

I LE PATRIMOINE URBAIN

I.1 LA MORPHOLOGIE DU TISSU URBAIN

Le tracé des courbes de niveau permet de comprendre le relief du centre parisien, les implantations des voies et les édifices majeurs ayant structuré l'espace.

La cote d'inondabilité est de 30 à 32 m en période normale est de 32 à 34 m pour les crues décennales et centennales.

Si la rive gauche est assez abrupte de 35 à 60 m au niveau des deux îles actuelles, il n'en est pas de même pour la rive droite constituant une plaine assez vaste entre la Bastille, les contreforts de la butte Montmartre et du Trocadéro se situant entre 28 et 30 m.

Les quartiers du Marais et des Halles se situent sur un plateau à 33 m cernés par l'ancien bras mort de la Seine à 31 m et 28 à 30 m entre l'entrée de l'actuel bassin de l'Arsenal et la place de la Bastille.

À l'aplomb des îles, trois monceaux insubmersibles émergent à 34 m et 35 m il s'agit de Saint-Gervais, Saint Merri, Saint-Germain l'Auxerrois.

Le relief suffit pour expliquer le réseau hydrographique, les zones marécageuses ou inondables et le réseau viaire.

La Seine, ses nombreux bras, la Bièvre, permettent de comprendre les implantations humaines et la trame viaire.

Le lit du bras mort de la Seine, entre le bassin de l'Arsenal et le pied de la colline du Trocadéro, définit à l'est une zone humide, marécageuse et inondable entre la Bastille et la place de la République.

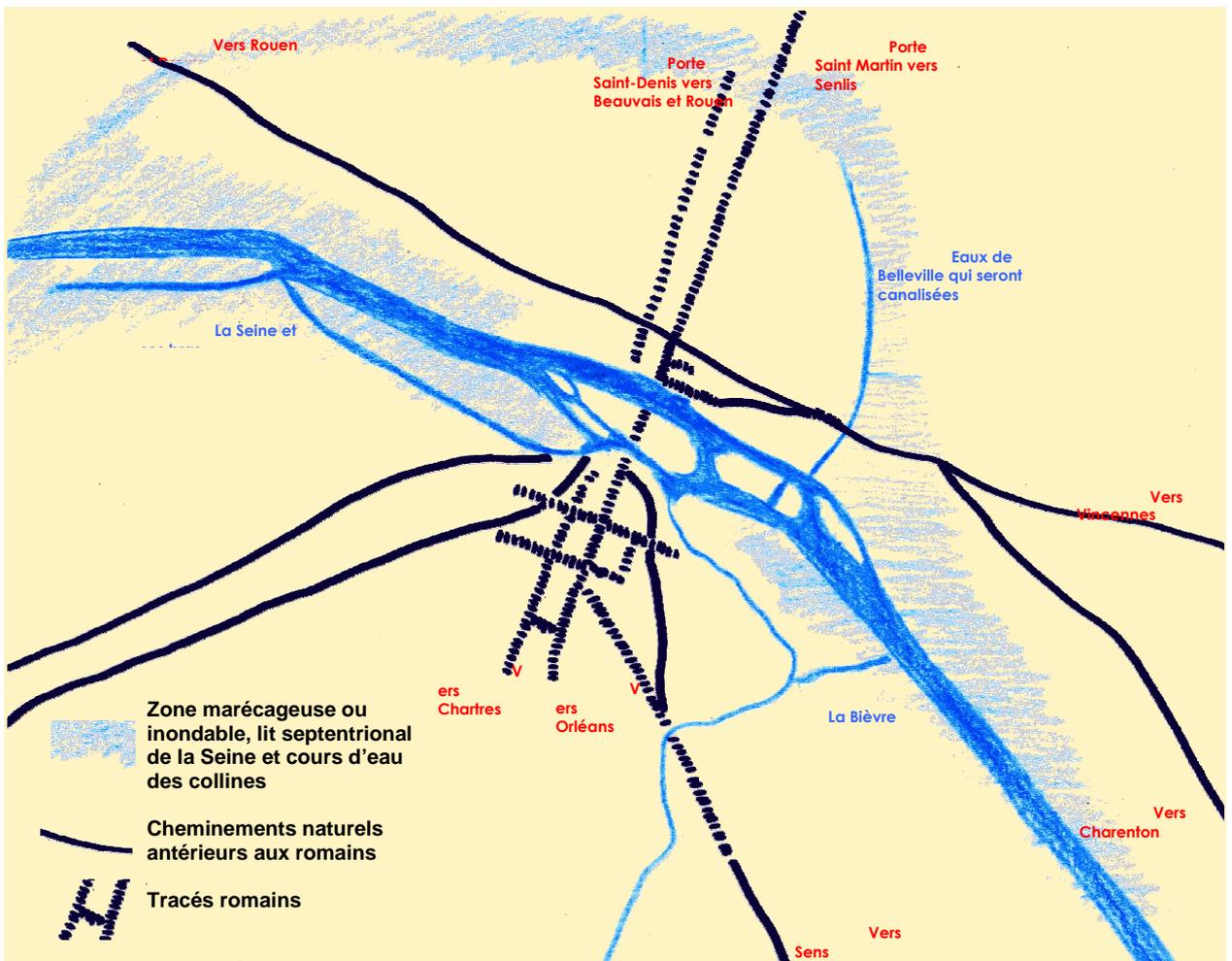
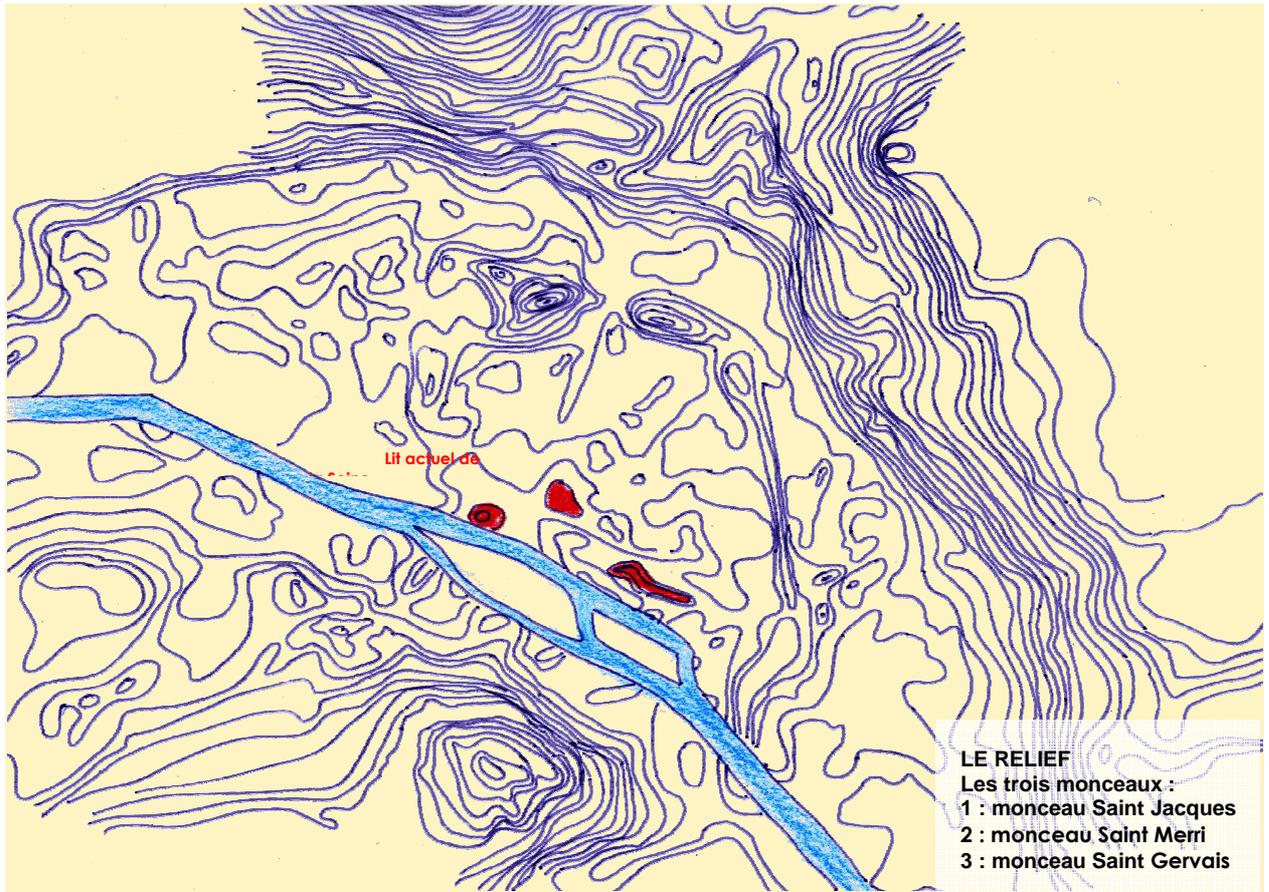
Les îles Louviers, aux Vaches, Notre-Dame (Saint Louis) et Cité, favorisent l'accélération du débit. Le courant creusera des anses, futurs ports de la rive droite, anse de la Bastille (futur bassin de l'Arsenal), port Saint-Paul (entre le boulevard Henri IV et la rue de l'Ave Maria), port de Grève (place de l'hôtel de ville).

Les rus et ruisseaux descendants de Belleville, Ménilmontant, alimentent la zone marécageuse, favorisent l'irrigation des zones maraîchères et agricoles puis serviront d'égouts à ciel ouvert lors des phases d'urbanisation. Le plus représentatif est celui de l'actuelle rue de Turenne qui se jetait dans la Seine au niveau de l'hôtel royal de Saint-Paul. De nombreux écrits relatent les odeurs pestilentielles que subissait la cour. Elles seront une des causes de l'abandon de Saint-Paul pour le palais des Tournelles, plus à l'écart de l'égout et de la Seine.

Les voiries principales nord-sud insubmersibles, sont les rues Saint-Martin et Saint-Denis qui structurent l'ensemble du réseau.

L'axe Est-Ouest de la rive droite correspond au faubourg Saint-Antoine, rue Saint-Antoine, rues François Miron vers la place de Grève. À l'aplomb des zones inondables les voiries ont été endiguées, fondées sur un réseau de pieux en bois comme celui qui fût découvert lors de travaux de voirie sur le faubourg Saint-Antoine.

Le point stratégique de l'entrée est, et la place de la Bastille sur laquelle convergeront longtemps toutes les voies de la rive droite à Ménilmontant, ce qui explique entre autres la création de la porte Saint-Antoine avec ses huit tours équipant la Bastille de Charles V.



I.1.1 LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA STRUCTURE URBAINE A LA FIN DU XIII EME SIECLE

Les grandes voies de communications et fortifications

Le quartier du Marais au XIIIe siècle était délimité à l'ouest par l'axe nord-sud de la capitale, ancien *cardo maximus* de la ville romaine et actuelle rue Saint Martin ; au sud par le fleuve traversé par de nombreux ponts bâtis ou support d'activités comme le pont aux Meuniers ou les planches Milbray qui concentraient les principaux moulins répartis entre les îles Notre Dame et de la Cité ; au nord et à l'est par l'enceinte de Philippe Auguste construite à la fin du XIIe siècle.

Dans cette configuration le quartier du Marais correspondait donc au secteur urbain situé entre les portes du nord de la capitale : les portes Saint Martin, la porte du Temple, la poterne Barbette au nord-est, et la porte Saint Antoine à l'est. Pour cette portion de la ville du XIIIe siècle, quatre grandes pénétrantes relient le grand territoire au centre de la cité : la rue Saint Martin, la rue du Temple, la rue vieille du Temple, la rue Saint Antoine. Ces axes permettent à la fois l'acheminement des produits agricoles nécessaires à l'approvisionnement de la capitale, mais également l'accès aux ports qui se trouvent sur les rives de la Seine, où arrivent de nombreux produits, notamment la plupart des matériaux de construction : bois, pierre, briques, fer, alimentant les chantiers de la ville. La rive gauche possédait le chemin de halage, alors qu'en rive droite un courant plus fort avait creusé des anses dans lesquelles ont été aménagés des ports tels que le port Saint Paul ou le port de Grève.

L'enceinte de Philippe Auguste n'a pas constitué très longtemps une barrière de croissance. La zone non *aedificandi* protégeant le pied des remparts, a été très vite occupée par des constructions légères et d'activités comme les fours à plâtre implantés sur l'îlot des actuelles Archives nationales. La rue des Archives portait alors le nom de rue des Chantiers, c'est-à-dire des dépôts de bois et de matériaux de construction.

Au nord et à l'est de cette zone non *aedificandi*, de nombreux manoirs, congrégations religieuses, auberges et habitats plus ou moins précaires de manouvriers s'implantèrent dans les espaces à vocation agricole ou maraîchères. Il en est de même pour les lotissements de l'abbaye Saint Martin et du Temple réalisés hors les murs. La levée de terre d'Etienne Marcel que Charles V surmontera d'un mur servira de barrière de croissance. La conséquence en sera la densification et la réorganisation des abords de la fortification de Philippe Auguste, comme on le remarque sur les plans parcellaires dont l'orientation est différente. On connaît la présence de fours à plâtres implantés sur l'actuel îlot des Archives Nationales, donnant sur la rue dite au XIII siècle « des Chantiers », actuelle rue des Archives.

