

**PARTIE I : DIAGNOSTIC**

**C. LE PATRIMOINE URBAIN, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL**



## SOMMAIRE

<b>I. ELEMENTS DU PAYSAGE URBAIN.....</b>	<b>5</b>
A. LA PLACE DU VEGETAL.....	7
B. REPARTITION DES COMMERCES.....	9
C. MONUMENTS ET POINTS D'ATTRACTION TOURISTIQUE.....	9
D. AUTRES REPERES URBAINS .....	10
<b>II. TYPOLOGIE DES ESPACES URBAINS.....</b>	<b>13</b>
A. LA CHRONOLOGIE DE LA CONSTITUTION DES VOIES .....	15
B. LES PLACES ET ESPACES COMPOSES.....	18
C. LES VOIES .....	19
D. LES AXES MAJEURS.....	20
E. LA STRUCTURE DES ILOTS .....	23
<b>III. EVOLUTION DES REGLES D'URBANISME &amp; MISE EN EVIDENCE DE LEUR IMPACT SUR LES FORMES URBAINES OBSERVEES .....</b>	<b>33</b>
A. LES « REGLES DE L'ART » .....	35
B. 1667, PREMIERES REGLES DE HAUTEUR .....	39
C. FIN XVIII <sup>E</sup> .....	41
D. DEBUT DU XIX <sup>E</sup> .....	41
E. MILIEU DU XIX <sup>E</sup> .....	43
F. FIN XIX <sup>E</sup> .....	43
G. DEUXIEME MOITIE DU XX <sup>E</sup> .....	45
<b>IV. TYPOLOGIE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL.....</b>	<b>47</b>
A. INTRODUCTION .....	49
B. LES HÔTELS .....	53
1. Hôtels entre cour & jardin .....	55
2. Hôtels entre rue & cour avec jardin .....	81
3. Hôtels entre rue & cour sans jardin.....	87
4. Les derniers avatars de l'hôtel fin XIX <sup>e</sup> – début XX <sup>e</sup> siècle.....	93
5. De l'hôtel à la maison bourgeoise.....	97
6. Processus de transformation des hôtels.....	99
C. LES MAISONS A BOUTIQUE & LES MAISONS A LOYER DU XVII <sup>E</sup> AU XVIII <sup>E</sup> SIECLE.....	103
1. Maisons à boutique.....	105
2. Maisons à loyer des XVII <sup>e</sup> & XVIII <sup>e</sup> siècles .....	111
3. Maisons à loyer de la fin du XVIII <sup>e</sup> siècle.....	115
4. Maisons à grande cour & lieux d'activités.....	117
D. LES IMMEUBLES D'HABITATION & IMMEUBLES MIXTES .....	119
1. Immeubles de la fin du XVIII <sup>e</sup> siècle & tout début XIX <sup>e</sup> siècle.....	121
2. Immeubles de la période Restauration.....	125
3. Immeubles haussmanniens & post-haussmanniens.....	133
4. Immeubles à tendance Art-Nouveau .....	143
5. Immeubles de l'Entre-deux-guerres.....	147
6. Immeubles de la deuxième moitié du XX <sup>e</sup> siècle .....	151
<b>V. TYPOLOGIE DU PATRIMOINE VEGETAL.....</b>	<b>153</b>
A. LES PLANTATIONS D'ALIGNEMENT .....	155
B. LES JARDINS PUBLICS.....	157
C. LES JARDINS D'HÔTELS.....	159
1. Les jardins du XVIII <sup>e</sup> siècle.....	161

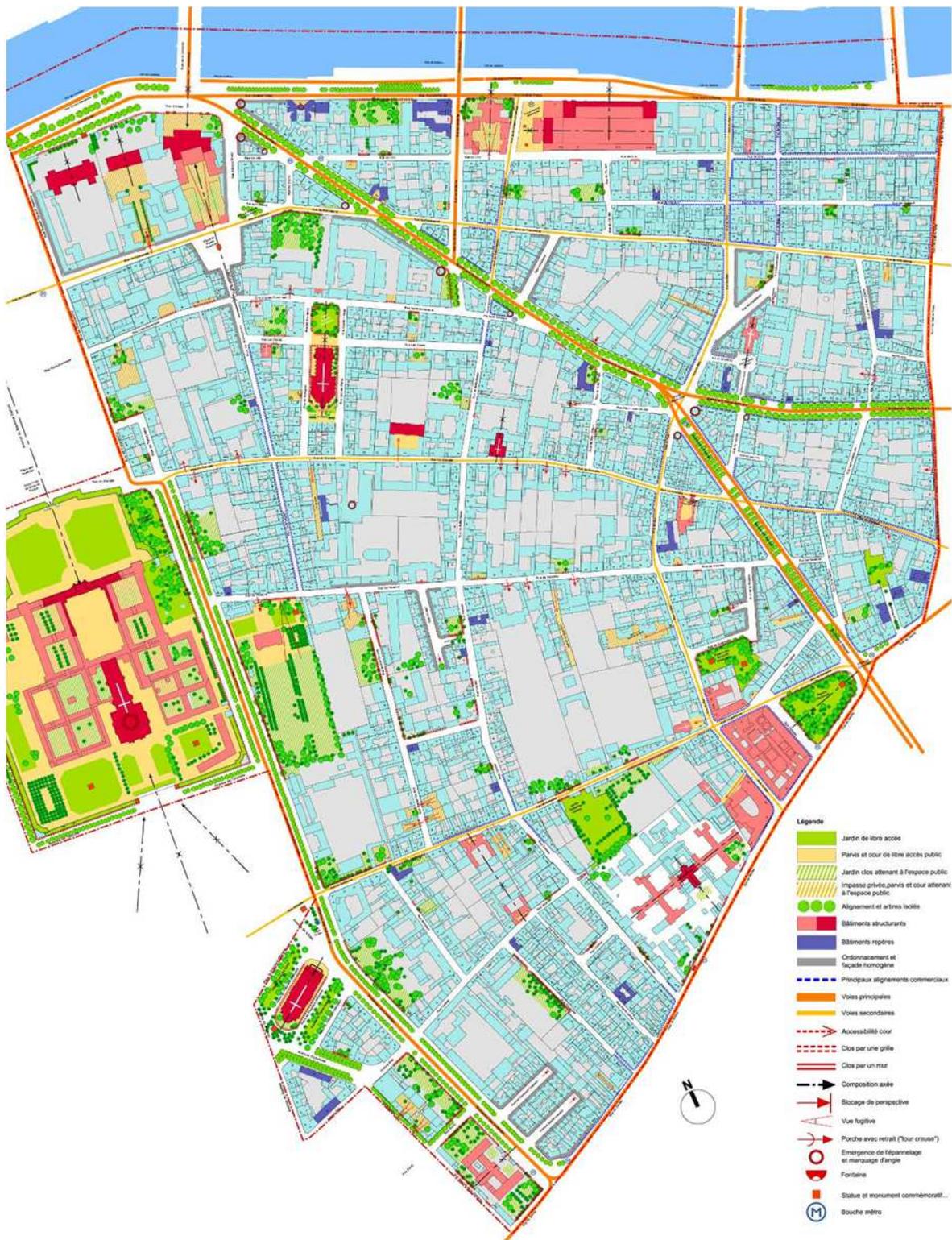
2. Cas particuliers des jardins des hôtels entre rue & cour.....	169
3. Les jardins du XIX <sup>e</sup> siècle.....	171
D. AUTRES ESPACES VERTS PRIVÉS .....	175

<b>CONTENU DE LA FICHE IMMEUBLE.....</b>	<b>177</b>
--	------------

## **ANNEXES**

- PLAN A - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
- PLAN B - MATERIAUX DE TOITURE
- PLAN C - MATERIAUX ET COULEURS DES FAÇADES
- PLAN D - OCCUPATIONS ACTUELLES
- PLAN E - TYPES D'ACCES
- PLAN F - NATURE DES ESPACES LIBRES
- PLAN G - STRUCTURE, PAYSAGE URBAIN
- PLAN H - PLAN HISTORIQUE
- PLAN I - TYPOLOGIE ARCHITECTURALE
- PLAN J - TYPOLOGIE URBAINE

## **I. ELEMENTS DU PAYSAGE URBAIN**



## STRUCTURE DU PAYSAGE URBAIN

Comment la ville est-elle perçue par ceux qui la pratiquent et par les touristes qui la découvrent ? Selon quels itinéraires ? Quels sont les points d'appel : lieux de travail, musées, institutions publiques ou religieuses, présence de commerces ? Quels sont les points de repère facilement mémorisables par les passants : perspectives urbaines, places, monuments, volumes émergents, structures végétales ou simples anecdotes. Ces éléments ont été rassemblés sur le plan intitulé « structure du paysage urbain » (1/2000 annexé au rapport), ce chapitre se limitera à décrire les ambiances des principaux espaces urbains.

## A. LA PLACE DU VEGETAL

---

La question des jardins privés a déjà été évoquée à travers l'histoire de la formation du tissu patrimonial, il s'agit ici de présenter l'impact de celui-ci dans le paysage urbain perçu par le visiteur.

### - Impact des jardins privés

Beaucoup de ces jardins sont complètement clos et pratiquement invisibles à partir de l'espace public mais, par bonheur, certains se situent au contact direct des voies. Le plus souvent rien n'est fait pour favoriser la vue, mais malgré des murs de clôture élevés (3 à 4 mètres), certaines branches dépassent et la frondaison des arbres reste bien visible. La clôture est parfois constituée d'une grille (en particulier le long du boulevard des Invalides) qui suggère une mise en scène du jardin face à l'espace public ; mais dans l'état actuel, celle-ci est malheureusement presque toujours doublée d'une tôle métallique pleine qui coupe la vue presque autant que les murs.

### - Jardins publics

Il existe trois jardins publics créés entre 1850 et 1840 : le square Samuel Rousseau vers 1850, face à Sainte-Clothilde, le square Boucicaut (vers 1880 face au Bon Marché) et le square des Missions (vers 1940). Ils ont en commun d'être clos par une grille qui permettait leur surveillance par un gardien. Cette grille reste cependant transparente et la végétation participe pleinement à l'ambiance de l'espace public.

Il faut aussi noter le Jardin Catherine Labouré qui malgré son ouverture au public garde toutes les caractéristiques d'un jardin privé entouré de hauts murs.

D'autres squares viennent compléter des ensembles monumentaux :

- ce sont les squares de Santiago du Chili et d'Ajaccio qui encadrent le parvis Nord des Invalides,
- les squares Pierre de Gaulle et de l'Abbé Esquerre qui encadrent l'église Saint François Xavier,
- la Place de Champigny qui prolonge le chevet de Sainte Clothilde,

### - Plantations d'alignement

Elles se situent le long de trois axes :

- **Boulevard des Invalides**, elles sont perçues comme faisant partie des aménagements végétaux entourant le monument lui-même.
- **Boulevard Saint-Germain**, plantés sur les trottoirs, elles forment un écran parallèle à la circulation et participent à l'homogénéisation du paysage bâti mais marquent les façades.
- **Boulevard Raspail**, situées sur un terre-plein central, elles laissent mieux percevoir les façades.

### - Autre plantations

Les plantations isolées sont rares, elles se résument à quelques arbres sur les places du Président Herriot et Jacques Bainville.



## B. REPARTITION DES COMMERCES

---

Il est intéressant de remarquer comment la structure commerciale reste dépendante de l'histoire de la formation du quartier. Les principales voies commerçantes suivent le tracé des chemins qui préexistaient à l'urbanisation du quartier les rues du Bac et des Saints-Pères reliées par le quai Voltaire, la rue de Grenelle et la rue de Sèvres.

Le marché créé dans le premier lotissement du Pré aux Clercs n'a été qu'éphémère mais les parcelles étroites dédiées aux maisons à boutique ont permis d'étendre l'influence de la rue du Bac sur la rue de Beaune.

De proche en proche, le commerce s'est développé le long de la plupart des rues là où les propriétés aristocratiques ou religieuses laissaient de la place pour la construction d'immeubles de rapport dont le rez-de-chaussée était normalement dédié au commerce ou à l'artisanat. Cependant ce type de développement est resté assez lâche et surtout réversible ; dans ces rues, beaucoup de façades portent les traces d'anciens commerces aujourd'hui fermés ou transformés en bureaux ou logements.



177 boulevard Saint-Germain



188 boulevard Saint-Germain



45 rue de Bourgogne

## C. MONUMENTS ET POINTS D'ATTRACTION TOURISTIQUE

---

Le quartier renferme un nombre important de monuments, de musées et d'institutions connus de niveau national et figurant en bonne place dans tous les guides ; c'est à partir de ces repères que les touristes visitent la ville et se constituent une image du quartier.

En voici les éléments les plus marquants :

- **Monuments transformés en musées :**

Hôtel des Invalides, musée d'Orsay, musée Rodin, musée Maillol.

- **Monuments de la république :**

Palais Bourbon, hôtel de Lassay, hôtel Matignon et de nombreux hôtels transformés en ministères ; à l'exception de la chambre des députés, ces hôtels ne font malheureusement l'objet d'aucune visite et le visiteur doit se contenter de la vue de la porte cochère.

- **Ambassades**

De divers pays, attractifs en particulier pour les ressortissants des pays concernés mais qui, d'une manière générale, ne se visitent pas.

- **Institutions religieuses**

Deux sont particulièrement réputées : la chapelle de la médaille miraculeuse qui depuis les années 1830 attire un très grand nombre de pèlerins et la chapelle des missions étrangères dont la crypte est aménagée en musée. Les autres lieux de culte semblent moins connus malgré leur impact architectural : les églises Saint François-Xavier, Sainte Clothilde, Saint Thomas d'Aquin, et le Temple de Pentémont...

- **Magasins du Bon marché**

Commerce emblématique de la capitale (le seul de la rive gauche) fréquenté tant par les acheteurs que par les simples touristes.

- **Commerces d'antiquité**

Ils constituent une véritable spécialité des îlots correspondant au premier lotissement du Pré aux Clercs et attirent une clientèle internationale.

## D. AUTRES REPERES URBAINS

---

Ces repères sont par nature très divers, chaque type de visiteur se laissant guider par ses propres sujets d'intérêt. Le Plan de Paysage Urbain ne figure que ceux qui sont de nature architecturale, ce sont en particulier :

- **Les façades d'architecture homogène,**

Élément de qualité pour les uns ou de monotonie pour les autres ces séquences sont en général bien repérables par tous ; Il s'agit évidemment du véritable ordonnancement de la place du Palais Bourbon mais aussi des suites d'immeubles d'architecture identique ( rue Villersexel, cité Vaneau...) ou des longues façades de certains ministères dont certaines s'imposent par leur austérité comme celle de l'arrière du ministère de la Défense (180 mètres d'un même ordonnancement architectural sans aucune ouverture au niveau du trottoir).

- **les constructions atypiques**

Il s'agit d'immeubles qui se démarquent de leur environnement par la qualité particulière de leur architecture (maisons art nouveau,...) ou simplement par leurs bizarreries (Pagode rue de Babylone, maison « normande » 220 bd St-Germain,...)

- **les émergences d'épannelage,**

Ce sont les clochers des églises mais aussi les marquages d'angle de certains immeubles et les tours de certains édifices privés ou publics (loge maçonnique boulevard Raspail, tour du télégramme de Chasle, rue de Grenelle,...)

- **les vues fugitives**

La plupart des beaux hôtels se protègent par de lourdes portes constamment fermées, le passant est d'autant plus sensible aux rares ouvertures offertes sur les intérieurs d'îlots et les belles façades d'hôtel ; quelque portes d'institutions publiques restent heureusement toujours

ouvertes aux regards, sans qu'il soit vraiment possible de s'y attarder du fait de la présence de gardiens attentifs.

- **les porches en retrait**

(Nommés « tours creuses au XVIII<sup>e</sup> siècle), ces reculs ponctuels d'alignement caractérisent par leur répétition plusieurs sections des rues de Grenelle et de Varenne ; ils restent des repères importants dans les rues où ils ne sont qu'exceptionnels.

- **les fontaines, kiosques et monuments commémoratifs**

À part la fontaine de Grenelle qui s'impose à tous les visiteurs, ils sont pour la plupart méconnus et peu mis en valeur. Qui connaît le monument à la famille Boucicaut dans le square du même nom, celui dédié à Aristide Briand le long du quai d'Orsay, la statue derrière Saint-François-Xavier...?

Il est évident que beaucoup d'autres pourraient figurer, en particulier dans le domaine commercial où certaines boutiques sont de véritables institutions parfois d'origine très anciennes (chocolaterie Debaue-Gallais, ancien taxidermiste Deyrolle....).



85 rue du Bac



11 rue Anatole France



30 rue du Bac



69 rue de Varenne



7 rue Courier



Rue Récamier



53 rue de Verneuil



5 rue de Verneuil



10 boulevard Raspail

## **II. TYPOLOGIE DES ESPACES URBAINS**



## A. LA CHRONOLOGIE DE LA CONSTITUTION DES VOIES

---

L'histoire de la formation du tissu urbain est développée dans le chapitre précédent, il s'agit seulement ici de résumer la chronologie de leur formation graphiquement (se reporter au plan de synthèse et aux quatre croquis évolutifs ci-après).

Quatre étapes principales :

1. Les voies et chemins existant au début du XVII<sup>e</sup> siècle c'est-à-dire à l'origine de l'urbanisation.

Les rues qui leur ont succédé gardent un tracé sinueux malgré diverses tentatives de réaligement, ce sont :

- les quais de Seine,
- les rues de direction Est-ouest : rues de l'Université, Saint-Dominique, de Grenelle, de Babylone et de Sèvres,
- les rues de direction Sud-nord : rues du Bac et des Saints-Pères.

2. Les voies créées aux XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles au fur et à mesure des découpages parcellaires, leur largeur comprise entre 7 et 10 mètres reste faible.

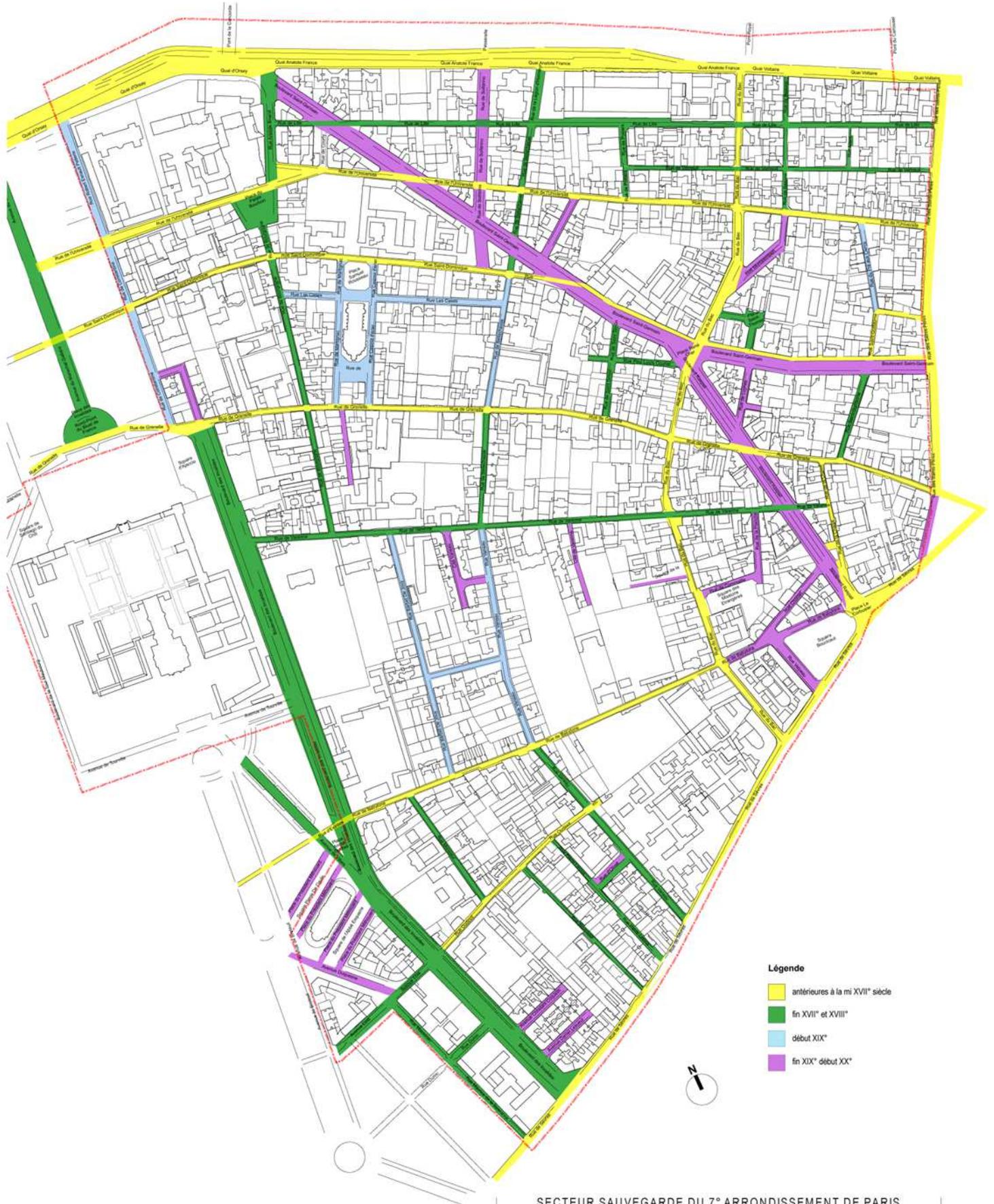
Une seule place est créée : la place Saint-Thomas d'Aquin.

3. Les voies réalisées entre la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle et la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, leur largeur est comprise entre 10 et 12 mètres. Ces voies cherchent une certaine aération du tissu urbain.

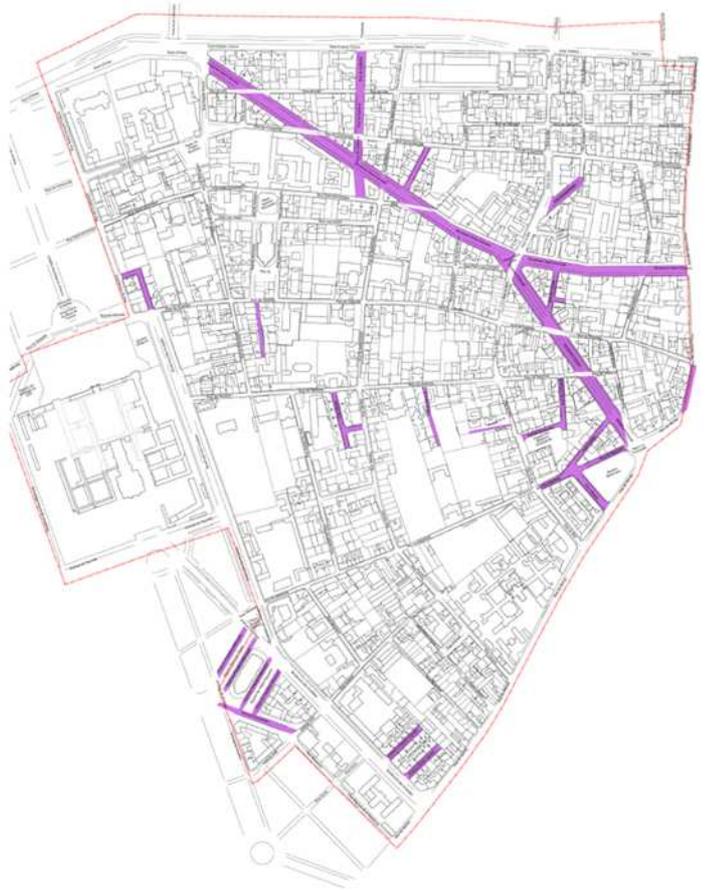
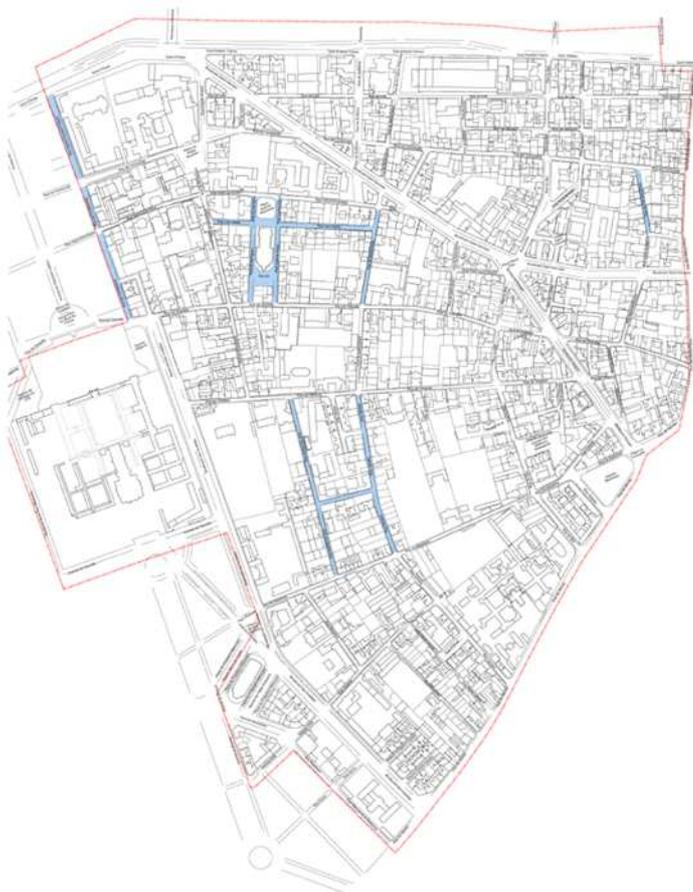
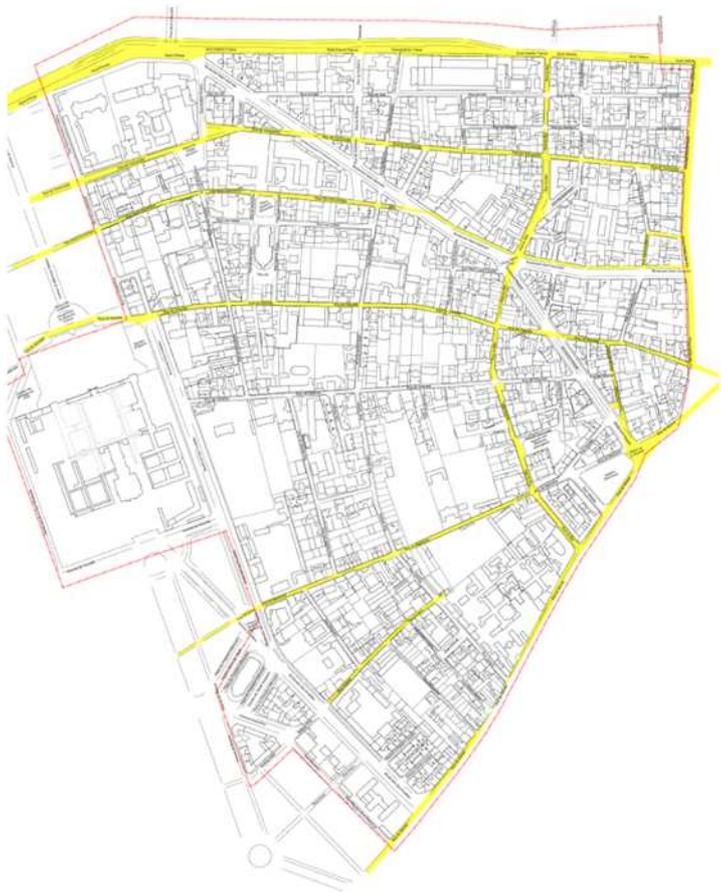
Deux places sont créées : les places du Palais Bourbon et de Sainte-Clotilde, ainsi que le square Boucicault.

4. Les percements de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle. Ce sont les boulevards Saint-Germain et Raspail dont la largeur atteint 30 mètres. Il est à noter que, dans sa partie Est, le boulevard Saint-Germain reprend le tracé de la rue Saint-Dominique, ce qui permet de préserver un certain nombre de constructions de la façade Nord.

Les avenues situées aux abords des Invalides s'inspirent du tracé des allées du parc qui accompagnait le monument mais leur urbanisation ne commence qu'à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle.



SECTEUR SAUVEGARDE DU 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT DE PARIS  
 - CHRONOLOGIE DE CONSTRUCTION DES VOIES -



## **B. LES PLACES ET ESPACES COMPOSES**

---

**Les espaces majeurs de composition urbaine** que sont l'esplanade des Invalides et la perspective de la place de la Concorde reliant la Chambre de députés à l'église de la Madeleine se situent essentiellement en dehors du périmètre qui nous concerne et leur dimension monumentale est plus facilement perceptible de l'extérieur que de l'intérieur du Secteur Sauvegardé. Ils constituent plus des limites que des espaces de fréquentation.

### **Les places composées**

Elles se limitent à trois espaces dont l'histoire a déjà été décrite dans le fascicule consacré à l'histoire :

#### **- Place du Palais Bourbon**

Composition ordonnancée de la fin du XVIII<sup>e</sup>, elle constitue un lieu emblématique du quartier, tant par la présence de la Chambre des Députés que par son architecture

#### **- Place Samuel Rousseau**

Bien que dominée par l'église Sainte Clotilde, ce lieu garde un caractère secret et ne semble concerner que les habitants du quartier ; malgré ses deux hautes flèches, l'église est très peu visible des rues adjacentes et en tant que monument elle reste très peu connue des touristes.

#### **- Place Saint Thomas d'Aquin**

De sa création au début du XVIII<sup>e</sup> siècle, cette place a conservé sa forme d'origine mais les constructions qui l'entourent sont de hauteurs et d'architectures diverses. Située à quelques dizaines de mètres de deux axes très fréquentés elle se présente comme un lieu de calme sans commerce et à l'abri du transit de circulation.

#### **- Place Henri de Montherlant**

Parvis du Musée d'Orsay, cette ancienne place de gare a trouvé une nouvelle vie avec la création musée dont la renommée attire un très grand nombre de visiteurs.

### **Les rues ouvertes sur une perspective**

#### **- Rue de Bourgogne**

Cette perspective cadrée par une voie longue et étroite est axée sur la statue occupant le centre de la place du Palais Bourbon qui sert de rotule avec l'axe de la façade du palais lui-même, un peu à la manière des axes tracés par Sixte Quint dans la Rome de la fin du XVI<sup>e</sup> siècle) ; il est à noter que l'exposition Sud du fond de perspective favorise l'impact visuel de cette mise en scène.

#### **- Rue Saint-Thomas d'Aquin**

La perspective vers l'église est modeste mais évidente.

#### **- Rue de Solferino**

Pas de monument en fond de perspective mais la passerelle sur la Seine.

## C. LES VOIES

---

### Rues à dominante d'hôtels

La presque totalité des hôtels du XVIII<sup>e</sup> siècle sont construits sur les voies d'orientation Est-ouest (quai Voltaire, rue de Lille, rue de l'université, rue Saint-Dominique, rues de Grenelle, de Varenne). Les voies créées à la fin du XVIII<sup>e</sup> et au début du XIX<sup>e</sup> sont d'orientation plus variées (rues Monsieur, Las Cases, Masseran).

Toutes ces voies ont des caractères communs : hauteur irrégulière des constructions laissant de grandes ouvertures sur le ciel, portails monumentaux mais très peu d'échappées visuelles sur les façades des hôtels.

Malgré la présence de nombreux hôtels aux noms prestigieux, ces rues sont relativement peu fréquentées par les visiteurs ; en effet, la faible largeur des trottoirs et l'impossibilité de voir ou même de deviner la richesse intérieure des îlots, limite beaucoup l'intérêt de la visite.



45 rue de Varenne

### Rues à dominante d'immeubles

En opposition avec les précédentes, les voies les plus caractéristiques sont d'orientation Nord-sud et sont caractérisées par un double linéaire de façades de hauteur relativement régulière et offrant peu d'interruption, d'où une certaine monotonie. Dans ces rues, tout accident de volume, nouveauté de traitement architectural, présence végétale... prend une valeur importante de nature à caractériser la portion de rue pour le visiteur.

### Cas particulier des rues du Bac, des Saints-Pères et de Sèvres

Ces trois voies ont en commun une histoire ancienne qui leur donne un caractère complexe et pittoresque qui tranche avec la relative homogénéité des autres voies :

- tracé sinueux réaligné de façon partielle,
- façades de styles et de hauteurs très divers, présentant encore de nombreuses ruptures d'alignement,
- présence de nombreuses boutiques pour une offre commerciale très variée (alimentaire, habillement, services,...).

Ces voies correspondent à une forte fréquentation piétonne. Il est à noter que rue du Bac apparaît comme la plus fréquentée par les touristes, elle relie en effet plusieurs points d'attraction majeurs : le Bon Marché, la chapelle de la Médaille Miraculeuse, la chapelle des missions étrangères, la fontaine de Grenelle, le musée Maillol, le carrefour des deux boulevards (place René Char), les quais et le musée d'Orsay.

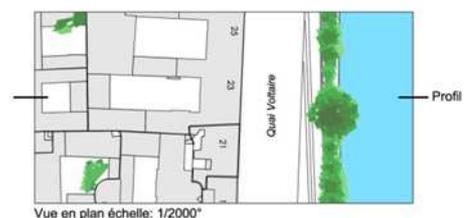
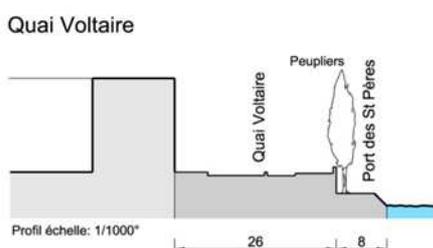
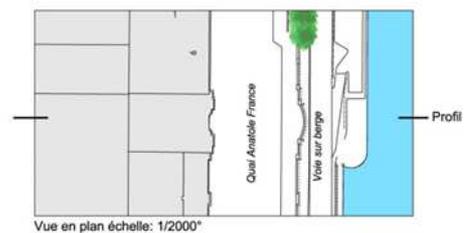
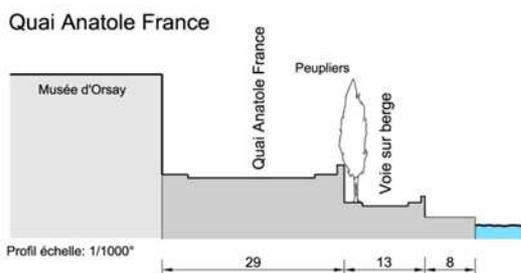
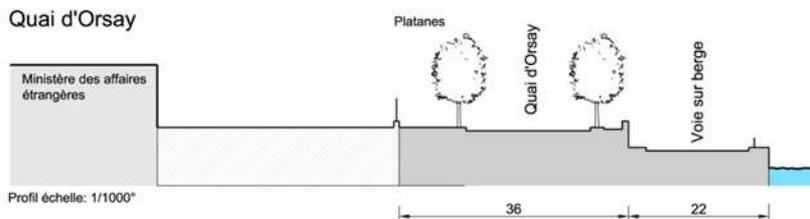


60 rue de Babylone

## D. LES AXES MAJEURS

### Les quais

La voie sur berge, axe de transit, ne permet aucune perception du quartier qui nous concerne ; la vue étant entièrement orientée vers la rive droite de la Seine. En effet les quais constituent un axe de circulation automobile important dans le sens Est-ouest ; à l'échelle de la vitesse de circulation la vue la plus frappante est celle de la rive opposée (côté Louvre et jardin des Tuileries) toujours mieux éclairée. Pour le piéton cette rive d'en face est également très attractive et bien reliée par plusieurs ponts aux larges trottoirs et même une passerelle entièrement piétonne. Le bord de Seine lui-même et ses activités sont également très attractives : bouquinistes (quai Voltaire) puis bateaux mouche et restaurants ; mais le principal point d'appel reste le musée d'Orsay. Il est à noter que le trottoir le long des façades d'immeuble reste toujours à l'ombre ce qui ne favorise probablement pas sa fréquentation en dehors des gens pressés et des amateurs d'antiquité.

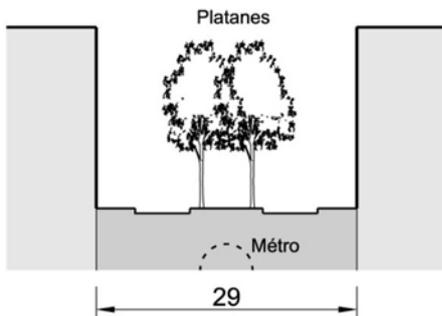


## Les boulevards

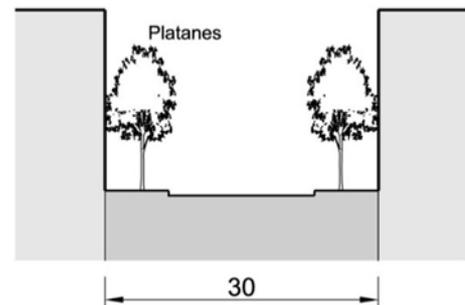
Voie de circulation à double sens, ils sont à la fois axes de transit et voie de desserte. La perception des automobilistes est probablement limitée à celle des beaux alignements d'arbres et à celle des voitures en stationnement qui filtre la vue sur les façades et les activités du rez-de-chaussée.

Il est à noter que l'entrée Ouest du boulevard Saint-Germain est mise en scène par la présence de deux immeubles à rotonde marquant les angles des îlots.

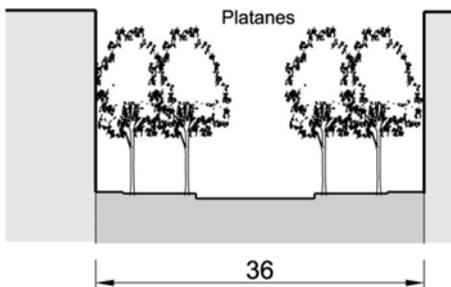
Raspail



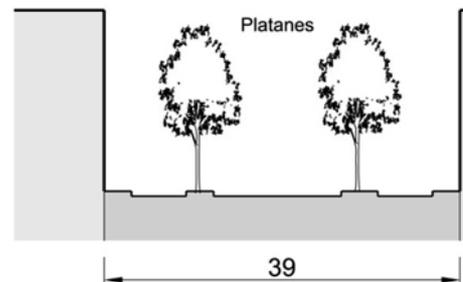
Saint-Germain



Duquesne



Invalides



## Une place carrefour

À l'intersection de la rue du Bac et des boulevards Saint-Germain et Raspail (place René Char). Le nom récent de cette place n'évoque probablement rien aux parisiens, elle n'est marquée par aucune volonté particulière de composition et ne comporte aucun monument d'intérêt, en revanche elle est probablement le lieu le plus fréquenté par la population tant motorisée que piétonne. Elle constitue une sorte de centralité de fait dont le traitement urbain devra être amélioré...



Boulevard Raspail



Boulevard Raspail



Rue Voltaire



272 boulevard Saint-Germain



231 boulevard Saint-Germain



Boulevard Raspail

## E. LA STRUCTURE DES ILOTS

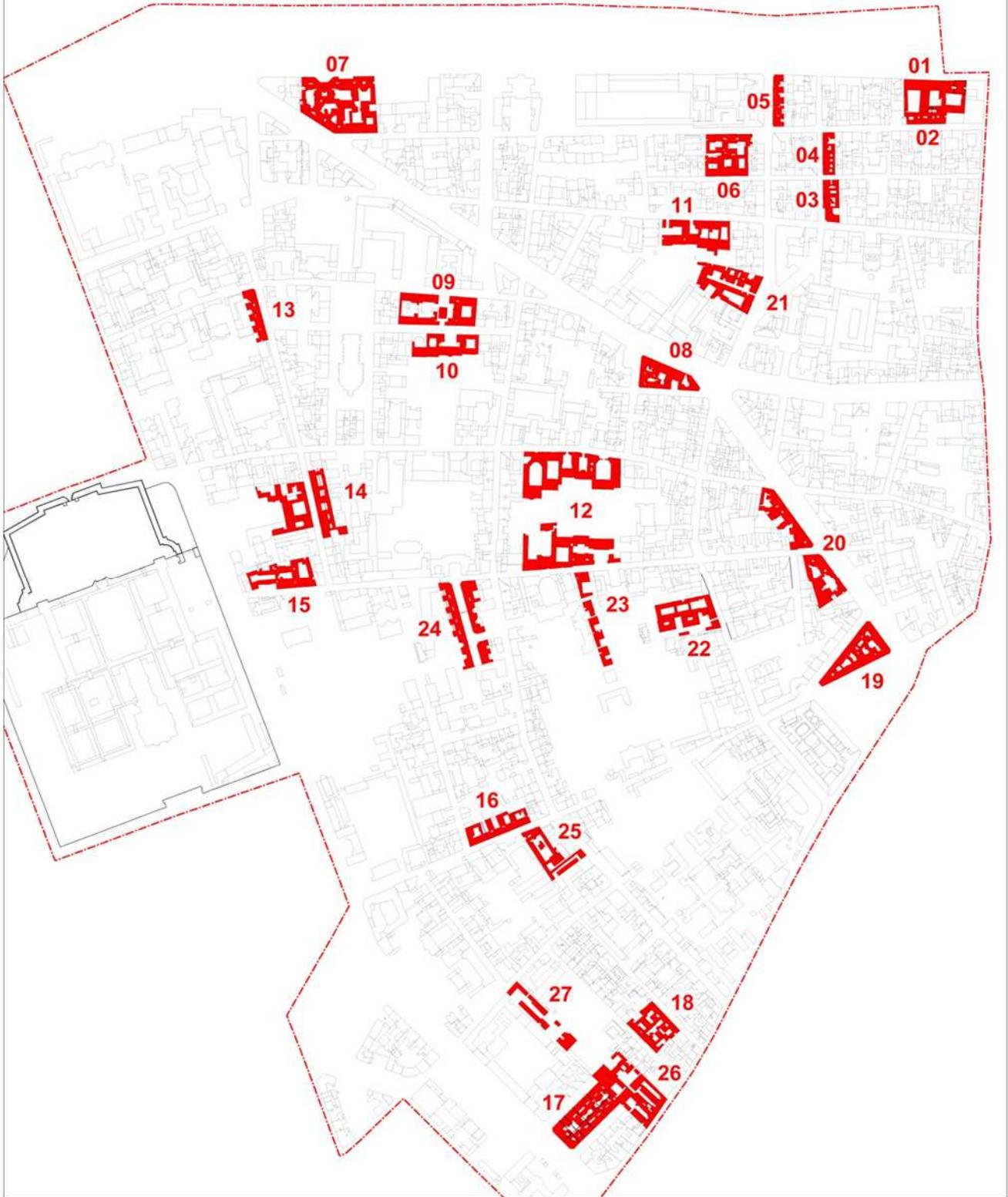
---

Les volumes construits s'organisent en îlots dont la structure est le résultat de l'interaction entre les tracés des voies et les règles d'urbanisme. Les « ensembles urbains » décrits dans la partie I-B du Diagnostic montrent comment la ville est constituée d'une juxtaposition de programmes de constructions correspondant aux besoins de chaque époque. Certains de ces fragments urbains ont gardé leurs structures d'origine mais la plupart ont profondément évolué pour accueillir de nouveaux programmes autorisés par l'évolution des règles d'urbanisme.

Pour mettre en évidence cette diversité, un travail d'analyse a été fait sur 27 situations représentatives des divers tissus urbains rencontrés dans le Secteur Sauvegardé.

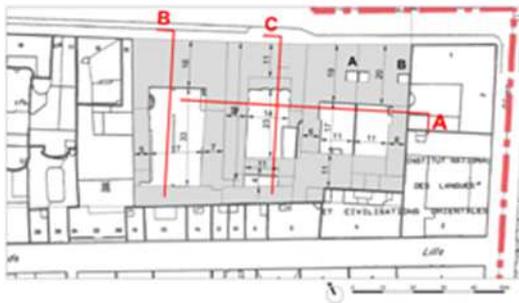
Faute de relevés altimétriques précis les hauteurs ont été représentées de façon simplifiée à partir du nombre d'étages de chaque immeuble.

Cette analyse fait ressortir les différences de densité... Jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle, la densité est fonction de la richesse des habitants, les densités les plus fortes se situent le long des rues commerçantes du lotissement du Pré au Clerc (rue de Beaume, rue du Bac....) et aux abords de la rue de Sèvre (rue Leroux, Rue Rousselet...). A partir du XIX<sup>e</sup> siècle le nouveau programme de l'immeuble résidentiel entraîne une augmentation générale des densités, la hauteur des cœurs d'îlot augmente, les cours se réduisent parfois à de simples puits de jour, en revanche les façades sur rue prennent une importance prépondérante dans l'éclairage des logements comme en témoigne la multiplication des balcons et des bow-windows. Les plus beaux immeubles se situent logiquement sur les voies les plus larges.



**PARIS VI<sup>e</sup> - Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur**

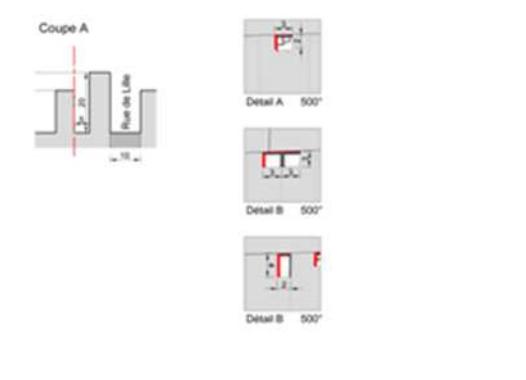
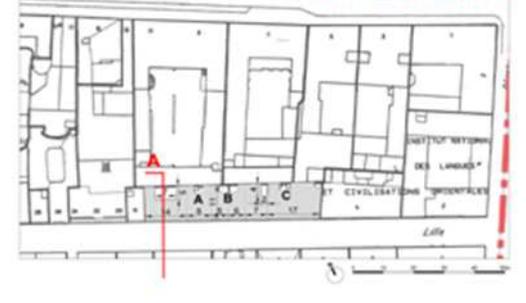
<b>Tissu Urbain</b>	Parcelaire XVI <sup>e</sup>	<b>FICHE 01</b>
<b>Patrimoine bâti</b>	Fin XVI <sup>e</sup> - début XVII <sup>e</sup>	Quai Voltaire
<b>Hauteur du bâti</b>	5 à 7 étages	
<b>COS</b>	COS-5	



AUP - INEANT - PHYLLOAS  
JUN 2010  
MINISTÈRE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION  
VILLE DE PARIS  
ÉCHELLE 1/500' - (PFC\_AUP\_PARIS\_TISSU\_URBAIN\_2010)

**PARIS VI<sup>e</sup> - Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur**

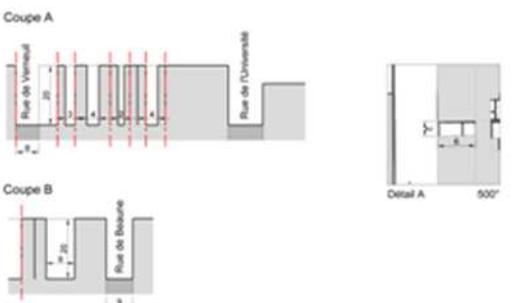
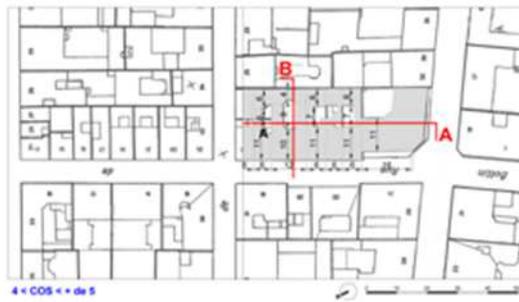
<b>Tissu Urbain</b>	Parcelaire XVI <sup>e</sup>	<b>FICHE 02</b>
<b>Patrimoine bâti</b>	Fin XVI <sup>e</sup> - début XVII <sup>e</sup>	ruo de Lille
<b>Hauteur du bâti</b>	5 à 7 étages	
<b>COS</b>	COS-5	



AUP - INEANT - PHYLLOAS  
JUN 2010  
MINISTÈRE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION  
VILLE DE PARIS  
ÉCHELLE 1/500' - (PFC\_AUP\_PARIS\_TISSU\_URBAIN\_2010)

**PARIS VI<sup>e</sup> - Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur**

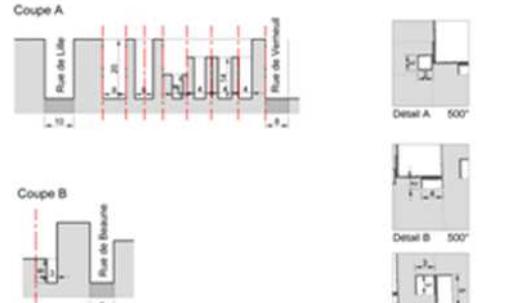
<b>Tissu Urbain</b>	Parcelaire XVI <sup>e</sup>	<b>FICHE 03</b>
<b>Patrimoine bâti</b>	Fin XVI <sup>e</sup>	ruo de Beaune
<b>Hauteur du bâti</b>	5 à 7 étages	
<b>COS</b>	4 < COS < 5	



AUP - INEANT - PHYLLOAS  
JUN 2010  
MINISTÈRE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION  
VILLE DE PARIS  
ÉCHELLE 1/500' - (PFC\_AUP\_PARIS\_TISSU\_URBAIN\_2010)

**PARIS VI<sup>e</sup> - Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur**

<b>Tissu Urbain</b>	Parcelaire XVI <sup>e</sup>	<b>FICHE 04</b>
<b>Patrimoine bâti</b>	XVI <sup>e</sup>	ruo de Beaune
<b>Hauteur du bâti</b>	4 à 7 étages	
<b>COS</b>	COS = env. 4	



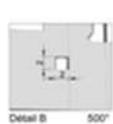
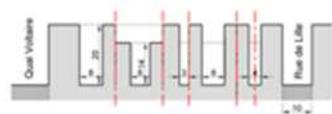
AUP - INEANT - PHYLLOAS  
JUN 2010  
MINISTÈRE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION  
VILLE DE PARIS  
ÉCHELLE 1/500' - (PFC\_AUP\_PARIS\_TISSU\_URBAIN\_2010)

**PARIS VII<sup>e</sup> - Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur**

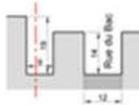
<b>Tissu Urbain</b>	Mise à l'alignement XIX <sup>e</sup>	<b>FICHE 05</b>
<b>Patrimoine bâti</b>	fin XIX <sup>e</sup>	rue du Bac
<b>Hauteur du bâti</b>	4 à 7 étages	
<b>COS</b>	4 < COS < + de 5	



Coupe A



Coupe B



AUP - MOGAT - PHYLLIAS  
JUN 2010

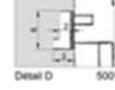
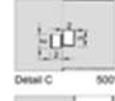
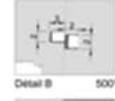
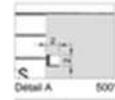
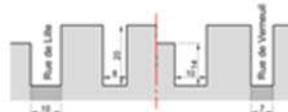
MINISTÈRE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION  
VILLE DE PARIS  
SCHELLE 1/1000' - 002\_AUP\_PSMV\_70504\_000000\_010

**PARIS VII<sup>e</sup> - Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur**

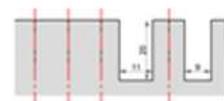
<b>Tissu Urbain</b>	parcellaire XIX <sup>e</sup> aligné au XIX <sup>e</sup>	<b>FICHE 06</b>
<b>Patrimoine bâti</b>	première moitié XIX <sup>e</sup> et fin XIX <sup>e</sup>	rue de Lille - rue de Verneuil
<b>Hauteur du bâti</b>	0 à 7 étages	
<b>COS</b>	3 < COS < + de 5	



Coupe A



Coupe B

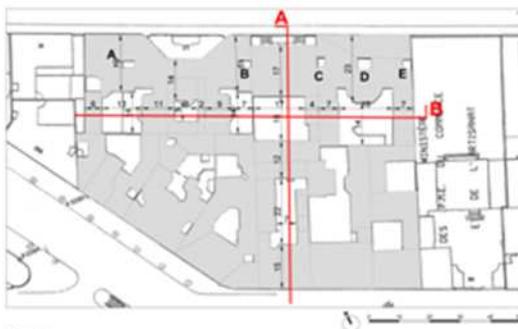


AUP - MOGAT - PHYLLIAS  
JUN 2010

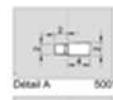
MINISTÈRE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION  
VILLE DE PARIS  
SCHELLE 1/1000' - 002\_AUP\_PSMV\_70504\_000000\_010

**PARIS VII<sup>e</sup> - Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur**

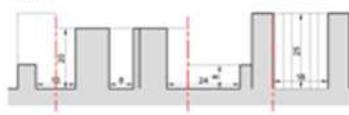
<b>Tissu Urbain</b>	parcellaire XIX <sup>e</sup> percé en 1850	<b>FICHE 07</b>
<b>Patrimoine bâti</b>	première moitié XIX <sup>e</sup> et début XX <sup>e</sup>	rue de Lille - quai Anatole France
<b>Hauteur du bâti</b>	5 à 7 étages	
<b>COS</b>	3 < COS < + de 5	



Coupe A



Coupe B



AUP - MOGAT - PHYLLIAS  
JUN 2010

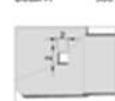
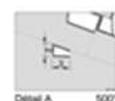
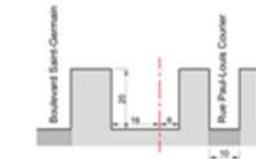
MINISTÈRE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION  
VILLE DE PARIS  
SCHELLE 1/1000' - 002\_AUP\_PSMV\_70504\_000000\_010

**PARIS VII<sup>e</sup> - Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur**

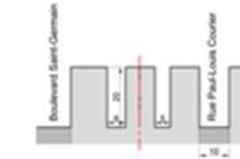
<b>Tissu Urbain</b>	percé de 1850	<b>FICHE 08</b>
<b>Patrimoine bâti</b>	fin XIX <sup>e</sup>	Boulevard Saint-Germain
<b>Hauteur du bâti</b>	0 à 7 étages	
<b>COS</b>	4 < COS < + de 5	



Coupe A



Coupe B



AUP - MOGAT - PHYLLIAS  
JUN 2010

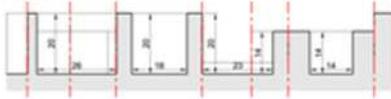
MINISTÈRE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION  
VILLE DE PARIS  
SCHELLE 1/1000' - 002\_AUP\_PSMV\_70504\_000000\_010

PARIS VII<sup>e</sup> - Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur

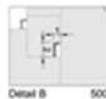
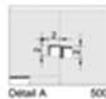
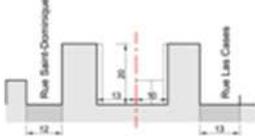
Tissu Urbain	lotissement première moitié XIX <sup>e</sup>	FICHE 09
Patrimoine bâti	première moitié XIX <sup>e</sup> et fin XIX <sup>e</sup>	rue Saint-Dominique - rue Las Cases
Hauteur du bâti	3 à 7 étages	
COS	2 < COS < 3	



Coupe A



Coupe B

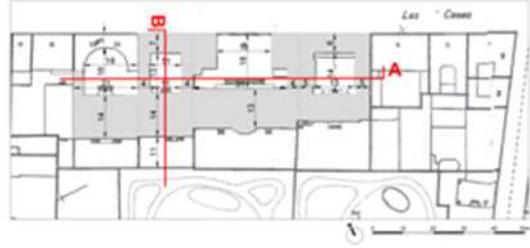


AUP - INEANT - PHYLARAS  
JUN 2010

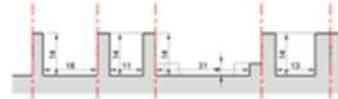
MINISTÈRE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION  
VILLE DE PARIS  
ECHELLE 1/500' - PSC\_AUP\_PARIS\_PSMV\_09\_001\_01\_000

PARIS VII<sup>e</sup> - Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur

Tissu Urbain	lotissement première moitié XIX <sup>e</sup>	FICHE 10
Patrimoine bâti	première moitié XIX <sup>e</sup>	rue Las Cases
Hauteur du bâti	3 à 5 étages	
COS	1 < COS < 2	



Coupe A



Coupe B



AUP - INEANT - PHYLARAS  
JUN 2010

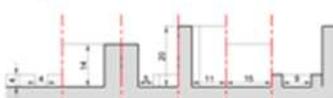
MINISTÈRE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION  
VILLE DE PARIS  
ECHELLE 1/500' - PSC\_AUP\_PARIS\_PSMV\_10\_001\_01\_000

PARIS VII<sup>e</sup> - Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur

Tissu Urbain	lotissement XIX <sup>e</sup>	FICHE 11
Patrimoine bâti	fin XIX <sup>e</sup> , XX <sup>e</sup> et fin XIX <sup>e</sup>	rue de l'Université
Hauteur du bâti	entre 3 et 6 étages	
COS	COS = env. 2	



Coupe A



Coupe B

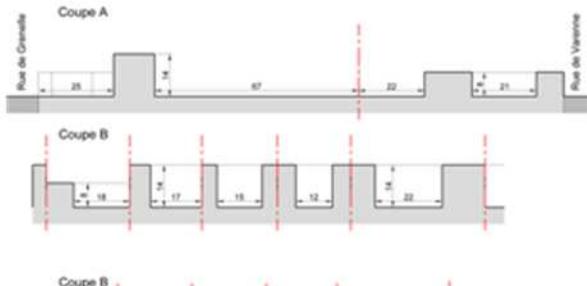


AUP - INEANT - PHYLARAS  
JUN 2010

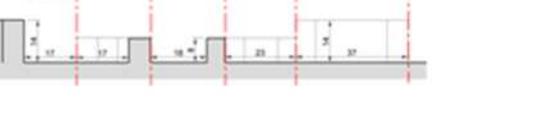
MINISTÈRE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION  
VILLE DE PARIS  
ECHELLE 1/500' - PSC\_AUP\_PARIS\_PSMV\_11\_001\_01\_000

PARIS VII<sup>e</sup> - Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur

Tissu Urbain	lotissement XIX <sup>e</sup>	FICHE 12
Patrimoine bâti	du XIX <sup>e</sup> au XX <sup>e</sup>	rue de Grenelle - rue de Varenne
Hauteur du bâti	2 à 6 étages	
COS	1 < COS < 2	



Coupe A



Coupe B

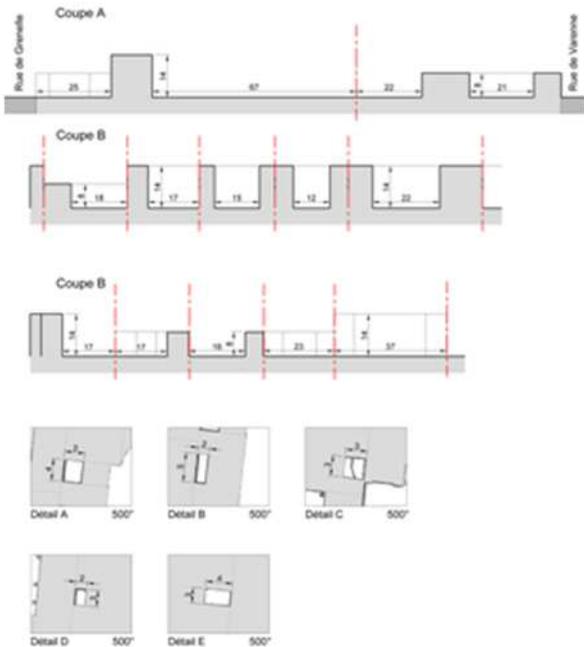


AUP - INEANT - PHYLARAS  
JUN 2010

MINISTÈRE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION  
VILLE DE PARIS  
ECHELLE 1/500' - PSC\_AUP\_PARIS\_PSMV\_12\_001\_01\_000

PARIS VII<sup>e</sup> - Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur

<b>Tissu Urbain</b>	lotissement XVIII <sup>e</sup>	<b>FICHE 12</b>
<b>Patrimoine bâti</b>	du XVIII <sup>e</sup> au XIX <sup>e</sup>	rue de Grenelle - rue de Varenne
<b>Hauteur du bâti</b>	2 à 6 étages	
<b>COS</b>	1 < COS < 2	

