

La séance plénière de la Commission du Vieux Paris s'est réunie le 8 juin 2021 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence, sous la présidence de M. Jean-François Legaret.

Les résolutions prises par la Commission ont été publiées au *BMO* n° 74 du 17 septembre 2021.

**ÉTAIENT PRÉSENTS**

M. Jean-François Legaret, président de la Commission du Vieux Paris, et M. Simon Texier, secrétaire général de la Commission du Vieux Paris.

M<sup>me</sup> Ann-José Arlot, M<sup>me</sup> Laurence Bassieres, M. Sabri Bendimerad, M<sup>me</sup> Bernadette Blanchon, M<sup>me</sup> Karen Bowie, M. Xavier Brunquell, M. Dominique Cercllet, M. François Chaslin, M. François Chatillon, M. Grégory Chaumet, M. Paul Chemetov, M. Bernard Desmoulin, M. Pierre-Antoine Gatier, M. Bernard Gaudillère, M<sup>me</sup> Bérénice Gaussuin, M<sup>me</sup> Mireille Grubert, M<sup>me</sup> Moïra Guilmart, M<sup>me</sup> Charlotte Hubert, M. Paul Landauer, M<sup>me</sup> Soline Nivet, M<sup>me</sup> Jacqueline Osty, M<sup>me</sup> Caroline Poulin, M<sup>me</sup> Dominique Rouillard, M. Philippe Simon, M<sup>me</sup> Géraldine Texier-Rideau, M<sup>me</sup> Alice Thomine.

M. Jacques Baudrier, M. René-François Bernard, M<sup>me</sup> Anne Biraben, M<sup>me</sup> Claire De Clermont-Tonnerre, M<sup>me</sup> Corine Faugeron, M. Emmanuel Grégoire, M<sup>me</sup> Béatrice Lecouturier, M. Émile Meunier, M. Christophe Najdovski, M<sup>me</sup> Laurence Patrice, M<sup>me</sup> Hanna Sebbah, M<sup>me</sup> Karen Taieb, M<sup>me</sup> Léa Vasa, M. Aurélien Veron.

**ORDRE DU JOUR**

**FAISABILITÉS – CONSULTATIONS PRÉALABLES**

2-20, boulevard de Rochechouart et 1-3, rue Belhomme (18<sup>e</sup> arr.) ..... 4  
 6, avenue de Clichy (18<sup>e</sup> arr.) ..... 19

**DOSSIER**

5, rue Saint-Bernard (11<sup>e</sup> arr.) ..... 25  
 31, rue Traversière (12<sup>e</sup> arr.) ..... 31  
 10, avenue de Saint-Ouen (18<sup>e</sup> arr.) ..... 35  
 69, avenue de Clichy (17<sup>e</sup> arr.) ..... 38  
 249, rue de Charenton (12<sup>e</sup> arr.) ..... 41  
 20, rue de Tourtille (20<sup>e</sup> arr.) ..... 45  
 10, rue de l'Espérance et 14, rue Michal (13<sup>e</sup> arr.) ..... 50  
 62, boulevard de Ménilmontant (20<sup>e</sup> arr.) ..... 53  
 26-32, avenue du Général Leclerc (14<sup>e</sup> arr.) ..... 58  
 95, rue Legendre et 72, rue Lemercier (17<sup>e</sup> arr.) ..... 62  
 149, rue Saint-Maur (11<sup>e</sup> arr.) ..... 65

**SUIVIS DE VŒUX**

22B-24, rue Belgrand (20<sup>e</sup> arr.) ..... 68

**PROPOSITIONS DE NON OPPOSITION**

337, rue de Belleville (19<sup>e</sup> arr.) ..... 72

**PROPOSITIONS D'AVIS**

58, rue Guy Môquet (17<sup>e</sup> arr.) ..... 73

**AVIS TRANSMIS PAR LE DHAAP**

42, boulevard de Ménilmontant (20<sup>e</sup> arr.) ..... 74  
 75, rue de la Roquette (11<sup>e</sup> arr.) ..... 75  
 34, rue Titon (11<sup>e</sup> arr.) ..... 77  
 101, rue Orfila (20<sup>e</sup> arr.) ..... 78  
 8-10, rue d'Astorg (08<sup>e</sup> arr.) ..... 79  
 5T, rue Dosne (16<sup>e</sup> arr.) ..... 80  
 46, rue de Douai (09<sup>e</sup> arr.) ..... 82



Vue actuelle depuis le boulevard.



Vue du boulevard Rochechouart en 1869 (au niveau du 72) (BHVP).



Extrait du cadastre révisé des communes annexées (1830-1850), Montmartre (Archives de Paris).



Plan d'alignement, 1884 (Direction de l'Urbanisme / Ville de Paris).

## 2-20, boulevard de Rochechouart et 1-3, rue Belhomme (18<sup>e</sup> arr.)

### FAISABILITÉ

Appel à projets urbains innovants: «Réinventer Paris», transformer les bureaux en logements

#### PROTECTION

Aucune protection.

#### PRÉSENTATION

##### L'histoire

Les célèbres magasins Tati naissent dans le quartier de Barbès au cours des années cinquante, dans un premier local situé à l'angle de la rue Belhomme et du boulevard Marguerite-de-Rochechouart.

Progressivement, l'enseigne d'articles textiles à bon marché (puis d'objets) s'est développée vers l'est, jusqu'à occuper l'ensemble de l'îlot situé le long du boulevard entre la rue Belhomme et le boulevard Barbès. Les espaces de vente et de bureaux se logent ainsi dans un ensemble hétérogène de neuf immeubles aux datations différentes, mais dont la majorité remonte au moins à la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, alors que, situés sur le boulevard des Poissonniers, à l'extérieur du mur des Fermiers généraux, ils appartenaient à la commune de Montmartre. Suite aux



Extrait du P.L.U.

changements d'usage progressifs et à une occupation unitaire par un grand magasin et ses équipements, ces constructions ont perdu presque intégralement leur distribution intérieure ; elles conservent néanmoins des gabarits et des élévations caractéristiques d'une architecture faubourienne de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle.

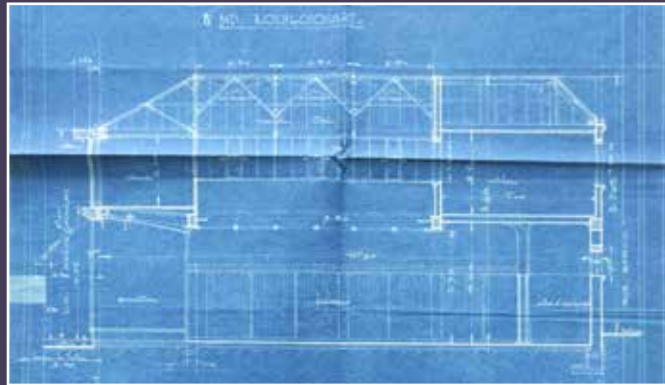
À cette période, l'îlot constituait le côté sud de la place Belhomme, qui s'ouvrait sur la rue désormais homonyme. Le front bâti régnait sur le boulevard, les arrières, avec pour certains des jardins, étant tournés vers la place. Cette limite est désormais constituée par la rue Bervic, ouverte après le rattachement du village de Montmartre à Paris, qui marque une densification progressive de cette zone déjà urbanisée. L'emplacement de la place Belhomme est ainsi entièrement bâti entre cette nouvelle rue Bervic et son ancienne limite nord (rue de Sofia). La partie est de l'îlot est amputée en 1863 par la réalisation du boulevard d'Ornano (la portion jusqu'à la rue Orderner est renommée boulevard Barbès en 1882). L'immeuble d'angle actuel est alors construit. Marqueur d'un changement de statut du quartier, il contraste par son style haussmannien et ses ornements monumentaux, mais aussi son plan masse englobant toute l'épaisseur de l'îlot, avec les plus modestes immeubles de rapport antérieurs.

Au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, ceux-ci appartenaient à

plusieurs familles qui en louaient une grande partie en logements et boutiques. Les jardins vers la rue Bervic sont progressivement occupés par des dépendances qui mènent à la création systématique de doubles adresses. Ce sont ces parties arrière qui seront surtout modifiées par les surélévations et couvertures de cours, réalisés au gré des changements d'usage, sans toutefois jamais uniformiser l'ensemble. Sur le boulevard, la plupart des immeubles conservent les dispositions décrites dans le sommier foncier des dernières décennies du XIX<sup>e</sup> siècle : au n° 4 en 1869, on observe comme aujourd'hui une « maison de 4 étages carrés et le 5<sup>e</sup> mansardé » avec, sur la rue Bervic, une « 2<sup>e</sup> maison sur terre-plein de rez-de-chaussée, 2 étages carrés » (désormais dénaturée mais conservant ses proportions). L'immeuble d'angle au 20, boulevard de Rochechouart a bien son « rez et 6 étages » en 1869 ; son voisin du 18 (donnant également 4, rue Belhomme et 11, rue Bervic) comporte ses « 5 étages » sur le boulevard en 1882 ; le n° 10 a déjà ses « 5 étages carrés, 6<sup>e</sup> lambrissé » en 1891. Ce dernier est mentionné, quelques années plus tard, comme « hôtel meublé » comportant des boutiques en rez-de-chaussée, un « marchand de vin » sur le boulevard, une « brasserie » avec « cuisine, salle de billard » côté rue Bervic. Ces usages traduisent l'intensification d'une pression foncière et locative dans ce quartier ouvrier et populaire. Elle conduit



Carte postale, les immeubles 2 à 10, boulevard Rochechouart (BHVP).



Coupe longitudinale sur l'établissement Coutard, 1935 (Archives de Paris).



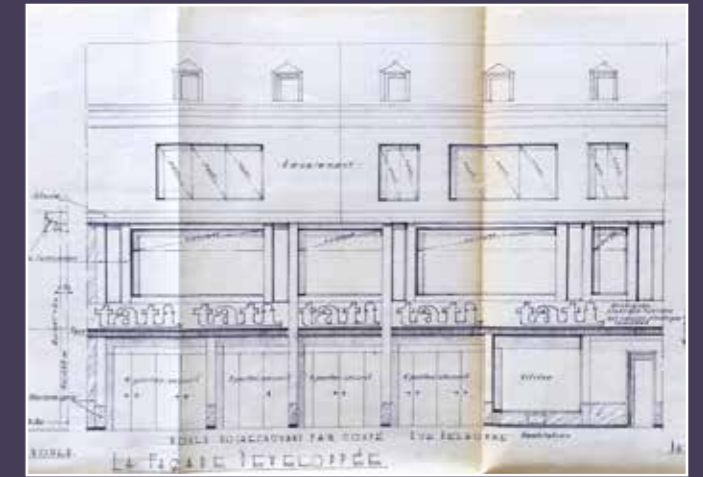
Vue de la dent creuse et de la dalle de verre depuis le fond de parcelle.



Carte postale, boutiques de confection : 6, boulevard de Rochechouart, 1939-1945 (BHVP).



Carte postale : 22 et 20, boulevard Rochechouart au début du XX<sup>e</sup> siècle (BHVP).



Développé de la façade rue Belhomme/boulevard Rochechouart, 1963 (Archives de Paris).

aussi à des agrandissements et surélévations comme au n° 6 qui, initialement limité à deux étages, se voit doter de trois niveaux supplémentaires en 1886, adoptant ainsi son altimétrie actuelle ; il devient également un hôtel meublé avec restaurant au rez-de-chaussée. Au 3, rue Belhomme, la « maison à cinq étages carrés » est indiquée en 1900 comme une maison de rapports occupée par 20 habitants ; en 1912, elle est « transformé[e] en hôtel meublé » avec deux boutiques au rez-de-chaussée (« vins, restaurant ») puis 33 chambres.

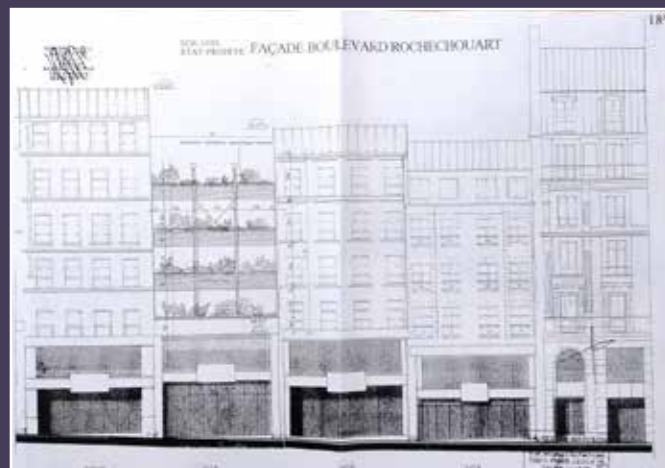
Une seule parcelle résiste à cette pression locative et conserve jusque dans les premières décennies du XX<sup>e</sup> siècle un usage rappelant un passé villageois et en partie agricole : le 8, boulevard de Rochechouart, qui maintient une fonction de boutique et greniers pour « grains et fourrage » et des proportions modestes à rez-de-chaussée et étage unique, dont la seule densification consiste en un couvrement de la cour avant 1898. La parcelle est reconstruite en 1935 : on ne remet alors pas en cause le gabarit réduit qui crée cette dent creuse entre deux immeubles de cinq et six étages, puisque la construction neuve se limite encore à deux niveaux. Elle est couverte d'une structure métallique qui permet de ménager des ateliers périphériques à l'étage, tout en apportant un éclairage zénithal au rez-de-chaussée, dédié à l'espace d'exposition et salons d'essayage des vêtements, car ce nouvel immeuble abrite la maison Coutard, tailleur ayant déjà des magasins bou-

levard Montmartre. Un peu plus tard on souhaitera utiliser pleinement chaque niveau et un plancher sera créé, l'éclairage étant désormais assuré par une dalle de pavés de verre.

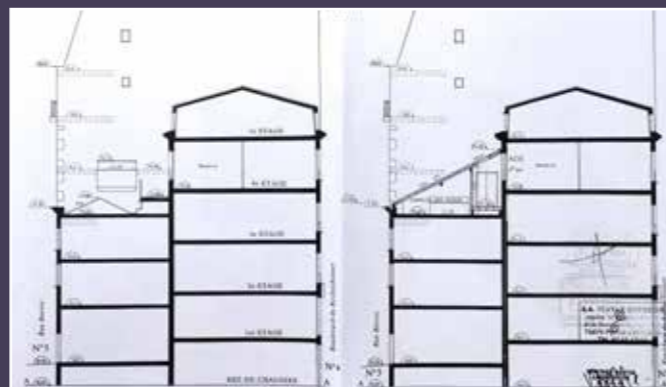
C'est en effet pendant l'entre-deux-guerres que Montmartre commence à accueillir une activité de confection et de vente de textile. Sur la butte, avec le marché Saint-pierre, mais aussi sur le boulevard. Au n° 18 comme au n° 20, boulevard de Rochechouart, on mentionne un changement d'affectation des boutiques en « confection » dès 1919. Quelques cartes postales anciennes attestent également le développement de cette activité dans le quartier, qui se poursuit au milieu du XX<sup>e</sup> siècle et conduit progressivement à l'abandon de l'activité hôtelière. À l'angle de la rue Belhomme et du boulevard de Rochechouart, le « Palais de la nouveauté » (en lien avec les grands magasins Dufayel), installé depuis 1944, cède la place au premier magasin Tati (société Textile Diffusion). Le petit immeuble d'angle conserve ses proportions, mais la distribution intérieure est bouleversée afin de créer des espaces de vente à tous les niveaux, le dernier, mansardé, étant réservé aux espaces de fonctionnement (vestiaires, bureaux, etc.). Le permis de construire précise que « le mauvais état des planchers et le changement d'affectation a nécessité leur réfection totale ». Les percements en façade sont également modifiés afin de créer de larges vitrines pour l'exposition des modèles. C'est de cette manière que

les magasins Tati investissent peu à peu l'ensemble de l'îlot : les rez-de-chaussée, premier et deuxième étages sont largement transformés pour accueillir les espaces de vente, entraînant également des modifications de façade et l'unification des niveaux bas par de grandes baies vitrées. Dans les niveaux supérieurs, cependant, les interventions sont moins lourdes et ne modifient pas la volumétrie des bâtiments, excepté sur la rue Bervic. En 1988, la société envisage de combler la dent creuse du 8, boulevard de Rochechouart par une « surélévation de cinq étages d'un bâtiment à rez-de-chaussée, à usage commercial et de bureaux avec modification des façades à ladite adresse ». La demande est alors refusée et Tati se contente, en 1995, de réaliser un « jardin vertical » en façade, dont les bacs, aujourd'hui vides, auraient dû accueillir des plantes évoluant au fil des saisons et des collections textiles. Cette création entraine dans le cadre d'un projet plus important visant à relier, pour les besoins de l'exploitation, les différents magasins désormais étendus sur l'ensemble de l'îlot. On réalise ainsi une circulation de service qui, dans un projet initial, devait être traitée en passerelle, comme celle enjambant, pour le public, la rue Belhomme. Après recommandation de l'ABF, c'est finalement une sorte de couloir qui sera ménagé sous les combles modifiés côté rue Bervic, dont la nouvelle volumétrie permet également d'accueillir des installations techniques. Ménagée au 3e

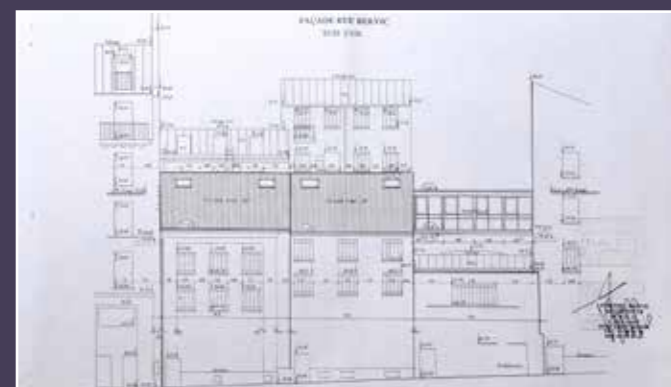
étage, cette circulation se trouve à l'air libre au-dessus du 7, rue Bervic (8, boulevard de Rochechouart) qui ne comporte qu'un étage. Dans les espaces de vente, les circulations entre immeubles ont été percées au fur et à mesure de leur occupation par l'enseigne, qui n'est pas totalement linéaire. Suite à l'aménagement du premier magasin, c'est d'abord au 4, boulevard de Rochechouart qu'une nouvelle boutique est ouverte, après d'importants travaux réalisés en 1968. L'ancien « hôtel franco-belge », alors fermé, est entièrement transformé intérieurement, avec la reconstruction des planchers et la mise en place des actuels escaliers tournants à volées droites habillés de pierre entre le rez-de-chaussée et le deuxième étage. En élévation, seuls le rez-de-chaussée et le premier étage voient leurs percements bouleversés ; le reste de la façade est maintenu dans ses dispositions anciennes avec son intéressant décor de faux linteaux, agrafes et tables. Côté rue Bervic en revanche, l'élévation du n° 3 correspondant est entièrement modifiée et perd ses caractéristiques de petite maison de rapport, dont ne subsiste que la corniche supérieure. Le n° 5, résultant de surélévations successives, voit sa façade unifiée sur cette même trame de baies carrées et accès de service désaxé, à la fonction utilitaire affirmée. Du côté du boulevard, au n° 6, le procédé est identique à celui appliqué à tous ces immeubles : transformation des élévations du rez-de-chaussée et du



Élévation de la façade, boulevard Rochechouart (projet 1995) (Archives de Paris).



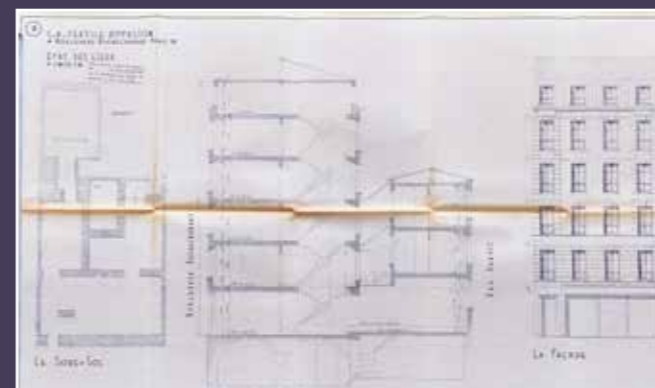
Coupe transversale, état existant et projeté (projet 1995) (Archives de Paris).



Élévation de la façade, rue Bervic (projet 1995) (Archives de Paris).



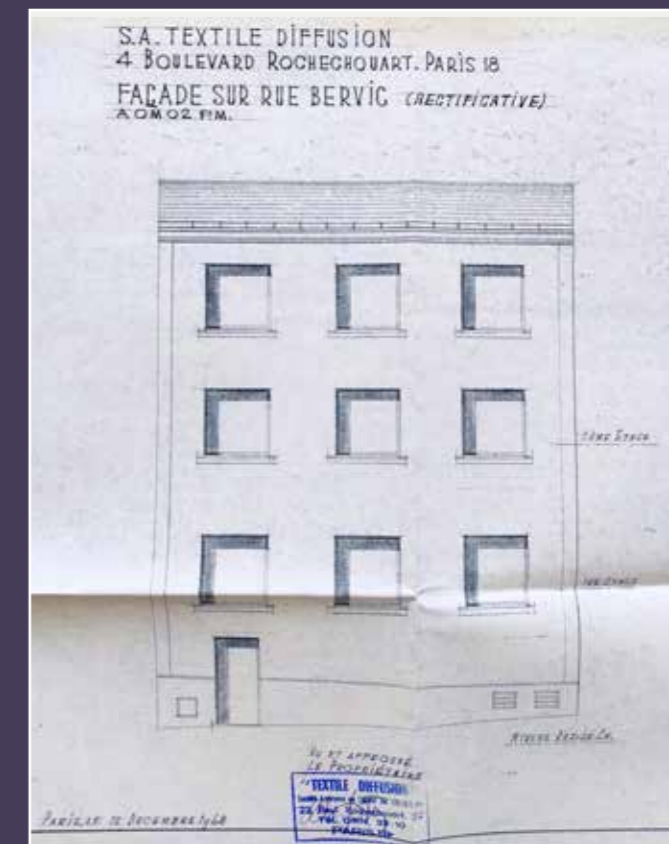
Coupe longitudinale, état projeté (projet 1995) (Archives de Paris).