Une stratification intra-muros du tissu urbain

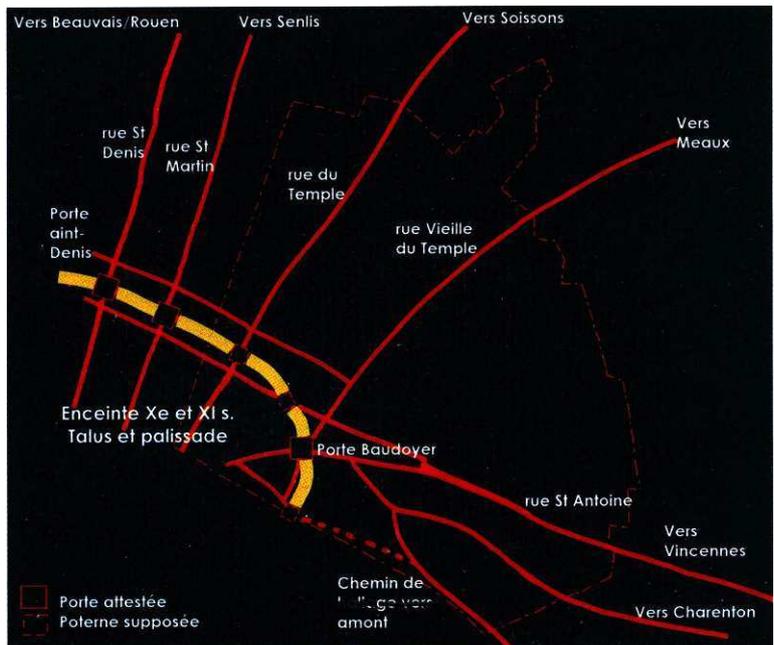
A la fin du XIIIe siècle la ville close porte l'héritage de plusieurs siècles d'occupation urbaine dense. Cette stratification de voies, de parcelles et de constructions a engendré un tissu tourmenté de voies courbes, d'îlots de formes complexes, de parcelles irrégulières et souvent imbriquées.

Le réseau de rues hérité du maillage des voies romaines a évolué au cours des siècles soit spontanément, soit de façon organisée et planifiée. La ville du Moyen-âge a été marquée par quatre éléments importants ayant conditionnée sa croissance.

Le relief et le fleuve

Les monceaux Saint Merri et Saint Gervais sont, depuis l'antiquité, des parties de la ville qui restent épargnées par les crues du fleuve. Ces hauteurs ont permis les premières implantations bâties sur la rive droite et ont constitué de véritables noyaux de croissance. A ce titre ces deux secteurs ont été convoités et réservés aux plus fortunés. Pour exemple, la première implantation de l'ordre des chevaliers du Temple se situait à côté de l'église Saint

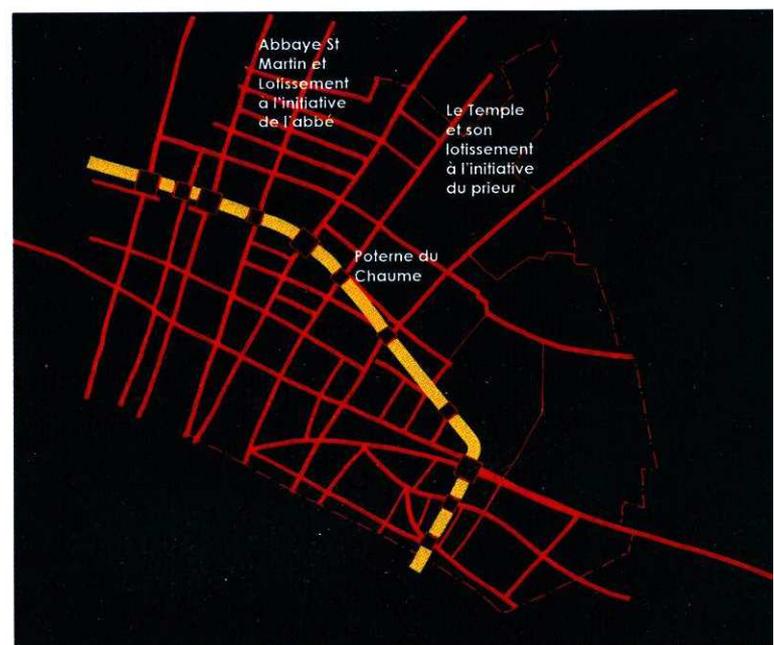
LE MARAIS AVANT 1100



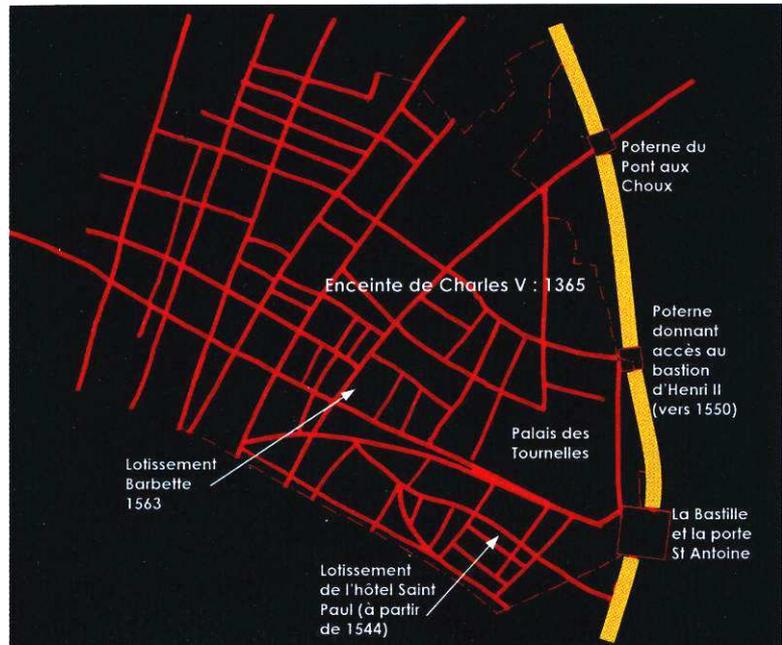
LE MARAIS AVANT 1200



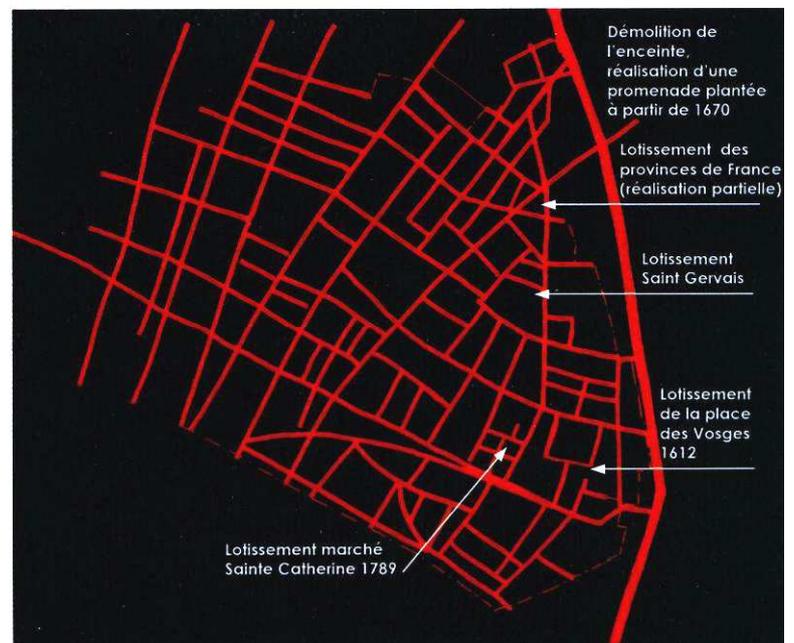
LE MARAIS AVANT 1300



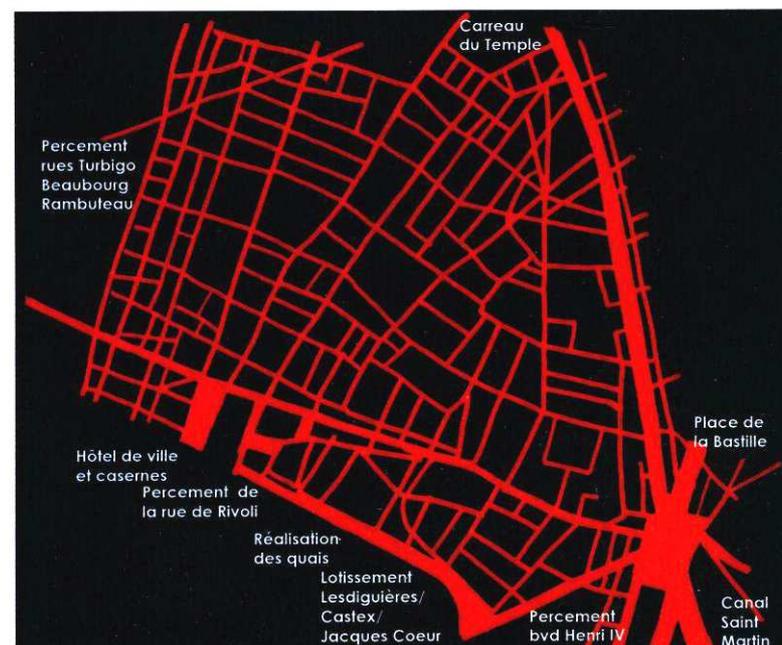
LE MARAIS AVANT 1600



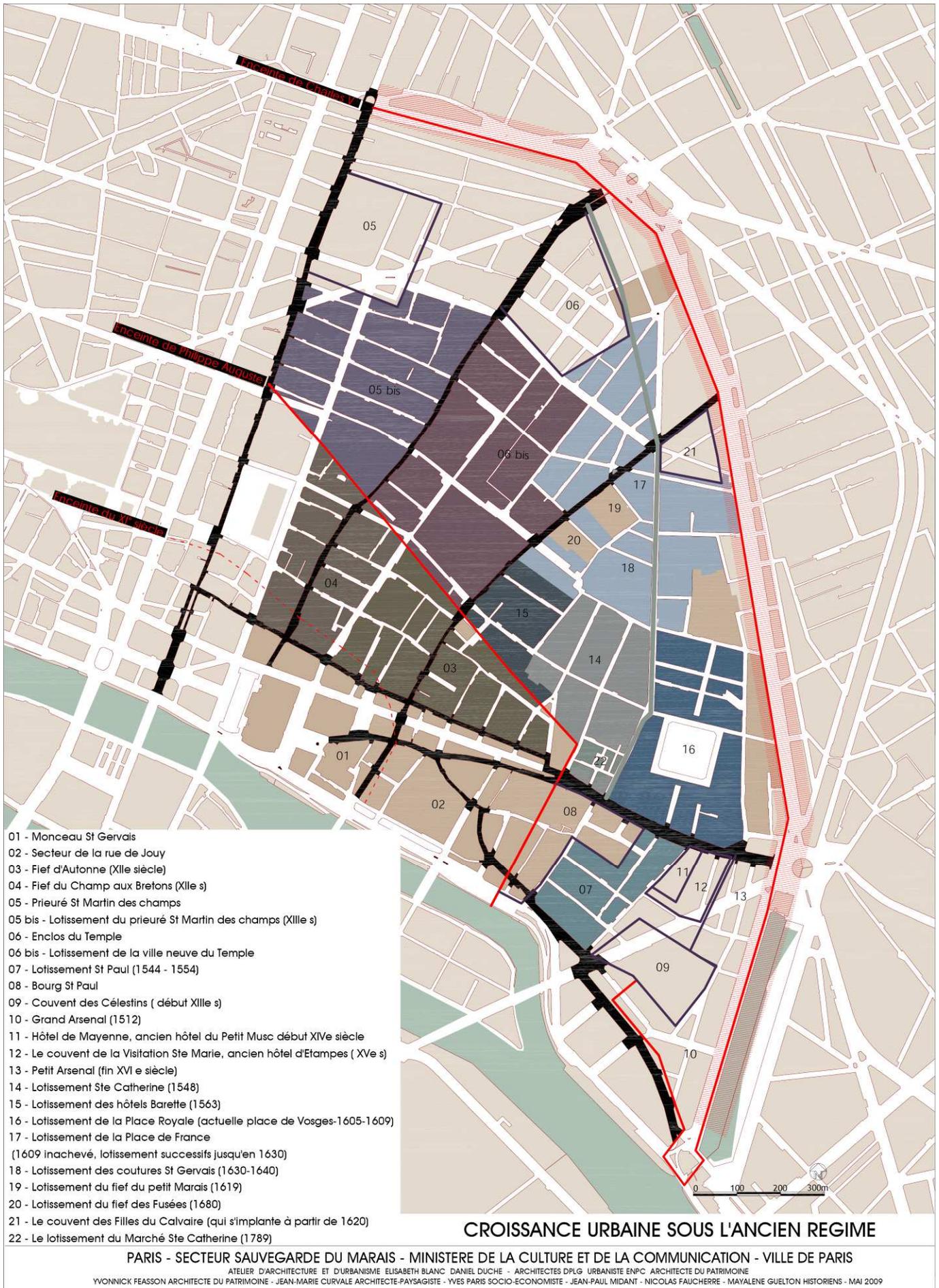
LE MARAIS AVANT LA REVOLUTION



LE MARAIS AVANT 1900



I.1.2 LA CROISSANCE URBAINE SOUS L'ANCIEN REGIME



La constitution du tissu urbain entre les enceintes du XIe et du XIIIe siècle

L'enceinte dite «du XIe siècle» devenue obsolète, lors de la construction de la fortification de Philippe Auguste, a conditionnée la morphologie de certaines voies et îlots. Quelques traces de cette muraille sont encore visibles dans le parcellaire actuel.

Elle englobait les paroisses de Saint Gervais et de Saint Merri. A proximité de ces deux églises subsistent quelques parcelles de cette ville close, la plupart des divisions foncières de cette époque ayant été effacées par les grands travaux du XIXe siècle.