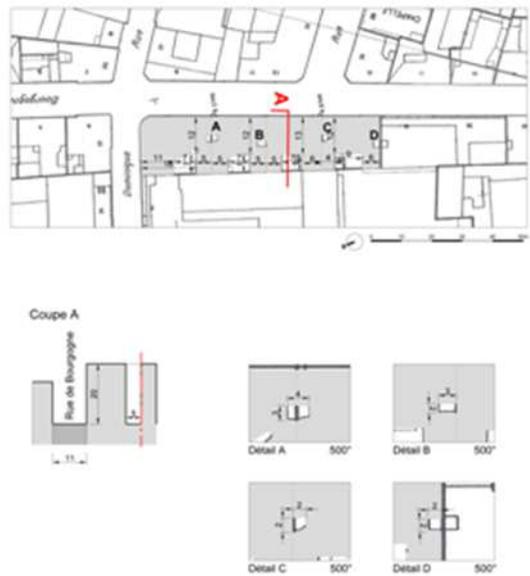


AUP - BEAUF - PHYLAR  
JUN 2010

MINISTÈRE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION  
VILLE DE PARIS  
ECHELLE 1/500"

PARIS VII<sup>e</sup> - Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur

<b>Tissu Urbain</b>	perce urbanisme fin XVIII <sup>e</sup> et lotissement fin XIX <sup>e</sup>	<b>FICHE 13</b>
<b>Patrimoine bâti</b>	fin XIX <sup>e</sup>	rue de Bourgogne
<b>Hauteur du bâti</b>	5 à 6 étages	
<b>COS</b>	COS > env. 4	



AUP - BEAUF - PHYLAR  
JUN 2010

MINISTÈRE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION  
VILLE DE PARIS  
ECHELLE 1/500"

PARIS VII<sup>e</sup> - Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur

<b>Tissu Urbain</b>	perce urbanisme fin XVIII <sup>e</sup>	<b>FICHE 14</b>
<b>Patrimoine bâti</b>	fin XVIII <sup>e</sup> début XIX <sup>e</sup>	rue de Bourgogne
<b>Hauteur du bâti</b>	4 à 5 étages	
<b>COS</b>	1 < COS < 4	



AUP - BEAUF - PHYLAR  
JUN 2010

MINISTÈRE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION  
VILLE DE PARIS  
ECHELLE 1/500"

PARIS VII<sup>e</sup> - Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur

<b>Tissu Urbain</b>	lotissement fin XIX <sup>e</sup>	<b>FICHE 15</b>
<b>Patrimoine bâti</b>	fin XIX <sup>e</sup> et début XX <sup>e</sup>	rue de Varenne
<b>Hauteur du bâti</b>	5 à 7 étages	
<b>COS</b>	3 < COS < 4	

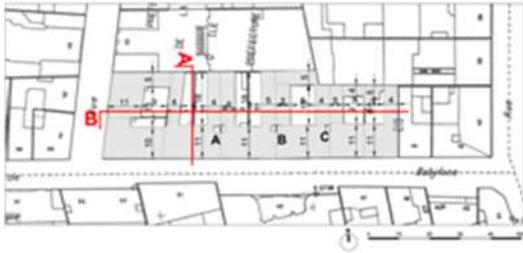


AUP - BEAUF - PHYLAR  
JUN 2010

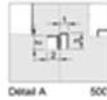
MINISTÈRE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION  
VILLE DE PARIS  
ECHELLE 1/500"

PARIS VII<sup>e</sup> - Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur

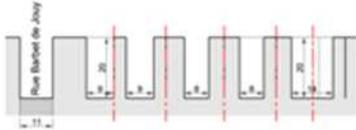
Tissu Urbain	lotissement première moitié XIX <sup>e</sup>	FICHE 16
Patrimoine bâti	première moitié XIX <sup>e</sup>	rue de Babylone
Hauteur du bâti	6 à 7 étages	
COS	3 < COS < 4	



Coupe A



Coupe B

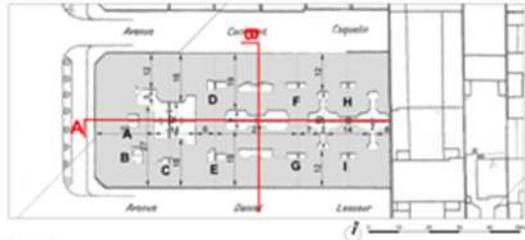


AUP - MIDANT - PHITOLAS  
JUN 2010

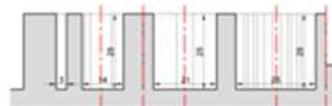
MINISTÈRE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION  
VILLE DE PARIS  
ECHELLE 1/500' - AUP, MIDANT, PHITOLAS, JUNE 2010

PARIS VII<sup>e</sup> - Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur

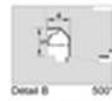
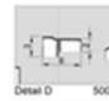
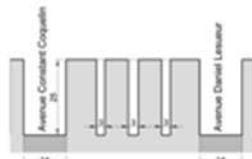
Tissu Urbain	lotissement fin XIX <sup>e</sup>	FICHE 17
Patrimoine bâti	fin XIX <sup>e</sup> début XX <sup>e</sup> et entre deux guerres	Boulevard des Invalides
Hauteur du bâti	4 à 7 étages	
COS	COS < + de 5	



Coupe A



Coupe B

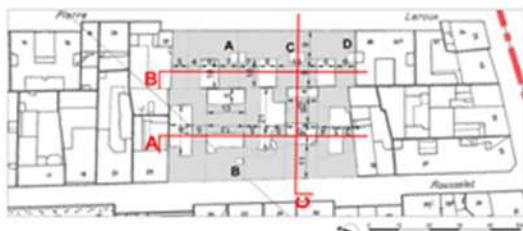


AUP - MIDANT - PHITOLAS  
JUN 2010

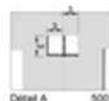
MINISTÈRE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION  
VILLE DE PARIS  
ECHELLE 1/500' - AUP, MIDANT, PHITOLAS, JUNE 2010

PARIS VII<sup>e</sup> - Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur

Tissu Urbain	lotissement XIX <sup>e</sup>	FICHE 18
Patrimoine bâti	debut à la fin XIX <sup>e</sup>	rue Rousselet - rue Leroux
Hauteur du bâti	4 à 7 étages	
COS	3 < COS < + de 5	



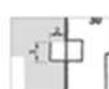
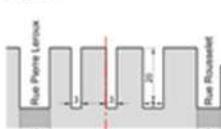
Coupe A



Coupe B



Coupe C

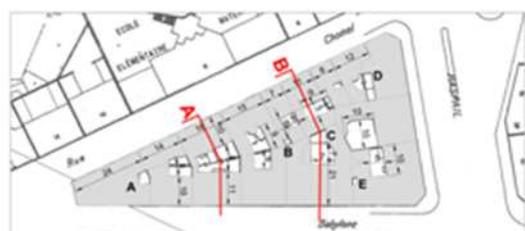


AUP - MIDANT - PHITOLAS  
JUN 2010

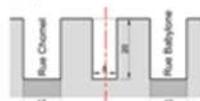
MINISTÈRE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION  
VILLE DE PARIS  
ECHELLE 1/500' - AUP, MIDANT, PHITOLAS, JUNE 2010

PARIS VII<sup>e</sup> - Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur

Tissu Urbain	lotissement fin XIX <sup>e</sup>	FICHE 19
Patrimoine bâti	fin XIX <sup>e</sup> début XX <sup>e</sup>	rue Chomet - rue Babylone
Hauteur du bâti	6 à 8 étages	Boulevard Raspail
COS	4 < COS < + de 5	



Coupe A

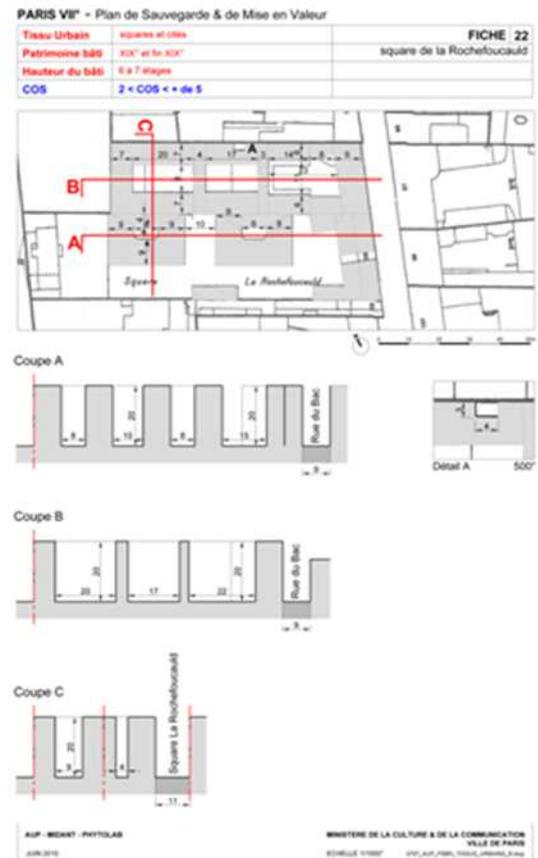
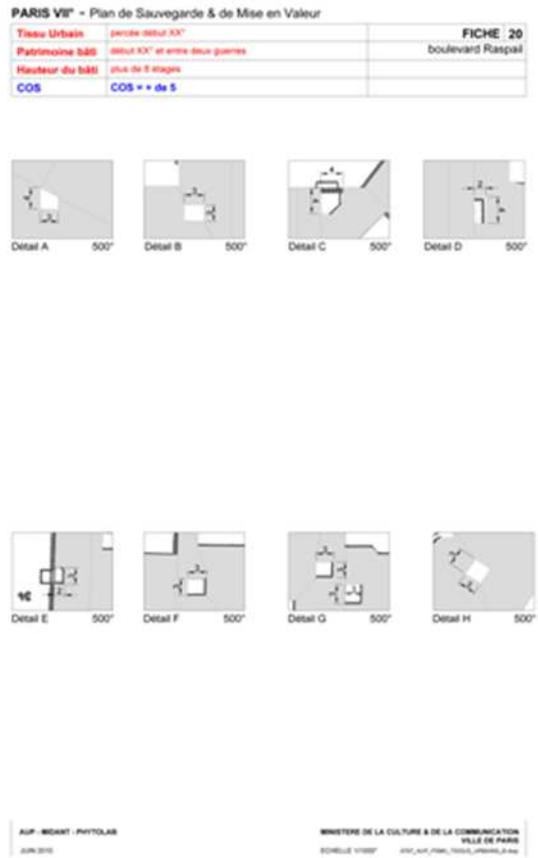


Coupe B



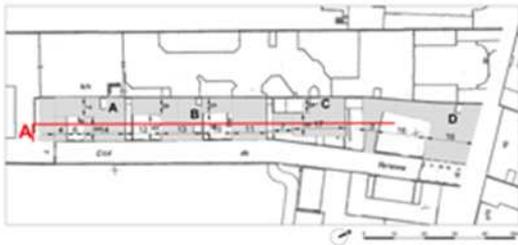
AUP - MIDANT - PHITOLAS  
JUN 2010

MINISTÈRE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION  
VILLE DE PARIS  
ECHELLE 1/500' - AUP, MIDANT, PHITOLAS, JUNE 2010

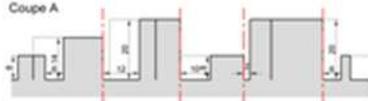


PARIS VII<sup>e</sup> - Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur

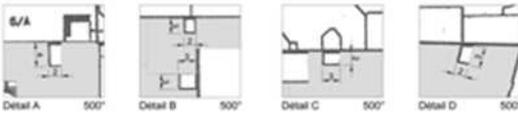
<b>Tissu Urbain</b>	cité	<b>FICHE 23</b>
<b>Patrimoine b&amp;S</b>	du XIX <sup>e</sup> et fin XIX <sup>e</sup>	cité de Vanneau
<b>Hauteur du b&amp;S</b>	3 à 5 étages	
<b>COS</b>	3 < COS <= de 5	



Coupe A



S/A

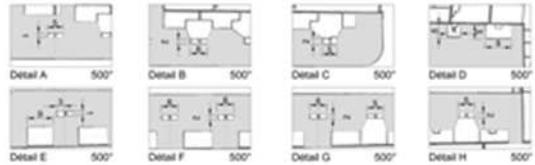
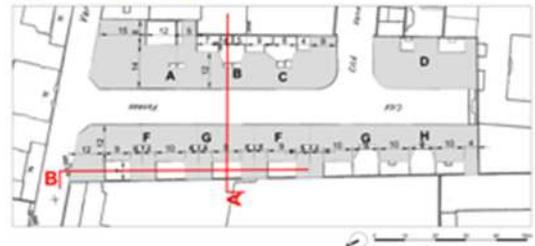


AUP - MIDANT - PHYLARAS  
JUN 2012

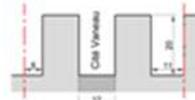
MINISTÈRE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION  
VILLE DE PARIS  
ÉCHELLE 1/1000' - PFC\_AUP\_PARIL\_1905A\_00000\_0100

PARIS VII<sup>e</sup> - Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur

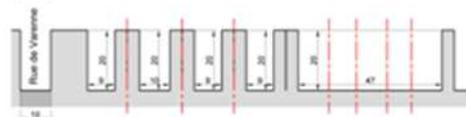
<b>Tissu Urbain</b>	subséquent fin XIX <sup>e</sup> (cité)	<b>FICHE 24</b>
<b>Patrimoine b&amp;S</b>	fin XIX <sup>e</sup>	cité Vanneau
<b>Hauteur du b&amp;S</b>	6 à 7 étages	
<b>COS</b>	4 < COS <= de 5	



Coupe A



Coupe B



AUP - MIDANT - PHYLARAS  
JUN 2012

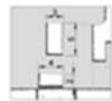
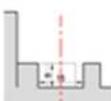
MINISTÈRE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION  
VILLE DE PARIS  
ÉCHELLE 1/1000' - PFC\_AUP\_PARIL\_1905A\_00000\_0100

PARIS VII<sup>e</sup> - Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur

<b>Tissu Urbain</b>	cité artisanale	<b>FICHE 25</b>
<b>Patrimoine b&amp;S</b>	première moitié XIX <sup>e</sup> et fin XIX <sup>e</sup>	rue de Babylone - rue de Vanneau
<b>Hauteur du b&amp;S</b>	2 à 6 étages	
<b>COS</b>	1 < COS <= de 3	



Coupe A



Coupe B



AUP - MIDANT - PHYLARAS  
JUN 2012

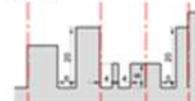
MINISTÈRE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION  
VILLE DE PARIS  
ÉCHELLE 1/1000' - PFC\_AUP\_PARIL\_1905A\_00000\_0100

PARIS VII<sup>e</sup> - Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur

<b>Tissu Urbain</b>	cité artisanale	<b>FICHE 26</b>
<b>Patrimoine b&amp;S</b>	première moitié XIX <sup>e</sup> et fin XIX <sup>e</sup>	rue de Sévros
<b>Hauteur du b&amp;S</b>	1 à 7 étages	
<b>COS</b>	1 < COS <= 4	



Coupe A

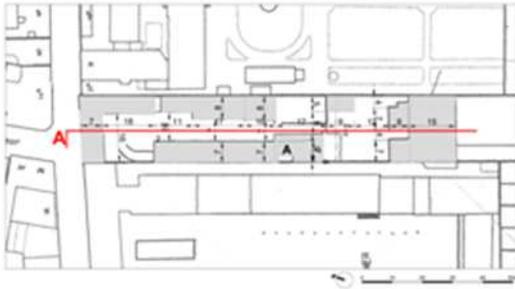


AUP - MIDANT - PHYLARAS  
JUN 2012

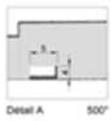
MINISTÈRE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION  
VILLE DE PARIS  
ÉCHELLE 1/1000' - PFC\_AUP\_PARIL\_1905A\_00000\_0100

PARIS VII<sup>e</sup> - Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur

<b>Tissu Urbain</b>	096 (enceintes douces)	<b>FICHE 27</b>
<b>Patrimoine bâti</b>	XVII <sup>e</sup> sur rue et fin XIX <sup>e</sup> début XX <sup>e</sup> sur cour	rue Oudinot
<b>Hauteur du bâti</b>	2 à 5 étages	
<b>COS</b>	1 < COS < 2	



Coupe A



AUF - MONT - PUYOLAS  
JUN 2010

MINISTÈRE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION  
VILLE DE PARIS  
BOULEVARD DES FILLES-DU-CALVAIRE, 15  
75001 PARIS

### **III. EVOLUTION DES REGLES D'URBANISME & MISE EN EVIDENCE DE LEUR IMPACT SUR LES FORMES URBAINES OBSERVEES**

RESUME CHRONOLOGIQUE DES REGLEMENTS D'URBANISME

	Hauteur maximale des façades		Gabarit au-dessus de la corniche	Possibilité de dépassement du gabarit	Saillies de façade	Dimension des cours	
	Matériaux et largeur de voie	Hauteur maximum					
Règle de l'art traditionnel	Façade pan de bois	48 pieds (15,60 m)					
	Façade maçonnerie	50 à 60 p (16,25 à 19,50 m)					
1667 règlement du bureau des finances		48 pieds (15,60 m)	Non réglementé ce qui favorise le comble à la Mansart				Interdiction des pans de bois apparents y compris en pignon
1783 Déclaration du Roi	Rue de 30 pieds (9,74) et plus	48 pieds (15,60 m)			Interdiction des saillies de façade		Obligation d'une autorisation préalable à la mise en chantier
	Façade pan de bois	48 pieds (15,60 m)					
	Façade maçonnerie	60 pieds (19,50 m)					
	Rue entre 24 et 30 p (7,76/9,74 m)	43 pieds (tous matériaux)					
	Rue en dessous de 24 pieds	36 pieds (tous matériaux)					
1784 lettres patentes du Roi	Rue de 30 pieds et plus	54 pieds (17,54 m)	+ 10 p (3,25 m) pour un corps de logis de simple profondeur				
	Rue entre 24 pieds et 30 pieds	45 pieds (14,62 m)					
	Rue en dessous de 24 pieds	36 pieds (11,69)	+ 15 p (4,87) pour les logis doubles				
1796 Décret	Rue supérieure à 10 m	18 m	Pente à 45°, retrait possible à l'intérieur du gabarit				
	Rue de 8 - 10 m	16 m					
	Rue inférieure à 8 m	12 m					
1823 Ordonnance du Roi sur les saillies					Rue de plus de 10 m Possibilité de balcon de 0,80 d'épaisseur à plus de 6 m du sol Interdiction des corniches en plâtre		
1848 Décret retour aux règles du 15 juillet 1784	Rue de plus de 9,75 m	17,55 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>45° plafonné à 4,87 m au-dessus de la corniche,</li> <li>Sur les voies de plus de 15 m et quai : quart de cercle de 4,87 m de diamètre</li> </ul>	3 mètres au-dessus de la corniche pour les lucarnes en retraits de plus de 30 cm		Façade arrière de même hauteur que façade avant et maximum de 17,50 pour les autres	
	Rue de 7,80 à 9,75 m	14,62 m					
	Rue inférieure à 7,80 m	11,70 m					
1859 Décret	Idem 1848 pour les voies ordinaires Rue supérieure à 20 m	20 m (5 étages carrés) 20 m	Idem 1848			Idem	Hauteur minimale d'étage 2,60 m
1864 Décret	Maximum de 5 étages carrés, entresol compris (6 niveaux)						
1872 Décret	Idem 1864					Obligation d'une cour de plus de 40 m <sup>2</sup> pour les immeubles de 20 m de hauteur Surface minimale de 4 m <sup>2</sup> pour les courtes	
1882 Décret sur les saillies					<ul style="list-style-type: none"> <li>Voie de plus de 7,8 m</li> <li>Balcon ≤ 0,50 m au dessus de 4 m du trottoir ≤ 0,80 m au dessus de 5,75 m</li> <li>Marquise ≤ 0,80 m au dessus de 3 m du trottoir sur les voies de plus de 12 m</li> <li>Voie de moins de 7,80 m</li> <li>Balcon ≤ 0,22 m</li> </ul>		
1884 Décret	Rue supérieure à 20 m	20 m	Arc de cercle d'un rayon égal à ½ largeur de voie avec un maximum de 8,50 m et minimum de 5 m	Les cages d'escalier peuvent dépassées le gabarit. Les murs « de dossier » et tuyau de cheminée peuvent dépassés 0,60 m à plus de 1,50 m du mur de façade. Les couronnements des lucarnes peuvent dépassés de 0,50 m.		<ul style="list-style-type: none"> <li>Cour d'une surface minimale de 30 m<sup>2</sup> (largeur &gt; 5 m).</li> <li>Pour les immeubles sur rue de plus de 18 m : surface ≥ 40 m<sup>2</sup></li> <li>Si ailes en retour supérieures à 18 m : surface ≥ 60 m<sup>2</sup></li> <li>Surface des courtes : ≥ 9m<sup>2</sup> pour les cuisines, ≥ 4 m<sup>2</sup> pour les « cabinets d'aisance »</li> <li>Possibilités de cours communes, dans ce cas les clôtures ont une hauteur inférieure à 5 m</li> </ul>	Rdc ≥ 2,80 m Etages ≥ 2,60 m
	Rue entre 20 m et 9,74 m	18 m					
	Rue entre 9,74 m et 7,80 m	15 m					
	Rue inférieure à 7,80 m	12 m					
1902 Décret	Rue de plus de 12 m	18 m + ¼ (largeur de la voie - 12) Maximum 20 m	Arc de cercle d'un rayon égal à ½ largeur de la voie avec un maximum de 6 m Tangente à 45° au dessus		Possibilité d'augmenter les saillies jusqu'à 1,20 m sur les voies les plus larges. Possibilité de sortir du gabarit les éléments décoratifs	Surfaces minimales des cours à augmenter en fonction de la hauteur et des distances de vue pour les : <ul style="list-style-type: none"> <li>Pièces habitables : surface ≥ 30 m<sup>2</sup></li> <li>Les cuisines : surface ≥ 15 m<sup>2</sup></li> <li>Autres : surface ≥ 8 m<sup>2</sup></li> </ul>	
	Rue de moins de 12 m	6 m + largeur de la voie					
1950	Rue de plus de 12 m	Largeur de voie + 3 m + retrait	<ul style="list-style-type: none"> <li>45° jusqu'à 24 m de hauteur</li> <li>33° jusqu'à 32 m</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Cour principale Surface ≥ 100 m prospect minimum de 8 m</li> <li>Cour secondaire Surface ≥ 50 m Prospect minimum de 6 m</li> <li>« ventilation » Prospect minimum de 1 m</li> </ul>	
	Rue de moins de 12 m	Largeur de la voie					
	Sur cour principale	Prospect + 3 m avec un maximum de 31 m					
	Sur cour secondaire	Prospect + 9 m avec un maximum de 23 m					

Pour aborder ce sujet nous avons la chance de disposer d'un document très complet édité par la Direction de l'aménagement urbain et de la construction de la Ville de Paris « recueil des règlements de construction de 1783 à 1967 ». Curieusement ce document ne donne pas de renseignements sur les dispositions antérieures et en particulier sur l'ordonnance de 1667 citée par plusieurs auteurs contemporains (Claude Mignot, Jean-Pierre Cabestan, Jacques Fredet). La lecture de leur ouvrage nous a permis de compléter notre information et de mieux comprendre d'où viennent ces règles et comment elles ont été appliquées.

A partir de ces documents, notre travail a consisté à résumer l'ensemble des règles applicables dans un tableau chronologique et sur des schémas de coupe des principaux types de voies rencontrées dans le Secteur Sauvegardé. Ces gabarits théoriques ont ensuite été comparés à ceux réellement constatés sur le terrain ; il faut cependant noter que cette comparaison reste limitée à notre connaissance très partielle de la hauteur réelle des constructions. Il n'existe en effet aucun relevé général des hauteurs ; celles que nous connaissons sont issues des dossiers de permis de construire que nous avons consultés.

En première analyse, nous pouvons constater que l'évolution des hauteurs et des gabarits restent relativement faibles pour les voies les plus courantes : le règlement de 1884 applicable jusqu'en 1902 apparaît comme le plus permissif avec des hauteurs de 18 mètres, il ne constitue cependant pas une révolution par rapport à ceux de 48 et 54 pieds (15.60 et 17.55m) applicables depuis le XVII<sup>e</sup> siècle. L'augmentation des hauteurs autorisées à 20 mètres (28.5m avec le gabarit de toiture) n'est applicable que sur les boulevards nouvellement créés dont la largeur est de près de 30 mètres. L'application du règlement de 1950 qui autorise des hauteurs absolues beaucoup plus importantes (jusqu'à 36 mètres) n'aura en réalité que très peu d'impact compte tenu du peu de terrains disponibles et de règles de prospects arrières très contraignantes.

D'une manière générale il semble que les hauteurs de gabarit aient été assez bien respectées dans le quartier qui nous concerne. Contrairement à ce qui a été écrit par certains historiens nous n'avons pas constaté de dépassement d'un étage attique au-dessus la hauteur maximale autorisée pour la corniche. Pour les immeubles sur lesquelles nous avons pu vérifier les hauteurs, le volume construit ne dépasse pas le gabarit de plus de quelques décimètres. Les rares dépassements de gabarit semblent assez anciens et peuvent même remonter à une époque où les hauteurs n'étaient pas limitées (avant 1667) et où l'obligation d'une demande d'autorisation de travaux n'était peut-être pas véritablement obligatoire (avant 1783).

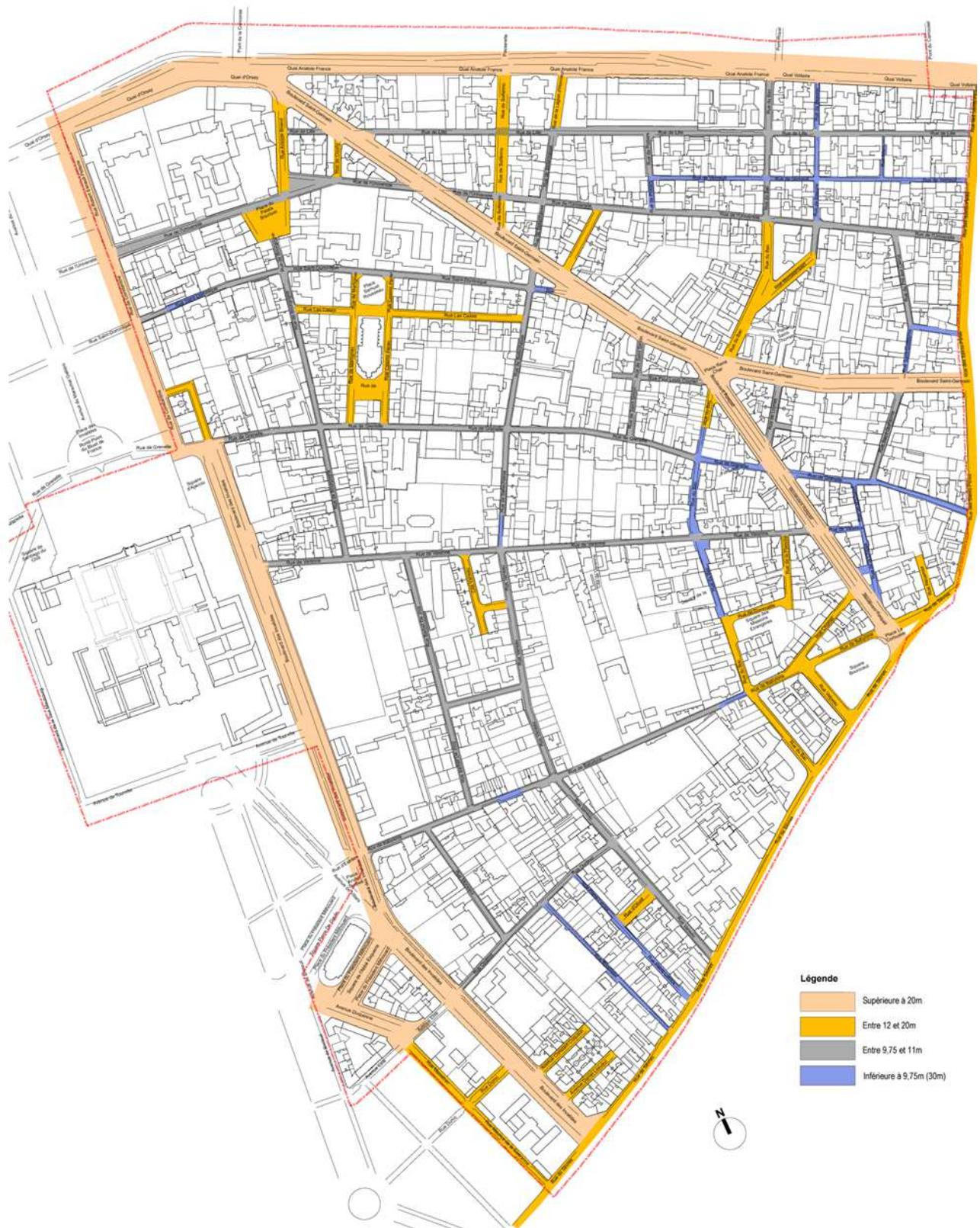
Ces règles ont façonné l'épannelage de la plupart des rues, en particulier celles composées majoritairement d'immeubles de rapport, qui par nature, utilisent au mieux le volume constructible autorisé. Les principaux décrochements d'épannelage correspondent à des programmes d'hôtels entre cour et jardin et de maisons bourgeoises. Ils correspondent de façon plus marginale à des constructions antérieures aux arrêtés d'alignement dont les propriétaires ont préféré garder la surface au sol de la construction ancienne plutôt que de la rogner et de la reconstruire à la nouvelle hauteur autorisée.

## **A. LES « REGLES DE L'ART »**

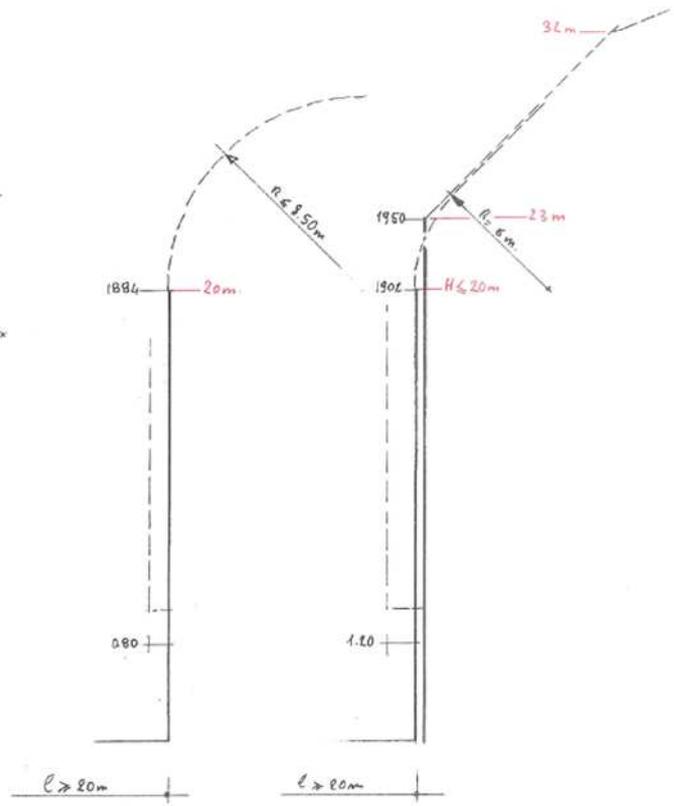
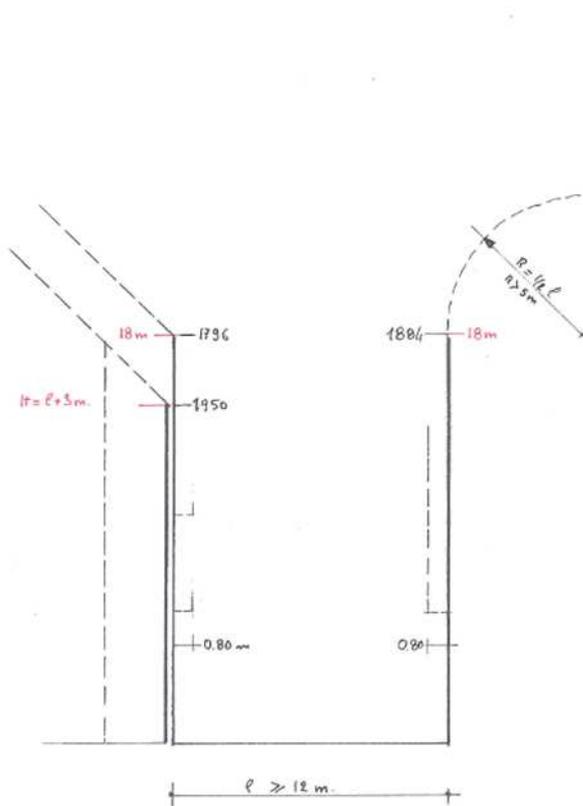
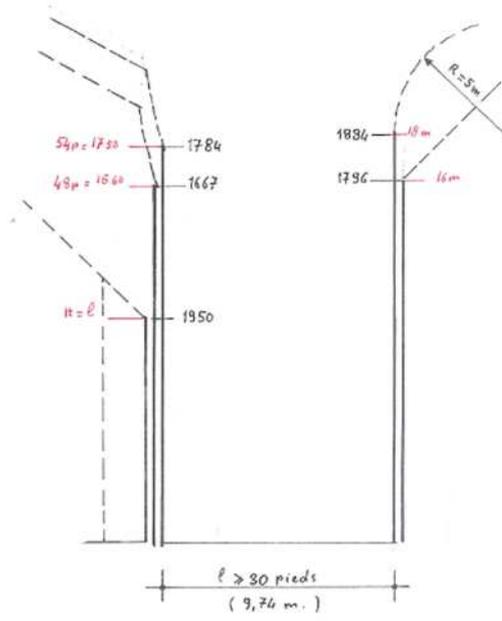
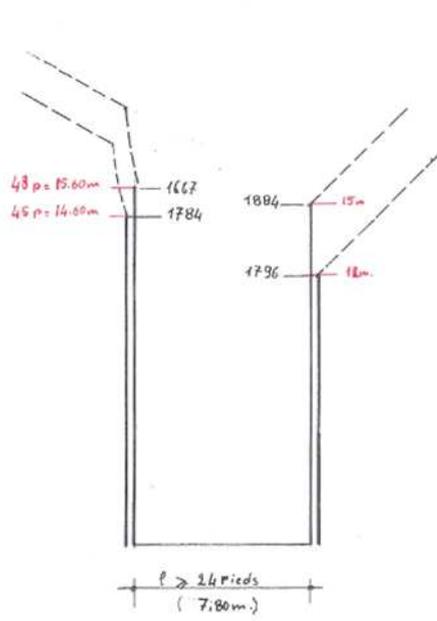
---

Lorsque commence l'urbanisation du quartier, au début du XVII<sup>e</sup> siècle, il n'existe aucune véritable règle de construction mais seulement des « règles de l'art » partagées par les maîtres maçons qui considèrent qu'une maison en pierre peut s'élever de 50 à 60 pieds de hauteur de façade, alors qu'une maison en pan de bois ne doit pas dépasser 48 pieds. Pour des raisons de sécurité un édit de 1607 interdit les pans de bois apparents mais ce type de structure plus économique et permettant de dégager plus de surface habitable reste courant jusqu'au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle. Les rapports entre les modes constructifs, les usages et le dimensionnement des constructions ont été développés avec précision par Jacques Fredet dans son ouvrage « les maisons de Paris » (édition de l'encyclopédie des nuisances Paris 2003).

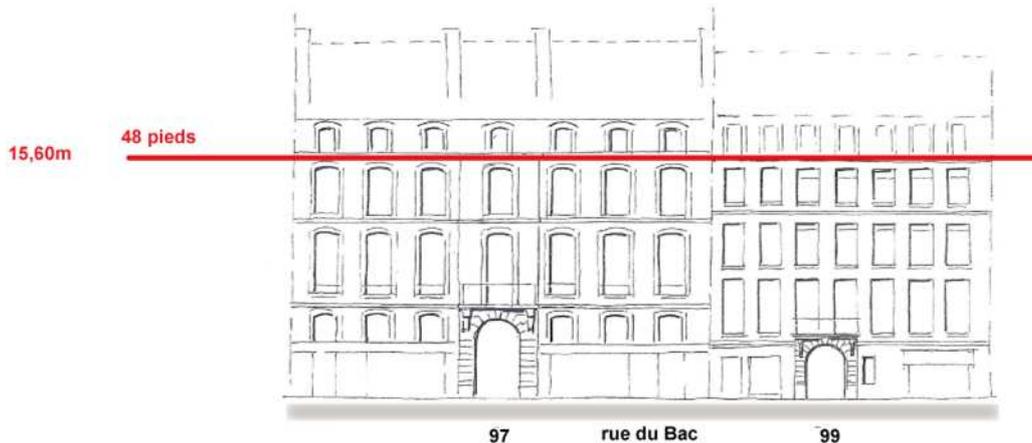
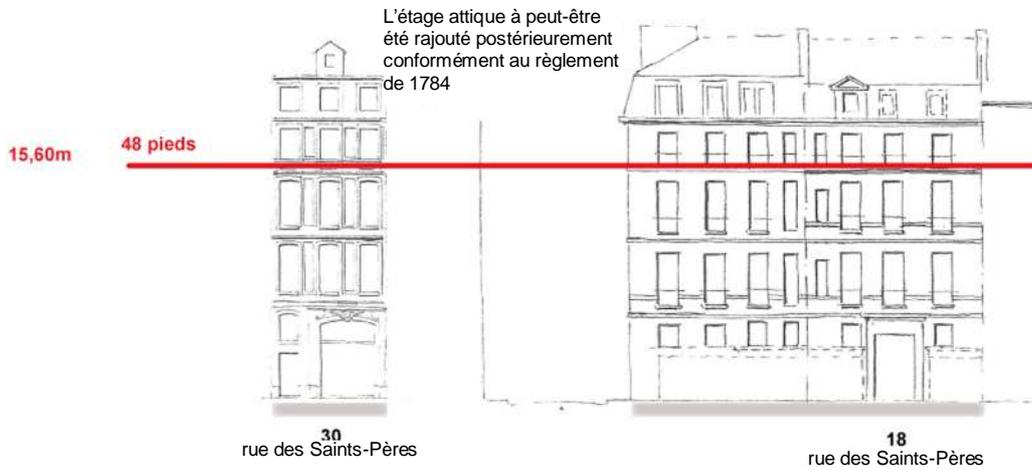
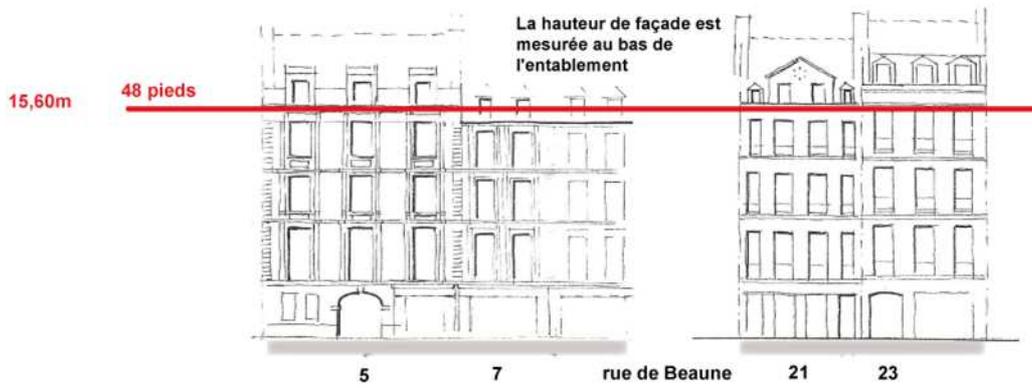
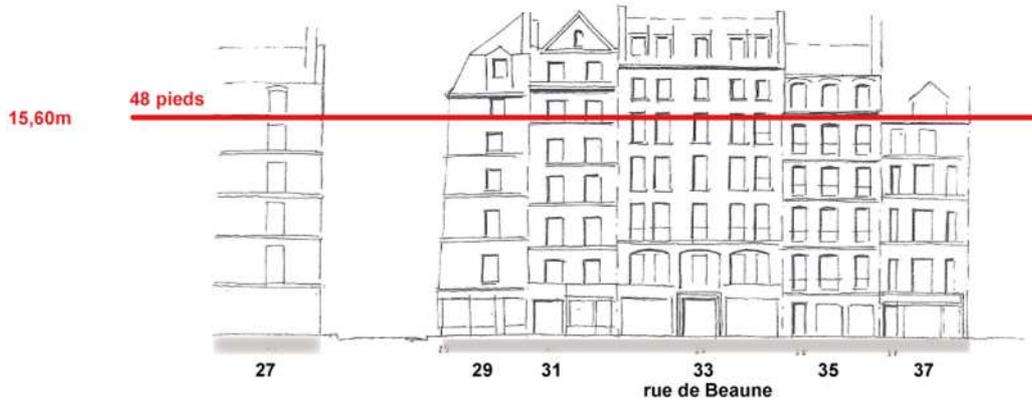
## LARGEUR DES VOIES



EVOLUTION DES REGLES SELON LA LARGEUR DES VOIES



Les dépassements de hauteur sont peut-être antérieurs à 1667



## B. 1667, PREMIERES REGLES DE HAUTEUR

En 1667, le Bureau des finances rappelle l'interdiction des pans de bois apparents y compris en pignon et fixe une hauteur maximale de 48 pieds pour toutes les constructions quel que soit le matériau employé ; le gabarit de toiture reste libre ce qui encourage évidemment l'emploi du comble à bris Mansart. Cette règle de hauteur reste applicable jusqu'en 1784 ; elle concerne donc une des principales périodes de construction du quartier.

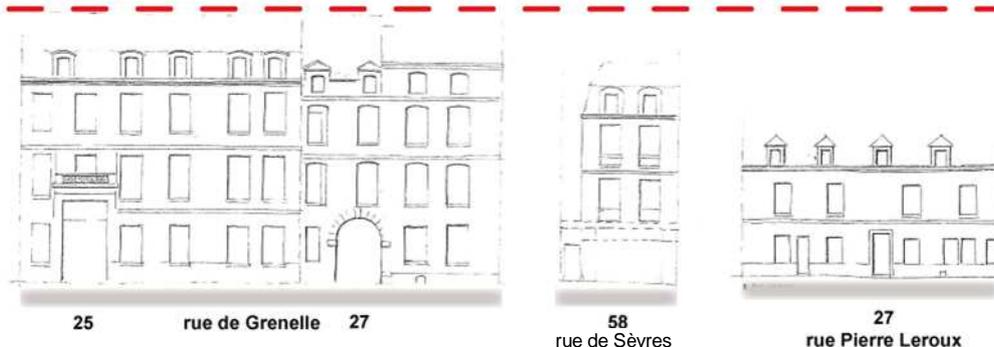
Les hôtels entre cour et jardin s'accommodent évidemment facilement de cette règle, ceux construits à l'alignement de la rue occupent le plus souvent la totalité de cette hauteur avec un rez-de-chaussée entresolé et deux étages de grande hauteur, le bris Mansart des combles étant occupé par les chambres de domestiques.

Les constructions ordinaires aux limites extérieures du quartier restent en général nettement plus basses.

En revanche, les nombreuses maisons à loyer édifiées sur des parcelles étroites (le long des rues nouvellement ouvertes du lotissement Le Barbier ainsi qu'aux abords de la rue des Saints-Pères) s'accommodent visiblement plus difficilement de ce plafond de hauteur. L'observation des quartiers plus anciens de la capitale montre en effet que les constructions de 6 niveaux et plus sont courantes au XVII<sup>e</sup> siècle et cette règle vient donc contrecarrer l'appétit des promoteurs de l'époque. Concrètement, l'exploitation rationnelle de la hauteur autorisée permet de réaliser 4 étages carrés sur rez-de-chaussée plus un ou deux niveaux de combles. L'analyse des constructions actuelles pouvant dater de cette période montre que cette hauteur est encore celle de la plupart des maisons, mais qu'un certain nombre d'entre elles comporte un ou deux niveaux supplémentaires ; beaucoup de ces surélévations correspondent probablement aux 54 pieds autorisés à partir de 1784 ; cependant sur une voie étroite comme la rue de Beaune aucun des règlements postérieurs ne permettra de dépasser la hauteur de 48 pieds d'origine (arrondie à 15 mètres en 1884) ; il semble bien que certaines sur-hauteurs sont d'origine ; quelles unes peuvent-être antérieures à la règle de 1667 ; mais d'autres à l'évidence plus tardives dépassent aussi cette hauteur : s'agit-il de reconstructions de maison déjà plus élevées ou d'infractions pures et simples?. Il semble admis que la hauteur de la façade soit mesurée en dessous de la corniche quelle que soit sa hauteur ; cela pu favoriser la réalisation d'entablement de grande hauteur améliorant nettement le volume habitable du comble.

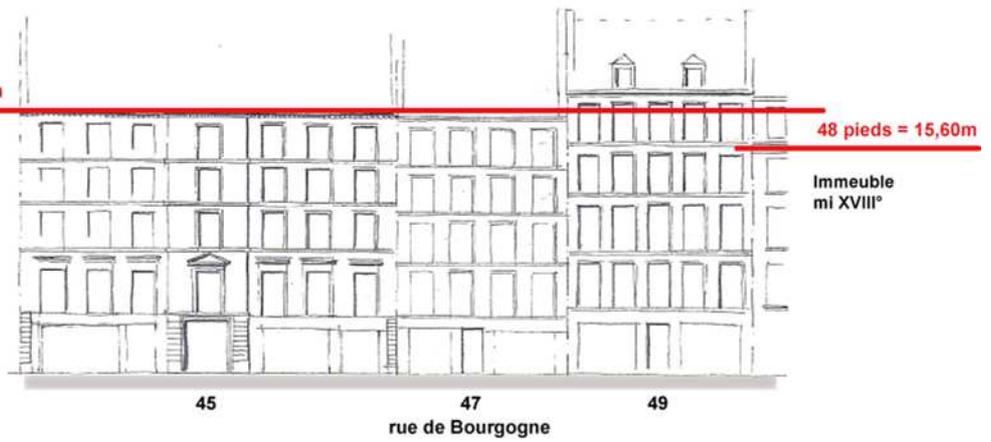
Parmi les dépassements de hauteur, il faut aussi noter au 23 et 25 quai Voltaire un immeuble d'une hauteur de près de 25 mètres dont l'élévation n'a pas varié depuis le projet de 1778 (reproduit par Jean-François Cabestan dans « la conquête du plain-pied »).

48 p En dehors des axes principaux beaucoup de façades restent d'une hauteur inférieure à celle autorisée



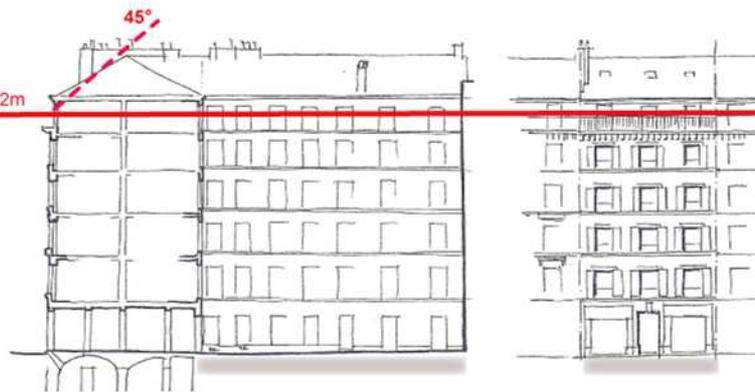
Règlement de 1784

Hauteur maxi = 54 pieds = 17,54m



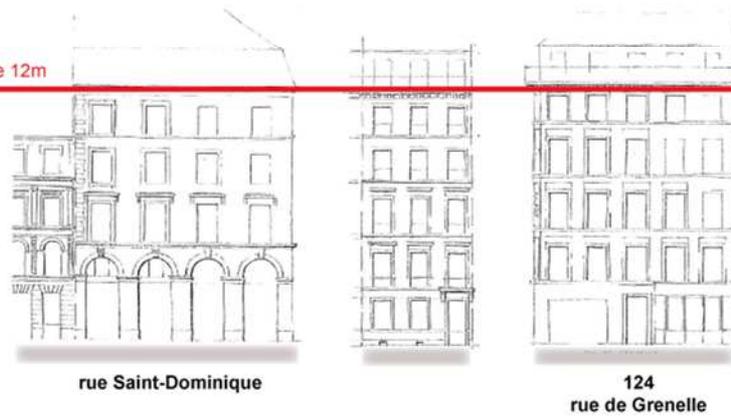
Règlement de 1796

Hauteur maxi = 16m sur rue de 10 à 12m



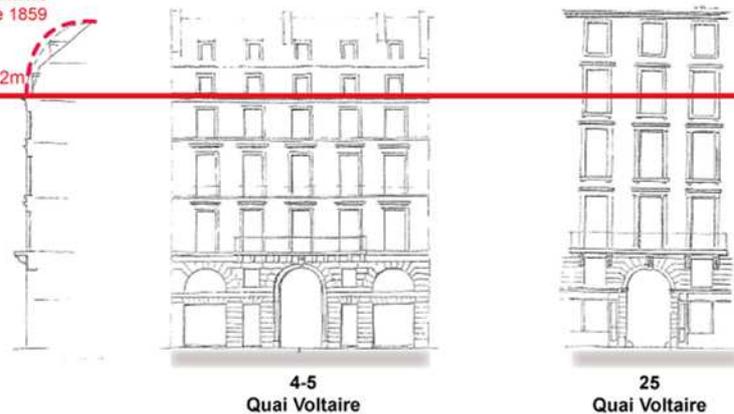
Hauteur maxi = 18m sur rue de plus de 12m

Les hôtels particuliers et maisons bourgeoises restent souvent d'une hauteur inférieure



Hauteur maxi = 18m sur rue de plus de 12m

Gabarit autorisé à partir de 1859



Construit vers 1780 cet immeuble dépasse largement la hauteur adossée

## C. FIN XVIII<sup>e</sup>

---

La déclaration du Roi de 1783, vient fixer de nouvelles hauteurs modulées en fonction de la largeur des voies et du matériau de construction. Les voies les plus larges sont celles de 30 pieds et plus. Cette dimension de 30 pieds semble être déjà communément admise (et peut-être fixée par d'autres types de règles) en effet la plupart des rues créées dans le cadre des opérations du XVII<sup>e</sup> siècle présentent à peu près cette largeur. Sur ces voies, la hauteur autorisée pour les constructions en maçonnerie est de 60 pieds ; ce qui correspond à la hauteur admise par les traditionnelles règles de l'art. Il s'agit peut-être de régulariser les infractions de la période précédente, d'autant que cette déclaration du Roi institue l'obligation d'une déclaration préalable avant la mise en chantier de toute construction. Un an plus tard en 1784 cette hauteur maximum est ramenée à 54 pieds pour tous types de constructions. Sur les voies plus étroites les hauteurs sont réduites à 45 pieds si leur largeur est de 24 à 30 pieds (cas de la rue de Beaune) et 36 pieds pour celles de largeur inférieure.

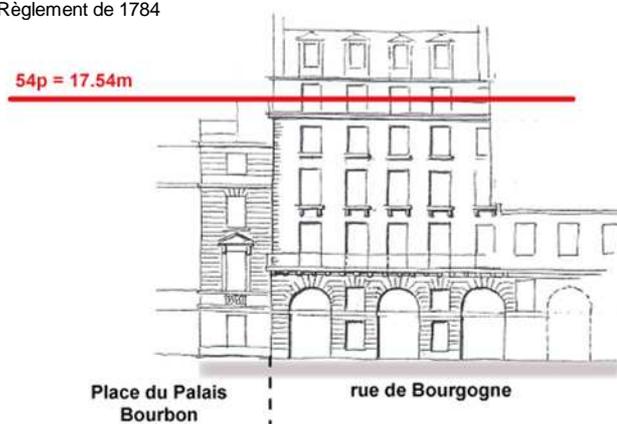
Un décret du Directoire de 1796, réactualise ces règles en mesures métriques et témoigne d'un objectif d'élargissement des voies : la hauteur maximale de 18 mètres n'est autorisée que sur les voies d'une largeur supérieure à 12 mètres ; elle est limitée à 16 mètres sur les voies de 10 à 12 mètres ; il semble que l'ancienne cote de 30 pieds soit assimilée à celle de 10 mètres.

## D. DEBUT DU XIX<sup>e</sup>

---

Toute la première moitié du siècle est régie par les règles de 1796 ; en terme de hauteur ces règles sont très peu différentes des précédentes mais la largeur des voies nouvelles est désormais de 12 mètres, dimension qui donne droit à la hauteur maximale autorisée de 18 mètres. Cette hauteur permet facilement la réalisation de quatre étages carrés plus un étage attique en retrait autorisé par le gabarit à 45° (soit 6 niveaux habitables). Sur les voies anciennes de 30 pieds, la hauteur autorisée de 16 mètres apparaît plus contraignante ; elle est en effet inférieure d'environ 1,5 mètre à celle des 54 pieds autorisée à la fin du siècle précédent. Dans beaucoup de réalisations, la solution va consister à réduire la hauteur des étages (2.70 à 3.00m pour les niveaux courants et seulement 2.20 à 2.40 m pour les derniers niveaux) de façon à conserver le même nombre de niveaux habitables. Dans la pratique, l'étage attique dépasse un peu le gabarit mais il semble qu'il bénéficie d'une certaine tolérance. Une ordonnance de 1823 précise, pour la première fois semble-t-il la dimension de saillies autorisées : 0.80m à plus de 6 mètres du niveau du trottoir sur les rues de plus de 12 mètres. Il n'est donc plus possible d'en construire sur les rues anciennes dont la largeur ne dépassait pas 30 pieds.

Règlement de 1784



Règlement de 1848

14.62m sur voie de 7.80 à 9.75

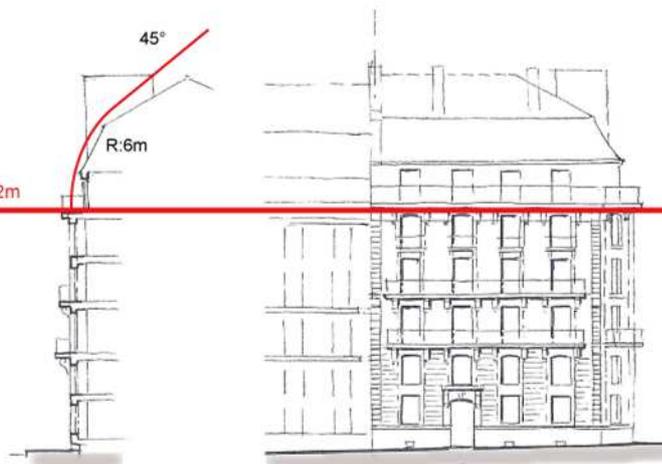


70  
Rue de l'Université 1870

Règlement de 1884

Hauteur maxi =

18m sur voie de 12m



2  
Rue de Commaille  
Perçement de la rue en 1882

Hauteur maxi =

18m



2  
rue de la Planche 1897

## E. MILIEU DU XIX<sup>e</sup>

Un décret de juillet 1848, en plein trouble politique, impose un retour aux hauteurs des lettres patentes du Roi de 1784 ; concrètement ce décret permet d'augmenter les hauteurs autorisées sur les rues entre 9,70 et 12 mètres qui passent de 16 mètres à 17.55. Il est complété en 1859 par un nouveau décret probablement lié aux percements des boulevards qui autorise une hauteur de 20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 12 mètres. Il fixe aussi la hauteur minimale d'étage à 2.60 mètres pour pallier les abus de la période précédente ; un décret de 1864 ira dans le même sens en limitant le nombre de niveaux à 5 étages carrés compris l'entresol. Les hauteurs des façades arrière sont également limitées à 17.50 maximum ; c'est la première fois que le pouvoir public se prononce sur l'intérieur des îlots.

L'effet de ces nouvelles règles est relativement modeste dans la mesure où très peu de constructions sont réalisées avant 1875-80.

## F. FIN XIX<sup>e</sup>

Le décret de 1884 propose une légère évolution des règles de hauteur : elles sont de nouveau arrondies au mètre supérieur ; comme en 1796, mais la référence à la rue 12 mètres est abandonnée. La véritable évolution concerne le gabarit au-dessus de la corniche : celui-ci est largement augmenté pour les voies les plus larges il est défini par un cylindre dont le rayon a une dimension égale à la moitié de la largeur de la voie avec un maximum de 8.50 m.

La surface minimale des cours est complétée par des dimensions minimales de profondeur de celles-ci en fonction de la hauteur de l'immeuble ; il s'agit de favoriser l'éclaircissement des pièces habitables ; des dimensions plus réduites sont prévues pour les courettes de ventilation des cuisines et de cabinets d'aisance. La notion de « cour commune » est précisément prévue.

Les percements des boulevards Saint-Germain et Raspail vont permettre une application immédiate de ces nouvelles règles : l'augmentation du gabarit favorise la réalisation de constructions plus épaisses dont les pièces de services sont ventilées par des courettes intermédiaires. Mais c'est la diffusion de l'ascenseur qui va permettre de tirer le meilleur profit du nouveau gabarit qui permet de réaliser deux beaux étages en retraits sur de grands balcons.

Les saillies autorisées restent à peu près les mêmes que celles réglementées depuis 1823 avec un maximum de 0,80 mètre en fonction de leur hauteur au-dessus du trottoir et de la largeur de la voie.

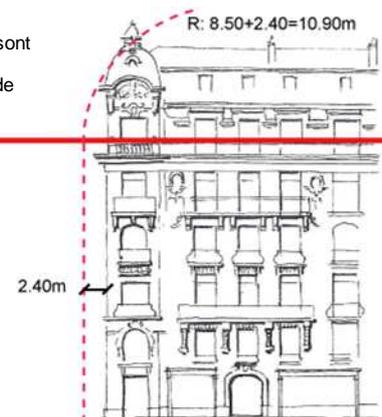
L'analyse des dossiers d'autorisation de construire montre que certaines constructions dépassent le gabarit de base (des rayons augmentés de 1.20 et même 2.40 figurent sur certains plans de façade). Il s'agit en particulier de volume permettant un marquage architectural de certains angles. Dérogation au coup par coup ou modification intermédiaire des règles. Le sujet reste à étudier.

Le décret de 1902 précise quelques points des décrets précédents : il permet d'augmenter un peu la hauteur autorisée sur les voies de 12 à 20 mètres, proportionnellement à leur largeur tout en réduisant le rayon du gabarit à 6 mètres maximum. Mais il contient surtout deux nouveautés principales :

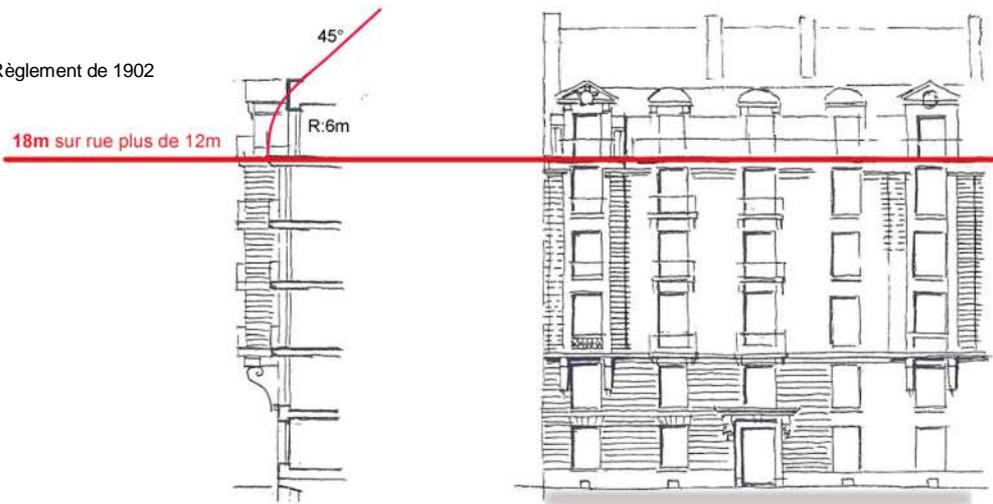
L'institution d'un principe de prospect qui oblige à limiter la hauteur des façades sur cour en fonction de la distance de vue ce qui va évidemment favoriser le principe de la cour commune.

L'autorisation de saillies de 1.20 m sur les voies de plus de 10 mètres de large ; cette dernière règle va entraîner la généralisation du principe du bow-window déjà mis en œuvre sur quelques constructions de la fin du siècle dans la limite des 0.80m déjà autorisés.

