



II • ZONE RURALE ET ZONE URBAINE AUJOURD'HUI : DES MODES D'HABITAT DIFFERENTS

A • Les zones rurales

• La ou les ferme(s) briarde(s)

Il faut distinguer les fermes exploitant des surfaces de plus de 100 ha et les autres

- Les fermes en région de grande culture : ce sont principalement des fermes à cour carrée sur laquelle s'ouvrent toutes les portes et fenêtres. Seules d'étroites meurtrières sont percées vers l'extérieur¹. S'il manque un corps de bâtiment, il est remplacé par un haut mur. La cour s'ouvre par une grande porte, parfois surmontée d'un étage permettant d'en assurer la défense. Les fermes les plus anciennes possèdent, elles, de véritables défenses (fossés, douves, tours d'angles, portes bataillées)². Un des meilleurs exemples de ces fermes fortifiées est la ferme des Epoisses (commune de Bombon).



Schéma-type d'une ferme à cour carrée, extrait de Daniel PUIBOUDE, Maisons et paysages en Ile-de-France, 1995)



Ferme des Epoisses (13^{ème} siècle)

- Entre 40 et 100 ha, la cour n'est plus fermée, l'ordre des bâtiments est moins rigoureux
- En deçà de 40 ha exploités, souvent en polyculture, les fermes reprennent un modèle dit « gaulois ». Ce style de ferme s'organise tout en longueur. Elle comprend l'habitation (une pièce principale) auquel s'ajoute le logis du manouvrier (10 à 12 mètres carrés) et de l'autre côté, une grange et une remise. Ce type de construction élémentaire, accordant environ 60 mètres carrés aux habitants est resté tel jusqu'à la fin des années 1940. Tombées en délabrement par la suite³, ces fermes sont devenues des résidences secondaires dans les années 1950-1970.

Dans tous les cas, la ferme se caractérise par une pièce à vivre qui sert de cuisine, de lieu de vie, de fournil. Chez les paysans les plus aisés existe une chambre dans une pièce contiguë, lieu de tous les embellissements.

¹ Ceci est le résultat de l'impôt sur les ouvertures mis en place par le Directoire et en vigueur jusqu'en 1917. Il était accompagné d'une autre taxe qui surimposait les fenêtres donnant sur la voie publique.

² Voir annexe 1

³ Cette transformation est la conséquence des mutations de l'agriculture, entraînant la disparition des fermes ayant une SAU (Surface Agricole Utile) modeste et qui ne sont plus viables dans le cadre d'une agriculture productiviste.





• Le village

En Brie, il s'organise le long des routes et chemins. C'est un « village-couloir », groupé le long d'une voie (la Grand-Rue) mais non clos. Si les voies latérales sont importantes, la structure peut évoluer vers une disposition étoilée ou rayonnante. Il se caractérise par une unité des matériaux (pierres et tuiles de couverture).

Après la seconde guerre mondiale, le village devient le lieu d'implantation de lotissements. Jusque dans les années 1970, le lotisseur a peu de contraintes ce qui entraîne un habitat mal implanté et une perte de place. Après 1960, deux modes de lotissement coexistent : le traditionnel (le propriétaire fait construire comme il veut) et celui du « Nouveau Village » (sur le modèle américain, le propriétaire achète sur catalogue une maison avec un jardin prêts à habiter).

La rurbanisation est née et, avec elle, une uniformisation des formes du bâti rural.



Schéma extrait de Daniel PUIBOUDE, *Maisons et paysages en Ile-de-France*, 1995)



B • La ville

• Deux grands repères : Moyen-Age et 17^{ème} siècle

- Au Moyen-Age y domine principalement la maison à pans de bois¹, déjà évoquée précédemment. Elle peut être entourée de remparts, être d'origine ancienne ou récente (cf les villeneuves comme Villeneuve-le-Comte qui conserve encore aujourd'hui, en plus d'un patrimoine bâti médiéval une organisation de son territoire typique d'un défrichement forestier).
- Le 17^{ème} siècle marque quant à lui une structuration des façades (comme par exemple, sur la place des Vosges, à Paris) : bâti de fenêtres en pierres, autoporteurs², assises³ et chaînage⁴ en pierres taillées, remplissage en briques.