Plan du sous-sol, coupe et élévation de la façade 4, boulevard Rochechouart : état des lieux, 1968 (Archives de Paris).



Vue intérieure, escalier.



3, rue Bervic : élévation - État projeté, 1968 (Archives de Paris).



Vues de la passerelle et du jardin suspendu.



premier étage, décloisonnements et reconstruction des planchers à l'intérieur, enfin préservation des façades aux niveaux supérieurs et des volumes de toiture.

Les transformations peut-être les plus massives concernant l'organisation des espaces allant jusqu'à la modification de la toiture sont, paradoxalement, apportées dans l'immeuble le plus ostentatoire, à l'angle du boulevard Barbès. Devenu l'emblème des magasins Tati avec son enseigne dominant de ses néons le métro aérien et le croisement des boulevards, il est le dernier immeuble à être totalement investi par la société, consacrant symboliquement vingt ans de cheminement de la boutique au grand magasin. Ce vaste immeuble est bâti après la création du boulevard d'Ornano en 1863, sur l'emplacement de trois immeubles antérieurs expropriés par la ville, qui revend le terrain en 1868. La construction est achevée dès l'année suivante puisque : « tout le rez-de-chaussée, l'entresol, la majeure partie du sous-sol et de la cave » sont alors mis en location. Ces espaces accueillent d'abord une loge et une boutique mais, dès le début du XX<sup>e</sup> siècle, l'ensemble du rez-de-chaussée est occupé par une brasserie. À un premier café succède la brasserie Dupont, dont le succès à Barbès amènera l'ouverture d'autres établissements dans Paris. Une grande opération d'embellissement de la brasserie conduit Charles Siclis, en 1935, à supprimer le rez-de-chaussée et l'entresol avec ses arcades en plein-cintre, au profit d'une vitrine ininterrompue, rythmée de

supports élancés et de simples piles à colonnes engagées. Cette transparence permettait de voir, depuis la rue, une grande fresque réalisée par le célèbre peintre et affichiste Leonetto Cappiello au-dessus du comptoir. Le faste de l'établissement et ses tarifs avantageux lui assurent un certain succès jusqu'après la Seconde Guerre mondiale, mais il passe de mode et sera cédé en 1961. Le nouveau café ne préserve aucun décor et restitue un soubassement et un entresol à l'immeuble (avec des percements rectangulaires cependant). Dans les années 1970, l'ensemble est acquis par Tati qui conserve les locataires (café comme logements) et ne s'installe dans un premier temps que sur le pan coupé, à l'angle du boulevard Barbès et de la rue Bervic. En 1986, le magasin s'étend enfin dans son bâtiment-phare. Les logements des premier et deuxième étages sont alors transformés en surface de vente et le rez-de-chaussée remanié pour liaison avec le magasin préexistant à l'angle, dont l'accès est augmenté par deux nouvelles entrées sur les deux boulevards. Seul le rez-de-chaussée et l'entresol sont modifiés pour l'installation des vitrines. Ce nouveau magasin est rattaché au n° 4 voisin par le percement du mur mitoyen à chaque niveau.

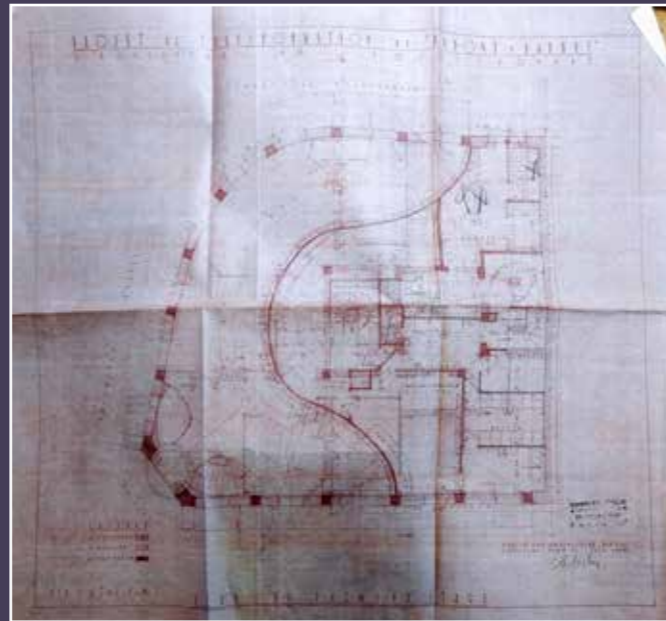
En 1994, le magasin s'accroît de nouveau, en hauteur cette fois, en développant ses surfaces de vente du troisième au sixième étage. Des compensations seront offertes pour ce changement d'affectation, que l'on considère alors comme plus cohérent avec la situation de l'immeuble :



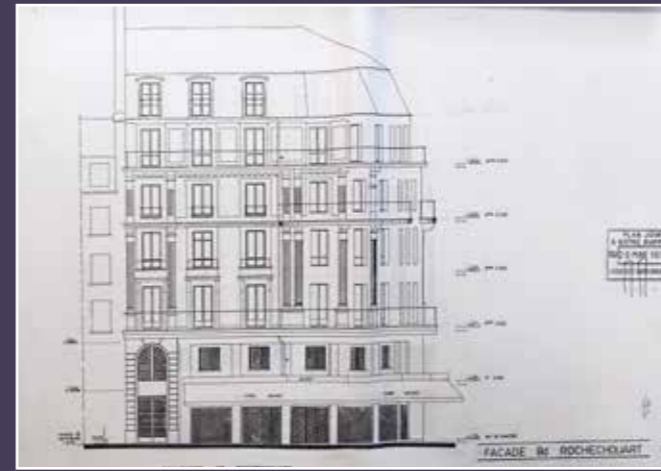
Carte postale : le café Dupont avant la transformation du rez-de-chaussée et de l'entresol (Archives de Paris).



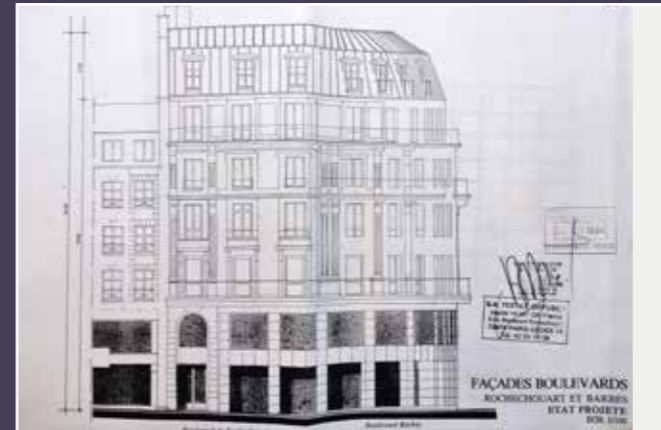
Vue du café Dupont, s.d. (Archives de Paris).



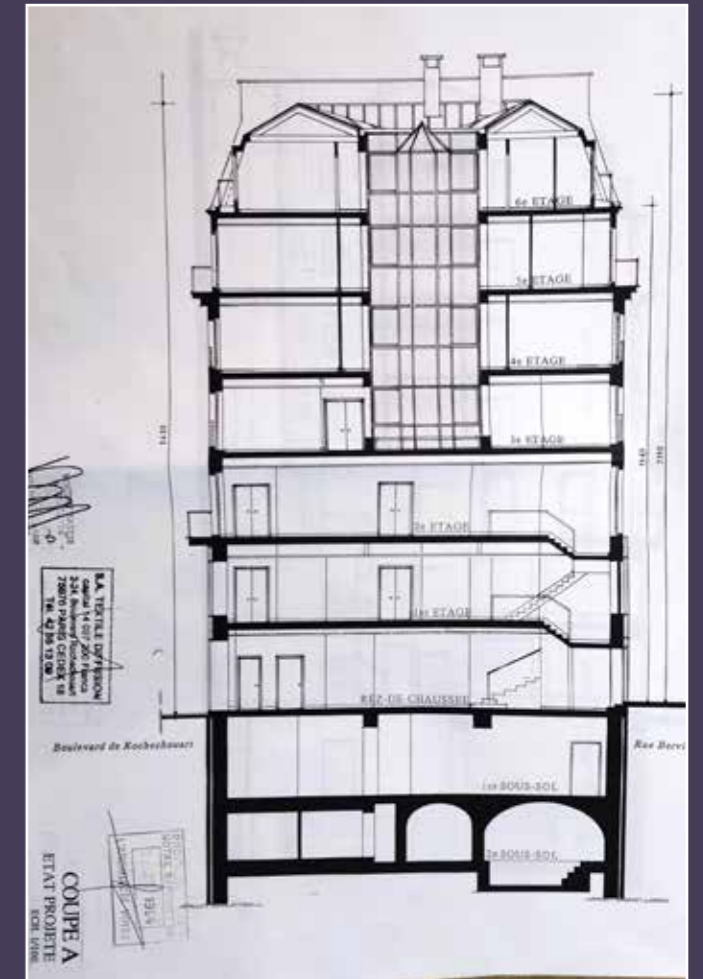
Projet de transformation par Charles Siclis, 1935 (Archives de Paris).



État ancien, installation des surfaces de vente du rez-de-chaussée au deuxième étage, 1986 (Archives de Paris).



Élévation de la façade boulevard Rochechouart. Transformation du 2, boulevard Rochechouart, agrandissement de la courette et modification des toitures, 1994 (Archives de Paris).



Coupe, état projeté. Transformation du 2, boulevard Rochechouart, agrandissement de la courette et modification des toitures, 1994 (Archives de Paris).

« au carrefour de deux artères particulièrement encombrées (bruit, pollution, etc.), les logements ne bénéficient pas de conditions idéales », estime l'architecte voyer. Au-delà de la modification des circulations verticales, ce changement d'affectation nécessite un meilleur apport de lumière en cœur de parcelle : la courette d'origine est alors agrandie et ses façades remplacées par des murs rideaux (le périmètre sera réduit dans l'exécution par rapport au projet). Cette intervention entraîne la modification de la toiture, dont la pente est abaissée pour être uniformisée. L'angle accueille alors fièrement le célèbre grand lettrage TATI et sa devise « les plus bas prix ».

Les magasins Tati avaient ainsi, à la fin du XX<sup>e</sup> siècle, développé leurs étals depuis la rue Belhomme sur l'ensemble de cet îlot, une continuité marquée et symbolisée par une grande marquise unique portant les numéros de chaque immeuble. D'un carrefour à l'autre, ces magasins ont contribué à l'animation caractéristique de ce quartier commerçant et populaire. Malgré les changements d'usage, le passage progressif de l'habitat à la location hôtelière puis aux commerces et bureaux, « l'îlot Tati » conserve une importante authenticité. Certes, les intérieurs ont été largement remaniés, mais les modifications de façades ont surtout concerné les parties basses sous la marquise actuelle, ainsi que le revers des commerces, rue Bervic. Au-delà, subsiste largement un état fin XIX<sup>e</sup> début XX<sup>e</sup> siècle dans le rythme

des percements, les types d'étages carrés ou mansardés et les altimétries variées, jusqu'à la dent creuse donc l'existence est maintenue depuis le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle. Cet ensemble constitue un bel exemple d'évolution d'un quartier faubourien devenu centre d'activité dynamique, dans lequel on souhaite aujourd'hui réinsérer une fonction d'habitat, progressivement disparue depuis le milieu du XX<sup>e</sup> siècle.

#### SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

Archives de Paris :

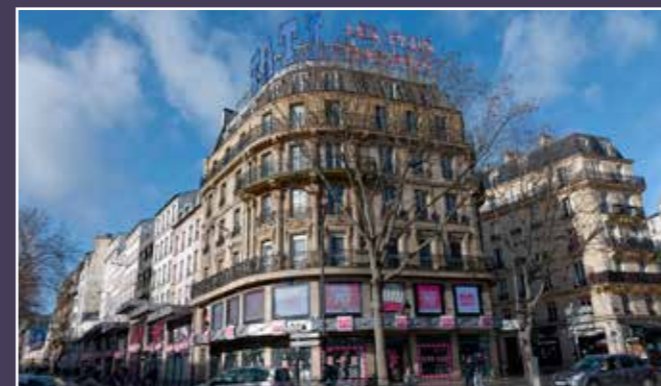
- Sommier foncier : DQ18 1040 ; DQ18 1044 ; DQ18 1836 ; DQ18 1848 ; DQ18 1858
- Casier sanitaire : 3589W 120 ; 3589W 179 ; 3589W 1995 ; 3589W 1998
- Permis de construire : VO12 499 ; VO13 20 ; 1069W 1796 ; 1178W 1443 ; 1178W 3379 ; 1178W 4638 ; 1534W 1064 ; 1785W 213 ; 1941W 4 ; 1941W 147

#### Les projets

En février 2021, dans le cadre de l'opération Réinventer Paris – Transformer les bureaux en logements, la Ville de Paris a lancé un appel à projets urbains innovants pour la réhabilitation des immeubles occupés par les magasins Tati et leurs bureaux. Il s'agit d'un îlot entier délimité par le boulevard Barbès, le boulevard de Rochechouart, la rue Bervic et la rue Belhomme, ainsi que deux immeubles



Vue actuelle de la courette.



Vue actuelle depuis l'angle Barbès-Rochechouart.



Vue du lettrage en 1995 (Archives de Paris).



Développé sur le boulevard Rochechouart (© Ville de Paris).



Vue actuelle depuis le boulevard.



Vue actuelle depuis l'angle Rochechouart-Belhomme.

rue Belhomme, aujourd'hui connectés par une passerelle aérienne, pour une surface totale de 6500 m<sup>2</sup>. La Ville de Paris a donné aux participants des indications programmatiques : environ 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour du logement social familial pérenne, une programmation libre sur le reste de la surface, ainsi que du commerce au rez-de-chaussée. Les prescriptions urbaines demandaient la prise en compte des ambitions environnementales et patrimoniales de la Ville : sur ce point, la municipalité propose de privilégier la réhabilitation de l'existant et de limiter les démolitions, en tenant compte de l'état actuel d'usage des immeubles. Les surélévations ou des greffes seraient acceptées pour « faciliter le fonctionnement intérieur entre les différentes séquences architecturales qui devront rester identifiables et lisibles ». Une première phase de présélection des projets a eu lieu en avril 2021, à l'issue de laquelle six candidatures ont été retenues. Le DHAAP propose aux membres de la CVP de s'exprimer dans cette phase de concours afin que ses indications et ses remarques puissent être prises en amont des prochaines phases, dans le but d'accompagner les grands projets de modification de la Ville, tout en préservant sa valeur patrimoniale. À ce stade, les projets proposés par les candidats ne sont pas encore détaillés, mais il est possible d'en dégager les grandes lignes d'intervention, en portant une attention particulière à leur approche de l'existant.

**DISCUSSION**

Émile Meunier craint que les dents creuses de la séquence faubourienne du boulevard Marguerite de Rochechouart soient condamnées à être comblées. Il fait part de ses réserves devant le risque de densification du site.

**RÉSOLUTION**

La Commission du Vieux Paris, réunie le 8 juin 2021 à l'Hôtel-de-Ville et en visioconférence sous la présidence de M. Jean-François Legaret, a pris connaissance de l'appel à projet concernant le site des anciens magasins Tati. Elle s'inquiète d'une possible uniformisation, à la hausse, de cette séquence typique des faubourgs parisiens.



Axonométrie avec indication schématique des nouveaux volumes à construire (promoteur Altarea, ©Mars Architectes).



Axonométrie avec indication schématique des nouvelles constructions à réaliser suivant le parcellaire, suite à démolition de l'existant (promoteur Altarea, ©Mars Architectes)



Insertion du projet dans son contexte urbain (promoteur Altarea, ©Mars Architectes).



Insertion de détail concernant le traitement des toitures (promoteur Altarea, ©Mars Architectes).

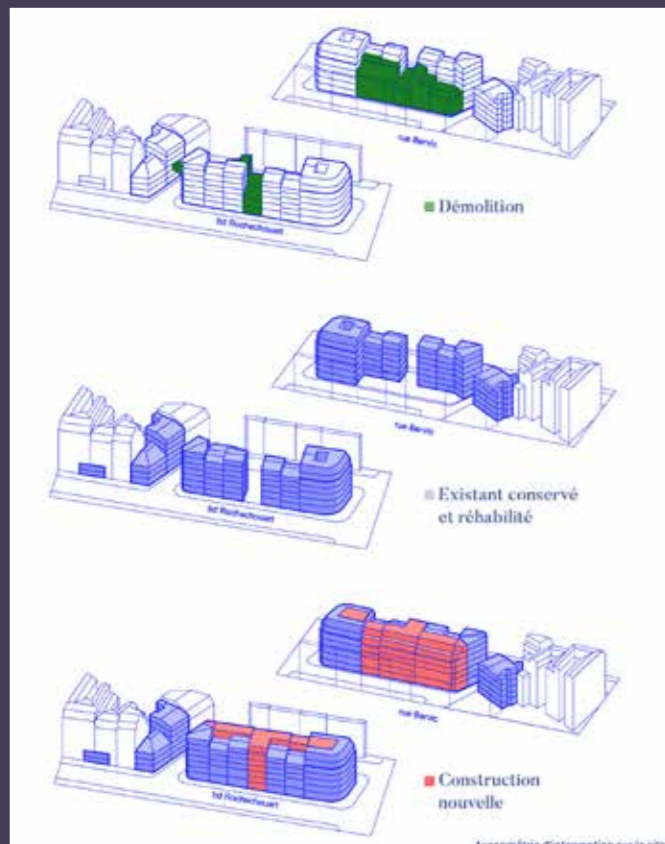


Insertion du projet, vue sur le boulevard de Rochechouart (promoteur Altarea, ©Mars Architectes).

**TATI BARBES**

Le projet Tati Barbes prend en compte l'importance d'un rez-de-chaussée en rapport avec l'espace public, menant à la création d'un « rez de ville » commercial traversant et en double niveau. Pour les immeubles des 4, 6, 8, 10 et 18, boulevard Rochechouart, il s'agirait d'une démolition et reconstruction : dans le but de mutualiser les passages et de faciliter l'accessibilité, les planchers, qui actuellement présentent différents niveaux, seraient entièrement refaits. Le projet souhaite valoriser le parcellaire existant, par la mise en évidence de ses dimensions, c'est-à-dire

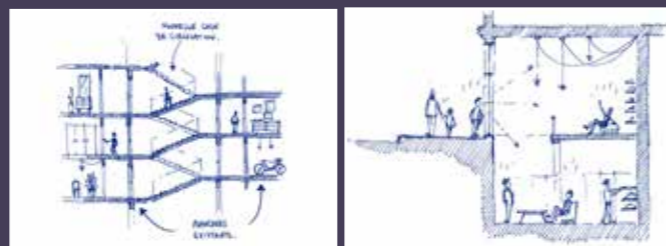
16m de profondeur et entre 7m et 7,5m de largeur pour chaque parcelle ; cette permanence parcellaire serait assurée par la mise en œuvre de refends structurels à pans de bois, choisi aussi pour des raisons environnementales. La disparité des hauteurs des immeubles sis entre les deux immeubles en proue de l'îlot est uniformisée, dans une « démarche de continuité urbaine » visant à « reconstituer une échelle commune au boulevard ». Le projet envisage aussi la surélévation de l'immeuble à l'angle de la rue Belhomme, proposant un traitement d'angle entre la rue et le boulevard.



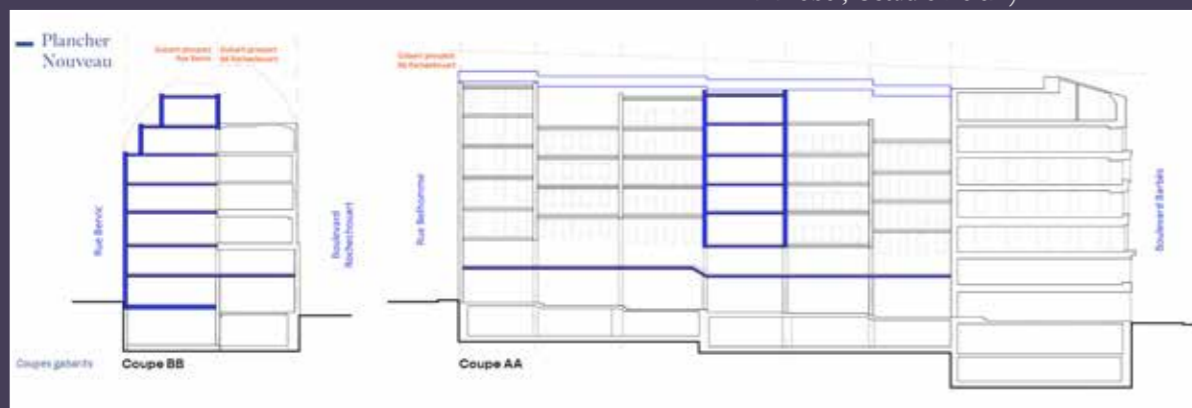
Axonométries d'intervention sur le site (promoteur Immobil, ©studio Belem).



Coupe de projet en esquisse (promoteur Immobil, ©studio Belem).



Esquisse de détail de la solution envisagée pour la préservation des planchers (à gauche).  
Esquisse de projet pour la double hauteur entre RDC et R-1 le long du boulevard de Rochechouart (à droite) (promoteur Immobil, ©studio Belem)



Coupes gabarit avec indication des nouveaux planchers (promoteur Immobil, ©studio Belem).