Règlement de 1884 des dépassements de gabarit sont acceptés avant 1900 en anticipation du règlement de 1902

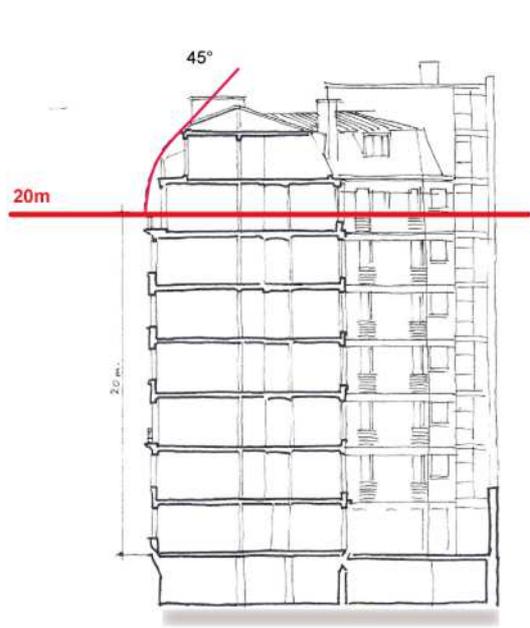


Règlement de 1902



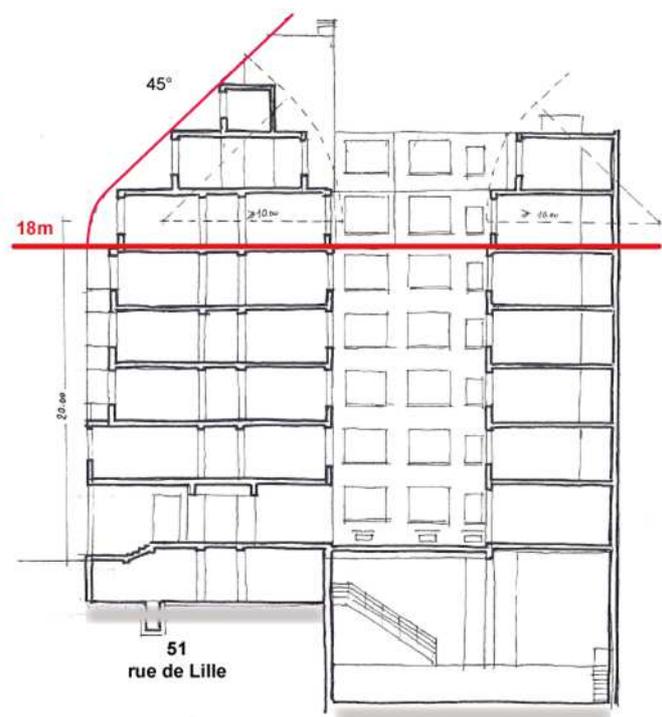
18m sur rue plus de 12m

5  
Rue Récamier 1910



20m

14  
rue Chomet 1934



18m

51  
rue de Lille

## **G. DEUXIEME MOITIE DU XX<sup>e</sup>**

---

Le règlement de 1950 essaie de mettre en œuvre des principes d'aération du tissu urbain compensés par une augmentation de la hauteur. Il distingue deux types d'îlots :

- Les îlots AP dont l'aménagement est dans l'état actuel relativement possible ou immédiatement réalisable. Ils sont composés soit de terrains peu ou non bâtis.....
- Les îlots AD dont l'aménagement est, dans l'état actuel, très difficile ou pratiquement impossible. Ils sont constitués. Ils sont constitués en presque totalité par un ensemble de constructions solides importantes et durables...

C'est évidemment ce deuxième type d'îlots qui nous concernent. Le gabarit décrit favorise nettement le recul des constructions et permet d'atteindre des hauteurs très importantes pour peu que la parcelle soit assez profonde pour répondre aux règles de prospect ; la hauteur maximale est fixée à 32 mètres et même 37 « si le raccordement avec l'immeuble voisin est traité par des solutions architecturales satisfaisantes ».

Il existe ainsi quelques constructions émergeant assez fortement de l'épannelage : 10 rue saint-Dominique (bâtiment de 9 à 10 niveaux au sein de l'îlot du ministère de la Défense Nationale, peut-être 37 mètres de haut), 233 et 238 boulevard Saint-Germain, 55 rue Vaneau, 34 rue de Varenne, 72 rue de Sèvres ... (9 niveaux environ 32 mètres) et quelques autres immeubles dont la terrasse s'aligne sur les faitages des constructions voisines : 20 rue de Bourgogne, 11 rue de Grenelle...



## **IV. TYPOLOGIE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL**



## A. INTRODUCTION

---

Les quartiers du Secteur sauvegardé accueillent des programmes très divers depuis la maison à boutique jusqu'au grand hôtel aristocratique. Les programmes intermédiaires sont nombreux et il est au premier abord difficile de les caractériser clairement. Les différentes typologies du bâti ne sont pas seulement des réponses à un programme donné mais aussi la manifestation d'un code de convenances hiérarchisé. Certaines distinctions se font en fonction du programme, de ses variantes et de ses évolutions, du rapport à la rue et la nature de la séquence d'entrée, de la richesse ou la modestie de l'expression architecturale.

Chaque typologie du bâti est présentée avec ses évolutions chronologiques qui se manifestent dans certaines dispositions de plan et dans le vocabulaire de façade. Parallèlement ces évolutions correspondent à celles des règlements d'urbanisme de l'époque de construction, qui fixent les hauteurs de façade, les gabarits de toiture, la dimension des saillies...

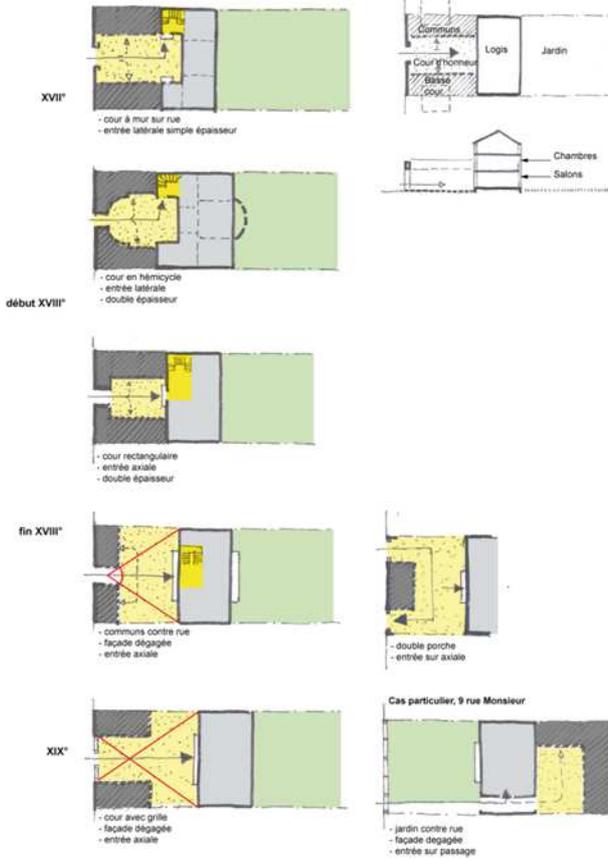
Les principaux types rencontrés (illustrés pages suivantes) sont:

- Les hôtels :
  - Hôtels entre cour et jardin
  - Hôtels entre rue et cour avec jardin
  - Hôtels entre rue et cour sans jardin

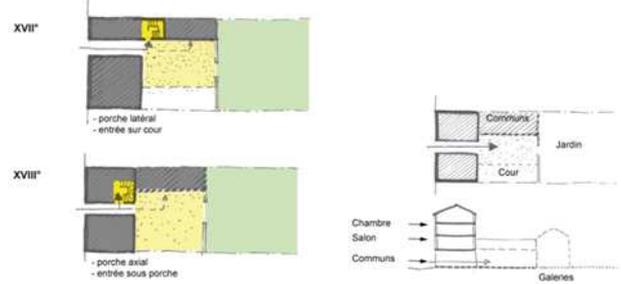
Sont développées dans les chapitres suivants également les caractéristiques de l'hôtel de la fin du XIXème siècle et du début du XXème siècle dont le programme et la distribution s'adaptent aux modes de vies modernes et qui donnent naissance à la mixité des programmes et la complexité des circulations verticales.

- La maison bourgeoise ;
- Les maisons à boutique et les maisons à loyer ;
- Les immeubles d'habitation et les immeubles mixtes.

## HOTELS ENTRE COUR & JARDIN

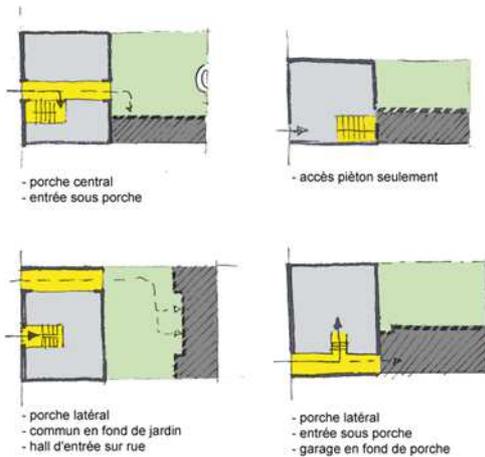


## HOTELS ENTRE RUE & COUR AVEC JARDIN

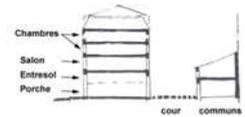
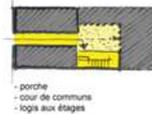


## HOTELS ENTRE RUE & COUR SANS JARDIN

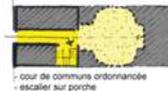
## MAISONS BOURGEOISES



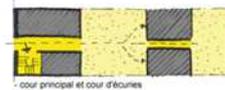
### A cour simple



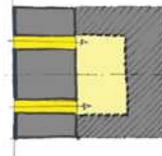
### A cour ordonnancée



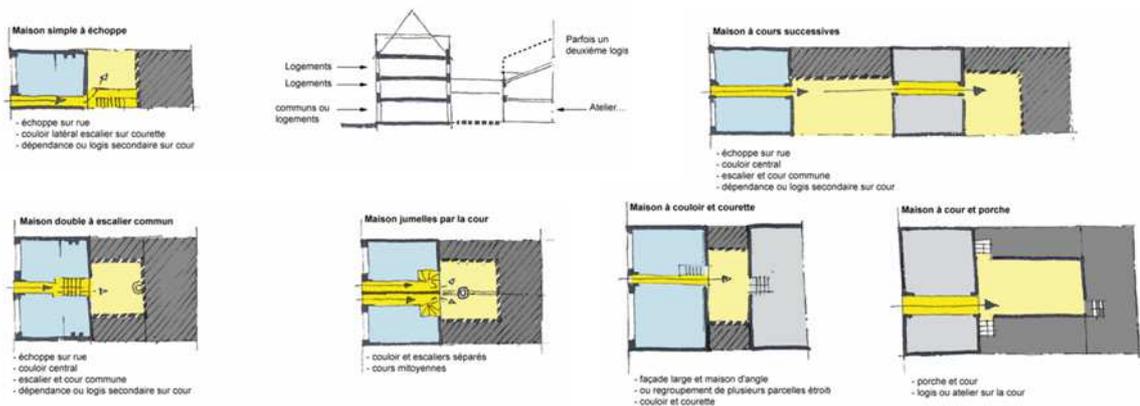
### A double cour



### Jumelle par la cour

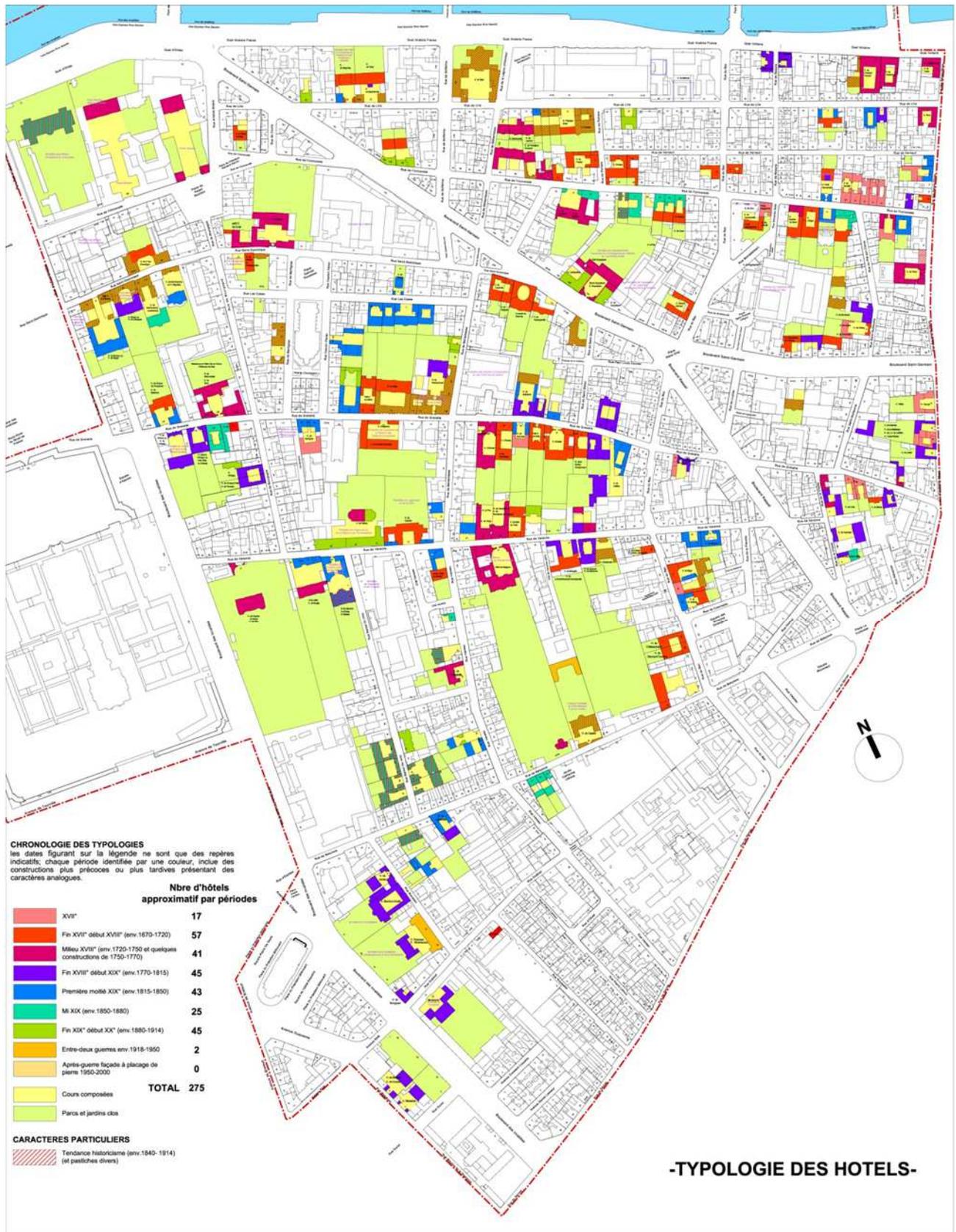


## LES MAISONS A BOUTIQUES & LES MAISONS A LOYER



## LES IMMEUBLES D'HABITATION & IMMEUBLES MIXTES





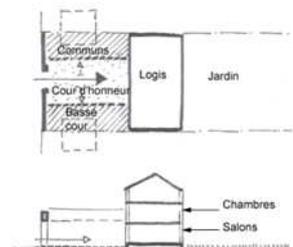
## B. LES HÔTELS

Le terme d'hôtel suscite un certain débat : se définit-il par l'usage qui tend à nommer hôtel toute construction dont le nom est associé à celui d'une famille ? Était-il réservé aux logis des familles aristocratiques quelle que fut la qualité de la construction ? Ce débat est évoqué par Jean-François Cabestan dans son ouvrage « La conquête du plain-pied » qui semble réserver ce terme au logis entre cour et jardin ; mais comment désigner alors les grands logis à porche et dépendances construits entre rue et cour souvent prolongée par un jardin ? Comment désigner aussi les beaux logis construits autour d'une cour ordonnancée mais sans jardin ?

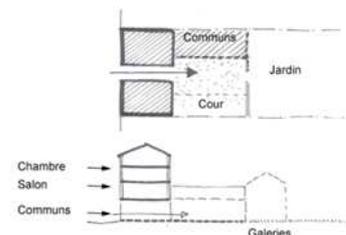
Dans le cadre de la présente typologie nous avons choisi d'associer ce terme à tous les logis accessibles par l'intermédiaire d'un porche et d'une cour permettant la manœuvre d'une voiture (ou d'un carrosse) qui peut déposer les habitants devant la porte de leur logis sans être directement vu de la voie publique. Cette séquence d'entrée indirecte témoigne de l'importance du statut du propriétaire (ou de celui qu'il souhaite se donner).

Nous considérerons que ce type se divise en trois sous-catégories :

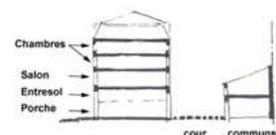
- **l'hôtel entre cour et jardin** dont les pièces de réception sont légèrement surélevées par un perron,



- **l'hôtel entre rue et cour** dont les pièces de réception se situent au premier étage au-dessus d'un rez-de-chaussée et souvent d'un entresol ; la cour se prolonge par un jardin,



- **l'hôtel entre rue et cour sans jardin.**



**Le porche monumental** constitue le premier élément de repère à partir de la rue ; sa hauteur est souvent beaucoup plus importante que celle nécessaire au passage d'un attelage pour bien marquer le statut du propriétaire.

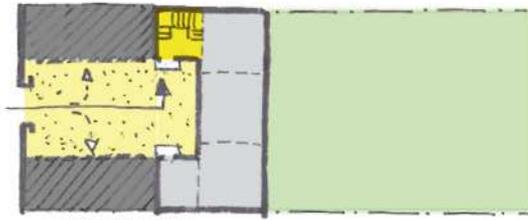
**Les communs** nécessaires à la remise des voitures, les écuries et le logement des équipages se situent soit autour de la cour d'honneur soit dans une ou des cours annexes ; plus exceptionnellement, ils peuvent se situer sur une parcelle proche si la parcelle principale est de dimensions insuffisantes par rapport à l'ambition du programme.

**Le jardin** peut être un immense parc comme un simple prolongement de la perspective de la cour. Il est à noter que le plan VASSEROT de 1825 montre quelques cas d'organisation plus complexe, il montre en particulier quelques galeries séparant le jardin de la cour ; il semble que celles-ci aient malheureusement toutes disparues. Ce jardin était parfois seulement suggéré par des structures de bois portant des végétaux grimpants ou en pots comme le montrent certains documents (ex : hôtel 27 quai Voltaire).

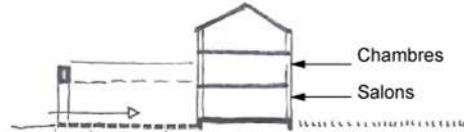
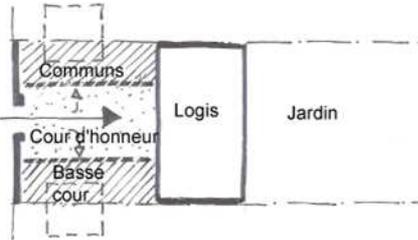


# 1. Hôtels entre cour & jardin

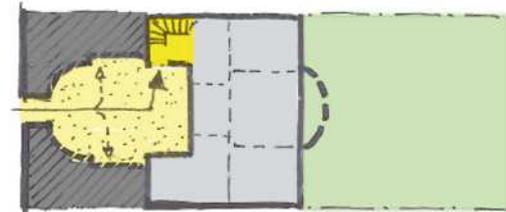
XVII°



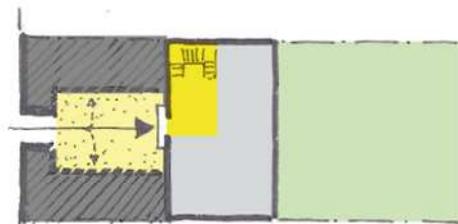
- cour à mur sur rue
- entrée latérale simple épaisseur



début XVIII°

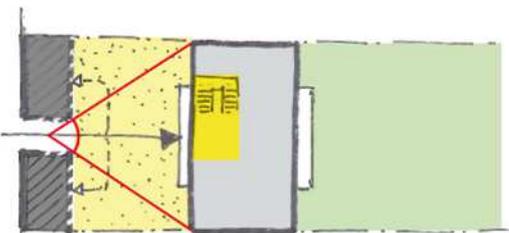


- cour en hémicycle
- entrée latérale
- double épaisseur

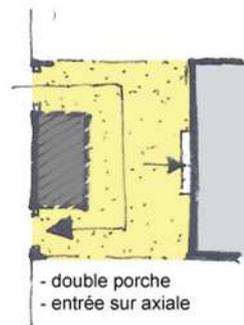


- cour rectangulaire
- entrée axiale
- double épaisseur

fin XVIII°

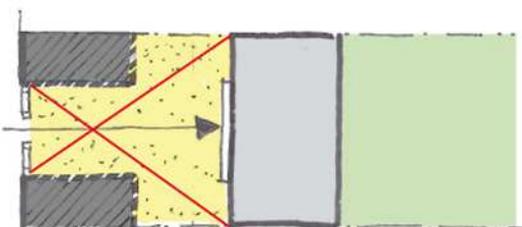


- communs contre rue
- façade dégagée
- entrée axiale



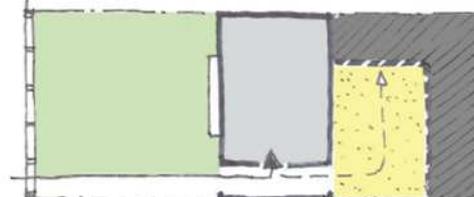
- double porche
- entrée sur axiale

XIX°



- cour avec grille
- façade dégagée
- entrée axiale

Cas particulier, 9 rue Monsieur



- jardin contre rue
- façade dégagée
- jardin contre rue
- façade dégagée
- entrée sur passage



## 1.1 Hôtels du XVII<sup>e</sup> siècle

### Nombre et localisation

Le plan GOMBOUST (1652) doublé par un premier inventaire de terrain permet de repérer une vingtaine d'hôtels particuliers dans le périmètre du Secteur Sauvegardé ; ils sont répartis principalement à proximité de la rue des Saints-Pères, au début du quai et des rues perpendiculaires ; un seul est isolé au milieu de la rue de Grenelle. Il en reste aujourd'hui moins de la moitié et la plupart de ceux-ci ont été très transformés.

### Distribution

**Le logis** se développe sur une seule épaisseur de pièces à double orientation. Cette disposition est devenue rare dans la mesure où beaucoup d'entre eux ont été doublés en épaisseur dans les générations suivantes.

**L'escalier principal** est dégagé du corps de logis, dans une petite aile en retour, il est de type monumental avec vide central sur deux niveaux.

**L'entrée** se fait par le hall de l'escalier, la façade de fond de cour étant réservée aux salons qui forment une enfilade transparente entre cour et jardin.

**La cour** est encadrée par deux corps de communs, elle est séparée de la rue par un mur percé d'un porche. Exceptionnellement, les communs peuvent être situés sur une parcelle voisine comme à l'hôtel de Laigre.

### Composition de façade

La composition est symétrique avec un avant-corps marqué par un large fronton triangulaire ou bombé mais sans véritable décrochement de façade. Deux ailes en retour encadrent cette façade, l'une abrite l'escalier.

### Porche

La position de celui-ci le rend relativement indépendant de l'architecture de façade ; ce qui explique peut-être que la plupart semblent avoir été reconstruits à la mode des siècles suivants (ex. hôtel de Cavoye, 52 rue des Saints-Pères) parfois en même temps qu'une partie des communs qui les accompagnent (ex. hôtel de Laigue, 16 rue Saint-Guillaume).

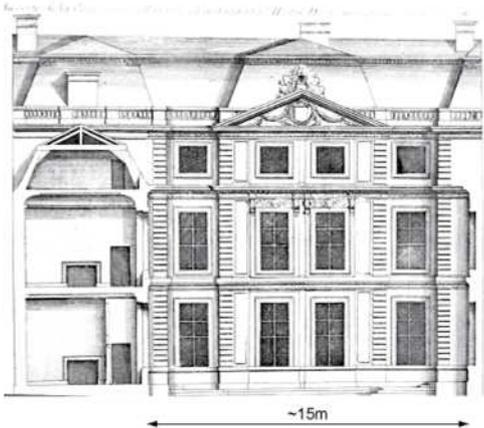


15 rue de l'université

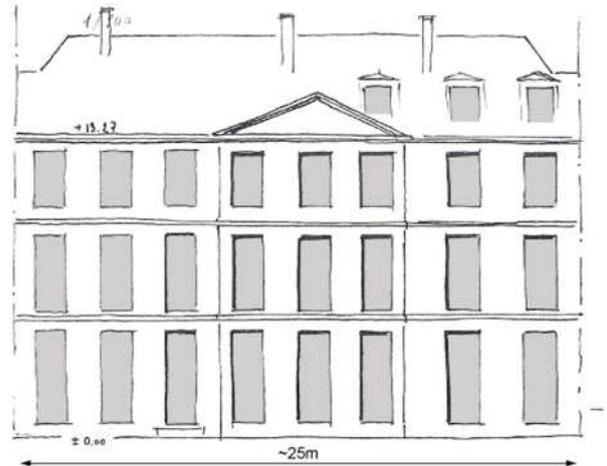


218 Boulevard Saint-Germain

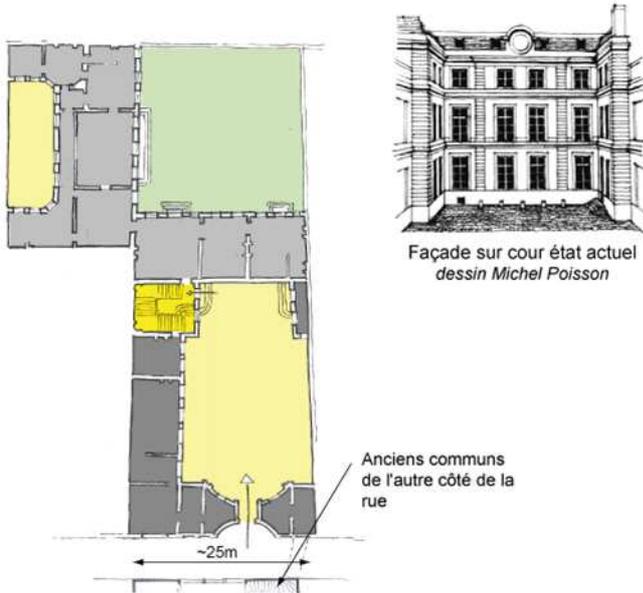
Hôtel entre cour & jardin du XVII<sup>e</sup> siècle



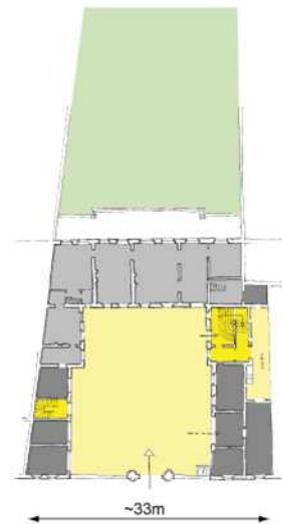
~15m  
 Façade de Le Muet 1638  
 reproduite par Jacques-François Blondel qui  
 précise qu'elle a été modifiée vers 1720



+15.42  
 ± 0.00  
 ~25m  
 Façade sur cour  
 d'après un relevé mi XIX<sup>e</sup> siècle



~25m  
 Anciens communs  
 de l'autre côté de la  
 rue  
 16  
 rue Saint-Guillaume  
 HOTEL DE LAIGÜE  
 Croquis d'après plan Vasserot 1825



~33m  
 52  
 rue des Saint-Pères  
 HOTEL DE CAVOYE  
 Louis Oger 1640  
 Daniel Gittard 1678  
 Croquis d'après plan Vasserot 1825



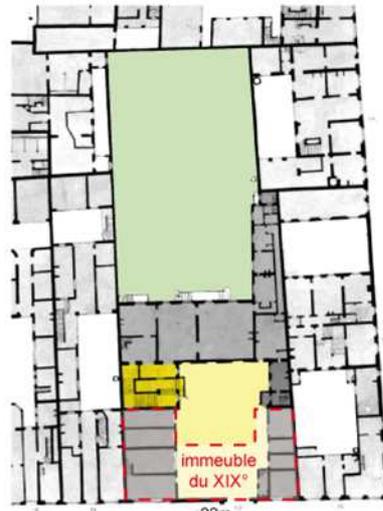
~18m  
 HOTEL DE LAIGÜE  
 Portail actuel de construction plus tardive



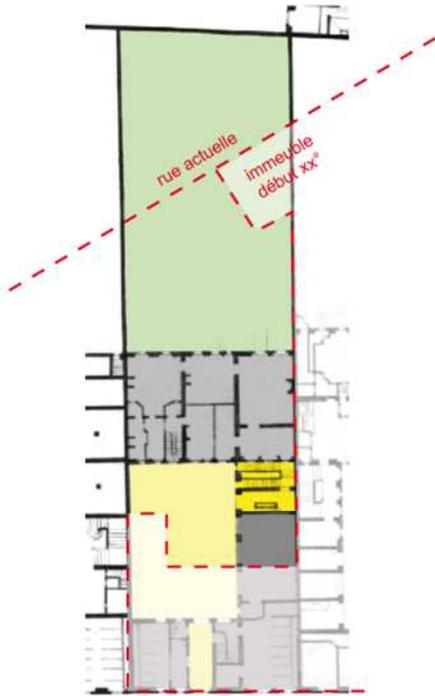
~33m  
 HOTEL DE CAVOYE  
 Portail actuel de construction plus tardive



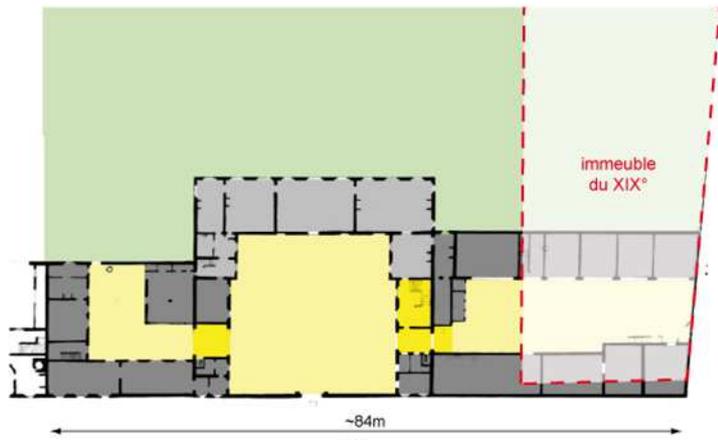
**HOTEL DE LIVRY**  
Façade arrière  
dessin Michel Poisson



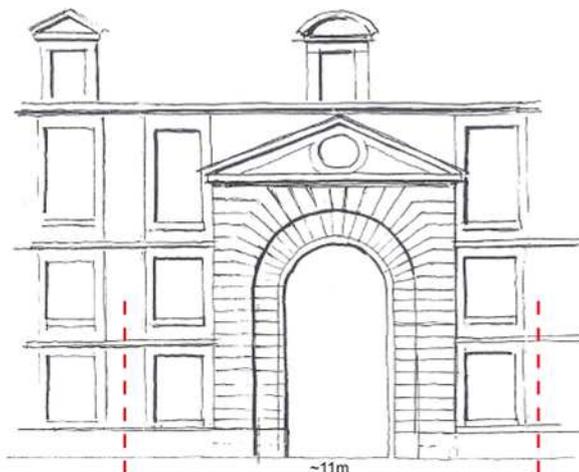
~22m  
**12**  
**rue des Saints-Pères**  
extrait plan Vasserot 1825 coloré et annoté



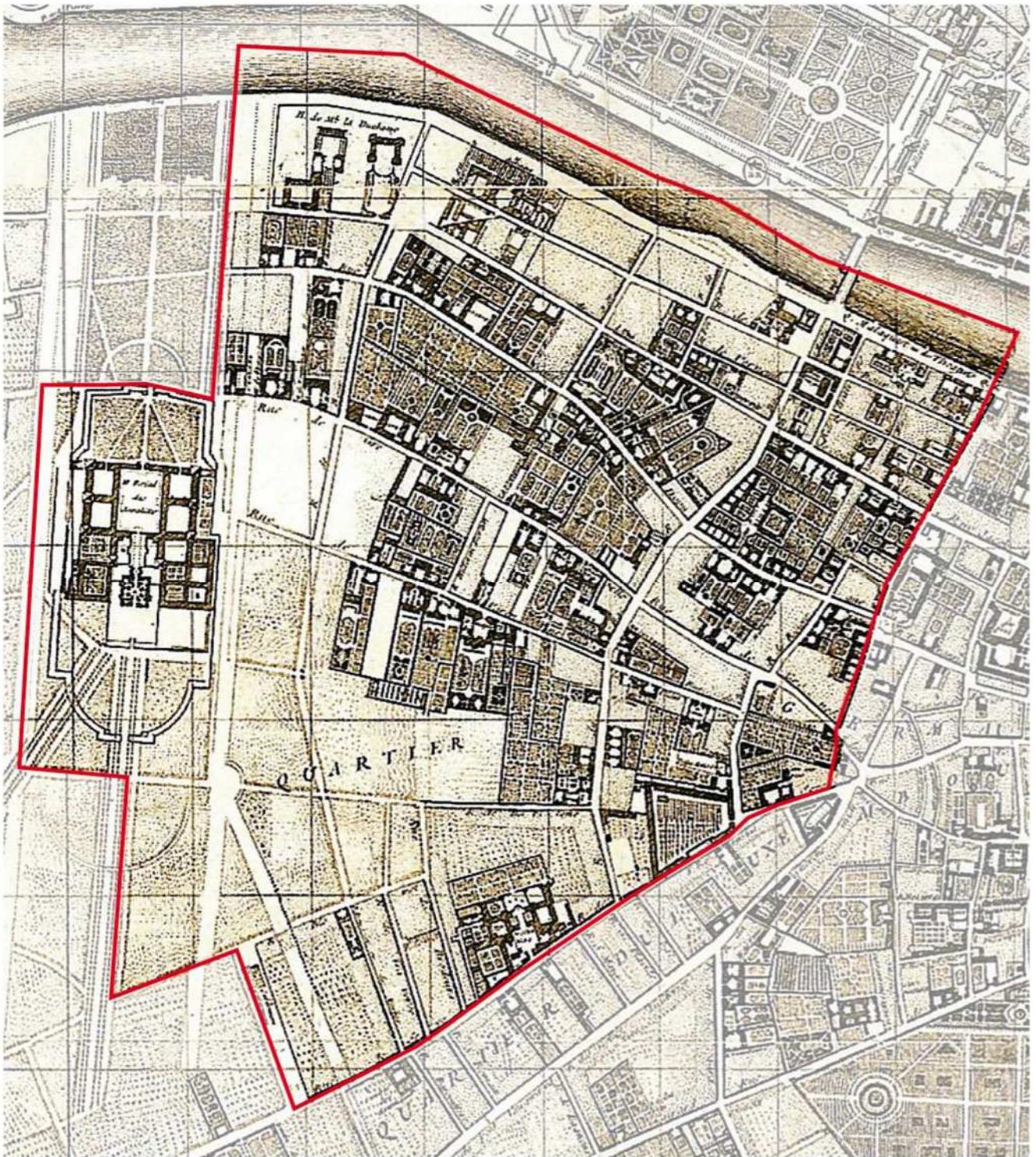
~22m  
**23**  
**rue de l'Université**  
**HOTEL DE LIVRY**  
extrait plan Vasserot 1825 coloré



~84m  
**72**  
**rue de Varenne**  
**HOTEL DE CASTRIES**  
extrait plan Vasserot 1825 coloré et annoté



~11m  
**15 rue de l'Université**  
**HOTEL D'ALIGRE**  
Façade sur rue état actuel



Plan Delagrive 1728

Sur ce plan figure environ 120 hôtels dans le périmètre du Secteur Sauvegardé

## 1.2 Hôtels du début du XVIII<sup>e</sup> siècle

### Nature et localisation

Le plan BULLETT et BLONDEL de 1710 représentent 30 hôtels principaux, le plan DELAGRIVE de 1728 en représente environ 120. Ils s'implantent dans tout le quartier concerné par le secteur Sauvegardé à l'exception de la frange Sud-ouest et du quartier de Sainte-Clothilde dont l'urbanisation est plus tardive. L'essentiel des hôtels encore existants datent donc de cette courte période mais beaucoup seront transformés ou démolis par la suite.

### Distribution

**Le logis** se compose désormais de deux épaisseurs de pièces, l'enfilade des grands salons donnant côté jardin. Le salon situé dans l'axe peut s'avancer sur le jardin sous forme d'une rotonde ou d'un volume à facettes.

**L'escalier** principal reste dégagé du corps de logis, dans une petite aile en retour et l'entrée continue à se faire par le hall de l'escalier, la façade de fond de cour ne possède pas de perron d'entrée (celui-ci a parfois été rajouté par la suite).

**Le porche** est composé avec un ensemble de communs qui forment un hémicycle face au logis ; cette forme demi-circulaire (dite « tour creuse ») se répète parfois côte rue.

Il faut noter quelques constructions « d'avant-garde » tel l'hôtel de Gournay, réalisées par Germain Boffrand dont l'entrée dans l'axe de la façade sur cour donne un accès direct au hall de l'escalier qui se trouve donc inclus dans le corps principal, mais cette solution attendra la fin du siècle pour se diffuser ; elle ne se généralisera qu'au siècle suivant.

### Composition de façade

La composition symétrique garde le principe de l'avant-corps marqué par un large fronton triangulaire porté par des pilastres ou de simples chaînages ; les ouvertures du premier niveau sont presque invariablement surmontées d'un arc plein cintre, qui peut se répéter sur tous les niveaux du corps central. Le couronnement est constitué par un étage attique ou un bris Mansart (parfois les deux superposés, ce qui peut être le fait d'une surélévation postérieure).

Les façades des ailes en retour et celles des communs se composent comme une véritable mise en scène de la façade principale du logis ; la forme en hémicycle de la cour vient confirmer cette métaphore théâtrale.

### Porche

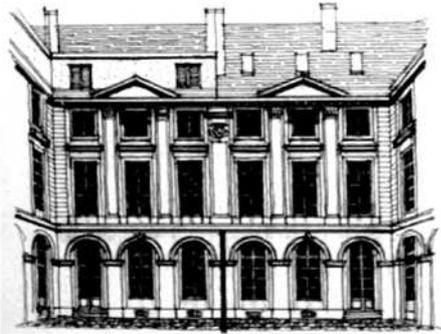
L'architecture du porche est désormais complètement intégrée à celle des communs ; la forme la plus courante reste celle de l'arc plein cintre surmonté d'un fronton triangulaire ou en forme de chapeau de gendarme. Le tympan est souvent plein et occupé par un décor sculpté.



24 rue de l'université



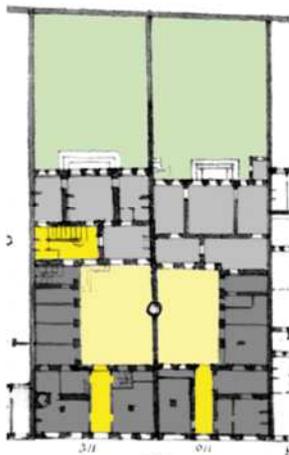
1 rue Saint-Dominique



HOTEL DE CLERMONT-TONNERRE  
Façade sur cour  
dessin Michel Poisson



~25m  
101  
rue du Bac  
extrait plan Vasserot 1825 coloré et annoté



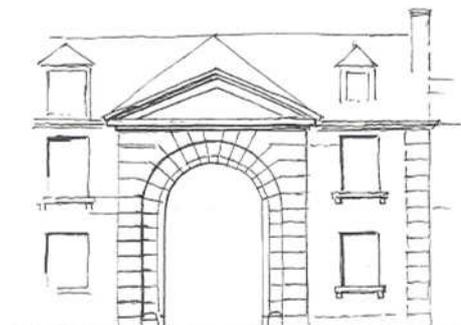
~32m  
118 120  
rue du Bac  
HOTEL DE CLERMONT-TONNERRE  
extrait plan Vasserot 1825 coloré et annoté



~34m  
3 5  
rue Saint-Dominique  
extrait plan Vasserot 1825 coloré et annoté



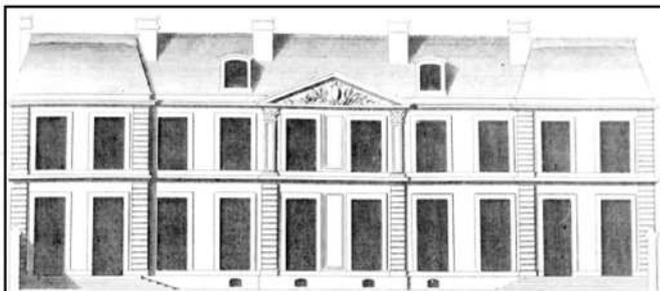
~16m  
120 rue du Bac  
Façade sur rue état actuel



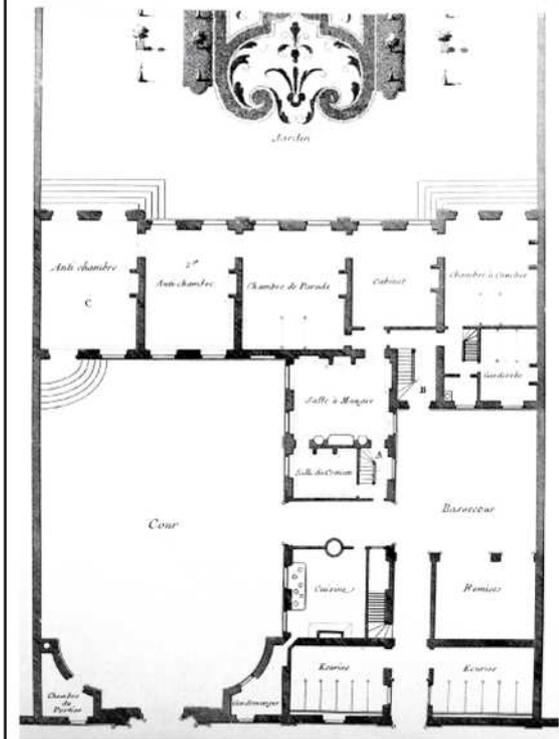
~20m  
5 rue Saint-Dominique  
Façade sur rue état actuel



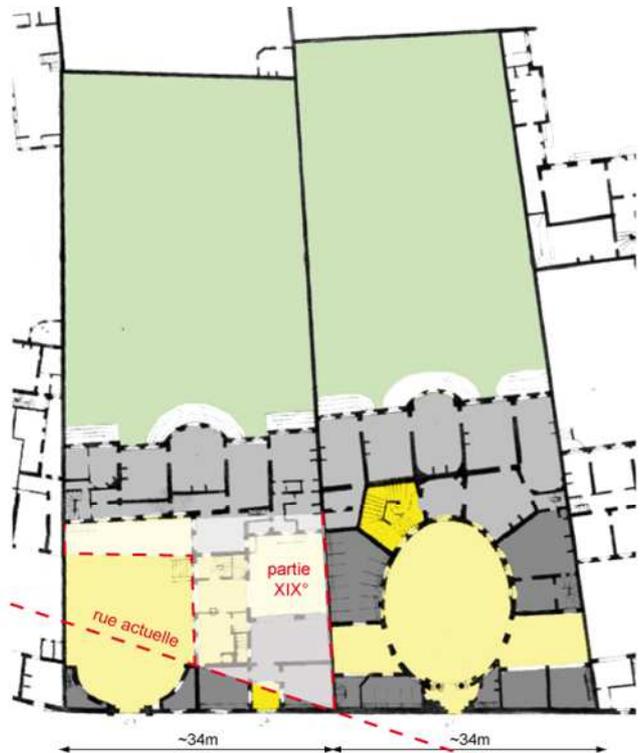
HOTEL DE VARANGUEVILLE  
Façade côté jardin, état actuel  
ajout d'un étage et d'une rotonde en saillie



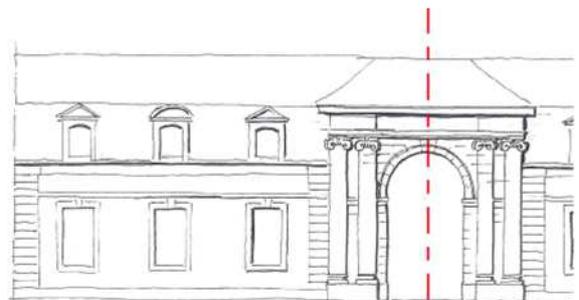
Façade côté jardin



HOTEL DE VARANGUEVILLE  
Jacques Gabriel 1704  
Dans Jacques-François Blondel (architecture Française)  
1752-1754

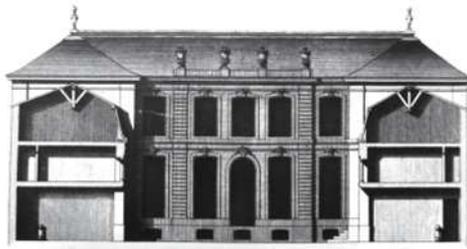


213 Boulevard Saint-Germain HOTEL DE VARANGUEVILLE  
Jacques Gabriel 1704  
1 rue Saint Dominique HOTEL AMELOT DE GOURNAY  
Germain Boffrand 1713  
extrait plan Vasserot 1825 coloré et annoté

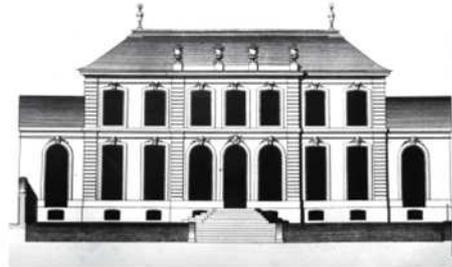


1 rue Saint Dominique  
HOTEL AMELOT DE GOURNAY

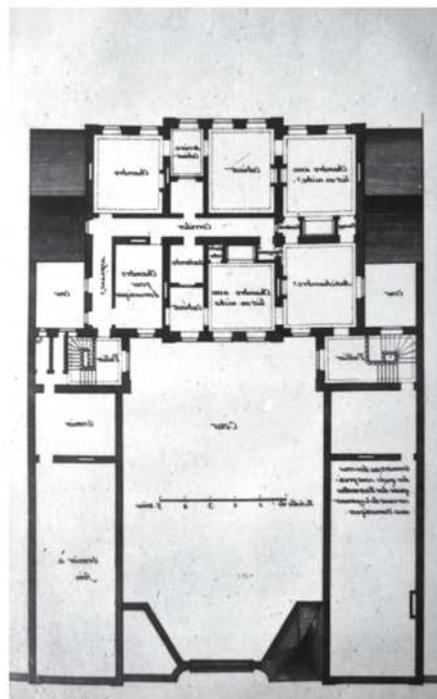
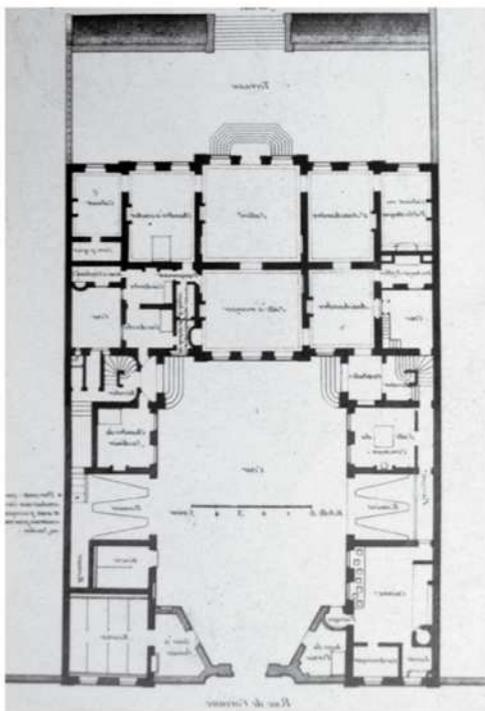
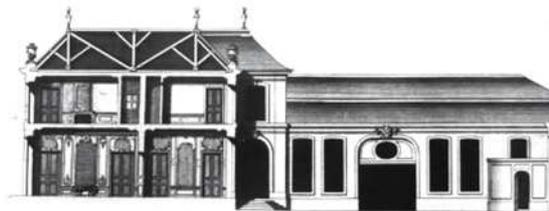
## Hôtel entre cour & jardin du début du XVIII<sup>e</sup> siècle



Façade sur cour



Façade côté jardin



### 47 rue de Varenne

Maison Janvry, hôtel de Boisgelin, hôtel la Rochefoucault – Dudeauville

Commencé en 1732 par CARTAUD

Dans J.F Blondel « Architecture française 1752-1754 »

De nombreuses modifications sont réalisées à partir 1868 par la famille Larocheffoucault :

- pose de boiseries récupérées à l'hôtel de Bercy
- création d'un grand escalier de marbre,

A partir de 1932 d'autres modifications sont faites pour l'installation de l'ambassade d'Italie :

- - construction de deux ailes côté cour,
- - extension vers l'ouest pour l'installation d'un théâtre
- - décoration de divers salons,
- - quelques aménagements type art déco

Source : J.M. PEROUSE DE MONTCLOS « Ambassade de l'Italie à Paris » SKIRA Milano 2009

### 1.3 Hôtels du milieu du XVIII<sup>e</sup> siècle

Dès les années 1720, une nouvelle architecture apparaît avec deux œuvres de Jean de Courtonne : l'hôtel Matignon et l'hôtel de Noirmoutier. Quelques hôtels de ce type sont construits jusqu'en 1740, après les ouvertures de chantier se font plus rares et elles ne reprendront vraiment que vers 1775.

#### Localisation

En dehors des deux exemples déjà cités, l'essentiel des réalisations se situe dans le lotissement le long de la rue de Bellechasse entre les rues de Lille et de l'Université.

En revanche, il semble que de nombreuses interventions aient été réalisées sur des hôtels existants en particulier pour la reconstruction de porches.

#### Distribution

Celle-ci reste le plus souvent semblable à celle de la période précédente ; deux évolutions peuvent cependant être notées : l'apparition d'un vestibule avec entrée dans l'axe de la façade sur cour (l'escalier restant encore souvent indépendant) et la généralisation du salon en saillie sur jardin sous forme d'une avancée à pans coupés.

#### Composition de façade

Elle constitue la principale évolution de cette période. La composition privilégie les horizontales ; la proportion générale de la façade s'allonge ; elle ne comporte plus que deux niveaux apparents et le volume de toiture est masqué par une balustrade.

Le vocabulaire décoratif sculpté suivra diverses évolutions qui permettent parfois de préciser la date de réalisation.

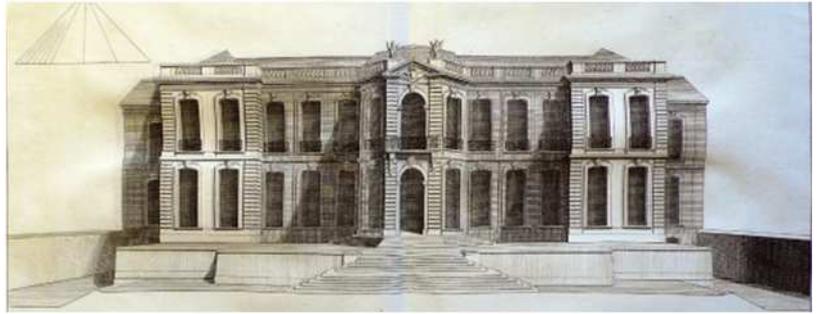
#### Porches

Ils vont connaître diverses évolutions :

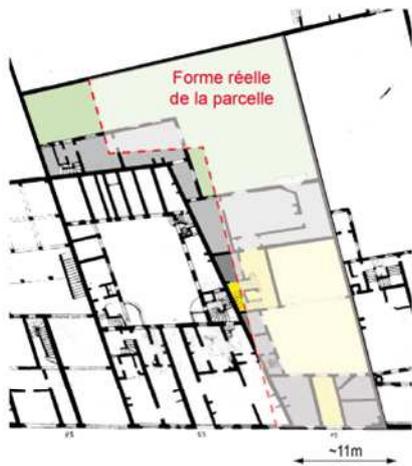
- Les arcs en plein cintre sont remplacés par des linteaux droits ou bombés ;
- Les anciens frontons tendent à disparaître ; ils font place à des entablements droits ou suivant la forme de l'arc ; ceux-ci portent sur des colonnes dégagées ou des pilastres ;
- Divers types de décorations apparaissent, en particulier : des pots à feu, des niches...

Il est à noter que ces évolutions n'empêchent pas l'emploi de formes plus anciennes : le porche de Matignon conserve un fronton, celui des Théatins, rue de Lille, conserve la forme de l'arc plein cintre avec tympan sculpté.

Hôtel entre cour & jardin du début du XVIII<sup>e</sup> siècle



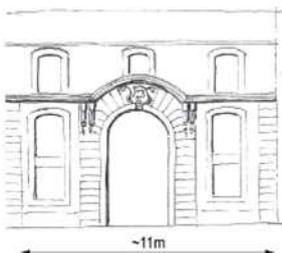
HOTEL MATIGNON  
Jean de Courtone - Jean Mazin 1722-1724  
Façade côté jardin



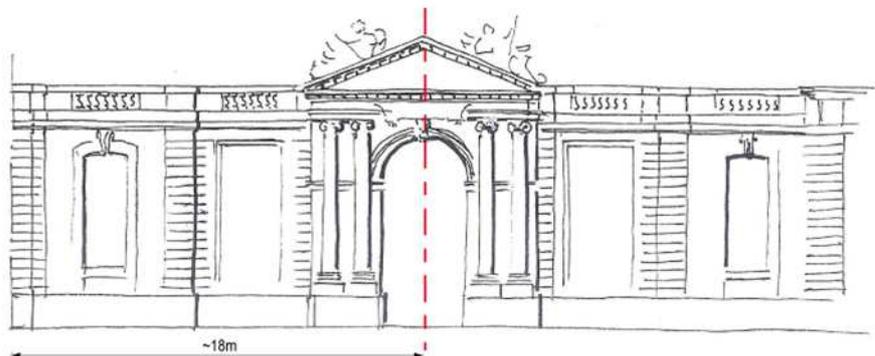
20  
rue de Grenelle  
extrait plan Vasserot 1825 coloré et annoté



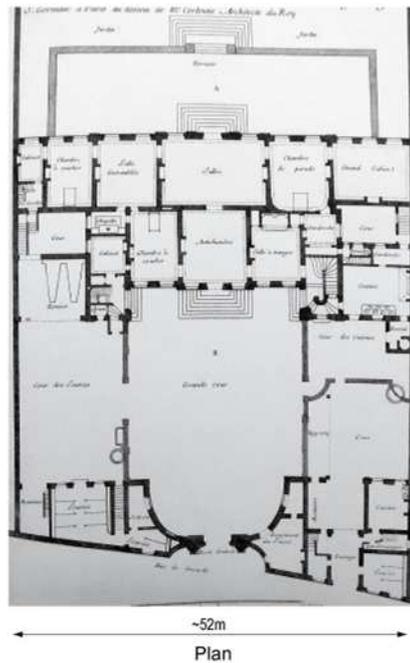
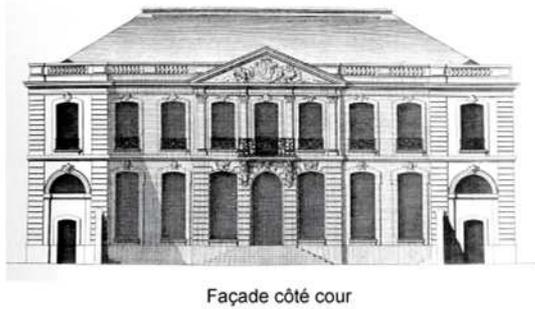
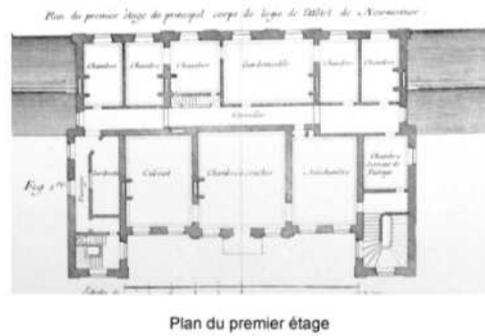
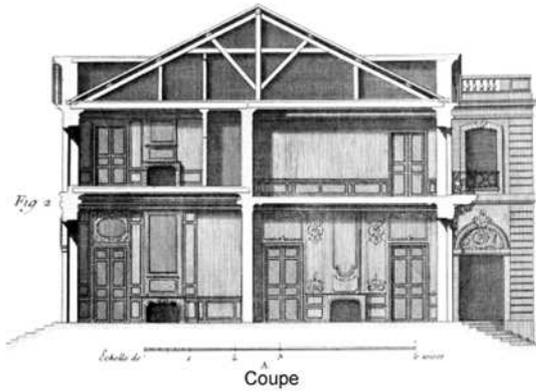
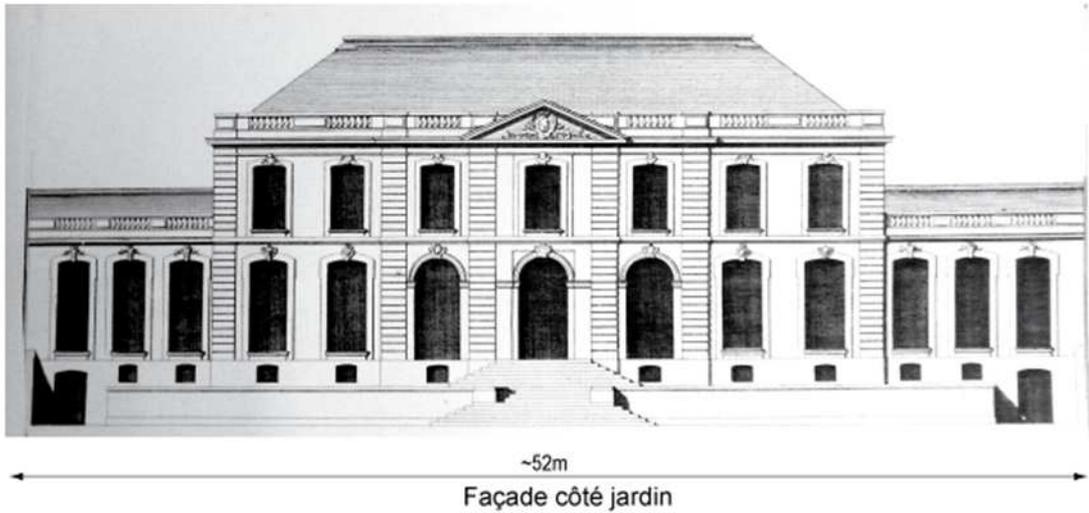
57  
Rue de Varenne  
HOTEL MATIGNON  
extrait plan Vasserot 1825 coloré et annoté



20 rue de Grenelle  
façade état actuel

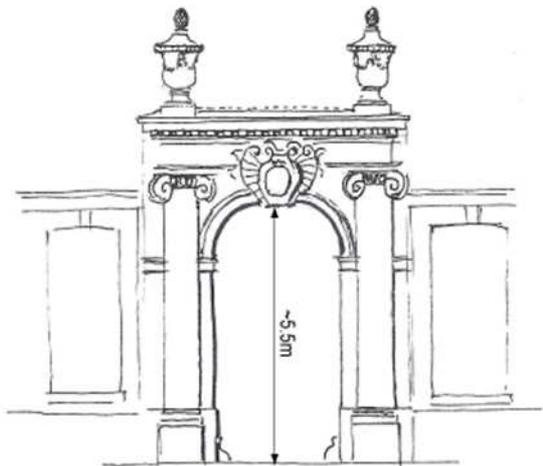


57 rue de Varenne  
HOTEL MATIGNON  
façade état actuel

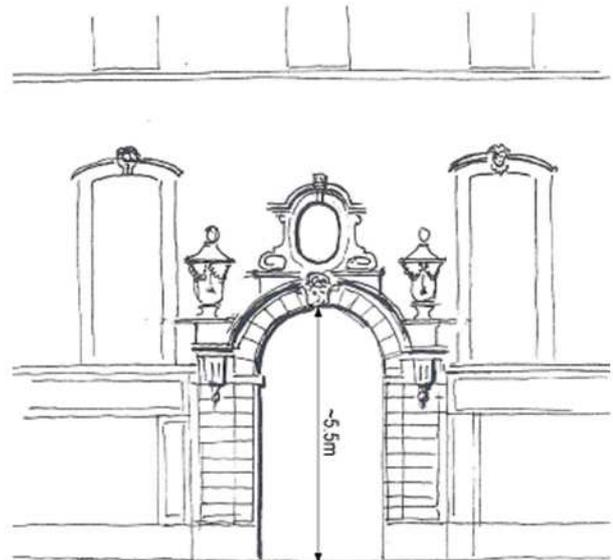


138 rue de Grenelle  
HOTEL DE NOIRMOUTIER  
Jean de Courtonne 1720-1722  
dans "Architecture moderne ou l'art de bien bâtir" Claude Jombert 1728

Hôtel entre cour & jardin du début du XVIII<sup>e</sup> siècle



**1 rue de Lille**  
HOTEL PIDOU  
Façade sur rue, état actuel



**46 rue du Bac**  
HOTEL SAMUEL BERBARD  
Façade sur rue, état actuel

## 1.4 Hôtels de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle

### Nombre et localisation

A partir des années 1770, nous constatons une nette reprise de la construction des hôtels. Beaucoup d'hôtels existants sont modifiés. Les constructions neuves se situent dans la partie Ouest du quartier de part et d'autre du boulevard des Invalides (rues Monsieur et Maseran, rue Saint-Dominique)... Quelques autres se répartissent sur des terrains encore peu occupés des îlots de la génération précédente (hôtel Galifet, 50 rue de Varenne, x, 36 rue de Babylone).

