitants.

Malgré quelques réticences initiales, les communes de Bures et Orsay acceptent qu'une ZUP soit définie sur leur territoire, pour assurer au futur chantier une unité d'action et des financements. Le 30 novembre 1960, un arrêté ministériel instaure la ZUP de Bures-Orsay. La maîtrise d'œuvre des travaux est confiée à une société d'économie mixte spécialement créée le 4 décembre 1962 et baptisée Société d'Aménagement de Bures-Orsay (SAMBO). En plus d'acheter, de viabiliser et de vendre les terrains aux promoteurs, cette dernière doit réfléchir à l'incorporation de la nouvelle ZUP dans le contexte régional et établir un planning pour les opérations. Le fait que la ZUP s'étende sur deux communes pose rapidement des problèmes de gestion. Afin de les résoudre, les municipalités instituent en parallèle le district urbain de Bures-Orsay (DUBO), le 13 mars 1964. Il est composé de 22 délégués issus des conseils municipaux de Bures et d'Orsay. La présidence alterne annuellement entre les maires des deux villes.

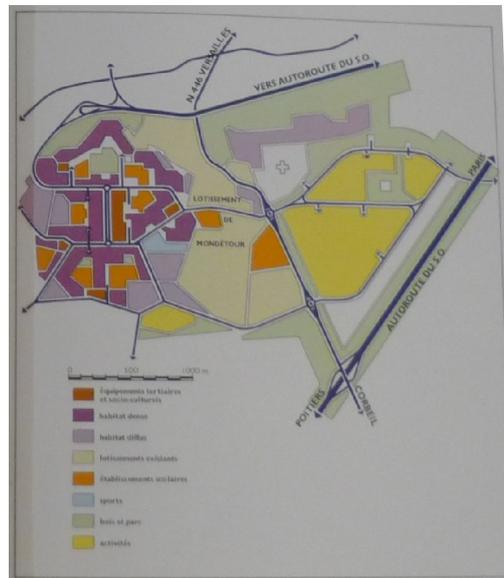
Le plan-masse : le projet d'une « ville humaine »

Les communes de Bures et d'Orsay acceptent le plan-masse de la ZUP en 1964. Il est fourni par les architectes Robert Camelot (1903-1992) et François Prieur (1921-2002), qui ont respectivement participé aux premiers plans du quartier de la Défense⁶ et dirigé l'atelier d'urbanisme du Service d'Aménagement de la Région Parisienne⁷. Il prévoit la construction d'environ 10 000 logements (5950 en location, 3050 en accession à la propriété, 350 logements individuels et 4 000 chambres

⁶ Grand Prix de Rome en 1933, Robert Camelot est l'un des co-auteurs du CNIT (Centre des Nouvelles Industries et Technologies) de La Défense.

⁷ Qui deviendra en 1976 l'IAURIF (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île-de-France), rebaptisé en 2008 IAU.

d'étudiants équivalent à 1000 logements HLM). Ce plan-masse délimite les voies de circulation, les principaux quartiers et les emplacements réservés aux équipements. Inspiré par la charte d'Athènes et les leçons du Corbusier, il repose sur la dissociation des fonctions résidentielles et de circulation.



Plan de zonage extrait de « Les Ulis, une ville nouvelle aux portes de Paris ». Brochure conservée dans le fonds documentaire d'Île-de-France (Domaine de Sceaux, Parc et Musée de l'Île-de-France). Janvier 1969.

Ce plan présente plusieurs axes forts. Les voies piétonnes, bordées de commerces, et les voies automobiles sont strictement séparées et réparties sur deux niveaux superposés, afin que les habitants puissent traverser la ville sans jamais rencontrer une voiture. Les garages sont enterrés.

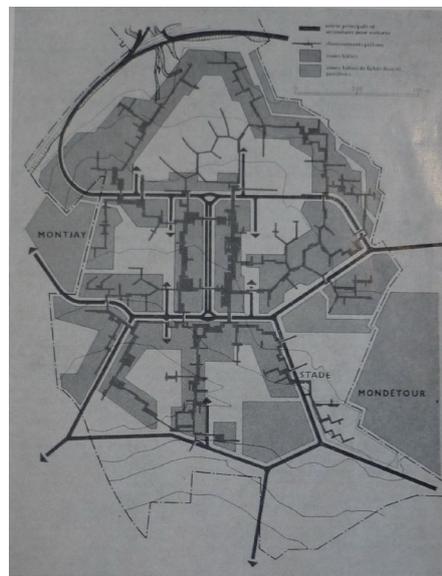


Schéma de circulation. Les voies réservées aux piétons sont en gris foncé. Annales de l'Institut technique du bâtiment et des travaux publics n°264 (décembre 1969).

Des passerelles enjambant les routes permettent de relier les différents quartiers, qui sont conçus comme des unités indépendantes, bâtis sur une dalle ou autour d'un espace planté.



La passerelle de l'esplanade de la République à la résidence Millepertuis.

