

Diagnostic
patrimonial de l'OIN
Orly - Rungis
Seine Amont

L'habitat

DIAGNOSTIC PATRIMONIAL DU TERRITOIRE DE L'OIN ORLY-RUNGIS SEINE AMONT

L'HABITAT

Etude réalisée par :

Paul Damm, conservateur du patrimoine, Région Île-de-France

Stéphane Asseline, photographe, Région Île-de-France

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

Avec la participation de :

Chloé Ariot, Sylvain Bouard, Emilie Gandon, Juliette Gardé, stagiaires

Jessica Bonin, apprentie

Région Île-de-France

Conseil général du Val-de-Marne

Février 2014



« Ensemble faisons la ville plus belle », fresque, Ivry-sur-Seine

HABITAT n.m¹.

Ensemble de faits géographiques relatifs à la résidence de l'homme (forme, emplacement, groupement des maisons, etc.)

¹ Définition tirée du dictionnaire de français de Larousse.

SOMMAIRE

LE PATRIMOINE DE L'HABITAT	8
1. Méthodologie	9
2. Définitions	9
3. Cartes	10
Le territoire de l'OIN ORSA	11
DE NOUVEAUX TERRAINS D'ETUDE	14
1. Le pavillon de banlieue	14
2. L'habitat social	14
3. L'urbanisme de la charte d'Athènes.....	15
ANNEXE	18
Liste des fiches recensant le patrimoine de l'habitat par commune	20

LE PATRIMOINE DE L'HABITAT

La méthode du diagnostic a dessiné les cadres de notre étude sur le patrimoine de l'habitat : un an d'étude, étude du terrain limité à l'espace public, pas de recherche en archive. Il est important de garder à l'esprit la finalité opérationnelle du diagnostic impliquant de faire coïncider le temps de la recherche avec celui de l'aménagement du territoire. A ces limites ce sont ajoutés les cadres habituels des études d'inventaire, l'aire d'étude : les 12 communes de l'OIN et les bornes chronologiques de l'an 400 ap. J.C. à 30 ans avant la réalisation de l'étude, 1982 dans notre cas².



Ivry-sur-Seine, Cité Maurice Thorez.

²Principes, méthodes, et conduite de l'inventaire général du patrimoine culturel, documents & méthodes, n°9, édition du patrimoine, 2001 p.12.

1. Méthodologie

Le travail d'étude du diagnostic a été effectué à partir des enquêtes déjà réalisées par l'inventaire sur le territoire de l'OIN ORSA :

- L'enquête réalisée de 1991 à 1997 par Véronique Belle
- L'étude réalisée sur le patrimoine du fleuve par Isabelle Duhau en 2009
- L'étude réalisée par le CAUE 94 en 2007 en vue de la rédaction du PLU de Vitry-sur-Seine

Ce travail d'analyse a été complété par une phase de terrain et une étude cartographique.

La phase de terrain avait un double objectif : faire le bilan patrimonial des bâtiments sélectionnés dans les années 1990 et élaborer une deuxième sélection de bâtiments construits entre 1945 et 1980. Le diagnostic réalisé à l'échelle du territoire a permis de développer les problématiques présentées dans les dossiers des communes rédigés à l'occasion de l'enquête réalisée par Véronique Belle.

2. Définitions

Le champ de l'étude a été délimité par la définition des éléments constitutifs de l'habitat du territoire. Cette typologie a été établie à partir des éléments caractéristiques de la banlieue parisienne.



Villeneuve-Saint-Georges, Lotissement pavillonnaire.

Les pavillons

- Maison : édifice à usage d'habitation monofamiliale, ne présentant pas les caractères des autres formes spécifiques de la demeure (château, hôtel, etc.)³
- Ferme : édifice comprenant un logis et les dépendances nécessaires l'exploitation agricole.⁴

L'habitat collectif :