### BARBES CONNEXION

Le projet envisage la conservation de l'ensemble du front bâti sur le boulevard de Rochechouart, à l'exception de l'immeuble du numéro 8 ; les autres démolitions et reconstructions concernent le bâti donnant sur la rue Bervic. Les deux immeubles de la rue Belhomme seraient conservés pour en préserver leur caractéristique faubourienne. Le projet se propose de conserver les différentes hauteurs des bâtiments. Dans l'optique d'une conservation maximale, près de 80% de planchers seraient conservés et 84% des façades. Pour répondre à la complexité des différents niveaux de planchers et favoriser l'accessibilité, le projet envisage un système de double

desserte verticale par de nouveaux noyaux. Parmi les objectifs, on note la valorisation du carrefour avec le boulevard Barbès mais aussi celle de la rue Bervic, qui doit être « activée, animée et sécurisée » et dont le projet propose la piétonisation. Le socle de l'îlot serait entièrement dédié au commerce et largement vitré pour se fondre avec l'espace public ; le sous-sol donnant sur le boulevard de Rochechouart serait exploité comme espace de vente, visible depuis la rue grâce à des vides créés le long des façades, donnant lieu à des doubles hauteurs. Les constructions nouvelles auraient des toits-terrace accessibles ; d'autre part, les toits en zinc du versant Sud seraient conservés.



Schéma d'analyse du site (promoteur Icade, ©architecturestudio).

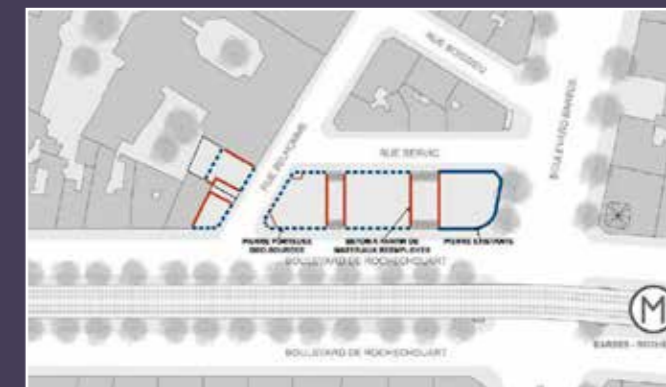


Schéma d'utilisation de matériaux suite aux stratégies d'intervention (promoteur Icade, ©architecturestudio).



Insertion du projet depuis l'angle entre la rue Belhomme et le boulevard de Rochechouart (promoteur Icade, ©architecturestudio).



Insertion du projet depuis le boulevard Barbes (promoteur Icade, ©architecturestudio).



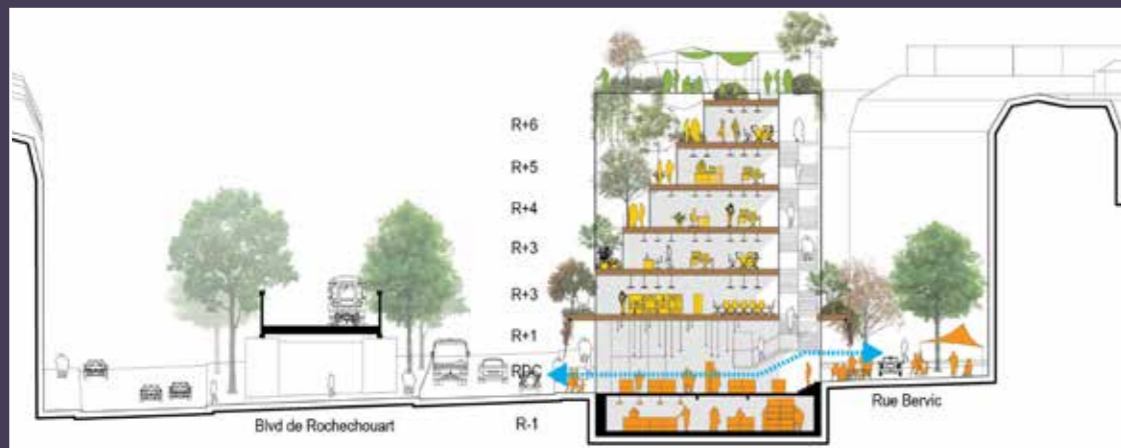
Insertion du projet dans son contexte urbain (promoteur Icade, ©architecturestudio).

### SITE TATI

Les éléments remarquables identifiés par l'équipe de projet sont la passerelle reliant l'îlot au 3, rue Belhomme et l'immeuble haussmannien marquant le carrefour des deux boulevards. Les parties conservées seront réhabilitées, après qu'on aura mis à nu les structures et reconstruit les planchers. L'optique est celle d'une démarche de déconstruction attentive, qui permet de trier les matériaux à recycler ou à réemployer. Le socle à destination commerciale serait bien ouvert vers l'espace public, sur toutes les rues, pour créer une continuité visuelle ; le projet propose la piétonisation de la rue Bervic et d'une partie de la rue Belhomme. Le rez-de-chaussée serait défini par des portiques à double hauteur, en pierre de

taille, s'inspirant de l'histoire du site et notamment de la brasserie Dupont. Les espaces d'entrée sont interprétés comme des failles traversantes et végétalisées, dans l'idée de « préserver le séquençage historique de l'îlot ». Il est prévu de réaliser des jardins suspendus et des terrasses accessibles, ainsi que des jardins suspendus sur la passerelle. Les nouvelles constructions seraient réalisées en pierre de taille pour les façades, avec des bow-windows destinés à la protection solaire et en même temps à des espaces de vie pour l'utilisateur (bureaux ou logements). Le projet prévoit la réalisation d'une serre sur les toits de l'îlot, qui deviendrait un lieu emblématique et accessible au public, riche en végétation mais aussi à destination événementielle.

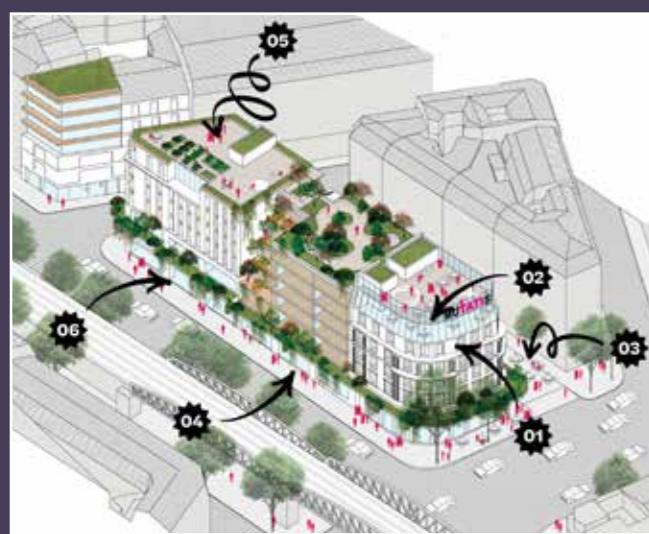




Coupe transversale de projet (promoteur Pichet, ©fresharchitectures).



Coupe longitudinale de projet (promoteur Pichet, ©fresharchitectures).

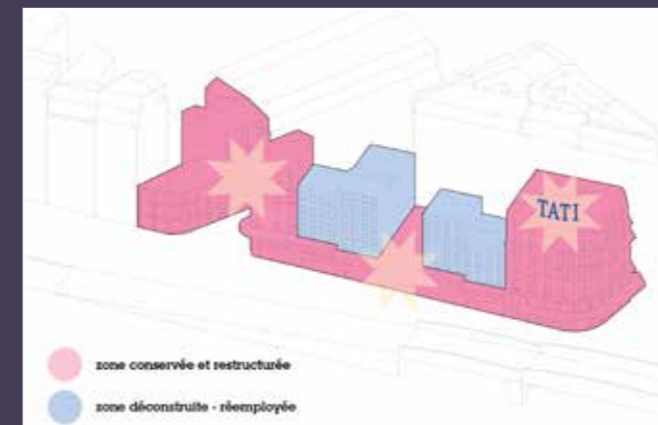


Axonométrie de projet (promoteur Pichet, ©fresharchitectures).

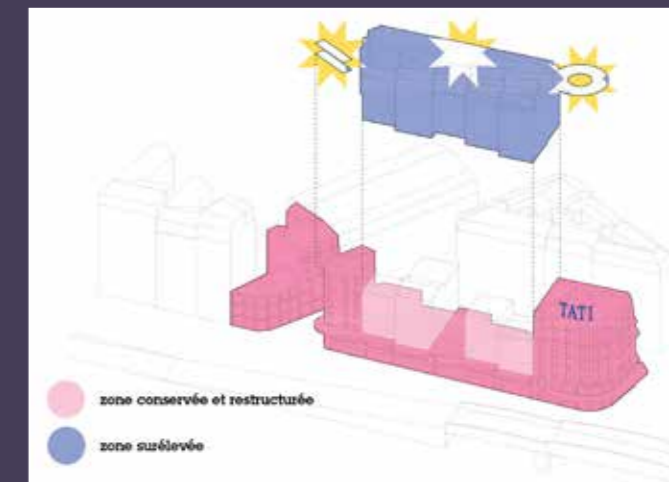
### MUTATIS – BARBES EN MUTATION

Dans le projet Mutatis, l'immeuble haussmannien à l'angle des boulevards Barbès et de Rochechouart serait conservé, avec un socle en double hauteur abritant un lieu de vie ouvert à tous, à dimension culturelle et sociale. Le rez-de-chaussée des autres immeubles serait conservé et rendu transparent par la création de grandes baies vitrées. La marquise du boulevard de Rochechouart serait végétalisée et prolongée dans les autres rues. Le projet vise une réhabilitation de l'existant (parmi les interventions de reprise structurelle, à évaluer suite aux sondages et analyses, le projet prévoit la restauration des murs existants en pans de bois) et une homogénéisa-

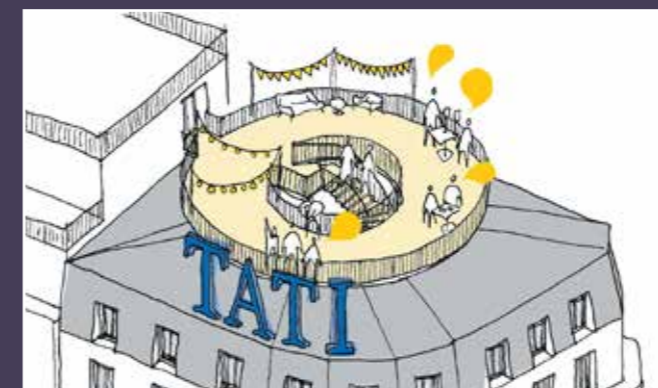
tion des hauteurs des immeubles et des niveaux des planchers ; les nouvelles constructions seraient en structure bois. Une parcelle centrale serait construite en gradins, avec l'aménagement des terrasses végétalisées au cœur de l'îlot. Un autre point du projet envisagé est le traitement de la toiture, qui serait partiellement végétalisée et accueillerait un bar, sous l'enseigne de Tati conservée et restaurée. Les toits de l'îlot seraient globalement aménagés en jardins et espaces de détente pour les habitants. Le projet propose la piétonisation de la rue Bervic, un espace public à rejoindre aussi depuis le boulevard de Rochechouart traversant l'immeuble.



Axonométrie d'intervention sur le site (promoteur Nexity, ©Palast).



Axonométrie d'intervention sur le site avec indication des volumes à construire (promoteur Nexity, ©Palast).



Esquisse de projet pour la toiture de l'immeuble haussmannien (promoteur Nexity, ©Palast).



Détails de projet concernant trois solutions pour la valorisation des marquises (promoteur Nexity, ©Palast).

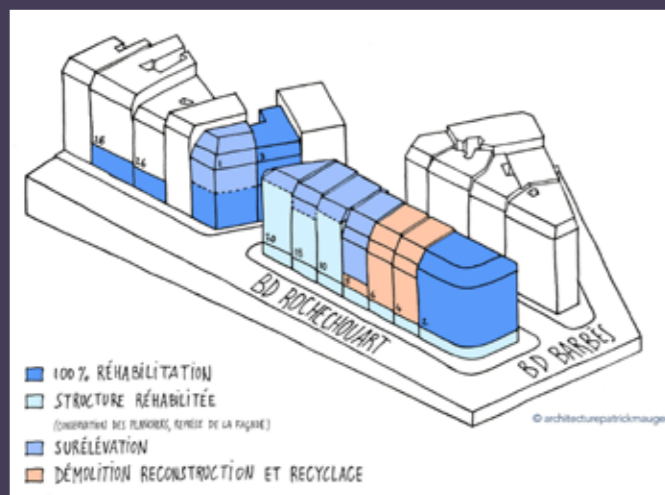


Coupe de projet (promoteur Nexity, ©Palast).

### ÎLOT MONDE

Le projet Îlot Monde propose un socle commercial pensé comme un lieu de déambulation urbaine, traversant et transparent entre boutiques et espace public. La superstructure ferait l'objet des différentes stratégies de conservation ou de transformation du bâti ; les extrémités de l'îlot et les bâtiments donnant sur la rue Belhomme seraient réhabilités. En revanche, une large surélévation à hauteur constante serait réalisée en cœur d'îlot, après déconstruction de l'existant au-dessus du socle, en utilisant des matériaux biosourcés. L'optique déclarée est

celle de préserver et mettre en valeurs les marqueurs Tati et de restructurer les éléments en mauvais état. Une terrasse circulaire serait aménagée sur l'immeuble haussmannien au croisement des deux boulevards ; l'enseigne Tati serait traitée comme un phare urbain, qui ferait l'objet d'un traitement artistique à part entière. La passerelle de connexion avec l'îlot serait conservée. Les marquises seraient transformées dans leur usage avec une végétalisation (au niveau du plancher ou plus haut) ou un aménagement en balcons accessibles. Le projet propose la piétonisation de la rue Bervic, avec piste cyclable.



Axonométries d'intervention sur le site (promoteur Redman, ©architecturepatrickmauger).

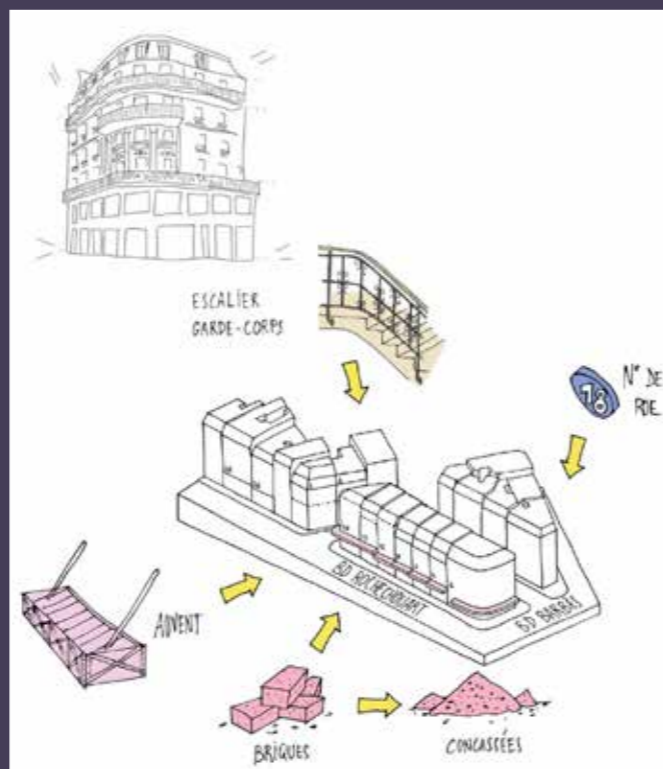


Schéma pour souligner la logique du remploi des éléments et des matériaux (promoteur Redman, ©architecturepatrickmauger).

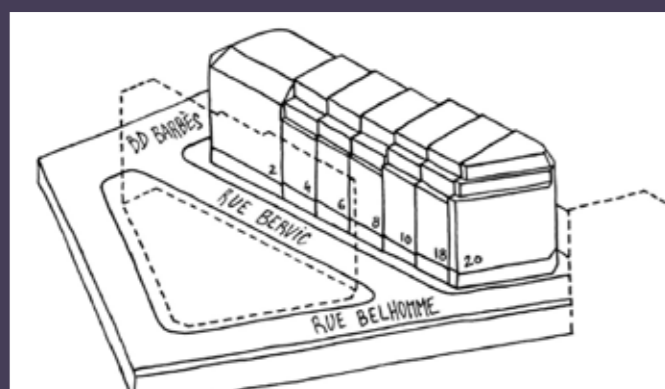


Schéma conceptuel du rez-de-chaussée (promoteur Redman, ©architecturepatrickmauger).

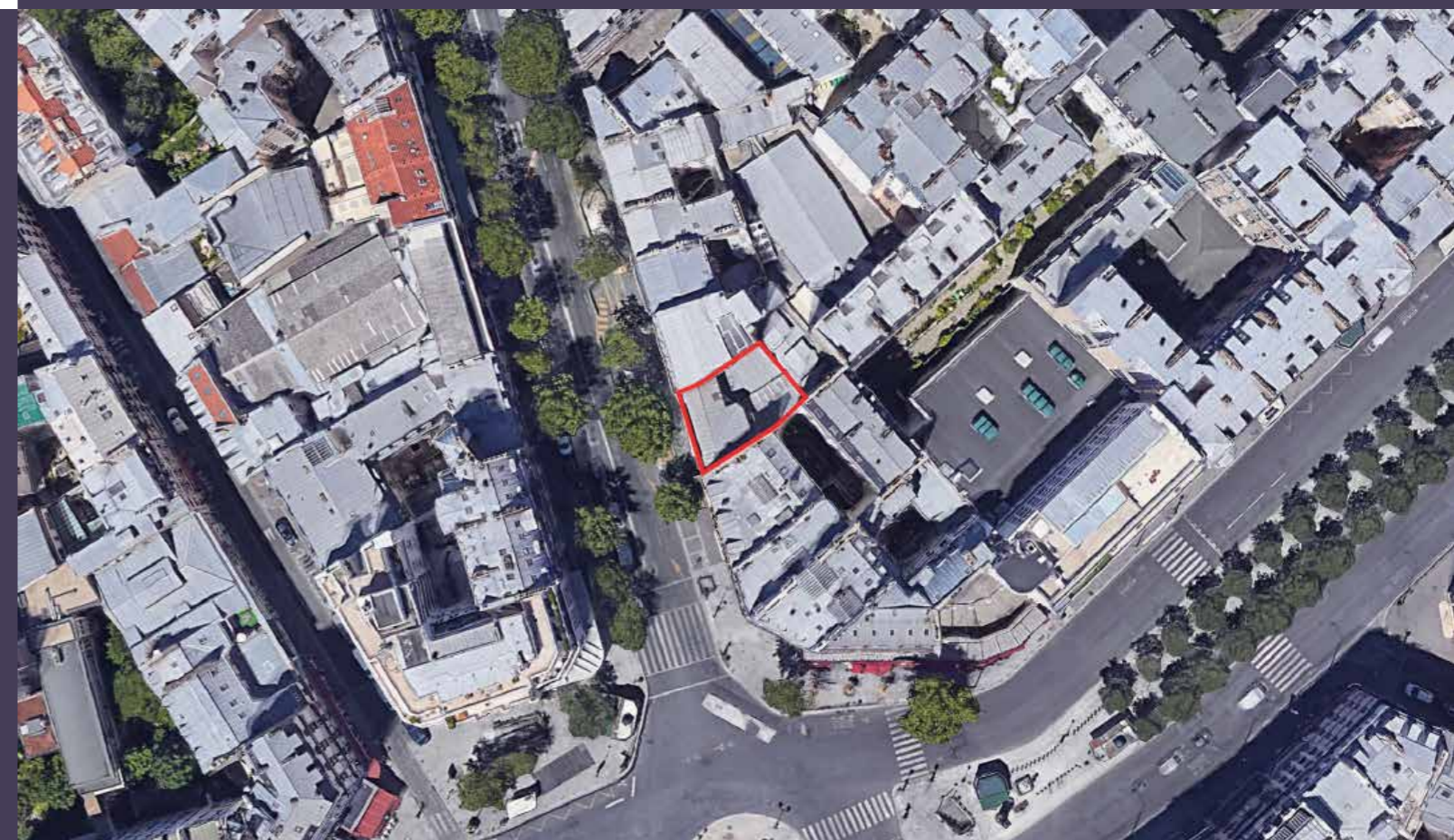


Axonométrie de projet donnant sur la rue Bervic (promoteur Redman, ©architecturepatrickmauger).

### CHEZ TITA

Le projet Chez Tita cherche un rapport direct avec la rue, proposant un rez-de-chaussée ouvert qui favorise la circulation entre les boulevards et les rues Belhomme et Bervic. Dans l'idée de privilégier la réhabilitation, sur les 6 500 m<sup>2</sup> existants, 5 070 m<sup>2</sup> seraient réhabilités et 1 430 m<sup>2</sup> seraient démolis, reconstruits et recyclés. Le bâtiment à l'angle des boulevards serait entièrement réhabilité ; pour les bâtiments sis au 10, 18 et 20 boulevard de Rochechouart et les bâtiments aux 1 et 3, rue Belhomme, il est prévu une réhabilitation de la structure. Les immeubles des 4, 6 et 8, boulevard de Rochechouart, quant

à eux, seraient démolis et reconstruits en structure bois. Le projet prévoit aussi une extension neuve à structure bois pour réaliser 2 400 m<sup>2</sup> et 430 m<sup>2</sup> de toiture accessible, avec un jeu d'épannelage. Quant aux façades, leur séquençage laisserait lire l'histoire parcellaire de l'îlot, suivant un langage de faubourg.



## 6, avenue de Clichy (18<sup>e</sup> arr.)

### FAISABILITÉ

Surélévation d'un immeuble de faubourg remanié en atelier

#### PROTECTION

Aucune protection.