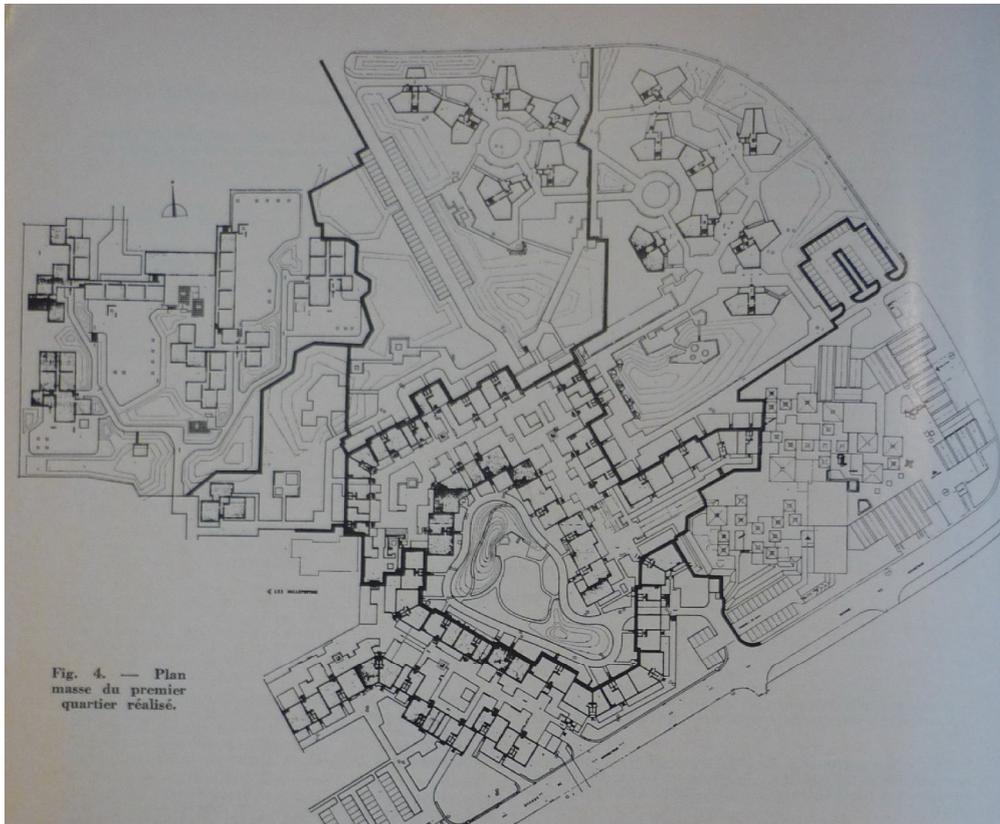
Les bâtiments sont concentrés au nord de la ZUP pour « *apparaître à la vallée comme une ligne de crête à travers bois* ». Leur hauteur diminue à mesure que l'on s'éloigne du centre. Ce système de dégradé progressif permet d'incorporer en douceur la nouvelle commune aux zones pavillonnaires périphériques et à la campagne. Chaque quartier est prévu pour recevoir une forme architecturale propre - ce qui permet de les distinguer les uns des autres et de leur conférer une identité. Une place de choix est réservée aux espaces verts, avec des essences sélectionnées en fonction de la nature des terrains. A travers ce plan-masse, véritable utopie, le souhait de Camelot et Prieur est d'édifier une ville en harmonie avec la population, qui concilie la vie résidentielle et familiale avec la vie active et sociale. Les deux architectes rejettent toute distorsion brutale de l'existant – l'appellation des résidences provient ainsi des noms de terroirs mentionnés sur le cadastre napoléonien.

La construction des logements

La construction de la ZUP commence en 1965 et s'achève à la fin des années 1970. Le gros-œuvre des différents immeubles est réalisé en béton et la préfabrication lourde est le principal procédé engagé. Les premiers promoteurs sont imposés par l'Etat. Sur le territoire d'Orsay interviennent la RIVP (Régie Immobilière de la Ville de Paris), l'Office HLM de Seine-et-Oise (opération de Chanteraine) et l'OCIL (Office Central Interprofessionnel de Logement – programme de Courdimanche). La LOGIREP et la SCIC (Société Civile Immobilière de la Caisse des Dépôts) agissent sur la commune de Bures-sur-Yvette. La SAMBO ne parvient à faire entendre ses choix pour les promoteurs que dans les années 1970.

Dès le début des travaux, des modifications majeures sont apportées au projet soumis par les architectes en chef. Les communes de Bures et d'Orsay, plutôt que d'élever des tours au milieu des champs, débutent la construction de la ZUP par ses extrémités, à partir de leur propre

agglomération, pour assurer une continuité avec les espaces bâtis existants. Ce parti pris conduit à la mise en place bien involontaire, entre leurs périmètres d'intervention respectifs, d'une zone de « no man's land », figée dans la boue et perpétuellement en chantier. Camelot et Prieur souhaitaient au contraire que l'urbanisation des Ulis se développe à partir d'un noyau primitif central, qui ferait ensuite tâche d'huile, de manière à ce que des quartiers puissent être livrés au fur et à mesure de l'opération aux habitants. D'autre part, des trottoirs sont établis le long des routes, au mépris de la séparation des voies piétonnes et automobiles qui devait être instaurée.



Plan-masse du premier quartier réalisé. Au nord se trouve la résidence des Bathes, inaugurée en 1968 et au sud, celle de Courdimanche. Annales de l'Institut technique du bâtiment et des travaux publics n°264 (décembre 1969).

Les premiers bâtiments sortis de terre, entre 1966 et 1970, dans le prolongement immédiat de Bures et d'Orsay, sont de taille moyenne. Les résidences des Bathes et de Courdimanche en offrent l'exemple.

La résidence des Bathes, réalisée par l'architecte Emile Aillaud, regroupe 213 logements. Elle forme un ensemble de 14 unités tripodes de type RDC + 4, dont les murs sont recouverts de mosaïque satinée. La forme architecturale des immeubles, ainsi que les cours et les passages ménageant des effets de surprise, doivent permettre aux habitants de constamment redécouvrir leur environnement quotidien.