- Immeuble : bâtiment important destiné à l'habitation collective en appartements ou à des activités secondaire ou tertiaires, à plusieurs étages⁵.
- Ensemble d'édifices à cour commune : ensemble spontané ou concerté constitué d'édifices groupés autour d'une cour commune.⁶
- Grand ensemble : aménagement urbain comportant plusieurs bâtiments isolés pouvant être en forme de barres et de tours construits suivant une architecture et un plan de masse constituant une unité de conception. Il peut être à usage d'activité ou d'habitation et, dans ce cas comporter plusieurs centaines ou milliers de logements son foncier ne fait pas nécessairement l'objet d'un remembrement, il n'est pas subdivisé en lots, ce qui le différencie du lotissement concerté⁷.
- Lotissement concerté : lotissement accompagné de servitudes architecturales et de plans de masse autres que les règlements d'urbanisme communs pour le quartier, ou de la construction de la façade antérieure des bâtiments sur les lots selon un ordonnancement commun⁸.
- Cité, cité jardin : lotissement concerté, où les habitations et la voirie s'intègrent aux espaces verts publics ou privés, et destiné généralement en France à un usage social⁹.

⁵ Burgel Guy, *Op. cit.*, p.129.

⁶ *Thesaurus de l'architecture*, documents & méthodes, n°7, édition du patrimoine, 2000 p.36.

⁷ Burgel Guy, *Op. cit.*, p.86.

⁸ *Ibid.*, p.80

⁹ *Thesaurus de l'architecture*, documents & méthodes, n°7, édition du patrimoine, 2000 p.37.

³ *Thesaurus de l'architecture*, documents & méthodes, n°7, édition du patrimoine, 2000 p.81.

⁴ *Thesaurus de l'architecture*, documents & méthodes, n°7, édition du patrimoine, 2000 p.85.

3. Cartes

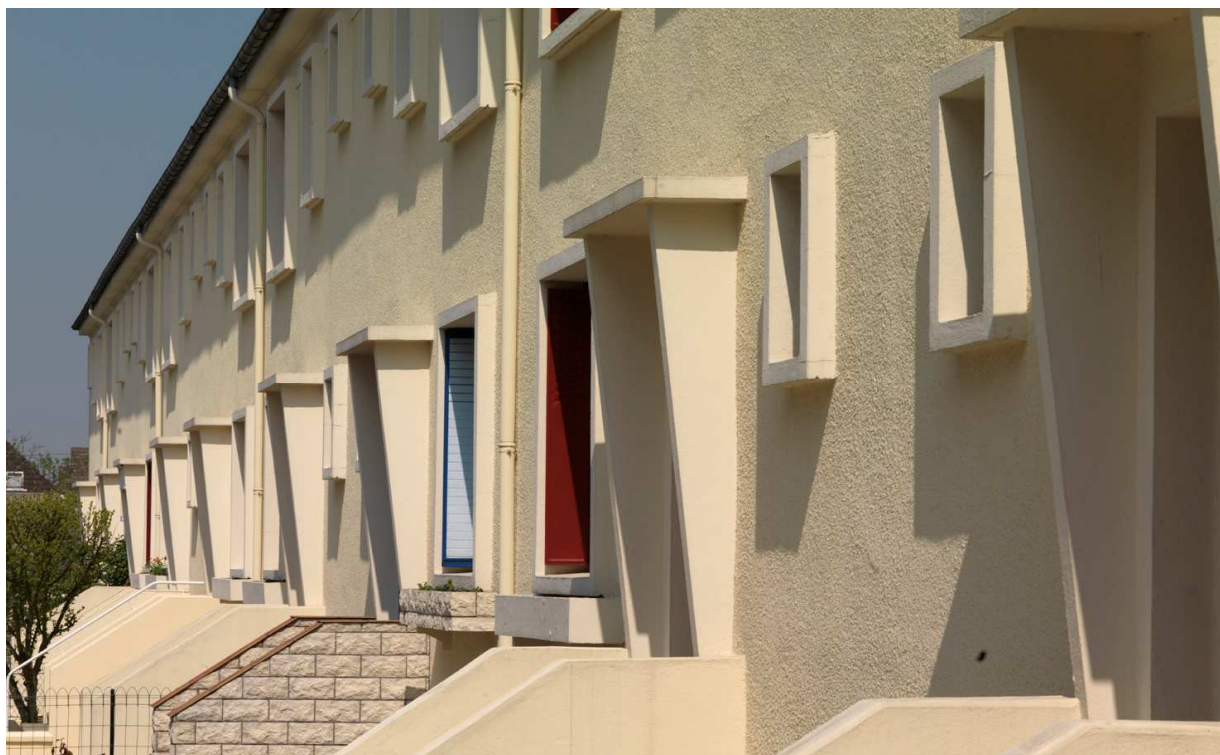
L'étude cartographique s'est faite à partir des cartes historiques¹⁰ disponibles sur le *Géoportail*¹¹ de l'IGN. Elle permet de suivre à l'échelle du territoire de l'OIN l'histoire des communes depuis la fin du XVIIIème siècle. Elle a permis de confirmer les observations faites sur le terrain et de mettre en lumière trois caractéristiques de l'urbanisation du territoire de l'OIN :

