

## **La cité-jardin du Moulin Vert à Vitry-sur-Seine, un pari de protection patrimoniale par le PLU.**

Les 124 premiers pavillons et les 20 logements collectifs sont autorisés en 1925 et livrés en 1928, autour de la place de la Fontaine et d'autres rues courbes, par la société anonyme immobilière du Moulin Vert (SAIMV), au sud du domaine Chérioux (devenu départemental), sous la maîtrise d'œuvre de l'architecte Jacques Gréber. En 1933, 130 autres maisons sont construites sous la maîtrise d'œuvre de l'architecte Henri Viollet (frère de l'abbé Viollet). Des immeubles de cinq étages (sans ascenseurs) seront également construits lors de la troisième phase (et pour certains à moitié à Thiais et à moitié à Vitry-sur-Seine). La totalité était louée à des familles modestes et nombreuses, comme le souhaitait le fondateur de la cité, l'abbé Jean Viollet (1869-1956). Celui-ci avait programmé des commerces et des équipements. Mais seule une maison sociale a été bâtie (en 1928) et appartient toujours, comme la majorité des logements, à la SAIMV, qui l'a murée (comme 11 autres pavillons). Les rues arborées et un espace vert entrent dans le domaine public après la seconde guerre mondiale.

Ce lotissement constitue donc en partie un ensemble bâti d'intérêt local. A ce titre, il a été identifié dans l'étude du CAUE 94 commandé par la Ville en 2009. Cette commande faisait suite à des demandes d'habitants et a porté sur l'ensemble du territoire communal. La cité-jardin a alors bénéficié, par la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de 2011, de règles protégeant ce patrimoine (zone UCp).

### **L'opportunité de la révision du Plan Local d'Urbanisme pour concilier protection et évolution de ce patrimoine**

La révision du PLU de 2017 à 2019 a été notamment l'occasion, pour la Ville, de vérifier, en partenariat avec le CAUE94, si le règlement d'urbanisme permettait de maintenir la qualité architecturale de cet ensemble au vu, d'une part, des travaux successifs effectués par le bailleur ou par des locataires sur les volumes, dans les jardins, ou sur les clôtures, et, d'autre part, au vu des aménagements réalisés (par une ZAC voisine et pour un espace vert) ou planifiés par la Commune (un élargissement de rue). L'équipe du CAUE94 a procédé à cette évaluation à partir de visites sur place depuis l'espace public et d'analyse des archives des plans, des permis, et des photographies. L'équipe a également comparé les règlements d'urbanisme avec ceux d'autres communes franciliennes disposant de cité-jardins.

L'équipe du CAUE94 a constaté des ravalements successifs ayant estompé les parements, leur richesse chromatique, les toitures et les menuiseries en bois. Des arcs en briques ont pu être supprimés. Des clôtures sans harmonie avec les clôtures voisines en béton d'origine ont été posées. Certains travaux d'extensions ou de créations d'annexes, faits en contradiction avec la logique typologique, déclarés ou pas, ont appauvri les qualités du site. Cependant, l'organisation du rez-de-chaussée de certaines maisons jumelées (de la phase 2, type V par exemple) ne permettait pas l'aménagement d'une salle de bain sans supprimer une chambre. De même, certains vides sanitaires ont été faits avec défauts et des remontées d'égout ont été dénoncées par des habitants. Enfin, la généralisation des voitures et leur besoin de stationnement n'étaient pas prévus dans le plan d'origine. Vu l'ensemble de ces dénaturations, l'équipe du CAUE94 a préconisé de hiérarchiser les

sujets et les règles de protection en utilisant avant tout le règlement d'urbanisme plutôt qu'un PLU patrimonial ou une AVAP.

Cette évaluation a permis aux élus d'arbitrer des règles conciliant protection et évolution de ce patrimoine. La commande des élus était d'aboutir à des règles protectrices mais ne générant pas des coûts de construction ou de reconstruction inaccessibles pour les habitants. Les services de la Ville ont également tenu compte des avis de l'amicale des locataires de la cité-jardin ayant été reçue et s'étant exprimée en réunion publique.

L'approbation de la révision du PLU en 2020 a donc permis d'interdire certaines démolitions, et d'annexer des archives au règlement de cette zone afin de traduire la commande politique, et d'aider les pétitionnaires à respecter la philosophie d'origine de cette cité-jardin et sa trame verte. Des règles de retrait, de hauteur, et d'inconstructibilité ont également été affinées afin de ne pas dénaturer ni camoufler les constructions d'origine tout en autorisant des travaux d'extension modérés. Un petit secteur de la cité-jardin a aussi vu son zonage évoluer afin de rendre possible des constructions en cohérence avec le plan d'origine, avec les maisons voisines, et avec le projet d'ensemble porté par la SAIMV.

Comme la cité-jardin est située sur deux communes (Vitry-sur-Seine et Thiais), le futur PLUI devrait être, pour l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, l'occasion, à terme, de débattre et d'arrêter une orientation d'aménagement et de programmation et des règles cohérentes pour ce quartier répondant aux besoins des habitants.

Samuel BARGAS  
chef de projet PLU (ville de Vitry-sur-Seine)  
urbaniste qualifié OPQU