Vue générale de la résidence des Bathes. Les unités de logements sont en arc de cercle ; elles se rejoignent sur un mur-pignon aveugle.



L'environnement paysager est très travaillé. Quant aux façades, elles sont animées par des placages de mosaïque alternant avec des bandeaux de fenêtres. Les passages couverts aménagés au rez-de-chaussée des immeubles, avec leur structure sur pilotis, laissent tout loisir à la vue de se promener librement d'un ensemble à un autre, pour éviter toute sensation d'enfermement.

La résidence de Courdimanche, construite sur une dalle, met en application le principe de séparation des voies de circulations piétonnes et automobiles. Dans le but de créer un espace animé et convivial, les immeubles ne sont pas dispersés, mais regroupés autour d'une rue (l'avenue de Bourgogne).



Vue générale de la résidence de Courdimanche, caractérisée par l'articulation de volumes simples et géométriques. Ses immeubles, de plan rectangulaire régulier, sont de type RDC + 5, sous toit-terrasse. La monotonie est contrecarrée par les loggias rentrantes et la projection d'éléments plastiques vers l'extérieur : balcons, gaines d'ascenseurs...qui forment autant de reliefs.

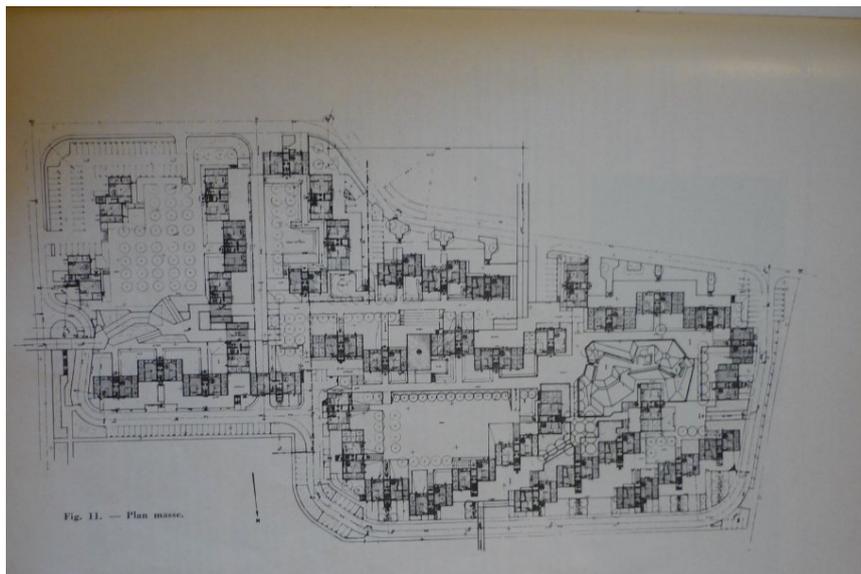
Ces deux résidences des Bathes et de Courdimanche accueillent les premiers habitants des Ulis en 1968, alors que l'eau courante n'est pas encore installée dans tous les immeubles et qu'il n'existe pas de commerces pour se ravitailler. Cette même année, la SAMBO et le DUBO attribuent un nom issu de la toponymie locale à la ZUP de Bures-Orsay : Les Ulis. Très vite, les autorités renoncent à réserver les logements aux seuls étudiants ; ils sont proposés à des familles de classe moyenne, plutôt jeunes, avec souvent des enfants en bas âge. Pour répondre à leurs préoccupations et augmenter le nombre de structures d'accueil scolaires et de l'enfance (crèches, écoles, cantines), est institué en 1968 l'OGESE (Office de Gestion des Equipements Socio-éducatifs).

A la fin des années 1960 et au début des années 1970, des résidences de hautes dimensions succèdent aux premiers ensembles de taille moyenne. Elles correspondent à une seconde phase d'urbanisation des Ulis, au cours de laquelle la ville « se bâtit sur la ville », à la verticale, en conquérant les cieux pour se donner l'image d'une cité élevée grâce à la prouesse technique. Les Hautes Bergères, La Daunière, les Avelines et les Hautes Plaines surgissent du sol.

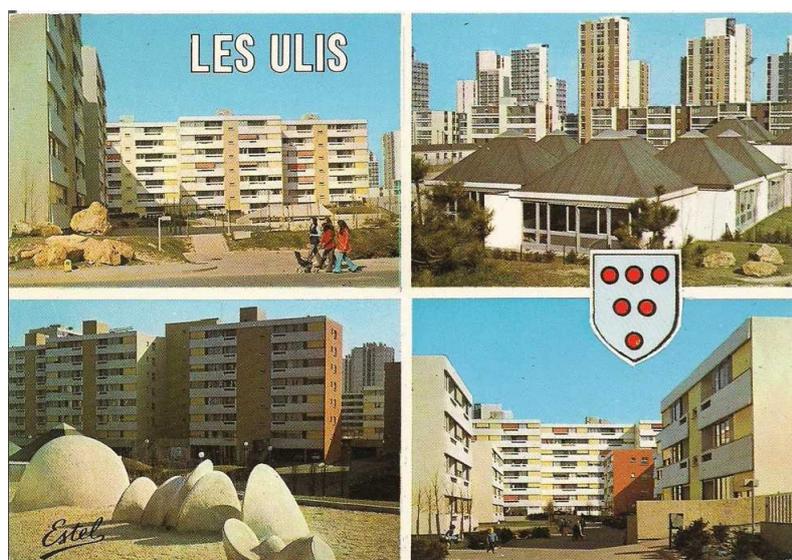


Carte postale des années 1970. Vue générale de la résidence des Hautes Plaines.