L'urbanisation reste cependant modeste sur l'ensemble du territoire et concentrée sur quelques grandes villes et gros bourgs.

• Une urbanisation galopante et originale

A partir de la fin du 19^{ème} siècle et en un peu plus d'un siècle, la population de la Seine-et-Marne a été multipliée par 4, atteignant environ 1,2 million en 2004. Le développement urbain a donc été important tout au long de cette période. Située en marge de l'agglomération parisienne la Seine-et-Marne sera un lieu de mise en application de toutes les conceptions de l'architecture au cours du 20^{ème} siècle.

a. Le 19^{ème} siècle : entre normalisation et cités ouvrières

- **NORMALISATION** des formes architecturales sous l'influence conjointe de modèles officiels (écoles, mairies, casernes...) et de l'utilisation de matériaux industriels bon marché (poutrelles d'acier, brique, tuile mécanique...), même si la pierre reste un élément incontournable. La céramique s'impose dans la décoration. L'urbanisation, quant à elle, est le plus souvent liée à l'industrialisation et n'a donc qu'un développement très ponctuel, très souvent le long des grands axes fluviaux ou des canaux (Seine, Marne et Ourcq), mais aussi le long des voies de chemins de fer (Paris-Lyon-Marseille, Paris-Troyes et Paris-Strasbourg).
- Il faut donc loger les « classes laborieuses ». Elles sont souvent étrangères à la région et très mobiles, car changeant fréquemment de lieu de travail. De plus, des enquêtes révèlent au 19^{ème} siècle, les conditions de vie déplorables des ouvriers (rapports des docteurs Guépin et Villermé, et d'Auguste Blanqui). Certains patrons en prennent conscience et développent une nouvelle politique de prise en charge des ouvriers : le paternalisme. Cela se traduit sur le plan architectural par la naissance des **CITES OUVRIERES** (Menier à Noisiel, Schneider à Champagne-sur-Seine). On veut fixer l'ouvrier qualifié et développer l'image de marque de l'entreprise. On assure donc le bien-être de l'ouvrier, mais on le contrôle également et on assure une meilleure rentabilité... La grande priorité est l'hygiène et la santé. La disposition des pavillons doit permettre une bonne circulation de l'air, des bains-douches sont installés à proximité de l'usine, des lavoirs, un cabinet médical et une pharmacie. Il faut cependant remarquer que tous les ouvriers de l'usine n'y ont pas accès et qu'il existe une hiérarchie dans les logements en fonction de l'emploi occupé dans l'usine.

1 à 4 : voir annexe 1





b. L'entre-deux-guerres : l'essor des pavillons

L'urbanisation de la Seine-et-Marne s'intensifie. Elle se fait sous forme de nappes de lotissements pavillonnaires. Le style « PAVILLON » naît à la fin du 19^{ème} siècle (vers 1875) et se développe notamment grâce à la loi Loucheur (1928) qui facilite l'accès à la propriété. Son implantation correspond à l'extension des lignes de chemin de fer. Le pavillon se caractérise par des pièces petites, mal éclairées, une distribution peu fonctionnelle et une mauvaise isolation. Les matériaux utilisés pour sa construction sont économiques (meulière¹ et tuile mécanique, acier et fonte)

Exemple : quartier Saint-Ambroise à Melun (compris entre la gare et l'île)

Le style pavillon se poursuit avec quelques aménagements jusque dans les années 1960 (amélioration de la distribution des pièces, fusion de la salle à manger et du salon, suppression des petites dépendances, style néo-rural avec des linteaux² apparents, des poutres avec de fausses chevilles et une cheminée rustique dans le séjour). Une autre conception de la ville et du logement s'impose cependant après la seconde guerre mondiale.

c. La seconde moitié du 20^{ème} siècle

➤ L'apparition des **GRANDS ENSEMBLES**

Suite à la seconde guerre mondiale, la France doit faire face à une grande pénurie de logements. Les bidonvilles seront courants jusque dans les années 1960.