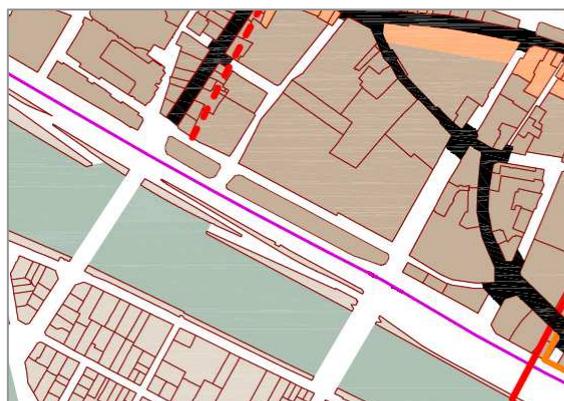
Entre la muraille du XIe siècle et l'enceinte de Philippe Auguste, on distingue deux types d'urbanisation.

Au sud de l'actuelle rue François Miron un réseau de voies courbes découpe des îlots irréguliers. Ces voies (rue Saint Antoine et rue de Jouy) en dehors de la fortification du XIe siècle convergeaient vers la porte de l'enceinte, ce qui explique leur courbe. Les îlots, dont aucun maillage de voies secondaires n'est venu les diviser, ont des surfaces importantes.

Sur le plan de Vasserot et Bélanger on peut observer trois types de division parcellaire :

Le long de la Seine à proximité des ports de la ville, se développe une frange d'îlots de 10 toises (19,4 mètres) d'épaisseur entrecoupés de venelles équivalentes aux largeurs de parcelles.

Ces parcelles sont occupées sur la totalité de leur surface par des maisons profondes et étroites, faisant face aux ports.



L'îlot, délimité sur le plan Vasserot à l'ouest par la rue Geoffroy l'Asnier, au nord par la rue de Jouy, à l'est par la rue des Nonnains d'Hyères et au sud par l'actuelle rue de l'Hôtel de Ville (ancienne rue de la Mortellerie) est le plus grand du secteur. Il est cerné par des parcelles étroites de 3 à 5 toises (6 à 8 mètres) de largeur et dont la profondeur varie entre 10 et 20 toises (19.4m à 38.8 mètres), certaines ont été regroupées pour réaliser des hôtels particuliers rue Geoffroy L'Asnier, tandis que le cœur de l'îlot est divisé en deux grandes parcelles, correspondant à un remembrement d'unités plus étroites.



Le troisième îlot, sur le plan Vasserot, représentatif de ce tissu irrégulier correspond à celui de l'hôtel de Sens, entre la rue des Nonnains d'Hyères et la rue du Figuier. De forme triangulaire, cet îlot a été divisé par un parcellaire dit en « arrêtes de poisson » avec une ligne de fond de parcelle à 10 toises (19,4 mètres) de la rue, et un série de redivisions fixant la largeur de chaque parcelles aux environs de 3 à 5 toises (6 à 8 mètres).



Aujourd'hui si Ces îlots ont conservé leur forme initiale, en revanche les divisions parcellaires ont totalement disparu, suite aux grandes transformations réalisées lors de la rénovation de « l'îlot 16 » dans la deuxième moitié du XXe siècle, ne s'inscrivant plus dans la structure d'une trame parcellaire, mais dans une logique d'espace construits et d'espaces libre à l'échelle de l'îlot.

Au nord de la rue du roi de Sicile un réseau de voies parallèles forme des îlots réguliers. On distingue deux morphologies qui pourraient correspondre aux fiefs qui existaient au XIIIe siècle : le fief du Champ aux Bretons (autour de la rue Sainte Croix de la Bretonnerie) et le fief d'Autonne (entre la rue du Temple et la rue du Roi de Sicile) :

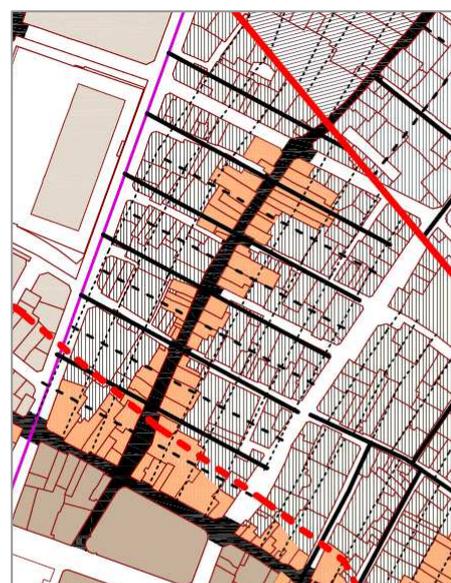
Sur la longueur de la rue du Roi de Sicile, depuis l'actuelle rue des Archives à la rue pavée se développent, vers le nord, six rues parallèles entre elles. Les îlots délimités par ces rues comportent une division parcellaire basée sur un module de 10 toises (19.4 mètres). Certains îlots ne comportent qu'une division longitudinale, d'autres en comptent jusqu'à quatre. Ces derniers sont plus propices au développement de grandes parcelles à cœur d'îlot.



Ce lotissement sont constitué de parcelles dont les plus anciennes ont des proportions basées sur un multiple de 10 toises (19.4 mètres). Leur largeur sur rue varie de 2 à 10 toises (4 à 19.4 mètres). Ce sont donc de petites parcelles d'une surface moyenne de 150 à 200 m².

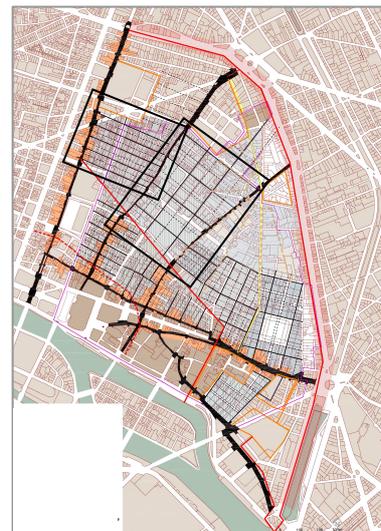
Un peu plus à l'ouest, à mi parcours de la rue de la Verrerie, la rue du Temple sert d'épine dorsale à un ensemble de voies parallèles, espacées régulièrement de 30 toises d'intervalle (58.2 mètres). Les parcelles ont une profondeur de 15 toises (29.1 mètres). Leur largeur sur rue est un sous multiple de 15 toises et varie donc entre 3 et 15 toises (6 à 29.1 mètres), leur surface varie de 170 à 400 m².

Le long de la rue du Temple se sont démultipliées des parcelles laniérées (étroites et très profondes) dont le rapport entre leur largeur et leur profondeur peut aller jusqu'à 1 pour 10 soit 6 mètres par 60 mètres, tandis que les parcelles donnant sur les rues transversales à caractère plus résidentiel sont moins allongées dans un rapport de 1 pour 5 soit 6 mètres par 30 mètres.



Les faubourgs et les pôles d'urbanisation au-delà de l'enceinte du XIIIe siècle

En dehors de l'enceinte et au delà de la zone non bâtie se développent les faubourgs le long des grands axes. Il s'agit d'une urbanisation linéaire dont les nombreuses parcelles se disputent un débouché sur la voie commerçante. Elles sont par conséquent étroites (moins de 6 mètres) et très profondes. Sur la rue du Faubourg Saint-Martin leur profondeur peut atteindre jusqu'à 20 fois leur largeur. Hors les murs, on trouve d'autres types d'implantations, plus regroupés, comme dans le bourg Saint Paul à l'est. Il s'agit de bourgs constitués autour d'un lieu de culte et à proximité d'une des grandes voies menant à la cité, en liens directs avec l'espace cultivé.



Le long des axes majeurs, à l'extérieur de la ville forte, se sont implantées les grandes communautés religieuses : le Prieuré de Saint Martin des Champs le long de l'axe Saint Martin, L'enclos du Temple le long de la rue du Temple, l'abbaye Saint Antoine le long de la rue Saint Antoine. Ces ordres religieux sont également de grands propriétaires terriens. Ils possèdent de nombreux champs cultivables aux abords de la capitale qui représentent de véritables réserves foncières dont ils tireront profit, en les lotissant, à partir du XIIIe siècle.

Le lotissement du bourg Saint Martin des champs (fin XIIIe siècle)

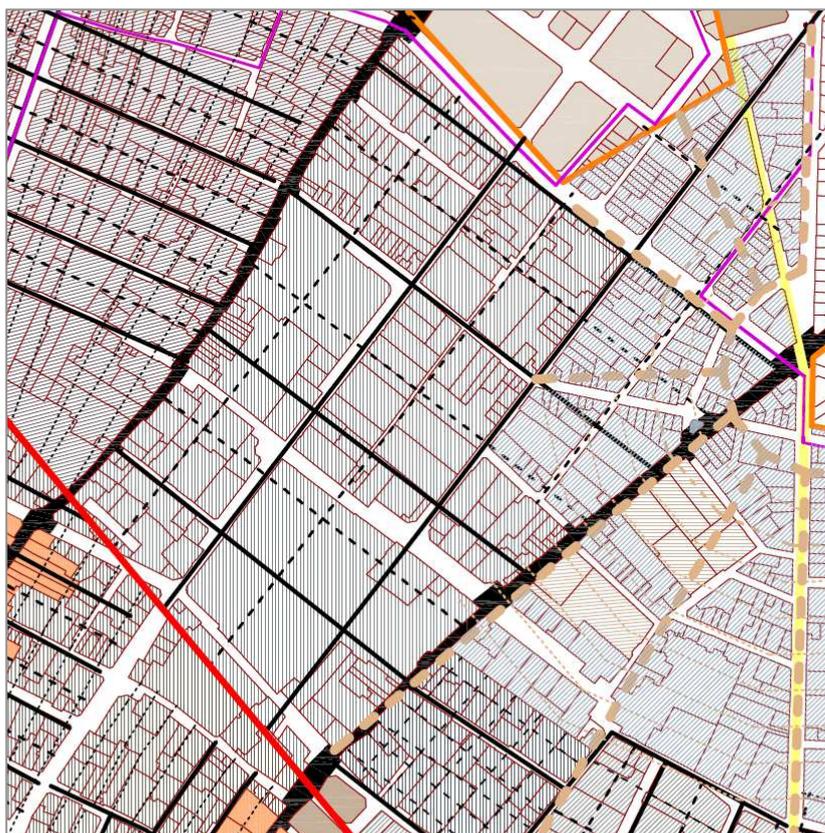
Le premier lotissement médiéval réalisé hors les murs est celui du Prieuré Saint Martin des Champs à la fin du XIIIe siècle. Il se développe autour de l'enclos entre la rue Saint Martin et la rue du Temple. L'ensemble de ces terrains, compris entre ces deux voies, a été divisé en lots encore très visibles aujourd'hui dans les tracés parcellaires. On dénombre cinq voies transversales aux deux grands axes, réparties selon un intervalle régulier du nord au sud de 30 toises (58.2 mètres) d'entraxe. Ces voies de 3 toises (6 mètres) de largeur sont recoupées par une voie de même largeur et parallèle à la rue Saint Martin, l'actuelle rue Beaubourg. Ce maillage délimite huit îlots rectangulaires dont quatre de 30 toises (58.2 mètres) de largeur par 70 toises (135 mètres) de longueur entre la rue Saint Martin et la rue Beaubourg ; et quatre îlots de même largeur que les précédents pour une longueur de 120 toises (230 mètres) entre la rue Beaubourg et la rue du Temple.



Ces îlots comportent une seule ligne de fond de parcelle qui correspond à leur axe longitudinal. Cette division fixe la profondeur de l'ensemble des parcelles à 15 toises (30 mètres). On constate toutefois une profondeur un peu plus importante pour les parcelles s'ouvrant sur la rue Saint Martin qui est un axe commerçant majeur de la ville, support de nombreuses activités. Les parcelles de ce lotissement ont pour largeur moyenne 18 à 20 pieds (6 à 8 mètres). La surface de chaque unité foncière varie entre 180 m² et 240 m². Ce lotissement a été conçu pour bâtir le plus grand nombre possible de maisons, pouvant accueillir plusieurs types d'occupations : logement, commerce, artisanat. Il est évident que l'implantation de ce lotissement, en lien directe avec deux axes commerçants de la ville a favorisée sa réalisation, et l'on peut supposer qu'il a fait l'objet d'une densification rapide.

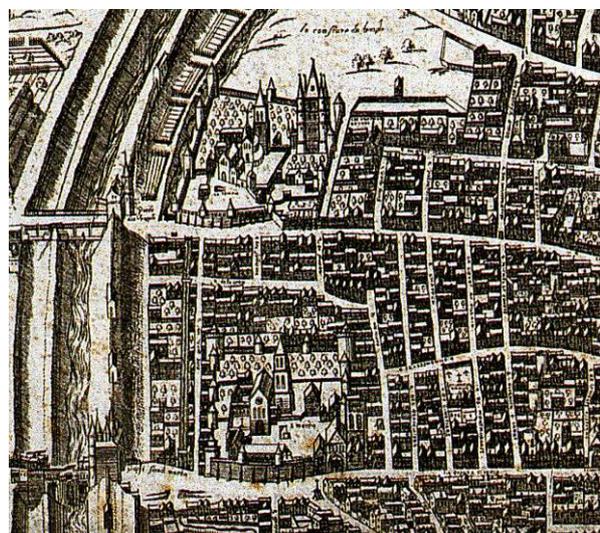
Le lotissement de la ville neuve du Temple (fin du XIII^e siècle)

La création du lotissement du Temple (la ville neuve du Temple) suivra de très près celui de Saint Martin des Champs. L'objectif du Grand Prieur de l'ordre des Templiers est de lotir l'ensemble des terres se trouvant entre la rue du Temple et le rue Vieille du Temple au sud de leur enclos, et s'étendant jusqu'à l'enceinte Philippe Auguste. Les voies transversales actuelles : rue de Bretagne, rue Pastourelle, rue des Quatre Fils, et les voies longitudinales actuelles : rue des Archives et rue Charlot, constituent un maillage qui découpe le territoire en 9 parties. Une division de ces 9 parties correspond à un réseau de voies secondaires tel que la rue de Beauce et la ruelle Sourdis. Les îlots ainsi



découpés ont une surface rectangulaire allant de 30 toises (58 mètres) à 40 toises (77 mètres) de côté. Leur division parcellaire varie en nombre et en taille selon plusieurs critères. La proximité d'un axe marchand tel que la rue du Temple ou la rue de Bretagne entraîne la démultiplication du nombre de façades s'ouvrant sur ces lieux d'échange et se traduit par un découpage parcellaire étroit entre 6 et 8 mètres, pour une profondeur de 15 toises (30 mètres) donnant des surfaces de lots de 180 m² à 240 m².