La résidence des Hautes Plaines, comportant 400 logements, est ainsi réalisée par les architectes Georges-Henri Pingusson et François Prieur. Ses appartements, de grande taille (F5, F6, F7), sont conçus pour accueillir des familles nombreuses. Tous traversants, ils possèdent deux salles de séjour, l'une pour les parents et l'autre pour les enfants. Mais cette partition reste flexible, grâce à un système de cloisons intérieures amovibles. Les décrochements de façade garantissent une certaine intimité aux habitants et préservent de la transmission des bruits de voisinage. Les espaces extérieurs, agrémentés d'aires de jeux et de surfaces boisées, respectent la séparation des voies piétonnes et automobiles et proposent différents lieux de sociabilité pour les plus jeunes – dont par exemple un théâtre de plein air. Le plan des immeubles exploite au maximum les dispositions du site, à la jonction entre le quartier pavillonnaire de Montjay et le centre, en offrant des vues sur trois ou quatre points cardinaux à la fois.



Plan-masse de la résidence des Hautes Plaines. Annales de l'Institut technique du bâtiment et des travaux publics n°264 (décembre 1969).



Carte postale des années 1970. Vues générales de la résidence des Hautes Plaines.

A partir de 1970, l'urbanisation de la commune entre dans une nouvelle phase. Le contexte a changé : le gigantisme des grands ensembles est de plus en plus contesté et la relance de la construction individuelle est au cœur des discussions. Pour offrir une alternative aux hautes tours d'une quinzaine d'étages élevées dans le centre ville, les dernières résidences construites, telles le Mas Laurent ou La Vaucouleur, sont constituées de petits bâtiments de deux ou trois étages.



Vue générale de la résidence de La Vaucouleur. Outre l'échelle plus humaine, le choix d'une construction semi-artisanale, avec toitures de tuile et matériaux bon marché, contraste avec les barres et les tours de la période précédente.



Les disparités de hauteur et de taille, les retraits et les décrochements, ainsi que les terrasses et loggias, évitent la monumentalisation des bâtiments et contribuent à individualiser les logements qui apparaissent comme de petites maisons regroupées autour d'une place de village. La densité est ainsi atteinte, mais sans les désagréments de la promiscuité.

En 1972-1973, en raison de l'engouement croissant des ménages pour la maison individuelle permettant l'accès à la propriété, le périmètre de la ZUP est étendu vers le sud : la zone pavillonnaire de la Queue d'Oiseau voit le jour, sur des terrains qui, par bonheur, avaient déjà été viabilisés grâce à l'implantation du centre commercial Ulis 2. En 1975, les différents logements de la ZUP Bures-Orsay accueillent 20 283 habitants.



Vue générale de la zone pavillonnaire de la Queue d'Oiseau.

La création de la zone d'activités et du centre commercial

En plus des logements, la ZUP de Bures-Orsay voit la construction de deux autres éléments majeurs durant les années 1960 et 1970 : la zone d'activités de Courtabœuf et le centre commercial Ulis 2.

L'aménagement d'une zone d'activités, en annexe de la zone d'habitation, est posé, dès l'origine, comme une condition préalable à la naissance de la ZUP. Les responsables du projet souhaitent accentuer la vocation scientifique de la région en créant une zone industrielle réservée aux laboratoires et aux industries de recherche. Il s'agit aussi de favoriser la naissance d'un bassin d'emploi destiné à stabiliser les nouveaux habitants et de collecter les recettes fiscales indispensables au financement des équipements de la ZUP. La réalisation de cette zone d'activités de 210 hectares (dont 80 compris dans le périmètre des communes voisines de Villejust et Villebon-sur-Yvette) est confiée à la SAMBO en mai 1964. En juillet 1967, un arrêté de déclaration d'utilité publique est pris par le préfet de l'Essonne pour l'acquisition des terrains complémentaires. La zone d'activités est entièrement implantée sur le plateau plat et dénudé situé à l'est de la ville ; elle prend le nom de la grande ferme sise sur son territoire. Rapidement desservie par les transports (A10, RN 118, Francilienne, RER B et proximité de l'aéroport d'Orly), elle attire de nombreuses sociétés dès la fin des années 1960. En 1967, Atochem s'y installe, suivie en 1968 par Hewlett-Packard. En 1973, les entreprises de la zone d'activités de Courtabœuf emploient 1 200 personnes. Très vite, le parc devient un lieu important de l'industrie de pointe, bien qu'il ne fournisse en fait du travail qu'à peu d'habitants de la ZUP.



Plan de situation de la zone d'activités de Courtabœuf. Septembre 1979. Archives Départementales de l'Essonne. La zone est organisée sur le modèle des parcs industriels américains, avec de larges avenues, des infrastructures collectives (casernes de pompiers, centre de tri postal, agences bancaires, médecine du travail...) et un paysage arboré.

A la différence de la zone d'activités, le centre commercial Ulis 2 n'était pas présent dans les premiers projets de la ZUP. Son aménagement a représenté une évolution de taille par rapport au plan-masse initial. Pour les architectes en chef Robert Camelot et François Prieur, les commerces devaient s'installer le long des rues piétonnes, pour les rendre plus animées et se répartir entre un centre principal, rayonnant sur l'ensemble de la ZUP et de petits centres secondaires au sein de chaque quartier, situés à moins de 500 mètres des habitations les plus éloignées. Les « boutiques » de Courdimanche, édifiées sur les plans de François Prieur, constituent un exemple de ces centres secondaires. Elles voient le jour en 1968, alors que la résidence de Courdimanche vient d'être livrée. Au nombre de seize, elles sont conçues comme un lieu de promenade agréable, avec des accès piétons dans toutes les directions. Chaque boutique présente une toiture à deux pans, laissant libre un important volume à l'intérieur, avec une ossature et une superstructure légères en béton.