#### PRÉSENTATION

Au débouché immédiat de l'ancienne barrière de Clichy, l'immeuble de l'actuel n° 6 fait partie d'un ensemble de parcelles qui étaient déjà partiellement bâties à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle et se trouvaient alors en limite de la commune de Montmartre. Ce tissu se trouve légèrement modifié par l'alignement de l'avenue de Clichy en 1840. Le bâtiment initial serait construit après cette date et avant 1873, date à laquelle il est raccordé au tout-à-égout. Il s'agit alors d'un corps de bâtiment sur rue de deux étages avec deux ailes en retour formant cour à l'arrière, vitrée avant 1892.

Ces dispositions sont encore visibles sur le cadastre de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Il s'agit alors d'un immeuble d'habitation avec, au rez-de-chaussée, le restaurant Boivin,



Extrait du P.L.U.



Atlas du plan général de la ville de Paris..., Verniquet, 1795 (BnF).



Plan cadastral avec localisation de la parcelle (Archives de Paris).



Projet de transformation : circulations, surélévation, élévation, 1924 (Archives de Paris).



État actuel, élévation.



Vue d'insertion du projet de reconstruction (© A. Beckmann).



Coupe, état projeté dans le cadre d'une surélévation (© A. Beckmann).



Élévation de la façade principale, état projeté dans le cadre d'une surélévation (© A. Beckmann).



Vue d'insertion, état projeté dans le cadre d'une surélévation (© A. Beckmann).

célèbre pour avoir été fréquenté par les peintres impressionnistes lorsqu'ils venaient chercher l'inspiration dans ce lointain faubourg, alors encore champêtre. L'établissement Boivin ferme en 1920, ce que déplore alors la chronique « Vieux Paris » du Figaro, s'inquiétant du possible remplacement de ce lieu pittoresque par une « riche banque ». Mais c'est un entrepreneur en textiles qui va finalement s'installer dans l'immeuble et y opérer d'importantes transformations pour y établir ses magasins et ateliers, dont la surface est augmentée par une surélévation.

Cette opération entraîne des transformations de l'immeuble d'origine. Les cloisons du rez-de-chaussée et du premier étage sont démolies pour laisser place à de grands plateaux libres pour la boutique et les ateliers. En façade sur rue, les percements sont agrandis sur une trame correspondant à celle de la surélévation, qui répond typologiquement à la nouvelle affectation artisanale. Au premier étage, cependant, les baies conservent leurs proportions d'origine. L'escalier, situé en retour du corps de logis vers la cour, est préservé et poursuivi au troisième étage nouvellement créé. Les travaux, conduits en 1924, ont donc considérablement modifié l'aspect de cette construction tout en conservant partiellement la structure.

Au gré des occupations, ces dispositions ont été modifiées. La courette a été couverte d'une verrière, d'abord à R+1 vers 1940, puis à R+2 vers 1975, alors que les niveaux de planchers étaient prolongés dans l'emprise de la cour. C'est lors de cette dernière campagne d'envergure que l'escalier d'origine disparaît, la circulation verticale étant avancée vers la rue. N'est conservée que la portion d'escalier qui avait été ajoutée, sur le modèle de l'existant, en 1924. On supprime en outre le balcon en façade. L'état actuel correspond à cette dernière phase. L'immeuble est aujourd'hui désaffecté et présente un état sanitaire moyen.

Le DHAAP été sollicité en faisabilité début 2021 pour un premier projet qui prévoyait le remplacement à neuf de ce petit immeuble. Le service, en accord avec la Direction de l'Urbanisme, a émis des réserves sur le principe même d'une démolition totale. L'architecte, Aldric Beckmann, a alors renforcé son analyse de l'existant et propose désormais un nouveau projet qui le préserve en grande partie et le surélève. Deux versions sont proposées pour cette surélévation, qui conservent toutes deux la façade et les planchers de l'immeuble existant, dans ses dispositions subsistant de sa phase post-1924, et viennent le couronner d'un volume de trois niveaux supplémentaires étagés, ménageant des espaces de terrasse ainsi qu'un

jardin suspendu au revers.

#### SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives de Paris : 3589W 529 ; VO13 66.

#### DISCUSSION

Bernard Gaudillère note que le projet présenté est plus élevé que les immeubles voisins et propose que l'on s'en tienne à la doctrine formulée lors de la précédente mandature sur les surélévations. Karen Taïeb et Emmanuel Grégoire approuvent et considèrent que le geste proposé est trop marqué. Dominique Rouillard pose la question : parle-t-on de doctrine ou de réglementation dans des situations de ce type ? Laurence Bassières s'interroge quant à elle sur les matériaux utilisés : est-ce du zinc ou un enduit ? Selon Anne Biraben, le zinc serait peu adéquat. Le risque de ce type de projet est selon Mireille Grubert de ne plus avoir de diversité de volume dans certaines rues de Paris. Il faudrait par conséquent, plaide Émile Meunier, que le nouveau bâtiment s'aligne sur le plus bas des mitoyens.

#### RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 8 juin 2021 à l'Hôtel-de-Ville et en visioconférence sous la présidence

de M. Jean-François Legaret, a examiné en faisabilité le projet de surélévation de l'immeuble du 6, avenue de Clichy. Elle s'oppose à une surélévation dépassant les deux immeubles qui encadrent le bâtiment existant et demande davantage de précisions concernant le traitement de la nouvelle façade.

## Mutations des tissus et de l'architecture de faubourg

Le XX<sup>e</sup> siècle a produit de la ville des visions unificatrices dont les architectes et urbanistes, comme les théoriciens et les historiens, se sont récemment détachés pour mettre en évidence la dimension protéiforme du paysage urbain. Cette révolution culturelle, Paris l'a connue dès 1975 – soit un demi-siècle exactement après le plan Voisin de Le Corbusier – avec la publication du numéro 13-14 de la revue *Paris Projet*. En guise de couverture, une mosaïque de fragments (maisons de faubourgs, alignements haussmanniens, immeubles modernes) montrait de manière saisissante l'une des caractéristiques fondamentales de la ville : la discontinuité. Vingt ans plus tard, d'autres portaient du principe qu'il n'est pas de territoire sans forme et militaient pour une ville « par parties », c'est-à-dire pour une prise en considération de la diversité des formes urbaines dans le temps. Parcourir aujourd'hui Paris ne reviendrait plus, par conséquent, à chercher ou à retrouver une cohérence d'ensemble qui n'a jamais existé, mais plutôt à prendre acte d'une multitude de contributions, de morceaux de ville ou de pièces urbaines, produits par des acteurs à des moments et pour des besoins différents, dans des conditions et avec des motivations différentes.

Dans sa séance du 1<sup>er</sup> octobre 1996, la Commission du Vieux Paris accueillait Jacques Marvillet, directeur de l'Aménagement urbain et de la construction, et Nathan Starkman, directeur de l'Apur, pour une présentation du nouveau plan d'occupation des sols du faubourg Saint-Antoine. J. Marvillet évoquait en préambule le « cadre plus général de la politique urbanistique et patrimoniale de la Ville, qui vise à respecter l'originalité de Paris et de ses quartiers ». Après Montmartre, la Butte-aux-Cailles, les quartiers Montorgueil-Saint-Denis et Mouffetard, le nouveau POS du faubourg Saint-Antoine devait lui permettre « d'évoluer dans le respect d'un paysage urbain particulier en favorisant le maintien d'une occupation mixte et en protégeant les "vides urbains", ces cours qui sont la richesse du faubourg Saint-Antoine ». N. Starkman mettait quant à lui en avant la méthode d'enquête qui servit à pointer des adresses remarquables en complément de celles repérées par les services de l'Inventaire dans les années 1980, tout en cherchant des typologies caractéristiques à reconduire en cas de modification du bâti. En 1998, enquêtes et prescriptions architecturales et urbaines à l'étude étaient présentées dans le n° 32-33 de *Paris-Projet*, intitulé « Quartiers anciens. Approches nouvelles ». Cette publication à la fois historique et prospective présentait enfin les faubourgs comme des tissus composites, anciens – méritant en cela l'attention – et exposait les recherches conduites pour que la réglementation urbaine permette de reconduire, sans pastiche,

par le biais de prescriptions architecturales et urbaines, des typologies vernaculaires.

En 2001, l'abandon du POS et l'adoption du PLU n'ont pas rendu ces recherches caduques, mais ont mis un coup d'arrêt aux réglementations sectorisées – à l'exception des PSMV du 7<sup>e</sup> et du Marais –, dispositifs abandonnés dans les faubourgs au même titre que les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), car jugés trop contraignants dans des tissus caractérisés par leur précieuse capacité d'évolution. Les protections Ville de Paris (PVP) ont, quant à elles, permis de signaler les adresses remarquables, mais l'abandon du coefficient d'occupation des sols (COS) a rejeté sur les adresses voisines la quête de densité. Les espaces libres protégés (ELP), qui tendaient à garantir le maintien des cours intérieures, s'avèrent peu efficaces dans la mesure où ils n'encouragent pas les constructions neuves à s'appuyer sur les héberges voisines. Les filets de hauteur reconduisent – dans les faubourgs les mieux étudiés en amont – la volonté affirmée à la fin des années 1990 d'encourager la hauteur en bordure de voies étroites et les faibles gabarits le long des avenues. De la même façon, les terrains appartenant au secteur de protection de l'artisanat et de l'industrie ne garantissent nullement la survie d'ateliers en structure bois et moellon si caractéristique. Enfin, la typologie des combles et les matériaux des façades, facteurs fondamentaux pour le respect de fronts bâtis dominés par les combles inhabités et l'architecture blanche, restent des angles morts de la réglementation ; seule la protection permet, sur l'insistance des instances patrimoniales, leur préservation.

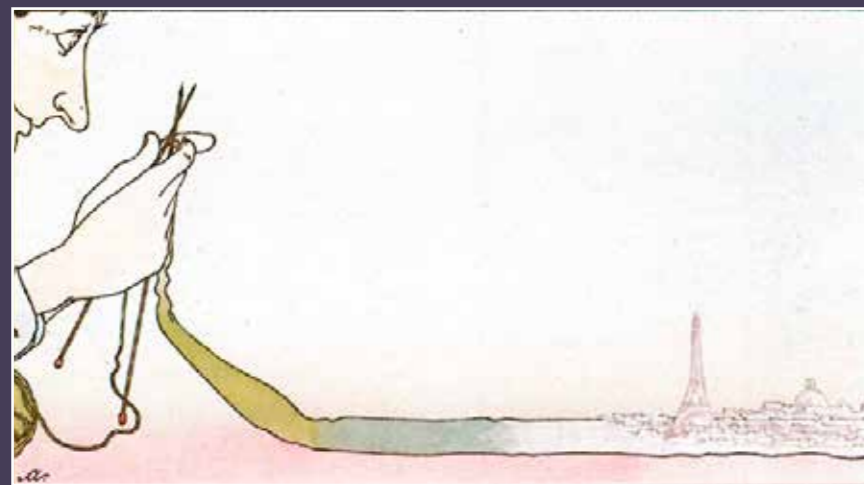
Les opérations de rénovation urbaine de grande ampleur semblent par ailleurs accuser un ralentissement depuis quelques années. Les Zones d'aménagements concertées (ZAC) amorcées dans les années 1980 ont été remplacées par de plus petites entités, afin notamment d'amoindrir l'impact paysager des rénovations ; les maîtres d'œuvre ont recouru à des palettes d'intervention plus variées dans le même but, l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme étant mise au service de la programmation. Pour éviter d'embrasser un territoire trop important, la ZAC Réunion (20<sup>e</sup>, Bernard Bourgade- Saemar Saint-Blaise puis, SEMAVIP, 1987-2001) n'a ainsi pas intégré le secteur Vignoles Est, aménagé par l'APUR. Sur 11,4 hectares, le secteur Château-Rouge (18<sup>e</sup>, Treuttel-Garcias-Treuttel – SEMAVIP, 1997-2010) a quant à lui permis de rénover ou de reconstruire 400 logements, sans que soit modifiée la structure urbaine de ce quartier à la fois banal et typique. On retiendra également de cette génération les exemples marquants du secteur Candie Saint-Bernard (11<sup>e</sup>, Massimiliano Fuksas – RIVP, 1984-1994), de l'îlot Planchat Vignoles (20<sup>e</sup>, APUR - Paris Habitat, 1998-2005), de l'îlot Brulon Cîteaux (12<sup>e</sup>, SEURA – Ville de Paris, 1990-2008) ou encore du passage Goix et de l'îlot Caillé (18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup>, Odile Seyler – Ville de Paris, 1998-2007).

Les travaux du DHAAP et de la Commission du Vieux Paris permettent de prendre la mesure de ces opérations, mais ils révèlent aussi des

mouvements plus silencieux, car diffus, dont l'impact patrimonial sur les paysages faubouriens est important. Les demandes de surélévations, de densification ou de démolition sont nombreuses et chacune est porteuse d'interrogations. L'étude au cas par cas doit rester de mise, mais une approche thématique pourrait contribuer à faire émerger des lignes directrices qui rendraient plus efficace le travail – d'envergure et d'endurance – qu'est la vigilance patrimoniale des tissus faubouriens.

#### BIBLIOGRAPHIE SÉLECTIVE

- « Le règlement du POS et le paysage de Paris », *Paris Projet*, n° 13-14, Paris, Apur, 1975.
- « Politique nouvelle de réglementation urbaine », *Paris-Projet*, n° 21-22, Apur, 1982.
- Bernard Rouleau, *Villages et faubourgs de l'ancien Paris. Histoire d'un espace urbain*, Paris, Le Seuil, 1985.
- Jacques Lucan, *Eau et gaz à tous les étages. Paris, 100 ans de logement*, Paris, Pavillon de l'Arsenal / Picard, 1992.
- Jacques Lucan (dir.), *Paris des faubourgs. Formation, transformations*, Paris, Pavillon de l'Arsenal/Picard, 1996.
- Jean-Baptiste Minnaert (dir.), *Le faubourg Saint-Antoine, architecture et métiers d'art*, Paris, AAVP, 1998.
- Dominique Hervier et Marie-Agnès Férault, *Le faubourg Saint-Antoine, un double visage*, Paris, APPIF, Cahiers du patrimoine n° 51, 1998.
- « Quartiers anciens. Approches nouvelles », *Paris-Projet*, n° 32-33, Apur, 1998.
- Michaël Darin, *Patchworks parisiens. Petites leçons d'urbanisme ordinaire*, Paris, Parigramme, 2012.



Avoine (alias Paul Audin), Illustration publiée dans *Paris Projet*, n° 21-22, « Politique nouvelle de la rénovation urbaine », janvier 1982 (© Avoine / APUR).

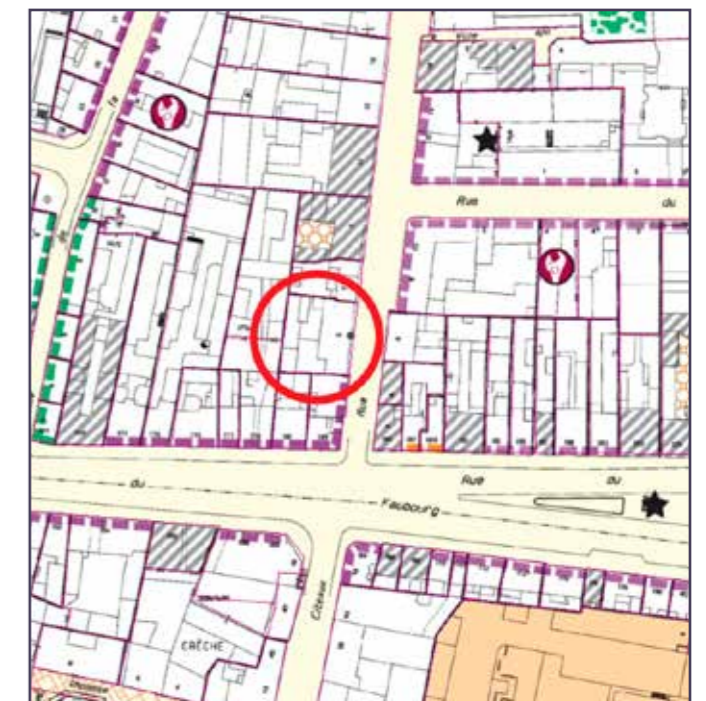


## 5, rue Saint-Bernard (11<sup>e</sup> arr.)

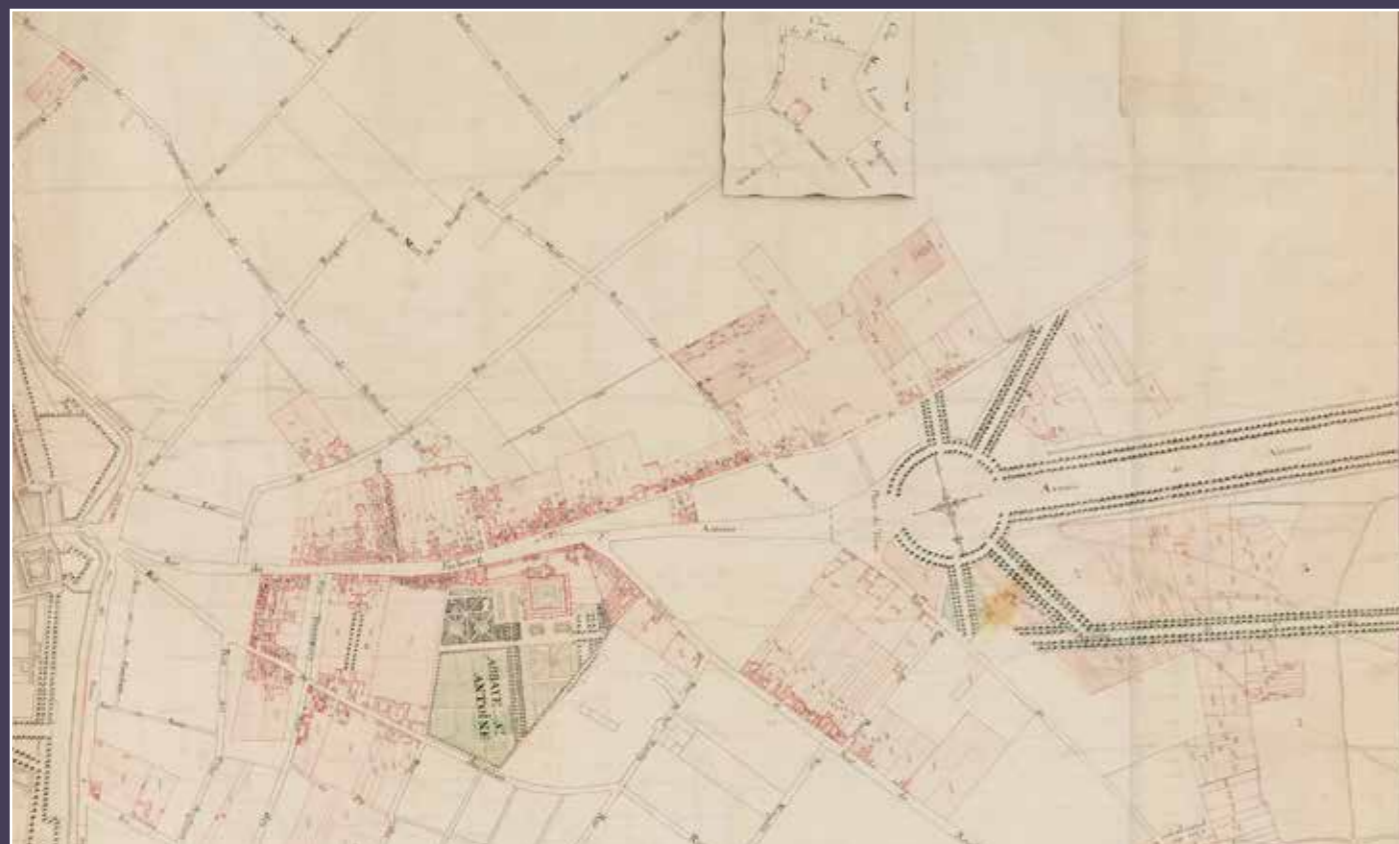
Rénovation lourde d'une maison du XVII<sup>e</sup> siècle

Pétitionnaire : M. INTINS Mickael  
SARL  
PC 075 111 21 V0006  
Dossier déposé le 09/02/2021  
Fin du délai d'instruction le 11/07/2021

« Changement de destination, surélévation, modification d'aspect extérieur d'une construction existante à R+3 sur 1 niveau de sous-sol. Changement de destination des locaux existant à usage de commerce, d'habitation en locaux à usage de commerce, d'habitation.  
Surface changeant de destination : 181 m<sup>2</sup>. »



Extrait du PLU.



Plan de la censive Saint-Antoine-des-Champs, vers 1765 (Archives Nationales).



Détail du plan de la censive Saint-Antoine-des-Champs, vers 1765 (Archives Nationales).



À gauche : localisation de la maison vers 1770 (Archives nationales). À droite : extrait du cadastre de Paris par îlot (1810-1836) (Archives de Paris).

## PROTECTION

Aucune protection.

## PRÉSENTATION

La rue Saint-Bernard apparaît sur le plan de Jacques Gomboust de 1652. La date de son ouverture n'est pas connue. Cependant, il est à penser qu'elle n'est pas sans lien avec la création de l'église Sainte-Marguerite, survenue en 1634 comme succursale de l'église Saint-Paul, et devenue église paroissiale en 1712. Cette voie permettait en effet de relier l'église à la rue du Faubourg Saint-Antoine, rue-village qui se développe à partir du XII<sup>e</sup> siècle sous la protection des Abbesses de Saint-Antoine-des-Champs, dont les terres s'étendent sur une large partie des XI<sup>e</sup> et XII<sup>e</sup> arrondissements actuels. C'est sous la protection des abbesses que le faubourg se développera considérablement à l'époque moderne, porté par la force économique de l'ameublement d'art qui fera sa renommée jusqu'à la moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Au Moyen-Âge et à l'époque Moderne, le faubourg Saint-Antoine est divisé en de nombreuses propriétés seigneuriales, certaines dépendant de la censive du roi, d'autres des abbesses, d'autres des Mathurines de Reuilly, etc. La rue Saint-Bernard s'ouvrant en face de l'abbaye, les parcelles qui la bordent en dépendent toutes, à l'exception de quelques marais laissés à l'église Sainte-Marguerite par le seigneur de Reuilly.