1- Une urbanisation en trois étapes :

- Jusqu'à 1850 le temps des villages : le territoire est dominé par l'agriculture.
- De 1850 à 1945 les temps du chemin de fer et des usines ; le territoire connaît une première expansion urbaine avec l'implantation de l'industrie le long du fleuve et l'arrivée de nouveaux habitants venus pour travailler dans les usines. Le développement du chemin de fer structure fortement l'espace.
- De 1945 à nos jours : le temps de l'automobile : depuis l'après-guerre on observe un phénomène d'urbanisation sans précédent.

2- Une urbanisation en trois axes : autour des centres anciens, le long des voies de communication, aux limites de la Ville de Paris. Les différentes formes d'habitation témoignent de ces trois différents types de développement urbain.

3- Une urbanisation sans précédent durant les Trente Glorieuses fondée sur l'augmentation de la population de l'Île-de-France et la mutation des modes de vie induits par l'avènement de la société de consommation et le développement de l'automobile. La nouvelle architecture issue de ce mouvement s'inspire en partie des idées nouvelles du C.I.A.M. formalisées dans la *charte d'Athènes*¹², et vient répondre à la demande de logement. Le territoire de l'OIN devient un laboratoire privilégié de cette époque d'expérimentation qui voit, notamment, le passage de l'ilot à la barre¹³ pour l'habitat collectif ou la disparition de l'agriculture du territoire.



Vitry-sur-Seine, Maisons en bande.

¹⁰ Liste des cartes historiques utilisées :

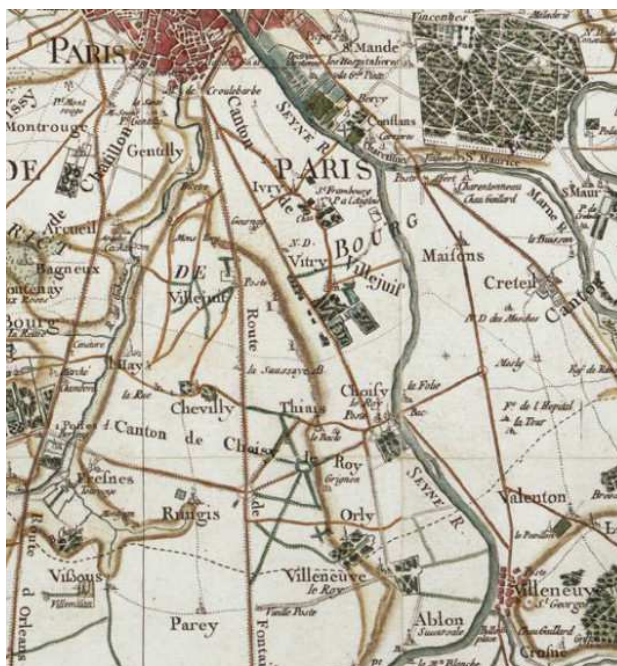
- Carte de Cassini, dernier quart du XVIIIème siècle
- Carte de l'Etat major, de 1820 à 1866
- Carte topographique des environs de Paris, 1906
- Cartes IGN, 2013

¹¹ <http://www.geoportail.gouv.fr>

¹² Le Corbusier, *la Charte d'Athènes*, Points Seuil.

¹³ Haumont Benard, *Un patrimoine ordinaire in L'habitat social, un atout pour le Val-de-Marne* sous la direction d'Olivier Godet, Hartmann édition, p16.

Le territoire de l'OIN ORSA



Le territoire de l'OIN ORSA, carte de Cassini, deuxième moitié du XVIIIème siècle

Réalisée à la fin du XVIII siècle, la carte de Cassini nous donne une image précise de du territoire de l'OIN avant la Révolution française. Celui-ci est principalement constitué de villages situés à l'écart des grands axes de circulation. Ces bourgs constituent les centres des communes de l'OIN et l'on retrouve encore aujourd'hui des fermes à Orly ou à Rungis. Il est intéressant de noter la spécificité de la ville de Choisy-le-Roi, dont le développement urbain s'est fait grâce à la présence du château royal et du bac.