En revanche le réseau de voies secondaires moins passantes favorise l'implantation de plus grandes demeures, les largeurs de ces parcelles atteignent près de 15 toises (30 mètres) pour une profondeur égale à celle de l'îlot. Ces îlots, plus massés que ceux du lotissement de Saint Martin des Champs, et ont permis plusieurs types de découpage parcellaire : laniérées, rectangulaires, traversantes



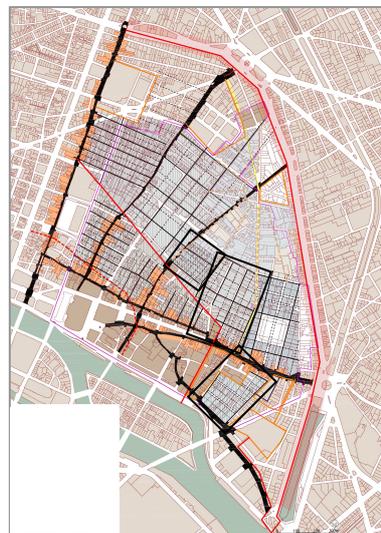
Plan de Saint Victor vers 1550

Plan de Saint Victor vers 1550 ou peu profondes, permettant des typologies diversifiées de constructions, allant de la maison à boutique sur une parcelle étroite à l'hôtel particulier entre cour et jardin. Ce lotissement ne s'est pourtant pas loti rapidement, il faudra attendre le XVI^e siècle pour que la densification bâtie fixe la silhouette actuelle du lotissement du Temple. On peut observer le remplissage progressif des lots à travers les plans historiques de la ville de Paris, sur lesquels l'urbanisation de la « ville nouvelle du Temple » se limite aux franges de l'actuelle rue des Archives (plan de Saint Victor en 1550).

L'enceinte de Charles V et la croissance urbaine à partir du XVI^e SIECLE : le Marais

Le lotissement Saint Paul (1544 - 1554)

Suite aux émeutes du 22 février 1358, Charles V quitte le palais de la cité et crée l'hôtel Saint Pol pour y transférer la Cour et le Conseil. L'hôtel est installé sur un site voisin du bourg Saint Paul, face à la Seine et non loin de l'enceinte de Philippe Auguste. Cette situation permettait aussi bien de s'enfuir par le fleuve lors des émeutes pour rejoindre Vincennes, que de se replier à l'intérieur de l'enceinte en cas de nécessité. Cet hôtel n'était pas une construction ex-nihilo, mais le rassemblement de plusieurs hôtels préexistant : l'hôtel du comte d'Etampes, l'hôtel des abbés de Saint Maur, l'hôtel des archevêques de Sens et la grande maison de Simon Verjal. Cet ensemble sera occupé une soixantaine d'années, de 1361 à 1418. Il fut vidé après la mort de Charles VI en 1422. En 1365, Charles V, engloba l'hôtel Royal dans la nouvelle enceinte de la ville.



Entre 1544 et 1554, sous les règnes de François 1^{er} et d'Henri II, l'hôtel Saint Pol est détruit au profit d'un lotissement. Sur ce vaste terrain, trois rues sont ouvertes : la rue Charles V, la rue des Lions Saint Paul parallèles entre elles et la rue Beautreillis perpendiculaire aux deux autres. Ce maillage de voie divise ce secteur en 5 îlots différents qui sont limités par la rue Saint Paul à l'ouest, par la rue du Petit Musc à l'est, et par le quai des Célestins au sud. L'îlot central est d'une largeur de 32 toises (62 mètres) pour une longueur de 95 toises (184 mètres). Le module de 16 toises (31 mètres), issu de ce premier découpage, constitue la trame primaire du parcellaire du lotissement. Les parcelles dans leur profondeur comme dans leur largeur, correspondent à des multiples ou sous multiples de ce module de base.

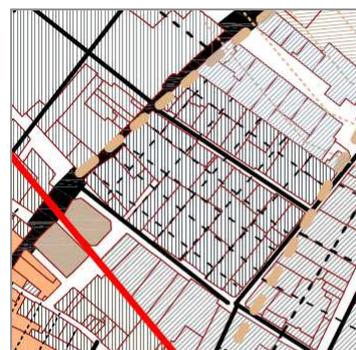


Les premières constructions de ce lotissement ont pratiquement toutes disparues. Aujourd'hui ce sont les hôtels des XVII^e et XVIII^e siècles qui occupent ce site. Les parcelles sur lesquelles ils se sont implantés ont gardé le rapport de proportions du module d'origine de 16 toises (31 mètres). La majorité des parcelles a été conservé dans ses dimensions d'origine, soit 360 et 720m² (module simple ou double). Quelques unes ont fait l'objet, au fil du temps, de redivisions ou de regroupements, avec des surfaces qui varient entre 180 m² et 1440 m² (demi ou quadruple module). Ce module est propice à l'installation d'hôtels particuliers ou de grandes maisons.

Le lotissement des hôtels barbette (1563)

Sur l'emplacement de l'hôtel Barbette édifié au début du XIV^e siècle, les filles de Diane de Poitiers décidèrent de lotir et firent percer en 1563 l'actuelle rue Barbette. Celle-ci se trouve désaxé par rapport aux limites du lotissement, il semble que la volonté du lotisseur était de prolonger la voie prévue dans la trame du lotissement du Temple.

De dimensions modestes, ce lotissement est organisé sur une trame multiple de 10 toises (19.4 mètres). Certaines parcelles atteignent 30 toises de profondeur. En revanche on observe une certaine régularité dans le rythme des largeurs de parcelles, comprises entre 5 et 10 toises.



Le lotissement des cultures Sainte Catherine (1548)

Le prieuré de Sainte Catherine du Val des Ecoliers est fondé par Saint Louis en 1229. Les terrains environnant le couvent, acquis du XIII^e siècle au XV^e siècle par les religieuses, et cultivés reçurent le nom de « couture Sainte Catherine ».

Le premier lotissement réalisé sur ces « coutures » se situe sur les îlots découpés par les rues du Parc Royal au nord, des Francs Bourgeois au sud, Elzévir à l'ouest et de Turenne à l'est. Deux rues parallèles structurent cette composition : la rue Payenne et la rue de Sévigné.

Ce lotissement est réalisé à la même époque que celui de Saint Pol, en 1548. Son module de base est le même que celui qui compose la ville neuve du Temple, soit une trame parcellaire multiple de 15 toises (29,1 mètres). L'organisation du découpage parcellaire semble correspondre à une volonté de multiplier les types de programme bâtis en privilégiant le développement de grandes propriétés. Le lotissement semble s'être construit rapidement, les religieux le prolonge en 1549 en vendant le terrain plus à l'est le long de l'égout (actuelle rue de Turenne). Ce dernier sera couvert à partir de 1560, permettant ainsi le prolongement de l'actuelle rue des Francs Bourgeois jusqu'à la rue de Turenne.



Le développement de ce lotissement joue un rôle structurant majeur pour les terrains environnants. Les projets qui se succéderont dans le courant du XVII^e siècle (place Royale, place des Provinces de France, lotissement des coutures Saint Gervais) dans son pourtour, chercheront à s'articuler avec son maillage de rues et ses proportions de parcelles.

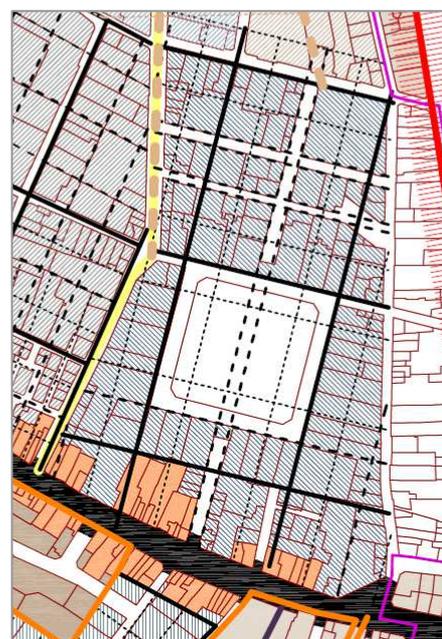
Le lotissement de la Place royale (1605 -1609)

Lorsqu'Henri IV, roi de France depuis 1589, pénètre dans la capitale par la porte Saint Antoine après plusieurs années de reconquête du royaume, il trouve un Paris dévasté par 26 années de guerre civile (Saint Barthélemy, 24 Août 1572).

Les faubourgs et les quartiers proches de la fortification de « Charles V », ont subi les bombardements depuis les collines environnantes et Ivry, à portée de canon.

La partie est de la ville est très altérée, 1500 immeubles sont détruits, le palais royal des Tournelles abandonné après la mort d'Henri II, a été transformé en carrière puis en marché aux chevaux. Nulle trace n'est connue et même supposée, de l'organisation spatiale du palais royal et de ses dépendances, si ce n'est l'emplacement du parc situé au nord.

De nombreux bâtiments dans le secteur du Marais, périmètre beaucoup plus restreint que la dénomination actuelle, occupant le quart sud est, ont été altérés.



Henri IV et Sully, 1^{er} Ministre et Grand Voyer du roi, s'engagent dans une politique d'aménagement du territoire et mettent en place un plan de relance économique et sociale favorisant, dans un premier temps la reconstruction. La scénographie urbaine, la qualité architecturale, la composition nouvelle dans le Paris médiéval, forgeront les prémices du Paris classique, de renommée internationale.

Dans un premier temps, pour des raisons économiques, Henri IV autorisa la construction d'une usine de drap cousu de fil d'or à la façon Milan. L'ensemble usinier et des logements pour les cadres devaient occuper le quart nord-ouest de l'actuelle place.

Il semblerait que le roi, trouvant très originale l'architecture tricolore d'ardoise, de briques et de pierre calcaire, eu l'idée de faire réaliser un lotissement résidentiel qu'il aurait confié à Louis Métezeau ou à Claude de Chastillon ou à Jacques II Androuet du Cerceau.

Le projet de lotissement comprenait la place carrée bordée d'immeubles similaires répondant à un cahier des charges et à un programme de bâtiments sur une trame orthogonale s'étendant au nord jusqu'à la limite de l'ancien parc royal du palais des Tournelles.

Dans l'axe de la rue principale au Nord a été programmée et réalisée plus tard par Mansart, l'église des Minimes.

Henri IV se serait, à titre personnel, investi dans ce projet qui permit de loger toute une partie de la cour qui avait fui Paris depuis le 24 août 1572. C'est ainsi que l'on retrouve, par exemple, dans l'angle sud-ouest l'hôtel de Sully- Béthune, et dans l'angle sud-est l'hôtel de Guéméné (maison de Victor Hugo et lycée professionnel) propriété du duc de Rohan, gendre de Sully (son hôtel s'étendait jusqu'à la rue des Tournelles, une terrasse dominant celle-ci, face à la rue de la Bastille).

Un lotissement évoquant l'image d'une bastide

Comme pour de nombreuses compositions orthogonales, il existe une similitude entre le carroyage de cet ensemble urbain et les bastides du sud-ouest, chères à Henri IV, comme organisation spatiale qualitative. Nous n'évoquons pas la bastide en tant que ville ou formes et activités sociales, politiques et économiques mais simplement sous l'angle de la composition spatiale, bien que les deux soient intimement liées dans les bastides du sud-ouest. Cet ensemble se compose de :

- Une place carrée délimitée par des immeubles à arcades formant galerie couverte, sécuritaire et confortable pour les piétons.

- Un grand espace libre, avec un sol stabilisé en partie centrale pour des usages et fonctions multiples. La place est accessible par deux entrées axiales fermées par des portes et deux entrées latérales sur les deux angles, qui ont peut-être été marquées par un portique de deux arcades ou un pavillon. Si l'ouverture est très nette sur la gravure de Castillon en 1612, elle est fermée par un pavillon identique aux autres sur le plan Turgot coté rue de Pas de la Mule, ce qui est impossible compte tenu de la largeur de la voie égale à ½ pavillon. Un édifice dans l'axe majeur assurant un fond de vue, l'église des Minimes.

La maille orthogonale, est constituée de voiries principales et secondaires. L'ensemble est ceinturé par un réseau viaire se raccordant au tissu existant. Les fonds de parcelles sont clos de murs, l'espace est introverti, il est d'ailleurs fermé tous les soirs, gardienné et sécurisé.

Il n'est pas complètement illusoire, face au mode de vie organisée pour les résidents et l'origine des familles, d'évoquer l'aspect politique et « social » du projet, dans lequel se lit en filigrane l'affirmation d'un pouvoir, la reconnaissance d'une aristocratie protestante, écartée des instances de décision pendant plus de deux décennies, et la liberté de conscience qui sera consacrée en 1598 par l'Edit de Nantes. Ce dispositif n'est pas sans évoquer les quartiers neufs sécurisés par les protestants de Montauban et de la ville neuve de Maubec à la Rochelle.

Un îlot raccordé au tissu existant

L'analyse plus moléculaire de ce secteur nous amène à présenter la forme géométrique délimitée par :

- Au nord, la rue Saint Gilles longeant le parc royal.

- Au sud, le parcellaire bâti de la rue Saint Antoine, ancien faubourg, butant sur la limite du palais des Tournelles.