Vue générale des boutiques de Courdimanche.

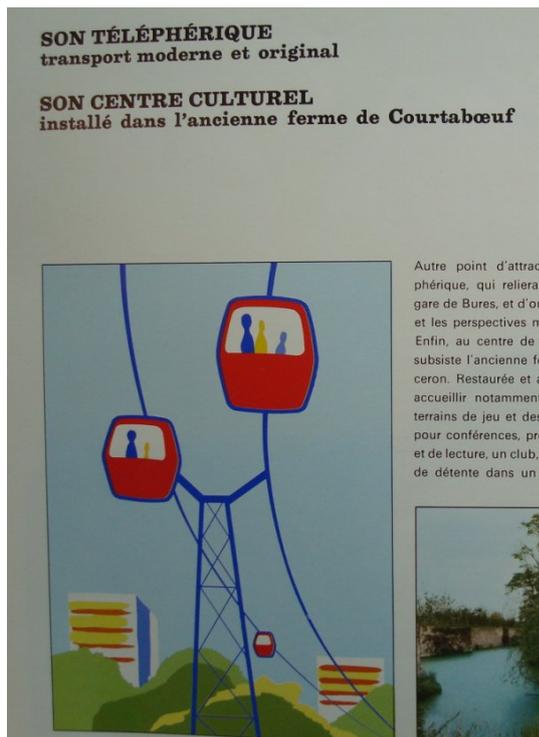
En complément de ces centres satellites, un centre commercial principal avait été prévu dans le plan-masse de 1964, dans la partie centrale de la ZUP, le long d'un axe nord-sud, les Champs Lasniers, qui aurait incarné l'épine dorsale de la ville. Mais dans les années 1968-1969, la SAMBO reconsidère ce choix, notamment face à l'évolution des habitudes de consommation. Elle décide de bâtir un centre commercial à vocation pluricommunale au sud de la ZUP, au lieu-dit La Folie-Bessin. Diverses propositions sont examinées : c'est celle du consortium De Balkany, également auteur du projet de la ZAC de Chevy 2, sur la commune de Gif-sur-Yvette, qui est retenue. Dérivant des conceptions américaines, elle suggère d'implanter le grand magasin sur un nœud routier, pour drainer les clients désireux de faire leurs courses en voiture. Le centre commercial Ulis 2 ouvre ses portes en novembre 1973. D'une surface de 42 000 m², il contient alors 65 magasins, 3 restaurants et 4 cinémas et dispose de 3 000 places de parking. De par son importance et sa position charnière, il a totalement modifié l'activité des petits centres prévus par Robert Camelot et François Prieur.



Vue générale du centre commercial Ulis 2.

Le problème des transports

Dans le même temps, et alors que la ZUP est en pleine phase de concrétisation, se pose avec acuité le problème des transports. Les conseils municipaux de Bures et d'Orsay s'inquiètent, face à l'arrivée d'une population si nombreuse, de la desserte des résidences, dans un secteur déjà soumis à d'importants pics de circulation, avec la proximité de la RN 188 Paris-Chartres, grande voie de transit nord-sud et de la Faculté d'Orsay. Diverses réponses sont envisagées et en 1969, un projet de téléphérique reliant la vallée au plateau est mis à l'étude. Le trajet comporte trois stations : une gare de départ au centre des Ulis (aux Champs Lasniers), une étape au sein du Parc Nord, puis une arrivée à Bures.



Préfiguration du téléphérique extraite de « Les Ulis, une ville nouvelle aux portes de Paris ». Brochure conservée dans le fonds documentaire d'Île-de-France (Domaine de Sceaux, Parc et Musée de l'Île-de-France). Janvier 1969.

Ce mode de transport apparaît alors avantageux en termes de régularité, de ponctualité, de gain de temps et de confort. Le travail de prospective sera poussé très loin, mais le téléphérique, malgré un concours d'idées lancé par le préfet de l'Essonne en 1973, ne verra finalement pas le jour, faute de crédits. En l'absence d'une solution privilégiée, la fréquence des trains de la ligne Paris-Sceaux est augmentée et les rames sont rallongées aux heures de pointe. En 1968 est mis en circulation le premier autobus reliant Les Ulis à Orsay ; d'autres suivront. L'ouverture de l'A 10, en 1972, avec une bretelle spécifique desservant la ZUP, reporte sur le trafic routier la question du désenclavement de ce qui est d'ores et déjà considéré comme une nouvelle ville – et va bientôt le devenir.