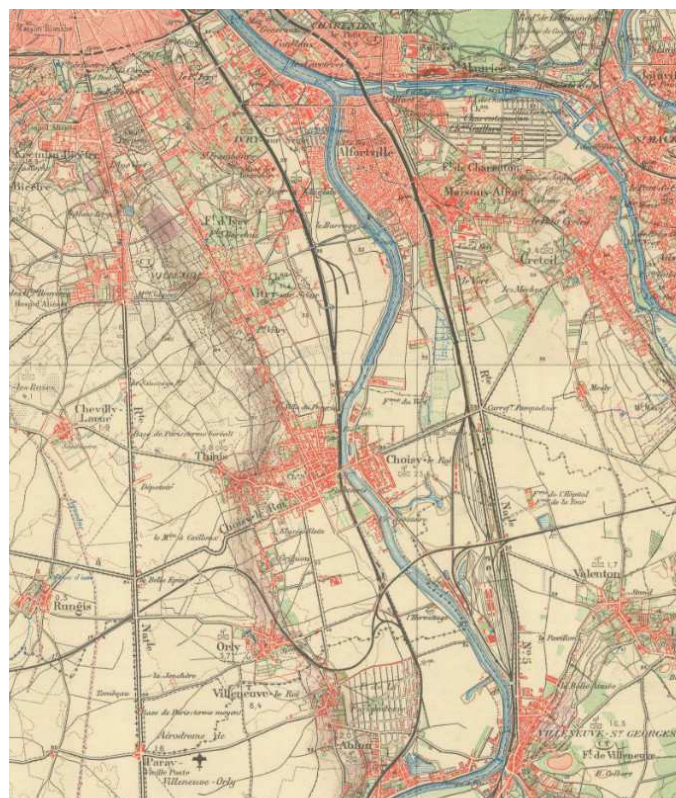


Le territoire de l'OIN ORSA, carte de l'état-major (1820-1866)

Cette carte d'État-major, complétée au fur-et-à-mesure du XIXème siècle, montre l'évolution du territoire entre 1820 et 1860. Le relief, figuré par les courbes de niveaux, permet de voir que sur la rive gauche du fleuve l'urbanisation s'est faite au pied du coteau tandis que le plateau était dévolu à l'agriculture. Malgré l'arrivée du chemin de fer, l'urbanisation du territoire reste stable avec toutefois un développement plus important des communes d'Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine et Choisy-le-Roi.

Le territoire de l'OIN ORSA, carte topographique - environs de Paris (1906)¹⁴

La carte des environs de Paris en 1906 donne à voir, à l'échelle de l'OIN, les conséquences du développement de l'industrie. Paris commence à sortir de ses limites vers Ivry et Alfortville pour former une continuité. Au sud d'Ivry, l'urbanisation se fait de façon mesurée autour des bourgs anciens. Le développement du chemin de fer à cette époque et notamment la ligne Paris Orléans permet la création de nombreux lotissement dont le plus spectaculaire est peut être celui de la Faisanderie à Villeneuve-le-Roi. Ce mouvement d'urbanisation épargne le plateau qui reste dévolu à l'agriculture.



Le territoire de l'OIN ORSA, carte IGN¹⁵

La carte de l'IGN de 2013 permet de saisir l'ampleur des mutations du territoire durant le XXème siècle et notamment durant les Trente Glorieuses. Le territoire est entièrement urbanisé et structuré autour des grandes infrastructures routières. L'agriculture a entièrement disparu et la ville forme un tout depuis les portes de Paris.

¹⁴ Source <http://www.geoportail.gouv.fr>.

¹⁵ Source <http://www.geoportail.gouv.fr>.

DE NOUVEAUX TERRAINS D'ETUDE

Le diagnostic a permis de préciser les problématiques concernant le patrimoine de l'habitat. Il ouvre des perspectives d'études intéressantes tant sur le plan opérationnel que scientifique. Celles-ci peuvent être regroupées autour de 3 grands thèmes.