- A l'est, l'espace libre entre le palais des Tournelles et la fortification (talus de 24 mètres de large sur 14 mètres de haut, surmonté d'une palissade depuis Etienne Marcel puis maçonnerie de Charles V), correspondant à l'espace entre la rue des Tournelles et le boulevard Beaumarchais.

- A l'ouest, l'ancien ru irriguant le Marais, transformé en égout à ciel ouvert, descendant en pente douce vers la Seine, le long du lotissement Saint-Paul, c'est l'actuelle rue de Turenne.

Un nouveau type de parcellaire

Le tracé de la bastide s'inscrit dans cadre formé par les trois rues : rue de Turenne à l'ouest, rue des Tournelles à l'est et rue Saint Gilles au nord, déterminants l'ancien palais des Tournelles. Au Sud la limite de l'ancien palais Royal est matérialisée dans le tissu actuel par une ligne parcellaire continue correspondant au fonds des parcelles implantées le long de la rue Saint Antoine.

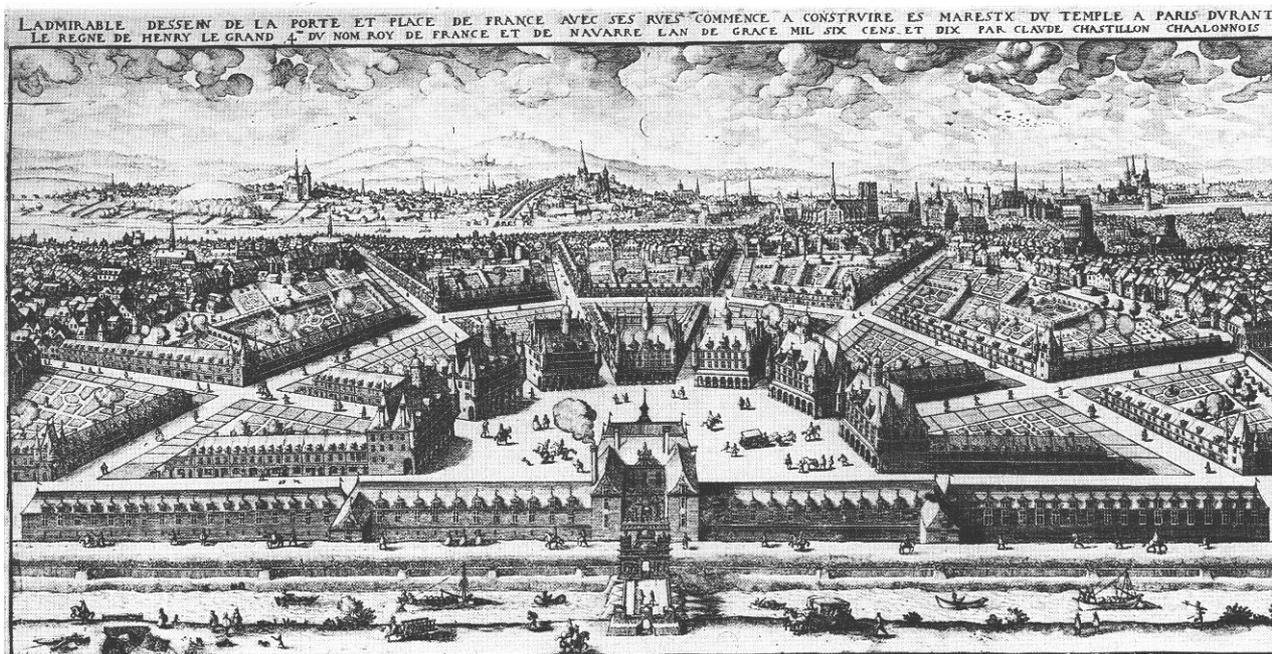
La maille primaire correspond à la longueur de l'ancienne propriété royale, depuis les fonds de parcelles de la rue Saint Antoine jusqu'à la rue Saint Gilles, divisée par un axe qui porte l'actuelle rue du Pas de la Mule, dans le prolongement de la rue des Francs Bourgeois. Ces trois lignes parallèles de la trame primaire sont recoupées par deux grandes longitudinales, qui en fixant les alignements des façades de la place et définissent le contour général de l'îlot. Ces cinq grandes lignes, constituant la trame primaire, permettent de régler le lotissement par rapport à ses limites et d'organiser les voies qui le liaisonnent avec le lotissement des coutures Sainte Catherine, déjà urbanisé (rues de Turenne et des Francs Bourgeois)

Cette trame primaire est divisée par une maille secondaire. Le module qui règle cette dernière est de 17 toises (33 mètres). Cette distance correspond en effet à la profondeur des parcelles côtés nord, est et ouest de la place. De plus la distance séparant l'aplomb des façades est et ouest de la place aux bords de la rue qui se trouve dans l'axe de la composition est égale à deux fois le module de base soit 34 toises (66 mètres). Le module se décline donc sur l'ensemble de la bastide. Il scande la place et le découpage du carré long situé au nord. Seule la partie sud de la place, où est installé le pavillon du Roi, est constituée de parcelles plus larges, de 22 toises.

Le parcellaire de la place est assez régulier, ce lotissement a été réalisé dans un temps court, les trois côtés de la place sont terminés en 1607, seules subsistent au nord-ouest l'usine de drap qui sera doublée de son opération immobilière entre 1607 et 1612, sur tout le côté nord de la place.

La place de France (1609 inachevée)

La gravure du projet de la place de France de Claude Chastillon date de 1609. C'est le plus vaste projet du roi bâtisseur imaginé avec Sully vers 1607 - 1608, époque où se termine le troisième côté du lotissement de la place Royale et de l'ensemble Pont-Neuf, place Dauphine et rue Dauphine vers le Luxembourg.



Le projet de la place de France. Gravure de Claude Castillon(1610), in, »topographie française ... » 1641

La place de France est le symbole politique extrêmement fort d'un roi fédérateur d'un État nation. Le siège du Grand Conseil, élément phare d'une cité administrative, devait occuper le centre de cette place, face à une nouvelle porte sur l'enceinte de Charles V, marquant le déplacement vers l'est du pouvoir politique et de la spéculation immobilière dans un secteur à vitaliser.

Après le triangle de la Place Dauphine, le carré de la Place Royale, la Place de France, en hémicycle, le pouvoir s'insérait, une nouvelle fois, de façon brutale, dans les tissus existants tout en organisant le rattrapage avec eux. Comme pour les autres places, l'architecture des bâtiments, tous similaires, était imposée par le roi, faisant ainsi embellir sa ville par les investisseurs privés.

Après l'assassinat du roi, le projet sera abandonné par la Régence et l'achat d'un îlot par la congrégation des Filles du Calvaire aura pour conséquence le basculement de la rue du Poitou par rapport au plan original.

La comparaison entre la gravure de Chastillon, des plans des différentes époques et le cadastre actuel permet de retrouver un certain nombre de traces de projet sur le parcellaire actuel.

La trame viaire

La Place de France s'appuie sur trois voies importantes existantes : la rue Vieille du Temple dans l'axe, la rue de Bourgogne (actuelle rue de Bretagne) au nord vers le Temple, la rue Saint-Louis (actuellement rue de Turenne) vers le sud.

Les cinq autres rues rayonnent vers des monuments (correspondant à la gravure de Chastillon) ou à des carrefours ou voies préexistantes.

Les bâtiments constitués de 7 travées, reprenaient l'esprit de la Place Royale et de la Place Dauphine. Chaque bâtiment mesurait environ 31 m soit 15 toises 50 et 2,25 toises par travée. La voirie aurait eu une largeur de 5 à 6 toises soit 9 m 70 à 11 m 64.

Deux implantations de la place sont envisageables

- Soit le dessin des voiries et des 7 blocs est conforme à la gravure de Chastillon, par rapport aux monuments lointains et à l'accroche sur l'enceinte de la ville, ainsi que sur la dernière rue à l'est semble peu cohérente, les espaces au nord et au sud de l'hémicycle seraient de largeurs très différentes.

- Soit le dessin de voirie est plus cohérent au niveau de l'enceinte, la largeur des espaces est quasi identique au nord et au sud de la porte. Dans ce cas, les monuments lointains auraient été placés par Chastillon uniquement pour équilibrer la gravure, ce qui était une pratique assez courante à l'époque.

Traces du programme inachevé sur le parcellaire

Bien que le programme ait été interrompu sous la Régence, l'organisation spatiale avait été projeté et les règles édictées pour cadrer les opérations privées de lotissement.

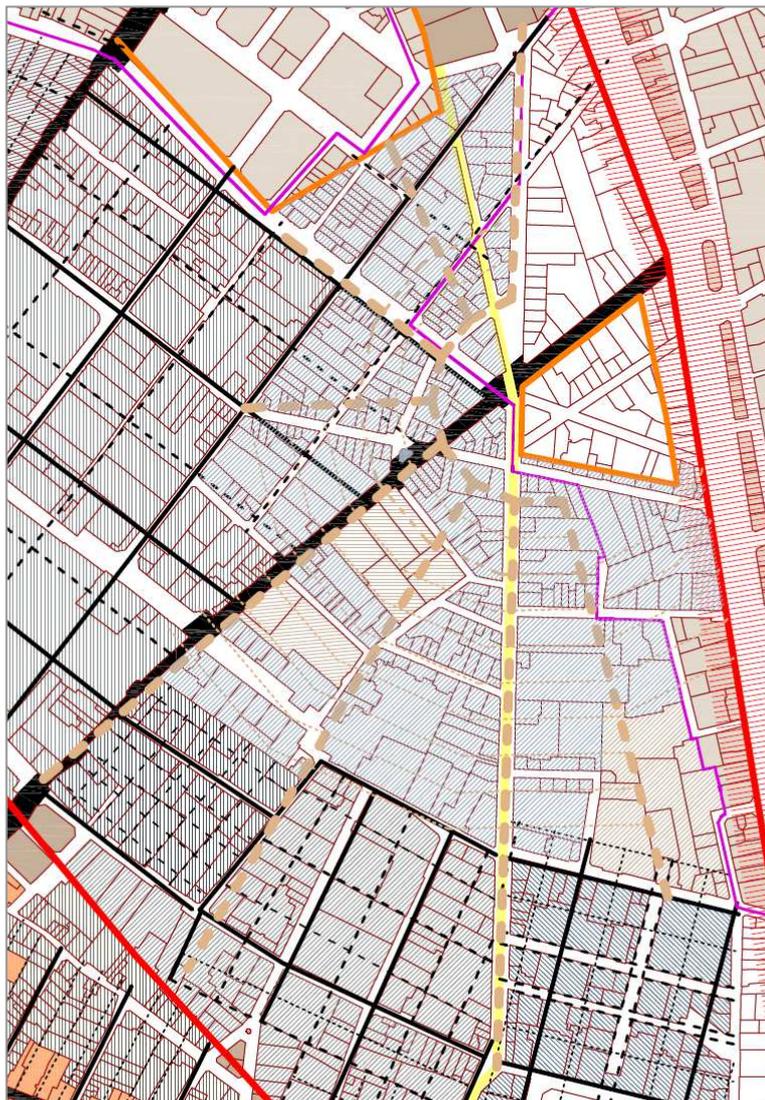
Les îlots ont été calés sur une trame radioconcentrique de 34 toises, soient 66 m permettant de réaliser un découpage parcellaire avec des unités de 33 m de profondeur (17 toises à l'identique de la place Royale) présentant une façade par rue. On trouve également des parcelles constituées de deux modules, soit de 66 m de profondeur, comportant une façade sur rue et un jardin clos à l'arrière.

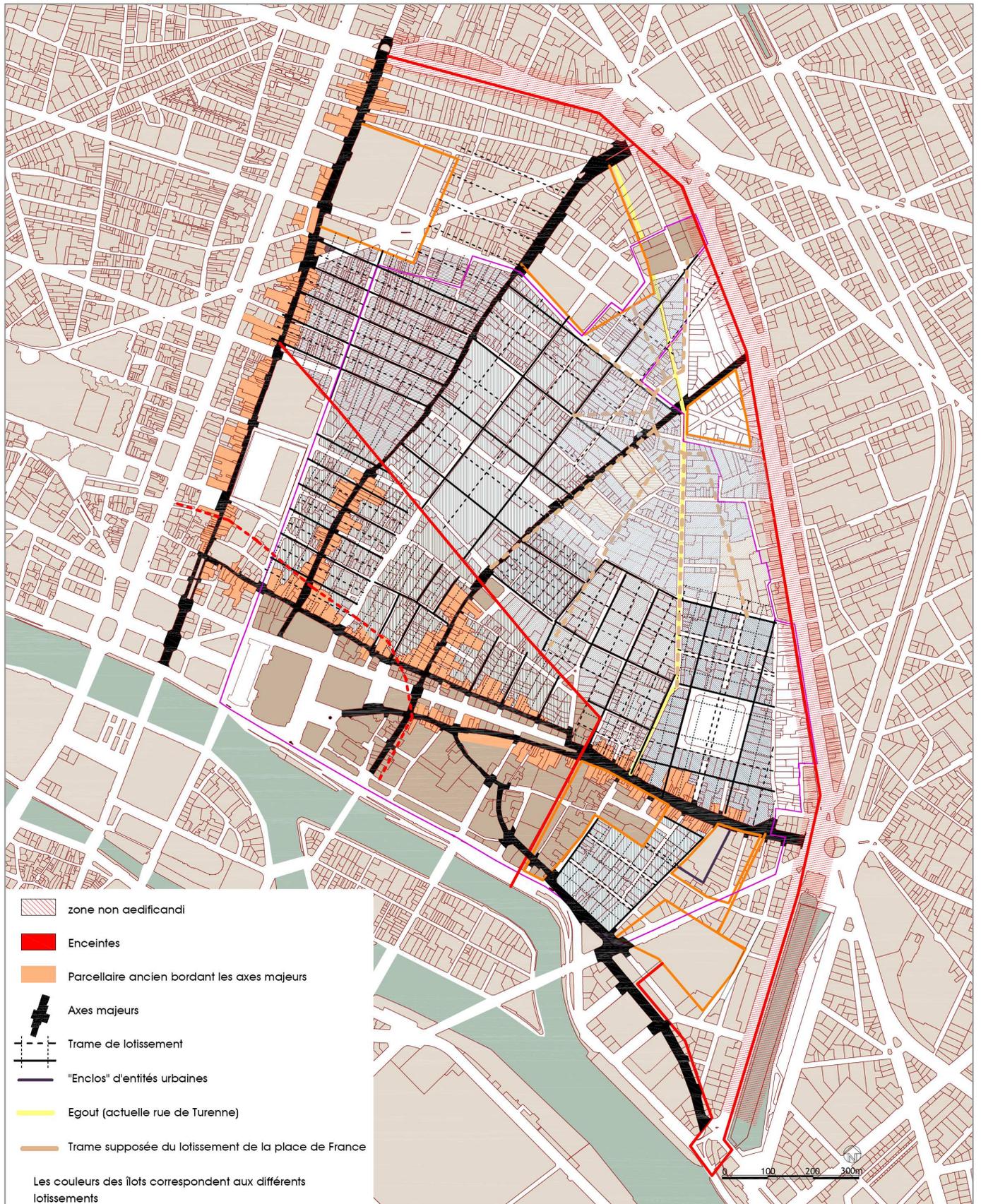
Le parcellaire suit ces directions comme on le remarque sur les coutures Saint-Gervais entre les rues Debelleye, Saint Claude, du Roi Doré, Saint Anastase, de Villehardouin.