Les deux premières maisons du flanc oriental de la rue sont protégées au titre du PLU pour les marques chronologiques du XVII<sup>e</sup> siècle trouvées dans le couloir d'entrée. Sur le flanc occidental, seuls les immeubles des n° 9 et 11 sont protégés pour leurs qualités caractéristiques de la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. Aucune protection ne concerne l'immeuble d'angle et le n° 3 de la rue, dont les élévations laissent pourtant deviner une construction probable au XVII<sup>e</sup> siècle. Le présent dossier concerne le 5, rue Saint-Bernard, dont l'immeuble sur rue de neuf travées a été élevé en 1865. C'est à l'occasion de l'instruction d'un permis de construire intéressant une maison élevée en fond de cour que le DHAAP a été amené à découvrir un ancien corps de logis dont la construction intervient entre 1678 et 1720. L'histoire de la parcelle étant liée à celles qui la précèdent en comprenant l'immeuble d'angle, les recherches conduites ont été l'occasion de restituer la chronologie de l'ensemble.

Dès 1661, les abbesses vendent à un privé le terrain qui formait l'angle de la rue du Faubourg Saint-Antoine et se prolongeait sur la rue Saint-Bernard jusqu'au domaine de l'église Sainte-Marguerite. Il y fait édifier des maisons. Le seigneur Georges François Maturin Baupié de Maisonrouge se portant acquéreur des terrains et maisons qui y étaient édifiées en 1678, il déclare, lors de

leur vente en 1720, les avoir remplacées par de nouvelles constructions. La parcelle est relevée en 1770, à l'occasion d'une succession. On y voit le corps de bâtiment intéressé par la présente demande, implanté à l'angle d'un jardin clos par un mur le long de la rue Saint-Bernard, auquel on accédait par une petite porte. C'est donc entre ces deux dates que l'on peut situer la construction de la maison. Cependant, il est impossible d'avoir la certitude que cette petite maison n'ait pas été épargnée par la reconstruction, qui a principalement porté sur l'immeuble d'angle et celui qui lui fait suite. Elle pourrait avoir été édifée lors des premiers aménagements des années 1661-1678. Les descriptions des années 1720 à 1780 correspondent très clairement au bâtiment visité par le DHAAP. Un rez-de-chaussée, désormais semi-enterré et décrit comme tel en 1821, probablement suite au rehaussement du niveau de la cour créée en remplacement du jardin ; deux niveaux dont un sous comble. La toiture a été récemment reconstruite et les murs gouttereaux ont été prolongés en parpaings. L'escalier à rampe sur rampe, bien que très abîmé, est encore en place, de même que les tomettes décrites dans les actes notariés du début du XVIII<sup>e</sup> siècle. Enfin, la structure de la maison est parfaitement visible dans le rez-de-chaussée semi-enterré et laisse voir d'imposantes poutres et solives, soutenues par des poteaux périphériques

permettant de bénéficier d'un espace unitaire. Ce n'est qu'au lendemain de la Révolution française que les biens seront acquis par de petits propriétaires locaux. Ils conserveront jusqu'à la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle une utilisation agricole, puisqu'en 1821, c'est un nourrisseur de bestiaux qui acquiert la maison. S'ils sont évoqués en 1821 dans un autre bâtiment, les « trous à drêche » semblent correspondre aux trois excavations placés aux angles de cette salle du rez-de-chaussée et conviennent bien à cette activité (ces résidus du brassage étant souvent utilisés pour nourrir les bestiaux). Depuis les années 1960-1970, la maison servait de dépôt au local commercial situé sur la rue Saint-Bernard ; raison pour laquelle il n'a été que très peu modifié et est parvenu jusqu'à nous, dans un état de délabrement, certes, mais aussi de remarquable authenticité.

Le permis de construire déposé sollicite la démolition de l'escalier, la création de nouvelles ouvertures et l'agrandissement des baies existantes, leur encadrement par un jeu d'enduits, enfin le remplacement de la toiture à une pente par une toiture-terrasse accessible par un édicule. La rénovation lourde de cette maison de la fin du XVII<sup>e</sup> siècle pose plusieurs questions. En premier lieu parce que cette découverte fortuite permet d'attester que le patrimoine faubourien le plus ancien se situe parfois



Vue actuelle depuis la rue Saint-Bernard.



Vue sur la cour. Au fond, la maison.



Vue de la cour couverte reliant le bâtiment sur rue et le bâtiment sur cour.



Vue de la façade en rez-de-chaussée de la maison.



Vue de la salle semi-enterrée.



Détail de l'escalier.

en cœur d'îlot ; il est ainsi d'autant plus fragile qu'il s'agit de petites maisons qui, bien qu'ordinaires, constituent les tout derniers témoignages existants de l'urbanisation primitive des abords de la capitale.

Le fait que ce bâtiment nous soit parvenu est tout aussi fortuit que sa découverte. En effet, les études statistiques sur la mortalité liée au cadre de vie menées dans les années 1894-1906 ont conduit à identifier la majeure partie du faubourg Saint-Antoine comme insalubre. L'îlot insalubre n° 6 s'étendait de part et d'autre de la rue principale, depuis la rue de Charonne et jusqu'à la place d'Aligre, avant d'être successivement étendu entre 1924 et 1945. Les propositions pour sa reconstruction globale se succèdent dans l'entre-deux-guerres (Adolphe-Augustin Rey en 1928, les services municipaux en 1936, Georges Sébille en 1936, Le Corbusier en 1937). Jamais mise en œuvre, l'hypothèse reste d'actualité jusqu'à la fin des années 1960. Les démolitions rendues nécessaires pour la création de l'Opéra Bastille – compris dans le Plan programme pour l'Est de Paris – agiront comme un électrochoc, qui permettra de mieux connaître le quartier et de reconnaître à la fois son ancienneté et sa principale qualité : une capacité à être reconstruit par parties, sans que soient effacées les traces d'une sédimentation sur un temps particulièrement long. Objet de toutes les attentions de la fin des années 1980 à

la fin des années 1990, le faubourg Saint-Antoine est décrit par l'historien de l'art Jean-Baptiste Minnaert comme un « palimpseste urbain » de première importance pour l'histoire de l'architecture et de l'urbanisation. C'est principalement grâce aux travaux de recherches conduits sur ce secteur depuis l'entre-deux-guerres et jusqu'au crépuscule du XX<sup>e</sup> siècle, que les tissus faubouriens ont été compris et redécouverts. Après les recherches menées par le service de l'Inventaire dans les années 1980, et une fois écartée l'idée de créer une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), des études poussées ont été conduites entre 1996 et 1998 pour définir un Plan d'occupation des sols de détails, pensé pour préserver les qualités urbaines et architecturales du quartier tout en permettant de poursuivre sa rénovation. C'est dans ce contexte que sera rénové le secteur Candie Saint-Bernard, confié par la RIVP à l'architecte Massimiliano Fuksas (1984-1996), qui prit le parti, alors novateur, d'agir par parties en associant réhabilitations et constructions neuves inspirées du bâti existant. Aujourd'hui, les rénovations se poursuivent à la parcelle, de façon diffuse, sans que les prescriptions architecturales et urbaines définies en 1998 soient plus en vigueur, ou que ne soient reprises et adaptées aux nouveaux enjeux climatiques les recherches pour une théorie d'intervention sur les tissus faubouriens. Les

protections patrimoniales retenues au PLU n'ont retenu qu'un aspect du POS de détail : la préservation d'adresses remarquables. Mais c'était là le chapitre le moins important des mesures proposées, car les prescriptions architecturales et urbaines devaient éviter que soient rejetés sur les parcelles voisines, de façon trop lourde, les enjeux de densité et, aujourd'hui, les nécessités du Plan climat.

Le cas du 5, rue Saint-Bernard révèle que des témoignages patrimoniaux sont encore à rechercher et à identifier dans le quartier comme dans les autres faubourgs. Or, la vigilance des instances patrimoniales, lorsqu'elle peut être attirée par une découverte fortuite, se porte plus volontiers sur ce qui est visible depuis l'espace public, que ce soit pour sa préservation ou sa protection. Mais les tissus faubouriens sont plus complexes et, là encore, aucune réglementation mais aussi - et surtout - aucune approche théorique ne permettent pour l'heure d'accompagner ce patrimoine, qui risque des préjudices irrémédiables.

#### SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives nationales : MC/ET/ XXXIV 882, MC/ET/ XXVI/326, Z/1j/976/A, MC/ET/CVII/641, MC/ET/XCVII/490, MC/ET/LXXXIX/1180, F/31/65, N/II/seine/16  
- Pauline Rossi, « Constructions et démolitions dans le faubourg Saint-Antoine, 1930-1990 », *Histoire urbaine*, n°43, 2015.

#### DISCUSSION

Moïra Guilmart rappelle l'épisode de la rue Basfroï, qui date d'une dizaine d'années – l'immeuble et son escalier du XVII<sup>e</sup> siècle avaient été sauvegardés et rénovés. Karen Taieb demande la conservation de l'escalier du 5, rue Saint-Bernard, qu'il convient de réutiliser ou d'insérer dans le projet. Corinne Faugeron demande également sa sauvegarde, même s'il n'est pas aux normes ; c'est selon elle une autre façon d'habiter la ville. Bernard Gaudillère partage cet avis : Paris doit conserver ces éléments anciens, même s'ils ne sont ni visibles ni accessibles aux passants. Mireille Grubert note pour sa part que l'escalier va de pair avec le plancher haut du premier étage ; il faut alors préserver l'ensemble. Grégory Chaumet s'associe à cette demande et a toute confiance dans la capacité de l'architecte chargée du projet à intégrer cette contrainte.

#### RÉSOLUTION

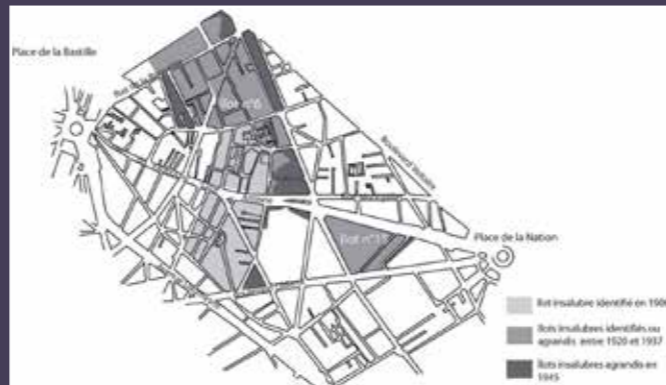
La Commission du Vieux Paris, réunie le 8 juin 2021 à l'Hôtel-de-Ville et en visioconférence sous la présidence de M. Jean-François Legaret, a examiné le projet de rénovation d'une maison sur cour du 5, rue Saint-Bernard. Compte tenu de la rareté de l'escalier, daté de la fin du XVII<sup>e</sup> siècle, elle estime qu'il doit être préservé et associé au projet de rénovation, de même que tous les autres éléments structurels (poutres et solives) qui lui sont attachés.



Vue actuelle de l'escalier.



Détail du plan accompagnant l'enquête sanitaire sur le faubourg Saint-Antoine (1893-1894) (© Archives de Paris).



Plan schématique de l'ilot n°6 (1906-1945).



À gauche : coupe, état existant. À droite : coupe, état projeté (© Anne Durand architecte).



Vues d'insertion du projet (© Anne Durand architecte).



## 31, rue Traversière (12<sup>e</sup> arr.)

Surélévation d'un hôtel de 1816

Pétitionnaire : M. GRANDCOLAS Louis  
 HÔTEL DU MIDI  
 PC 075 112 20 V0039  
 Dossier déposé le 04/12/2020  
 Fin du délai d'instruction le 12/06/2021

« Extension d'un étage suite à démolition de la toiture d'un bâtiment à usage d'hébergement hôtelier du rez-de-chaussée au R+3 avec isolation thermique par l'extérieur de la façade sur cour.  
 Surface créée : 4,50 m<sup>2</sup> ; surface du terrain : 1573 m<sup>2</sup>. »



Extrait du P.L.U.





Vue aérienne de la parcelle.



Vue de la porte cochère (© GRAHAL).



Vue de la façade sur cour (© Agence Terrones architectes).



Vue actuelle de l'escalier (© GRAHAL).



Vue actuelle de la charpente (© GRAHAL).



Coupe projetée avec le profil de toiture existant (© Agence Terrones architectes).

## PROTECTION

Aucune protection.

## PRÉSENTATION

À la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, un large terrain rectangulaire bordant la rue Traversière est la propriété des religieuses de Saint-Gervais, cultivé en potager. À la suite de la nationalisation des biens religieux, le terrain est vendu à un acquéreur privé, Joseph Lecœur, entrepreneur de menuiserie des bâtiments du roi. Ses héritiers font construire entre 1829 et 1830 le bâtiment sur rue parvenu jusqu'à nous : un bâtiment double en profondeur, de onze travées sur rue, de deux étages carrés et d'un étage sous comble prenant jour par des lucarnes. Un passage cocher ouvrait sur une cour en L, comprenant plusieurs bâtiments de même typologie appuyés contre les murs d'héberges. Les bâtiments divisés en appartements étaient construits en pans de bois et moellon enduits – un habitat vernaculaire des tissus faubouriens tant dans son système constructif que dans son organisation sur la parcelle. Les archives font état d'un escalier à la française avec limon en bois, et de garde-corps qui sont encore en place aujourd'hui à l'exception de quelques-uns.

Sous le Second Empire, les bâtiments en cœur de parcelle ont été modifiés : celui qui fait face au corps de bâtiment sur rue a été surélevé de plusieurs étages, quand

les autres ont été surélevés d'un niveau. Le bâtiment sur rue est resté quant à lui dans un état très proche de celui que nous connaissons aujourd'hui. C'est vraisemblablement sous le Second Empire qu'il fut en partie converti en hôtel, affectation qu'il conserve aujourd'hui encore. Ses chambres se situent à gauche de la porte cochère tandis que les appartements ont subsisté à droite. En 1983, les propriétaires vendent le bien à la Société immobilière Contrescarpe IMCO, qui transforme partiellement les bâtiments, modifiant certaines affectations, mais sans grand impact sur les constructions.

Le DHAAP avait été saisi, en avril 2020, d'une demande de faisabilité pour la surélévation du bâtiment sur rue. Le contexte sanitaire et la mise en sommeil de la Commission du Vieux Paris n'ont pas permis d'instruire cette demande. Cependant, ce temps a été consacré à des échanges entre le département, la direction de l'Urbanisme et l'architecte des bâtiments de France, qui a fait naître un débat sur les modalités d'intervention sur l'existant : en effet, la surélévation d'un niveau est envisagée « à l'identique ». La charpente existante sera déposée puis reconstituée au-dessus d'un nouvel étage carré édifié en structure bois. Le ravalement sur rue reprendra aussi les traditions constructives, puisqu'il sera réalisé en enduit chaux-sable. La façade sur cour serait isolée par l'extérieur en chanvre ou laine de bois

de 20 cm d'épaisseur avant d'être enduite à la chaux. Quelques nouvelles lucarnes, elle aussi dessinées « à l'identique » des existantes, seront créées. La modénature, simplement caractérisée par les bandeaux d'étage, sera recrée en applique.

Cette demande de surélévation annonce s'inscrire dans la tradition constructive et économique du quartier, l'architecte défendant une intervention semblable à celles qui ont eu lieu sur cour au XIX<sup>e</sup> siècle, en cœur de parcelle. Cependant, ce type d'intervention n'est pas sans poser quelques questions : si la physionomie et la typologie du bâtiment seraient préservées – ainsi qu'une partie de sa matérialité, puisque la charpente sera réemployée –, l'intervention contemporaine ne serait aucunement lisible. C'est là une démarche contraire à la charte de Venise, adoptée par le Conseil international des Monuments et des Sites en 1965, qui préconisait une lisibilité des interventions récentes et leur démarcation par rapport à l'existant. Pour autant, considérant l'appartenance de ce bâti à un patrimoine dit « ordinaire », différent du patrimoine monumental que constituent les monuments historiques ou les « nobles architectures » des périodes plus anciennes, est-il souhaitable de lui appliquer des théories qui n'ont pas été pensées pour lui ? Est-il possible de poursuivre la tradition faubourienne des immeubles « recarrossés », notion définie à la fin des années 1990 par les historiens d'art appelés à travailler sur le patri-

moine faubourien pour évoquer les surélévations et les ravalements, incessants, qui sont parfois l'occasion de créations, et parfois s'inscrivent dans la parfaite continuité de l'existant ? Considérant aussi l'importance du développé sur rue de cette façade, une création contemporaine en surélévation parviendrait-elle à dialoguer harmonieusement avec l'existant et à s'intégrer respectueusement dans le paysage ? La typologie est ici respectée, mais n'est-ce pas à l'excès ? Considérant, enfin, que le PLU proscrit l'architecture pastiche, ces types d'interventions doivent-ils à bannir ? La « répétitivité typologique », prônée par André Barey, Maurice Culot et Philippe Lefèbvre dans la « Déclaration de Bruxelles de 1980 pour la reconstruction des villes européennes », devrait-elle ici prendre le pas sur la Chartes de Venise ? Le mimétisme architectural est-il souhaitable dans le cadre d'interventions sur un bâti faubourien si malléable ? Voilà un autre aspect des enjeux patrimoniaux soulevés par les demandes de surélévation de l'architecture faubourienne, qui manque d'un socle théorique, peu réactivé depuis les recherches des années 1980 et les règlements des années 1990.

## SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- GRAHAL, *Immeuble 31-33 rue Traversière : le corps de logis sur rue (hôtel du Midi) (Paris 12<sup>e</sup>)*. Expertise patrimoniale, octobre 2020.



Façade sur rue, état projeté (© Agence Terroner architectes).



Vue d'insertion du projet depuis la rue (© Agence Terrones architectes).



Façade sur cour, état projeté (© Agence Terroner architectes).



Vue d'insertion du projet depuis la cour (© Agence Terrones architectes).



#### DISCUSSION

Jean-François Legaret rappelle qu'encourager le mimétisme, c'est tarir toute velléité créatrice. Dominique Alba note l'écart de posture entre un projet comme celui pour le 6, avenue de Clichy et celui de la rue Traversière. Les surélévations sont une longue tradition parisienne et, à ses yeux, le mimétisme n'est pas impensable. La question est de savoir ce que l'on apporte à ce qui est déjà là. Elle s'interroge par conséquent sur les raisons d'un avis défavorable à ce projet. Corinne Faugeron considère au contraire que ce projet casse le paysage de la rue ; de même selon Béatrice Lecouturier, le bâtiment existant perd de son âme avec cette surélévation. Selon Anne Biraben comme Mireille Grubert, on ne peut pas être systématique sur l'imitation, la vraie question étant plutôt : faut-il surélever ? Se pose également la question des proportions de l'étage nouveau. Karen Taieb note que le choix des matériaux peut permettre de sortir de l'imitation. Émile Meunier rappelle enfin que les gens sont très attachés au patrimoine des faubourgs ; ne faut-il pas alors s'en tenir à cette esthétique ?

#### RÉSOLUTION

Aucune résolution.