Une ZUP devenue ville

Au début des années 1970, l'entrée en vigueur de la réglementation des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), qui remplacent les anciennes ZUP, complique la situation des Ulis. Ces ZAC, instaurées par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, rendent obligatoire l'établissement d'un plan d'urbanisme, dénommé Plan d'Aménagement de Zone (PAZ). Mais ce document intervient

alors que toute la partie nord des Ulis, soit 40 % de la ZUP, est déjà construite et figée dans son évolution. La prévision d'environ 10 000 logements est maintenue, mais la proportion des HLM ne doit pas excéder le tiers de la commune – pour se conformer, notamment, à la circulaire Guichard, dite « barres et tours », de 1973 qui met fin à la construction des grands ensembles. Ces nouvelles contraintes, combinées à une situation administrative de plus en plus inextricable (une ZUP à cheval sur deux communes), conduisent les élus à débattre de l'avenir des Ulis. Après de nombreux attermoissements, les habitants de Bures-sur-Yvette et d'Orsay sont appelés à voter le 14 mars 1976. Ils doivent faire le choix entre trois possibilités : le maintien d'un district urbain qui posséderait des compétences élargies, une fusion de Bures et Orsay englobant la ZUP, ou la création d'une nouvelle commune autonome. La majorité des habitants de Bures et Orsay se prononcent en faveur de la naissance d'une nouvelle ville, tandis que la plupart des résidents de la ZUP souhaitent la fusion. Pour certains, et avec le recul, ce vote n'était pas motivé par la volonté de clarifier une situation administrative complexe, mais résultait au contraire d'une manœuvre politique. La création d'une troisième commune a permis aux municipalités de Bures et d'Orsay de rester à droite. Le vote des habitants de la ZUP, essentiellement de gauche, les aurait certainement fait basculer dans le camp opposé.

Suite à ce vote, la ville des Ulis est instituée le 17 février 1977, par arrêté préfectoral. 196^{ème} commune d'Essonne, elle s'étend alors sur 526 hectares et compte 21 021 habitants. Les premières élections municipales ont lieu les 13 et 20 mars 1977. Paul Loridant devient le premier maire de cette nouvelle commune. Son mandat coïncide avec une autre phase du développement des Ulis : celle de la réalisation du centre-ville, enfin doté de ses commodités (poste, médiathèque, marché, mairie) et de la diversification. Le mot d'ordre répond à l'impératif de « dé-densifier » les quartiers et de leur injecter le supplément d'âme dont ils semblent encore dépourvus. Dans ce contexte, l'équipe municipale annule ainsi la construction de logements dans les résidences de La Vaucouleur et des Champs Lasniers. L'esplanade de la République est inaugurée le 4 octobre 1981 : nouveau cœur battant des Ulis, elle doit permettre de regrouper des équipements publics d'importance, dont l'hôtel de ville, et de relier le centre aux quartiers périphériques en complétant le réseau des dalles piétonnes. Son aménagement fait l'objet d'un concours ouvert aux jeunes architectes ulissiens ou ayant habité aux Ulis : c'est l'agence ACAUR d'Orsay qui le remporte et se distingue par sa proposition, celle d'édifier un donjon en meulière qui lui confère une identité visuelle, tout en évoquant l'architecture locale. En 1984, l'esplanade de la République accueille le centre culturel Boris Vian, puis en 1987 la médiathèque François Mitterrand. Le marché y est transféré ; des boutiques en bois y sont édifiées et on y trouve l'hôtel de ville, la nouvelle poste (1981) et le centre socio-éducatif Jacques Prévert (1974-1976) transformé en cinéma.



Le centre culturel Boris Vian, la mairie et le donjon en meulière.



Vue générale de l'esplanade de la République. A gauche, la mairie des Ulis et à droite, le donjon en meulière, lieu de vie associatif.



Le centre culturel Jean XXIII, achevé en 1977 et bâti sur des plans de François Prieur, sur la dalle où se trouvent concentrés les équipements publics du centre-ville. Il a été réalisé grâce à la constitution, dès 1968, d'une association pour l'équipement culturel des Ulis, fondée sous l'impulsion du père Havar, responsable des Chantiers Diocésains. Les murs, en béton banché, sont revêtus de briques dites de Vaugirard, utilisées en parement.

Le renouvellement urbain des Ulis

Depuis le recensement de 1982, la population des Ulis ne cesse de diminuer (voir *infra* : diagramme d'évolution de la population communale) et elle se paupérise. Le sentiment d'insécurité grandit. Une convention ville-habitat est signée avec l'Etat en 1992, et en 1993 un protocole d'occupation du patrimoine social est établi entre la commune, le préfet et les bailleurs afin d'enrayer ces problèmes. Ces actions ne parviennent néanmoins pas à remplir leurs objectifs, surtout en ce qui concerne la diversification des habitants. En 1996, la moitié ouest de la zone d'habitation principale des Ulis est classée zone urbaine sensible (ZUS).

En 2000, la situation ne s'est hélas pas améliorée. Le constat demeure le même (une population en net recul et un niveau de vie bas), et la ville doit faire face à d'autres problèmes. L'urbanisme de dalle, ainsi que le parc de logements, trop spécialisé, vieillissent. La commune, mal desservie par les transports en commun, possède une organisation peu lisible. Les commerces du centre-ville sont en déclin face au centre commercial Ulis 2. Pour remédier à cette situation, la municipalité signe un contrat de ville avec l'Etat en 2000, et s'engage dans une opération de renouvellement urbain (ORU) en 2002. Cette opération concerne les quartiers ouest, est, et le centre-ville des Ulis. Elle a pour but de revaloriser le parc de logement, tout en le diversifiant et en le développant (le pavillonnaire ne représente que 500 logements). Elle s'assigne également pour ambition de renforcer la qualité urbaine et paysagère de la ville, en créant une véritable centralité, et en requalifiant le niveau de la rue et les espaces extérieurs. Le soutien de l'appareil commercial de proximité et l'amélioration des services publics font aussi partie de ses objectifs. Les résidences de la Daunière et des Hautes Plaines ont été réhabilitées entre 2007 et 2010. Différents immeubles ont été détruits pour laisser place à de nouveaux équipements et à des ensembles à taille plus humaine. La phase de réaménagement du centre-ville s'étale, elle, de 2007 à 2014. Cette opération comprend aussi d'importants travaux de démolition et de reconstruction. L'un des principaux projets est d'agrandir et d'entourer la place du marché de commerces, et de mettre en valeur les différents services et équipements publics existants (médiathèque, centre culturel, cinéma).