Dans la partie sud-est le tracé viaire confirme la direction d'une potentielle rue entre la Place de France et le lotissement de la Place Royale, se raccordant sur l'église des Minimes à l'aplomb de la rue Saint-Gilles et de la rue de Béarn. Il est à noter que la limite ouest de la parcelle de la cour de Venise (10,14 rues Saint-Gilles), correspond au tracé de cette voie qui n'a jamais été réalisée. Il en est de même sur les cœurs d'îlots plus au nord.

La rue Debelleye qui évoque le tracé de l'hémicycle, correspond au nord au front de composition de la place et au sud-est à la première rue du système radio concentrique, à 33 m en retrait du front de la place. Le barreau entre la rue Vieille du Temple et la rue de Thorigny correspond à un rattrapage entre les deux rues, décalées à l'origine.

La lecture des deux lotissements de la place Royale et autour de la place de France met en lumière la persistance et la mémoire du tracé viaire et du parcellaire, représentatif d'un projet avorté. C'est un des rares exemples français où le parcellaire ancien représente un patrimoine virtuel ayant perduré 400 ans.





LES TRAMES STRUCTURANTES DES LOTISSEMENTS

PARIS - SECTEUR SAUVEGARDE DU MARAIS - MINISTRE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION - VILLE DE PARIS

ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME ELISABETH BLANC DANIEL DUCHE - ARCHITECTES DPLG URBANISTE ENPC ARCHITECTE DU PATRIMOINE
 YVONNICK FEASSON ARCHITECTE DU PATRIMOINE - JEAN-MARIE CURVALE ARCHITECTE-PAYSAGISTE - YVES PARIS SOCIO-ECONOMISTE - JEAN-PAUL MIDANT - NICOLAS FAUCHERRE - MAYAELNE GUELTON HISTORIENS - MAI 2009

I.1.3 LES TRANSFORMATIONS URBAINES DEPUIS LA REVOLUTION

Comparaison des plans Vasserot et actuel. (Cartes suivantes)

Les plans suivants résultent de la superposition du cadastre actuel sur le plan Vasserot et Bellanger, qui révèle les transformations de la ville entre la première moitié du XIXe siècle et le début du XXIe siècle.

Le plan cadastral de Vasserot et Bellanger a été réalisé entre 1810 et 1836. Il s'agit ici du plan « par quartiers » qui figure les contours des îlots, les parcelles et les implantations bâties. Ce cadastre, commandé par l'administration des contributions directes, représente la ville à la sortie de la période révolutionnaire. Dans le secteur du Marais, excepté la disparition de la Bastille, le plan nous donne une représentation précise du tissu urbain constitué sous l'ancien régime.

La période qui sépare le plan Vasserot et Bellanger du cadastre actuel de la Ville de Paris couvre environs 175 années. Durant cette période la ville subit de nombreuses transformations, d'abord avec les premières percées sanitaires initiées par les préfets de la Seine Frochot sous l'Empire et Rambuteau sous la Restauration ; puis avec les grands travaux Haussmanniens du Second Empire et les destructions causées par les insurrections de la Commune en 1871. Enfin avec la mise en place d'un plan de lutte contre l'insalubrité à partir des années 1890 par le préfet Poubelle. Après une longue gestation durant la première moitié du XXe siècle et la mise en place des lois destinées à lutter contre l'insalubrité et les taudis, aboutira après la seconde guerre mondiale, à la démolition/reconstruction des « îlots insalubres ». L'îlot 16, inclus dans le secteur sauvegardé, constitue un exemple emblématique de cette politique (Voir le chapitre des ensembles urbains).

La première carte porte sur la superposition des deux cadastres concerne le réseau viaire. On y distingue la voirie existante en 1830 et l'espace public dégagé depuis 1830. Elle révèle :

- Les élargissements et alignements de voirie de la rue du Renard et la rue Beaubourg (1890-1930), de la rue des Archives (1880) et de la rue des Quatre Fils (1912) par exemple.
- Les percées sanitaires réalisées sous Rambuteau : la rue Rambuteau (1838) en prolongement de la rue des Franc-bourgeois et la rue du Pont Louis-Philippe (1833), la rue de Rivoli (1850) entre la rue Saint Antoine et l'hôtel de ville.
- Les percées d'opérations immobilières et d'embellissement comme le lotissement de la rue Mahler (1850) ou le boulevard Henry IV (1866)...
- Le réaménagement du quartier de l'hôtel de ville de 1854 à 1868, comprenant les espaces publics tel que la place de l'hôtel de ville, la rue Lobau, la place Saint Gervais, la place Baudoyer et les édifices tel que l'hôtel de ville agrandi en 1837 et reconstruit après l'incendie sous la Commune en 1880, la caserne Napoléon en 1854, la caserne Lobau en 1861 et la Mairie du I^{er} arrondissement en 1868.

La seconde carte concerne le bâti. Elle met en lumière :

- Les édifices construits avant 1830 hérités de la ville de l'ancien Régime.
- Les bâtiments remaniés depuis 1830, correspondant essentiellement à ceux frappés d'alignement, dont la façade a été entièrement reconstruite.
- Les bâtiments construits depuis 1830, constituant l'ensemble immobilier de l'ère industrielle et post-industrielle du Marais. On peut les classer en deux types principaux : les immeubles construits en alignement sur l'espace public et participant à la constitution du paysage urbain, et les immeubles édifiés en cœur d'îlot, qui ont entraînés une densification importante du tissu urbain et la disparition de nombreux espaces libres privatifs. Si le premier type correspond davantage à des immeubles de logements, le second porte essentiellement sur des immeubles industriels, dont la qualité architecturale est aujourd'hui, pour certains d'entre eux, reconnue.

- Les emprises de constructions démolies depuis 1830, qui concernent essentiellement la réalisation d'aménagements urbains tel que les alignements, les percés de voies, ou d'opérations immobilières à l'emplacement d'anciens équipements, comme par exemple le lotissement de la rue Mahler qui a été édifié sur l'emplacement de la prison de la Force, ou dans l'îlot 16.

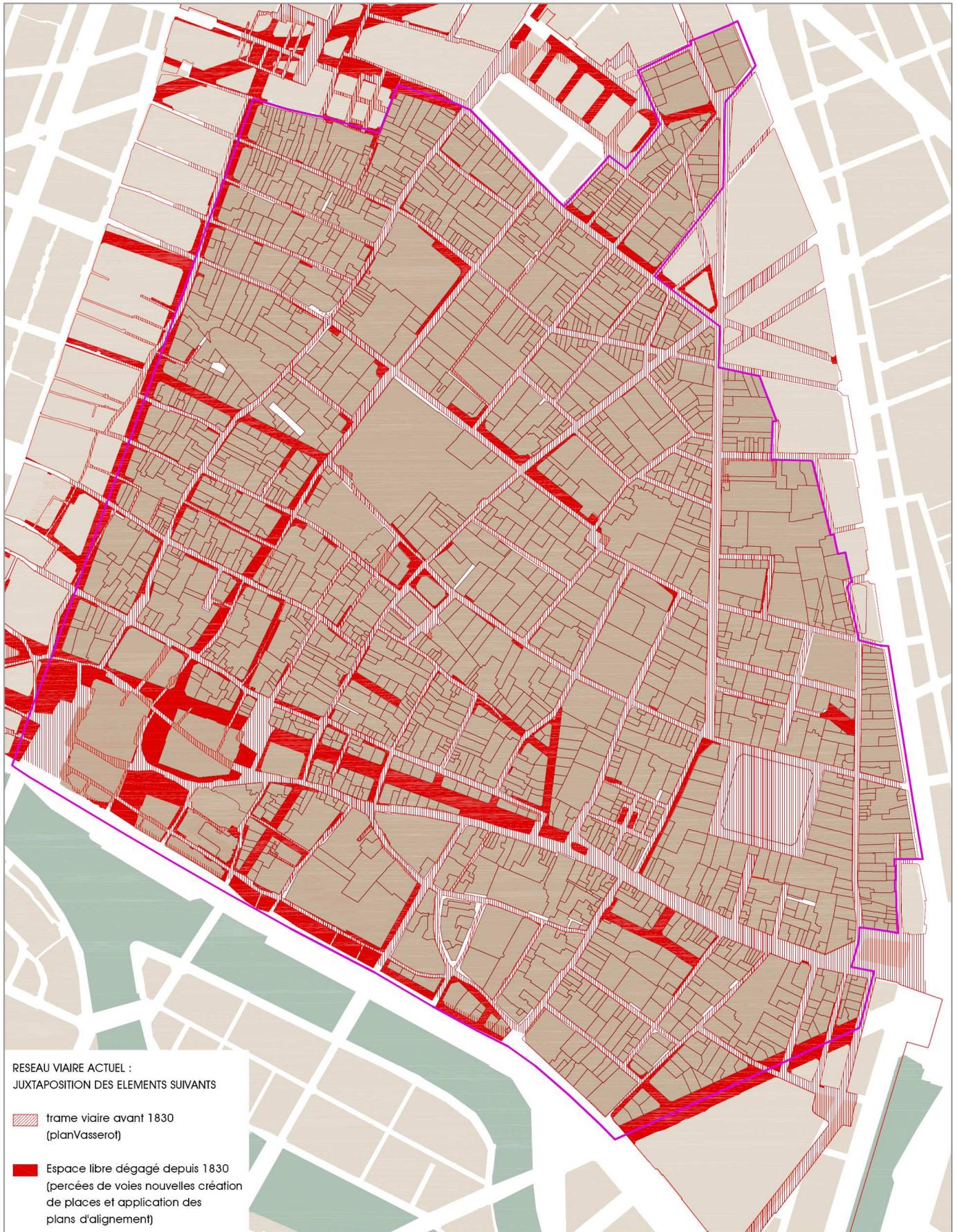
Cette analyse portant sur l'évolution de la typo-morphologie du secteur du Marais depuis le début du XIXe siècle, révèle à quel point ces quartiers ont été transformés après la Révolution, malgré le fait que le Marais ait été épargné par les travaux Haussmanniens.

L'analyse met en évidence deux types principaux de modifications ou de mutations du tissu urbain.

- La première concerne la transformation et la restructuration de certain quartier, comprenant des aménagements d'espaces publics et la construction d'équipements, de commerces et de logements (modernes).
- La seconde concerne la densification du tissu urbain, beaucoup moins visible depuis l'espace public, qui se traduit sous deux formes : l'extension de volumes bâtis existants le plus souvent par des surélévations, et l'occupation des espaces libres à cœur d'îlot tel que les jardins et cours des hôtels particuliers, pour y implanter des activités artisanales ou industrielles, ou encore des immeubles de logements.

Cette cartographie permet de spatialiser ces transformations. Si l'on constate une densification générale de l'ensemble des îlots du quartier du Marais, en revanche les grandes transformations urbaines se situent dans sa périphérie et dans la partie sud. Elles concernent essentiellement le 4eme arrondissement : le quartier de l'Hôtel de Ville et le sud de la rue de Rivoli.

Cette approche révèle également à quel point l'architecture du XIXe et du XXe siècle est présente dans le périmètre du secteur sauvegardé. Qu'il s'agisse d'une architecture vernaculaire ou industrielle à forte valeur mémorielle, ou d'une architecture urbaine et monumentale. Les bâtiments du XIXe et XXe siècle représentent aujourd'hui plus des deux cinquièmes des édifices constituant le quartier du Marais. Ces derniers, certes plus récents que ceux du « Marais traditionnel », présentent un réel intérêt patrimonial, d'une part pour leur authenticité et leur intégrité, mais aussi pour la valeur d'ensemble représentée par des alignements de rues homogènes ou des lotissements par exemple.