1. Le pavillon de banlieue

La proximité du territoire de l'OIN avec Paris a permis dès le XIX^{ème} le développement d'une urbanisation spécifique des faubourgs parisiens dont l'un des éléments le plus emblématique est peut-être le lotissement pavillonnaire. L'essor des lotissements pavillonnaires sur le territoire de l'OIN est à associer avec le développement du chemin de fer. Si certains lotissements sont remarquables par leur taille comme le quartier de la Faisanderie à Villeneuve-le-Roi d'autres le sont par leur forme comme la cité-jardin du Moulin vert à Vitry-sur-Seine.



Vitry-sur-Seine, pavillon avec un décor inspiré par la frise des lions du palais de Darius Ier à Suse.

Aujourd'hui, dans le cadre des projets d'aménagement de l'OIN, il est nécessaire d'étudier la question du rapport entre l'urbanisme et le pavillon à travers la problématique du lotissement. En effet l'intérêt patrimonial du pavillon de banlieue doit être placé dans le contexte historique et sociologique de la création des lotissements et dans la production de logement en série. Plus encore, la diversité des formes pavillonnaires du territoire de l'OIN peut constituer le point de départ d'une monographie sur le sujet. Comme le travail d'Antoine Le Bas sur la brique¹⁶ une telle étude, sur une forme typique de l'architecture francilienne, permettrait

d'approfondir la connaissance du patrimoine régional.

2. L'habitat social

Les observations réalisées à l'occasion de diagnostic montrent l'importance de l'habitat social sur le territoire de l'OIN. Ces observations font écho aux problématiques posées par l'exposition organisée en 2006 aux Archives départementales *L'Habitat social, un atout pour le Val-de-Marne*¹⁷. Cette exposition a permis de préciser l'intérêt patrimonial de ce type d'habitation. Les grands exemples de l'habitat social du territoire de l'OIN sont aujourd'hui bien connus et identifiés. Aussi une série de monographies pourrait venir approfondir les travaux universitaires sur le sujet et permettrait de rendre compte de la diversité des formes de l'habitat social. Sur le territoire de l'OIN quatre monographies pourrait être réalisées :

- Les castors à Chevilly-Larue
 - Le domaine de la Saussaie à Chevilly-Larue
 - La cité Gabriel Péri à Villeneuve-Saint-Georges
 - Le grand ensemble des Aviateurs à Orly
- Par ailleurs, il apparaît nécessaire de fonder tout projet de rénovation urbaine de ce type d'ensemble sur une étude architecturale précise et détaillée.

¹⁶ Le Bas Antoine, *Architecture en brique en Île-de-France*, Somogy, 2014.