### Distribution

**L'entrée du logis** se fait maintenant par un hall dans l'axe de la façade sur cour. Cependant, cet axe ne se prolonge pas jusqu'au jardin, le hall d'entrée est fermé par un mur aveugle et l'accès à l'enfilade des salons se fait latéralement.

**L'escalier** se situe dans le corps principal du logis sur le côté du hall d'entrée. Il garde une forme générale assez voisine de celle des périodes précédentes. Le dessin de la rampe de ferronnerie devient plus strict (barreaudage vertical relié par un motif répétitif).

**Les ailes** en retour du logis sont abandonnées et le volume de celui-ci tend parfois à se dégager des limites mitoyennes (ex. hôtels Maseran et Couton rue Maseran, hôtel de Bourbon-Condé 12 rue Monsieur...)

### Composition de façade

Le volume de toiture disparaît au profit d'un étage d'attique au moins sur le corps central de la façade. Les pentes de toitures sont réduites au minimum et l'ensemble peut être caché par une balustrade comme c'était déjà le cas à l'hôtel Matignon.

Le motif du péristyle est en vogue ; il est diffusé en particulier par Brongniart sous forme d'un ordre monumental reliant les deux niveaux principaux (ex. hôtel Galifet, du Chatelet 127 rue de Grenelle, de Jarnac 8 rue Monsieur..) ou pour couvrir un simple perron (ex. hôtel Montmarin 27 rue Oudinot, façade sur cour de l'hôtel Sennectère 24 rue de l'Université ...)

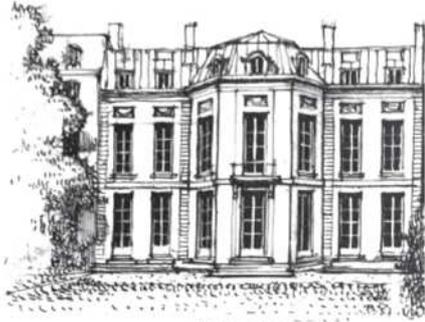
### Porche

Leur composition se réfère au modèle de l'arc de triomphe. Le motif le plus riche est celui des colonnes jumelées portant un entablement et encadrant une ouverture avec arc plein cintre (ex. hôtel Jaucourt 45 rue de Varenne). Ce motif peut se réduire à un simple porche rectangulaire surmonté d'un petit entablement. D'autres dispositifs existent comme celui du pavillon formant un arc de triomphe simplifié (ex. ancienne école des Ponts et Chaussées) ou celui de l'arc dégagé s'appuyant sur deux portions de colonnade (ex. palais de la Légion d'honneur ...).



Il est à noter que dans ce dernier cas comme au palais Bourbon, la clôture sur rue laisse largement passer le regard vers la cour et la façade principale de l'hôtel.

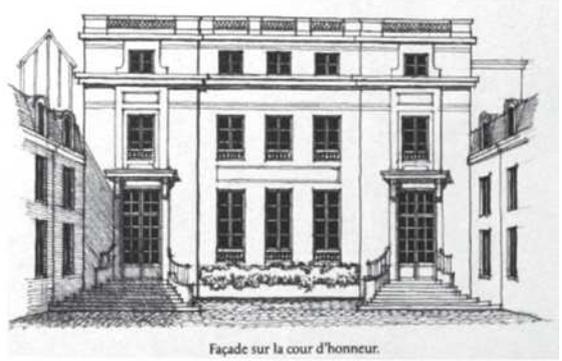
Hôtel entre cour & jardin de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle



Hôtel Bochart de Saron

~21m

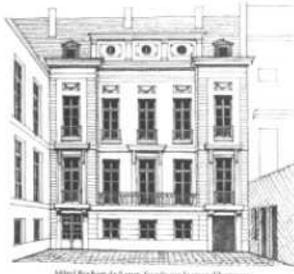
17 rue de l'Université  
HOTEL BOCHART DE SARON  
dessin Michel Poisson



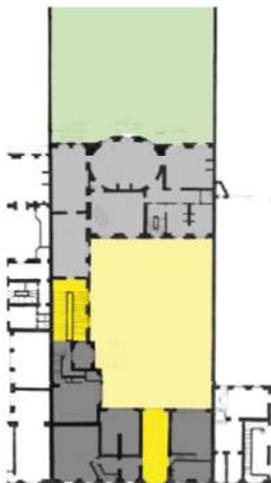
Façade sur la cour d'honneur.

~17m

125 rue de Grenelle  
HOTEL DAMAS D'ANTIGNY  
dessin Michel Poisson

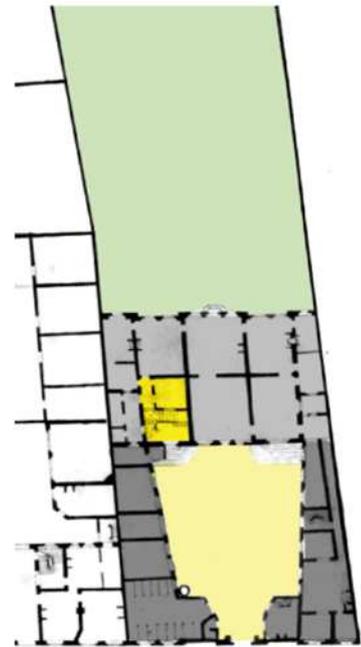


Hôtel Bochart de Saron, façade sur la cour d'honneur



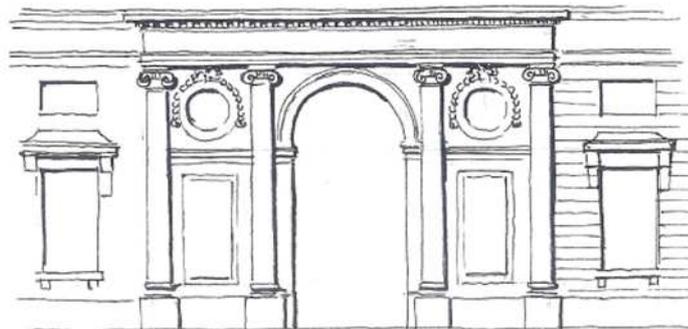
~21m

17  
rue de l'Université  
HOTEL BOCHART DE SARON  
Abel-Thomas Couture 1770  
extrait plan Vasserot 1825 coloré et annoté



~28m

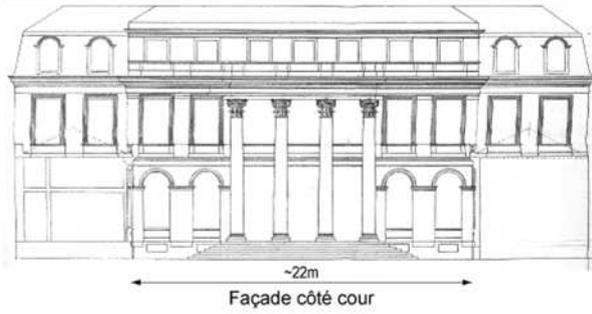
125  
rue de Grenelle  
HOTEL DAMAS D'ANTIGNY  
Mathieu Cherpitel 1776  
extrait plan Vasserot 1825 coloré et annoté



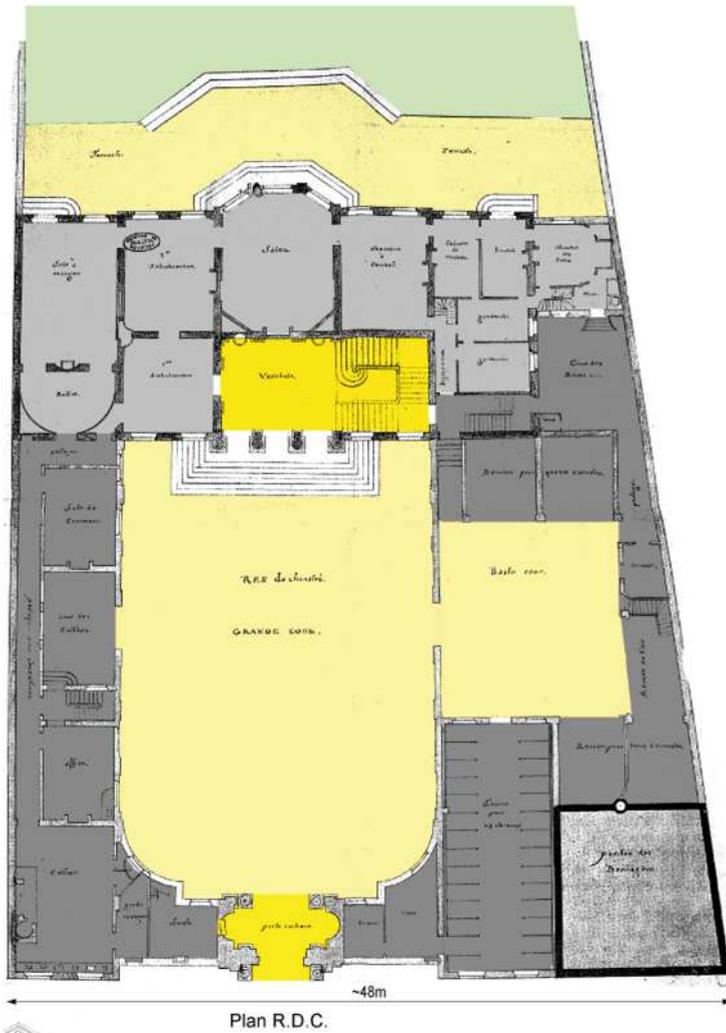
~10m

45 rue de Varenne  
HOTEL DE NARBONNE  
Façade sur rue, état actuel

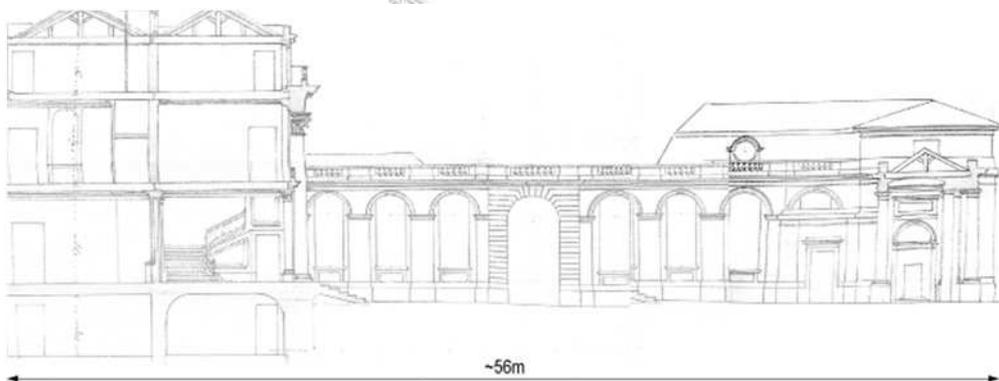
Hôtel entre cour & jardin de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle



~22m  
Façade côté cour



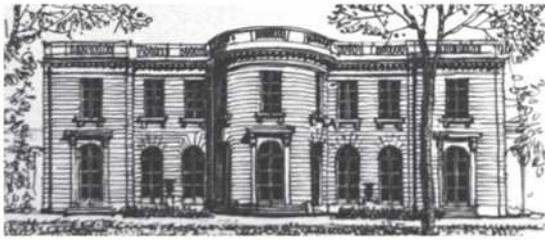
~48m  
Plan R.D.C.



~56m  
Coupe sur grande cour

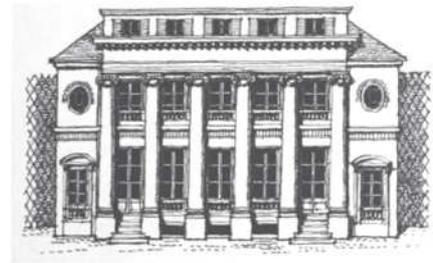
127  
rue de Grenelle  
HOTEL DU CHATELET  
Mathieu Cherpitel 1170-1776 (A.N.S 3708)  
(extrait de J.F Cabestan "La Conquête du plein pied" Edition Picard 2004)

Hôtel entre cour & jardin de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle



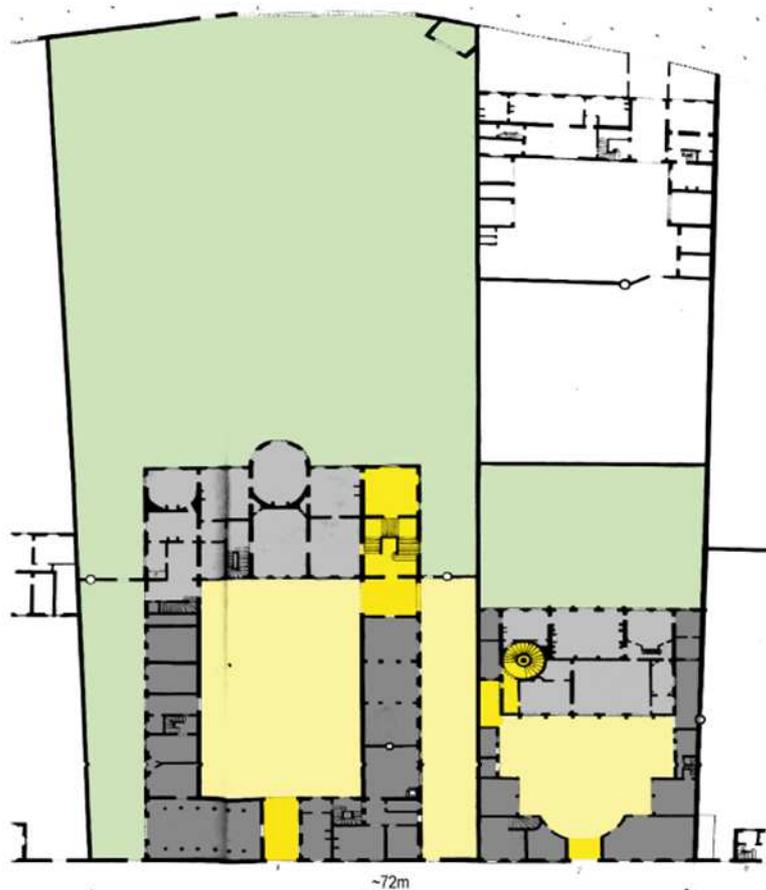
~48m

12 rue Monsieur  
HOTEL DE BOURBON CONDÉ  
dessin Michel Poisson



~24m

8 rue Monsieur  
HOTEL DE JARNAC  
dessin Michel Poisson



~72m

12  
rue Monsieur  
HOTEL DE BOURBON CONDE  
Alexandre-Théodore Brongniat  
1780-1782

8  
rue Monsieur  
HOTEL DE JARNAC  
Etienne-françois Legrand  
1784-1787

extrait plan Vasserot 1825 coloré et annoté

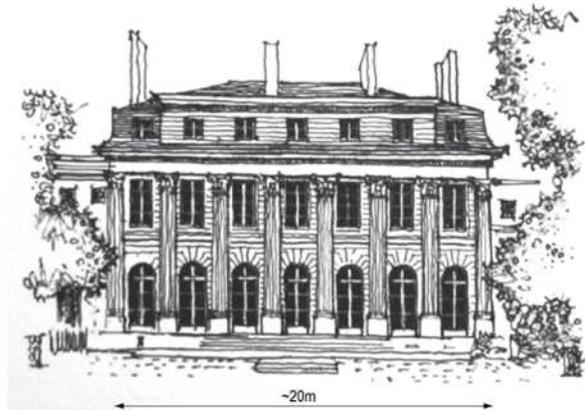


~16m

8 rue monsieur  
Façade sur rue état actuel



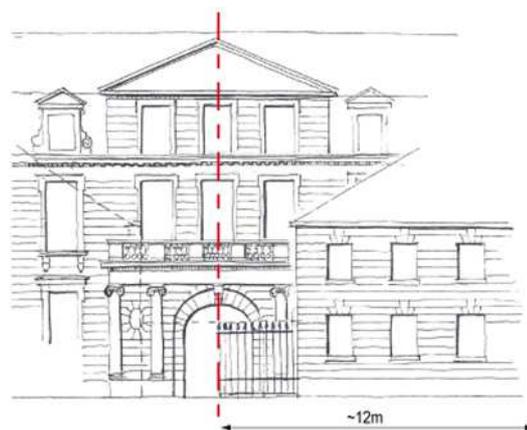
**5 rue Masseran**  
HOTEL DE CONTOU (DE BOISGELIN)  
*dessin Michel Poisson*



**11 rue Masseran**  
HOTEL MASSERANO  
*dessin Michel Poisson*

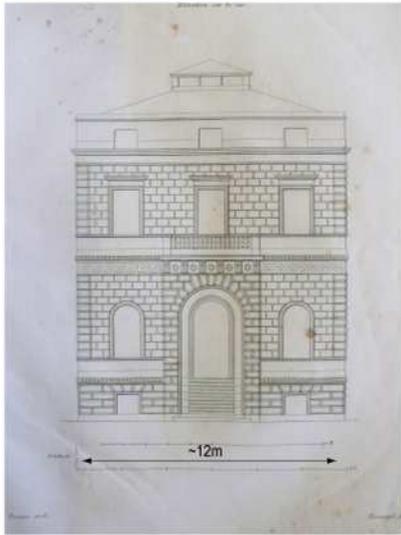


**5** **11**  
**rue Masseran** **rue Masseran**  
HOTEL DE CONTOU (DE BOISGELIN) HOTEL MASSERANO  
Alexandre Théodore Brongniart Alexandre Théodore Brongniart  
1789 1787-1788  
*extrait plan Vasserot 1825 coloré et annoté*

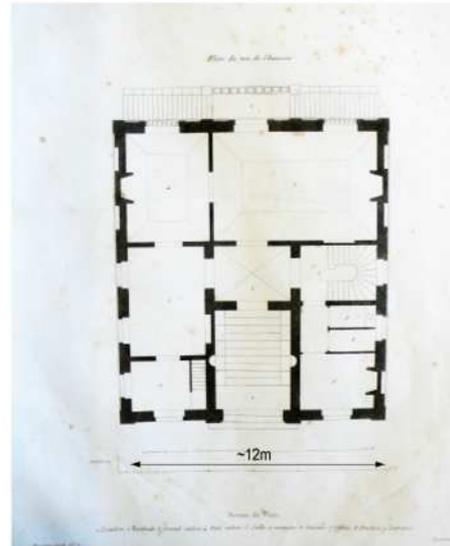


**5 rue Masseran**  
HOTEL DE CONTOU (DE BOISGELIN)  
Façade sur rue état actuel

Hôtel entre cour & jardin de la 1<sup>o</sup> moitié du XIX<sup>e</sup> siècle



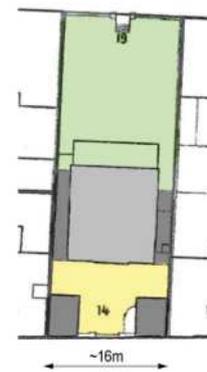
Façade sur rue



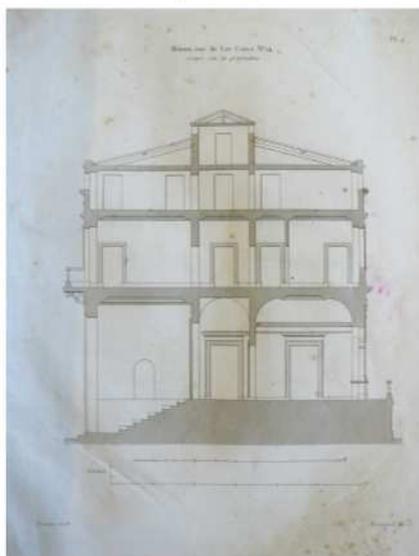
Plan du R.d.c.  
Architecte Prothain 1832  
Gravure Normand fils



Façade sur jardin



14  
rue Las Cases  
HÔTEL DE PARIEU  
Jean Constant Prothain 1832  
extrait plan cadastral actuel coloré et annoté



Coupe  
Architecte Prothain 1832  
Gravure Normand fils



14 rue Las Cases  
Façade sur rue état actuel

## 1.5 Hôtels de la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle

### Localisation

Très peu d'hôtels semblent être construits avant les années 1830 ; leur construction reprendra avec l'ouverture de nouveau quartier d'urbanisation et en particulier les percements de la rue Las Cases, puis de la rue Barbet de Jouy.

### Distribution

L'**entrée du logis** reste dans l'axe de la façade et donne sur un hall qui tend à se confondre avec celui de l'escalier.

La **cour** change de proportions, elle occupe toute la largeur de la parcelle, ce qui permet d'agrandir au maximum la façade d'accès au logis. Les communs se trouvent ainsi dégagés du volume principal.

Il est à noter que dans le cas de l'hôtel du 9 rue Monsieur, l'ensemble cour et jardin est inversé : le jardin se situant du côté de l'accès principal et la cour de communs se situant en arrière ; cette disposition annonce une tendance qui se développera plus tard dans de nombreuses villes.

### Composition de façade

L'architecture de caractère néo-classique s'impose. Les façades sont simples mais tramées par des lignes de joints à refend ; les percements sont très hiérarchisés en fonction du statut des étages.

### Porches

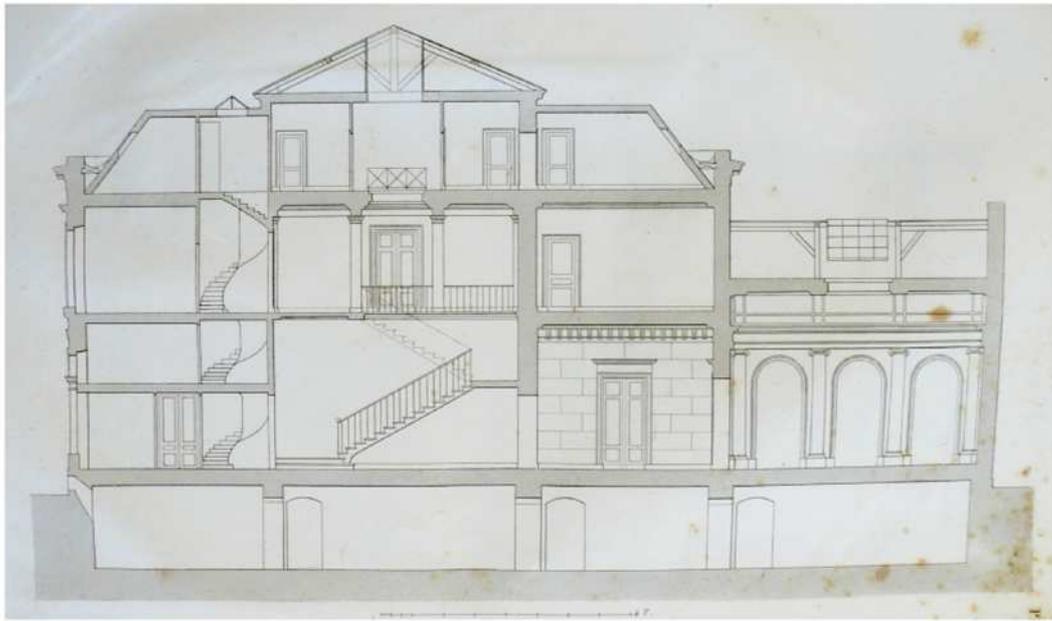
Ils sont traités comme une simple baie avec arc un plein cintre s'inscrivant dans la façade des communs.

Dans certains cas, la façade sur rue est constituée d'une simple grille de serrurerie qui dégage la vue sur la façade principale (ex. hôtel de Parieu 14 rue Las Cases, hôtels 7 et 9 rue Monsieur...) cette disposition se développera surtout dans la période suivante.

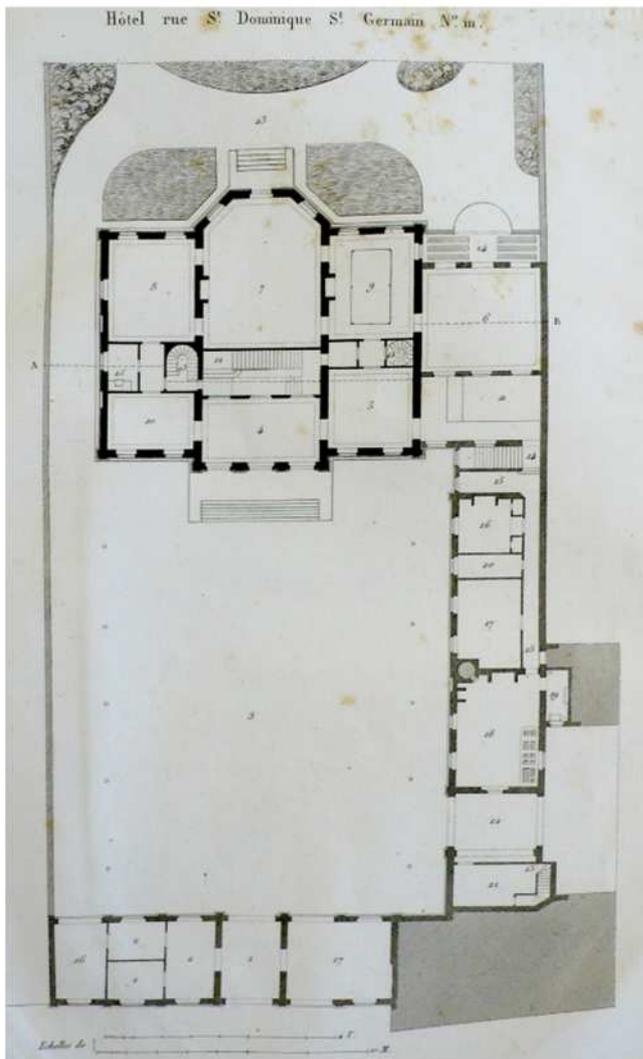


7 9  
rue Monsieur  
vers 1810  
extrait plan Vasserot 1825 coloré et annoté

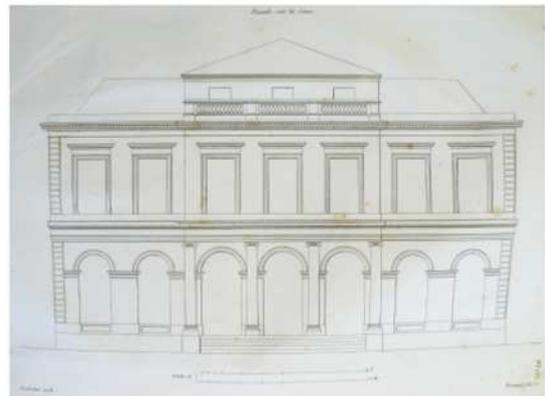
Hôtel entre cour & jardin de la 1<sup>o</sup> moitié du XIX<sup>e</sup> siècle



Coupe  
Gravure A. Normand

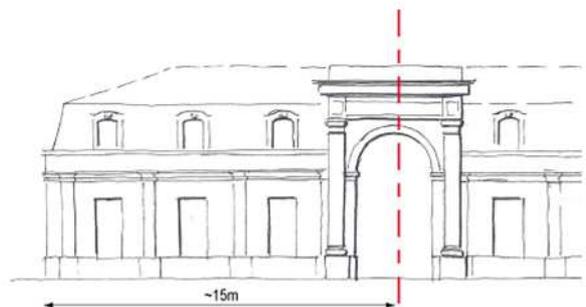


45 rue Saint Dominique  
HOTEL DE MONTMORENCY  
Source?



~22m

Façade sur cour  
Gravure A. Normand



~15m

45 rue Saint Dominique  
Façade sur rue état actuel



11 rue Casimir Périer



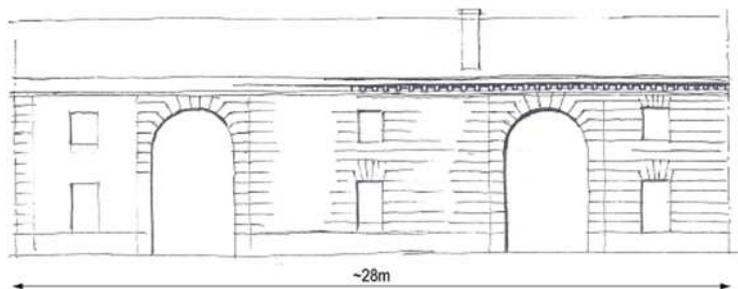
9 rue Las Cases



11 rue Casimir Périer



rue Barbet de Jouy  
vers 1850  
extrait plan cadastral actuel coloré et annoté



32 rue de Barbet de Jouy  
Façade sur rue état actuel

Hôtel entre cour & jardin de la 2<sup>ème</sup> moitié du XIX<sup>e</sup> siècle



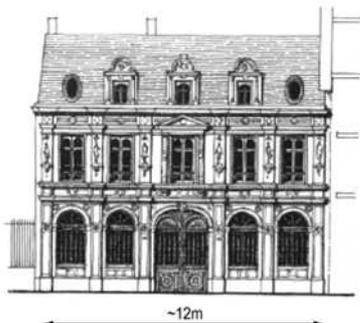
102 rue de Grenelle



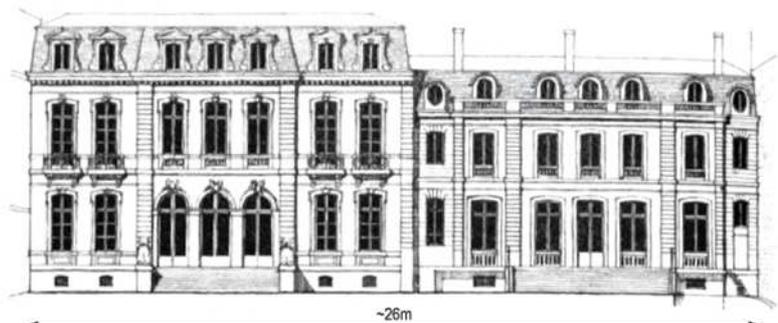
45 rue Saint-Dominique



49 rue Saint-Dominique

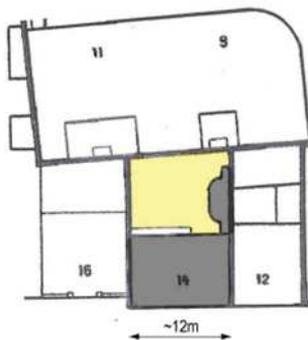


14 rue Vanneau  
dessin Michel Poisson



29 rue Barbet de Jouy  
HOTEL DE LA GRANGE (De LUPPE)  
Louis Adolphe Janvier 1860  
dessin Michel Poisson

33 rue Barbet de Jouy  
HOTEL DE MONTEBELLO  
1860  
dessin Michel Poisson



14 rue Vanneau  
Pierre Charles Dussillion 1835  
extrait plan cadastral actuel coloré et annoté



29 rue Barbet de Jouy  
33  
extrait plan cadastral actuel coloré et annoté

## 1.6 Hôtels de la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle

### Localisation

Ils constituent un ensemble assez hétérogène et relativement dispersé. Plusieurs de ces édifices se situent sur la rue Barbet de Jouy dont le percement était encore relativement récent. D'autres correspondent à la reconstruction totale ou partielle d'anciens hôtels (l'hôtel de Monaco 57 rue Saint Dominique) ; c'est en particulier le cas des hôtels situés dans la partie du quartier d'Orsay incendiée lors de la « Commune ».

### Distribution

Dans la plupart des cas, elle reste très voisine de celle de la période précédente. Le principe de l'entrée dans l'axe de la façade et l'escalier monumental sur le côté du hall est maintenu mais l'architecture de l'escalier évolue : les volées sont droites, soutenues par des colonnes (ou simplement ornées de pilastres).

L'organisation de l'espace à partir de la rue est également bien identifiable ; la clôture constituée d'une grille et le retrait ménagé entre les communs et la façade principale permet d'ouvrir au maximum la vue sur celle-ci.

### Composition de façade

L'architecture évolue vers un répertoire éclectique très inspiré de références historiques d'où le qualificatif d'historiciste souvent employé pour identifier cette tendance. Les références peuvent être très diverses : le néo-gothique et le néo-renaissance sont développés dans la réalisation de petits hôtels (ou maisons bourgeoises), mais la référence principale pour les grands hôtels est celle des architectures du début et milieu du XVIII<sup>e</sup> siècle. La ressemblance est parfois troublante mais ces constructions restent identifiables par la nature de leur détail et surtout par la présence d'une entrée axiale qui restait très exceptionnelle dans la période d'origine.



53 rue Saint-Dominique



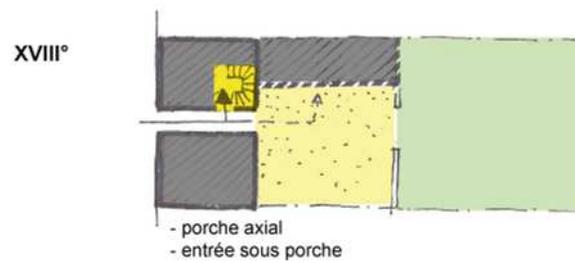
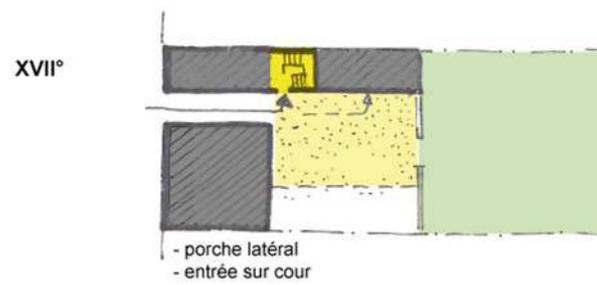
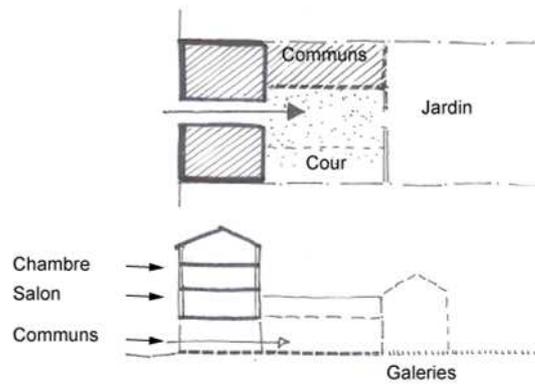
Hôtel Kinsky  
53 rue Saint-Dominique



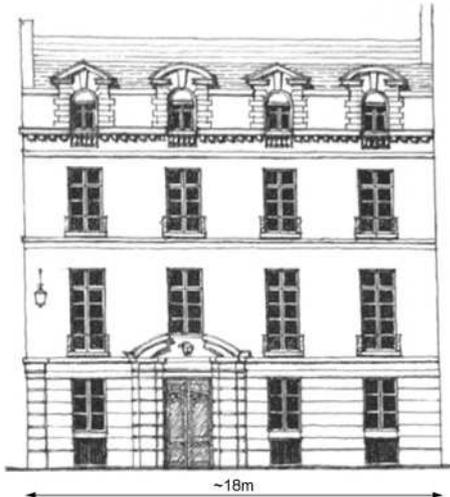
Hôtel de Pomereu  
67 rue de Lille



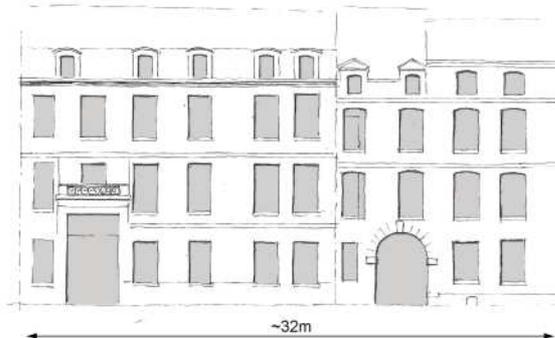
## 2. Hôtels entre rue & cour avec jardin



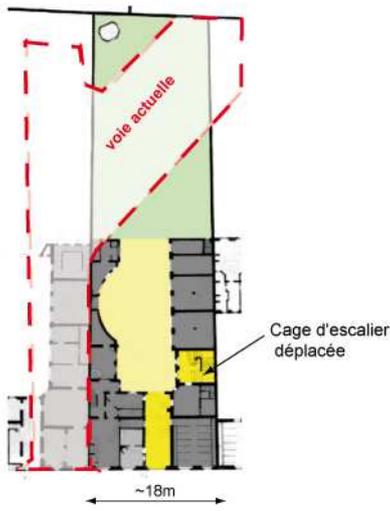
Hôtel entre rue & cour avec jardin du XVII<sup>e</sup> siècle



21 rue de l'Université  
Guyard et Mercier 1640-1643  
dessin Michel Poisson



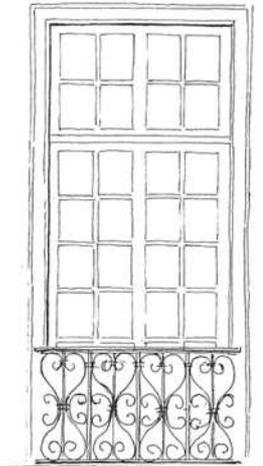
25 rue de Grenelle 27  
Façade sur rue, état actuel



21 rue de l'Université  
HÔTEL DE LA SALLE  
DE BRAGELONGNE DE CAMBACERES  
extrait plan Vasserot 1825 coloré et annoté



25 rue de Grenelle 27  
Croquis d'après Plan Vasserot 1825



25 rue de Grenelle

## 2.1 Hôtels du XVII<sup>e</sup> siècle

### Localisation

Ces hôtels sont implantés principalement le long des rues de Grenelle et du Bac, c'est-à-dire le long des voies anciennes et en dehors d'opérations d'urbanisme qui marquent l'histoire de ce quartier.

### Distribution

Cette typologie semble avoir été la plus courante jusqu'à la fin du XVII<sup>e</sup> siècle.

Elle se compose d'un corps principal de construction percé par un porche, le logis se situe à l'étage avec le grand salon au-dessus du porche.

**Les communs** occupent le rez-de-chaussée et un éventuel entresol ; ils se développent souvent sur un ou deux côtés de la cour dont la symétrie n'est pas toujours acquise.

**L'escalier** monumental ouvre sur la cour, il se développe autour d'un vide central sur deux niveaux.

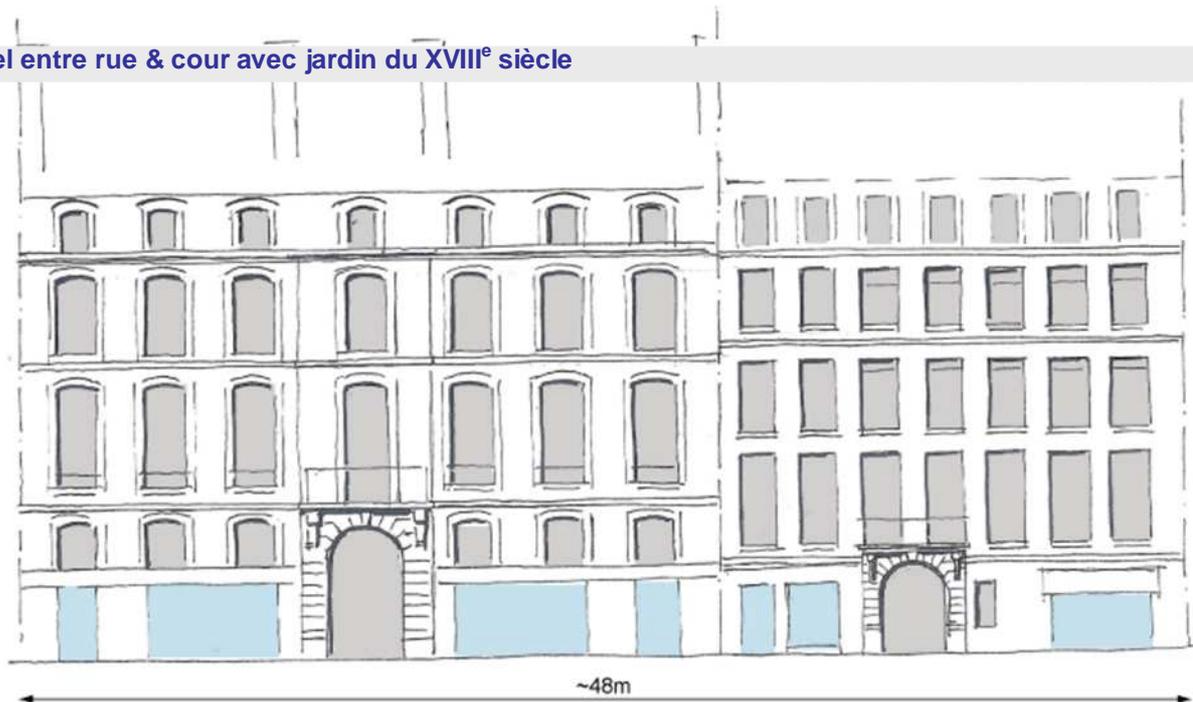
**Le jardin** constitue le prolongement visuel de la cour.

### Composition de façade

La façade sur rue se compose autour du porche surmonté d'un fronton triangulaire ou plus exceptionnellement bombé comme à l'hôtel de la Salle.

La façade est couronnée de grandes lucarnes de pierres surmontées par des frontons triangulaires ou bombés (parfois alternés).

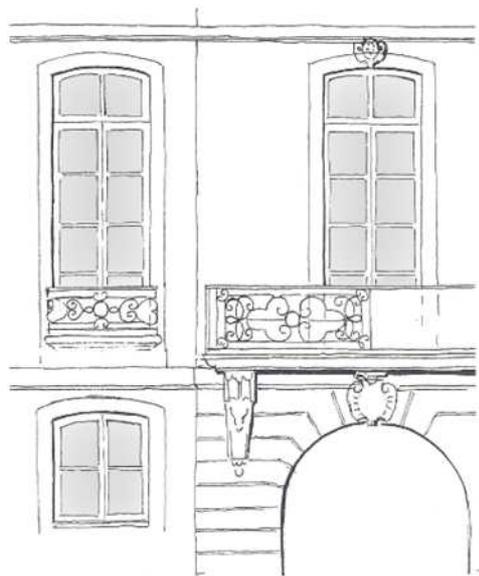
Hôtel entre rue & cour avec jardin du XVIII<sup>e</sup> siècle



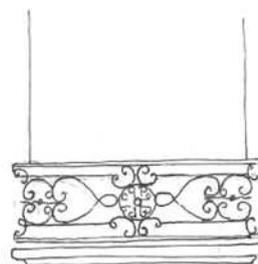
97 HÔTEL DE SÉGUR François Debias-Aubry 1722  
rue du Bac  
Façade sur rue, état actuel 99



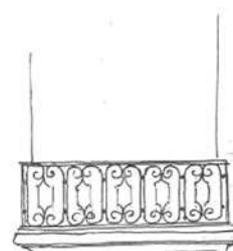
97 rue du Bac 99  
~48m  
extrait plan Vasserot 1825 coloré et annoté



97 rue du Bac  
Façade sur rue état actuel



97 rue du Bac



99 rue du Bac

## 2.2 Hôtels du XVIII<sup>e</sup> siècle

### Localisation

Ces hôtels se situent dans les mêmes quartiers que les précédents ; il s'agit même parfois d'une reprise d'hôtels plus anciens.

### Distribution

La distribution reste la même qu'à la période précédente :

**Le corps principal** de construction est percé par un porche, le logis se situe à l'étage, le grand salon s'ouvre sur un balcon au-dessus du porche.

**Les communs** occupent le rez-de-chaussée et un éventuel entresol, ils se développent sur la cour selon une composition si possible symétrique (ce qui peut amener à réaliser une fausse façade contre l'un des mitoyens).

**L'escalier monumental** ouvre sur la cour, mais l'entrée du hall est abritée par le porche.

**Le jardin**, constitue le prolongement visuel de la cour.

### Composition de façade

La façade sur rue se compose autour du porche surmonté d'un balcon qui remplace le fronton de la période précédente ; celui-ci subsiste parfois au dernier niveau.

Les lucarnes sont abandonnées au profit d'un comble à bris Mansart.

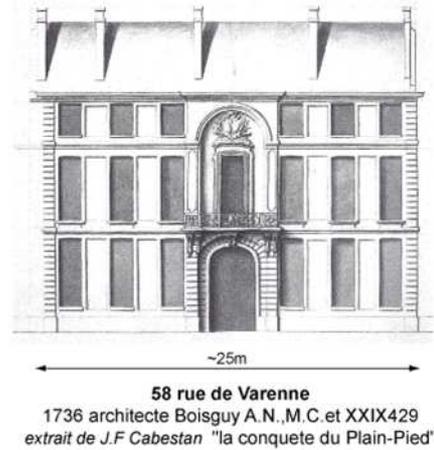
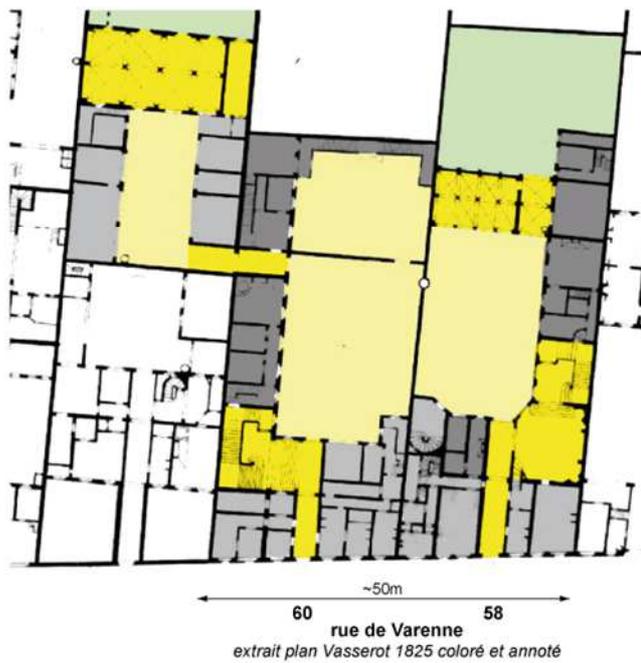
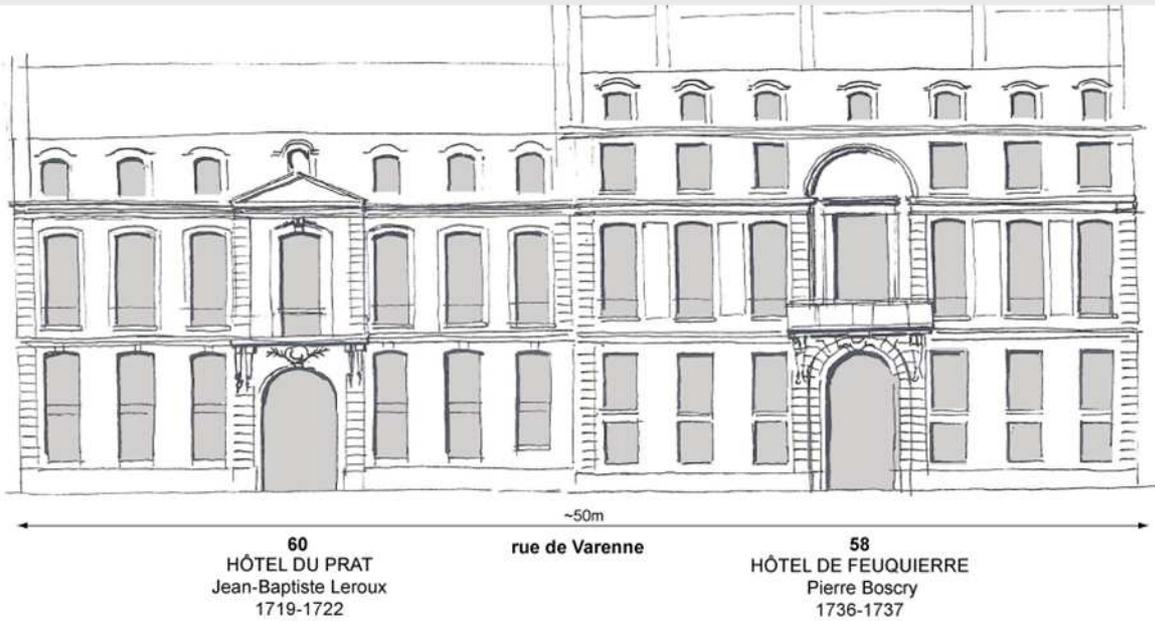


97 rue du Bac



99 rue du Bac

Hôtel entre rue & cour avec jardin du XVIII<sup>e</sup> siècle



### 3. Hôtels entre rue & cour sans jardin

Cette dernière forme regroupe probablement trois types de programme :

- l'hôtel particulier unifamilial,
- la maison à loyer de grand standing comme cela semble être connu pour les 18 et 20 rues de l'Université,
- le programme mixte d'un hôtel particulier comportant aussi des logements ou des boutiques en location.

#### Localisation

Ces constructions sont pour la plupart réalisées dans le cadre du lotissement Barbier sur des parcelles de dimensions moyennes : 10 à 15 mètres de large pour une profondeur de 20 à 40 mètres. Ce type de programme s'est développé sur les grandes parcelles du quai Voltaire (plusieurs seront ensuite remplacés par des immeubles de rapport).

#### Distribution

Celle-ci est très voisine de celle des hôtels entre rue et cour avec jardin décrite précédemment et elle évolue de façon assez semblable :

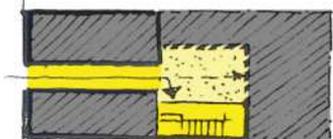
- **Un porche** donne accès à la cour distribuant l'escalier principal et les communs.
- **Le rez-de-chaussée** est entièrement dévolu aux services ou aux éventuelles boutiques.
- **Les pièces de réception** se situent au-dessus du porche.

La principale différence réside dans le fait que l'axe du porche butte sur un mur ornementé ou mieux un bâtiment qui participe à la composition de l'ensemble. La cour prend souvent une allure de petite cour d'honneur. Une seconde cour plus discrète est parfois ménagée pour les activités domestiques et les chevaux (ex.103 rue du Bac).

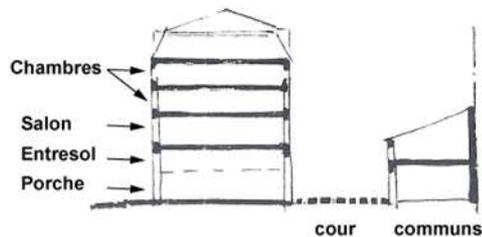


1 rue de la Chaise

**A cour simple**



- porche
- cour de communs
- logis aux étages

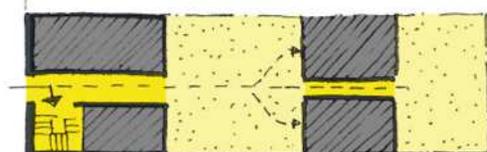


**A cour ordonnancée**



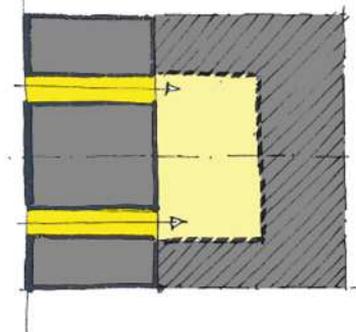
- cour de communs ordonnancée
- escalier sur porche

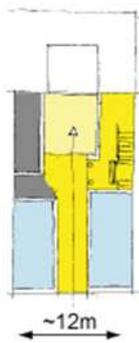
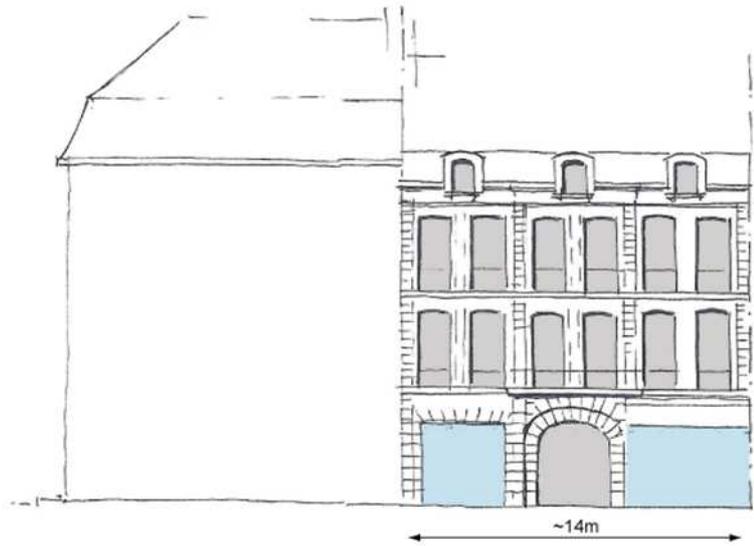
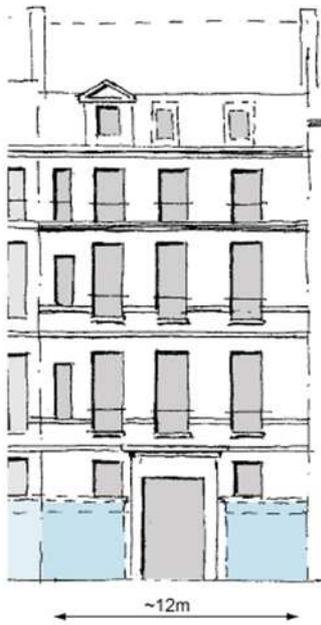
**A double cour**



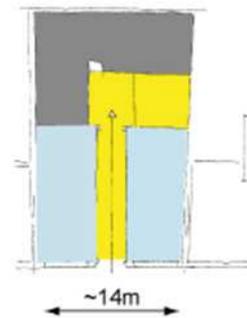
- cour principal et cour d'écuries

**jumelle par la cour**

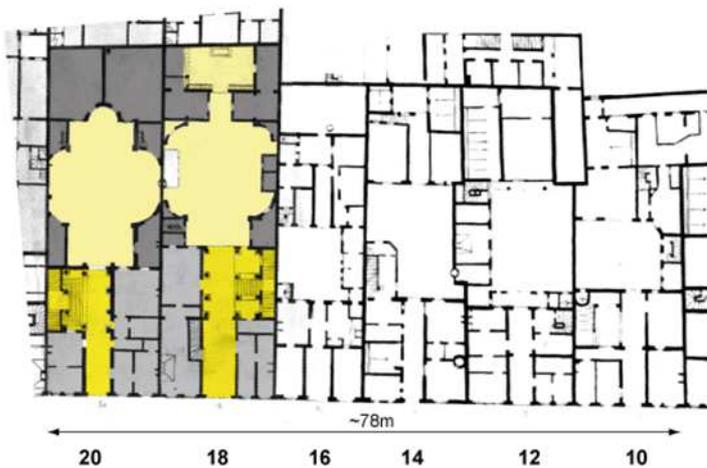




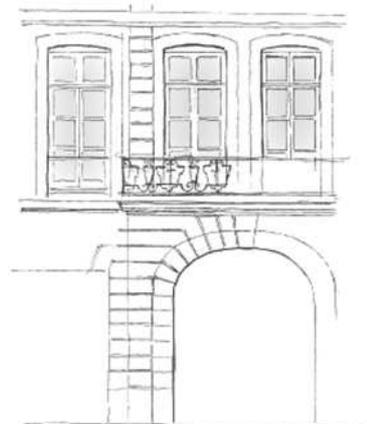
**18**  
rue des Saint Pères  
Croquis d'après existant



**21**  
rue du Bac  
Croquis d'après existant

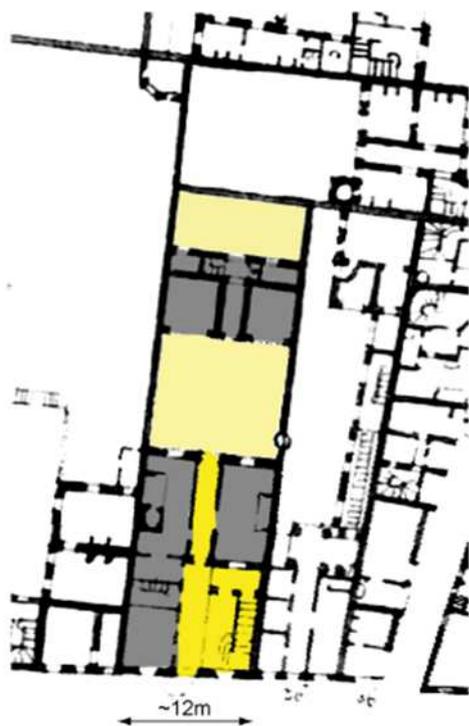
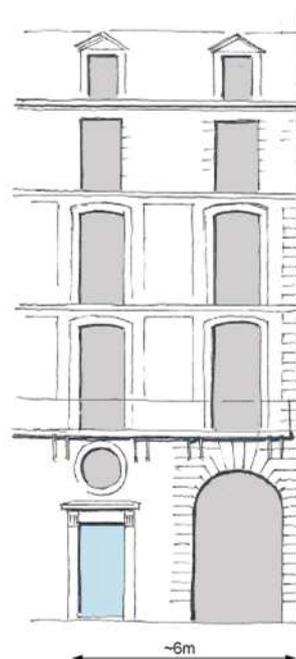
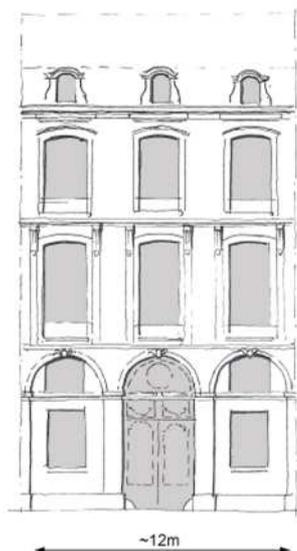


**rue de l'Université**  
Gabriel Leduc 1667-1671  
extrait plan Vasserot 1825 coloré et annoté

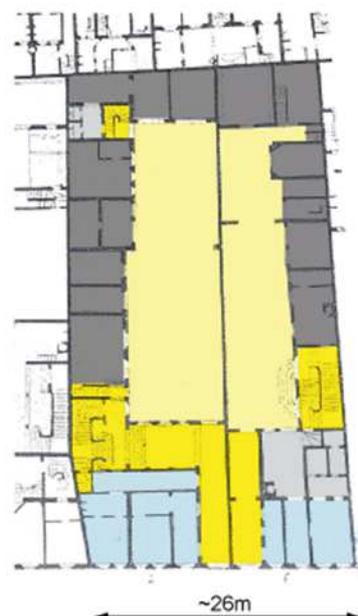


**21 rue du Bac**  
Façade côté rue, état actuel

## Hôtel entre rue & cour sans jardin mi XVIII<sup>e</sup>

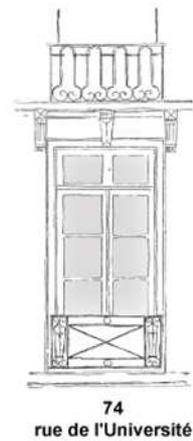
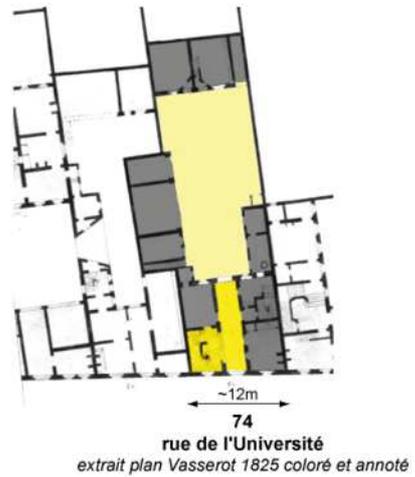
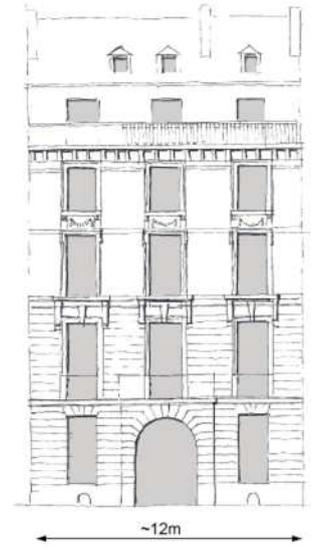
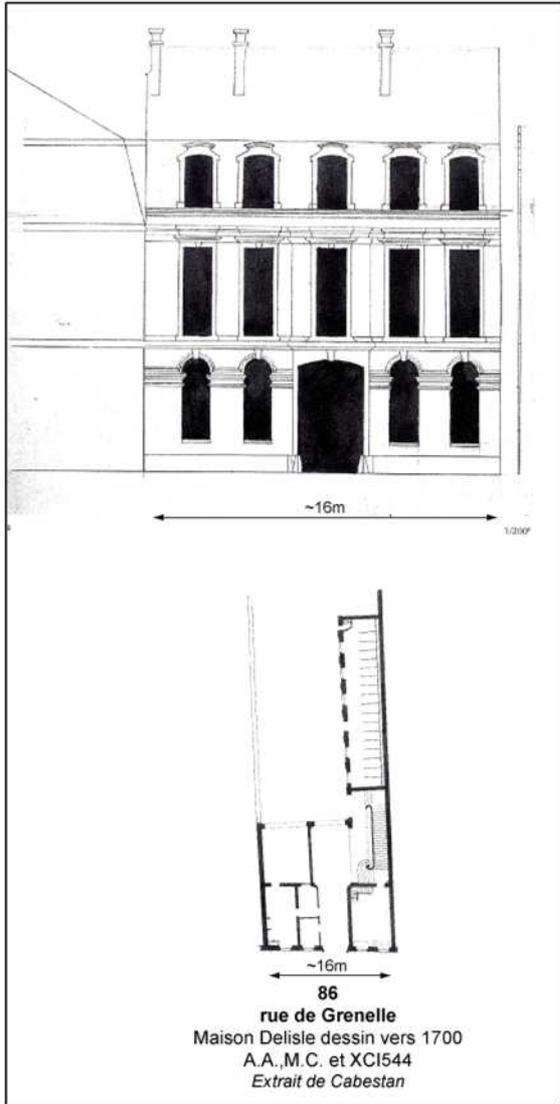