RESEAU VIAIRE ACTUEL :
JUXTAPOSITION DES ELEMENTS SUIVANTS

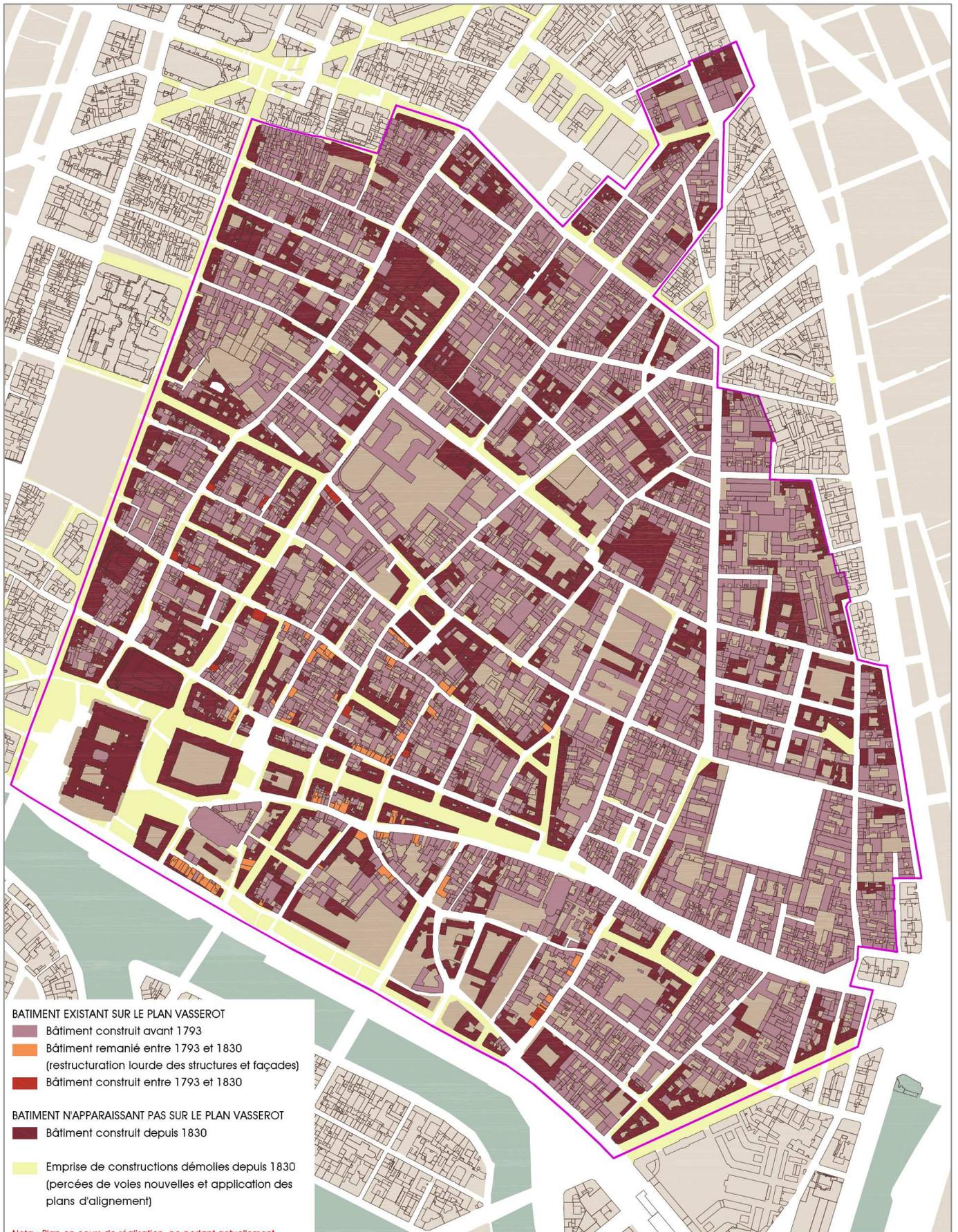
-  frame viaire avant 1830
(plan Vasserot)
-  Espace libre dégagé depuis 1830
(percées de voies nouvelles création
de places et application des
plans d'alignement)

Nota : Plan en cours de réalisation

TRANSFORMATIONS URBAINES DEPUIS LA REVOLUTION - LE RESEAU VIAIRE

PARIS - SECTEUR SAUVEGARDE DU MARAIS - MINISTERE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION - VILLE DE PARIS

ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME ELISABETH BLANC DANIEL DUCHE - ARCHITECTES DPLG URBANISTE ENPC ARCHITECTE DU PATRIMOINE
YVONNICK FEASSON ARCHITECTE DU PATRIMOINE - JEAN-MARIE CURVALE ARCHITECTE-PAYSAGISTE - YVES PARIS SOCIO-ECONOMISTE - JEAN-PAUL MIDANT - NICOLAS FAUCHERRE - MAYAELNE GUELTON HISTORIENS - MAI 2009



BATIMENT EXISTANT SUR LE PLAN VASSEROT

- Bâtiment construit avant 1793
- Bâtiment remanié entre 1793 et 1830 (restructuration lourde des structures et façades)
- Bâtiment construit entre 1793 et 1830

BATIMENT N'APPARAISANT PAS SUR LE PLAN VASSEROT

- Bâtiment construit depuis 1830

■ Emprise de constructions démolies depuis 1830 (percées de voies nouvelles et application des plans d'alignement)

Nota : Plan en cours de réalisation, ne portant actuellement que sur les bâtiments donnant sur l'espace public

TRANSFORMATIONS URBAINES DEPUIS LA REVOLUTION - LE BATI

PARIS - SECTEUR SAUVEGARDE DU MARAIS - MINISTERE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION - VILLE DE PARIS

ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME ELISABETH BLANC DANIEL DUCHE - ARCHITECTES DPLG URBANISTE ENPC ARCHITECTE DU PATRIMOINE
 YVONNICK FEASSON ARCHITECTE DU PATRIMOINE - JEAN-MARIE CURVALE ARCHITECTE-PAYSAGISTE - YVES PARIS SOCIO-ECONOMISTE - JEAN-PAUL MIDANT - NICOLAS FAUCHERRE - MAYAELNE GUELTON HISTORIENS - MAI 2009

I.2 LES REGLEMENTS INFLUANT SUR L'IMAGE URBAINE

Ce chapitre présente une chronologie sommaire de l'évolution du gabarit de l'immeuble parisien et du profil de la voirie à travers les coutumes, lois, décret et les règlements successifs.

I.2.1 LE XVIIE SIECLE

Le 5 juillet 1508 : arrêt du parlement interdisant de construire ou de conforter des saillies sur l'espace public.

Le 16 mai 1554 : déclaration de Henri II (édit de Compiègne), contraignant tous les propriétaires de maisons à abattre et retrancher à leur dépens « *les saillies aboutissant sur rue* » lesquelles ne pourront être refaites, ni rebâties. Ces prescriptions seront réaffirmées par Charles IX en 1560.

I.2.2 LE XVIIIE SIECLE

Le 22 septembre 1600 : ordonnance du Prévôt de Paris pour la police générale et le règlement de la voirie, instituant l'alignement de la voirie.

Décembre 1607 : édit royal (article 4), interdisant à nouveau : « *de permettre qu'il soit fait aucunes saillies, avances et pans de bois aux bâtiments neufs et même à ceux où il y en a à présent, de contraindre de les réédifier, n'y faire aucun encorbellement en avance pour porter aucun mur, pans de bois ou choses en saillies, et porter à faux sur les dites rues, ainsi faire le tout continuer à plomb, depuis le rez-de-chaussée tout contrement, et pour voir à ce que les rues s'embellissent et élargissent au mieux que faire se pourra* ». L'interdiction laisse toutefois la possibilité d'édifier des tourelles sur trompes ou des consoles en pierre de taille pour les hôtels particuliers.

Le 4 septembre 1645 : ordonnance interdisant de relever le seuil des portes et le pavage des maisons plus haut que ceux des maisons voisines.

Le 18 août 1667 : ordonnance de police interdisant les pignons sur rue : « *faisons défense aux propriétaires de faire aucune pointe de pignon, forme rond ou carré* », et impose de plâtrer les pans de bois apparent sur rue en dedans comme au dehors. Enfin elle limite la hauteur de la façade carrée à 48 pieds (15,60m). Un dépassement de cette hauteur reste possible en acquittant une taxe.

Le 16 juin 1693 : déclaration du Roi relative à l'exercice de la voirie dans Paris : tous travaux effectués sur une maison du côté de la rue ne peuvent se faire sans avoir pris les alignements.

I.2.3 LE XVIIIIE SIECLE

Le 22 mai 1725 : arrêté du conseil du roi, sur les formalités à observer pour régler les pentes du pavage de la voie publique. Interdiction de pauser aucun seuil de porte plus bas que le niveau du pavé des rues.

Le 29 mars 1754 : ordonnance du bureau des finances instituant l'élaboration de plan généraux d'alignement.

Le 13 juillet 1764 : ordonnance de police interdisant, en cas de reconstruction, d'établir sur rue un déversement direct de l'égout du toit, seules les conduites en applique le long de la façade sont autorisées du pavé jusqu'à l'égout du toit, avec une saillie maximale de 10 centimètres.

Le 10 avril 1783 : déclaration du roi concernant les alignements et ouvertures des rues dans Paris ; décision de lever le premier plan géométral de Paris. L'architecte Edme Verniquet sera chargé de sa réalisation de 1785 à 1795.

Le 25 août 1784 : lettre patente du roi réglementant la hauteur des maisons de la ville et des faubourgs de Paris, définie dorénavant en fonction de la largeur des rues.

- . Voies < 7,80m h = 11,70 m
- . Voies de 7,80m à 9,75m h = 14,62 m
- . Voies > 9,75m h = 17,54 m

Cette nouvelle réglementation autorise l'étage de comble en retrait compris dans la ligne rampante de la couverture.

Le 8 avril 1786 : lettres patentes pour la construction de trottoirs avec bordures en pierre. Dans les rues de moins de 10 mètres de largeur, un dallage est établi au niveau du pavé comme dans les villes italiennes ou de Flandres.

Le 4 avril 1793 : loi rendant possible la création d'une rue sur un bien national.

Le 25 décembre 1796 : décret faisant tracer les nouveaux alignements des anciennes et nouvelles rues et instituant 5 classes de rues pour Paris :

- 1 - Les grandes routes = 14 m
- 2 - Les traverses intérieures = 12 m
- 3 - Les communications intérieures = 10 m

(10 m est la largeur minimum pour toutes les nouvelles rues - sauf pour les prolongements existants.)

- 4 - Les communications transversales - 8 m
- 5 - Les petites communications = 6 m

Le 24 novembre 1798 : loi instituant une contribution sur les portes et fenêtres donnant sur les rues, les cours et jardins. Cette loi entraînera des problèmes de salubrité importants. De nombreuses baies seront bouchées afin d'échapper à cet impôt.

I.2.4 LE XIXE SIECLE

Le 4 février 1805 : décret sur le numérotage des maisons de Paris. Dorénavant les rues de tendance parallèle à la Seine seront numérotées d'amont en aval du fleuve et les rues de tendance perpendiculaire au fleuve seront numérotées en partant de l'extrémité de la rue la plus proche de la Seine, vers l'extrémité la plus éloignée. Les numéros pairs seront destinés au côté droit et les numéros impairs au côté gauche. Quelques exceptions subsistent comme la rue de Charenton par exemple.

Le 24 décembre 1823 : ordonnance du roi portant sur la réglementation sur les saillies dans la ville de Paris : « *Il ne pourra, à l'avenir, être établi sur les murs de face des maisons de notre bonne ville de Paris, aucune saillie autre que celles déterminées par les présente ordonnance.* »

Pilastres et colonnes en pierre :

Dans les rues au-dessous de 8 mètres de largeur	0.00
Dans les rues de 8 à 10 mètres de largeur	0.04
Dans les rues de 12 mètres de largeur et au-dessus	0.10

(Lorsque les pilastres et les colonnes auront une épaisseur plus considérable que les saillies permises, l'excédant sera en arrière de l'alignement de la propriété, et le nu du mur de face formera arrière-corps à l'égard de cet alignement ; toutefois, les jambes étrières ou boutisses devront toujours être placées sur l'alignement.)

Dans ce cas, l'élévation des assises de retraite sera réglée à partir du sol :

Dans les rues de 10 mètres de largeur et au-dessous à	0.80
Dans celles de 10 à 12 mètres de largeur	1.00
Dans celles de 12 mètres et au-dessus	1.15

Grands balcons	0.80
Herses, chardons, artichauts, fraises	0.80
Auvents de boutiques	0.80
Petit auvent au-dessus des croisées	0.25
Bornes dans les rues, au-dessous de 10mètres de largeur	0.50
Bornes dans les rues de 10 mètres et au-dessus	0.80
Bancs de pierre au côté des portes des maisons	0.60
Corniches en menuiserie sur boutiques	0.50
Abat-jour de croisées, dans la partie la plus élevée	0.33
Moulinets de boulangers et poulies	0.50
Petits balcons, y compris l'appui des croisées	0.22
Seuils, socles	0.22
Colonnes isolées en menuiserie	0.16
Colonnes engagées en menuiserie	0.16
Pilastres en menuiserie	0.16
Barreaux et grilles de boutiques	0.16
Appuis de boutiques	0.16
Tuyaux de descente ou d'évier	0.16
Cuvettes	0.16
Devantures de boutiques, toute espèce d'ornement compris	0.16
Tableaux, enseignes, bustes, reliefs, montres, attributs, y compris les bordures, supports et points d'appui	0.16
Jalousies	0.16
Persiennes ou contrevents	0.11
Appuis de croisées	0.08
Barres de supports	0.08

Le 7 juin 1845 : loi instaurant le système des trottoirs, qui va alors de pair avec le pavage des chaussées pour lesquelles on adoptera un profil en travers bombé.

Le premier novembre 1848 : décret concernant la hauteur des façades bordant la voie publique. Cet arrêté maintien les gabarits de 1784 :

- . Voies < 7,80m h = 11,70 m
- . Voies 7,80m à 9,75m h = 14,62 m
- . Voies > 9,75m h = 17.54 m

et ajoute un complément pour les toiture, en prévoyant une hauteur supplémentaire de 4.87m au plus pour les étages de comble dont le profil est contenu à l'intérieur d'un plan incliné à 45° à partir de 17,54m, ce qui oblige à tronquer le comble à sa partie supérieure.