Les architectes, tels que Tony Garnier et surtout Le Corbusier, élaborent une nouvelle conception de l'habitat. L'architecture devient avant tout fonctionnelle. La ville est pensée comme un tout cohérent : c'est un lieu de résidence d'une communauté, doté d'équipements nécessaires pour y vivre. L'esthétique en est exclue.

Suite à la crise de logements révélée par l'appel de l'abbé Pierre en 1954, on rationalise et on massifie les processus de construction. L'architecture va être inspirée cependant par les chemins de grue, selon des plans répétés très souvent. Très excentrés par rapport aux anciennes zones urbaines, ces nouveaux quartiers représentent cependant un progrès pour le logement (taille conforme à une norme établie par Le Corbusier, eau potable, bon ensoleillement, chauffage central, sanitaires individuels, équipements communs généralisés comme les vide-ordures, les parkings ou les ascenseurs). L'utilisation du béton³ se généralise.

La Seine-et-Marne voit se construire dès le début des années 60 des quartiers de ZUP (Zone à Urbaniser en Priorité), il s'agit de la politique des « 3 M » :

- Montreuil : quartier Surville (6060 logements)
- Meaux : quartier de la Pierre Collinet (1848 logements) et ZUP de Beauval (8300 logements)
- Melun : plateau Montaigu (3500 logements), ZUP de l'Almont (3100 logements) puis la ZUP de la Plaine du Lys à Dammarie-les-Lys (2359 logements)

On se rend compte très rapidement des problèmes créés par la concentration de logements sur des zones peu accessibles et de taille modeste. De plus, les équipements nécessaires à la vie du quartier n'ont souvent pas été installés. Cette conception de l'urbanisation va donc être progressivement abandonnée en dépit d'une tentative de redynamisation de ces quartiers dans les années 1980.

1 à 3 : voir annexe 1





➤ Les **VILLES NOUVELLES**

Leur construction (Marne-la-Vallée à partir de 1972 et Melun-Sénart à partir de 1973, mais leur essor commence au début des années 1980) prend le relais dès les années 1960 pour penser l'organisation de la ville. Elles avaient pour objectif de limiter le développement anarchique « en tache d'huile » de Paris et de proposer de nouveaux quartiers mêlant habitat, activités et équipements publics. À chaque fois, on recourt à des architectes de renom pour ces projets d'urbanisme.

Marne la Vallée : le développement s'est effectué d'ouest en est autour des pôles urbains constitués à partir des gares du RER. Aujourd'hui, l'aménagement se poursuit surtout autour de Bussy-Saint-Georges et du centre commercial Val d'Europe.

Sénart : Sur les 18 communes pressenties à l'origine, 8 quittent son périmètre en 1983, dont Melun. Elle se caractérise par la constitution de réserves foncières non construites qui lui permettent de cultiver son image de ville verte. Dans l'absolu, les immeubles ne doivent pas avoir plus de 3 étages. Le problème tient dans le manque de centre... d'où le projet du Carré Sénart qui doit permettre de structurer le territoire de la ville nouvelle.

Voir en annexe 1 : quatre fiches extraites du classeur réalisé par les CAUE d'Ile-de-France sur l'architecture du 20^{ème} siècle (Le Val d'Yerres, le Quartier de la Pierre Collinet, Evry ville nouvelle, Marne-la-Vallée Mont d'Est).

d. Le début du 21^{ème} siècle : l'ECO-CONSTRUCTION

Nos ancêtres, en effet, en utilisant des matériaux naturels, en orientant judicieusement les ouvertures et en choisissant des murs épais, pratiquaient déjà une construction écologique et durable sans le savoir. La maison briarde traditionnelle en pierre est donc déjà écologique.