**102**  
**rue du Bac**  
extrait plan Vasserot 1825 coloré et annoté



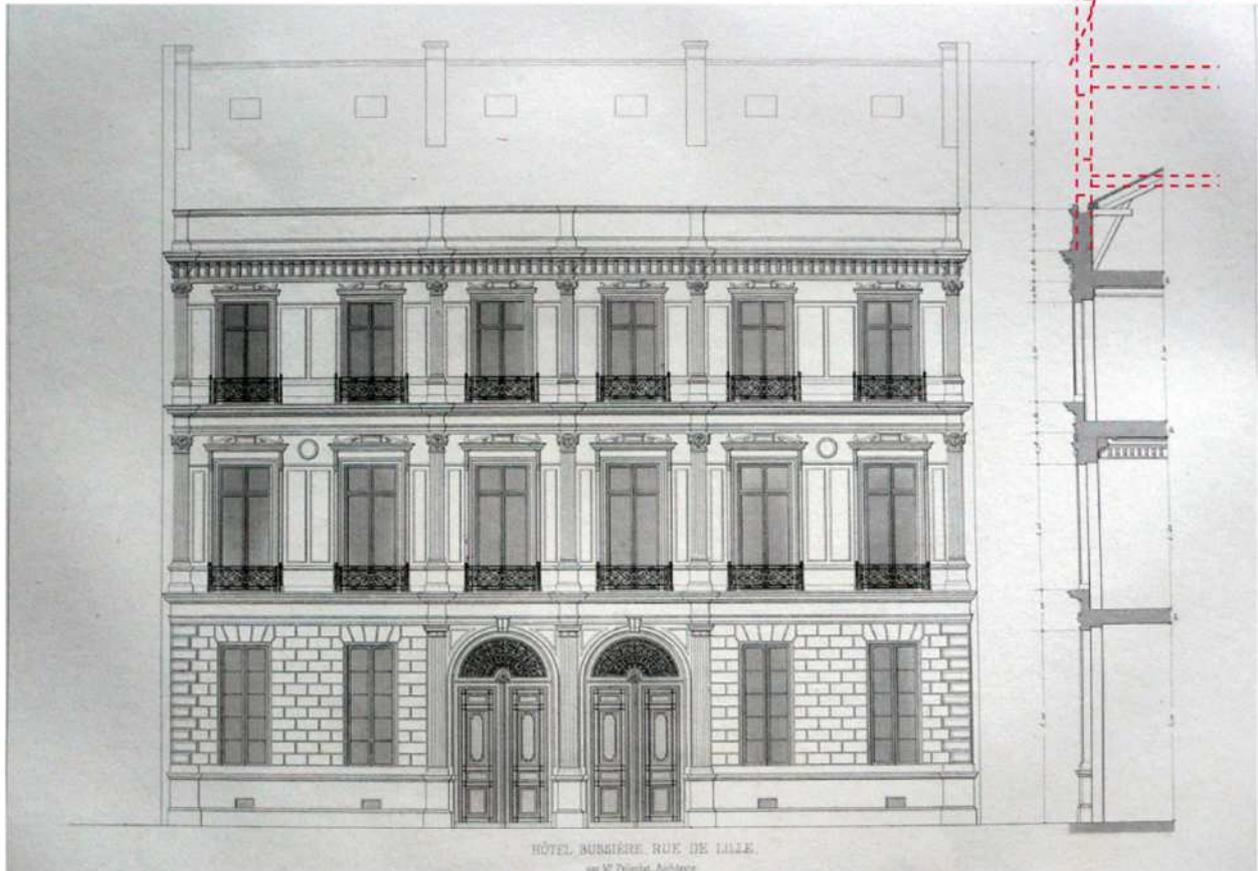
**7**  
**quai Voltaire**  
extrait plan Vasserot 1825 coloré et annoté

Hôtel entre rue & cour sans jardin fin XVIII<sup>e</sup>



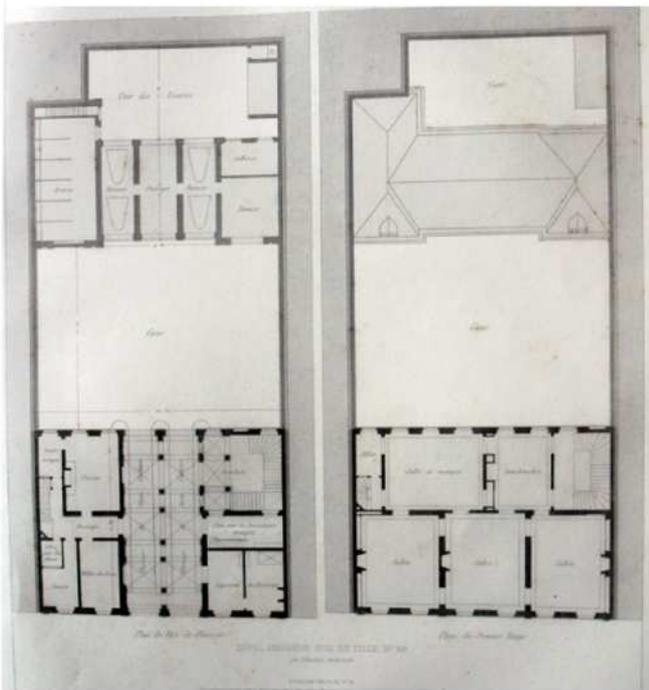
## Hôtel entre rue & cour sans jardin XIX<sup>e</sup>

Maison aujourd'hui surélevé de deux étages et un comble Mansart

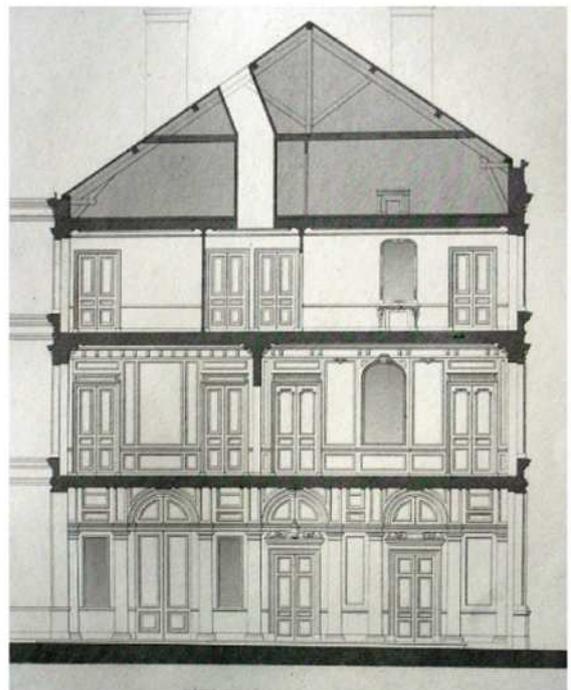


HÔTEL BUSSIÈRE, RUE DE LILLE,  
par M<sup>r</sup> Trépolet, Architecte

Façade côté rue



Plans R.D.C. et étage  
86 rue de Lille  
HOTEL BUSSIÈRE  
Pellechet vers 1860



Coupe sur le passage de porte cochère

## 4. Les derniers avatars de l'hôtel fin XIX<sup>e</sup> – début XX<sup>e</sup> siècle

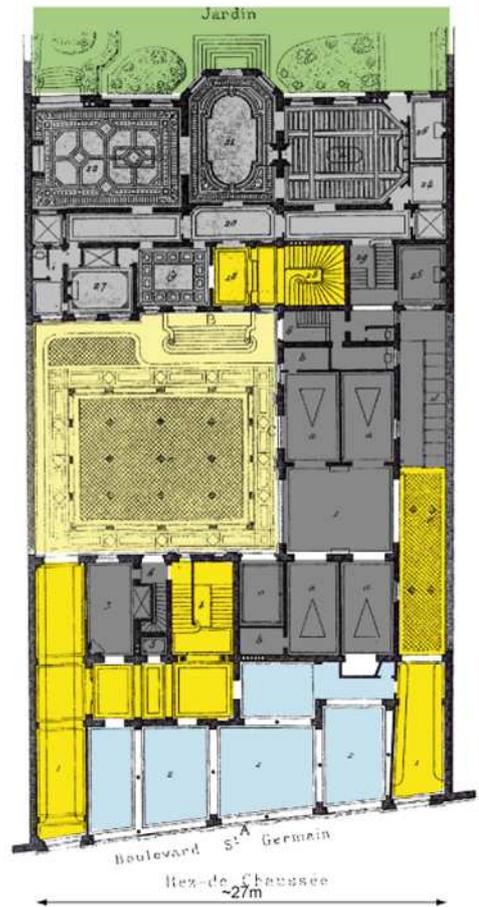
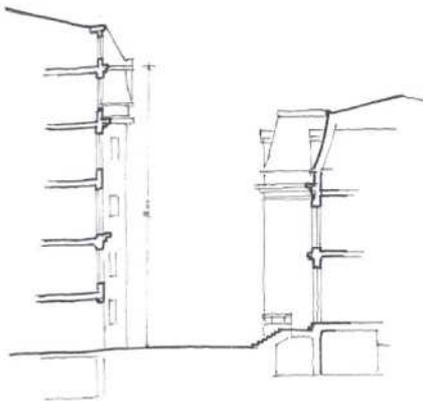
Quelques « hôtels » sont encore construits à la fin du XIX<sup>e</sup> mais leur programme et leur distribution s'adaptent aux nouveaux modes de vie et de confort (invention de l'électricité, du chauffage central, de l'automobile...).

Les exemples de réalisation sont relativement peu nombreux et il est difficile d'en faire émerger une véritable typologie comme dans les périodes précédentes ; cependant plusieurs tendances peuvent être dégagées :

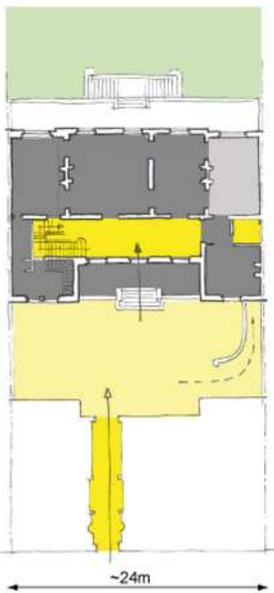
- **la mixité des programmes** : cette mixité ne constitue pas une véritable nouveauté, en effet les hôtels traditionnels comportaient souvent des logis locatifs dans les étages ou dans des bâtiments sur cour et dès le début du XIX<sup>e</sup> siècle de nombreux bâtiments de communs ont été remplacés par des immeubles de rapport ; la nouveauté réside dans la réalisation coordonnée des deux programmes.
- **La compacité des volumes** : les communs tendent à être regroupés dans un sous-sol semi enterré rassemblant les cuisines, buanderies,... et même garages à voiture.
- **La complexité des circulations verticales** : la séparation très stricte des circulations entre invités, les maîtres de maison, les domestiques et les éventuels locataires était traditionnellement résolue par un ensemble de cours et d'accès indépendants ; la compacité des nouveaux programmes impose la recherche de nouvelles solutions permettant de ne pas déroger aux conventions sociales. Les circulations verticales se multiplient et se spécialisent ; c'est ainsi que l'hôtel 16 rue Martignac (1914) comporte 7 escaliers différents dont trois reliant seulement le rez-de-chaussée et le sous-sol.



~24m  
**54 rue de Varenne**  
**HÔTEL RICOIS 1878**  
 Croquis d'après d'autorisation de construire



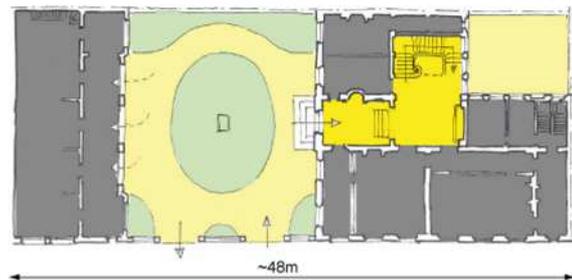
Boulevard St Germain  
 Hex-de-Chaussée  
 ~27m  
**195 boulevard Saint-Germain**  
 Hôtel et maison à loyer  
 Charles Garnier Architecte vers 1880



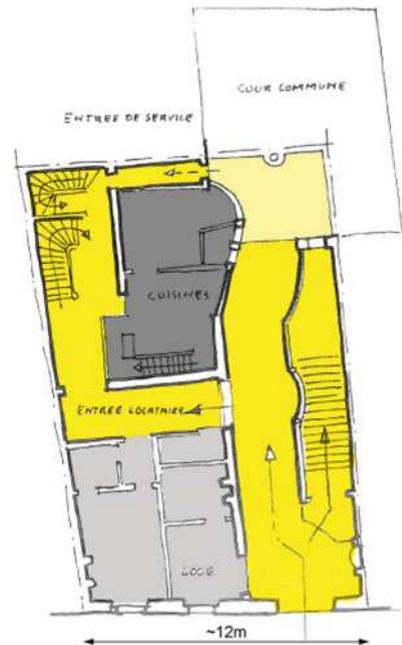
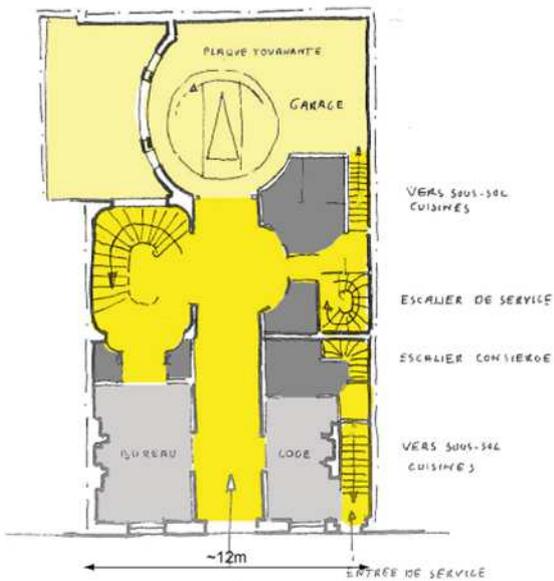
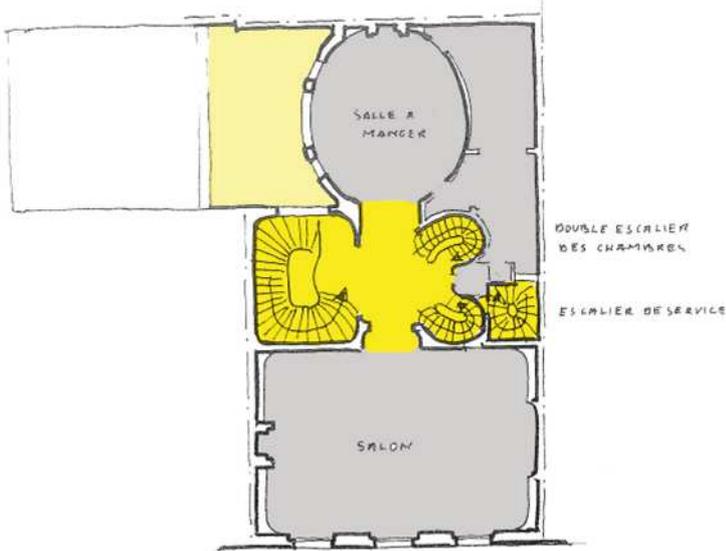
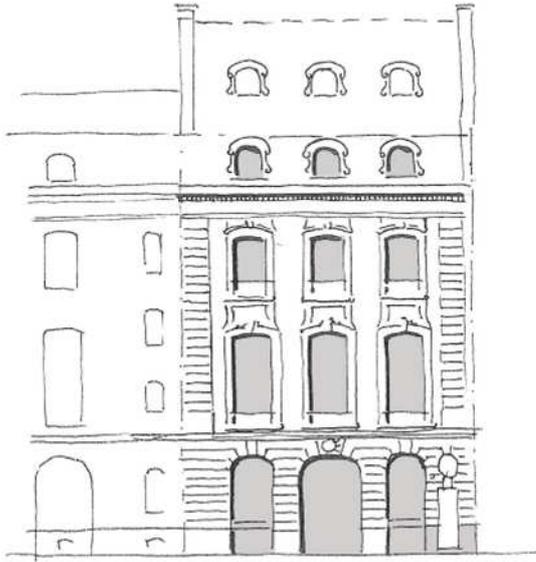
~24m  
**54 rue de Varenne**  
**HÔTEL RICOIS 1878**  
 Croquis d'après demande d'autorisation de construire



**20 rue de Martignac**  
**HÔTEL DE VOGUE 1882**

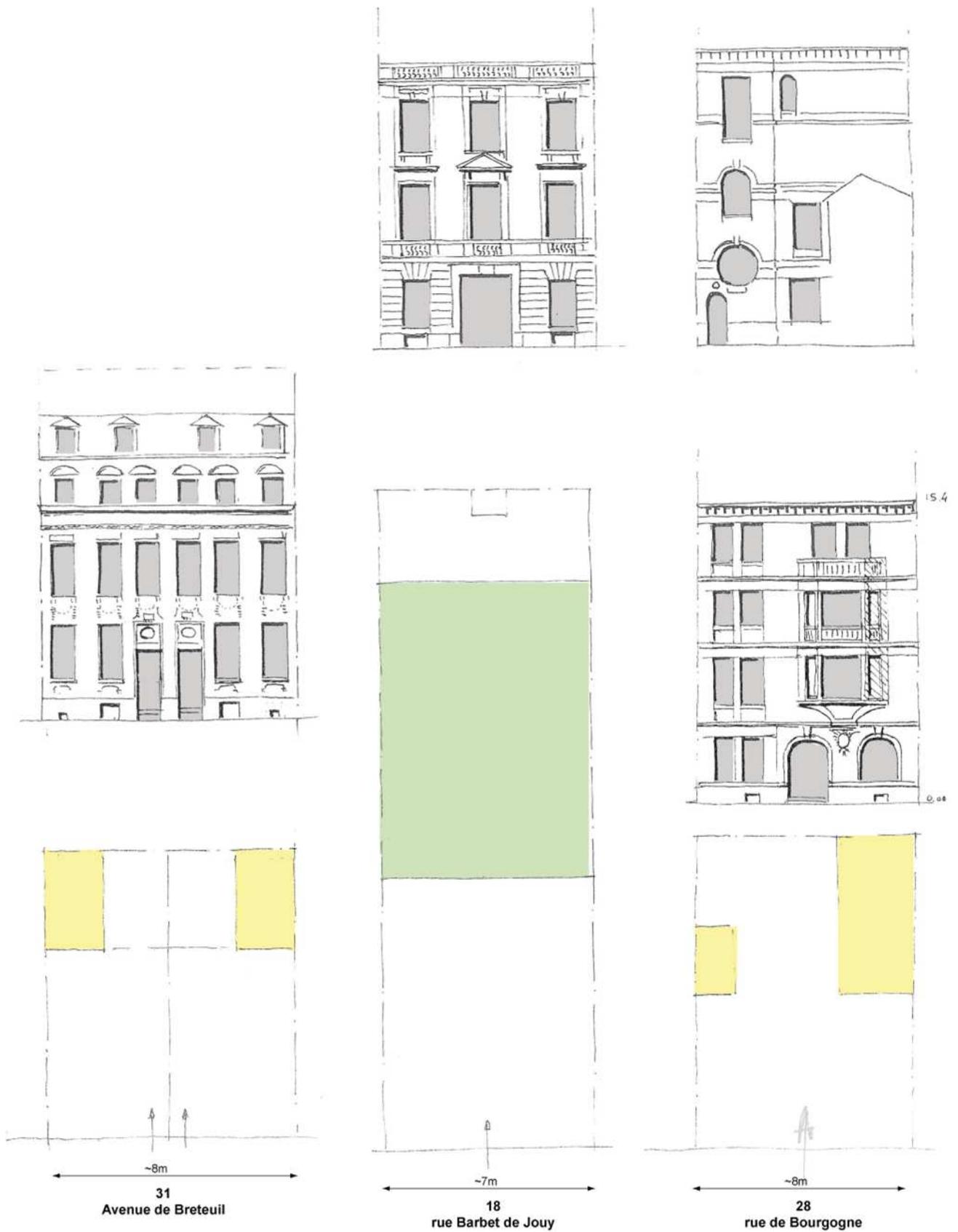


~48m  
**20 rue de Martignac**  
**HÔTEL DE VOGUE 1882**  
 Croquis d'après demande d'autorisation de construire



16  
rue de Martignac  
1914  
D'après dessin  
demande d'autorisation de permis de construire

57  
rue de Varenne  
1912  
D'après dessin  
demande d'autorisation de permis de construire



## 5. De l'hôtel à la maison bourgeoise

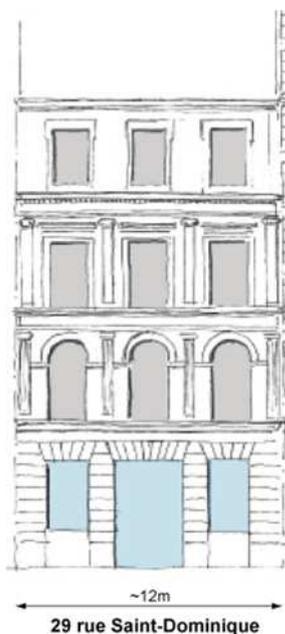
Le programme de la maison d'habitation unifamiliale a probablement existé à toutes les époques. Les plus anciennes semblent avoir été toutes très modifiées et se confondent aujourd'hui avec les typologies de maisons à boutiques et maisons à loyer et sont analysées dans le chapitre suivant. Le terme de maison bourgeoise a été retenu pour désigner les programmes de ce type réalisés à partir du début du XIX<sup>e</sup> siècle et dont il reste d'assez nombreux exemples dans les quartiers les plus récents c'est-à-dire à l'Ouest des rues Vaneau et Bellechasse et en particulier dans les îlots proches de Saint-François-Xavier.

### Hauteur

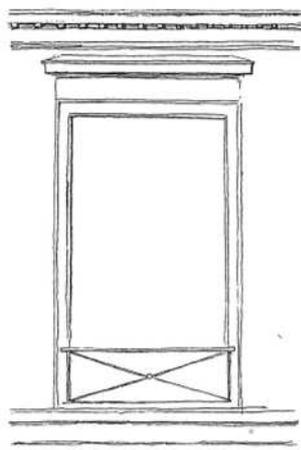
Ces constructions sont facilement identifiables par leur relative faible hauteur : en général deux à trois étages seulement.

### Distribution

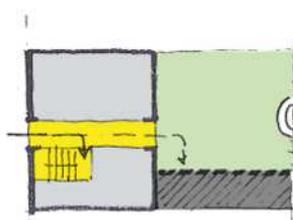
Certaines de ces maisons présentent une distribution très proche de celle des hôtels dont elles ne se différencient que par leurs dimensions plus modestes. Mais la plupart se contentent d'une entrée piétonne suivie d'un petit hall qui distribue les pièces de réceptions et la cuisine au rez-de-chaussée et l'escalier de l'étage. Parfois, un porche sur le côté de la maison donne accès à de petits communs.



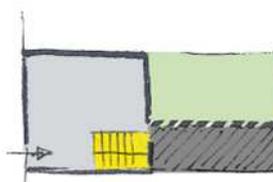
~12m  
29 rue Saint-Dominique



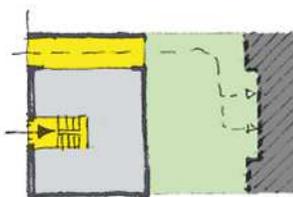
31 rue Saint-Dominique



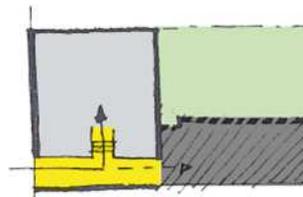
- porche central  
- entrée sous porche



- accès piéton seulement



- porche latéral  
- commun en fond de jardin  
- hall d'entrée sur rue



- porche latéral  
- entrée sous porche  
- garage en fond de porche

## Les immeubles à façade d'hôtel

Lorsque vers 1880 il s'agira de créer une façade urbaine sur à l'esplanade des Invalides (rue de Constantine), le choix se portera sur une mise en scène de la « grande architecture » européenne du XVII<sup>e</sup> siècle. Les façades donnant sur l'esplanade sont majestueuses et s'inspirent très fidèlement des meilleurs exemples d'hôtels des capitales européennes mais la profondeur, très limitée des parcelles, réduit les espaces arrière à de simples courètes.



5 rue de Constantine



11 rue de Constantine



19 rue de Constantine



31 rue de Constantine



54 rue de Bourgogne



11 rue de Solférino

## 6. Processus de transformation des hôtels

Les transformations de ces hôtels ont suivi trois logiques différentes :

### **Actualisation à la mode stylistique et agrandissement**

L'un et l'autre sont liés lorsqu'il s'agit de surélever un hôtel à simple rez-de-chaussée (ex. hôtel Kinski 53 rue Saint-Dominique) ou de doubler l'épaisseur d'un hôtel du XVII<sup>e</sup> comportant une simple enfilade de pièces à double orientation (ex. hôtel de Sennectère. 24 rue de l'Université).

Certaines transformations sont encore plus radicales comme à l'hôtel de Maillebois, 102 rue de Grenelle, où il s'agit de la transformation d'un hôtel entre rue et cour en hôtel entre cour et jardin, l'ancien logis étant transformé en commun.

### **Evolution du programme – rentabilisation**

Beaucoup de maître d'ouvrage vont être tentés de rentabiliser leur parcelle en associant hôtel et maison à loyer et plus tard immeuble de rapport. C'est ainsi que les hôtels dont le logis se situait entre rue et cour se sont souvent transformés en immeuble de rapport ; lorsque la parcelle était de bonne profondeur, un nouveau logis d'hôtel entre cour et jardin a parfois été rajouté ; dans le cas de parcelles plus courtes, un immeuble de rapport peut être adossé au fond de parcelle ou dégagé de celui-ci par une simple courette.

Les corps de communs ont aussi souvent été surélevés ou remplacés par des immeubles de rapport.

### **Changement d'affectation**

Depuis la Révolution, beaucoup de ces hôtels ont complètement changé de statut pour être affectés à des ministères ou diverses grandes institutions. Dans ce cas, la cour d'honneur et les pièces de réception ont en général été maintenues dans un état proche de celui d'origine mais le contexte bâti a beaucoup évolué.

### **Transformations contemporaines**

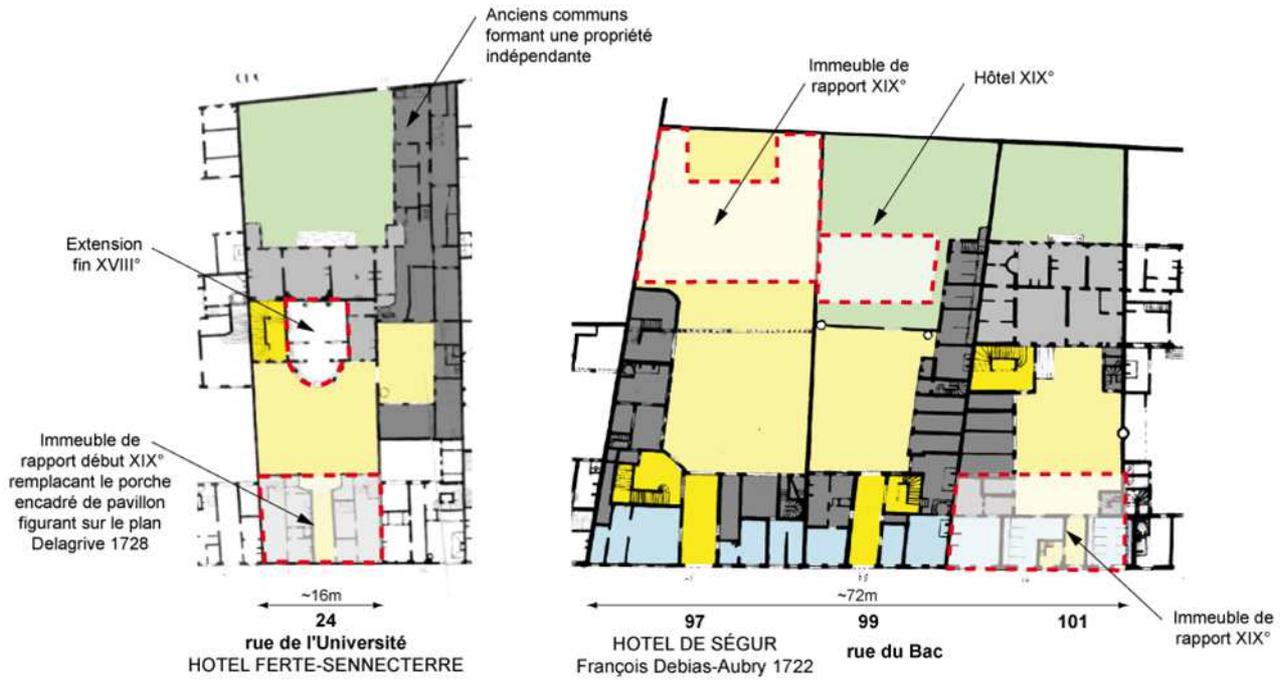
Elles sont, a priori, plus respectueuses de l'intégrité des volumes de ces hôtels déjà tous protégés par le premier PSMV.

Les évolutions sont de plusieurs types :

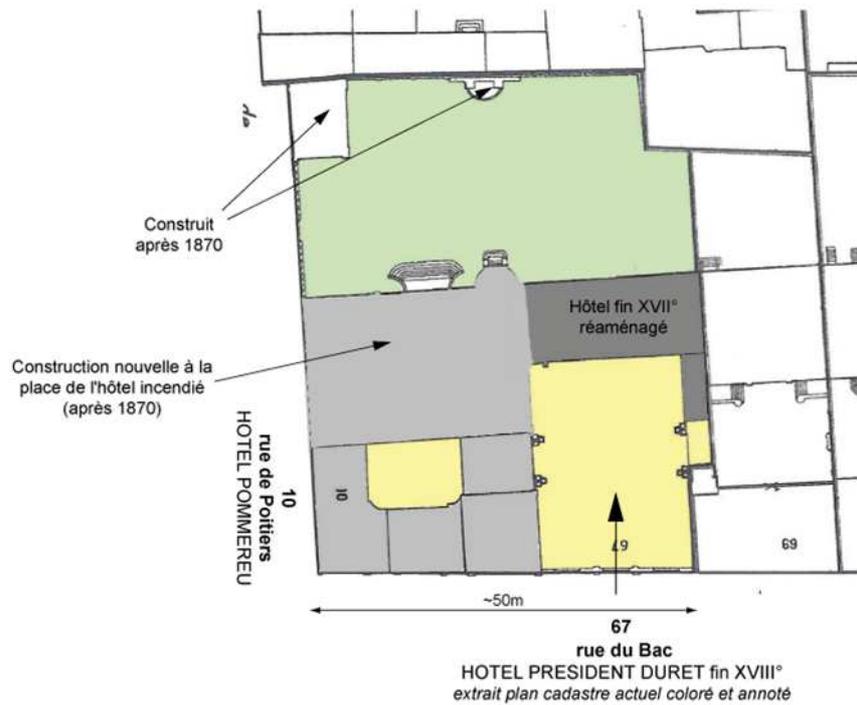
- découpe de l'hôtel en appartements de luxe,
- adaptation aux besoins d'un riche propriétaire,
- transformation en siège de société.

La première est, a priori, la plus redoutable dans la mesure où elle menace l'intégrité du programme de l'édifice. Les deux autres restent très attachées au maintien de l'ensemble du dispositif de réception et de mise en scène qui est le propre du programme d'origine.

Toutes ont en commun la demande de nouveaux éléments de confort, équipements sanitaires, parc de stationnement, renforcement de l'isolation...et parfois même piscines, qui les fragilisent quand ils ne les dénaturent pas.

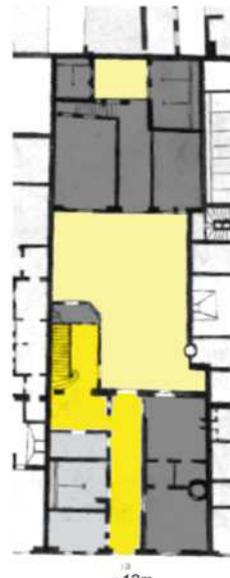
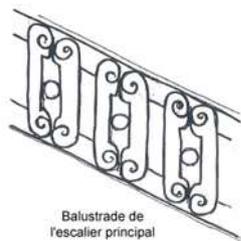


extraits plan Vasserot 1825 coloré et annoté

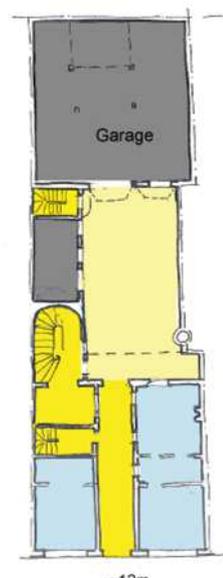




Façade sur rue



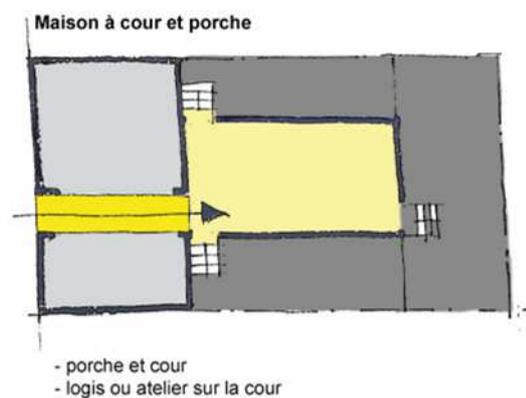
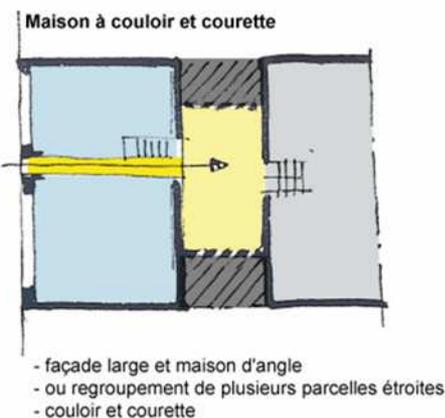
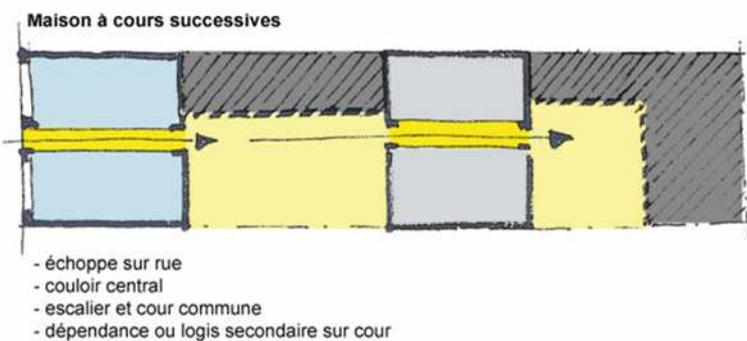
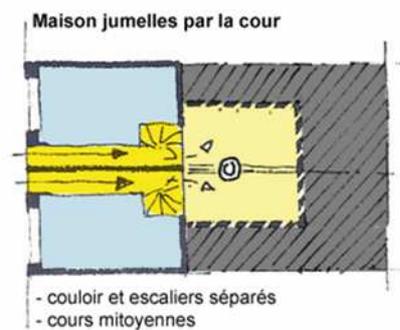
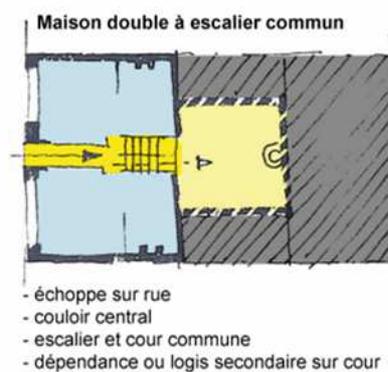
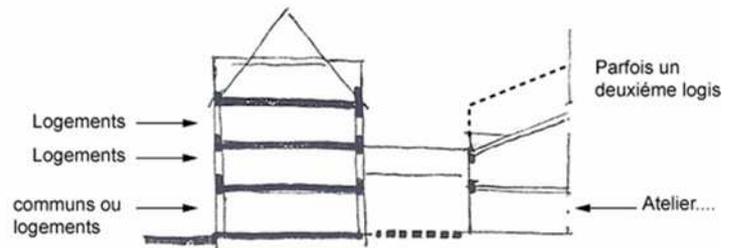
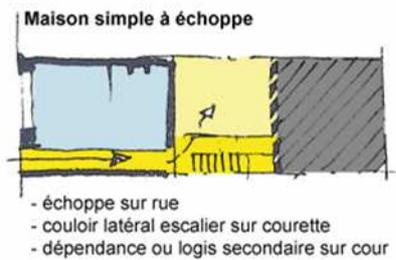
14 rue de l'Université  
extrait plan Vasserot 1825  
coloré et annoté



14 rue de l'Université  
d'après croquis de demande  
d'autorisation de construire  
récente

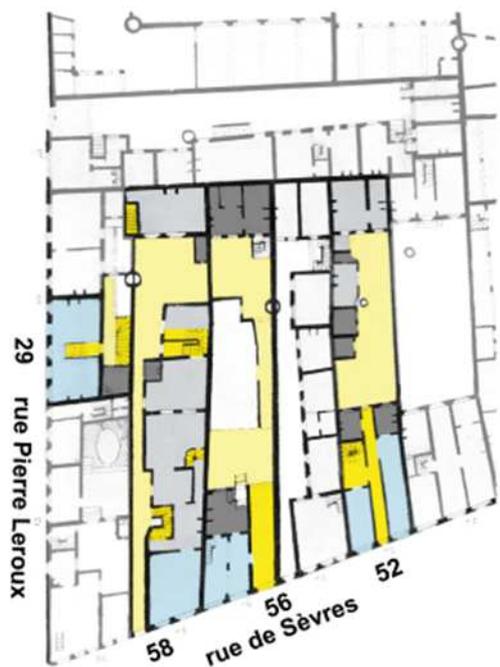


## C. LES MAISONS A BOUTIQUE & LES MAISONS A LOYER DU XVII<sup>e</sup> AU XVIII<sup>e</sup> SIECLE



## Maisons à boutique

Parcelles profondes le long des voies anciennes



Parcelle résiduelle sans profondeur



Extraits plan Vasserot 1825 coloré et annoté

Parcelles en arrière d'hôtel et de couvent



# 1. Maisons à boutique

## Définition

La maison à boutique constitue depuis l'époque médiévale un élément de base de la structure urbaine ; elle abrite le lieu de travail et le logement de commerçants et artisans, ainsi que l'hébergement de tout ou partie de leurs compagnons apprentis et domestiques.

## Distribution du programme

Il se répartit sur 3 à 4 niveaux :

- au rez-de-chaussée côté rue se trouve l'échoppe (atelier ou commerce) longée par un couloir (ou « allée ») qui mène à une cour et à l'escalier des étages ; sur cette cour donne une pièce en prolongement de l'échoppe, ainsi que des constructions d'un seul niveau affectées à la cuisine, resserre à bois, latrines, annexes d'atelier ou débarras divers. Parfois, un deuxième corps de logis est construit en fond de cour.
- Au premier étage se situe le logement du maître sous forme d'une ou deux chambres avec cheminée parfois complétée par une petite pièce de service qui s'exprime en façade par une fenêtre étroite.
- Au deuxième et parfois troisième étage, se situent d'autres chambres affectées aux descendants du maître et à ses compagnons.
- Dans les combles sont logés les domestiques et les apprentis.

Les chambres des étages ne constituent pas des logis indépendants ; la ou les cuisines, le puits, les latrines restent au niveau de la cour. La notion d'appartement autonome n'apparaîtra que vers la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle et se développera ensuite sous forme d'immeuble de rapport.

Le programme de base est normalement réalisé par le maître des lieux pour son propre compte, mais ce type de maison sera aussi réalisé à titre spéculatif par divers propriétaires privés ou communautés religieuses.

## Type de parcelles

Ce programme correspond à des parcelles étroites dont la largeur est en générale de 6 à 8 mètres. Cette largeur est cependant supérieure à celle des parcelles médiévales qui caractérisaient le centre de la capitale comme celui de la plupart des villes médiévales. Au sein du quartier qui nous concerne, seules quelques parcelles ont une largeur inférieure (4, 5 & 6 rue Perronet, 72 rue de Grenelle, 14, 16 & 18 rue de Verneuil) ; les autres sont issues de découpages relativement récents qui ont permis d'optimiser leur largeur en fonction du programme et des systèmes constructifs. La profondeur des parcelles est très variable en fonction du type d'îlots dans lesquels elles se situent (de 12 à 50 mètres).

## Répartition

Ces constructions correspondent à deux types de situations bien différenciées : l'extension spontanée de la ville le long des voies préexistantes ou le découpage rationnel des lotissements créés à partir du XVII<sup>e</sup> siècle.

### - *Implantation le long des voies anciennes*

Les voies concernées sont principalement les deux voies qui partaient de la Seine : la rue des Saints-Pères et son prolongement par la rue de Sèvre et la rue du Bac ainsi que le début de la rue de Grenelle dans sa partie rejoignant les deux itinéraires précédents. Les parcelles correspondantes découpées dans des îlots de faubourgs de faible densité sont en général profondes, en particulier le long de la rue de Sèvre où elles accueillent parfois plusieurs petits logis sur cour.

## Maisons à boutique

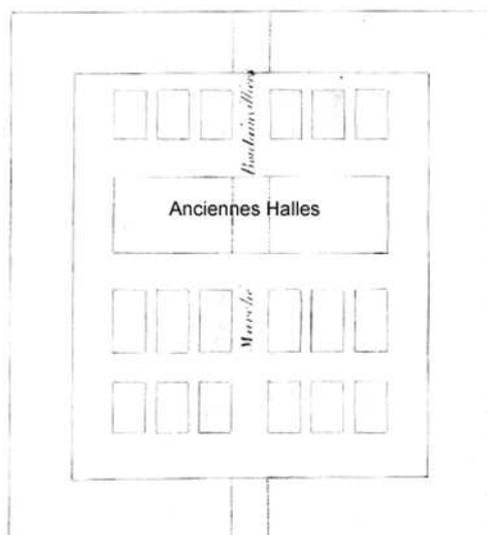
Implantation dans le cadre du lotissement des Prè aux Clercs



rue de Beaune



rue de Beaune



extraits plan Vasserot 1825 coloré et annoté



### - ***Implantation dans le cadre des lotissements et percements du XVII<sup>e</sup> siècle.***

Le lotissement Barbier prévoyait la création d'une halle de marché le long de la rue du Bac et le doublement de celle-ci par la rue de Beaune. Le long des sections de voies correspondant aux halles, le parcellaire garde les traces d'un découpage assez régulier en parcelles d'environ 6 par 18 mètres sur la rue de Beaune et d'environ 6 par 22 mètres sur la rue du Bac. Les rues de Lille et de Verneuil comportent aussi des parcelles étroites qui semblent s'être constituées progressivement par redécoupage du parcellaire (traversant) d'origine à des fins spéculatives. Ces parcelles restent de faibles profondeurs (10 à 15 mètres) pour permettre l'implantation de grands hôtels sur la partie restante.

Plusieurs opérations foncières de moindre envergure semblent avoir été réalisées dans la même période le long des voies commerçantes d'origine et à partir de celles-ci sur des voies adjacentes : rues Perronet, de la Chaise, Leroux, Rousselet, de Bourgogne... Dans ce dernier cas, les parcelles sont souvent plus larges et adaptées à la réalisation de maisons doubles. Il faut aussi noter que le percement de ces rues a généré quelques parcelles résiduelles de très faible profondeur auxquelles l'organisation de base de la maison à échoppe a dû s'adapter.

### **Composition de façade**

Par vocation, la plupart de ces constructions restent assez modestes, construites en pans de bois ou moellons, mais quelques-unes d'entre elles affichent une véritable volonté architecturale qui se prolonge parfois sur plusieurs parcelles pour former un début d'ordonnement.

Les façades sont constituées de deux à quatre travées d'ouvertures se prolongeant par des lucarnes de toiture. Dans la première moitié du XVII<sup>e</sup> siècle, ces travées sont souvent de largeurs inégales ; une ou deux travées symétriques permettent d'éclairer de petites pièces de service et la travée d'escalier. Dans les périodes qui suivent, les travées seront toutes de largeur égale.

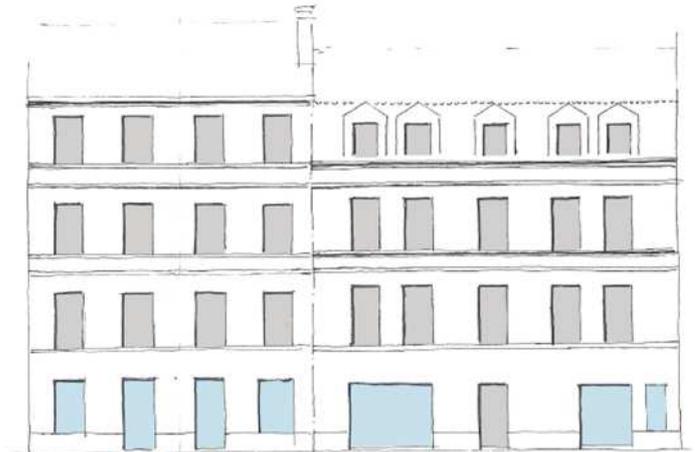
La première partie du XVII<sup>e</sup> siècle se distingue aussi par des hauteurs de baies plus faibles et surtout par l'existence d'une allège pleine ; la façade est alors découpée à chaque niveau par deux bandeaux horizontaux, l'un correspondant au plancher, l'autre à l'appui des baies. Dans les constructions plus tardives, les allèges seront remplacées par un balconnet de serrurerie qui permet l'ouverture de portes fenêtres et le principe du double bandeau est abandonné. L'aspect plus riche et plus moderne de ces nouveaux percements a entraîné la transformation progressive de façades préexistantes. Il est à noter qu'il reste très peu de ces baies avec allège du moins sur les façades côté rue, mais on peut encore facilement lire les traces de leurs transformations sur les façades de pierres de taille où le bandeau d'allège a été découpé pour laisser place au balconnet. Sur les façades enduites, ce bandeau supérieur a souvent disparu et la datation des constructions par leur simple aspect de façade est devenue plus aléatoire.

Outre les bandeaux décrits précédemment, la modénature de façade est constituée de lignes horizontales et verticales qui semblent être la persistance graphique de la structure des pans de bois apparents qui étaient de règle dans les générations précédentes. Les façades les plus riches sont ainsi compartimentées par un réseau de « lésènes » qui se compose entre les chaînages d'angle et les encadrements de baies. Dans certains cas, cette modénature se résume à l'emploi de « pleins de travée » assurant une jonction verticale entre les ouvertures d'une même travée.

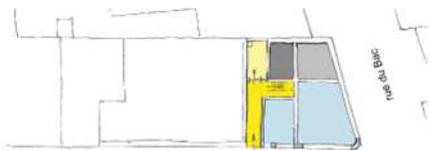
La ligne de toiture est marquée par des lucarnes massives en maçonnerie couvertes d'une simple toiture à double pente pour les constructions les plus modestes ou de frontons triangulaires pour les plus riches. Sur quelques constructions de la première génération, le motif de la lucarne englobe deux travées marquant ainsi la composition axiale de la façade.



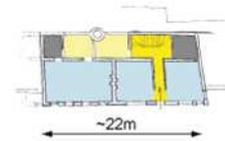
27 rue de Varenne



27 rue Pierre Leroux



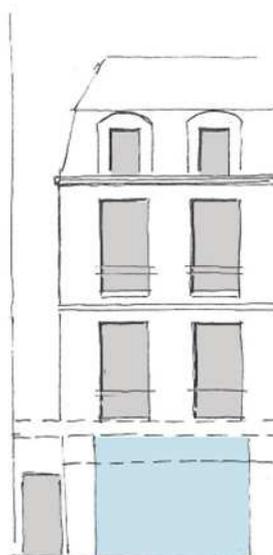
~14m  
27  
rue de Varenne  
Croquis d'après existant



~22m  
27  
rue Pierre Leroux  
Croquis d'après plan Vasserot



21 23 rue de Beaune



58 rue Sèvres



~16m  
21 23  
rue de Beaune  
Croquis d'après plan Vasserot



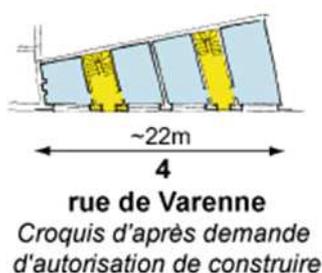
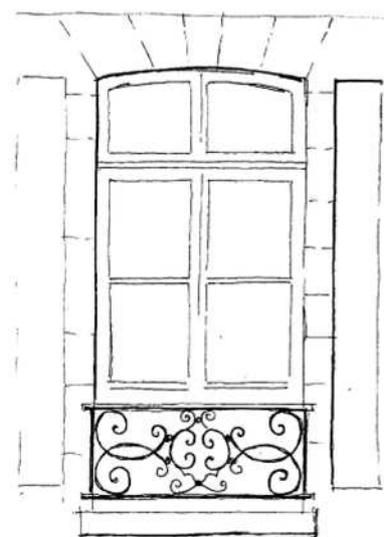
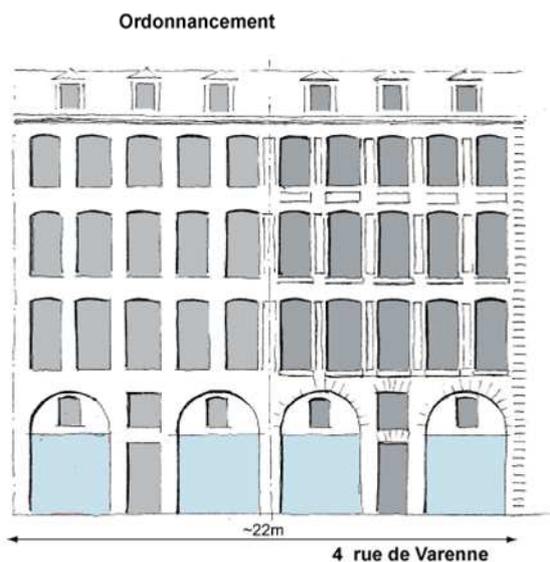
~6m  
58  
rue Sèvres  
Croquis d'après demande  
d'autorisation de construire

## Maisons doubles et ordonnancement

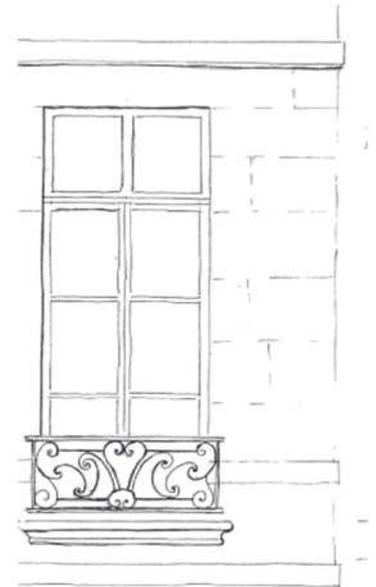
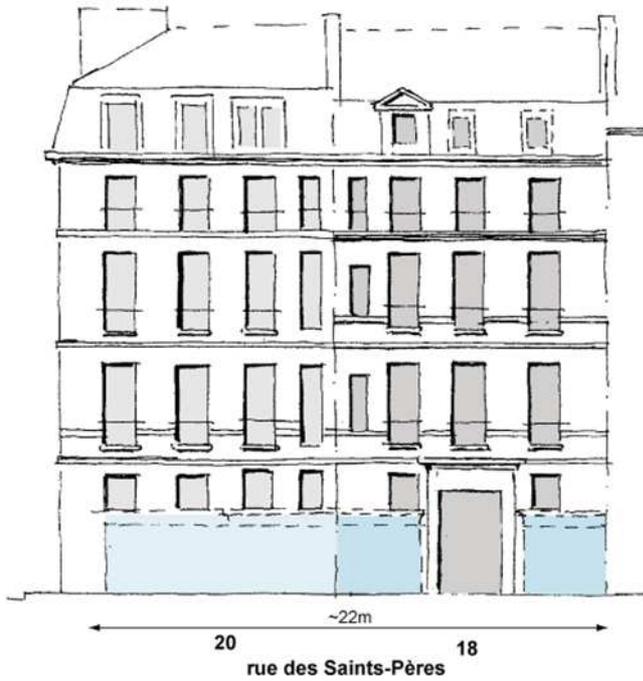
Plusieurs de ces maisons sont parfois réalisées par un même propriétaire à des fins locatives. Dans ce cas, elles peuvent être regroupées par deux autour d'une même cage d'escalier, ce qui permet d'amortir le coût de celle-ci. Cela permet aussi de développer une façade totalement symétrique que le programme de base à entrée latérale ne permet pas. Il faut cependant noter que même les programmes locatifs restent très attachés au principe de l'escalier individualisé, c'est ainsi qu'il existe un certain nombre de maisons doubles avec deux entrées de part et d'autre d'un mur mitoyen ce qui permet de regrouper les espaces de cours.

Il existe aussi quelques exemples de maisons en série regroupées derrière une façade unitaire comme celles du 30 et 34 rue de Bourgogne, 5 et 7 rue de Beaune et même quelques tentatives d'ordonnancement comme celles du 4 et 6 rue de Varennes et celle du 206 au 212 boulevard Saint-Germain (ancienne rue Saint-Dominique). Dans ces deux derniers cas, l'ensemble est unifié par une série d'arcades peut-être destinées à se prolonger sur les façades voisines. Celles de la rue de Varennes sont encore très bien conservées, celles de l'ancienne rue Saint-Dominique n'apparaissent plus que par bribes dans le rez-de-chaussée d'immeubles très modifiés après l'ouverture du boulevard.

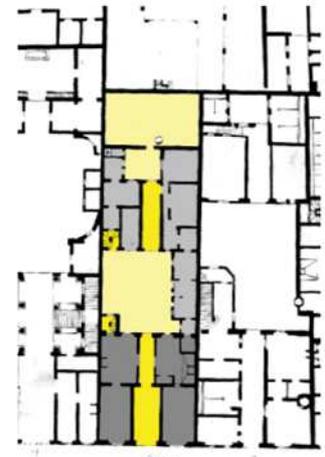
## Maisons à boutique



## Maisons à loyer



20 rue des Saints-Pères



rue de l'Université  
xtrait plan Vasserot 1825 coloré et annoté



rue du Bac  
xtrait plan Vasserot 1825 coloré et annoté

## 2. Maisons à loyer des XVII<sup>e</sup> & XVIII<sup>e</sup> siècles

Ce programme se divise en divers sous-programmes selon qu'il comprend ou non des boutiques au rez-de-chaussée ou selon qu'il comporte ou non une cour accessible par un porche.

- Dans sa version avec boutique au rez-de-chaussée, elle peut se confondre avec la maison à échoppe à cage commune.
- Dans sa version riche, la maison à loyer peut se confondre avec certaines maisons-hôtel.

Comme le fait remarquer Jean-François Cabestan, ce programme se différencie de celui de l'immeuble à venir par le fait que les divers logements ne sont pas strictement autonomes dans leur distribution et surtout qu'ils dépendent de commodités encore situés au niveau de la cour : puits, latrine, cuisine, ...

### Distribution

La situation et la dimension de la parcelle, la présence ou non de boutiques et de portes cochères entraîne une grande variété de types de distribution. Il faut aussi noter que la transformation de la totalité de ce type de programme en immeubles de logements autonomes rend souvent sa lecture difficile.

L'observation du plan VASSEROT permet cependant d'identifier plusieurs types de distribution :

### Evolution du programme de la maison à boutiques et regroupements

La maison à boutique comprend souvent un second logis en fond de cour ce qui constitue déjà potentiellement un embryon de maison à loyer ; le logis sur rue comme celui de fond de cour semble avoir souvent été surélevé à titre locatif. Le programme de la maison à loyer prend vraiment corps avec le regroupement de deux parcelles étroites qui permet de réaliser une opération cohérente en amortissant mieux la cage d'escalier ; le logis de fond de cour peut être distribué par le même escalier que le logis sur rue grâce à des galeries les reliant à chaque niveau.

Dans la pratique, la distribution est souvent très complexe avec de nombreux escaliers ; en effet, il s'agit de regroupements de deux ou plusieurs parcelles d'anciennes maisons à boutiques : les escaliers d'origine restent en place, d'autres sont rajoutés pour la distribution de logis arrières ou latéraux. Malgré ce désordre une façade régulière vient parfois unifier l'ensemble.

### Maisons à cours successives

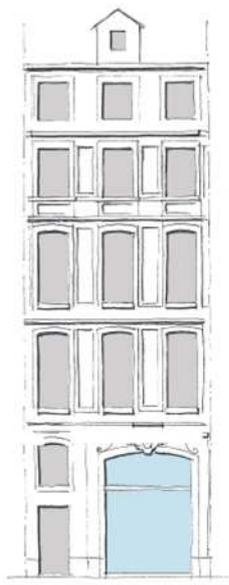
Lorsque la profondeur de la parcelle le permet, une troisième épaisseur de logis peut trouver place entre celui sur rue et celui de fond de cour. Ces cours sont reliées par de simples couloirs ou des porches.

### Maisons à cour ouverte sur la rue

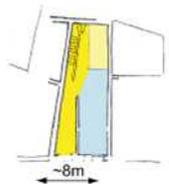
Elles sont relativement rares dans les quartiers qui nous concernent. Elles correspondent surtout à des parcelles d'angle, la présence de la rue en retour permettant de desservir directement la cour qui dans les maisons voisines est fermée par la construction mitoyenne. Celle du 13 rue Saint-Guillaume correspond aux communs de l'hôtel situés de l'autre côté de la rue (surélevés ultérieurement).

### Répartition

Ces maisons se répartissent principalement dans les îlots du lotissement Barbier et dans les îlots rattachés à la rue de Sèvres qui regroupaient les logements les plus modestes.