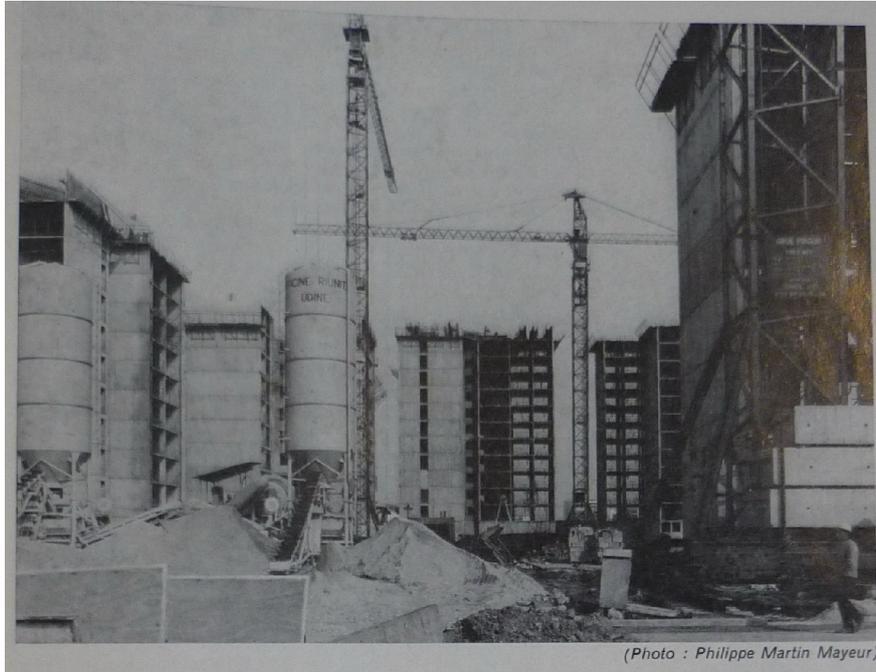


Travaux de la place du marché en mars 2013. A l'arrière-plan, la résidence des Hautes Bergères.

4. LES ULIS : FOCUS SUR QUELQUES REALISATIONS EMBLEMATIQUES

Les Hautes Bergères (architectes C-B. ALLAIN et F. PRIEUR ; architecte d'opération MOLINS)

La résidence des Hautes Bergères, construite à la fin des années 1960 et au début des années 1970, se trouve au centre des Ulis.



Construction des tours de la résidence des Hautes Bergères. Annales de l'Institut technique du bâtiment et des travaux publics n°264 (décembre 1969).



Vue générale du quartier des Hautes Bergères. Il se distingue par sa forte densité.

Constituée de 13 tours trifides, de 11 à 16 niveaux et de 27 immeubles de 4 niveaux, elle témoigne de la volonté des architectes en chef de la ZUP de placer les plus hauts bâtiments au cœur de la commune. Leur objectif était de signaler le centre-ville dans le paysage, de le rendre immédiatement perceptible et de conférer un caractère urbain très marqué au quartier. L'idée directrice de la séparation des circulations piétonne et automobile y est respectée. Les accès aux différents ensembles de logements et aux équipements collectifs s'effectuent à partir de la dalle.



Vue de deux tours des Hautes Bergères. Les hauts volumes sont très décrochés pour accentuer le caractère d'élanement du quartier. Les différentes tailles des immeubles sont conçues pour offrir de multiples points de vue « à l'homme qui marche dans la ville ».

Les 13 tours trifides sont de type RDC + 10 à RDC + 15, mais elles ont toutes des structures porteuses analogues. Les pignons sont en béton banché ; dans certains cas, leur surface extérieure est cannelée ou a été laissée brute de décoffrage. Les murs de refend et les planchers ont été réalisés en béton armé. Les façades se classifient en deux groupes : murs-rideaux ou panneaux préfabriqués en béton, selon le procédé TRACOBA. Cette diversité de traitement limite le sentiment de monotonie.

Le groupe scolaire de Courdimanche (architecte F. PRIEUR ; architecte d'opération PICARD)

Le groupe scolaire de Courdimanche a été bâti entre 1967 et 1968. Il offre des volumes morcelés, organisés autour de deux cours arborés et d'un préau. Il est formé de plusieurs pavillons de dimensions modestes et de plan carré, surmontés d'un petit toit à quatre pans couvert d'ardoises.



Vue générale du groupe scolaire de Courdimanche.

Cette forme architecturale confère au groupe scolaire l'aspect intimiste d'un village, pour faire tomber la frontière entre « la vie à l'école » et « la vie de quartier ». En plus de traduire la vocation des bâtiments (chaque unité contient une salle de classe), elle est censée contribuer à l'éducation, par sa valeur pédagogique. A travers ce type de construction, l'architecte François Prieur a en effet cherché à donner à l'enfant « un cadre à sa mesure », en retrouvant son échelle. Le relief du site a été préservé et les classes ouvrent sur la nature, pour sensibiliser les élèves à leur environnement. Par leur structure modulaire, elles permettent aux enfants de prendre conscience de l'espace. Le groupe scolaire des Hautes Bergères, édifié sur le modèle de celui de Courdimanche, présente les mêmes caractéristiques.