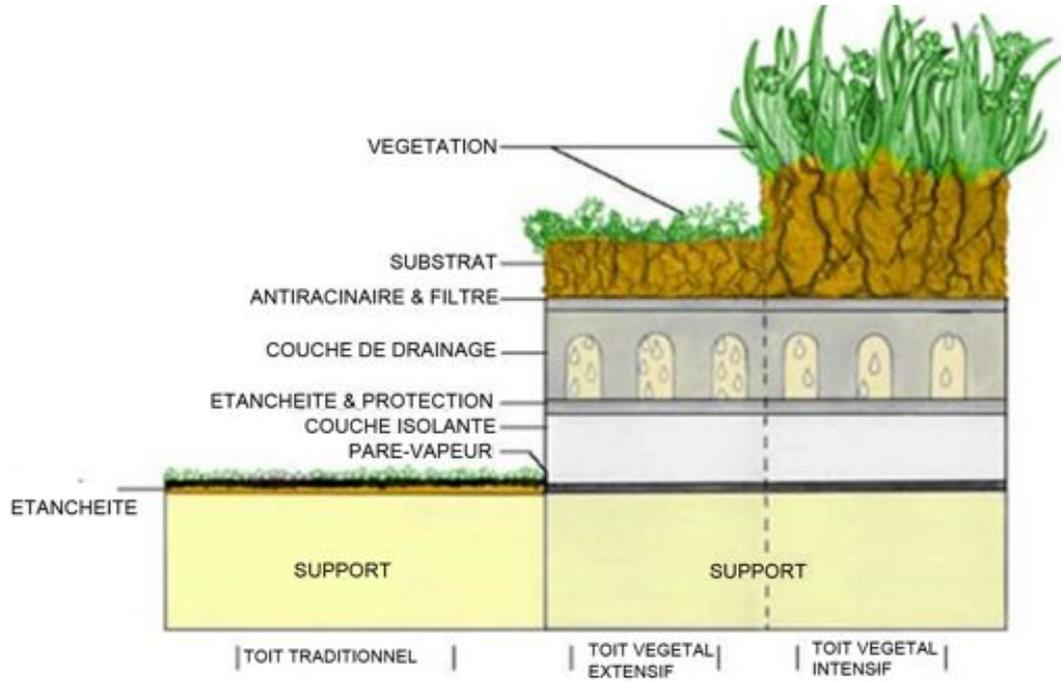
Alors, comment définir l'éco-construction aujourd'hui ?

C'est le fruit d'une réflexion architecturale fondée sur la recherche d'une correspondance entre les envies d'une famille, le terrain et ses contraintes, l'espace environnant, l'orientation, les contraintes du PLU, les orientations techniques, écologiques et économiques, le choix des structures de matériaux, l'organisation des espaces intérieurs et extérieurs, le budget et l'énergie.

L'isolation (thermique et phonique) est un des éléments-clés de l'éco-construction. Tous les **matériaux naturels** peuvent être utilisés : bois, paille, chanvre, lin, liège expansé, cellulose, argile, laines (minérales et de mouton), pierre volcanique.

Pourquoi utiliser une **toiture végétalisée** ? Elle regroupe plusieurs éléments naturels qui ont des avantages certains. Elle permet de mieux gérer l'eau de pluie (le ruissellement est limité), elle améliore le confort urbain (production d'oxygène, limitation de la réflexion des bruits et des rayons du soleil, augmentation de la biodiversité). La toiture végétalisée permet donc de réduire les frais de fonctionnement d'un bâtiment (énergie, assainissement). Et puis, en fonction du choix des végétaux, ça fait joli... ce qui n'est pas sans intérêt.





Différents types de toiture végétalisée - Source : <http://soleha.fr>



Exemple de maison contemporaine « écologique » à Coulommiers

En centre ville, sur un petit terrain en lanière de 300 m² arboré, cette maison en ville unifamiliale de 150 m² habitables sur deux niveaux, orientée sud-ouest, offre de beaux espaces ouverts sur le jardin clos, pour un coût de revient particulièrement économique.

Construction en bois, toiture terrasse végétalisée, terrasse bois, chauffage géothermique, réalisation en auto-construction.