~8m  
38 rue des Saints-Pères



38  
rue des Saints-Pères  
Croquis d'après demande  
d'autorisation de construire



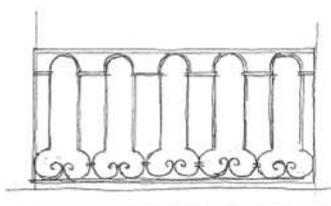
5 rue de Beaune 7



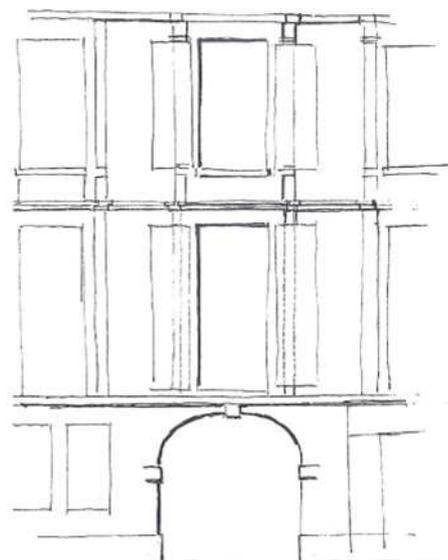
5 7  
rue de Beaune  
extrait plan Vasserot 1825 coloré et annoté



38 rue des Saints-Pères



38 rue des Saint-Pères



5 rue de Beaune  
Façade sur rue état actuelle

## **Architecture de façade**

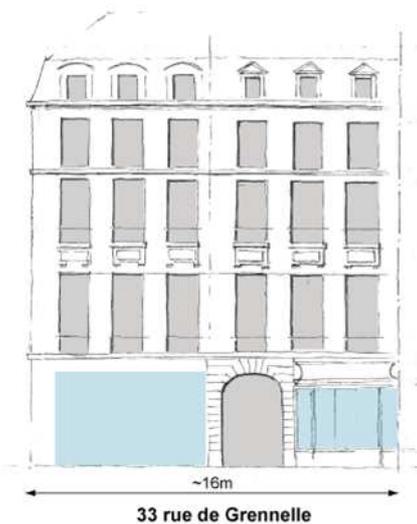
D'une manière générale, ces constructions réalisées à titre spéculatif présentent une architecture modeste. Elles sont réalisées principalement en pans de bois ou en moellons et plus rarement en pierres de taille.

Les façades sont composées de simples travées d'ouverture et une modénature le plus souvent réduite aux simples bandeaux horizontaux. Certaines constructions basses du quartier de la rue de Sèvres gardent même des percements assez irréguliers témoignant d'une origine faubourienne.

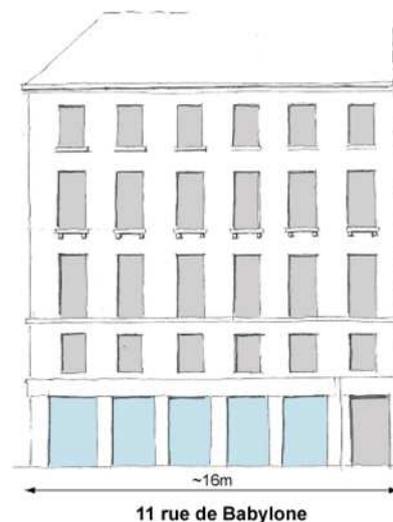
Il faut cependant remarquer que quelques-uns des bâtiments décrits précédemment présentent des façades en pierres de taille de belles allures, en particulier dans le lotissement Barbier. S'agit-il de l'effet d'une réglementation architecturale ou d'une forme particulière de la maison à loyer abritant son propre promoteur ?

## Maisons à loyer

Maisons à loyer de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle.  
Regroupement de parcelles déjà bâties et unification des façades



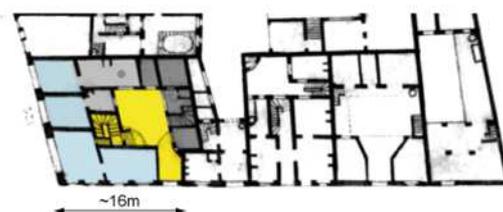
33 rue de Grenelle



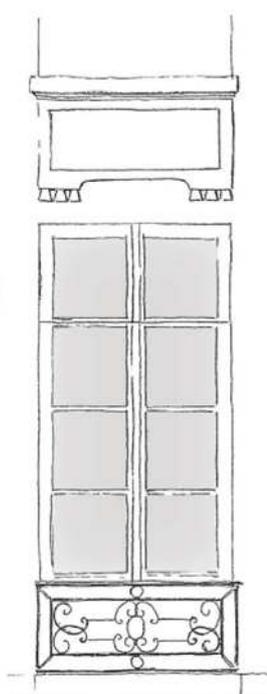
11 rue de Babylone



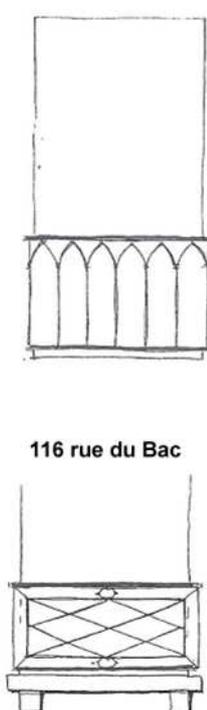
33  
rue de Grenelle  
extrait plan Vasserot 1825 coloré et annoté



11  
rue de Babylone  
extrait plan Vasserot 1825 coloré et annoté



33 rue de Grenelle



116 rue du Bac

### **3. Maisons à loyer de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle**

Il semble que ce soit à cette époque qu'apparaissent les premiers immeubles au sens moderne du terme ; les cuisines et les latrines situées rationnellement au niveau de la cour commencent à monter dans les étages. Les maisons à loyer décrites ci-après correspondent à celles issues d'un regroupement de constructions déjà existantes et qui de ce fait nous semblent participer plus de la traditionnelle maison à loyer que du nouveau programme d'immeuble.

#### **Localisation**

Les constructions repérées se situent surtout dans les quartiers de développement « spontané » le long des voies les plus anciennes, là où il reste probablement de très anciennes maisons à boutiques devenues inadaptées aux évolutions sociologiques et économiques du quartier.

#### **Distribution**

Les immeubles repérés sur le plan VASSEROT sont de type assez modeste et ne semblent pas avoir comporté d'écurie et de remise à voiture au niveau de la cour. Le rez-de-chaussée sur rue est occupé par des commerces en arrière desquels se situent des pièces d'habitation sur cour et peut-être des ateliers.

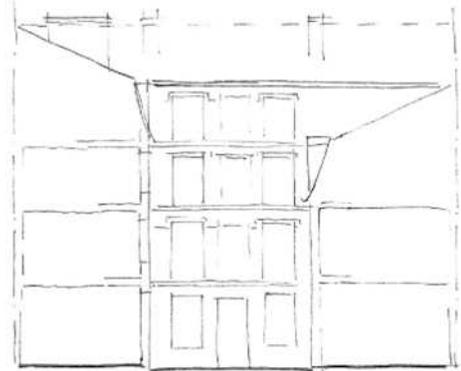
#### **La hauteur et gabarits**

Ces constructions sont de hauteurs diverses mais les plus hautes profitent au maximum du règlement de 1784 qui dans les rues de plus de 30 pieds (9.70m) et plus autorise une hauteur de 54 pieds (17,55m), la hauteur de comble étant limitée à 3,26m ou 4,87m selon l'épaisseur du bâtiment (puis à la moitié de l'épaisseur de celui-ci en 1796) ; ceci permet de construire 5 niveaux, répartis idéalement de la manière suivante : rez-de-chaussée surmonté d'un entresol, 2 étages, un étage attique et un comble modestement éclairé par de petites lucarnes.

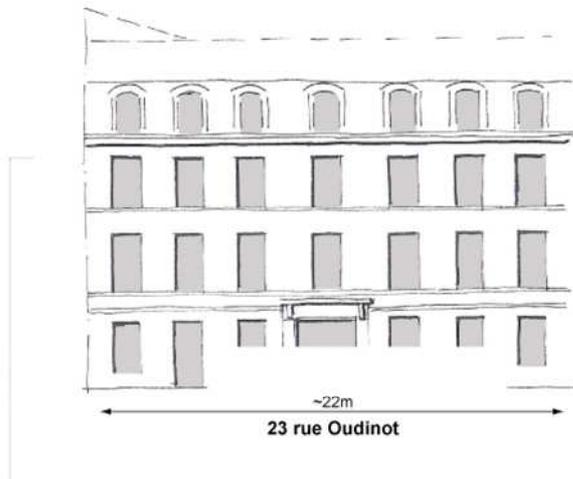
Cette répartition est souvent tributaire de celle de constructions préexistantes c'est ainsi que le bris Mansart demeure là où un attique pourrait être attendu, de même l'entresol peut être remplacé par un étage complet.

#### **Façades**

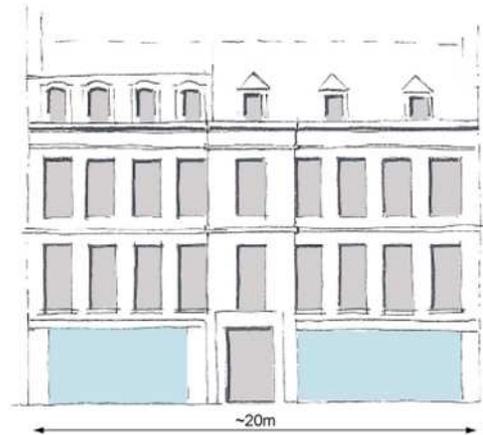
Les façades sont composées de travées régulières, la modénature reste dépouillée conformément à la mode de l'époque et au budget de leur promoteur ; elles se concentrent sur les balconnets et leur ferronnerie. De petites consoles de proportions cubiques portent ces balconnets ; un décor de triglyphes et de gouttes stylisés vient parfois enrichir l'ensemble.



34 rue Saint-Dominique  
coupe schématique actuelle



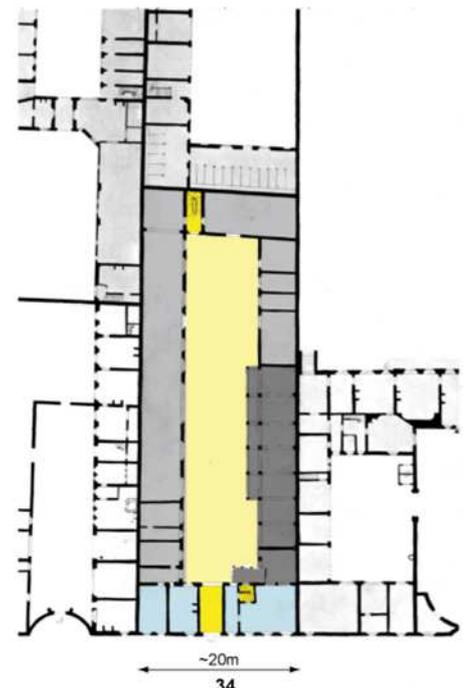
~22m  
23 rue Oudinot



~20m



23  
rue Oudinot  
extrait plan Vasserot 1825 coloré et annoté



34  
rue Saint-Dominique  
extrait plan Vasserot 1825 coloré et annoté

## 4. Maisons à grande cour & lieux d'activités

Le plan VASSEROT montre un certain nombre de parcelles comportant de longues cours et des structures répétitives : certaines sont visiblement des écuries et remises à voitures, d'autres semblent correspondre à des ateliers. Il reste aujourd'hui très peu de ces cours ; S'agissait-il de maisons d'artisans ayant besoin de la cour pour leurs activités (menuisier, charpentier, ...) ou de maisons rassemblant des logements locatifs ? Probablement les deux.

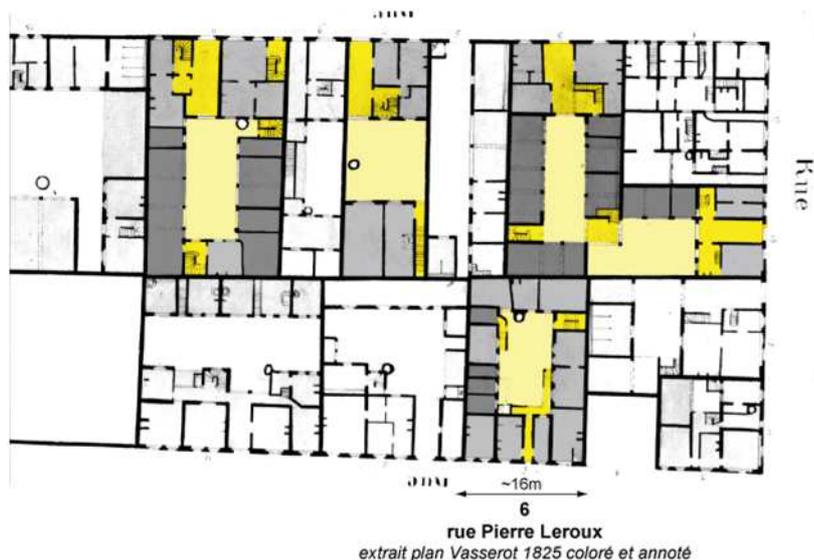
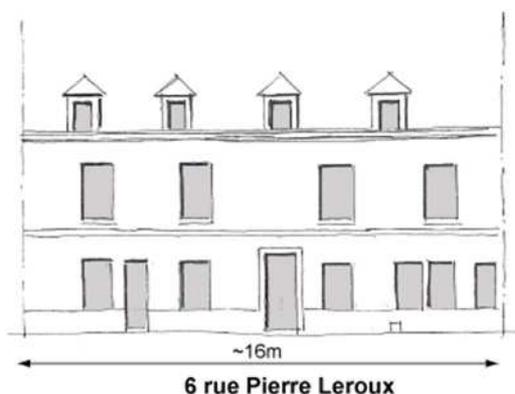
### Localisation

Les deux principales encore existantes sont situées 34 rue Saint-Dominique et 23 rue Oudinot.

D'autres, d'origine plus récente, existent au 45 et 47 rue de Babylone et au 74, 76 & 78 rue de Sèvres.

Il est probable que l'îlot compris entre la rue Travers (rue Leroux) et la rue Rousselet était aussi en partie occupé par des maisons de ce type.

Il reste au 8 rue Leroux une maison basse visiblement très ancienne qui s'organise autour d'une cour assez grande dont il reste à expliquer la destination ; contrairement aux précédentes, la cour n'est pas desservie par un porche mais par un simple couloir.





## **D. LES IMMEUBLES D'HABITATION & IMMEUBLES MIXTES**

---

A partir de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, un nouveau type de construction se développe, un nouveau programme en général désigné par le terme « d'immeuble » ou « immeuble de rapport » ; il regroupe des appartements (immeuble d'habitation) et souvent des commerces au rez-de-chaussée (immeuble mixte).

Ce programme se différencie de celui de la traditionnelle maison à loyer par le fait que chaque appartement est désormais autonome ou presque ; les éléments de confort ne sont plus cantonnés à la cour et se rapprochent des pièces d'habitation :

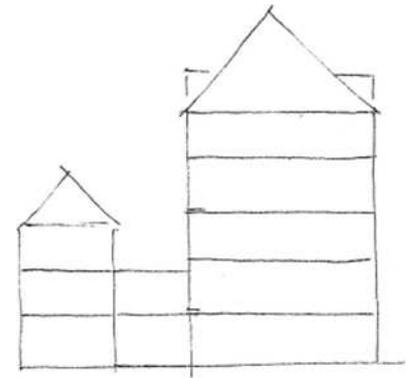
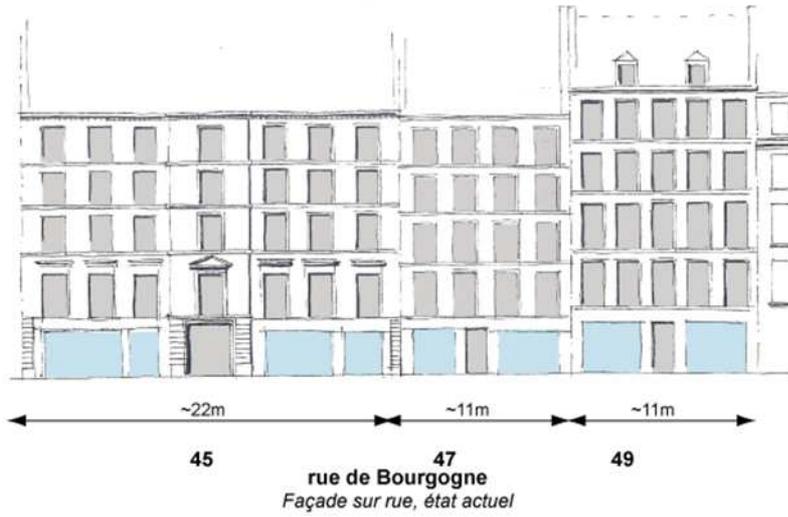
- les cuisines sont incluses dans l'appartement,
- les cabinets d'aisance (les « anglaises ») sont inclus dans les pièces de service des grands appartements ou se situent sur les paliers (ou demi-paliers) pour les logements les plus modestes.
- le service d'eau va bientôt desservir les étages...

Par ailleurs, de nouvelles classes sociales se développent : bourgeoisie et classes moyennes dont le logement est indépendant du lieu de travail.

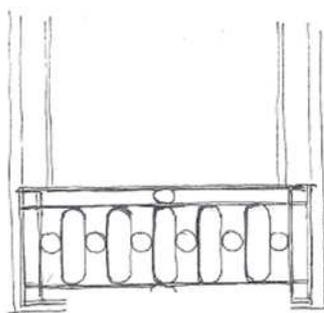
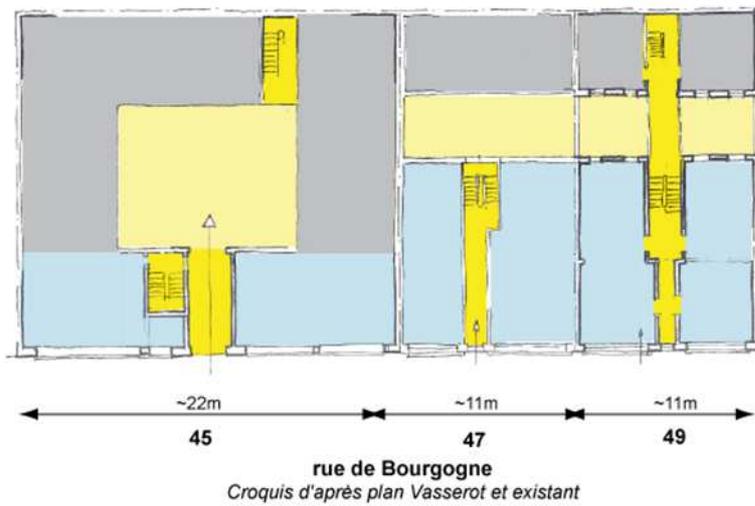
Ce nouveau type, dont les prémices existent et sont perceptibles au XVIII<sup>e</sup> siècle, et va se diffuser largement après la Révolution et ce jusqu'à nos jours. Plusieurs périodes de construction peuvent être distinguées :

- la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle,
- la Restauration,
- l'époque Haussmannienne et post-haussmannienne,
- l'entre-deux-guerres,
- la fin du XX<sup>e</sup> siècle.

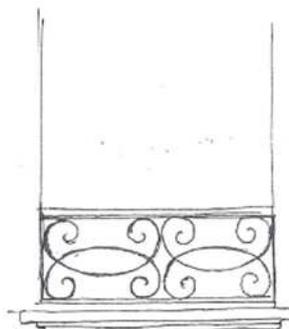
Immeubles de la fin du XVIII<sup>e</sup> et tout début XIX<sup>e</sup> siècle



Coupe schématique



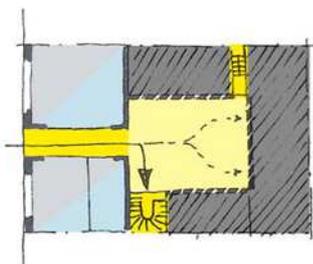
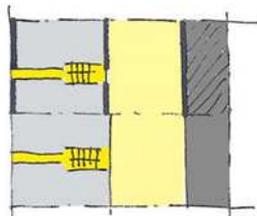
47 rue de Bourgogne



51 rue de Bourgogne

# 1. Immeubles de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle & tout début XIX<sup>e</sup> siècle

(Ceux figurant sur le plan Vasserot de 1825)



Ce nouveau programme semble apparaître avec le début du règne de Louis XVI. Le renouveau de l'urbanisation dans le quartier Saint-Germain à cette époque est déjà apparu dans le chapitre consacré aux hôtels, il se confirme par la construction d'un assez grand nombre d'immeubles.

## Localisation

Le développement de ce type de programme se fait principalement le long de la rue de Bourgogne dont l'ouverture avait été décidée quelques décennies plus tôt mais qui restait en attente de constructions. Les terrains offerts à la construction le long de cette rue ont une profondeur d'environ 22 mètres. Ils seront divisés en parcelles de 10 à 12 mètres de large qui correspondent à des immeubles de 4 à 5 travées parfois jumelés sur une parcelle de double largeur.

Il existe aussi quelques immeubles isolés construits en remplacement de bâtiments plus anciens ; deux d'entre eux sont cités par Jean-François Cabestan dans son ouvrage « la conquête du plain-pied » : 25 quai Voltaire et 51 rue de Verneuil.

## Distribution

Ces immeubles présentent un plan rationnel, avec cage d'escalier centrale distribuant de chaque côté d'un même palier deux appartements pouvant être eux-mêmes divisés en deux petits logements. Dès cette première époque, les programmes sont nettement différenciés en fonction du statut social des habitants qui se manifestent par la présence ou non d'escaliers de service, par la hauteur d'étages, la surface des logements, la présence d'un porche et d'une cour de commun.... Les immeubles modestes comportent une simple cour ou courette permettant d'éclairer et ventiler leur façade arrière ; comme dans les maisons à boutique de la période précédente, le fond de la cour peut être occupé par une construction plus basse à usage d'activité ou de logement. L'immeuble déjà cité au 25 quai Voltaire est représentatif du haut de l'échelle sociale tant par son programme très complet que par sa situation en bord de Seine. Il est à noter que le plan de 1778 reproduit par J.P. Cabestan montre bien la présence de cuisines et de cabinets d'aisance à l'étage des appartements situés dans les ailes en retour sur cour et bien séparés du logement proprement dit par les cages d'escalier.

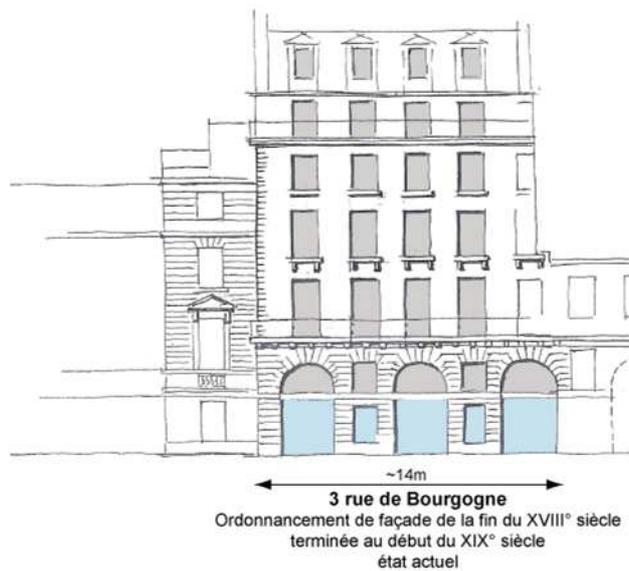
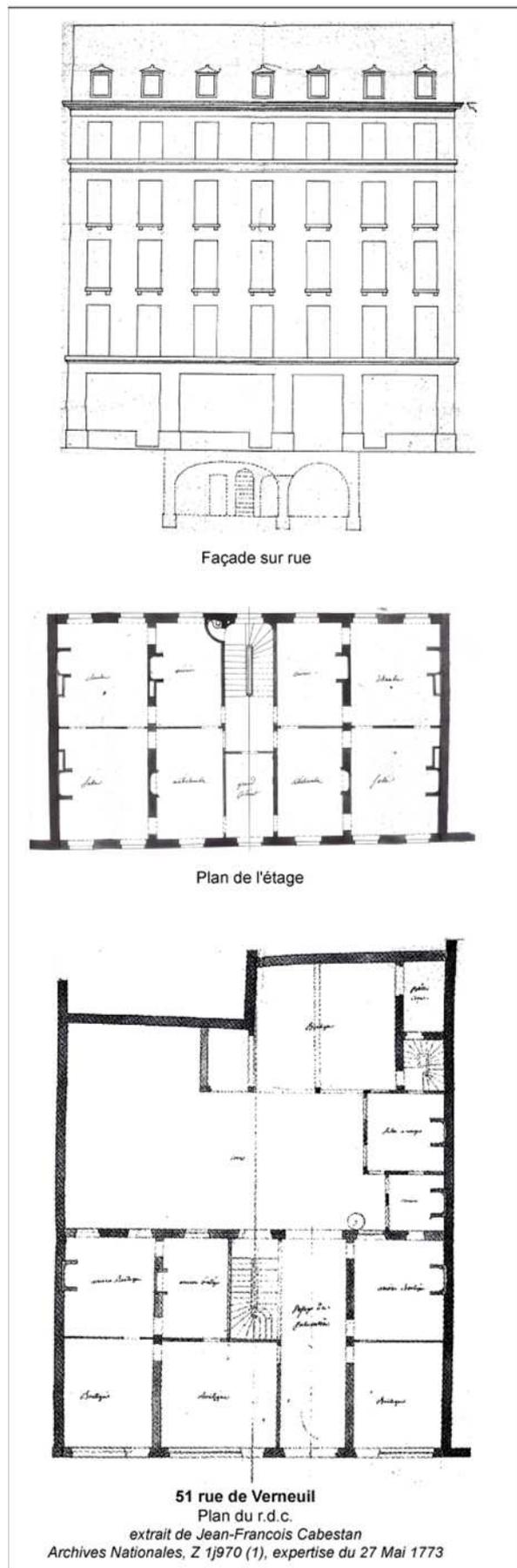
Les escaliers de ce dernier immeuble sont de caractère monumental mais ceux d'immeubles ordinaires sont en général constitués de deux volées séparées par un petit vide central et raccordées par un palier intermédiaire sur lequel se situe le cabinet d'aisance.

## Hauteur et gabarit

Une déclaration du Roi de 1783 rappelle qu'aucune construction ne peut être commencée « sans avoir déposé au greffe de notre bureau des finances, le plan de la dite construction ou reconstruction... ». Elle fixe la hauteur maximale « des maisons et bâtiments » en fonction de la largeur des voies et du matériau de construction : pour les rues de 30 pieds (9,74 m) la hauteur maximum est de 60 pieds (19,48 m) si la construction est en pierre et seulement 48 pieds (15,58 m) si elle est en pans de bois ; cette dernière hauteur s'applique à toutes les maisons dans les rues de 24 à 30 pieds.

En 1784, ces hauteurs sont réduites à 54 pieds (17,54m) et 45 pieds (14,64 m) quelque soit le matériau de construction.

Immeubles de la fin du XVIII<sup>e</sup> et tout début XIX<sup>e</sup> siècle



Il est probable que les constructions de la rue de Bourgogne respectent ce dernier règlement, en revanche l'immeuble du 25 quai Voltaire à une hauteur manifestement plus importante, peut-être autorisée du fait du grand dégagement offert par la Seine et ses quais.

### Architecture des façades

Les immeubles présentent un nu de façade très dépouillé, sur lequel se détachent des encadrements de baie moulurés complétés par des linteaux saillants et des balconnets dont la richesse de la mouluration se décline en fonction du statut social des occupants.



Photo ville de Paris

122 rue de Grenelle, porche



Photo ville de Paris

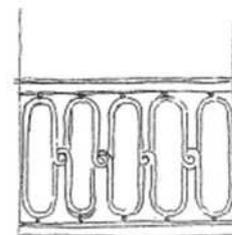
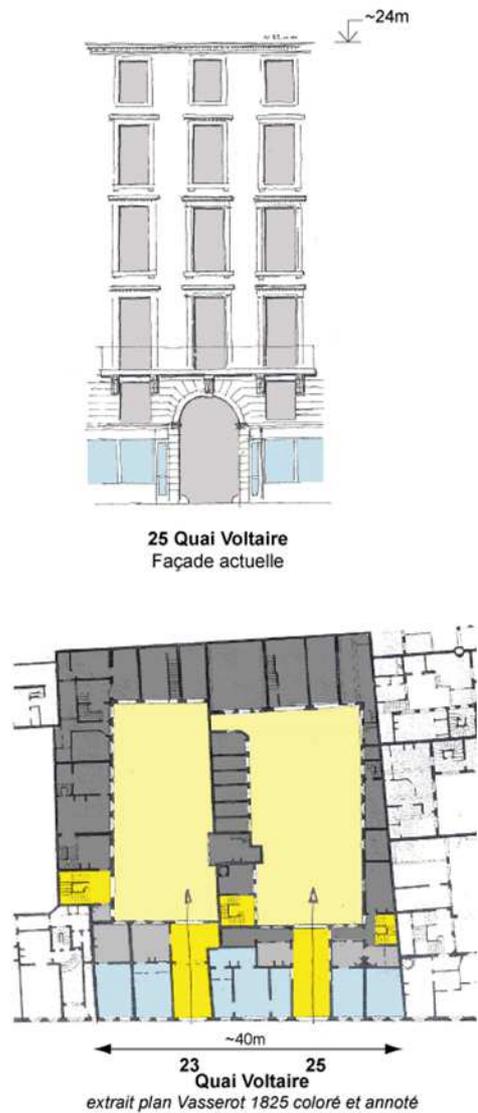
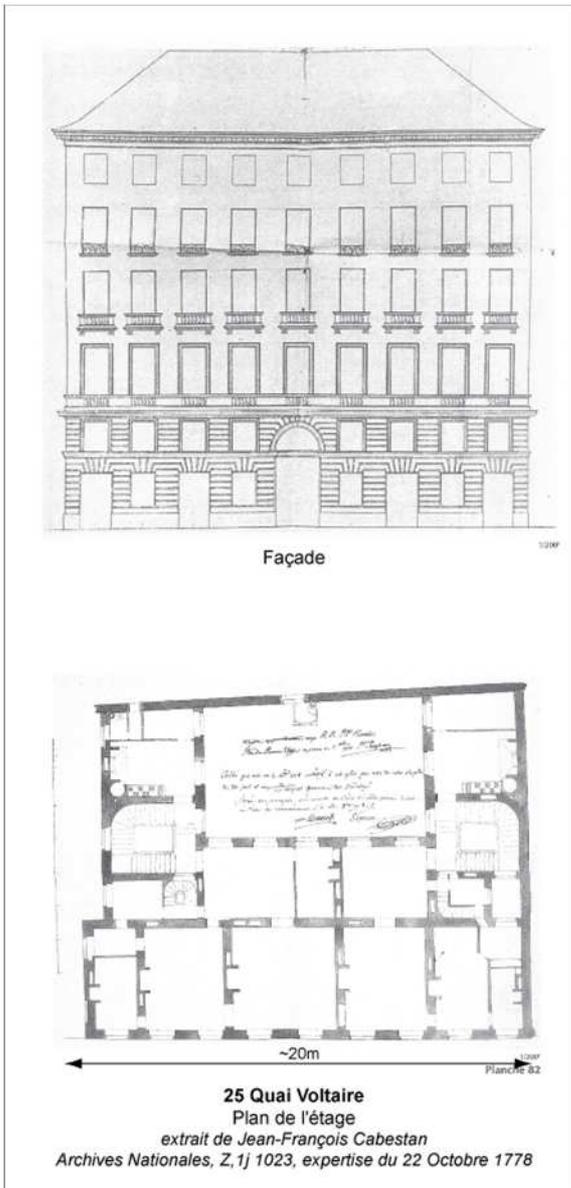
122 rue de Grenelle, Cour, vue vers le porche



Photo ville de Paris

122 rue de Grenelle, Cour, vue vers cœur d'îlot

Immeubles de la fin du XVIII<sup>e</sup> et tout début XIX<sup>e</sup> siècle

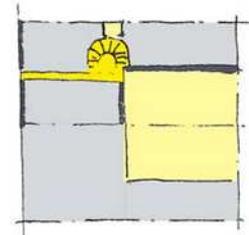


16 Quai Voltaire

## 2. Immeubles de la période Restauration

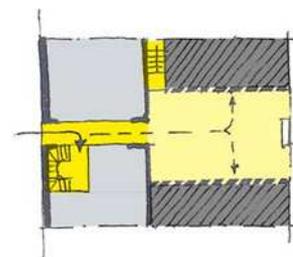
### Localisation

Le développement du programme de l'immeuble se manifeste surtout après la Révolution. Certains d'entre eux sont construits en remplacement de constructions plus anciennes, en particulier à l'occasion de mises à l'alignement. Mais le développement le plus important correspond à la mise en chantier de nouveaux quartiers qui doivent répondre à une demande sociale grandissante de ce type de constructions ; il s'agit principalement des îlots situés autour de l'église Sainte-Clothilde et de leurs prolongements le long de la rue Vanneau. Le découpage des nouvelles parcelles est adapté à ce nouveau programme : de 10 à 30 mètres de largeur sur une profondeur de 15 à 25 mètres.



### Distribution

Le plan de base est en forme de L avec l'escalier à l'articulation du volume sur rue et de son retour sur cour. Pour les beaux immeubles, ce plan permet de séparer aisément les pièces de service des pièces principales, pour les immeubles plus modestes, il permet de multiplier le nombre d'appartements sur une même parcelle. Les cours voisines sont autant que possible regroupées pour permettre un meilleur éclairage des façades arrière. Dans certains îlots, ces cours sont également mitoyennes par l'arrière de façon à constituer un cœur d'îlot aéré (par exemple entre les rues Las Cases et Saint-Dominique).



### Immeubles bourgeois

Le programme des immeubles les plus riches est une sorte d'extrapolation de celui de la maison-hôtel décrite précédemment. Il se compose d'un bâtiment sur rue percé d'un porche qui donne accès à l'escalier principal et à une cour ; la composition architecturale de cette séquence d'accès est souvent très soignée, elle témoigne du « standing » de l'immeuble.

La construction sur rue accueille dans les beaux étages des appartements bourgeois qui ont besoin de communs pour abriter les équipages (écuries et remises) ; ceux-ci sont distribués par la cour. Le rez-de-chaussée sur rue est occupé par des commerces et une loge de concierge ; les annexes des commerces ou des bureaux occupent une partie des entresols ; le reste de l'entresol et les niveaux supérieurs sont destinés aux logements plus modestes ; les domestiques sont relégués dans les combles (y compris ceux des communs). En l'absence de commerces, le premier niveau est occupé par des logements plus modestes que ceux des beaux étages.

Les bâtiments de communs comportent souvent 2 ou 3 niveaux habitables dédiés aux pièces de services des beaux appartements et à des logements plus modestes. Ils sont desservis par de petits escaliers.

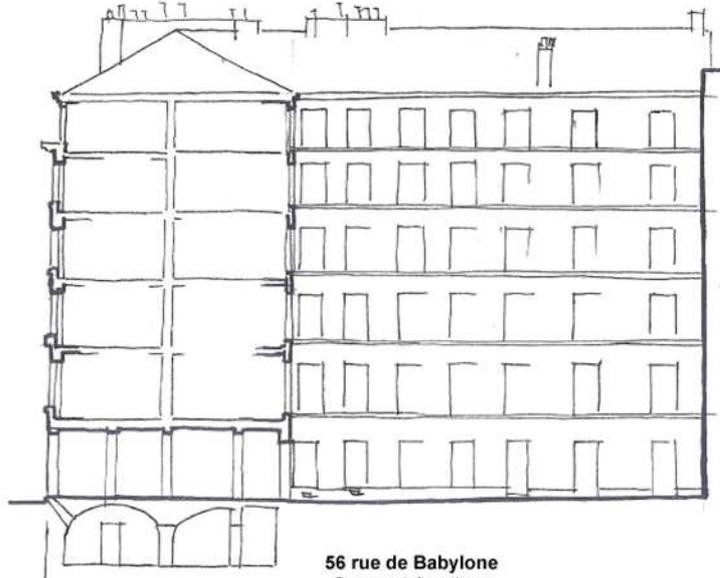
### Immeubles ordinaires

Ce programme souvent décrit à propos de l'époque haussmannienne répond à un large éventail de catégories sociales qui se superposent dans le même ensemble bâti ; cependant, il existe aussi des immeubles répondant aux besoins de familles plus modestes. Ils se caractérisent par l'absence de bâtiment de communs destinés aux équipages et donc l'absence de grands porches (sauf si la cour accueille des activités nécessitant ce porche) ; ils ne comportent pas d'escalier de services et leur expression architecturale est évidemment moins riche que celle des précédents. Il est à noter que l'épaisseur des constructions augmente et que la nécessité de ventiler et d'éclairer les pièces de cuisine et toilettes va souvent imposer le recours aux puits de jour.

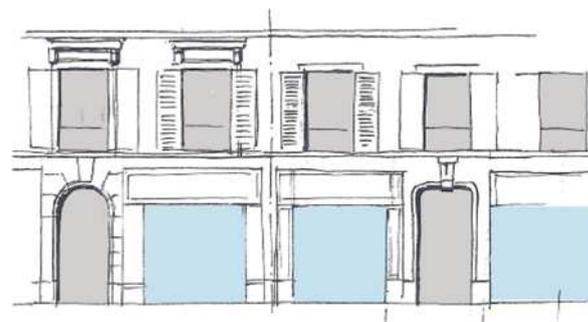
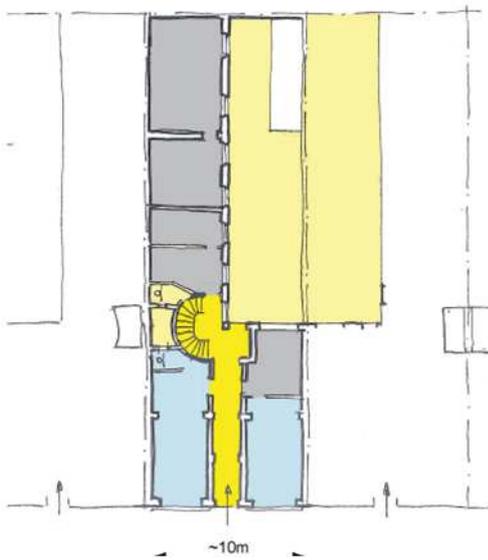
Immeubles de la période restauration



56 rue de Babylone  
Façade sur rue, état actuel



56 rue de Babylone  
Coupe schématique



58  
rue de Babylone  
Variantes de façade  
60

## Hauteur et gabarit

La construction de ces bâtiments est encadrée par les règles de hauteurs voisines de celle de l'Ancien Régime, un décret de 1796 vient arrondir les hauteurs en fonction du nouveau système métrique : la hauteur maximale est désormais de 18 mètres au lieu de 54 pieds (17.54 m) ; il fixe de plus le gabarit au-dessus de la corniche : les combles doivent s'inscrire dans une pente de 45° ; le règlement de 1823 vient préciser la dimension des saillies en particulier celles des balcons (0,80 m au-dessus de 6 m du sol).

Concrètement, les immeubles comportent quatre étages francs au-dessus du rez-de-chaussée couronnés par un étage attique dont le retrait (le « retiré ») permet de respecter le gabarit ; il est à noter que certains constructeurs restent fidèles au bris Mansart qui aboutit au même résultat, mais la mode n'est plus à montrer la toiture ; dans les deux cas, un étage de comble vient couvrir l'ensemble.

Les balcons autorisés se limitent en général à un seul situé au-dessus du porche.

## Architecture des façades

Cette architecture est souvent qualifiée de néo-classique, ses principales caractéristiques sont en place dès la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle ; mais elle se systématisait en dispositifs architecturaux facilement identifiables qui se déclinent selon le statut social des occupants. Deux périodes peuvent être distinguées :

- Jusque vers 1830, les immeubles présentent un nu de façade très dépouillé, comme avant la Révolution, sur lequel se détachent des encadrements de baie moulurés complétés par des linteaux saillants et des balconnets (ex. 23-25 quai Voltaire).
- Sous le règne de Louis-Philippe, le dépouillement de la façade va être atténué par le recours presque systématique aux bandeaux filants sous les appuis de baies et aux chaînages d'angle ; ces derniers sont d'ailleurs recommandés par une circulaire du Préfet de 1855 pour assurer une bonne transition entre des immeubles dont la hauteur peut légèrement varier malgré la mise en place de règles très précises.

Les encadrements de fenêtre peuvent s'enrichir de frontons triangulaires.

Pour les plus beaux immeubles, le principe des travées régulières est progressivement abandonné au profit d'une composition à motif central composé de travées à percements différents encadrées par des pilastres. Claude Mignot dans son ouvrage « Grammaire des immeubles parisiens » parle de schéma vénitien pour ce mode de composition.

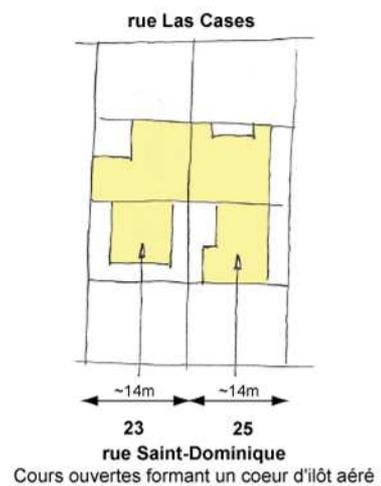
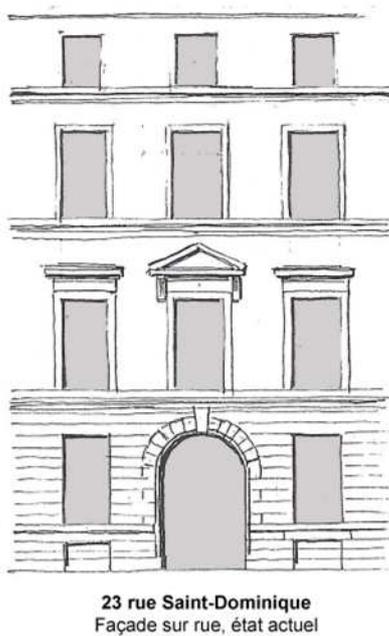
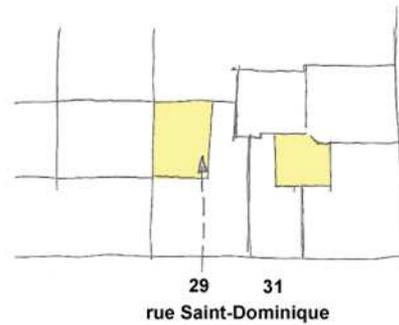
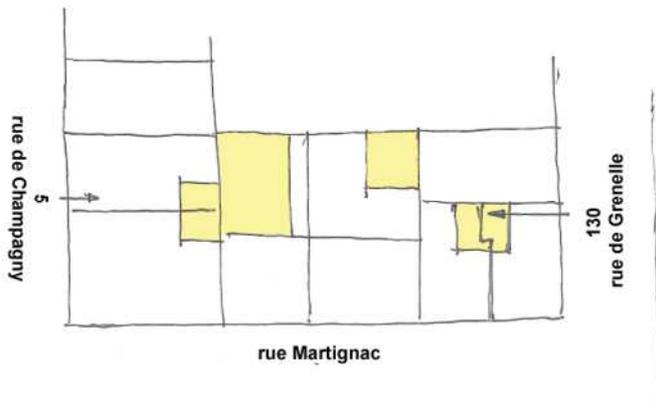
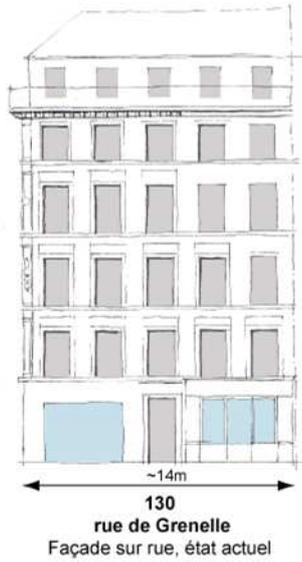
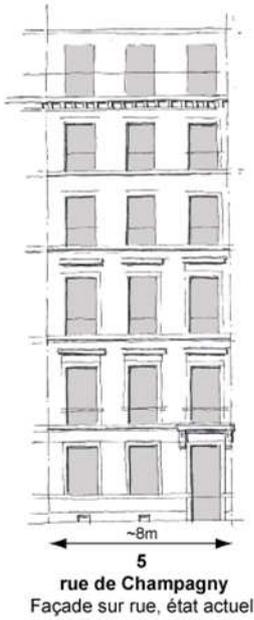
Pour les immeubles les plus simples, le rez-de-chaussée est traité comme les étages courants avec un simple soubassement s'arrêtant à l'allège des fenêtres. Pour les immeubles plus riches, le rez-de-chaussée et l'éventuel entresol sont traités de façon particulière : appareillage à joint refend, arcades, serliennes.

Les façades les plus élaborées présentent un motif central composé de baies avec arcs plein cintre encadrées de pilastres portant un entablement ; ce dispositif peut être répété sur trois niveaux pour former la superposition d'ordres, chère à l'architecture classique.

## Porches et portes

Les porches restent assez simples : un arc plein cintre surmonté d'un balcon ; plus rarement, le porche est de forme rectangulaire. La présence de porche dénote cependant un certain statut social des habitants des beaux étages qui disposent en arrière d'une cour de communs. La plupart des immeubles ne possèdent qu'une porte piétonne donnant sur le couloir qui mène à l'escalier. Dans l'opération de lotissement située rue de Babylone entre les rues Vaneau et Barbet de Jouy, le décor d'encadrement de ces portes constitue l'une des variantes permettant de différencier les façades.

**Immeubles de la période restauration**



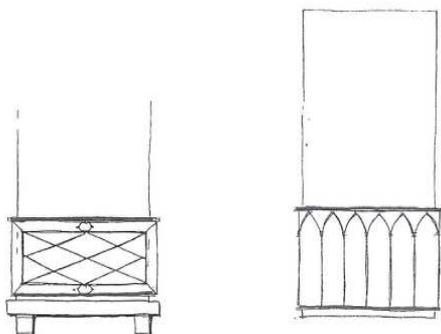
## Corniches

Elles sont en général constituées d'un larmier porté par des modillons qui peuvent s'apparenter à des consoles lorsqu'ils soutiennent le balcon de l'étage en « retiré ». Elles sont parfois développées sous forme d'un entablement avec corniche à denticules ou mutules.

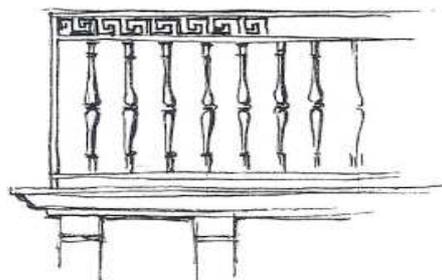
## Ferronneries

Les motifs restent proches de ceux créés dans les années précédant la Révolution : ils sont de deux types principaux : les barreaudages verticaux reliés par des motifs de cercles, lancettes..., croisillons simples ou répétés pour former une sorte de résille.

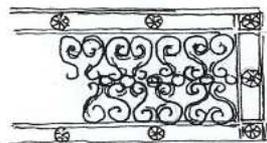
A la fin de cette période de construction, ils seront remplacés par des éléments de fonte moulée qui entraîneront une multiplication de motifs.



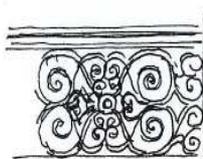
116 rue du Bac



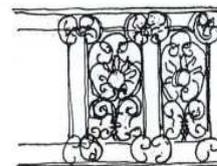
3 rue du Pré aux clercs



27 rue Université

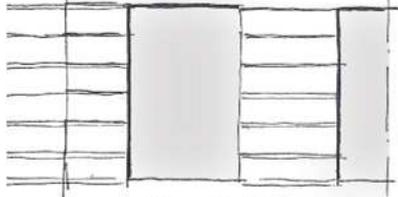
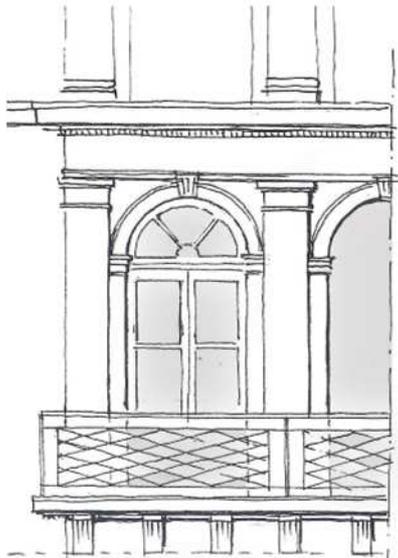


11 rue Université

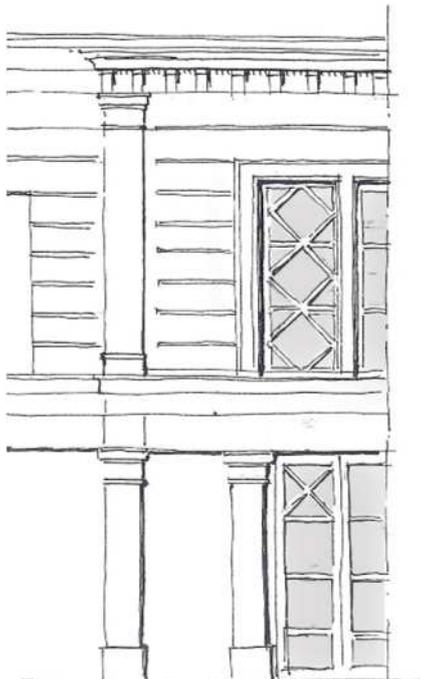


16 rue Université

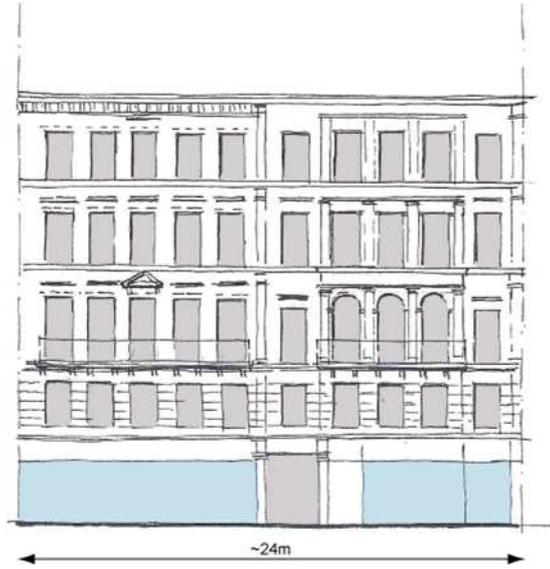




93 rue du Bac  
détail façade sur rue



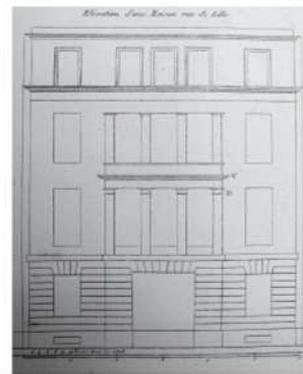
93 rue du Bac  
détail façade sur cour



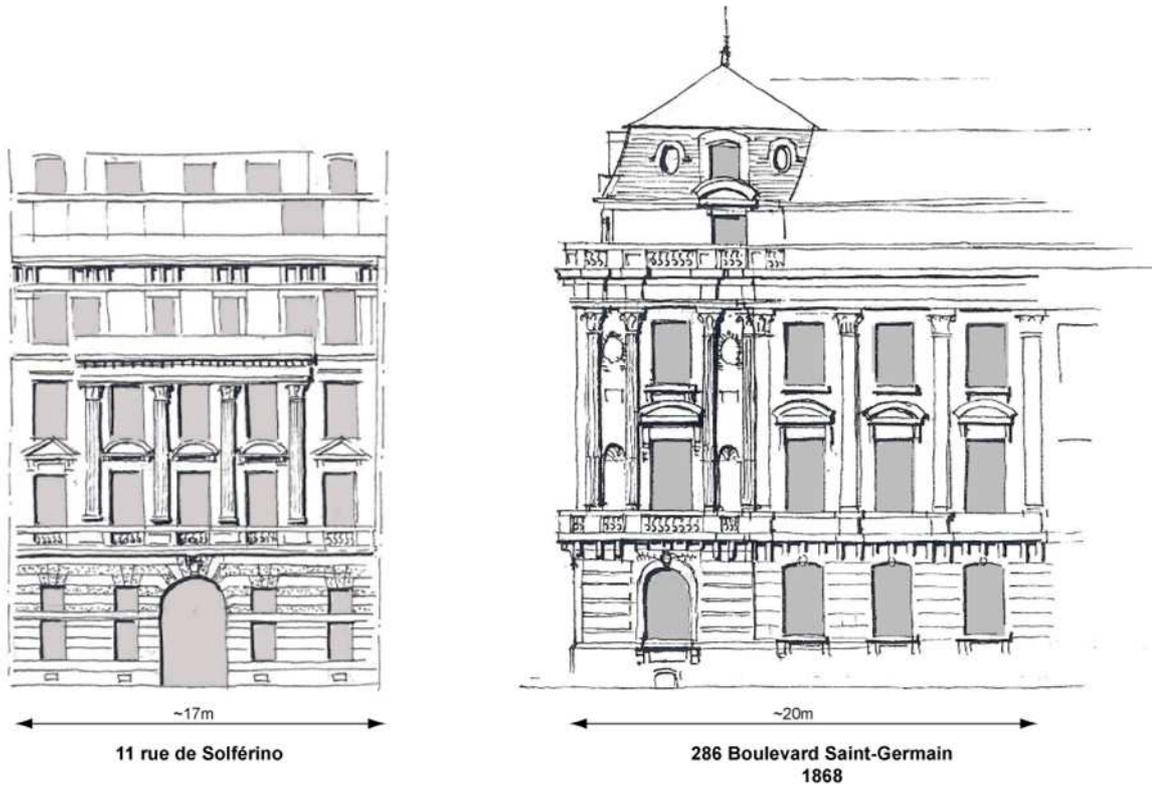
93  
rue du Bac  
Façade sur rue, état actuel



93  
rue du Bac  
Croquis d'après existant

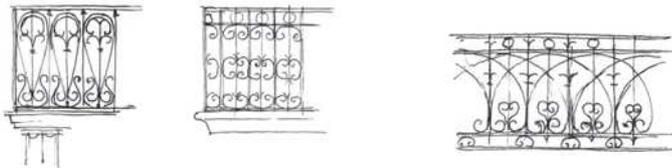


101  
rue de Lille,  
dessin Jean-Charles Krafft

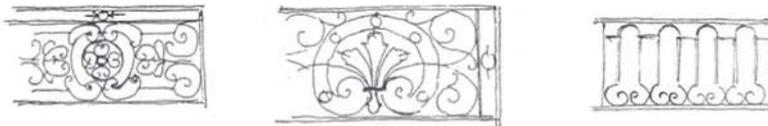


Evolution des garde-corps

Tendance historiciste en fer forgé ou fonte



Tendance éclectique des années 1870 – 1890 en général en fer forgé



Tendance éclectique des années 1900 – 1910 en fonte



L'ensemble de ces motifs peut être utilisé sur une même façade les plus riches étant réservés au balcon bas le mieux visible du trottoir qui reste celui de l'étage noble. (la valorisation des étages supérieurs grâce à l'ascenseur ne sera pas effective qu'à partir des années 1920)

### 3. Immeubles haussmanniens & post-haussmanniens

Les principales évolutions concernent la séquence d'entrée et l'architecture de façade : le hall sur rue s'impose progressivement et remplace le porche ou le couloir, les références architecturales se diversifient.

#### Localisation

Cette nouvelle typologie vient parfois s'insérer au coup par coup le long des rues existantes, à l'occasion d'une mise à l'alignement pour remplacer une construction en mauvais état et toujours pour rentabiliser au mieux un terrain. Mais la diffusion de ce type se fait surtout à l'occasion d'opérations d'urbanisme, (percements des bds Saint-Germain et Raspail), création de lotissements, ...

#### Distribution

Comme à la période précédente, ces immeubles se déclinent en deux catégories selon la clientèle à laquelle ils sont destinés. Dans ses écrits, César Daly (l'architecture privée au XIX<sup>e</sup> siècle, sous Napoléon III vers 1864) distingue trois classes d'immeubles qu'il continue d'ailleurs à nommer maison à loyers :

- **maison à loyer de 1<sup>ère</sup> classe** : ... ne comporte guère que quatre étages, attendu la hauteur considérable donnée généralement aux grands appartements...cours écuries et remises ...Bonne construction : la façade sur rue et celle de la cour en pierres de ;...l'escalier en pierres jusqu'au troisième étage... escalier de service en bois...

- **maison à loyer de 2<sup>ème</sup> classe** : ... cinq étages carrés....Bonne construction : façade en pierres sur la rue en moellons sur la cour

- **maison à loyer de 3<sup>ème</sup> classe** : ... cinq étages carrés....Bonne construction : façade en pierres sur la rue en moellons et pan de bois sur la cour ...escalier en bois

#### Immeubles bourgeois

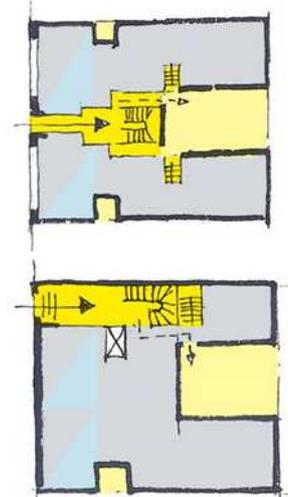
Le programme en a été maintes fois décrit pour illustrer les transformations urbaines initiées par le baron Haussmann ; en réalité, nous avons montré au chapitre précédent que les bases de ce programme sont déjà largement diffusées depuis le début du XIX<sup>e</sup> siècle. Les évolutions sont cependant réelles ; elles sont de plusieurs types :

- L'évolution des dispositions réglementaires en particulier en matière de hauteur et de saillies,
- L'évolution des éléments de confort, diffusion du gaz, de l'eau et de l'assainissement, abandon progressif des écuries et remises à voiture,
- L'évolution des modes de construction et des formes architecturales.

Le programme se développe sur les 7 niveaux autorisés par le règlement : commerces au rez-de-chaussée avec loge de concierge, un entresol abritant les annexes des commerces, des bureaux ou des logements modestes, 3 niveaux d'appartements à peu près semblables (même hauteur de plafond), un 5<sup>ème</sup> niveau (plus bas) des logements plus modestes et un dernier niveau de combles divisé en chambres de bonnes.

Cette distribution verticale comporte quelques variantes :

- Le rez-de-chaussée peut être entièrement affecté aux logements,
- L'entresol traditionnel peut être de même hauteur que les autres niveaux ; cette uniformisation des niveaux devient d'ailleurs la plus commune vers la fin de cette période.

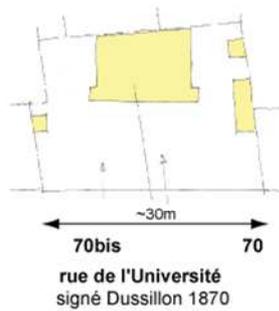


## Immeubles haussmanniens et post-haussmanniens

### IMMEUBLES A MODENATURE ECLECTIQUE



70bis rue de l'Université  
Façade sur rue, état actuel



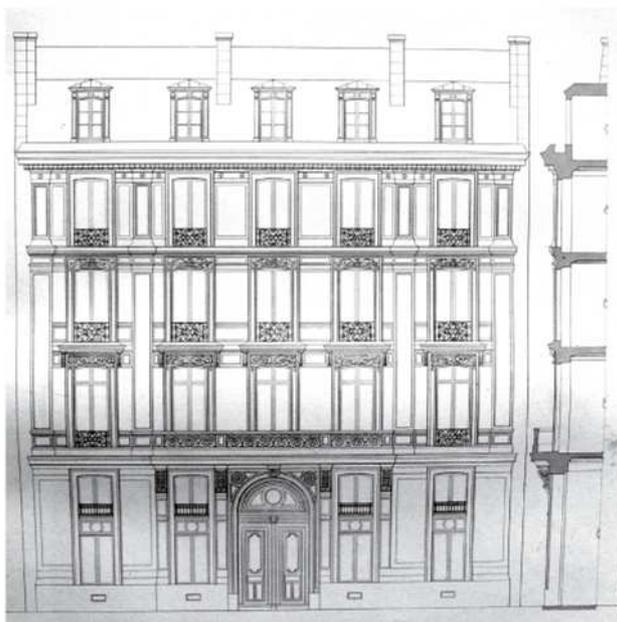
70bis  
rue de l'Université  
signé Dussillon 1870



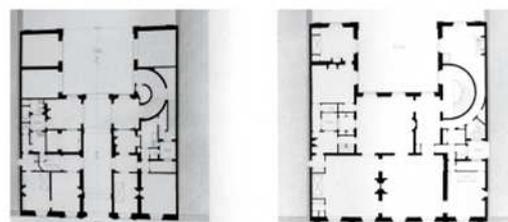
Extrait de César Daly  
« Architecture privée au XIX<sup>e</sup> siècle »  
1870



11 rue de l'Université



31 rue de Bellechasse  
Caillat



31 rue de Bellechasse  
Caillat



29-30 rue de l'Université

- La hauteur de 20 mètres permise sur certaines avenues permet de réaliser un niveau supplémentaire.

La diffusion des ascenseurs qui commence dans les années 1890 va venir perturber cette hiérarchie. Désormais les derniers niveaux seront les plus recherchés et leur expression architecturale va s'en trouver enrichie de vastes balcons avec de lourdes balustrades.