Vue générale du groupe scolaire des Hautes Bergères.

LES ULIS



Chineur

www.delcampe.net



Vue générale de la résidence du Jardin des Lys, au centre de la commune.



Vue générale de l'Esplanade de la République.



Les deux châteaux d'eau, à l'entrée de la ZA de Courtaboeuf.

RESSOURCES DOCUMENTAIRES ET BIBLIOGRAPHIQUES

Carte de Cassini (1756-1789), EHESS (cassini.ehess.fr/)

Carte de l'abbé Delagrive (1740), ressources documentaires du Service Patrimoines et Inventaire de la Région Île-de-France

Carte des Chasses du Roi (1765 ?), ressources documentaires du Service Patrimoines et Inventaire de la Région Île-de-France

Cadastre napoléonien (1^{er} quart XIX^e siècle), Archives départementales de l'Essonne (www.essonne.fr/culture-sports-loisirs/archives-departementales)

Diagramme d'évolution de la population (cassini.ehess.fr/)

Monographie de l'Instituteur (1899), Archives départementales de l'Essonne (www.essonne.fr/culture-sports-loisirs/archives-departementales)

Geoportail (www.geoportail.fr)

INSEE (www.insee.fr)

Site Internet de la commune des Ulis (<http://www.lesulis.fr/>)

Dossier consacré à la commune dans le fonds documentaire d'Île-de-France (Domaine de Sceaux, Parc et Musée de l'Île-de-France)

D'aujourd'hui à demain : Les Ulis. L'ambition d'un plan à moyen terme. Commune des Ulis, 1989.

Dessine moi une ville : Les Ulis. [Sous la direction de Denise Karminski et Yves Faure]. Les Ulis, Service interassociatif des Ulis, 1993, 250 p.

Le patrimoine des communes de l'Essonne. Paris, Flohic, 2001, 2 vol.

Maison de Banlieue et de l'Architecture (Athis-Mons, Essonne). *Des ensembles assez grands : mémoires et projets en Essonne.* Cahier de la Maison de Banlieue et de l'Architecture n° 11. Athis-Mons, Maison de Banlieue et de l'Architecture, 2005, 131 p.

Maison de Banlieue et de l'Architecture (Athis-Mons, Essonne). *Sacrées bâtisses : patrimoine religieux du XX^e siècle en Essonne.* Cahier de la Maison de Banlieue et de l'Architecture n° 17. Athis-Mons, Maison de Banlieue et de l'Architecture, 2011, 155 p.

NOEL, Marie-Pascale. *La naissance d'une commune en France : Les Ulis*. Mémoire de maîtrise sous la direction d'Antoine Prost et Annie Fourcaut, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 1996-1997.

Vivre aux Ulis, 1983-1989 : six années de réalisation, guide pratique. Commune des Ulis, 1989.

Archives Départementales de l'Essonne

827 W : Les Ulis. Plans directeurs d'urbanisme intercommunal (1959-1965).

1229 W : Registres des permis de construire (1950-1958) ; répertoire des permis de construire (1946-1969) ; répertoire des lotissements (1948-1971).

1249 W : Dossiers de lotissements (1930-1974).

1371 W : Dossiers de permis de construire de 1975 à 1987 sur plusieurs communes (dont Les Ulis).

1502 W : Autoroutes, routes nationales, routes départementales, ouvrages d'art, constructions publiques (lycées, etc.), grands ensembles, dossiers de marchés publics avec plans (1940-1985).

1011 W : Equipements communaux, constructions scolaires, assainissement, voirie urbaine, associations syndicales, syndicats intercommunaux, SAMBOE, autoroute A 10 (1961-1976) ; distinctions honorifiques (1970-1976).

Le territoire d'étude du diagnostic patrimonial de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de Paris-Saclay comprend treize communes situées au nord-ouest du département de l'Essonne. Promis à d'importants bouleversements dans le cadre du Grand Paris, ce secteur stratégique devrait acquérir, dans un futur proche, la stature d'un « cluster », un pôle scientifique et technologique de dimension internationale, grâce à l'implantation d'activités d'excellence autour du plateau de Saclay.

Accompagné d'une étude préliminaire des établissements scientifiques et universitaires essonniers du plateau (CNRS, campus de l'Université de Paris-Sud XI, Ecole Polytechnique, SUPELEC, CEA...), ce diagnostic, qui constitue un nouvel outil méthodologique, se propose d'identifier les grandes mutations qui accompagnent la naissance du cluster, en termes d'infrastructures, de logements et d'équipements. Il s'attache à recenser les traces de vie rurale encore perceptibles dans cette zone, afin de rejoindre l'un des objectifs du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) : mettre en avant la qualité des paysages naturels de Saclay et plaider en faveur d'une urbanisation respectueuse de leurs caractéristiques.

Mené à la demande du Conseil général de l'Essonne, le diagnostic a pour objectif la mise en place de stratégies de gestion et d'aménagement territorial par le biais d'une meilleure prise en compte du patrimoine culturel dans les documents d'urbanisme.

Enfin, ce diagnostic doit permettre de fonder le choix d'une aire géographique plus précise pour la conduite d'un inventaire topographique approfondi.



Conseil régional d'Île-de-France

Unité société - Direction Culture-Tourisme-Sport-Loisirs
Service Patrimoines et Inventaire
115, rue du Bac - 75007 Paris
Tél. 01 53 85 59 93 / www.iledefrance.fr/patrimoines-inventaire