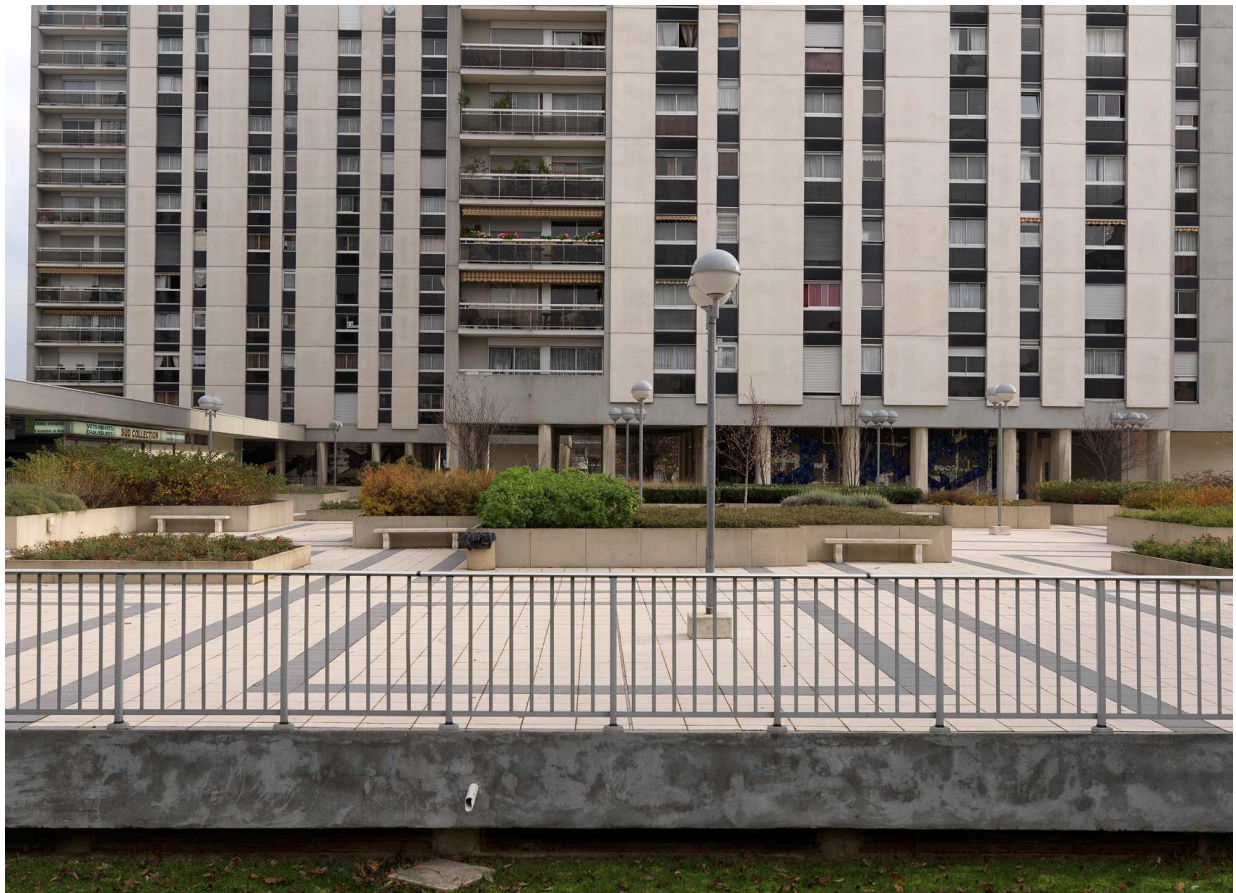
¹⁷ Sous la direction d'Olivier Godet, *L'habitat social, un atout pour le Val-de-Marne*, Hartmann édition.



Chevilly-Larue, plan du grand ensemble dit Les Sorbiers - La Saussaie.

3. L'urbanisme de la charte d'Athènes

Les théories du CIAM ont constituées une rupture dans la conception de l'urbanisme en repensant, par exemple, la rue, et en prônant une séparation stricte entre les circulations automobiles et piétonne. Ces idées sont au cœur des rénovations des centres-villes d'Ivry-sur-Seine, Choisy-le-Roi, Vitry-sur-Seine et de la construction de grands ensembles comme le domaine de la Saussaie à Chevilly-Larue. Si aujourd'hui ce type d'aménagement est critiqué, il n'en constitue pas moins exemple un jalon important de l'histoire de l'urbanisme. Aussi, il semble important, dans le cadre des projets de rénovation urbaine de l'OIN, de poser la question de cet urbanisme et de sa pérennité.



Chevilly-Larue, grand ensemble dit la Croix du sud.

ANNEXE

Liste des fiches recensant le patrimoine de l'habitat par commune

ABLON-SUR-SEINE

- IA00088188 Château
- IA00088189 château Magne, puis château Raffard ou maison des Grilles
- IA00088192 Maison
- IA00088193 Maison
- IA00088194 Maison
- IA00088195 Maison
- IA00088196 Maison jumelée
- IA00088197 Immeuble
- IA00088198 Immeuble
- IA00088199 Café-restaurant du Chemin de Fer, puis L' Arverne, immeuble
- IA00088200 Café Restaurant de la Gare
- IA00088201 Café, Restaurant, Immeuble
- Grand ensemble dit résidence du Château
- Grand ensemble dit résidence du Val d'Ablon
- Lotissement concerté dit cité de la société coopérative Mon Logis, les castors d'Ablon

ALFORTVILLE

- IA00130057 ensemble d'édifices à cour commune
- IA00130058 ensemble d'édifices à cour commune
- IA00130073 Etablissement de Bienfaisance de Sœurs de Saint-Vincent de Paul
- IA00130082 Maison
- IA00130083 Maison
- IA00130084 Maison
- IA00130085 maison jumelée
- IA00130086 Maison
- IA00130087 Maison de marinier
- IA00130088 Maison
- IA00130089 Maison
- IA00130090 Maison
- IA00130091 Maison jumelée
- IA00130092 Maison
- IA00130093 Maison
- IA00130094 Immeuble
- IA00130095 Immeuble
- IA00130096 Immeuble
- IA00130097 Immeuble
- IA00130098 Immeuble
- IA00130099 Immeuble
- Grand ensemble dit grand ensemble nord d'Alfortville