## 10, avenue de Saint-Ouen (18<sup>e</sup> arr.)

### FAISABILITÉ

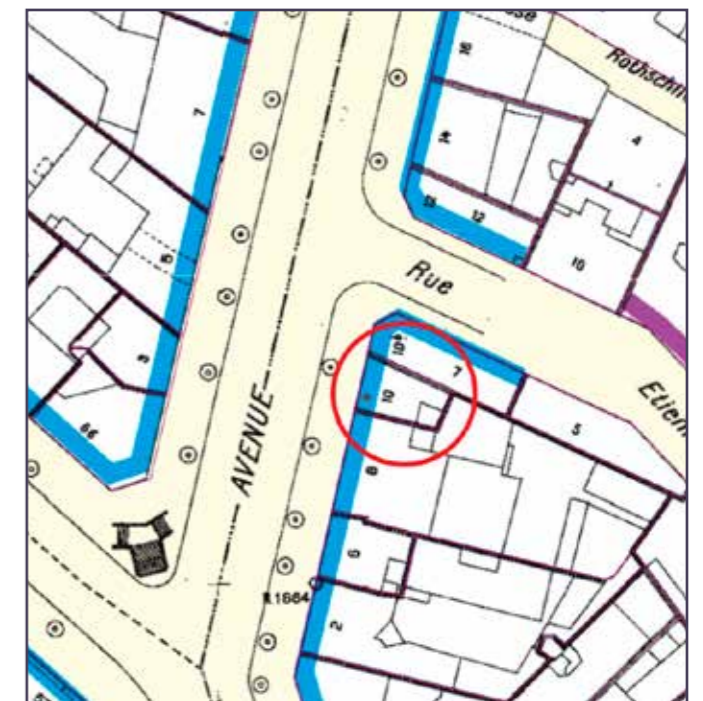
Surélévation et densification d'un petit immeuble de rapport

#### PROTECTION

Aucune protection

#### PRÉSENTATION

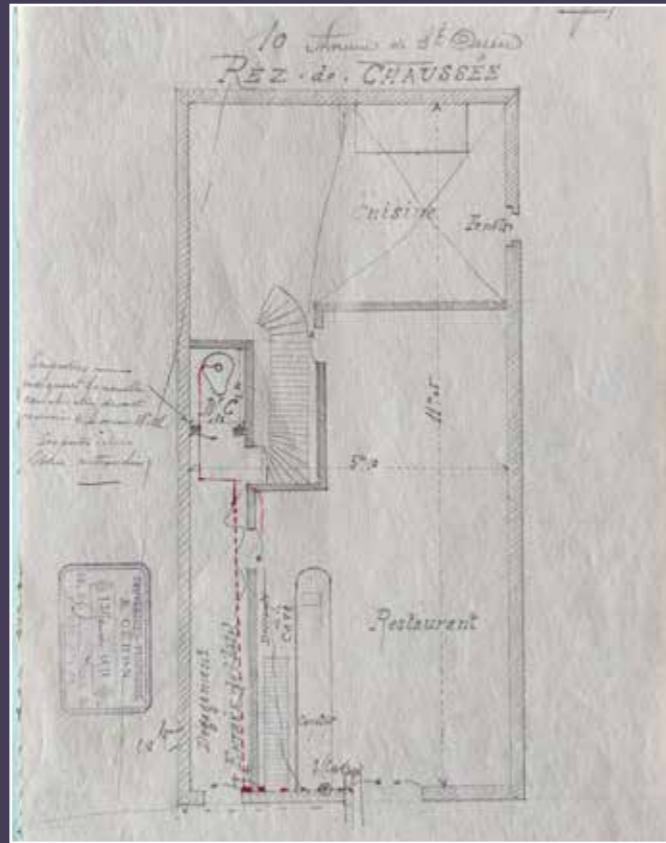
L'immeuble du 10, avenue de Saint-Ouen appartient à une phase de densification des Batignolles, après le rattachement de la commune de Clichy au territoire de Paris. Si cette zone autour de la « fourche » formée par la rencontre des avenues de Saint-Ouen et de Clichy était déjà bâtie dans les années 1830, l'immeuble du n° 10 est érigé sur un terrain encore libre après 1859 et avant 1864 ; en 1873 on le qualifie bien « d'immeuble », et la description de l'édifice faite en 1899 correspond aux dispositions actuelles : un rez-de-chaussée sur caves et 3 étages carrés. Le plan du rez-de-chaussée dressé au moment du raccordement au tout-à-l'égout (1911) témoigne d'une distribution ancienne parfaitement conservée. Il s'agit alors d'un hôtel meublé avec restaurant au rez-de-chaussée.



Extrait du P.L.U.



Vue actuelle depuis l'avenue.



Plan du rez-de-chaussée (1911) (Archives de Paris).

Son aspect a été dénaturé par le bouchement d'une travée de baies au centre et des ravalements peu soignés, pourtant, l'élévation conserve ses garde-corps d'origine et l'ensemble maintient ses proportions anciennes de modeste immeuble d'habitation, alors que le bâti alentour se fait plus imposant et plus cossu dans les années suivantes.

Cet immeuble constitue donc un témoignage de l'urbanisation de l'ouest parisien après 1860 et d'une architecture domestique simple, dont la destruction complète, envisagée dans un premier projet déposé, n'est pas souhaitable.

Une première demande d'autorisation de travaux, qui prévoyait la démolition totale de cet immeuble, a été retirée (PC 075 118 20 V0051, décembre 2020). Le pétitionnaire propose aujourd'hui, pour la création d'un hébergement hôtelier, une intervention qui préserve en partie le bâti existant et le surélève de trois niveaux surmontés d'un toit-terrasse végétalisé partiellement accessible. Une extension est également réalisée côté cour, les planchers étant prolongés dans l'épaisseur de la petite aile en retour. En sous-sol, les caves disparaissent au profit d'un espace entièrement décaissé destiné à accueillir les locaux techniques et de fonctionnement. Au rez-de-chaussée il est prévu de restituer le soubassement

remplacé par une vitrine à une époque indéterminée. Au début du XX<sup>e</sup> siècle, et probablement dès l'origine, l'accès aux étages se faisait par la porte toujours en place à l'extrémité gauche de la façade, tandis que le restaurant n'avait pas de vitrine mais une porte centrale. On propose aujourd'hui de créer deux baies dans l'axe des deux travées de gauche de l'élévation et une porte, plus large, en partie droite. Cette inversion des accès se poursuit, à l'intérieur, avec la modification des circulations verticales : l'escalier d'origine est déposé et un ascenseur installé à son emplacement. Un nouvel escalier est créé dans la partie en retour sur la cour.

Cette nouvelle esquisse conserve ainsi partiellement le bâti ancien et le restaure en façade sur rue. Elle entraîne cependant la disparition des façades arrière ainsi que la distribution d'origine. La toiture disparaît évidemment dans la surélévation pour laquelle la direction de l'urbanisme a déjà demandé que soit retiré un niveau par rapport à une première version présentée.

**SOURCES & BIBLIOGRAPHIE**

- Archives de Paris : DQ18 1033 ; 3589W 2185.

**RÉSOLUTION**

Aucune résolution.



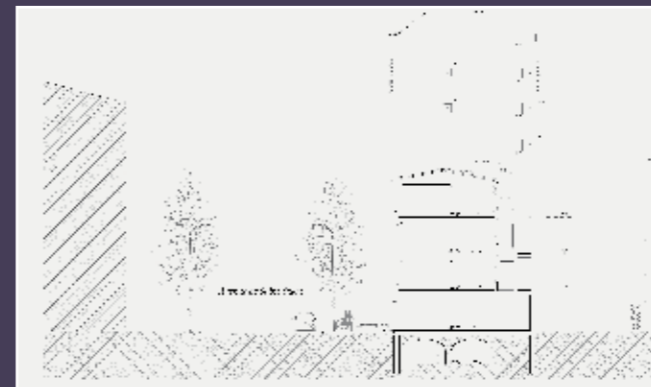
Vues actuelles de l'escalier de l'entrée (© Global Architecture).



Plan du R+1, états existant (à gauche) et projeté (à droite) (© Global Architecture).



Vue actuelle de l'escalier qui dessert les niveaux (© Global Architecture).



Coupe, état existant (© Global Architecture).



Coupe, état projeté (© Global Architecture).



Élévation de la façade principale, état existant (© Global Architecture).



Élévation de la façade principale, état projeté (© Global Architecture).



## 69, avenue de Clichy (17<sup>e</sup> arr.)

Un toit mansardé pour un immeuble faubourien

Pétitionnaire : M. CHERPANTIER Cédric  
 SNC 69 CLICHY  
 PC 075 117 21 V0006  
 Dossier déposé le 10/02/2021  
 Fin du délai d'instruction : incomplet au 19/02/2021  
 « Réhabilitation et surélévation du bâtiment sur rue et du bâtiment en retour avec démolition des toitures et ravalement des façades.  
 Surface de plancher créée : 95 m<sup>2</sup> »



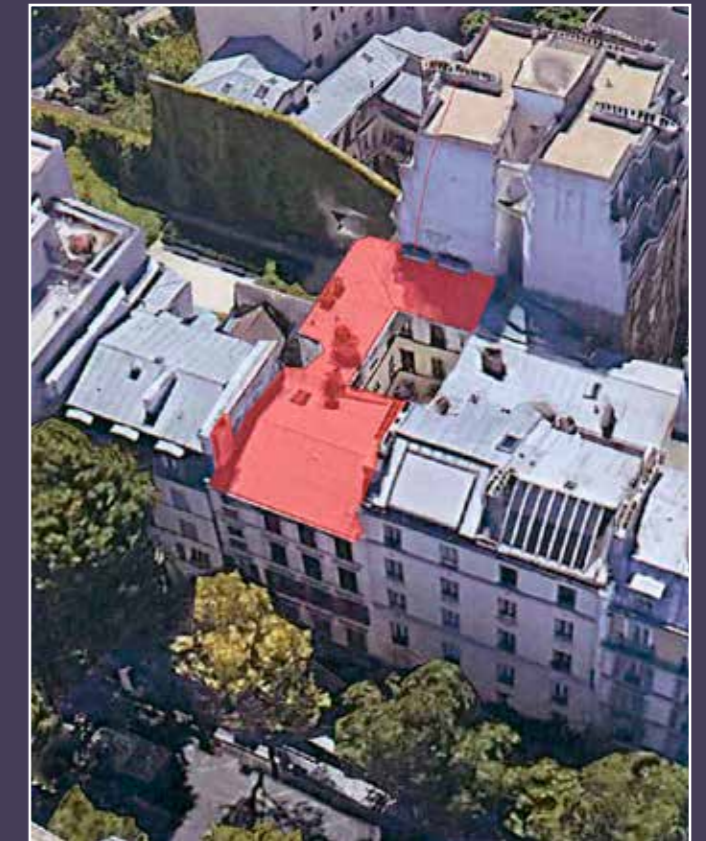
Extrait du P.L.U.



Extrait du plan parcellaire municipal de Paris en 1886 (Archives de Paris)



Vue de la cour, comblée au rez-de-chaussée.



Vue aérienne avec indication de la démolition des combles envisagée (©Jean-Pierre Penin architecte).

### PROTECTION

Aucune protection mais parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager.

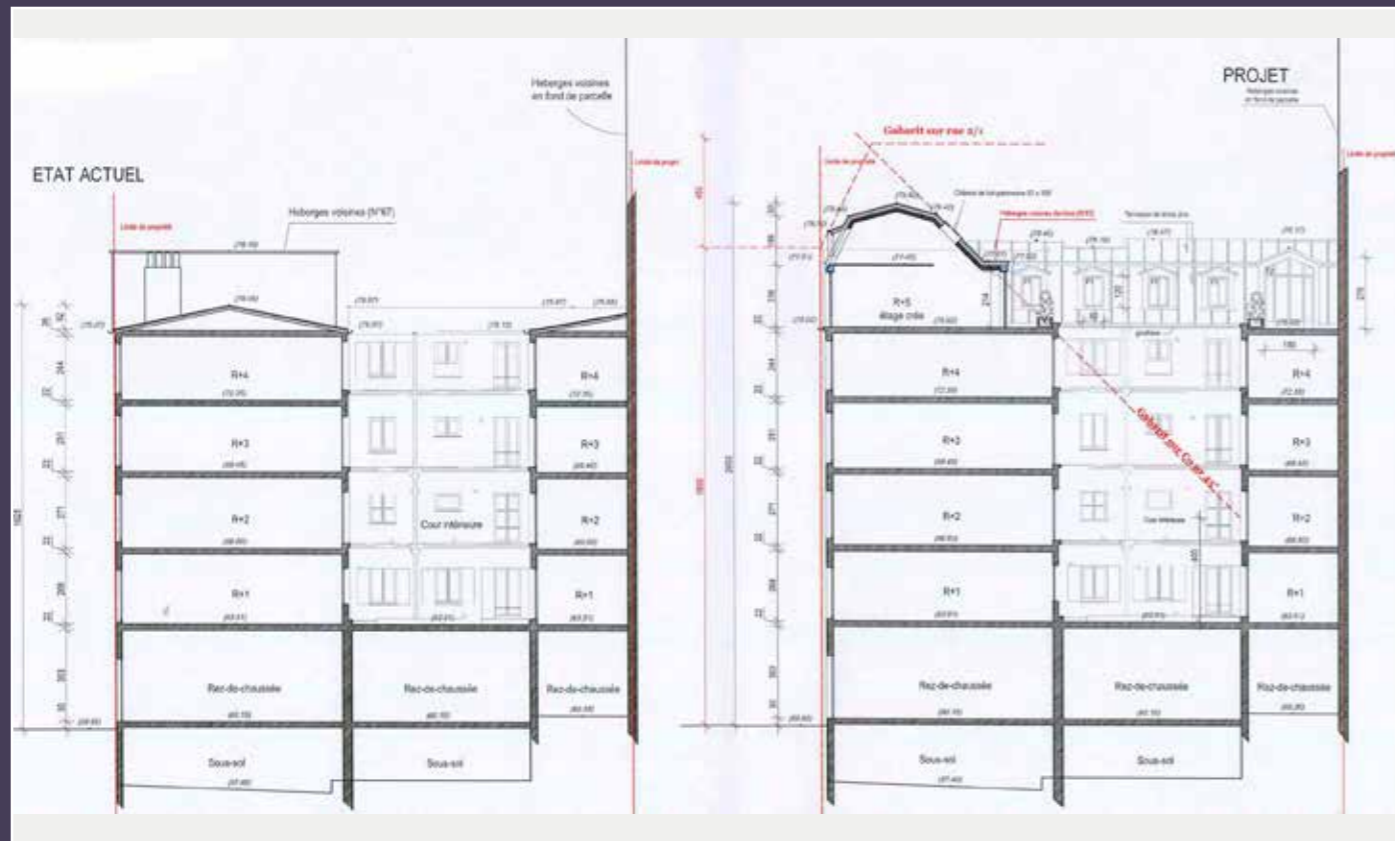
### PRÉSENTATION

L'avenue de Clichy est un tracé historique de la voirie parisienne, indiqué sur le plan de Deharme (1763) ; antérieurement chemin de Clichy, il est ensuite nommé Grande rue des Batignolles (pour la partie entre la place de Clichy et l'avenue de Saint-Ouen) et partiellement déjà avenue de Clichy (entre l'avenue de Saint-Ouen et le boulevard Berthier).

L'immeuble sis au numéro 69, non loin du carrefour avec l'avenue de Saint-Ouen, participe du processus de densification du quartier des Batignolles à partir de l'annexion de la commune de Clichy à Paris. Pas encore représenté dans le cadastre de 1826, mais bien lisible dans sa configuration actuelle dans le cadastre de 1886, l'immeuble est vraisemblablement construit à la mi-XIX<sup>e</sup> siècle. Dans le casier sanitaire de 1899, ainsi que dans le projet des égouts de 1903, la construction est décrite comme « ancienne » ; dans un sommier des biens immeubles, à partir de 1879, est donnée la description de « maison de 4 étages » ; enfin, un autre sommier indique un bail de location en 1864.

Le bâtiment sur rue et celui en retour sur la parcelle, s'élevant de 4 étages carrés sur un rez-de-chaussée et caves, présentent une toiture à faible pente couverte en zinc ; la cour est comblée au rez-de-chaussée depuis longtemps, comme dessiné déjà en fin de XIX<sup>e</sup> siècle dans le casier sanitaire de l'adresse. Le dessin de la façade est enrichi par les encadrements des baies, des modénatures et des bandeaux d'étage. Il s'agit d'un immeuble de rapport faubourien de l'ouest parisien, de facture assez soignée et représentatif d'une façon de construire et de vivre la ville.

Le projet envisage la démolition des combles existants pour créer une nouvelle toiture en profil mansardé, et donc habitable, sur rue et sur l'aile en retour ; au-dessus du corps en fond de parcelle, une terrasse accessible serait aménagée et également sur le revers de l'immeuble sur rue. Le bâtiment sur rue serait surélevé d'un niveau et demi, avec un faux brisis en ardoise et quatre fenêtres alignées sur celles de la façade et un pan incliné en zinc avec deux lucarnes rampantes et deux châssis. La partie en retour serait surélevée d'un niveau, avec brisis percé de quatre lucarnes et une cinquième plus grande donnant accès à la terrasse.



Coupes transversales, état actuel et état projeté (©Jean-Pierre Penin architecte).



#### SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives de Paris : 3589W 531 ; DQ18 985 ; DQ18 1015 ; DQ18 1775.

#### RÉSOLUTION

Aucune résolution.



Vue d'insertion du projet depuis l'avenue (©Jean-Pierre Penin architecte).



Vue aérienne de la parcelle avec insertion du projet (©Jean-Pierre Penin architecte).

## 249, rue de Charenton (12<sup>e</sup> arr.)

### FAISABILITÉ

Seconde proposition pour la surélévation d'un immeuble de faubourg

#### PROTECTION

Aucune protection.

#### ANTÉRIORITÉ

Séance du 28 mars 2019 : « La Commission du Vieux Paris, réunie le 28 mars 2019 à l'Hôtel de Ville de Paris, sous la présidence de M. Bernard Gaudillère, a examiné en faisabilité le projet de surélévation d'un immeuble de l'ancien village de Bercy construit dans le premier tiers du XIX<sup>e</sup> siècle.

La Commission déconseille cette surélévation dont la hauteur viendrait rompre le front bâti continu de la séquence dans laquelle il s'insère. La présentation de cette surélévation est sans rapport avec le registre de l'immeuble faubourien.

#### PRÉSENTATION

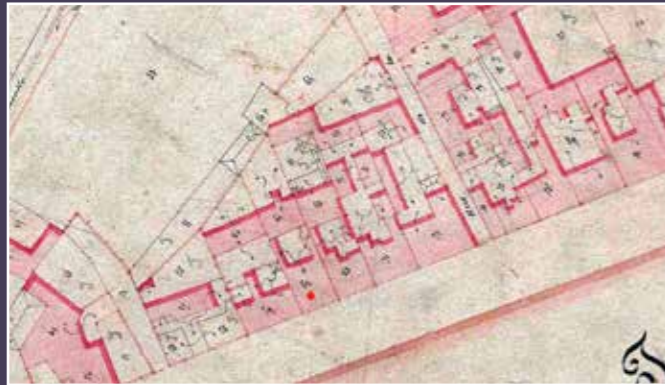
Deux immeubles sont construits sur la parcelle située au



Extrait du P.L.U.



Extrait du plan cadastral de Paris, village de Bercy, 1808-1825 (Archives de Paris).



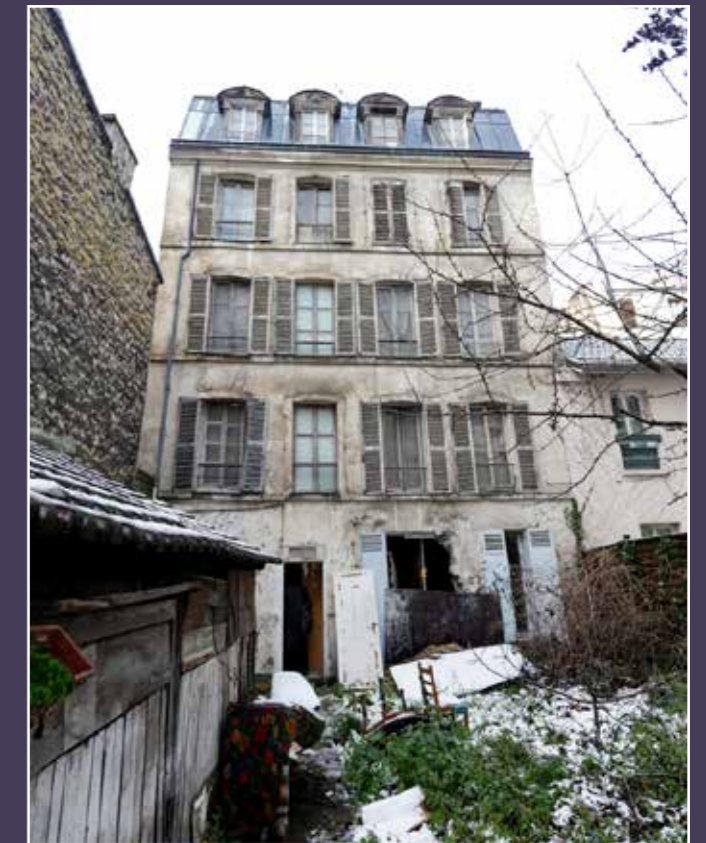
Extrait du plan cadastral de Paris, Village de Bercy, révision de 1830-1850 (Archives de Paris).



Vue actuelle de la façade principale du bâtiment sur rue.



Vue actuelle de la façade arrière de l'immeuble sur rue.



Vue de la façade sur jardin du bâtiment entre cour et jardin.

249, rue de Charenton. Élevés tous deux de trois étages carrés sous un niveau de combles, ils présentent des façades à quatre travées mais se distinguent l'une de l'autre par les dispositions propres à chacune d'entre elles et la forme de leur toiture. La façade sur rue du premier immeuble est simplement rythmée par des bandeaux et une corniche ainsi que par ses travées régulières de fenêtres à encadrement mouluré. La façade sur cour de l'immeuble en second rang emprunte au vocabulaire historiciste : ses baies à frontons cintrés et ses lucarnes à chambranles à crossettes évoquent les pavillons de chasse et demeures de plaisance du XVII<sup>e</sup> siècle. Le premier possède une toiture à deux pentes couverte en tuiles mécaniques, tandis que le second est coiffé d'une toiture en pavillon à huit pans selon le modèle inventé par François Mansart.

Au début du XIX<sup>e</sup> siècle, l'îlot sur lequel s'élèvent aujourd'hui ces immeubles est peu construit. Deux grands terrains agricoles occupent la majeure partie de sa surface. Bordé par les rues de Charenton, de la Brèche aux Loups et de la Lancette, il se situe au cœur du quartier « de la grande pinte », dans le village de Bercy. La rue de Charenton est alors une route royale menant de Paris à Charenton et traversant le village de Bercy, situé en dehors de la barrière des fermiers généraux.

En 1823, les époux Neé achètent aux consorts Beaulieu et Michon un petit terrain non bâti ouvrant sur la rue. Le terrain s'achève en fond de parcelle par une clôture biaisée correspondant à l'alignement d'une allée alors en projet. En 1862, cette allée deviendra la rue de Wattignies.

Avant 1828, les époux font construire sur ce terrain deux corps de bâtiments en plâtre et moellons couverts en tuiles. Un bâtiment sur rue accueille deux boutiques au rez-de-chaussée et s'élève de deux étages couverts par un toit mansardé en tuiles, occupés par des chambres. Il est traversé par un couloir menant à la cour centrale depuis la rue.

Le second bâtiment, entre cour et jardin, se compose d'un rez-de-chaussée traversé par un vestibule, menant vers le jardin depuis la cour. Dans la moitié ouest du rez-de-chaussée, le propriétaire Louis Gabriel Neé aménage son atelier de serrurerie, ouvert sur la cour par deux grandes devantures vitrées. Ce petit bâtiment entre cour et jardin est élevé d'un unique étage.