La construction comprend en général des ailes en retour plus ou moins importantes en fonction de la profondeur du terrain. Leur hauteur est régie par les règlements ; elles sont parfois occupées par les pièces de service des beaux appartements mais elles sont surtout destinées à la réalisation d'appartements autonomes dont le standing reste en général plus modeste que ceux sur rue.

Il existe aussi quelques parcelles profondes occupées par deux et même trois bâtiments parallèles séparés par des cours.

### **Hauteur et gabarit**

La construction de ces bâtiments est encadrée par le règlement de 1859 puis celui de 1872.

Les immeubles ont une hauteur maximale de 18 mètres prolongée par un gabarit circulaire de 6 mètres de rayon ; ce qui permet de réaliser 5 étages francs au-dessus du rez-de-chaussée couronnés par un étage d'attique en retrait et d'un comble.

Sur certaines avenues, une hauteur de 20 mètres est autorisée.

Les balcons sont autorisés à partir de 6 mètres ; ils sont largement utilisés sous forme de balcons ponctuels ou filants au-dessus de l'entresol ; ils marquent ainsi l'étage noble. Ils sont également presque systématiquement utilisés dans les derniers niveaux. Les immeubles les plus riches comportent des balcons ou balconnets à toutes les ouvertures.

Les bow-windows apparaissent un peu avant 1900 mais c'est le règlement de 1902 qui facilitera leur diffusion en autorisant des dépassements de gabarit ce qui permettra de les prolonger au-delà de la ligne d'égout pour enrichir l'architecture des derniers niveaux.

### **Architecture des façades**

Cette architecture est souvent qualifiée d'éclectique parce qu'elles réutilisent des éléments architecturaux issus de diverses époques historiques. En réalité, il faut distinguer deux tendances :

- ***la tendance historiciste***

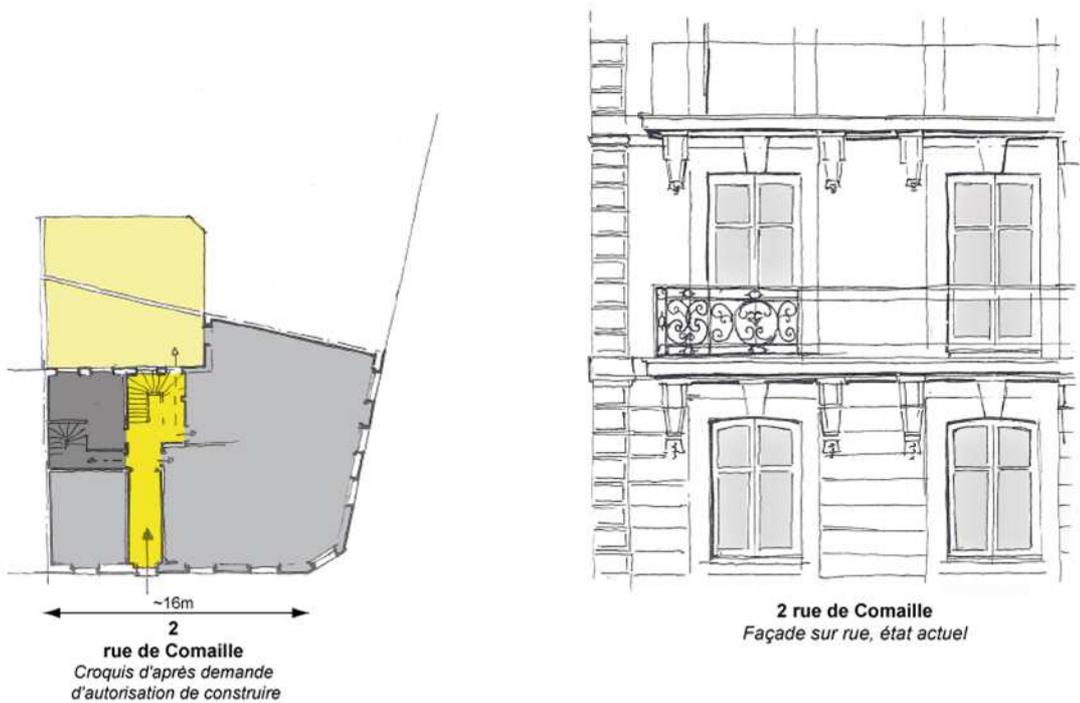
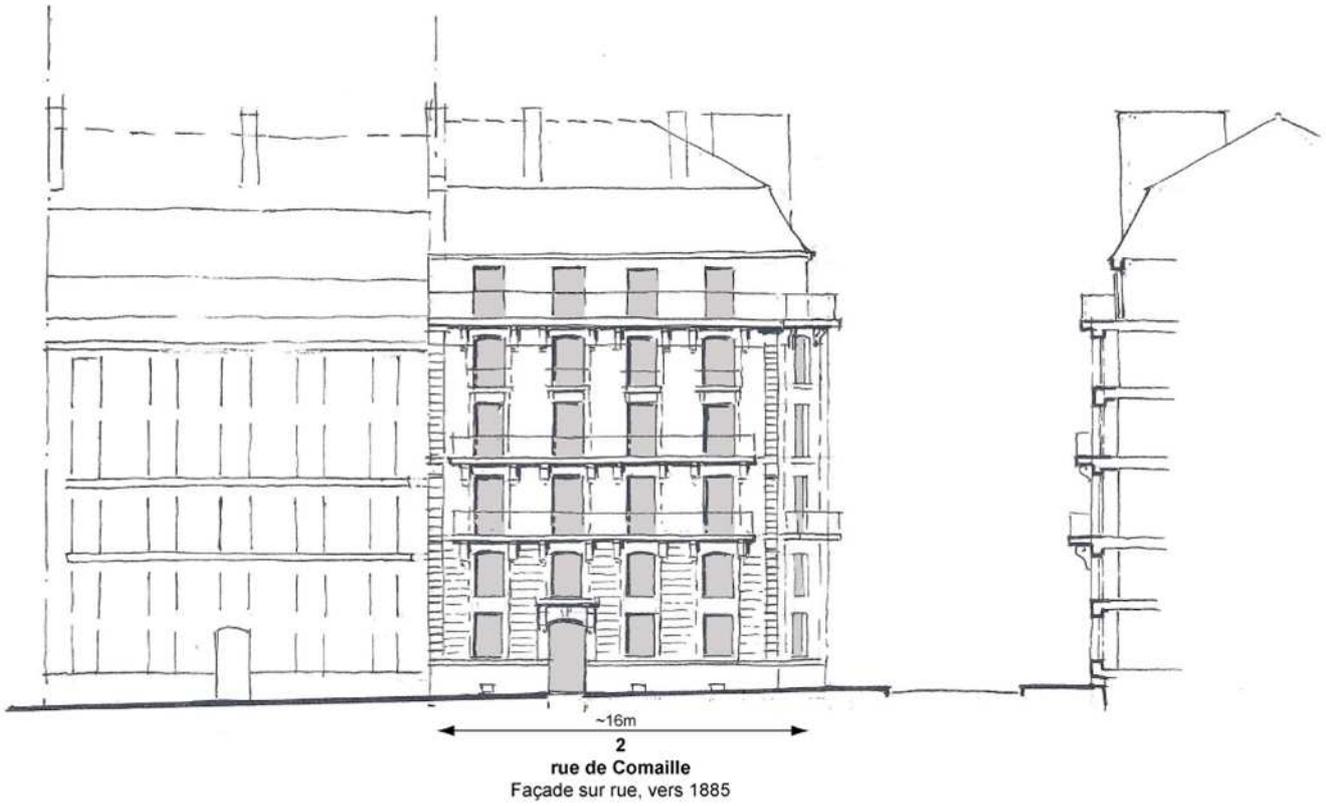
Qui s'inspire clairement d'un style du passé ; elle est surtout développée sur les hôtels dont le programme même renvoie au passé et sur les constructions officielles (ministères, caisse des dépôts...) ; elle marque aussi quelques façades d'immeubles traités comme des monuments. Leur façade est le plus souvent composée de pilastres monumentaux couronnés d'un large entablement d'inspiration classique.

- ***les tendances éclectiques***

Dont le décor d'inspiration plus ou moins historique s'applique à une composition de façade toute à fait nouvelle. Cette tendance regroupe des façades de natures assez diverses qui peuvent être regroupées en trois types principaux :

- **Eclectisme de détail**

Ces façades conservent des travées régulières composées d'ouvertures relativement autonomes comme dans les périodes précédentes mais la nature des détails évolue avec un usage indifférencié de citations historiques. La rupture est modeste mais visible ; elle réside essentiellement dans le fait que les détails ne sont plus inspirés exclusivement de l'architecture antique (gréco-romaine) comme pendant le demi-siècle précédent. L'usage des linteaux bombés constitue l'une des caractéristiques les plus identifiables de cette évolution.



### - **Composition et trame éclectique**

A partir des années 1870, les ouvertures commencent à perdre leur autonomie au profit d'une trame de lignes horizontales et verticales qui structure l'ensemble de la façade ; les motifs de larmier s'enchaînent et se confondent avec les balcons et leurs consoles, au dernier niveau, ils se confondent avec la modénature de la corniche.

### - **Façades éclectiques à saillies**

Elles se caractérisent par l'importance des éléments en saillie dans leur composition (balcons, bow-windows, corniches, ...) et leur silhouette animée faite d'étages de couronnement à retraits successifs. Cet enrichissement architectural des derniers niveaux est évidemment à mettre en relation avec la diffusion des ascenseurs.

D'une manière générale la richesse et l'abondance du décor se veulent représentatives du statut social des habitants ; ils témoignent aux yeux de tous du coût de l'ouvrage.

La qualité de la séquence d'entrée de la rue au grand escalier constitue un élément important du système de représentation dans les plus beaux immeubles ; cette séquence inclut la composition de la cour.

Il existe des immeubles de la même époque à caractère plus économique dont les façades restent plus strictes comme ceux des 24 à 30 rue Leroux ; 4 immeubles semblables dont les façades plates se différencient par une modénature discrète utilisant volontairement des références différentes : encadrements moulurés, pierres harpées, accolades gothiques... Il est à noter que ces façades en belles pierres de taille témoignent de la 2<sup>ème</sup> classe décrite par César Daly, la troisième à façade sur rue en moellon ne semble pas représentée dans le périmètre du Secteur Sauvegardé ; les moellons sont en revanche largement utilisés pour les façades arrière de tous les immeubles de cette époque et pour bon nombre de façades sur rue des périodes précédentes. Tous les immeubles de cette période témoignent d'une certaine richesse d'exécution.



11 rue de Solferino  
Tendance historiciste



70 rue de l'Université  
Eclectisme de détail



3 rue de la Planche  
Trame éclectique



59 rue de Babylone  
Eclectisme à saillie

### **Porches et portes**

Avec l'abandon progressif des écuries et remises sur cour, les porches commencent à perdre leur justification pratique. Quelques porches monumentaux sont encore réalisés dans la hauteur du rez-de-chaussée et de l'entresol ; mais souvent cette monumentalité n'est qu'apparente, la partie haute du porche étant occupée par une fenêtre de l'entresol.

Beaucoup de halls d'entrée ouvrent directement sur la rue ; ces halls doivent pouvoir être chauffés et donc fermés par des portes relativement étanches et faciles à manœuvrer. Ces portes sont donc plus petites, elles sont réalisées en bois ou en serrurerie. Les portes en serrurerie permettent à elles seules d'identifier beaucoup de constructions de cette époque. Un nouvel art de la ferronnerie se développe.

### **Ferronneries**

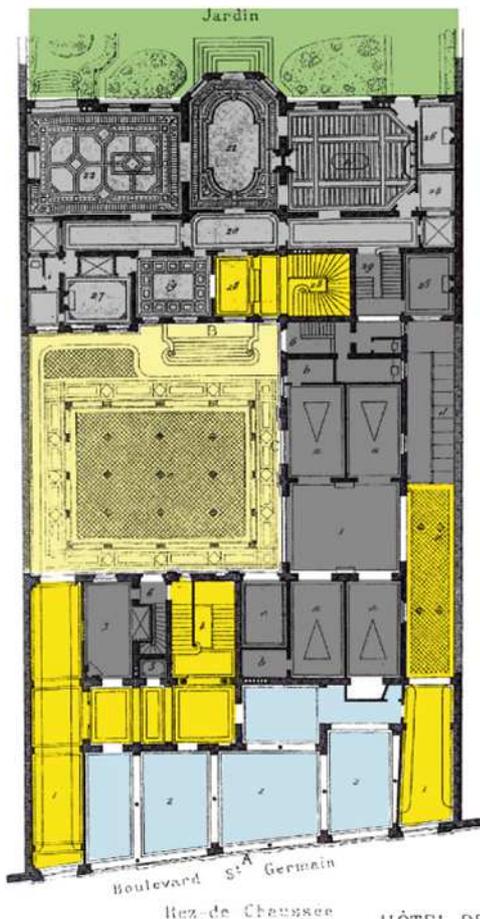
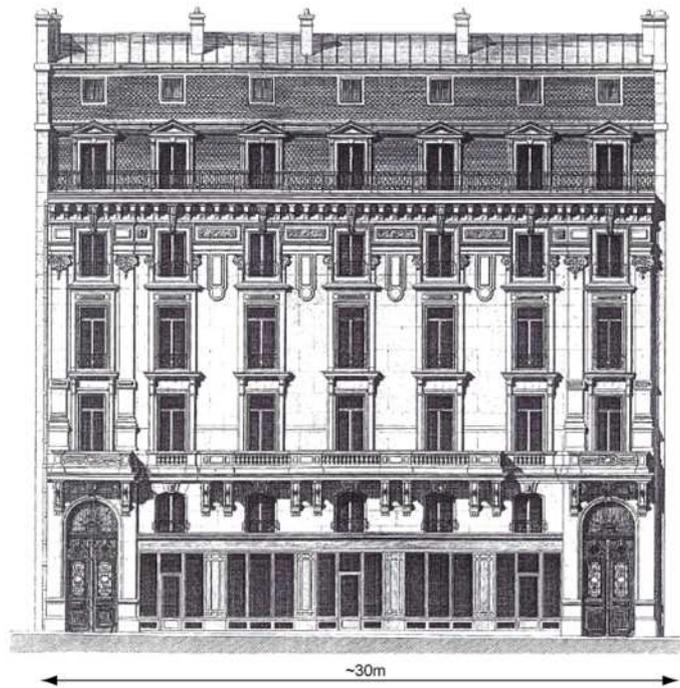
La ferronnerie est largement présente dans les garde-corps des balcons, les motifs sont souvent d'inspiration historique.

Il existe aussi des motifs plus « modernes » réalisés en fonte ».

## Immeubles haussmanniens et post-haussmanniens

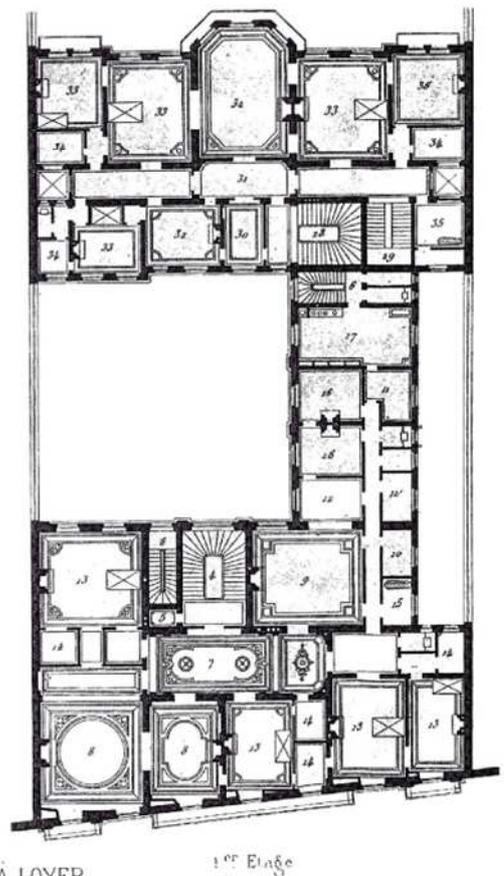
### PROGRAMME MIXTE :

- Commerces
- Immeubles de rapport
- Hôtel particulier



A Maison à loyer  
B Hôtel

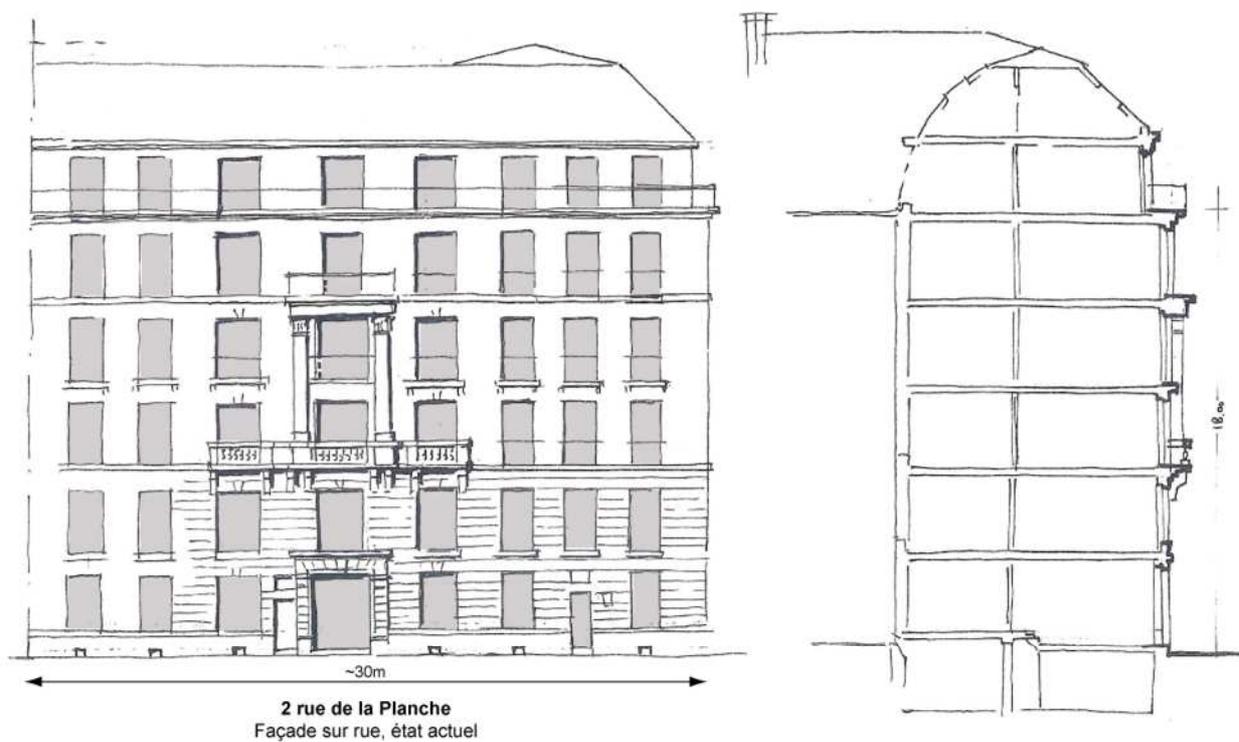
Echelle de 1:1000 p. mètre



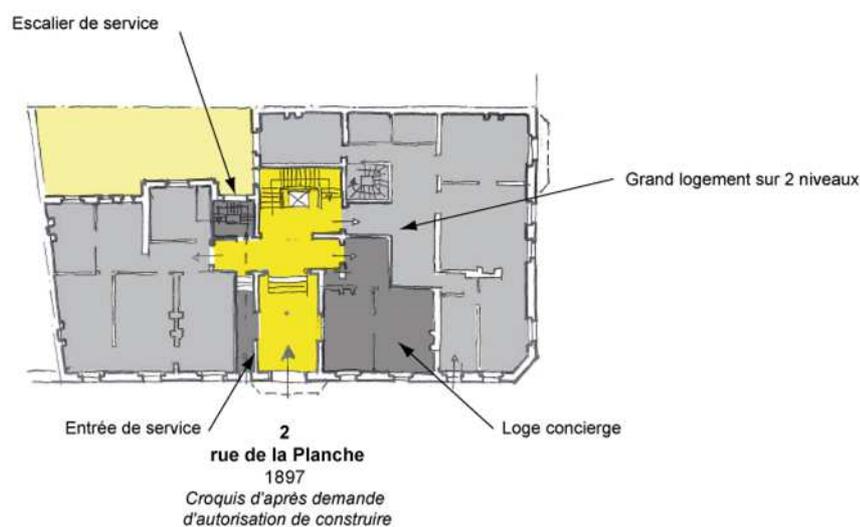
HÔTEL DE M<sup>me</sup> G. HACHETTE ET MAISON À LOYER  
Boulevard St Germain, N° 197, à Paris. — Façade sur le Boulevard  
PAR M<sup>re</sup> CH. GARNIER, ARCH<sup>te</sup>, MEMBRE DE L'INSTITUT

TYPE 3, 197 BD SAINT-GERMAIN

Planche 120



**2 rue de la Planche**  
Façade sur rue, état actuel



Escalier de service

Grand logement sur 2 niveaux

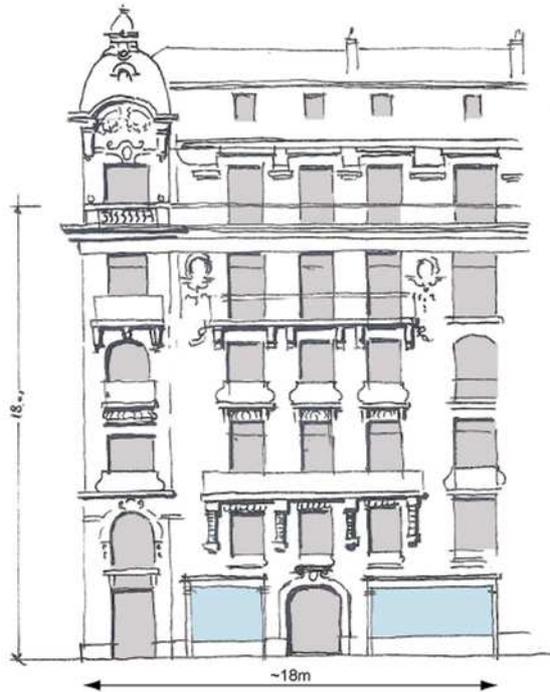
Entrée de service

Loge concierge

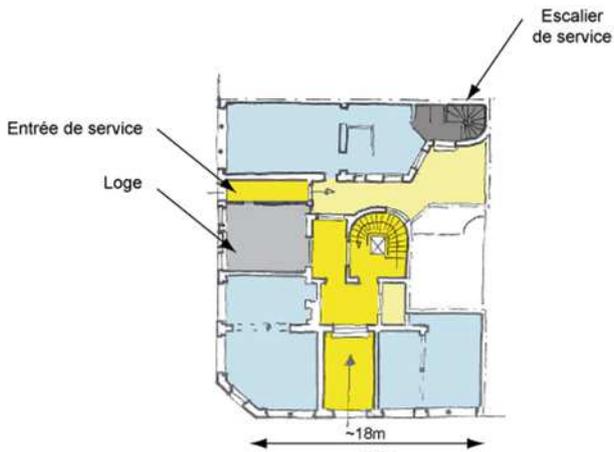
**2**  
**rue de la Planche**  
**1897**

*Croquis d'après demande  
d'autorisation de construire*

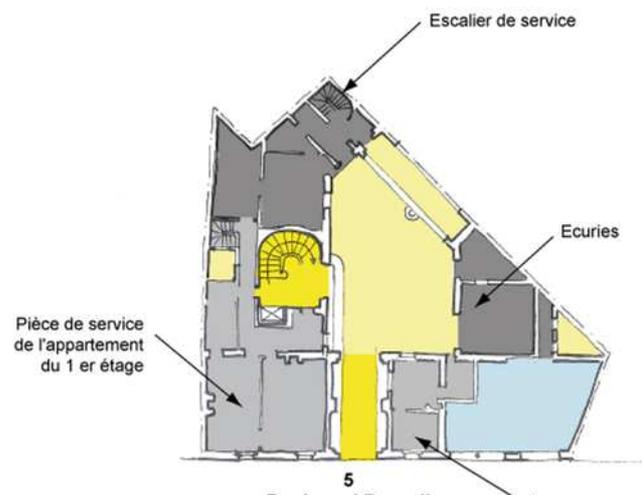
IMMEUBLES MIXTES



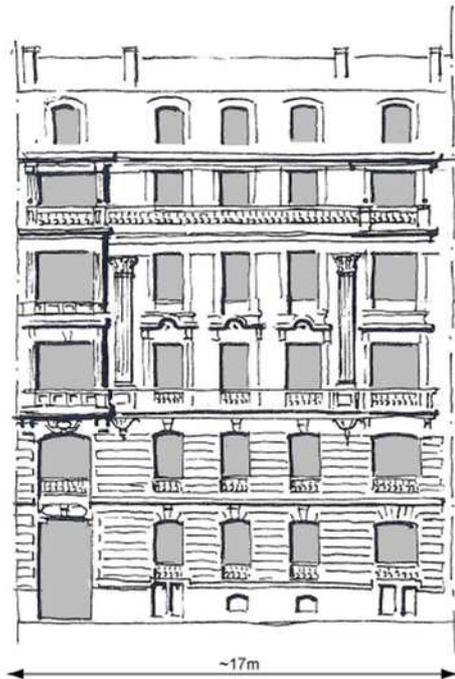
201  
Boulevard Saint-Germain  
Façade sur rue, état actuel



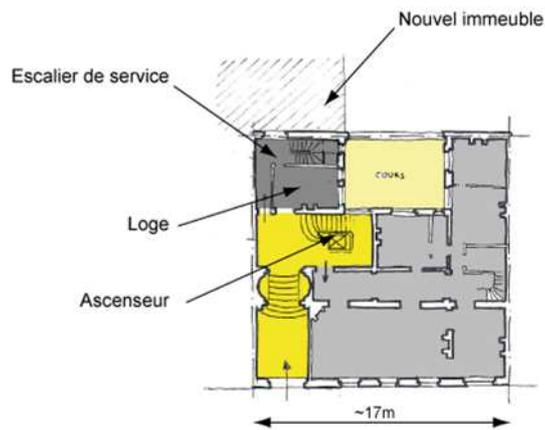
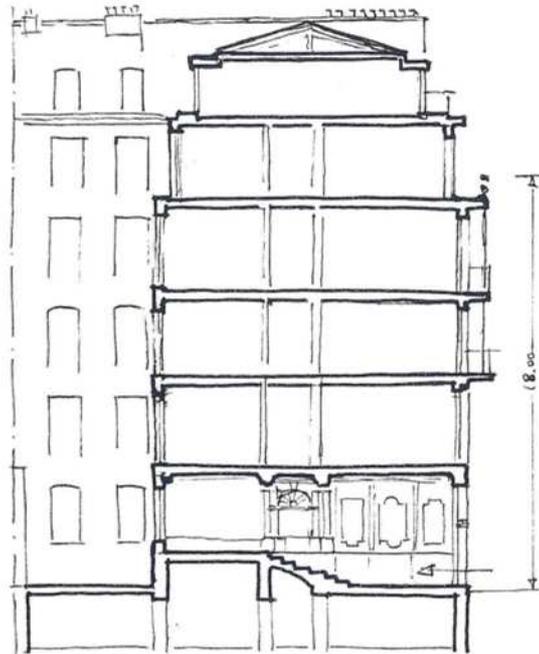
201  
Boulevard Saint-Germain  
d'après dessin de dossier d' autorisation de construire  
1893



5  
Boulevard Raspail  
d'après dessin de dossier d' autorisation  
de construire 1893



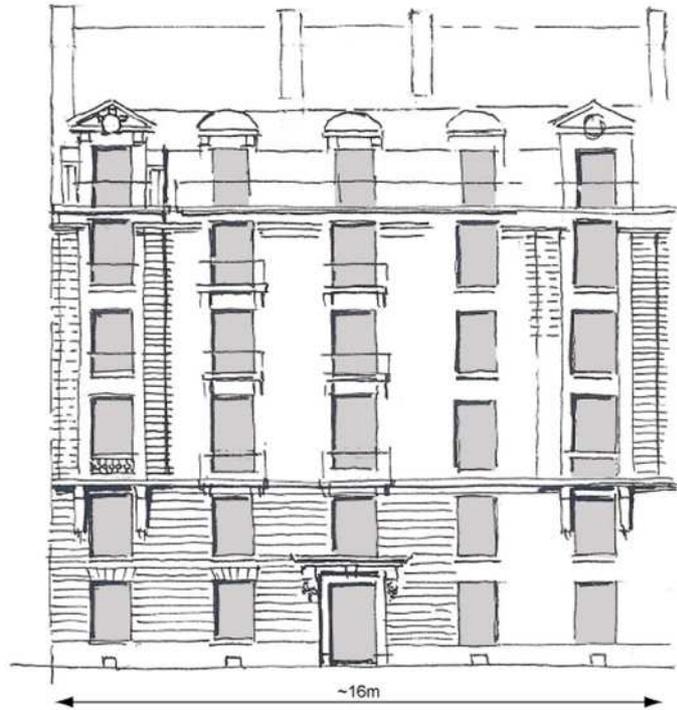
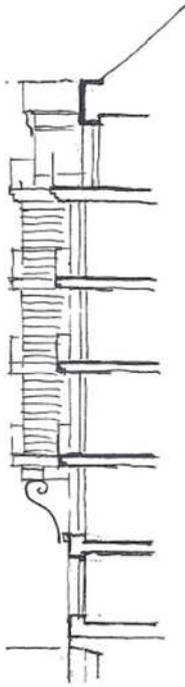
14  
rue de Bourgogne  
1892



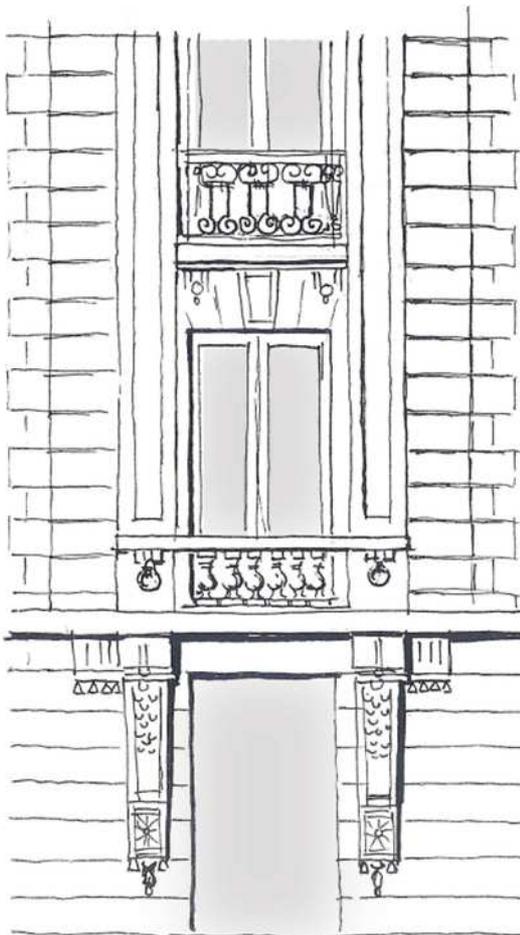
14  
rue de Bourgogne  
Croquis d'après existant

**Immeubles haussmanniens et post-haussmanniens**

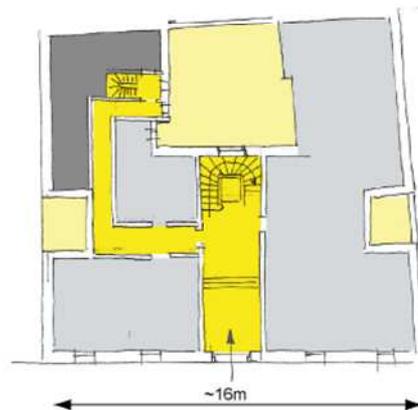
**IMMEUBLE A RELIEF DE FACADE ANNEES 1900**



**5 rue Récamier**  
Façade sur rue  
Datée 1910



**5 rue Récamier**



**5**  
**rue Récamier**  
Croquis d'après existant

## 4. Immeubles à tendance Art-Nouveau

Il ne s'agit pas ici d'un mouvement à part entière mais seulement de quelques immeubles construits entre 1900 et 1910 qui se démarquent de la production architecturale assez conformiste de la même époque, présentée dans le chapitre précédent. Ces constructions d'aspect très divers ne constituent pas une famille mais plutôt un échantillonnage représentatif des principaux courants architecturaux d'avant-garde de l'époque. En revanche, beaucoup de constructions d'architecture ordinaire de la même époque affichent quelques détails décoratifs empruntés au vocabulaire dit art-nouveau, en particulier au niveau des ferronneries.

La créativité architecturale réside principalement dans l'emploi de matériaux nouveaux et la recherche des formes architecturales les mieux adaptées à leur emploi ; elle réside parfois simplement dans un renouvellement du mode de composition de façades qui continuent à être réalisées en pierres de façon très traditionnelle. L'une et l'autre attitude sont souvent mêlées sur une même construction.

Les immeubles les plus remarquables de ces tendances nouvelles sont les suivants :

- 21-21bis rue Leroux : la modernité de l'architecture se caractérise par l'emploi de matériaux nouveaux : grès émaillé, profils métalliques...utilisés tant pour leurs qualités constructives que pour leurs effets décoratifs.
- 15-17 rue Oudinot : les matériaux nouveaux sont utilisés principalement pour la réalisation des bow-windows ; la restauration récente de cette immeuble a permis de bien mettre en valeur l'importance de la couleur dans l'expression architecturale de l'époque
- 41 rue de Lille, Maison des dames de la Poste (Eugène Bliault 1905) : la construction associe la brique, la pierre et le bois pour une composition de façade d'un savant pittoresque qui trouve toute sa liberté d'expression dans les derniers niveaux.
- 5 rue Vaneau, la façade se démarque par la nouveauté et la richesse des sculptures de type « masse modelée » (signées Garnier 1905) ainsi que par l'originalité des ferronneries.
- 72 rue Vaneau, la modernité de cette façade s'exprime tant dans le décor sculpté que dans la composition nouvelle des derniers niveaux
- 5 rue Casimir Périer, de briques et de pierres de tailles constitue le plus bel exemple d'une épuration du vocabulaire décoratif permettant de mettre en valeur une composition savante des volumes des percements qui annonce en quelque sorte les évolutions de la période suivante.
- 27 quai Anatole France, la façade se libère de l'alignement et de l'épannelage horizontal ; par son volume, cet immeuble annonce lui aussi les évolutions à venir.



01 rue Rousselet



Boulevard Raspail



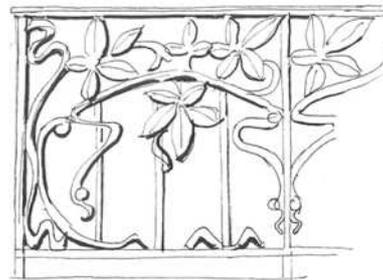
21 rue Pierre Leroux



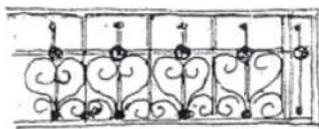
41 rue de Lille



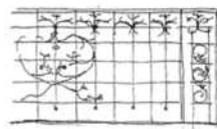
19 rue Monsieur



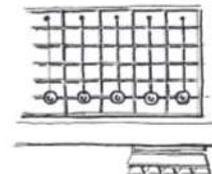
26 boulevard Raspail



1 rue Rousselet



41 rue Bellechasse



41 rue de Lille

Ces types de gardes corps sont utilisés sur de nombreuses constructions de la même époque dont l'architecture générale reste assez conformiste.



5 rue Vaneau



72 rue Vaneau



72 rue Vaneau



72 rue Vanneau



78 rue Vaneau



21 rue Pierre Leroux



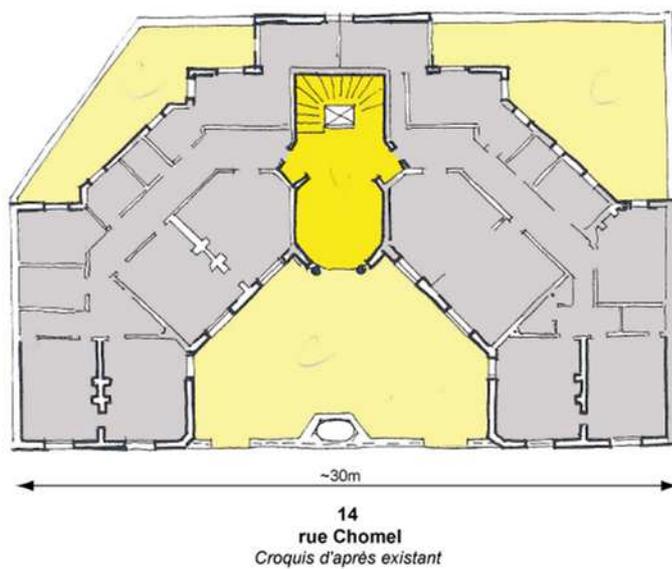
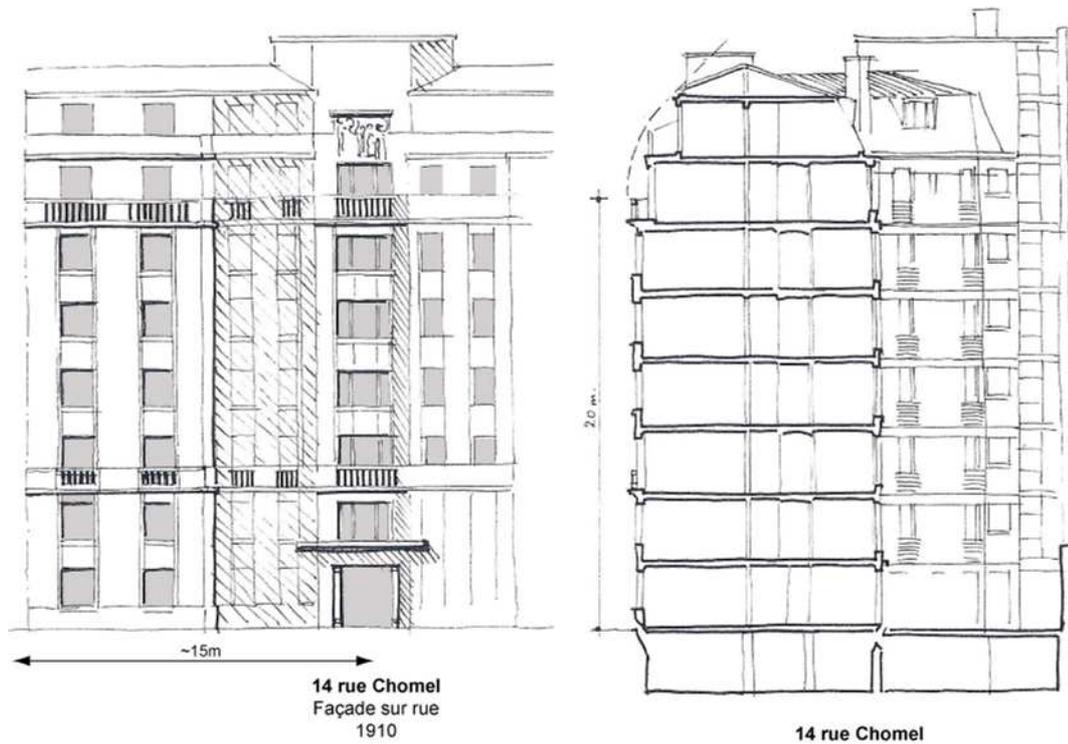
74 rue Sèvres



74 rue Sèvres



28 boulevard Las Cases



16 rue Chomel



28 rue Rousselet



10 rue Leroux

## 5. Immeubles de l'Entre-deux-guerres

Le nombre de constructions réalisées à cette époque est relativement faible (une trentaine) mais la plupart sont de grande dimension et donc bien repérables dans le paysage urbain.

Il est à noter que plusieurs des constructions importantes de cette époque ne sont pas des immeubles d'habitation (caserne de la garde républicaine, annexes de la Caisse des dépôts et Consignations, amphithéâtre de l'école de Sciences politiques...) ; ces bâtiments sont donc présentés dans le chapitre des « ensembles urbains » récapitulant les constructions réalisées par les diverses institutions.

### Localisation

Ces réalisations sont dispersées sur l'ensemble du périmètre du Secteur Sauvegardé ; elles remplacent en général des constructions existantes qui n'utilisaient probablement pas toutes les possibilités offertes par le règlement.

### Hauteur et gabarit

Le règlement applicable reste celui de 1902 qui permet de réaliser des façades de 20 mètres de hauteur prolongées par un gabarit simple (arc de cercle de 6 m plus pente à 45°) la hauteur totale de l'immeuble n'étant limitée que par les règles de prospect arrière. Cette hauteur est théoriquement limitée par la faible largeur de certaines voies mais dans ce cas il suffit de construire en retrait de l'alignement pour bénéficier de la hauteur maximale ce qui sera pratiquement toujours fait.

### Implantation et distribution du programme

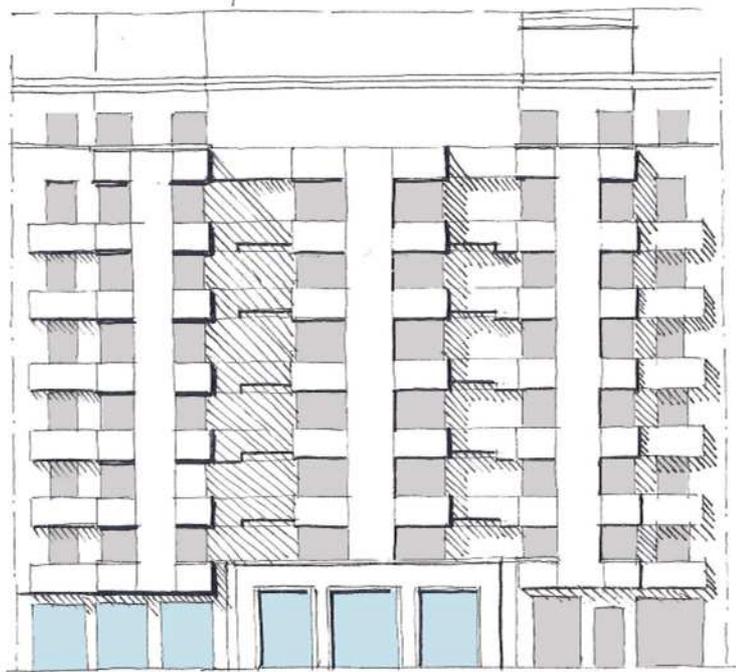
La qualité et le confort des appartements se mesurent désormais en fonction de la dimension des baies. Les architectes vont donc chercher à développer la surface des façades autour des cours ouvertes sur la rue ou réaliser dans la profondeur de la parcelle. Ce plissement des façades et ce retrait volontaire de l'alignement dès le rez-de-chaussée ou dans les étages est un caractère dominant de ces immeubles. Dans les exemples les plus aboutis, l'accès se fait par une grille suivie d'une cour sur laquelle ouvre le hall d'entrée, dans d'autre cas le retrait ne concerne que l'étage et l'accès se fait à partir de la rue par un hall – couloir ; cette dernière disposition peut être le résultat d'une transformation visant à créer des volumes de commerce en remplacement de la cour prévue à l'origine (il semble que ce soit le cas pour l'immeuble du 28 boulevard Raspail).

La dimension des cours ou dégagements arrière est relativement plus importante qu'à la période précédente mais le recours aux puits de jours reste fréquent.

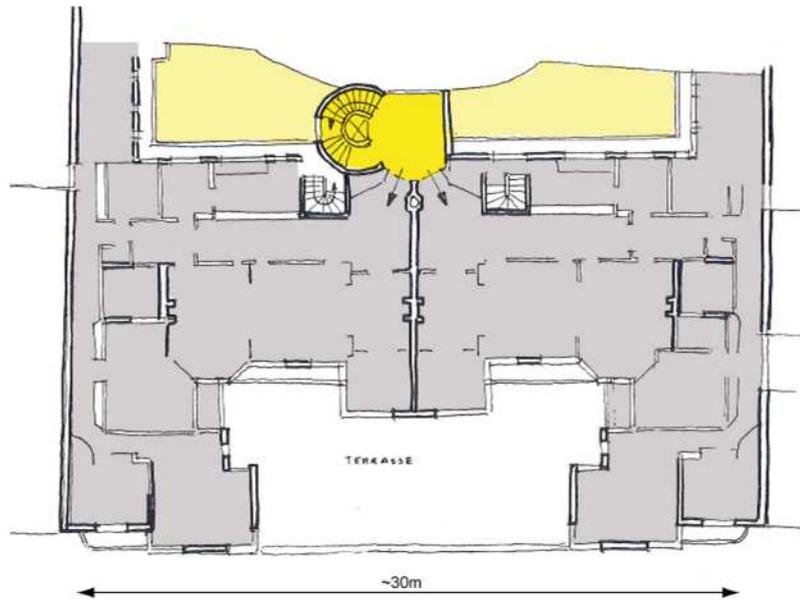
### Architecture des façades

Modernité oblige, la modénature des façades se simplifie à l'extrême, l'architecture s'exprime presque uniquement dans le jeu des volumes et le dessin des percements. De ce point de vue nous pouvons distinguer deux tendances de composition :

- la composition verticale ; elle reste fidèle à la tradition tout en recherchant une simplification de la lecture de l'ensemble par le regroupement des ouvertures d'une travée dans un même motif architectural
- la composition horizontale, plus conforme aux préceptes du mouvement moderne. Il s'agit de mettre en valeur la largeur des baies en les regroupant horizontalement en masquant au mieux les divisions des pièces qu'elles éclairent.



28  
Boulevard Raspail  
Façade sur rue



28  
Boulevard Raspail  
Croquis d'après existant



12 boulevard Raspail



28 boulevard Raspail



96 rue Varenne

## Décor et Ferronneries

Sur les façades de composition horizontale, le décor est le plus souvent inexistant. En revanche les compositions verticales laissent une certaine place au décor qui peut prolonger certaines lignes de composition ou être traité sous forme de panneaux de bas relief.

La ferronnerie des garde-corps ou de la porte d'entrée peut faire l'objet d'un développement spécifique confié à un serrurier d'art. Il existe aussi des motifs standards et peut-être préfabriqués ; le plus courant est celui de la spirale intégrée dans une maille carrée.

Il faut encore noter que le travail traditionnel de serrurerie est totalement banni sur les façades à composition horizontale qui participent au « mouvement moderne » ; il est remplacé par l'utilisation de tubes de section ronde qui servent tant pour les garde-corps de terrasse et balcon que pour les rampes d'escalier.

## Permanence des formes anciennes et renouvellement du décor

Une partie des immeubles de cette période restent implantés à l'alignement avec de simples développements de bow-windows comme dans la période précédente ; l'évolution architecturale se limite alors à celle des détails et des décors.



24 Rue Barbet-de-Jouy



56 rue de Bourgogne



1 rue Vaneau



50 avenue Duquesne



50 avenue Duquesne



24 rue Verneuil



17 Quai Anatole France



27 rue Constantine



48 rue Duquesne



11 rue de Grenelle



20 rue de Lille



1 rue Oudinot



22 Boulevard Raspail



236 Boulevard Saint-Germain



34 rue de Varenne

## 6. Immeubles de la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle

Ce dernier chapitre regroupe un ensemble d'immeubles d'architecture très diverse se référant à une succession de tendances architecturales ; à l'échelle du périmètre qui nous concerne ils ne constituent qu'un catalogue d'échantillons qui ne justifie aucune analyse typologique. Notre approche se limite donc à l'impact de ces constructions.

### Hauteur et gabarit

Le règlement de 1950 puis celui de 1967 permettent, dans certaines conditions, la réalisation de constructions très hautes ; celles-ci restent cependant peu nombreuses : quelques immeubles seulement atteignent 9 niveaux (238 et 233 bd Saint-Germain, 72 rue de Sèvres, 55 rue Vaneau, 34 rue de Varenne.....) ; la plupart des constructions autorisées gardent une hauteur assez voisine de celle des bâtiments environnants, mais, l'utilisation quasi exclusive de la toiture terrasse et le caractère en général très unitaire des façades donnent à ces immeubles un impact tout particulier.

### Implantation et distribution du programme

Les constructions sont implantées de manières très diverses, le plus souvent en rupture avec les constructions voisines :

- Les implantations à l'alignement sont relativement rares ; elles ne concernent souvent que le rez-de-chaussée dédié aux commerces, le reste des étages étant élevés en retrait.
- Les implantations en retrait sont les plus fréquentes, ce retrait est favorisé par le règlement qui en tient compte dans le calcul de la hauteur. Ce retrait correspond soit à un simple élargissement du trottoir en référence au plan d'alignement soit à la réalisation d'un espace privatif clos permettant de protéger l'intimité des habitants du rez-de-chaussée.
- Il existe enfin quelques cas d'implantations libres au milieu d'une parcelle plus ou moins paysagée qui reconstitue l'ambiance d'un quartier moderne des années 1970 (9 à 15 rue Barbet de Jouy, 41 rue Saint-Dominique, Square Récamier ....). Il est à noter que le 52 rue de Varenne reprend, d'une certaine manière, le principe de l'hôtel entre cour et jardin.

### Architecture des façades

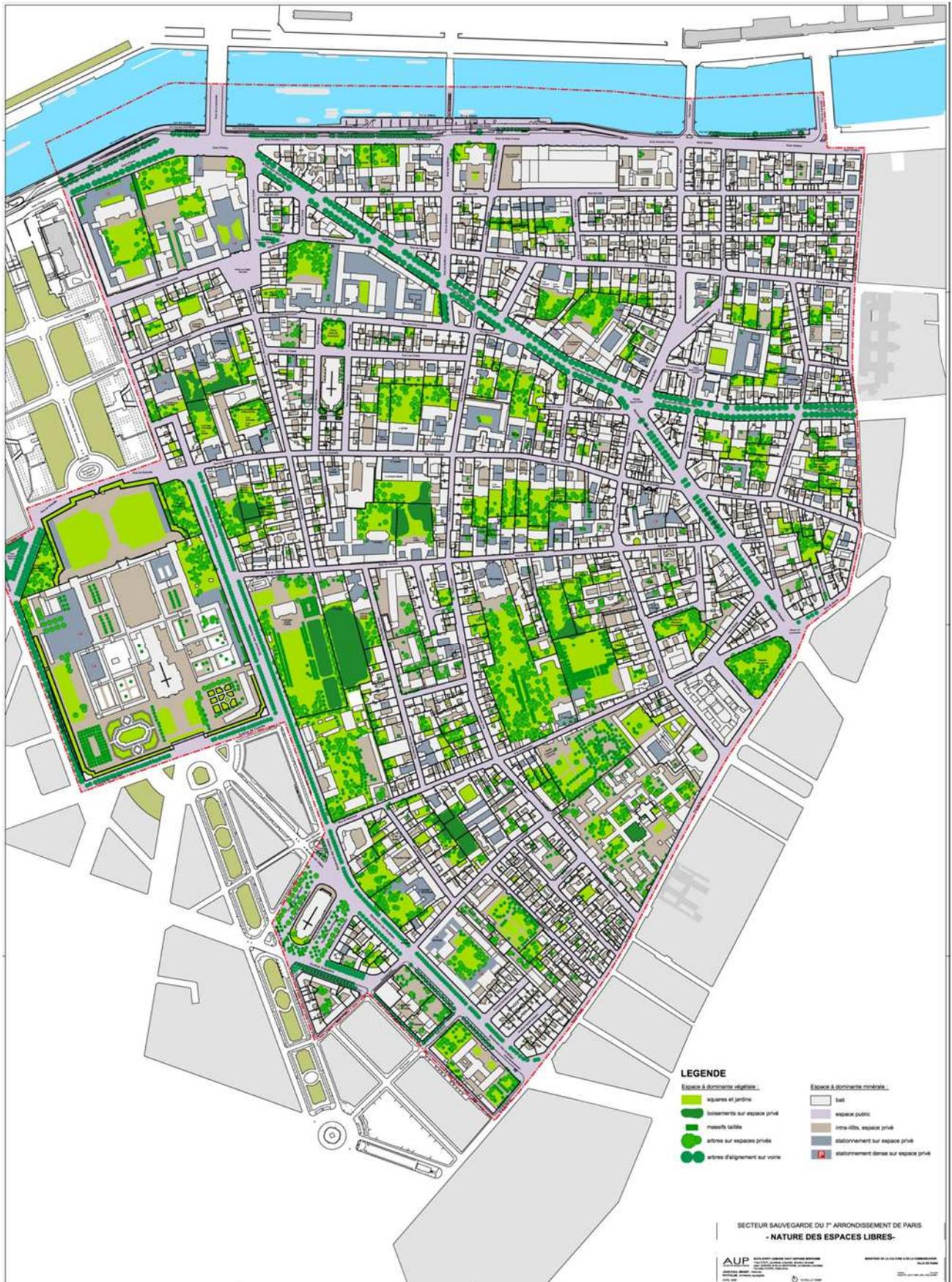
Les façades expriment les divers courants d'architecture de l'époque, pour les besoins de cette typologie elles ont été divisées en deux catégories :

- les façades à plaquage de pierres qui indépendamment de leur mode de composition s'intègrent plus ou moins dans le paysage bâti,
- les façades construites en matériaux modernes (béton, mur rideau...) qui se démarquent plus fortement.

Les architectures le plus innovantes de l'époque s'expriment surtout sur les programmes publics.



## **V. TYPOLOGIE DU PATRIMOINE VEGETAL**



Le plan du couvert végétal montre l'importance particulière de celui-ci dans le 7<sup>e</sup> arrondissement. Les boulevards sont abondamment plantés et les jardins représentent 25% de la surface des îlots. Comme nous l'avons déjà constaté dans le chapitre consacré aux éléments du paysage urbain, la majorité de ces jardins reste très secret, totalement invisible de l'espace public. Cependant, au même titre que les hôtels dont ils dépendent, ils constituent un patrimoine remarquable.

L'analyse de ce patrimoine est divisée en plusieurs ensembles :

- Plantations d'alignement,
- Jardins publics,
- Jardins d'hôtels,
- Autres espaces verts privés,
- Présence végétale dans les cours.

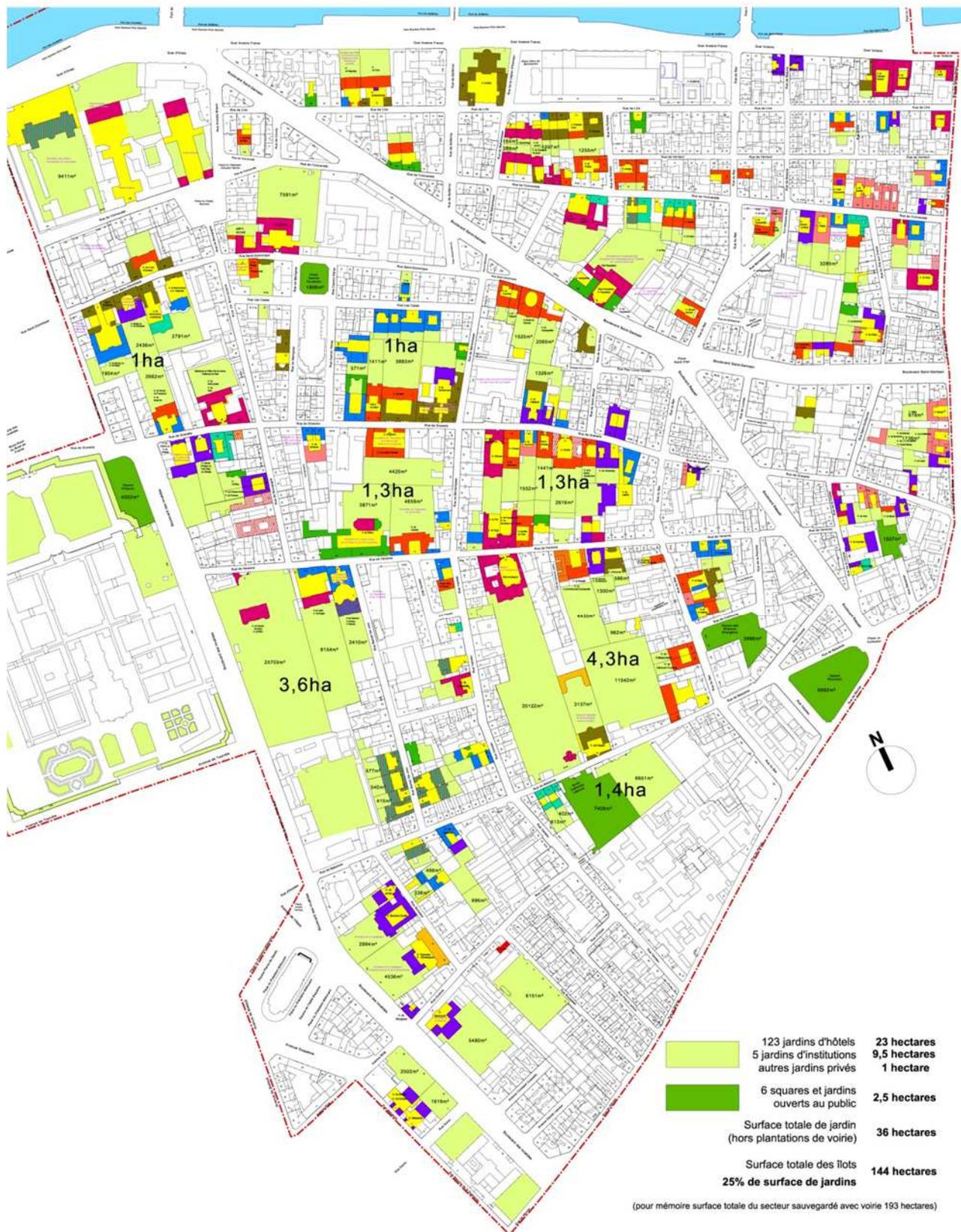
## **A. LES PLANTATIONS D'ALIGNEMENT**

---

Les premiers alignements figurant sur les plans sont ceux correspondant à l'esplanade des Invalides. A partir du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, ces alignements accompagnent toutes les nouvelles percées. Les alignements concernent les voies suivantes :

- Boulevard des Invalides (platanes)
- Avenue Duquesne (platanes)
- Boulevard Saint-Germain (platanes)
- Boulevard Raspail (platanes)
- Rue Massereau et rue Duroc (frênes et Robiniers)
- Rue Maurice de la Sizeranne (poiriers fleurs)
- Quai Voltaire (peupliers sur le quai bas)
- Quai Anatole France (peupliers sur le quai bas, platanes en partie haute)
- Quai d'Orsay (double rangée de platanes)
- Place Jacques Bainville et place du Président Henriot (marronniers)

La principale essence utilisée est le platane dont la couleur du tronc s'accorde très bien avec la pierre des façades. Les alignements de peupliers marquent logiquement les parties basses et humides des quais bas. L'usage des autres essences est limité à des voies à caractère secondaire.