CHEVILLY-LARUE

- IA94000217Maison
- IA94000218 Maison
- IA94000219 Maison
- IA94000220 Maison
- IA94000221 Maison de Maître, Noviciat des Servantes du Saint-Cœur-de-Marie, puis Œuvre de Larue, puis Sanatorium de Larue, puis Centre de Pneumologie
- IA94000222 Maison de maître
- IA94000241 Maison de Maître

- IA94000242 Ferme
- Grand ensemble dit Les Sorbiers - La Saussaie
- Grand ensemble dit La Croix du Sud
- lotissement concerté dit résidence des castors

CHOISY-LE-ROI

- IA00119779 lotissement concerté
- IA00119780 lotissement concerté
- IA00119801 Presbytère, Couvent de Sœurs de la Charité
- IA00119804 Maison des Pages
- IA00119805 Maison de Maître
- IA00119806 Maison
- IA00119808 Maison Cerise
- IA00119809 Maison en série (série de 6)
- IA00119810 Maison
- IA00119811 Maison
- IA00119813 Maison
- IA00119814 Maison
- IA00119815 Maison de Maître
- IA00119816 Maison
- IA00119818 Maison
- IA00119819 Maison Mortuaire de Rouget de l'Isle
- IA00119820 Maison dite Villa M.
- IA00119821 Maison
- IA00119822 Immeuble
- IA00119823 Immeuble
- IA00119824 Immeuble
- IA00119825 Immeuble
- IA00119826 Immeuble
- IA00119827 Immeuble
- IA00119828 Immeuble
- Cité dite Cité d'HLM de la Seine

IVRY-SUR-SEINE

- IA00129988 Ensemble d'édifices à cour commune dit groupe Philibert Pompée ou H.B.M. de l'Insurrection
- IA00129989 Ensemble d'édifices à cour commune dit cité Marat Robespierre ou H.B.M. Marat
- IA00129990 Ensemble d'édifices à cour commune dit cité Denis Papin ou H.B.M. Denis Papin
- IA00129991 Lotissement concerté
- IA00130033 Maison en série (série de 6)
- IA00130034 Maison d'architecte
- IA00130035 Maison
- IA00130036 Maison
- IA00130037 Hôtel
- IA00130038 Maison
- IA00130039 Maison
- IA00130040 Immeuble
- IA00130041 Immeuble
- IA00130042 Immeuble
- IA00130043 Immeuble
- IA00130044 Immeuble
- IA00130045 Immeuble
- IA00130046 Immeuble
- IA00130047 Hôtel de voyageurs dit Hôtel Gambetta
- IA00130048 Hôtel de voyageurs et café dit Au Lion d' Or
- Ensemble d'édifices à cour commune dit cité Maurice Thorez
- Grand ensemble dit tour Raspail

- Grand ensemble dit ensemble Spinoza
- Grand ensemble dit ensemble Jean-Baptiste Clément
- Grand ensemble dit Centre Jeanne Hachette
- Grand ensemble dit cité Casanova
- Immeuble dit logement EDF

ORLY

- IA00089783 cité jardin dite le Puits Dixme, puis le Nouveau Logis
- IA00089787 Noviciat d'Hospitaliers du Saint-Esprit dite Maison du Saint-Esprit
- IA00089789 château Guérin, puis Etablissement Médical du Docteur Piouffle
- IA00089791 Manoir dit enclos la Guyenne, puis château du Parc ou l'Ancien Château, puis les Tourelles, puis lotissement concerté dit village coopératif des Bicoques Jardins
- IA00089794 Maison
- IA00089796 Maison
- IA00089797 Maison
- IA00089798 Maison
- IA00089799 Maison jumelée
- IA00089800 Maison jumelée
- IA00089801 Maison
- IA00089802 Maison
- IA00089803 Maison
- IA00089804 Maison jumelée
- IA00089805 Maison
- IA00089806 Maison
- IA00089807 Maison
- IA00089809 Maison jumelée
- IA00089810 Maison
- IA00089812 Immeuble
- IA00089813 Immeuble
- Cité dite domaine Gazier
- Maison de retraite dite résidence Georges Méliès