En 1847, les époux Martin achètent la propriété. Ils entreprennent, quelques années plus tard, d'importants travaux d'agrandissement qui modifient profondément la physionomie des deux immeubles. Le bâtiment sur rue est surélevé d'un troisième étage carré surmonté d'un comble à deux pans habitable, correspondant à la toiture

actuelle. La profondeur du bâtiment est augmentée sur cour et l'ancien escalier hors œuvre est reconstruit et intégré à l'immeuble. Les dispositions actuelles de la façade sur rue datent probablement de cette époque.

Le bâtiment entre cour et jardin est élevé de deux étages supplémentaires et reçoit le comble à huit pans décrit plus haut. Son escalier hors œuvre est reconstruit à l'intérieur. Les façades sur cour et jardin font l'objet d'un traitement décoratif dans le goût du XVII<sup>e</sup> siècle. Ces lourds travaux d'agrandissement et d'embellissement déplacent le centre d'intérêt de la parcelle de la rue vers le cœur d'îlot qui accueille désormais un agréable jardin ombragé par une façade au dessin soigné. La pension de famille établie dans ces immeubles augmente son nombre de chambres afin de profiter du développement de l'activité économique liée aux entrepôts de Bercy et à l'urbanisation du quartier rattaché à Paris en 1860.

En 1925, la pension devient un hôtel. Quelques travaux non documentés sont menés dans ce cadre, comme le renforcement de certains planchers en béton et le renouvellement de la couverture du bâtiment sur rue en tuile mécanique et en panneau de zinc pour le bâtiment entre cour et jardin.

En avril 2019, la Commission du Vieux Paris a étudié une demande de faisabilité qui envisageait la surélévation

du bâtiment sur rue de deux étages carrés construits en retrait après suppression de la toiture actuelle. Cette surélévation était traitée de façon minérale, rythmée par les ouvertures donnant accès aux balcons filants des deux niveaux ajoutés. Ces deux étages en retrait successifs coiffés de toitures terrasses avaient été jugés trop en rupture avec la typologie faubourienne de l'immeuble sur rue et avec la séquence que celui-ci forme avec les n<sup>os</sup> 247, 251 et 253. L'immeuble en second rang était réhabilité, mais non modifié dans sa volumétrie.

Aujourd'hui, un nouveau maître d'œuvre propose un nouveau projet. Le bâtiment sur rue serait surélevé d'un niveau au lieu de deux. La toiture garderait une double pente, relativement faible, présentant un léger brisis interrompu par des lucarnes alignées sur les baies des niveaux inférieurs. Ce nouveau niveau serait créé en léger retrait par rapport au nu de la façade et la couverture prévue en zinc. La coupe serait asymétrique, car suivant les bandes de gabarit du PLU. Cette nouvelle version est en somme un hybride inspiré du comble « haussmannien », comportant brisis, terrasson et lucarnes, mais dont l'asymétrie et l'angle du point de faîtage laissent deviner une création contemporaine. Il ne se détache que timidement d'une tentative, récurrente, d'approcher stylistiquement les derniers niveaux créés, sur un ancien



Vue d'insertion du projet soumis à la CVP en 2019 (© Chevalier et Guillemot architectes).



Axonométrie du nouveau projet soumis (© Chevalier et Guillemot architectes).



Coupe, état projeté (© Chevalier et Guillemot architectes).



immeuble de faubourg, des immeubles post-haussmanniens qui dominent l'autre flanc de cette section de la très longue rue de Charenton.

#### SOURCES

- Matthieu Couchet, *Immeubles sis 249 rue de Charenton, Paris 12<sup>e</sup> arr. Étude historique architecturale*, mars 2019.

#### RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 8 juin 2021 à l'Hôtel-de-Ville et en visioconférence sous la présidence de M. Jean-François Legaret, a examiné en faisabilité le projet de surélévation d'un immeuble au 249, rue de Charenton. Considérant que l'immeuble surélevé dépasserait ses deux mitoyens, elle s'oppose à cette opération de densification d'une parcelle de faubourg.

## 20, rue de Tourtille (20<sup>e</sup> arr.)

### FAISABILITÉ

Réhabilitation et surélévation d'un ensemble bâti protégé en marge du secteur du Bas Belleville

#### PROTECTION

- Ensemble protégé au titre du P.L.U. : « Maison de rapport caractéristique de l'ancien village de Belleville (de la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle). Façade de deux niveaux sur rez-de-chaussée et de sept travées présentant une au centre une grande porte cochère. Garde-corps en fonte. Persiennes. Terrain en pente. Grande cour intérieure avec ateliers. »

#### PRÉSENTATION

Situé à proximité immédiate du secteur du Bas Belleville, dont la rénovation lente sous la direction de Jean-Pierre Feugas (agence FFL – OPAC, 1998-2007) avait marqué une rupture avec les méthodes en vigueur jusque dans les années 1980, l'immeuble du 20, rue de Tourtille est représentatif des oscillations successives des sensibilités et de l'évolution du regard porté sur le bâti simple, parfois vétuste, des anciennes communes annexées. Cette



Extrait du P.L.U.



Vue actuelle de l'immeuble en coeur de parcelle.



Vue actuelle de la façade côté cour du bâtiment sur rue.



Plan de datation des bâtiments Batigère (© ERPHA).

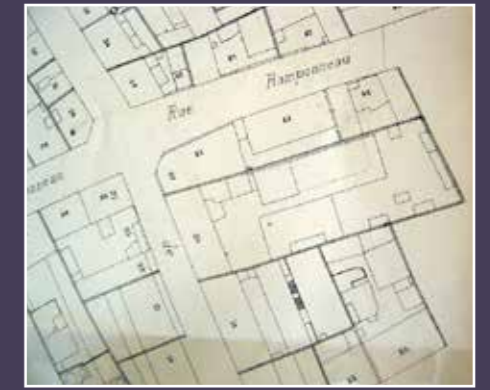
adresse, qui paraît mériter une attention particulière, présente l'occasion d'une mise en perspective des initiatives publiques et privées sur ces quartiers.

Elle a fait l'objet d'un permis de construire en 2016, porté par le bailleur Batigère. Il s'agissait d'un programme de réhabilitation pour lequel le DHAAP avait été contacté au stade de la faisabilité, dès 2014. La visite des lieux avait permis de constater un état sanitaire préoccupant et de conseiller la réalisation d'une étude historique. Des démolitions ponctuelles étaient prévues dans une logique proche du curetage, emportant la plupart des édifices et appentis sur cour, ainsi qu'un petit bâtiment situé au revers du bâtiment sur rue.

Aujourd'hui, les travaux de démolition ont largement été amorcés, mais un conflit entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre a entraîné le remplacement de l'architecte. Un nouveau permis de construire est en cours de définition, pour lequel le DHAAP a de nouveau été saisi au stade de la faisabilité, car il comporte désormais un volet surélévations qui n'avait pas été envisagé jusqu'à présent. La demande d'étude historique a été satisfaite, ce qui permet de restituer l'histoire de la manufacture de porcelaine créée sur ces terrains à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle et de dater les principaux bâtiments parvenus jusqu'à nous. Le plus ancien est le bâtiment sur rue, édifié en 1843 et légè-

rement modifié dans ses intérieurs, mais non dans son enveloppe ni en volumétrie ; les escaliers ont été reconstruits dans les années 1860-1870 et les appartements remaniés. La campagne de construction la plus importante date des années 1880-1882 lorsque furent construits les immeubles de rapport en cœur de parcelle élevés de quatre étages. En 1885 est édifié le petit pavillon du gardien. Dans le même temps intervient le prolongement de la rue Ramponeau sur l'ancienne impasse de Tourtille, par la démolition d'un bâtiment qui coupait l'impasse de la rue Jouye Rouve.

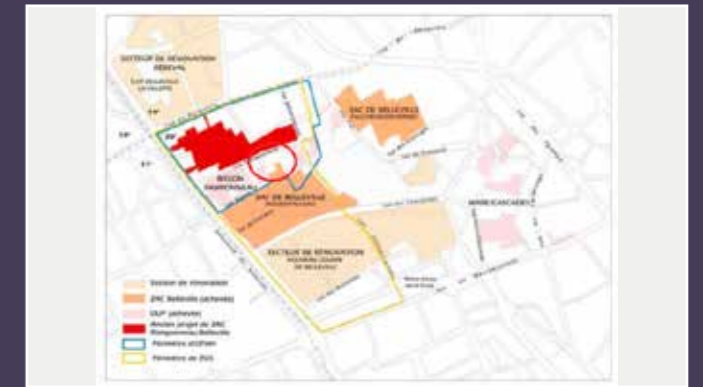
En 1924, l'îlot insalubre n° 7 est officiellement identifié, d'une surface de 56 hectares compris entre les boulevards de la Villette et de Belleville, les rues Rébeval, de Tourtille et de Ménilmontant. À partir de cette date commence un long processus de réflexions puis de rénovations urbaines dans de larges portions des faubourgs de l'Est parisien. Dans ce contexte, le territoire de l'ancienne commune de Belleville a eu une importance de premier ordre. Les projets de reconstruction de l'entre-deux-guerres resteront lettres-mortes jusque dans les années 1950 pour la plupart des îlots insalubres. Pour l'îlot 7, les opérations sont lancées dans le même temps au sud et nord de la rue de Belleville. Au nord, le secteur Rébeval est ouvert en 1966 et revu au milieu des années 1970 pour rompre avec les



De gauche à droite : extrait du cadastre de 1812 (© ERPHA) ; plan présentant le prolongement de la rue Ramponeau, 1884 (© Direction de l'urbanisme / Ville de Paris) ; extrait du cadastre de 1912 (Archives de Paris).



Plan masse Bisson Palikao publié dans *Paris Projet* n° 21.22 (1982). Cerclé en rouge le 20, rue Tourtille.



Secteurs de rénovations du quartier de Belleville, publié dans *Paris Projet* n° 32.33 (1998). En rouge, la localisation du 20, rue de Tourtille.

constructions de grande hauteur et en barres, et renouer avec les notions de rues et d'îlots. La zone d'aménagement concerté (ZAC) Rébeval poursuivra dans une logique d'îlot semi-fermé la rénovation urbaine énergétique du secteur. Au sud de la rue de Belleville, les opérations sont amorcées en haut de la rue des Couronnes et descendent progressivement jusqu'au boulevard de Belleville. Un premier groupe est construit sur l'îlot marquant l'angle des rues Julien Lacroix et des Couronnes en 1957, puis un second est réalisé entre les rues du Pressoir, des Couronnes, Julien Lacroix et des Maronites en 1962 et une troisième opération a lieu sur l'îlot situé le long du boulevard, à la hauteur des n° 20 à 56 (1969-1971). Là encore, la ZAC Belleville est conçue en prolongement des politiques urbaines des Trente-Glorieuses, tout en revoyant à la baisse les hauteurs autorisées, en renouant avec le principe de l'alignement sur rue et en incluant quelques réhabilitations. En 1980, le plan d'aménagement de zone (PAZ) de la ZAC Belleville englobe le secteur Bisson – Pali-Kao, en bordure du futur Parc de Belleville, un des plus grands espaces verts créés dans les tissus parisiens qui sera inauguré en 1988.

À la fin des années 1990, à l'instar du faubourg Saint-Antoine et des anciennes communes de Charonne et de Ménilmontant, le Bas Belleville fait l'objet d'attentions

particulières, d'études conduites par l'Apur, afin de mieux conjuguer préservation de l'existant et rénovation des poches d'insalubrité. Un plan d'aménagement et de mise en valeur est confié à l'architecte et professeur à l'école d'architecture de Belleville Jean-Pierre Feugas. Le nombre de réhabilitations est revu à la hausse et la préservation de la lecture du parcellaire ancien est finalement encouragée. Un cahier de prescriptions urbaines, paysagères et architecturales est même mis au point, reprenant l'idée défendue par certains théoriciens et largement diffusée par l'Apur de la « couture urbaine ». Les alignements sur rue sont systématiquement préservés, les fronts bâtis sont ouverts par des passages sous porches donnant sur des cours, autant de dispositifs hérités des typologies vernaculaires présentées comme les garantes du paysage faubourien et de l'appropriation par les habitants. Parmi les prescriptions architecturales, nous retiendrons la sobriété des volumétries, l'usage de toitures à faible pente couvertes de zinc et la simplification des écritures architecturales. C'est sur ces notes positives que concluait le n° 32-33 de la revue *Paris-Projet*, paru en 1998, avant que le PLU de 2001 ne mette un terme à cette politique complexe de rénovation urbaine finement sectorisée.

Le 20, rue de Tourtille est situé à proximité immédiate du secteur Bisson – Pali-Kao, qui se termine à l'angle des





Vue de la profondeur de la cour.



Vue des bâtiments dont la démolition est demandée.



Vue de la loge du gardien, qui serait conservée.



Vue d'insertion du projet depuis la rue (© Atelier David d'Angers architectes).

Axonométrie de l'existant (en haut, à gauche), et hypothèses de surélévation (© Atelier David d'Angers architectes).



Typologie des surélévations envisagées sur cour (© Atelier David d'Angers architectes).

rues de Tourtille et Pali-Kao. Cependant, la parcelle est comprise dans le périmètre d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), nouvelle forme de politique publique rendue possible dès 1977 afin d'inciter les propriétaires privés à rénover leurs biens en marge des rénovations urbaines conduites par le secteur public. Après avoir fait l'objet de plusieurs mises en demeure pour mettre aux normes et améliorer le confort des bâtiments, les propriétaires du 20, rue de Tourtille vendent leur bien en 1982 à la Société anonyme d'habitations à loyers modérés Travail et Prospérité. Quelques travaux furent entrepris, mais la société vendit son bien en 2005 à Batigère. Deux ans plus tard, à l'occasion de la révision du PLU, le 20, rue de Tourtille fut protégé par la Ville de Paris, car défini comme « caractéristique de l'ancien village de Belleville ». Il est vrai que l'ancienne commune avait fait peau-neuve sur la majeure partie de son territoire. Les projets présentés en 2014 et en 2021 au DHAAP reprennent l'idée d'une réhabilitation et ont permis de faire établir une riche étude patrimoniale. Pour autant, la demande de surélévation et, surtout, de modification des derniers niveaux interrogent tout particulièrement. La demande de création de toitures avec brisis, terrassons et lucarnes interpelle plus encore que les surélévations d'un niveau envisagées. Conscients, très certainement,

de l'évolution de la théorie patrimoniale et de rénovation douce, maîtres d'ouvrage et maître d'œuvre présentent trois scénarios potentiels comprenant tout ou partie des bâtiments existants. Pour autant, toutes ces hypothèses confirment l'ambiguïté de rénovations qui se veulent « douces », tout en privant le patrimoine faubourien d'une de ses caractéristiques première : la typologie de ses toitures à faibles pentes, très justement pointée par Jean-Pierre Feugas comme un garant essentiel du patrimoine bellevillois. Encore une fois, la fin de la politique urbaine sectorisée contenue dans le POS a emporté de nombreux préceptes des années 1990-2000. Que penser, dès lors, de la préservation des ultimes adresses du Bas Belleville ? Les surélévations sont présentées comme des moyens de financement des rénovations diffuses, au cas par cas, mais comportent une problématique patrimoniale complexe de préservation d'un existant désormais protégé.

#### SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Société BATIGERE Île-de-France, ERPHA, *Étude de la parcelle 20, rue de Tourtille*, septembre 2015.
- Simon Texier dir., *Voies publiques - histoires et pratiques de l'espace public*, Paris, Picard / Pavillon de l'Arsenal, 2006, p. 156-157.

#### DISCUSSION

Moïra Guilmart note que la densité est déjà importante dans le quartier. Or le changement climatique nécessite que l'on ménage des circulations d'air. Bernard Gaudillère rappelle pour sa part qu'il s'agit d'une adresse protégée (PVP) et que la Commission du Vieux Paris n'a jamais donné son aval à une surélévation sur une PVP. Jean-François Legaret propose alors de ne pas déroger à la règle. Émile Meunier ajoute qu'il est assez déprimant de voir que Paris va encore gagner en chaleur dans les années à venir et que l'on continue d'aller dans le sens inverse de ce qu'il faudrait faire ; il en appelle sur ce point à une prise de conscience générale et souhaite que la Commission du Vieux Paris puisse prendre part à la définition d'un nouvel urbanisme.

#### RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 8 juin 2021 à l'Hôtel-de-Ville et en visioconférence sous la présidence de M. Jean-François Legaret, a examiné en faisabilité le projet de réhabilitation et de surélévation de l'ensemble du 20, rue de Tourtille. Considérant qu'il s'agit d'une adresse protégée par la Ville de Paris, elle s'oppose fermement à toute surélévation, quel que soit le corps de bâtiment.



Vue actuelle depuis l'angle des deux rues.



Extrait du plan d'expropriations de 1875 (BHVP).



Plan masse, état projeté (© Renaissance architectes).



Vue d'insertion du projet depuis la rue de l'Espérance (© Renaissance architectes).

## 10, rue de l'Espérance et 14, rue Michal (13<sup>e</sup> arr.)

### FAISABILITÉ

#### Surélévation d'un ensemble bâti hétérogène

##### PROTECTION

Aucune protection.

##### PRÉSENTATION

Il est fait mention de la rue Michal, anciennement voie privée dénommée Neuve Désirée, dans l'ancienne commune de Gentilly, dès les années 1860. Il est vrai que la rue de l'Espérance correspond en partie à l'ancien chemin de la Butte aux Cailles, route sinueuse qui contourne la butte ainsi que le méandre de la Bièvre. Le secteur est connu pour ses nombreuses carrières, ce qui n'a pas favorisé le développement urbain de cette partie de la commune, pourtant très proche de la barrière de la rue Croulebarbe. Les plans cadastraux des années 1810 et 1845 illustrent cependant une urbanisation progressive. La maison du 14, rue Michal semble être la plus ancienne du petit ensemble qu'elle forme avec le 10, rue de l'Espérance. Elle apparaît sur un plan d'expropriation dressé



Extrait du P.L.U.

en 1875 pour le prolongement de cette dernière. À cette date, la prolongation de la maison à l'angle des deux rues n'est pas encore édifiée. Sa construction intervient très certainement au tournant du siècle, peut-être au moment où deux demandes successives de surélévation d'un étage sont déposées pour le 14, rue Michal, en 1889 et 1893. Des renforts structurels (IPN) ont été observés entre cette maison primitive et son prolongement à pan coupé. Il est à supposer que la maison a été prolongée et peut-être surélevée, à la suite de ces demandes. À l'arrière, sur cour, une coursive en bois a été ajoutée, permettant la desserte de certains lots. L'ensemble est très imbriqué et a fait l'objet de signalements aux services sanitaires tout au long du XX<sup>e</sup> siècle.

C'est en 1898 qu'est construit le petit immeuble de rapport du 10, rue de l'Espérance, signée de l'architecte G. Just. Celui-ci est d'un style très différent de la maison de la rue Michal. Alors que cette dernière correspond à l'architecture vernaculaire du bassin parisien (construite en pans de bois et moellon enduits, sans aucune modénature et coiffée d'une toiture à faible pente), l'immeuble de la rue de l'Espérance a un soubassement d'une hauteur généreuse et relevé de lignes de refends. Les deux niveaux supérieurs sont quant à eux richement ornés : les linteaux du premier niveau comportent de jolis détails

décoratifs, quand un jeu de briques et d'enduit fait ressortir les trumeaux des quatre travées sur rue, renforçant le lien entre les deux niveaux d'ouvertures, déjà rassemblés par les encadrements de baies.

Cet ensemble hétéroclite était donc dans l'état dans lequel il est aujourd'hui en 1900. Il se caractérise par son faible gabarit et la variété de son bâti, vernaculaire pour sa partie sur la rue Michal, néo-classique et tournant de siècle pour le petit immeuble de la rue de l'Espérance.

Le projet soumis en faisabilité est un projet de surélévation. L'ensemble serait porté à R+5, avec un jeu de retraits successifs pour les deux derniers niveaux du côté de la rue Michal. Les bâtiments seraient en outre épaissis à l'arrière, côté cour, et la construction appuyée contre l'angle en cœur d'îlot serait démolie de manière à ménager un petit espace vert. La toiture créée serait une toiture-terrace végétalisée. Enfin, un socle commercial unique serait créé en reliant les différents bâtiments et largement ouvert sur la rue.

Les esquisses transmises ne sont pas encore abouties pour ce qui concerne le traitement architectural. Cependant, l'idée de s'inspirer de la typologie des baies de la maison de faubourg pour les niveaux créés est avancée. La question du traitement architectural serait pourtant essentielle afin que le projet soit cohérent, malgré une



Maquette numérique d'intention (© Renaissance architectes).

base très hétérogène. Or, si cette base est conservée, l'architecture vernaculaire semble pouvoir complètement s'effacer dans le projet, à la différence du petit immeuble de rapport trop dessiné pour être parfaitement absorbé.

#### SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives de Paris : 3589W 1539.

#### DISCUSSION

Mireille Grubert regrette que l'immeuble de la rue de l'Espérance soit totalement avalé par le projet ; il faut au contraire le préserver tel qu'il est. Selon Corinne Faugeon, autoriser un tel projet reviendrait à autoriser la disparition de la Butte aux Cailles et sa diversité. Claire de Clermont-Tonnerre déplore quant à elle la banalisation des façades et la disparition des toitures parisiennes. Bernadette Blanchon juge également l'effacement très poussé ; on peut exiger que soit conservé le dessin de l'immeuble de 1898.

#### RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 8 juin 2021 à l'Hôtel-de-Ville et en visioconférence sous la présidence de M. Jean-François Legaret, a examiné en faisabilité le

projet de surélévation des immeubles situés au 10, rue de l'Espérance et 14, rue Michal. Elle juge nécessaire de conserver la mémoire des volumes existants et demande que la surélévation soit moindre, mais aussi moins uniforme, de manière à préserver la diversité et le caractère pittoresque de cette parcelle de la Butte aux Cailles.