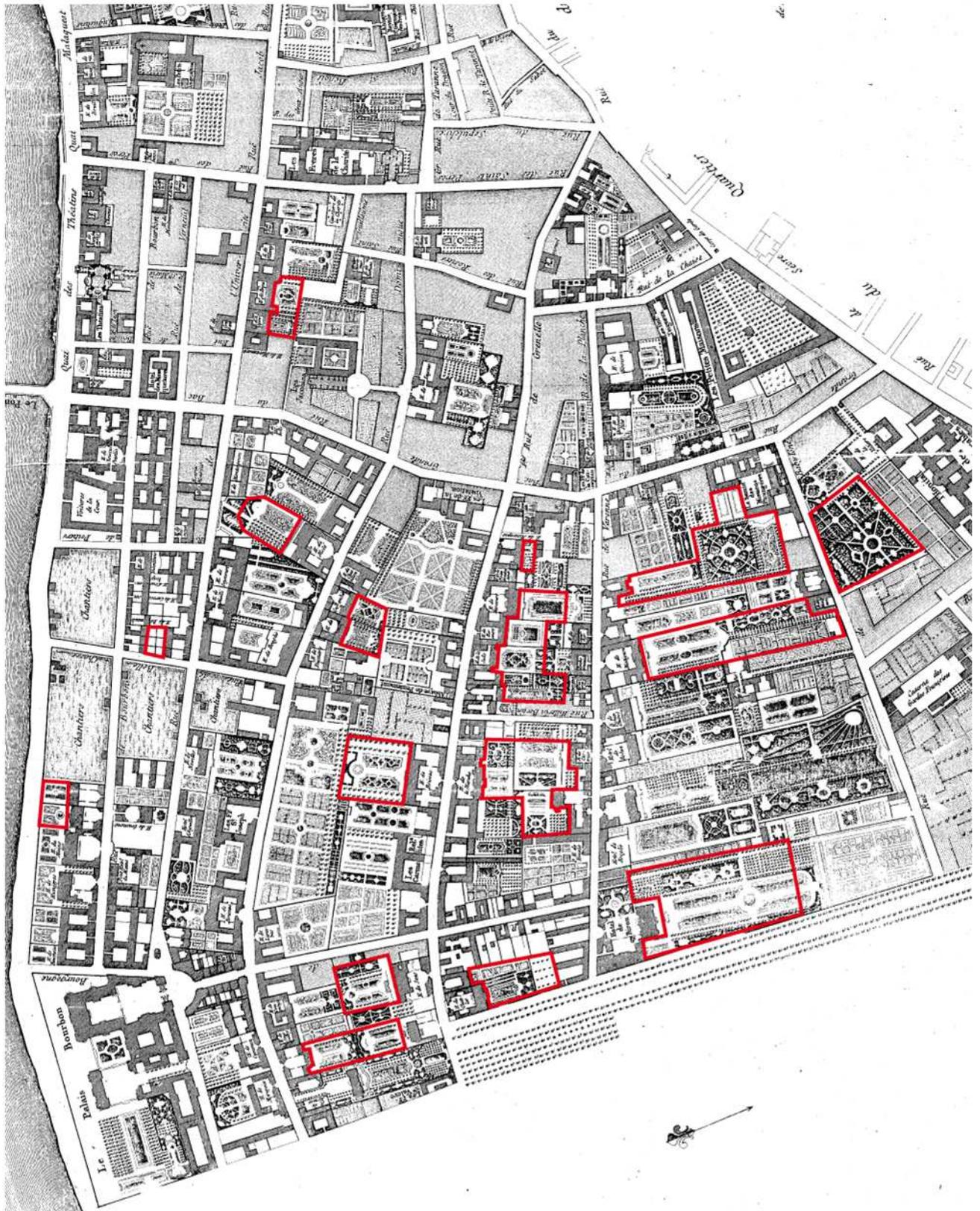
## B. LES JARDINS PUBLICS

---

Ces jardins sont cités ici pour mémoire, leur histoire a déjà été présentée dans le chapitre consacré aux ensembles urbains et leur description est reprise de façon opérationnelle dans le « cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères » de la partie III.

- Square Samuel Rousseau ; créé par Jean-Charles ALPAHND en 1859 en accompagnement de l'église Sainte Clotilde. C'est un jardin de petite surface clos d'une grille sur un mur bahut avec kiosque de gardien et deux ensembles statuaires. Il garde son tracé d'origine. Le couvert végétal est aujourd'hui constitué d'un étage d'arbustes et d'arbres divers dominés par la frondaison de grands marronniers.
- Square Santiago du Chili et square d'Ajaccio ; créés également par Jean-Charles ALPHAND en 1865 ; ils sont eux aussi entourés de grilles et ont gardé leurs tracés d'origine. Les massifs richement plantés sont encore entourés d'arceaux de fer. Les arbres principaux sont des platanes de grandes dimensions.
- Square Boucicaud, ouvert en 1873, sa composition d'origine a été entièrement remaniée suite à la construction d'un parc de stationnement souterrain.
- Square des Missions Etrangères, il est inauguré en 1939, il comporte une grille et des édicules en béton de datant de cette époque.
- Square Récamier, créé dans les années 1980 en liaison avec une opération immobilière sur un terrain au relief marqué. Sa composition pittoresque avec mur de pierres sèches en fait un espace intime en total rupture avec le reste du quartier.
- Square Catherine Labouré ; il correspond à l'ancien jardin vivrier des filles de la Charité récemment séparé de l'ensemble conventuel par un mur et ouvert au public. Il garde un caractère de potager et de verger volontairement conservé et utilisé à des fins pédagogiques. Il comporte aussi une vaste tonnelle couverte de vignes.

Plan Jaillot 1775  
Report des principaux espaces de jardins encore existants



## C. LES JARDINS D'HÔTELS

---

Les quartiers concernés par le PSMV sont caractérisés par un grand nombre de jardins clos : jardins d'hôtels particuliers pour la plupart d'entre eux mais aussi jardins de communautés religieuses dont bon nombre sont aujourd'hui jardins d'ambassades, de ministères et de services publics divers.

La conception de ces jardins est connue par les illustrations publiées dans les traités et recueils d'architecture, pour les besoins de cette analyse nous avons consulté principalement :

Pour le XVIII<sup>e</sup> siècle

- Jacques-François Blondel, Architecture Française, 1752-54,
- Encyclopédie de Diderot et d'Alembert 1751-72,
- André Mollet André, les Jardins de plaisirs, 1651, réédition du Moniteur.

Nous avons aussi pu comparer les plans figurant les jardins d'hôtel à savoir :

- le plan DELAGRIVE de 1728,
- le plan TURGOT de 1739,
- le plan JAILLOT de 1778-84.

Certains des dessins figurant sur ces plans ne sont peut-être que d'élégants remplissages reprenant des compositions connues de l'époque ; il faut cependant noter que ceux décrits par Blondel sont assez fidèlement reproduits.

Pour le XIX<sup>e</sup> siècle nous ne possédons actuellement que peu de dessins de jardins ; cependant certains sont dessinés sur :

- le plan VASSEROT 1825,
- le plan JACOBET 1827-39,
- le plan parcellaire de 1891.

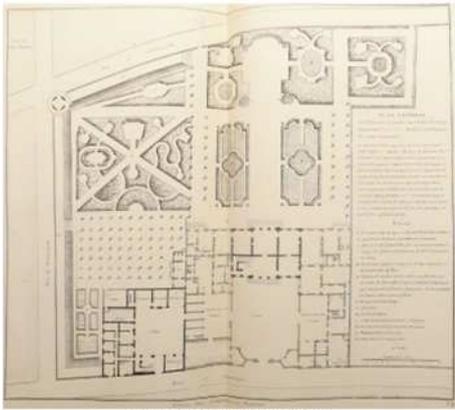
Les jardins dessinés dans cette deuxième série de plans sont des jardins d'Institutions religieuses et d'institutions de la République. Le jardin de l'hôtel de Biron figure sur ces deux derniers plans parce que celui-ci était alors propriété des Sœurs du Sacré-Cœur ; y figure aussi, ceux de plusieurs hôtels transformés en Ministère (du Chatelet, de Castrie, de Villeroy,...).

Il ne reste aujourd'hui que très peu de jardins témoignant de leur dessin d'origine et parmi ceux-là certains ne sont peut-être que des reconstitutions récentes à partir du plan JAILLOT ; comme celui de l'hôtel Amelot de Gournay restauré à partir de 1984.

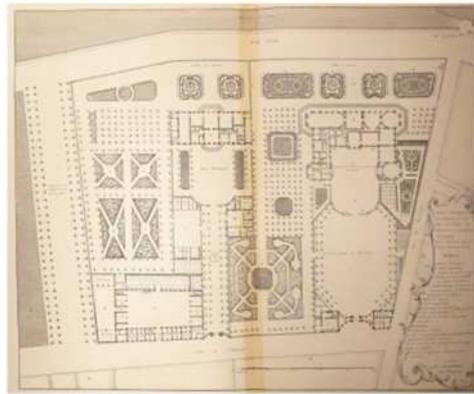
Il faut évidemment noter les beaux jardins du Musée Rodin qui remettent en scène les motifs des jardins du XVIII<sup>e</sup> siècle mais dont la composition générale a dû être adaptée à la profondeur actuelle de la parcelle.

Quelques jardins ont été réinventés à partir de motifs anciens (jardins de l'hôtel de Cassini...), d'autres ont été recomposés librement sans souci historique (jardins de l'hôtel de Pomereu) mais la plupart ne présente plus aucune composition ; leurs propriétaires se contentant d'entretenir plus ou moins le patrimoine arboré qui subsiste.

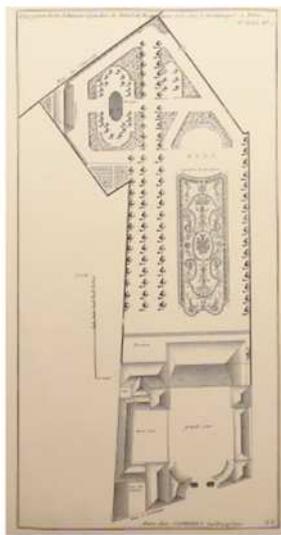
Plan des jardins figurant dans "L'architecture Française"  
 Jacques-François Blondel 1752-1754



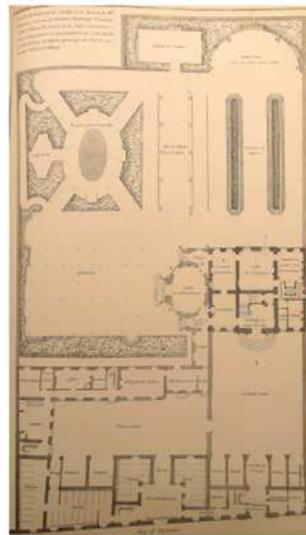
14 rue Saint Dominique  
 HÔTEL DE CONTY



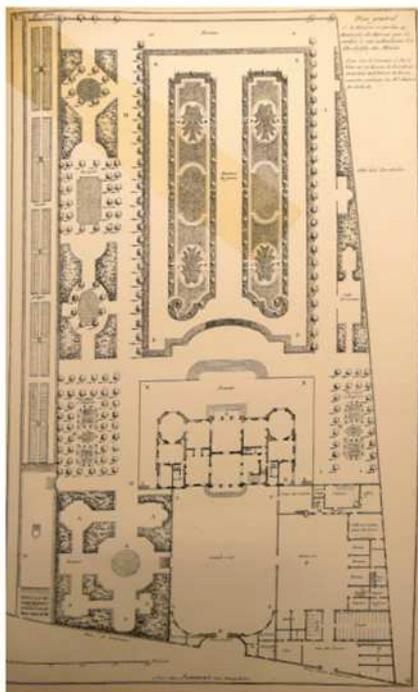
HÔTEL DE LASSAY ET PALAIS BOURBON



246 Boulevard Saint-Germain  
 HÔTEL DE ROQUELAURE



78 rue de Varennes  
 HÔTEL DE VILLEROY



HÔTEL BIRON - MUSÉE RODIN



217 Boulevard Saint-Germain  
 HÔTEL DE VARANGUEVILLE

## 1. Les jardins du XVIII<sup>e</sup> siècle

Les jardins d'agrément sont à l'époque nommés « jardins de propreté » ou « jardins de plaisirs » ils peuvent être complétés par des « jardins potagers » et des « jardins botanistes ».

Plusieurs des jardins encore existants sont décrits par J.F. Blondel :

- Hôtel de Madame la Duchesse du Maine actuellement de Biron (musée Rodin),
- Palais Bourbon et hôtel de Lassay,
- Hôtel de Conty 14 bd Saint-Germain,
- Hôtel de Roquelaure 246 bd Saint-Germain,
- Hôtel de Varangueville 217 bd Saint-Germain,
- Maison de Mademoiselle Desmars, hôtel de Villeroy 78 rue de Varenne,

Blondel rappelle à cette occasion divers principes de composition des jardins. Ces mêmes principes sont résumés dans l'article « **Jardin** » de l'Encyclopédie (rédigé sous la direction de DEZALLIER D'ARGENVILLE).

### 1.1 Extraits de l'article « Jardin » de l'Encyclopédie

#### ***Maximes fondamentales pour bien disposer un jardin***

##### ***Le jardin ne doit point être étouffé***

*Les jardins qui sont trop couverts et trop remplis de broussailles, sont sombres & tristes. Il faut laisser régner autour du bâtiment des esplanades, des parterres & des boulingrins, & ne mettre que des ifs & des arbrisseaux sur les terrasses & en quelques autres endroits où on le trouvera à propos.*

##### ***On doit ne point trop découvrir les jardins.***

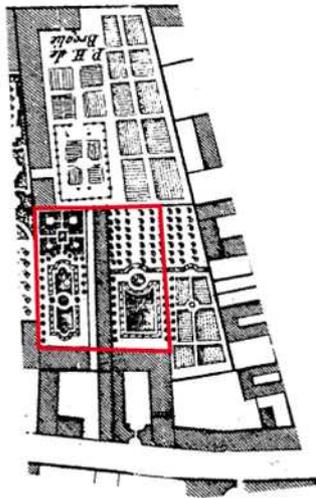
*C'est une chose désagréable, que de voir toute l'étendue d'un jardin d'un seul coup d'œil.*

##### ***Un jardin doit paraître plus grand qu'il ne l'est effectivement.***

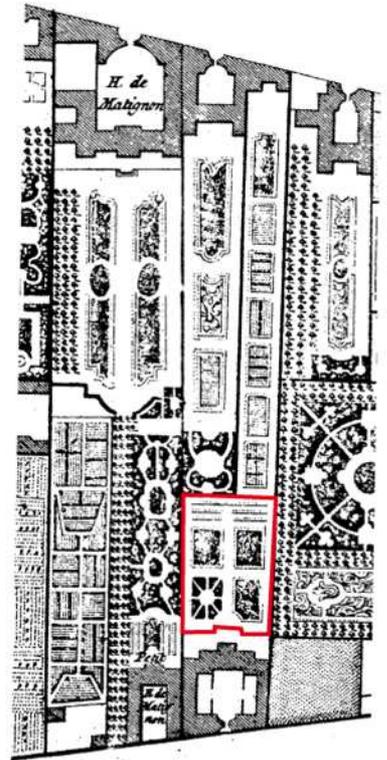
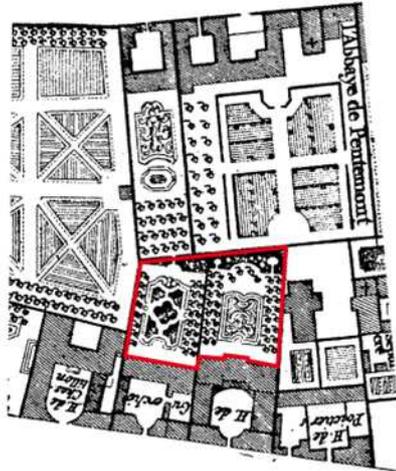
*Le véritable moyen de faire cette espèce d'enchantement, est d'arrêter la vue dans certains endroits, par des bosquets & des salles vertes ornées de fontaines, & de ménager si bien les allées & les ornements, qu'on se lasse à parcourir les unes, & qu'on emploie du temps à regarder les autres.*

##### ***Dispositions générales d'un jardin de propreté :***

1. ***La longueur doit être d'un tiers ou d'une moitié plus grande que la largeur :***  
*les pièces bar-longues sont plus agréables à la vue, que les autres.*
2. ***On placera le parterre auprès du bâtiment. Il est bon que le bâtiment soit élevé au-dessus du parterre, afin que des fenêtres on puisse juger plus aisément de la beauté du dessin du parterre, & que la vue jouisse des différentes fleurs qui y seront plantées. Il dépendra de la situation du lieu de placer les bosquets, les palissades, les sales vertes dans des endroits convenables. Ces pièces doivent accompagner le parterre pour le relever. On pratiquera dans ce parterre des boulingrins & autres pièces plates. Un parterre, quelque beau qu'il soit, demande à être diversifié.***

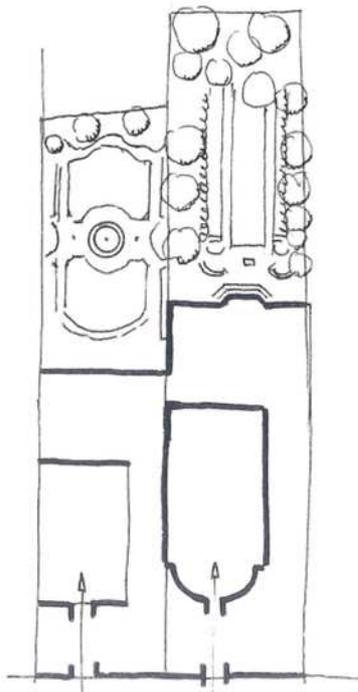


Extraits du plan Jaillot 1778-1784



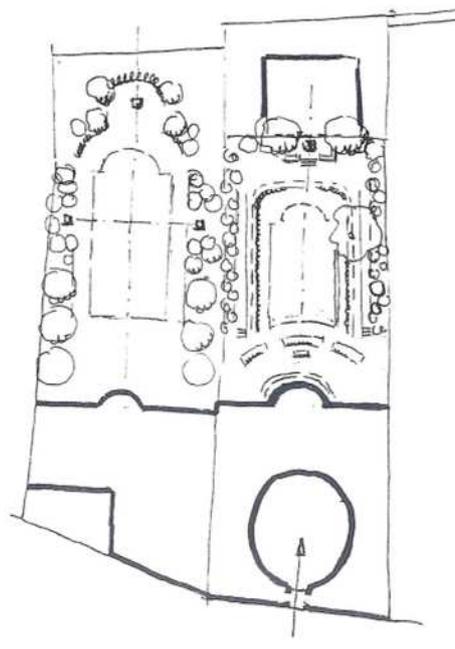
← Composition en partie conservée →

Entièrement recomposée

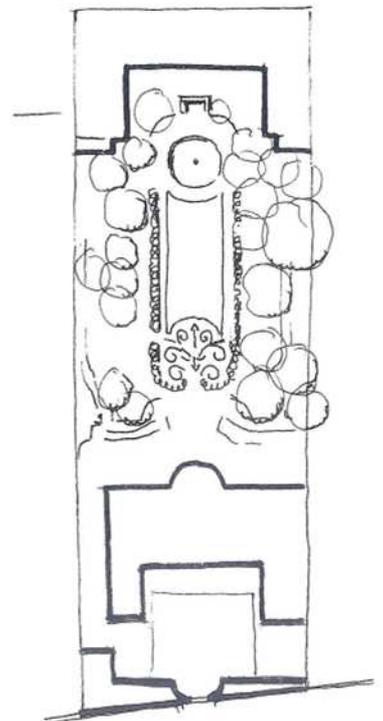


85 - 87 rue de Grenelle

Croquis d'après photo aérienne

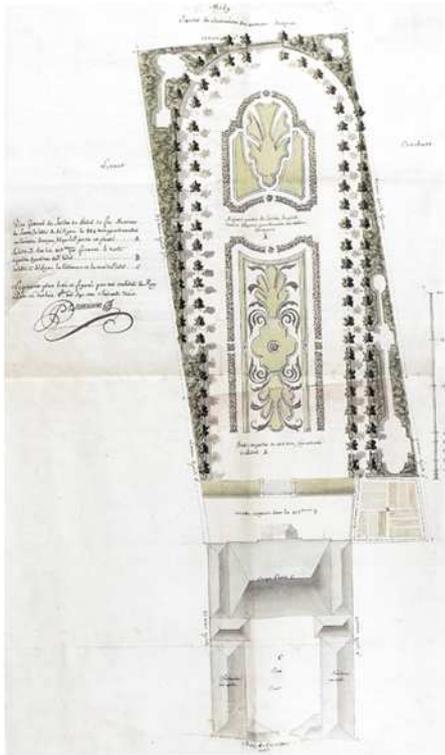


3 rue Saint-Dominique



32 rue de Babylone

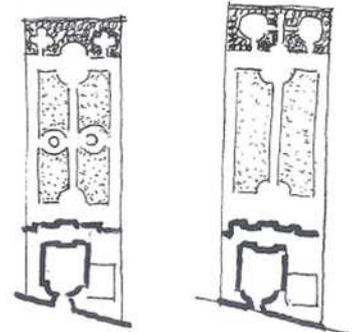
3. **La tête du parterre doit être ornée de bassins ou de pièces d'eau.** On plantera, au-dessus des palissades, soit hautes, soit basses, un bois auquel on donnera une forme circulaire, percée en patte-d'oie, pour mener dans les grandes allées. L'espace qui se trouvera entre le bassin & la palissade sera rempli de pièces de broderie ou de gazon garni d'ifs, de caisses & de pots de fleurs.  
  
**Ce que nous venons de dire, ne doit être observé que quand il n'y a point de vue.** S'il y en a, on pratiquera plusieurs pièces de parterre tout de suite, soit broderie, soit de compartiments à l'anglaise, soit de pièces coudées, de gazon, etc, séparées d'espace en espace, par des allées de traverse. Les parterres les plus ornés seront toujours près du bâtiment.
4. **La grande allée sera percée en face du bâtiment, & traversée par une autre, d'équerre à son alignement.** A l'extrémité de ces allées, on ouvrira les murs : on placera des grilles à ces ouvertures, ou bien on fera par dehors un fossé assez large & assez profond pour empêcher l'entrée du jardin. On aura soin de percer les autres allées de traverse, de manière qu'on puisse profiter de la vue que donneront ces ouvertures.
5. Tout ce qu'on vient de dire ayant été observé, **on disposera dans les lieux les plus convenables, des bois de futaie, des quinconces, des cloîtres, des galeries, des cabinets, des salles vertes, des labyrinthes, des boulingrins, des amphithéâtres & autres pièces que l'on ornera de fontaines, canaux & figures qui contribuent beaucoup à l'embellissement d'un jardin.** Dans les endroits bas & marécageux qu'on ne veut point relever, on pratique des boulingrins, des pièces d'eau, ou des bosquets. On relève seulement le terrain par où l'on doit continuer les allées qui y aboutissent.
6. **On doit diversifier toutes ces parties du jardin, les opposer les unes aux autres, ne pas mettre tous les parterres d'un côté & tous les bois d'un autre, mais un bois contre un parterre ou un boulingrin ; en un mot, le plein contre le vide, & le plat contre le relief pour faire opposition.** Un bassin rond sera environné d'une allée octogone.
7. **On ne répétera les mêmes pièces des deux côtés que dans les lieux découverts, ou l'œil en les comparants peut juger de leur conformité,** comme dans les parterres, les boulingrins, les quinconces & les bosquets découverts à compartiment. **Mais dans les bosquets formés de palissades & d'arbres de futaie, on doit toujours varier les dessins & les parties détachées.** Cependant quelques variées qu'elles soient, elles doivent avoir entre elles un rapport & une convenance, en sorte qu'elles s'alignent & s'enfilent les unes et les autres, pour faire des percées, des pertes de vue, des enfilades agréables.
8. Les dessins doivent présenter quelque chose de grand. Evitez les petites pièces, surtout les allées où deux personnes peuvent à peine aller de front. **Prévoyez l'espace que rempliront les arbres quand ils seront parvenus à une juste grosseur.**
9. Toutes ces règles s'observeront diversement dans les différentes sortes de jardins, que l'on peut réduire à trois, savoir ; **les jardins de niveau parfait,** les jardins en pente douce, & les jardins dont le niveau & le terrain sont entrecoupés par des chutes de terrasses, des glacis, des talus, des rampes, &c. Les dessins qui conviennent à une sorte de ces jardins, ne sauraient très souvent convenir à l'autre.



Jardin de la Maison Janvry 1763  
(Archives Nationales S6897)  
dans J.M Pérouse de Montclos « Ambassade  
d'Italie à Paris » Skira 2009 Milan

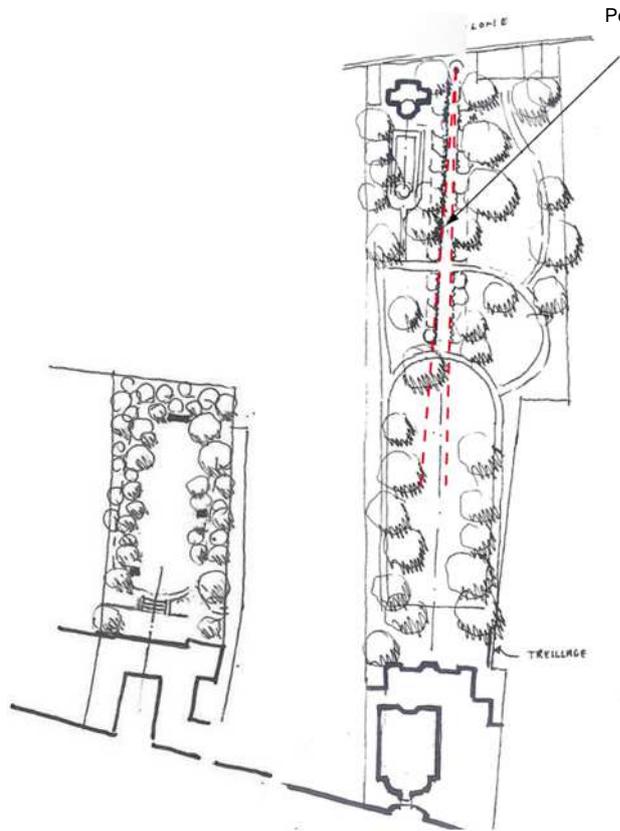


Jardin de l'Ambassade d'Italie en 2009



Plan d'après Roussel  
1751

Plan d'après Delagrive  
1728



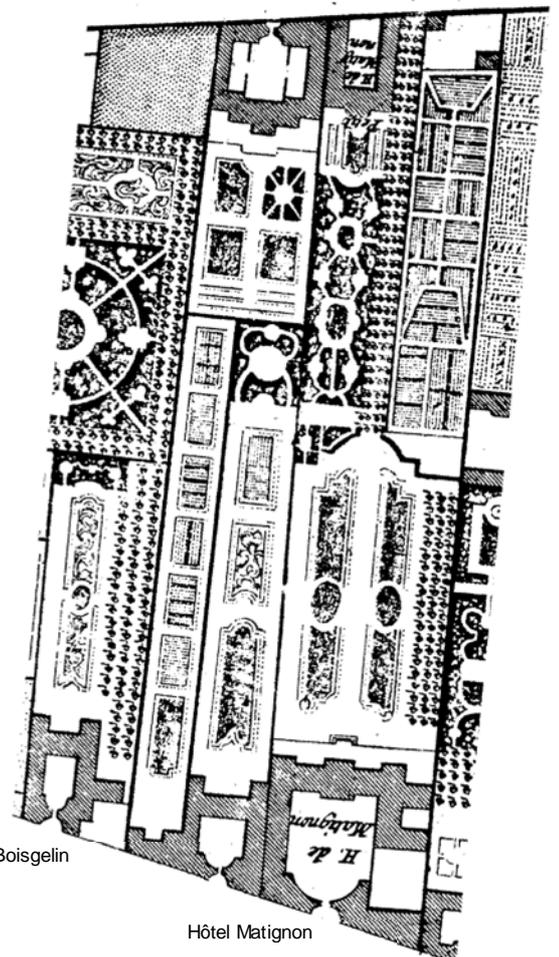
Hôtel de Boisgelin  
Ambassade d'Italie

Hôtel Matignon - Restauré par  
Achille et Henri Duchêne vers 1900

Plans actuels d'après photo aérienne

Perspective forcée

ive forcée



Hôtel Boisgelin

Hôtel Matignon

Extrait du plan Jaillot 1778 - 1784

10. *Il est à propos de disposer un jardin, en sorte que dès le commencement du printemps on ait un bosquet d'arbres verts, dans lesquels seront ménagées des plates-bandes remplies d'arbustes ou de plantes qui fleurissent dans les premiers jours d'avril. Après quoi, d'autres bosquets destinés à faire jouir d'un spectacle très agréable au milieu de cette saison, seront formés d'un grand nombre d'arbres & d'arbustes qui fleurissent tous dans le même temps. Qu'y a-t-il de plus ravissant, dit M. Duhamel ce génie cultivateur, que de trouver dans son parc une très grande salle ornée de tapisseries aussi riches que les plus belles plates-bandes formées de fleurs les plus précieuses, & meublée d'arbrisseaux & d'arbustes qui tous portent dans le même temps des fleurs qui charment par la beauté de leurs couleurs, par la variété de leurs formes & par leurs agréables odeurs ?*

**Comme les arbres qui conservent leurs feuilles sont une ressource d'agrément pour l'hiver, on doit aussi en faire des bosquets ; mais en les masquant par des palissades ou par des salles d'arbres qui se dépouillent.** La raison de cette distribution est que les arbres verts ont une couleur foncée qui contraste trop avec le beau vert des autres ; & qu'ainsi il est avantageux qu'il n'y ait que ceux-ci que l'on aperçoive des appartements pendant l'été. Mais dans les beaux jours d'hiver, on ira volontiers chercher le bosquet où l'on aura le plaisir de se promener à l'abri du vent, au milieu d'arbres touffus & remplis d'oiseaux qui abandonnent les autres bois pour profiter de l'abri qui leur est offert, & qu'ils ne peuvent plus trouver ailleurs.

## 1.2 Eléments constitutifs

### Terrasse

Elle est le prolongement des pièces de réception ; elle forme le premier plan de la perspective ; son niveau doit donc être intermédiaire entre celui des salons et celui du jardin, de façon à ce que les balustrades ne masquent pas ce dernier. Une deuxième terrasse peut-être réalisée au fond du jardin pour jouir de la vue inverse avec la façade de l'hôtel en fond de perspective.

### Allée

Une allée principale peut marquer l'axe de la composition, si celui-ci n'est pas marqué par un parterre ; dans tous les cas deux allées assurent la symétrie de la composition, les parties restantes entre ces allées et les limites du terrain étant « rachelées » par divers motifs de plantations relativement hautes.

### Boulingrin

De l'anglais « bowling green » espace gazonné légèrement en creux.

### Parterres de gazon

Par opposition au boulingrin qui semble désigner une surface d'un seul tenant de gazon, alors que les parterres sont découpés en formes diverses, cernés de bordures (de buis, lauriers nains ...) et dont les vides sont remplis de graviers de couleur voire de limaille de fer.....

### Parterres de broderie

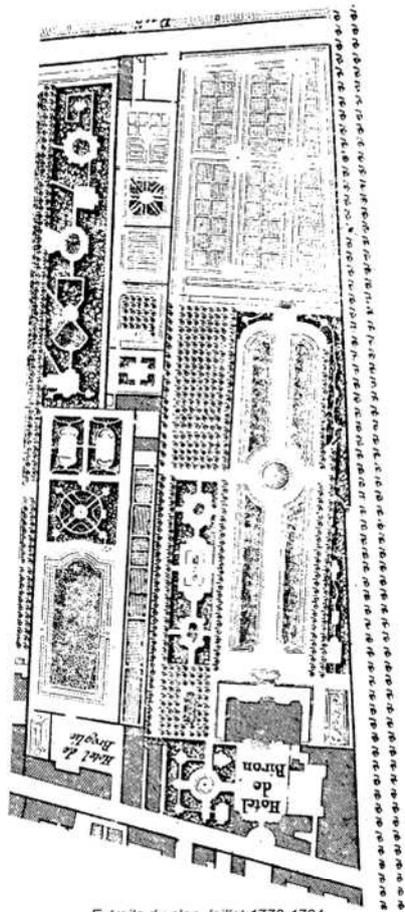
Conçus comme les précédents mais composés de divers types de végétaux de faible hauteur.

### Parterres à l'anglaise

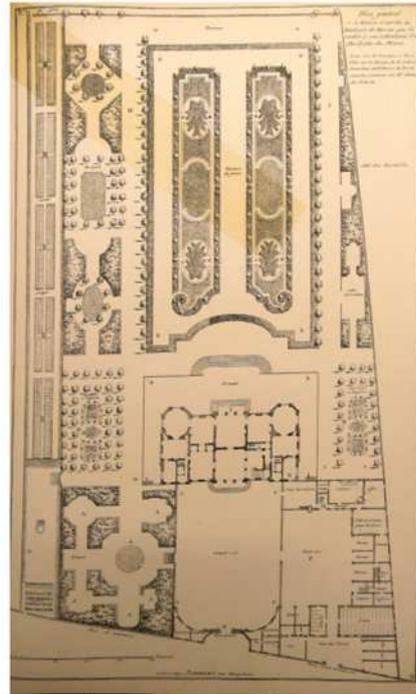
Blondel les définit comme « composés de tapis de gazon et de platebandes de fleurs ».

### Bosquets

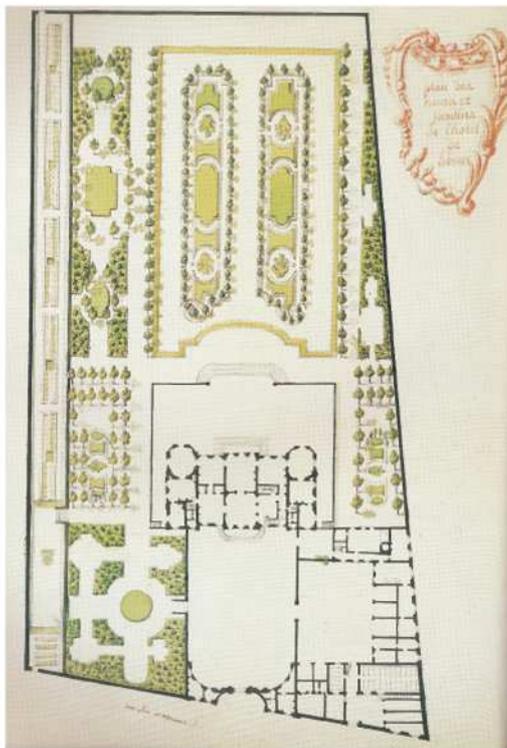
Plantations denses permettant de bloquer la vue ; ils sont composés d'arbustes à fort développement ou de « haute futaye » facile à tailler (charmes, ormes ...).



Extraits du plan Jaillot 1778-1784

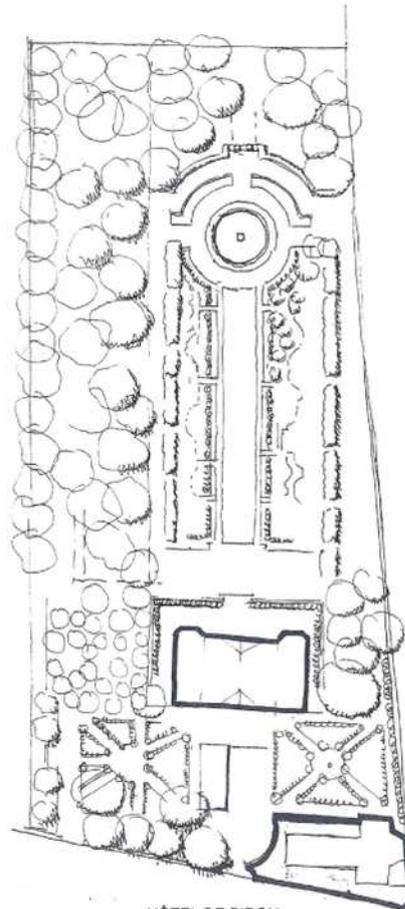


Jacques-François Blondel  
« L'Architecture française »  
1752 – 1754



Hôtel de Biron, plan général  
du rez-de-chaussée et des jardins,  
dessins à la plume et aquarelle,  
XVIII<sup>e</sup> siècle.

in Alexandre Gady  
"Les Hôtels particuliers de Paris"



HÔTEL DE BIRON  
d'après photo aérienne

## **Salles de verdure**

Vides rectangulaires dans un bosquet.

## **Cabinets de verdure**

Structures plantées de formes diverses ; Blondel décrit l'hôtel de Conty : des « cabinets dont les allées sont formées par des traits de charmilles recépées à la hauteur d'appui et qui sont plantées de rosiers, de jasmins, de chèvrefeuilles et d'autres arbrisseaux à fleurs ».

## **Labyrinthe**

Sorte de cabinet au dessin complexe.

## **Les arbres d'alignement**

Longeant les allées ou encadrant les avenues (« avenue plantée de marronniers » notée par Blondel à l'hôtel de Lassay) ; ces arbres peuvent être taillés en palissade ou conduits en voûte ou portique ; Blondel note une « allée de tilleuls en portique » à la maison de Melle Desmars (hôtel de Villeroy 78 rue de Varenne)

## **Les quinconces**

Plantations régulières d'arbres de haute tige ; les plans de Blondel présentent en réalité des plantions au carré qu'il nomme lui-même « quinconce ».

## **Fond de perspective**

L'absence de perspective sur le paysage environnant, oblige à créer un motif particulier dans l'axe de vue principale et éventuellement sur les axes secondaires s'ils existent ; ce motif peut être formé par :

- Une structure végétale (demi lune bordée par un bosquet ....) précédée d'un bassin ou d'une statue, parfois les deux (« demi lune cernée de vases et de statues » notée à la maison de Melle Desmars par Blondel)
- Une construction (orangerie, fontaines, nymphée, folies diverses).
- Un treillage de bois plus ou moins richement ordonnancé ; ces treillages servent aussi d'écran sur les limites latérales ; ils sont palissés de chèvrefeuilles, jasmins...

Dans les plus longues parcelles un potager permettait de prolonger la vue au-delà du « jardin de propreté » ; seul l'hôtel Matignon témoigne encore de ces longues parcelles ; la perspective se termine par une allée plantée qui suggère une perspective presque infinie ; cette allée existait déjà sur le plan Jaillot.

## **Talus**

Les jardins qui nous concernent sont « des jardins de niveaux parfaits » dans lesquels l'effet perspectif doit-être amélioré par de légers mouvements de terre visant à décaisser la partie centrale. Cette disposition est visible sur divers dessins de l'époque ; elle existe encore (ou a été reconstituée) dans le jardin de l'hôtel Amelot de Gournay.

## **Bassins, vases, statues, folies diverses...**

Ces éléments d'architecture et de sculpture sont les compléments nécessaires de tous jardins depuis la Renaissance ; peut-être subsiste-t-il quelques éléments authentiques de cette première époque mais la plupart ont été détruits par le temps ou remplacés par de nouvelles « fabriques » lors de leur transformation en « jardin anglais ».

## **Arbres en caisse**

Orangers ou citronniers, peut-être lauriers ou buis taillés en taupière ; mais la mode des taupières passe dès la fin du XVII<sup>e</sup> siècle.



Musée Rodin (document de visite du musée)



217 boulevard Saint-Germain  
HOTEL DE VARANGUEVILLE

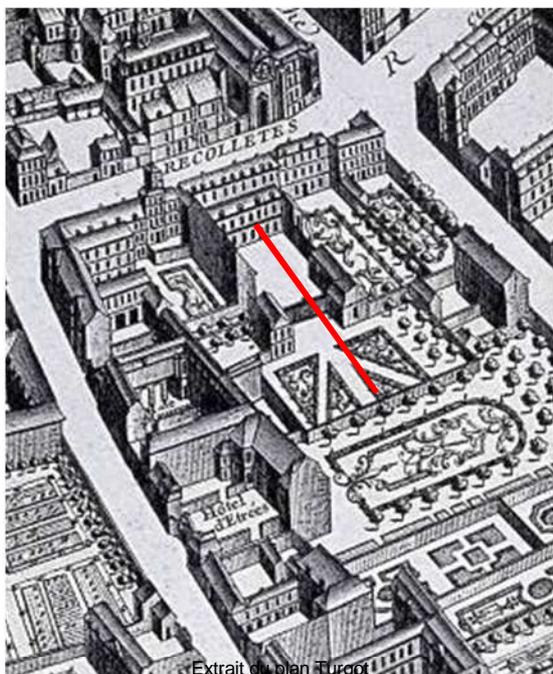


## 2. Cas particuliers des jardins des hôtels entre rue & cour

Dans ces hôtels les jardins se situent en arrière de la cour constituant des ensembles indépendants des façades. Leurs modes de composition devaient être un peu semblables à ceux décrits précédemment mais il fallait introduire entre la cour et le jardin un élément servant de premier plan à la composition. Celui-ci était le plus souvent constitué d'une grille encadrée de piles de maçonnerie.

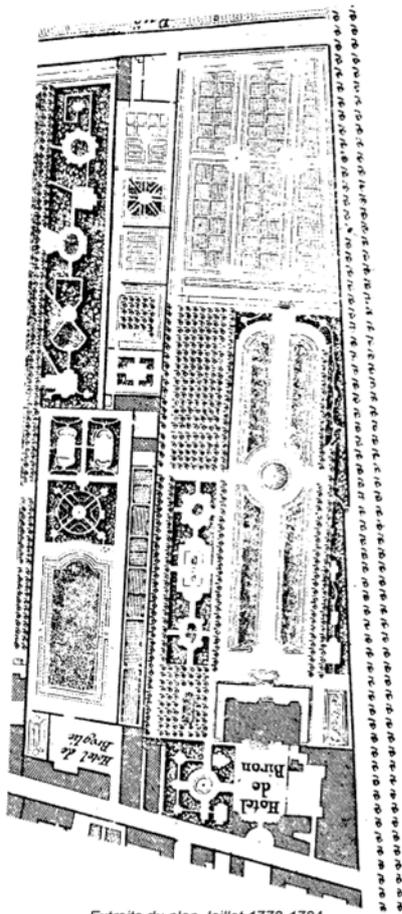
Les hôtels de ce type ne sont pas représentés sur le plan JAILLOT ni dans les planches dessinées par Blondel. Seul le plan TURGOT nous en montre quelques exemples mais ceux-ci correspondent à des édifices disparus (rue du Bac et rue de l'Université).

Le plan VASSEROT nous montre plusieurs exemples de galeries qui semblent avoir malheureusement disparu (60 et 58 rue de Grenelle) ; il est à noter que sur le plan JAILLOT ne figure pas ces galeries, la division parcellaire semble alors différente.

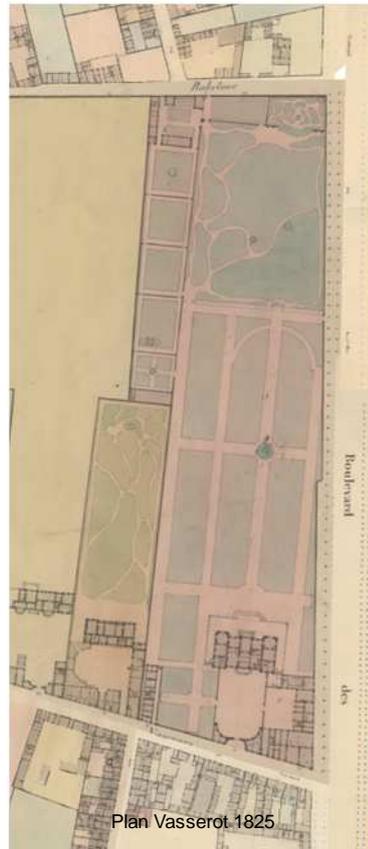


Extrait du plan Turgot  
Hôtel détruit à l'emplacement des 90-92 rue du Bac et de l'Hôtel Galliffet, une grille sépare la cour des jardins

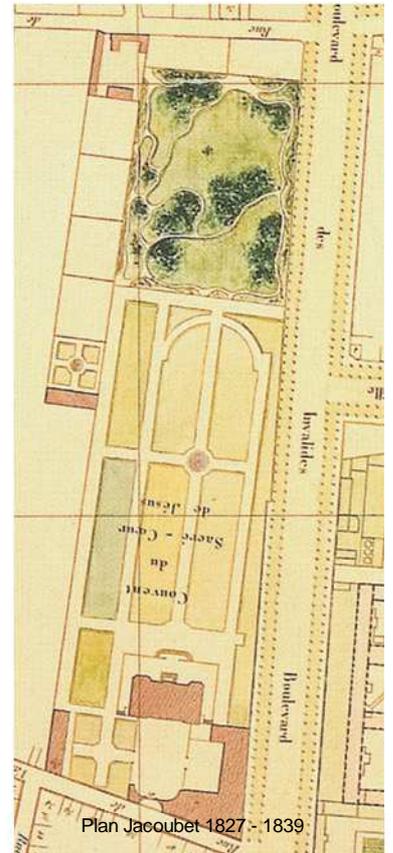




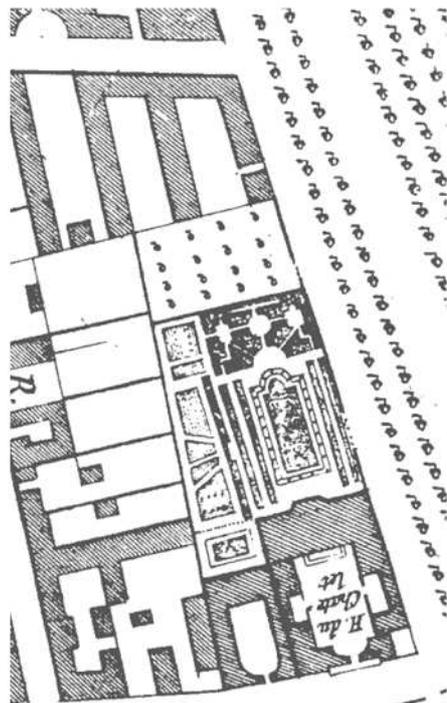
Extraits du plan Jaillot 1778-1784



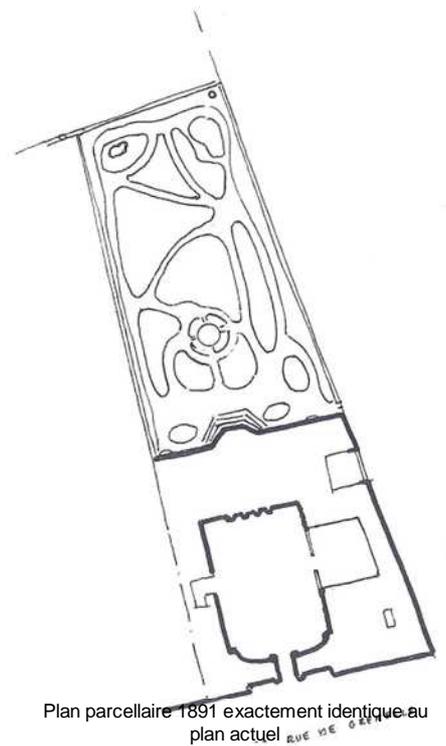
Plan Vasserot 1825



Plan Jacoubet 1827 - 1839



Hôtel du Chatelet



Plan parcellaire 1891 exactement identique au plan actuel

### 3. Les jardins du XIX<sup>e</sup> siècle

#### 3.1 Le jardin anglais

Dès la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, le modèle du jardin à l'anglaise ou anglo-chinois commence à s'imposer ; il ne s'agit plus des « parterres à l'anglaise » ni de simples chinoiseries rencontrées dès la fin du XVII<sup>e</sup> siècle, mais d'un nouveau mode de composition souple visant à simuler la nature et mettant en avant la notion de pittoresque plutôt que celle d'ordre géométrique.

Un des premiers jardins réalisés dans ce style semble être celui de l'hôtel de Bourbon Condé (vers 1780 dessiné par A. Brongniard (recherches menées par Benjamin Mouton ACMH avec le GRAHAL).

De nombreux traités ont été écrits sur le sujet mais nous ne possédons malheureusement que très peu de descriptions de ce type de jardin dans le périmètre du Secteur Sauvegardé.

Dans l'état actuel de nos recherches nous ne disposons que des dessins des jardins de l'hôtel Biron et de ceux de l'hôtel voisin aujourd'hui démoli, figurant sur les Plan Vasserot 1825, sur le plan Jacoubet 1827-39 et sur le plan parcellaire de 1891.

Les jardins anglais ainsi connus sont ceux des hôtels suivants :

- Hôtel Biron, le jardin anglais remplace l'ancien potager ; il présente des allées serpentine, quelques folies et une sorte de labyrinthe encadré de murs ; sur le plan Jacoubet des bosquets d'arbres sont figurés ; ils alternent avec des espaces dégagés gazonnés ; une croix occupe le centre de l'un d'entre eux (cet hôtel était occupé par les sœurs du Sacré-Cœur).

- Hôtel de Castrie, de la Marche, de Villeroy, de Conty, de Lassay, de Noirmoutier, du Chatelet... ; dans tous ces hôtels, les jardins du siècle précédent sont remplacés par des jardins à l'anglaise, les jardins actuels ont gardé exactement le même dessin que sur le plan de 1891.

- Hôtels 45 et 51 rue Saint-Dominique, construits au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, leurs jardins ont vraisemblablement été réalisés dès l'origine avec le dessin figurant sur le plan parcellaire de 1891.

- Hôtel Kinsky, 53 rue Saint-Dominique, son jardin ne figure pas sur le plan de 1891 comme ceux des deux précédents mais une étude récente, réalisée dans le cadre d'un projet de rénovation, donne la description en 1773 d'un jardin « à la française » puis de leur transformation à partir de 1790 en parc « anglo-chinois » comprenant une serre chaude, un pavillon et un pont chinois, une montagne, une grotte, une rivière, un bassin... ; les essences nommées sont : thuya de la Chine, cèdre de Virginie, pin d'Ecosse, de Canada et de Bordeaux, citronniers. Il reste de ces aménagements un bassin et une fontaine et les vestiges d'une grotte.

Il est à noter que certains jardins qui avaient été transformés « à l'anglaise » ont été de nouveau traités « à la française » comme celui de l'Ambassade Suisse (hôtel de Pombadour 142 rue de Grenelle) sans toutefois retrouver leur dessin d'origine.



67 rue de Lille  
HOTEL DE POMEREU

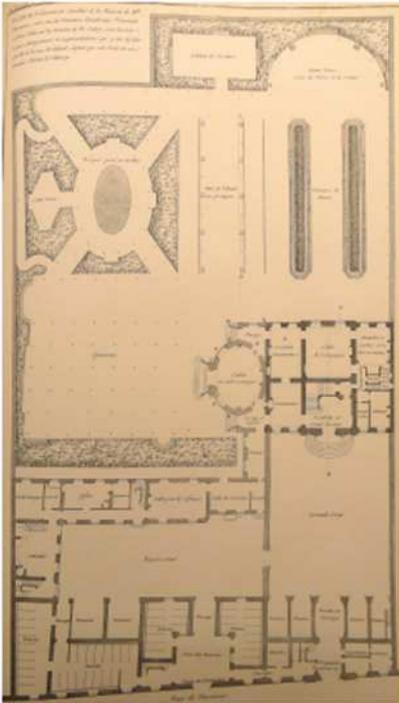


67 rue de Lille  
HOTEL DE POMEREU  
Edicule de la fin XIX<sup>e</sup> siècle



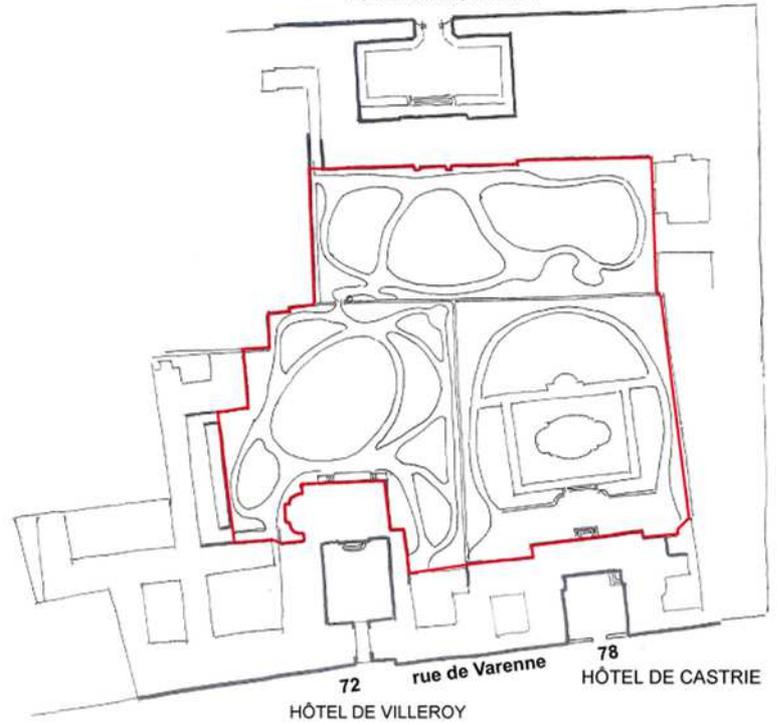
53 rue Saint Dominique  
HOTEL KINSKI  
XVIII<sup>e</sup> siècle

Composition figurant sur le plan 1891



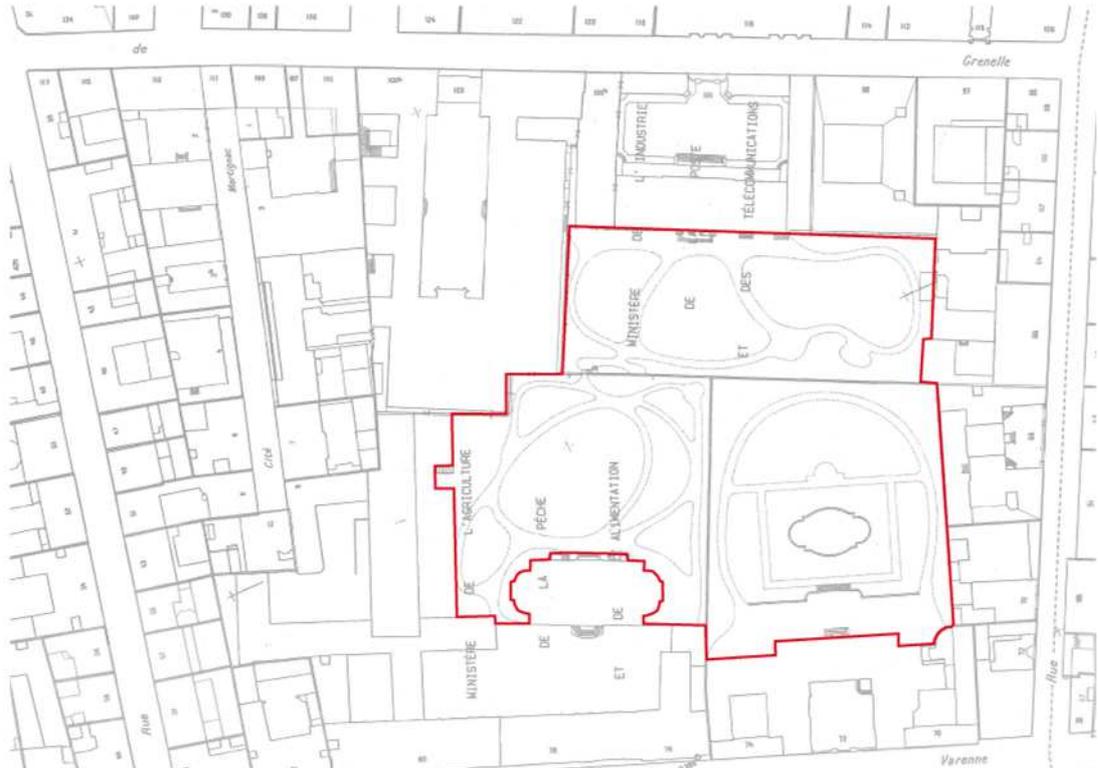
Jacques-François Blondel  
« Architecture française »  
1752 – 1754

10 rue de Grenelle  
HÔTEL DE ROTHELIN



Composition figurant sur le plan 1891

La composition des jardins reste la même que celle du plan 1891  
Plan cadastre actuel



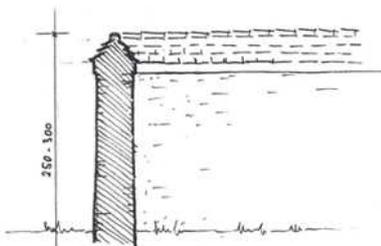
### 3.2. Les clôtures

Les jardins d'hôtel sont en général clos par des murs d'environ 2,50 mètres de hauteur, en moëllons avec un chaperon de tuiles plates. Cette hauteur relativement faible, par rapport à celle des arbres et arbustes, permet une continuité de la végétation.

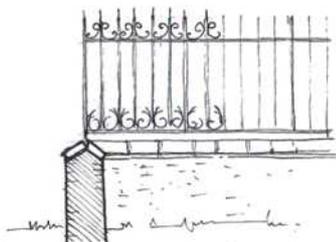
Cette volonté de continuité visuelle s'exprime parfois par l'emploi de murets surmontés d'une grille. Cette grille existe encore entre l'hôtel de Villeroy (Ministère de l'Agriculture et l'hôtel de Rothelin construit par la même personne ; elle existe aussi entre l'hôtel Gallifet et les propriétés voisines...

Pour la même raison au musée Rodin les clôtures avec les propriétés mitoyennes prennent la forme d'un treillage. Les limites du jardin de l'hôtel de Varangueville restent en simple grillage.

Mur avec Chaperon de tuiles plates



Grille de fer forgé sur muret



Hôtel Gallifet



Hôtel de Villeroy



Musée Rodin

### 3.3 Les plantations entre rue et façade

Nous avons déjà noté qu'à partir du début du XIX<sup>e</sup> siècle certains hôtels tendaient à se montrer à travers une grille ou une clôture plus ou moins ajourée. Des plantations sont souvent prévues pour accompagner (ou filtrer) la perspective sur leur façade ; sous forme de bosquets, de massifs ou d'arbres d'alignement de chaque côté de la cour. Des glycines ou autres plantes grimpantes viennent parfois enrichir les grilles ou les murs de clôture. Ce dernier type de plantations est surtout utilisé pour des programmes de maisons bourgeoises.



9 rue Monsieur  
Citée de Varennes



Citée de Varennes



9 rue Monsieur  
Citée de Varennes

## D. AUTRES ESPACES VERTS PRIVES

---

Il existe dans le cœur des îlots de nombreux espaces plantés et leur nombre est visiblement en constante augmentation, en effet aux petits jardins des maisons bourgeoises sont venues s'ajouter des cours d'immeubles transformées en jardins. Certaines de ces plantations sont visiblement récentes et aujourd'hui toute rénovation d'immeubles s'accompagne d'un certain « verdissement » de la cour. Ces plantations restent en grande majorité invisibles de l'espace public mais elles assurent une réelle qualité de vie dans les cœurs d'îlot qui ont eu la chance de n'être envahis par les voitures ou qui s'en sont débarrassés.

### Le jardin du presbytère de saint François-Xavier



Jardin traditionnel mêlant plantations fruitières et potagères à des plantations ornementales ; il pourrait apparaître assez ordinaire dans un autre contexte mais il constitue ici une exception poétique, dernier vestige de l'ancien faubourg amoureuxment entretenu par sa jardinière.

## Présence végétale dans les cours

Riches ou modestes, les cours présentent souvent des plantations de parterres de fleurs, de plantes grimpantes, d'arbustes voire d'arbres. Elles assurent une réelle qualité de vie dans les cœurs d'îlots qui ont eu la chance de n'être envahies par les stationnements. Les plantations sont de nature et de qualité très diverses mais sont souvent composées avec les anciens pavages qui témoignent de leur authenticité.



Rue de Varenne



Rue de Serre



Rue de Serre



Rue du Bac



Quai Voltaire

## **CONTENU DE LA FICHE IMMEUBLE**



Afin de permettre une bonne connaissance de chaque parcelle, de tous les bâtiments qui y sont implantés et de l'ensemble des espaces libres qui y sont aménagés, un inventaire patrimonial précis a été effectué, dans le cadre de visites sur place qui ont permis de constituer des fiches patrimoniales.

Cet inventaire, identifié selon des références cadastrales, avait pour objectif, en amont, grâce à la connaissance précise du terrain - état du bâti et des espaces libres, de leur caractéristiques (patrimoniales, historiques, paysagères, environnementales...), de leur occupation, de leur typologie (accès, distribution...) - de permettre de nourrir et d'étayer les documents constituant le futur Plan de sauvegarde et de mise en valeur, et en particulier de servir de base à la classification des immeubles et espaces libres dans la légende du plan.

La connaissance du terrain a pris en compte différents volets du diagnostic : approche historique, approche architecturale, approche urbaine et paysagère, approche socio-économique.

Parallèlement, la datation des bâtiments a été croisée avec des plans et documents historiques (plan Vasserot de 1825, plan parcellaire de 1891, datation connue des voies), qui ont permis d'évaluer leurs origines et d'identifier les évolutions rencontrées.

Dans ce cadre strict plusieurs rubriques ont été définies dans chacune des fiches :

- **Situation urbaine** : contexte historique, configuration de la parcelle, nature des espaces libres (cour, espace vert, type de revêtement et de plantation...), clôtures, accès.
- **Datation - programme - distribution** : date et programme d'origine si connus, occupation actuelle, distribution sur la parcelle et à l'intérieur des bâtiments...
- **Aspect extérieur** : nombre de niveaux, toiture, composition des façades principales, détails des façades (corniches, matériaux, travées, sculptures, ferronneries, décors...).
- **Façades commerciales** : types de devantures...
- **Annexes** : état du bâti.

Le travail de terrain a été conforté par l'exploitation des publications historiques existantes. Il a permis, pour ce qui est du bâti, de réaliser une typologie architecturale à partir de critères croisés : techniques de construction et diversité des matériaux, prise en compte des règlements d'urbanisme successifs ayant eu une influence sur la forme urbaine et architecturale, évolution stylistique.

Il a également été possible de répertorier et de classer les éléments relevant de l'archéologie du bâti, et en particulier de mettre en lumière les stratifications historiques constituant un bâtiment ou un ensemble. Ce point révèle l'importance des modifications que le bâti a subies au fil des siècles.