Le 15 avril 1846 : décret réglementant la construction des trottoirs à Paris et leur dimensionnement en fonction de la largeur des rues. Le principe retenu est établi sur une proportion de 3/5 de chaussée pour 2/5 de trottoirs.

Le 26 mars 1852 : décret relatif aux rues de Paris. L'exigence de nivellement s'ajoute à celle d'alignement, ce même décret fixe les hauteurs d'étages des immeubles pour des raisons de salubrité. Le ravalement décennal devient obligatoire en façade sur rue.

Le 27 juillet de 1859 : décret règlementant la hauteur des maisons, les combles et les

lucarnes dans la ville de Paris. Ce décret reprend les gabarits hérités du règlement de 1784. Les façades en dehors des espaces publics ne peuvent excéder 17,50m excepté pour les bâtiments affectés à l'industrie, aux arts et à la science qui peuvent être plus élevés. Dans les rues ou boulevards de 20 m et plus, la hauteur des bâtiments peut être portée jusqu'à 20m, tout en ne pouvant excéder 5 étages carrés (entresol compris) au-dessus du rez-de-chaussée. Les hauteurs de chaque niveau ne peuvent excéder 2,60m. Pour l'étage de comble cette hauteur s'applique à la partie la plus élevée du rampant.

Le 22 juillet 1882 : décret portant règlement sur les saillies permises sur la voie publique. La saillie de 0,80m est autorisée à partir de 5,75m de hauteur et les constructions légères sur les grands et petits balcons sont désormais admises, ce qui favorise l'apparition des oriels.

§ 1^{er}. – Socles et objets de décoration.

NUMEROS DES ARTICLES.	DESIGNATION DES OBJETS.	SAILLIES AUTORISEES jusqu'à 2m60 au-dessus du trottoir	SAILLIES AUTORISEES à plus de 2m60 au-dessus du trottoir
1	<p>Socles ou soubassements des maisons et murs.</p> <p>Les socles ou soubassements pourront faire ressaut avec la même saillie de 0m04 au droit des pilastres, colonnes, chaînes, chambranles et pieds-droits.</p> <p>La hauteur des socles et soubassements, mesurée au milieu de la façade, ne devra pas excéder 1m20 au-dessus du trottoir.</p>	0,04	
2	<p>Pilastres, colonnes, chaînes, chambranles, pieds-droits, appuis de croisées et barres d'appui.</p> <p>Dans les voies ayant moins de 12 mètres de largeur. Dans les voies de 12 mètres de largeur et au-dessus.</p> <p>Les bases des pilastres, colonnes, chaînes, chambranles, pieds-droits, etc., ne pourront dépasser les saillies autorisées pour les ressauts du socle ; par conséquent les saillies totales ne pourront excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans les voies ayant moins de 12 mètres de largeur, 0m08 - dans les voies de 12 mètres de largeur et au-dessus, 0m14 <p>La largeur de chaque pilastre, colonne, chaîne en refend ou bossage, chambranle, pied-droit, ne devra pas excéder 1m20. Leur largeur cumulée ne pourra excéder le tiers de la largeur totale de la façade et, pour chaque trumeau ou partie pleine, le parement devra aligné sur un quart au moins de sa largeur totale. L'appareil continu formé par des refends ou bossages ne devra faire aucune saillie sur l'alignement. Lorsque les pilastres, colonnes, etc., auront une épaisseur plus considérable que les saillies permises, l'excédent sera en arrière de l'alignement de la propriété et le nu du mur de face formera arrière-corps à l'égard de cet alignement. Dans ce cas, la retraite du mur formant arrière-corps ne pourra être établie à moins de 0m80 de hauteur au-dessus du trottoir.</p>	0,04 0,10	0,06 0,15
3	<p>Bandeaux, corniches, entablements, attiques, consoles, clefs, chapiteaux et autres objets de décoration analogues.</p> <p>Dans les voies ayant moins de 7m80 de largeur. Dans les voies de 7m80 à 12 mètres de largeur. Dans les voies de 12 mètres de largeur et au-dessus.</p> <p>Les bandeaux, corniches, clefs, chapiteaux et autres objets de décoration analogues ayant plus de 0m16 de saillie ne pourront être qu'en pierre, en bois ou en métal. La saillie des corniches ou entablements en maçonnerie de plâtre ne pourra, en aucun cas, excéder 0m16. La saillie des corniches ou entablements en bois, sur pan de bois, ne pourra, en aucun cas, excéder 0m25. La saillie des corniches ou entablements en pierre de taille, en bois ou en métal sur façades en pierre, moellons ou briques, ne pourra excéder l'épaisseur du mur à son sommet, excepté dans les voies de 20 mètres de largeur et au-dessus, et sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° le mur n'aura pas à son sommet moins de 0m45 d'épaisseur ; 2° la saillie de l'entablement ne dépassera 0m65 ; 3° les assises en pierre composant l'entablement auront, en arrière du parement extérieur du mur, une longueur au moins égale à leur saillie. 	0,04 0,04 0,10	0,25 0,50 0,50

§ 2. – Balcons et accessoires.

NUMEROS DES ARTICLES.	DESIGNATION DES OBJETS.	SAILLIES AUTORISEES à 2m60 au moins au-dessus du trottoir	SAILLIES AUTORISEES 4 mètres au moins au-dessus du trottoir	SAILLIES AUTORISEES à 5m75 au moins au-dessus du trottoir
4	<p>Les hauteurs de 2m60, 4m, 5m75, fixées ci-contre, seront mesurées pour les balcons jusqu'au parement inférieur de l'aire de ces balcons.</p> <p>Grands balcons (aires et garde-corps compris). Dans les voies de 7m80 à 9m75 de largeur Dans les voies de 9m75 de largeur et au-dessus</p> <p>Les consoles et autres supports des grands balcons de 0m80 de saillie pourront avoir cette même saillie, mais seulement dans une hauteur de 0m80 en contrebas du parement inférieur de l'aire.</p>	<p align="center">« « « «</p>	<p align="center">« « 0,50</p>	<p align="center">0,50 0,80</p>
5	<p>Petits balcons dans les voies de toute largeur.</p> <p>Il pourra être établi sur les grands et les petits balcons des constructions légères qui ne dépasseront pas la saillie de ces balcons, à la condition que ces constructions présenteront toutes les garanties désirables de solidité.</p>	<p align="center">0,22</p>	<p align="center">« «</p>	<p align="center">« «</p>
6	<p>Herses, chardons, artichauts et autres objets analogues destinés à servir de défense sur les balcons, corniches et entablements. En sus de la saillie permise pour lesdits objets.</p> <p>Les parties de ces objets excédant la saillie de leurs supports ne pourront être qu'en fer forgé sans partie pleine.</p>	<p align="center">« «</p>	<p align="center">0,25</p>	<p align="center">« «</p>

Le 23 juillet 1884 : décret revoyant à la hausse l'ensemble des gabarits du décret de 1859 :

- . h = 12 m voies < 7,80m
- . h = 15 m voies 7,80m à 9,75m
- . h = 18 m voies > 9,75m et < à 20m
- . h = 20 m voies > ou = à 20m

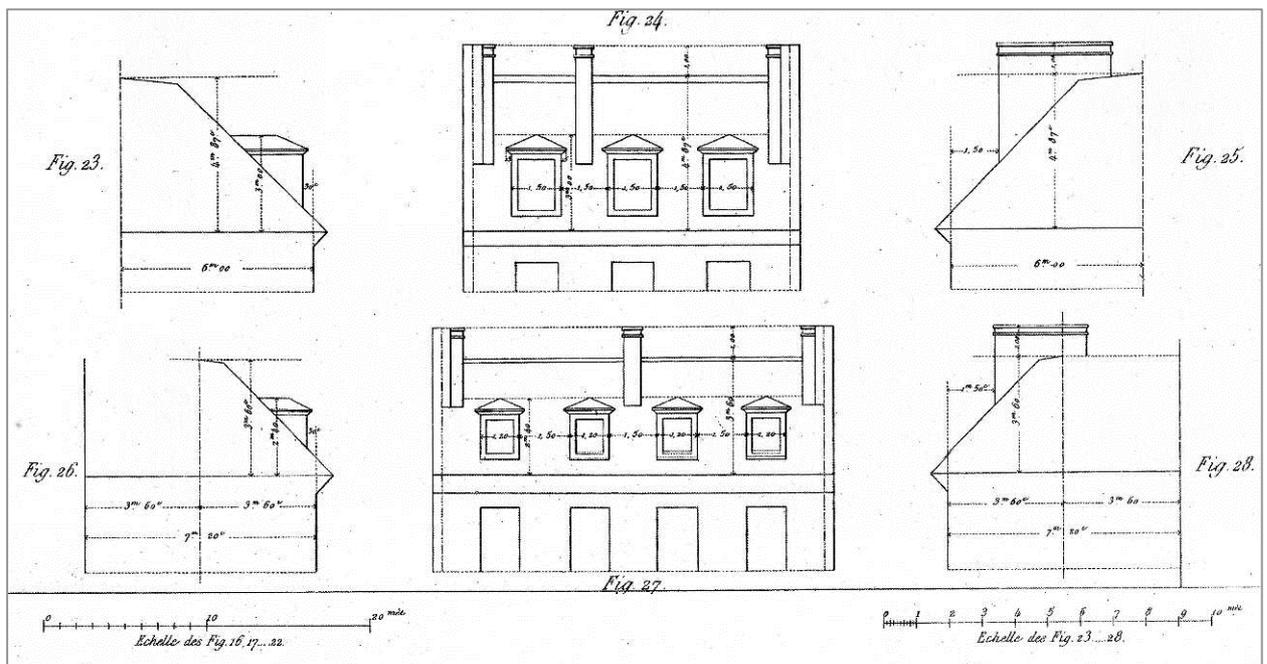
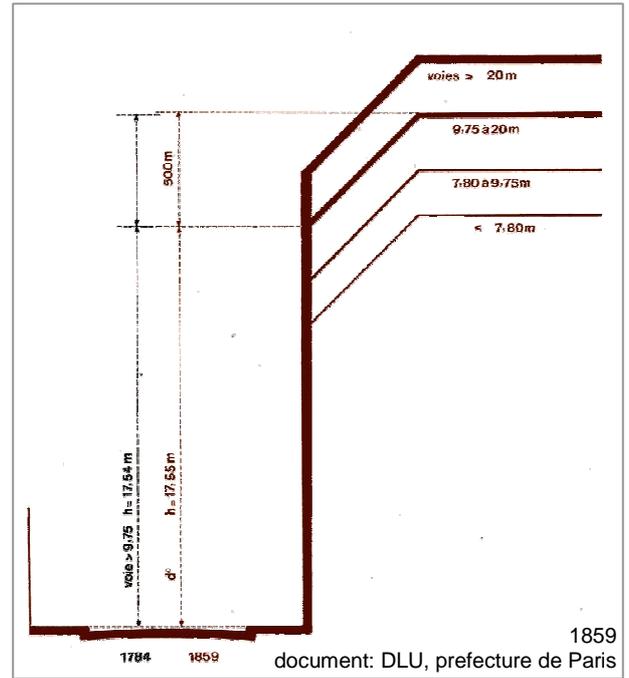
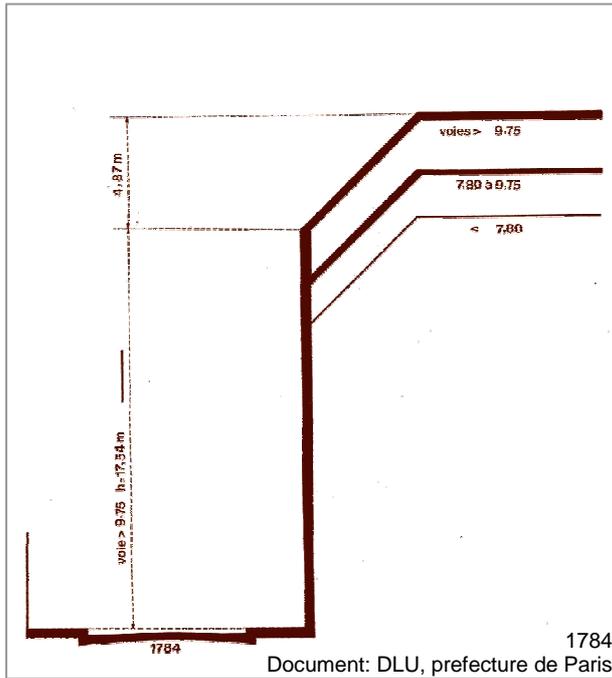
Pas plus de 7 étages au-dessus du rez-de-chaussée dans l'enveloppe incluant la façade carrée et les combles. La hauteur de rez-de-chaussée ne peut être inférieure à 2,80m, pour les autres niveaux elle ne peut pas être inférieure à 2,60m.

Le 13 août 1902 : décret portant sur une nouvelle réglementation instituant de nouveaux gabarits :

- . voies < 12m h= 6m, augmenté de la largeur de la voie
- . voies > ou = à 12m h= 18m et augmenté du 1/4 de la largeur de la voie dépassant 12m sans dépasser 20m. Ceci est valable également pour les angles de bâtiments donnant sur un grand carrefour = apparition des pavillons d'angle.

Cette nouvelle réglementation va entraîner le développement des combles sur plusieurs niveaux en retrait.

Le RDC et l'étage immédiatement au-dessus ne peuvent pas avoir une hauteur inférieure à 2,80m. La hauteur des autres étages est fixée à 2,60 sous plafond.



Gabarit de voirie 1844, « De la hauteur des bâtiments et de leurs combles » dispositions réglementaires de la Grande Voirie de Paris
Document : les maisons de Paris, Jacques Fredet



De l'immeuble traditionnel à l'immeuble haussmannien, ces croquis -type ne révèlent pas de rupture notable. L'époque contemporaine connaît par contre un changement plus radical de taille et de masse des édifices, accentué par les novations dans la technique et les matériaux de construction
document: APUR