RUNGIS

- IA94000225 Maison
- IA94000229 Maison de Maître dite Prieuré Saint-Grégoire
- IA94000234 Demeure de Notable
- IA94000235 Ferme, Maison, Atelier
- IA94000236 Maison jumelée
- IA94000237 Maison
- IA94000238 Maison
- IA94000239 Ferme de Montjean
- Hôtel de voyageurs dit hôtel Frantel dit hôtel Mercure

THIAIS

- IA00082265 Maison de Maître
- IA00082266 Maison de Maître
- IA00082267 Immeuble
- IA00082268 Maison
- IA00082269 Maison de Maître
- IA00082288 Maison de Maître
- IA00082290 Maison jumelée
- IA00082291 Maison jumelée
- IA00082292 Maison
- IA00082293 Maison
- IA00082297 Maison d'Industriel

- IA00082298 Maison d'Architecte dite Maison de Campagne de J.N.L. Durand ou Pavillon Monge ou Château Laplace
- IA00082300 Maison de Manufacturier
- IA00082301 Maison de Maçon
- IA00082302 Immeuble
- IA00082303 Lotissement concerté
- IA00082304 Immeuble
- Lotissement concerté

VALENTON

- IA00120767 Château de Valenton
- IA00120768 Presbytère
- IA00120769 Maison dite Propriété Marchandise, puis Propriété Bariquand, actuellement Mairie
- IA00120771 Maison dite Propriété Noël
- IA00120772 Maison jumelée
- Grand ensemble dit Cité La Bergerie

VILLENEUVE-LE-ROI

- IA00088223 Maison en série (série de 4)
- IA00088224 Maison dite cottage les Nouettes
- IA00088225 Maison
- IA00088226 Maison (Bureau de Vente)
- IA00088227 Maison
- IA00088228 Maison
- IA00088229 Maison
- IA00088230 Maison
- IA00088231 Maison
- IA00088232 Maison
- IA00088233 Immeuble

VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

- IA00126294 Lotissement concerté dit le Foyer Villeneuvois
- IA00126295 Ensemble d'édifices à cour commune
- IA00126296 Ensemble d'édifices à cour commune
- IA00126319 Demeure de notable dit château de Bellevue
- IA00126320 Château de Belleplace
- IA00126322 Presbytère
- IA00126326 Maison
- IA00126327 Maison
- IA00126328 Maison jumelée
- IA00126329 Maison
- IA00126330 Maison
- IA00126331 Maison de maître
- IA00126332 Maison d'architecte et de notaire (maison en série, série de deux)
- IA00126333 Maison
- IA00126334 Maison de maître dite maison de Victor Duruy
- IA00126335 Immeuble
- IA00126336 Immeuble
- IA00126337 Immeuble
- IA00126338 Immeuble
- IA00126339 Immeuble
- Cité dite Cité Henri Sellier
- Cité dite Cité Gabriel Péri

VITRY-SUR-SEINE

- Presbytère; maison des projets
- Immeuble
- Maison, Grange
- Immeubles dits Cité de l'Espace
- Maison dite Maison René
- Maison
- Maison
- Maisons jumelles
- Immeuble
- Maisons jumelles
- Maisons jumelles
- Immeubles
- Secteur urbain
- Ensemble d'édifices à cour commune
- Edifice sportif dit Palais des sports
- Secteur urbain
- Secteur urbain
- Secteur urbain
- Secteur urbain
- Secteur urbain
- Secteur urbain
- Secteur urbain
- Immeuble
- Maison
- Maisons en série
- Cité dite Cité Gagnée
- Immeuble
- Maison
- Institut médical dit Institut médico-pédagogique et professionnel Suzanne Brunel
- Maison
- Secteur urbain
- Secteur urbain
- Maison
- Maison
- Edifice sportif dit Centre équestre
- Maison
- Maison
- Immeuble
- Immeuble
- Maison
- Maison
- Maison
- Cité dite Résidence de la croix du Mont
- Ensemble d'édifices à cour commune
- Maisons
- Ensemble d'édifices à cour commune dit Cité Tuileries
- Maisons dites Cité Tuileries
- Maisons
- Maison
- Maison
- Maison
- Maison
- Immeuble
- Immeuble
- Maison
- Secteur urbain
- Secteur urbain
- Secteur urbain
- Cité dite Cité des Peupliers



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