## 62, boulevard de Ménilmontant (20<sup>e</sup> arr.)

### Démolition / reconstruction d'une parcelle en bordure du boulevard de Ménilmontant

Pétitionnaire : M. ERRERA Brice  
 BE MENILMONTANT  
 PC 075 120 20 V0066  
 Dossier déposé le 22/12/2020  
 Fin du délai d'instruction le 04/08/2021  
 « Construction d'un bâtiment à R+6 sur 1 niveau de sous-sol à destination de commerce, d'habitation.  
 Surface créée : 944,7 m<sup>2</sup>. »



Extrait du P.L.U.



Vue actuelle depuis le boulevard.



Vue actuelle depuis la cour.



Vue actuelle du bâtiment situé en fond de parcelle.



Vue actuelle de l'escalier.



Extrait du cadastre de 1844 (Archives de Paris).



Extrait du cadastre de 1888 (Archives de Paris).

## PROTECTION

Aucune protection.

## PRÉSENTATION

Le 62, boulevard de Ménilmontant est une parcelle caractéristique des tissus faubouriens de seconde génération, compris dans l'ancienne Petite Banlieue, ancienne commune de Ménilmontant annexée en 1860. Le bâtiment sur rue est construit en moellon et pans de bois enduits, élevés de deux niveaux coiffés d'une toiture à faible pente. Il se compose de six travées de face et forme avec le n° 60 voisin, de trois travées sur rue et de deux niveaux aussi, une petite séquence restée inchangée depuis sa constitution dans la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. La parcelle, moins large que profonde, et les corps de bâtiments sont organisés autour d'une cour. Le long des murs d'héberges de gauche et de droite, deux ailes en retour de un à deux niveaux présentent les mêmes caractéristiques. En fond de parcelle, en 1872, est élevé un bâtiment de cinq étages sur rez-de-chaussée, qui ménage une petite cour à l'arrière, séparée de la parcelle des 15 à 19, rue Houdart par un mur en pierre.

L'analyse des plans parcellaires révèle une sédimentation tout aussi caractéristique : le cadastre napoléonien du début du XIX<sup>e</sup> siècle indique une large parcelle agri-

cole implantée en bordure de l'enceinte des Fermiers généraux, déjà aménagée en boulevard ; le cadastre de la commune de Ménilmontant, dressé en 1844, indique un morcellement parcellaire bien amorcé et la présence du bâtiment correspondant à l'actuel n° 62, aligné sur le boulevard ainsi que l'aile en retour située le long de l'héberge de gauche ; le plan cadastral de 1888 atteste une urbanisation « achevée » de la séquence, soit un an après le décret déclarant d'utilité publique l'ouverture de cette portion de l'avenue Gambetta, entre les places Auguste-Métivier et Martin Nadaud.

En 1924 est identifié l'îlot insalubre n° 11. Il est délimité par le boulevard de Ménilmontant, l'avenue Gambetta au sud, la rue des Panoyaux au nord, les rues Sorbier et des Mûriers à l'est. Son bâti comme son parcellaire sont bien entendu à rapprocher de l'îlot insalubre n° 7, étudié dans ce même dossier. Pour autant, les parcelles qui bordent le boulevard de Ménilmontant ne sont pas identifiées comme insalubres. En 1936, l'îlot faisant l'objet d'un premier plan d'aménagement, il est entièrement remodelé dans une logique post-haussmannienne. Les rues sont élargies ou redressées, les croisements requalifiés et ce jusqu'aux abords du boulevard. Mais les études conduites pendant Seconde Guerre mondiale tendent à affiner le diagnostic du bâti et à le faire coïncider avec

les plans d'aménagement envisagés. Suivant une logique globale, les immeubles qui n'étaient pas insalubres mais faisaient obstacle aux rénovations furent pointés comme « devant être supprimés ». En bordure d'îlot, seul le bâti post-haussmannien de l'avenue Gambetta fut exclu de tout projet de démolition.

La rénovation amorcée en 1954 sous la direction des architectes Émile-Louis Viret et Gabriel Marmorat est une opération pilote, conduite directement par la Ville, qui ne passe pas ici par une des sociétés d'économie mixte créées dans l'entre-deux-guerres à cet effet. La mise en œuvre d'un plan-masse, structuré par trois barres d'habitations parallèles entre elles, est amorcée le long de la rue des Panoyaux, sur un terrain libéré par premières démolitions survenues en 1934. Les démolitions se poursuivront jusque dans les années 1990, car la rénovation urbaine sera ici, comme à Belleville, poursuivie par la politique des Zone d'aménagement concerté (ZAC des Amandiers). La réalisation du plan-masse est arrêtée en 1965. La ZAC des Amandiers sera, elle, officiellement actée en 1972. Entre-temps, expropriations et démolitions ponctuelles se poursuivent, laissant derrière elles un paysage composite en attente, où la Ville prend le contrôle de petites parcelles éparses et procède à des opérations de démolition/reconstruction. Confié à la

SEMA XV, le secteur connaît de nombreuses évolutions, mais ces dernières ne remettront jamais en question l'idée de laisser les parcelles bordant le boulevard en dehors de toute politique publique de rénovation urbaine. Le nombre des immeubles identifiés comme devant être conservés et réhabilités a progressivement augmenté, mais les immeubles caractéristiques des ZAC sortent de terre à un rythme soutenu ; l'intervention de l'agence Andraut et Parat rue des Amandiers en 1985 et les bâtiments conçus par Michel Herbert pour reconstituer un îlot fermé, autour des barres des années 1950, sont tout à fait typiques de la période. En revanche, rue des Mûriers, les bâtiments dus aux architectes Janine Galiano, Philippe Simon et Xavier Ténot sont emblématiques de la décennie suivante et peuvent être considérés comme des réalisations pionnières en matière de construction neuve dans les tissus faubouriens.

Aujourd'hui, les opérations sont plus diffuses, à l'image du permis déposé pour le 62, boulevard de Ménilmontant, qui suppose la démolition et la reconstruction de cette seule parcelle, récemment acquise par une société de promotion immobilière. Au PLU, seul le n°60 du boulevard avait été proposé pour une protection Ville de Paris, très certainement en raison des petites modénatures préservées en façade. Cependant, l'adresse est



Plan de l'ilot insalubre n°11, 1942 (Direction du Plan / Archives de Paris).



Plan d'aménagement de l'ilot insalubre n°11, 1936 (Direction du Plan).



Viret et Dumont architectes, plan masse de l'ilot 11, vers 1955 (Archives de Paris).



Étude de plan-masse de la ZAC des Amandiers, publiée dans Apur, Paris Projet, 1982.



Coupe, état projeté (© Neufville Gayet architectes).



Plan de toitures, état projeté (© Neufville Gayet architectes).



Vue d'insertion du projet depuis le boulevard (© Neufville Gayet architectes).

aujourd'hui en indivision et menace ruine. Au n° 62, la légèreté des constructions, l'impossibilité de leur surélévation et la présence de fissures en façade a conduit maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage à préférer une opération de démolition/reconstruction. Le PLU n'autorise cependant pas une reconstruction qui reprendrait l'implantation de bâtiments le long des héberges. Les règles de vis-à-vis comportent des tolérances pour l'existant, non pour les constructions neuves. Ainsi, un bâtiment de sept niveaux serait aligné le long du boulevard et une cour préservée au centre de la parcelle, servant à la fois aux résidents de la construction neuve et de l'immeuble édifié en 1872 en fond de parcelle, qui pour sa part serait préservé par l'opération. La perte patrimoniale serait de plusieurs ordres : la première et la plus évidente serait bien entendu paysagère, car le boulevard de Ménilmontant perd petit à petit ses ultimes constructions faubouriennes de petits gabarits ; la perte de la cour est certes moins visible, mais tout aussi importante dans ces secteurs qui, encore une fois, ont subi des mutations très fortes tout au long du XX<sup>e</sup> siècle. La prédominance des politiques publiques dans ces secteurs pendant de nombreuses décennies a engendré de nombreuses métamorphoses, qui entrent petit à petit dans l'histoire de l'urbanisme et de l'architecture parisiens avant, peut-être,

d'être intégrés aux réflexions patrimoniales. Un phénomène inverse semble aujourd'hui pouvoir être constaté : les opérations sont particulièrement diffuses et ne sont plus reliées entre elles par des plans d'aménagement de grande échelle sur un temps relativement long. Il est difficile dans ces conditions d'envisager le devenir de ces tissus, si ce n'est en traitant les opérations au cas par cas et en sensibilisant les acteurs à leur histoire, ancienne et récente.

#### SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives de Paris : 3589W 1522 ; 2277W 93 ; 1427W 80.
- Jacques Lucan, *Eau et gaz à tous les étages. Paris, 100 ans de logement*, Paris, Pavillon de l'Arsenal / Picard, 1992, p. 162-169.

#### DISCUSSION

Selon Mireille Grubert, les cours existantes ont des qualités indéniables et à ce titre il convient de les préserver ; elles participent d'une typologie urbaine caractéristique. Corinne Faugeron propose quant à elle de maintenir les courants d'air et la diversité que ces cours rendent possibles. Bernadette Blanchon juge toutefois le projet plus inventif que beaucoup d'autres qui ont pu être présentés. Moïra Guilmart rappelle enfin

que le quartier des Amandiers a été fortement remodelé et qu'il conviendrait de préserver avec attention ce qui reste de son bâti ancien.

#### RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 8 juin 2021 à l'Hôtel-de-Ville et en visioconférence sous la présidence de M. Jean-François Legaret, a examiné le projet de démolition et reconstruction d'une parcelle au 62, boulevard de Ménilmontant. Elle émet des réserves en considérant que des éléments de paysage faubourien, sur cour comme sur le boulevard, méritent d'être préservés.



Vue de la séquence depuis le n° 26.



Vue de la séquence depuis le n° 32.

## 26-32, avenue du Général Leclerc (14<sup>e</sup> arr.)

### FAISABILITÉ

#### Démolition / reconstruction d'une séquence composite

##### PROTECTION

Aucune protection mais parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager.

##### PRÉSENTATION

Le DHAAP a été saisi d'une faisabilité concernant la démolition et la reconstruction des parcelles n° 26 à 32, avenue du Général Leclerc, dans le 14<sup>e</sup> arrondissement. Sur l'avenue, cette séquence est constituée de cinq bâtiments : le n° 26 est composé d'un rez-de-chaussée commercial largement ouvert et d'un premier étage, qui présente d'intéressants jeux de modénature et un fronton servant probablement d'enseigne à l'origine. Cette parcelle est historiquement liée à celle du n°28 ; elles ont pendant un temps fait partie de la même entité foncière. Aujourd'hui, le bâtiment est composé d'un rez-de-chaussée commercial partiel et d'un étage aveugle. À côté du local commercial, le rez-de-chaussée ménage un passage



Extrait du P.L.U.

commercial, qui relie l'avenue au square Henri Delormel ouvert au n° 5-7, rue Ernest Cresson. La façade présente elle aussi quelques éléments de modénature Art déco. Le numéro 30 est constitué de deux bâtiments : les deux sont élevés d'un rez-de-chaussée et de deux niveaux, mais sont traités de façon très différente en élévation. À la suite du n° 28, l'immeuble ne présente aucune modénature, alors que la maison suivante est caractérisée par des trumeaux décorés de cadres moulurés, qui relie visuellement les deux niveaux supérieurs. La corniche relie cependant très clairement les deux élévations. Enfin, le numéro 32 est élevé d'un rez-de-chaussée à double hauteur et de deux étages carrés coiffés de combles à faible pente. À l'arrière du front bâti, les deux dernières parcelles ont conservé leur sédimentation : des ailes en retour et de petites constructions sont principalement adossées aux murs séparatifs. Les deux premières parcelles sont quant à elles couvertes. C'est le cas du passage commercial du n° 28, mais aussi du n° 26, qui est prolongé sur toute la parcelle par une couverture en ondulé, qui dissimule une ancienne courette et sa verrière. L'étude historique réalisée à la demande du pétitionnaire permet de restituer rapidement l'histoire de ces parcelles. Celles qui sont restées dans un état proche d'un état originel sont les n° 30 à 32. Construites entre les années

1810 et 1840 au pied des boulevards aménagés sur l'ancienne enceinte des Fermiers généraux, elles présentent toutes les caractéristiques de l'urbanisation primitive des communes annexées en 1860. Le numéro 30, dont la différence de traitement en élévation a été soulevée, a été construit en deux temps. Les deux maisons ont cependant toutes deux été édifiées dans la même période. Le numéro 32 a été édifié quelques temps après, entre 1837 et 1845. Une photographie de 1916 prise depuis l'avenue permet de comprendre le lien qu'entretenaient ces bâtiments avec les n°26-28, respectivement reconstruits en 1922 et 1930-1934. Ces démolitions ont emporté deux maisons identiques à celle du n° 30, pauvres en modénature, élevées de deux étages, dont la corniche semble d'ailleurs continue. Les relevés cadastraux de la commune de Montrouge (levé en 1859) et celui du 14<sup>e</sup> arrondissement (levé en 1890) permettent d'ailleurs de comprendre le peu de modification qu'avaient connu ces adresses entre la première et la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle.

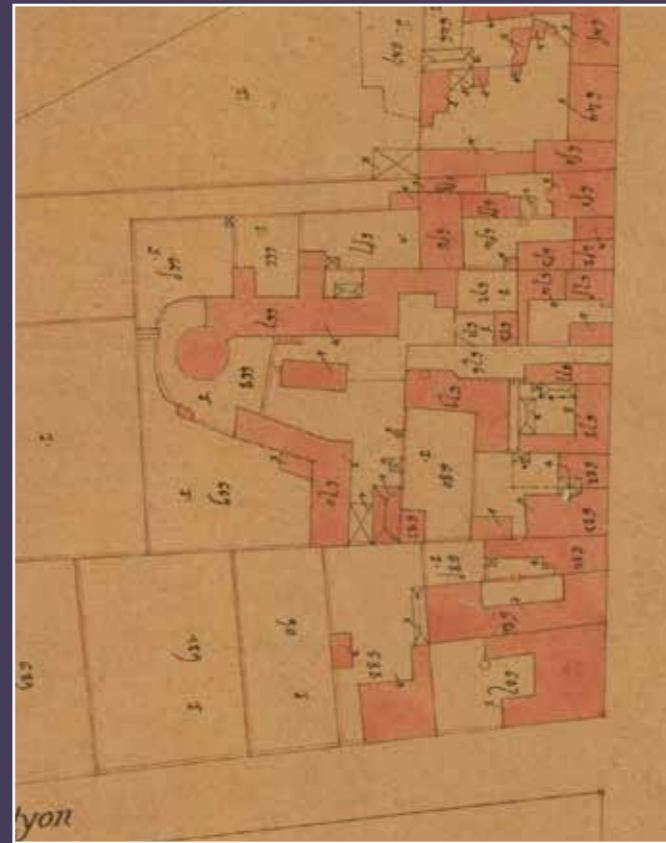
En 1916 et en 1919, la Commission du Vieux Paris a été informée par le président du Conseil municipal et le préfet de la Seine que des démolitions en cours au n° 26 de l'avenue allaient entraîner la disparition « d'une tour enclavée dans ces bâtiments ». En effet, en 1916,



Vue de la galerie commerciale des Portiques d'Orléans.



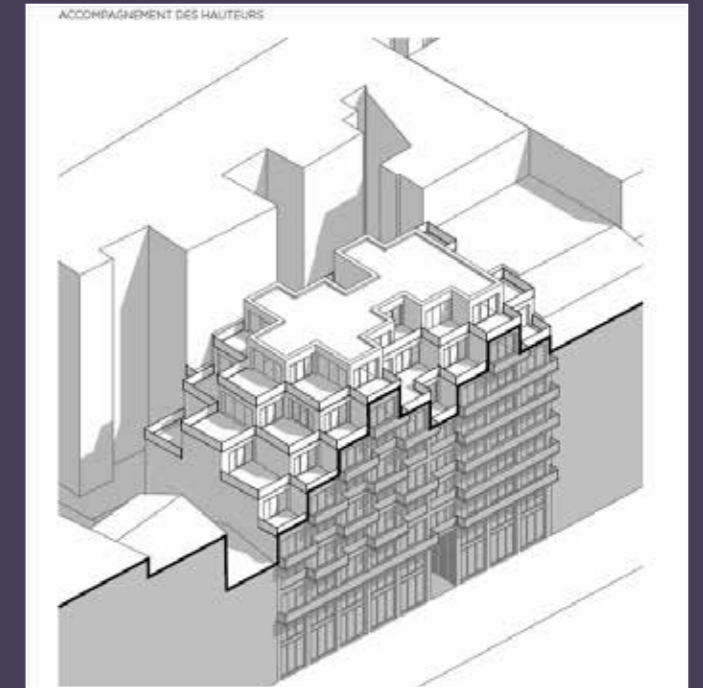
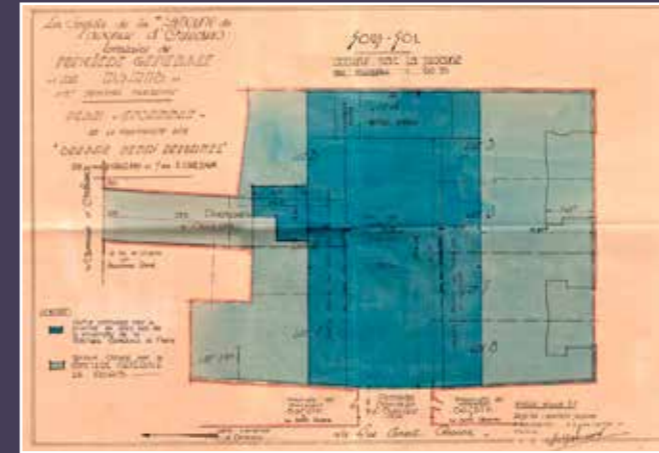
Vue du 26-28, avenue d'Orléans en mai 1914 (© BHVP / Grahal).



Extrait du plan parcellaire de la commune de Montrouge, 1859 (Archives de Paris).



Extrait du plan cadastral de 1890 (Archives de Paris).



Axonométrie du projet (© PETITDIDIERPRIoux architectes).

Plan de la piscine créée en sous sol de l'opération HBM (Henri Delormel architecte) (Archives de Paris).

la société anonyme des Chaussures françaises achetait le n° 26 et procédait à la reconstruction de son bien. L'enquête menée par des membres de la CVP a permis d'établir qu'il s'agissait là de l'ancien Moulin d'Amour, ou Moulin Saint-Jacques, édifié au XIV<sup>e</sup> siècle et reconstruit à plusieurs reprises jusqu'au XVII<sup>e</sup>, ancienne propriété de la commanderie de Saint-Jean de Latran, ou hospitaliers de Saint-Jean de Jérusalem, qui en avaient établi plusieurs à Montrouge et à la Tombe Issoire. Le moulin est d'ailleurs tout à fait visible sur les plans cadastraux évoqués plus haut, établi sur cette parcelle qui s'étendait alors en cœur d'îlot. On considéra que le moulin ne pouvait être conservé, mais deux échantillons de poutres ornées dans le style Louis XIII ont été prélevés pour être versés au Musée Carnavalet.

Le numéro 28 a, quant à lui, été reconstruit en lien avec une importante opération immobilière menée par l'Office public des Habitations à Bon marché de la Ville de Paris (OPHBMVP), qui a confié à l'architecte Henri Delormel la réalisation du groupe édifié autour du square qui conserva son nom et s'ouvre sur la rue Ernest Cresson. L'ensemble a fait l'objet d'une étude par le service de l'Inventaire de la direction régional d'Île-de-France en 2015, dans le cadre d'un inventaire topographique. Delormel a beaucoup construit à Paris, et plus particulièrement dans

le 14<sup>e</sup> arrondissement. Les HBM qu'il produit ici sont d'une grande qualité, comportant de nombreux éléments Art déco. Le groupe est surtout connu pour abriter, en sous-sol, une piscine qui prend jour sur le square par des édicules voutés en pavés de verre. Delormel a eu l'opportunité de pouvoir ouvrir sa cité sur l'avenue en plus de la petite rue adjacente et s'est servi de l'étroit débouché de la parcelle du n° 28 pour y installer une galerie commerciale, « Les portiques d'Orléans ». La façade Art déco qui donne sur l'avenue se poursuit en galerie qui, bien que remaniée dans ses parties commerciales, conserve sa structure visible en béton enduit et ses décors, notamment le dallage.

Ces démolitions posent donc deux questions : la première est la conservation de la petite séquence faubourienne des n° 32 à 28, puis la conservation de la galerie commerciale des Portiques d'Orléans, qui est harmonieusement poursuivie par la boutique du n°26. Cependant, si cette dernière est de belle facture sur rue grâce à ses quelques éléments de décors, elle ne présente dans ses intérieurs pas le même intérêt que la galerie. Cette dernière a pour elle non seulement sa belle présentation sur l'avenue, mais aussi le lien qu'elle entretient avec l'opération HBM de la rue Ernest Cresson. C'est là un très bel exemple d'urbanisme municipal, très pragmatique, qui permet de

doter les tissus faubouriens de groupes HBM sans trop en bouleverser le parcellaire. La séquence des n° 26 à 32 n'est donc pas complètement cohérente, puisque divisée en deux périodes de construction, mais cela contribue à son intérêt.

Le projet de construction soumis est un ensemble immobilier à R+8, composé de blocs en gradins. Le passage commercial serait maintenu à son emplacement, mais inéluctablement reconstruit.

#### SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives de Paris : 3589W 1031, DQ18 775 et 1592, VO11 112486, VO12 279.
- Archives de la CVP : CA14<sup>e</sup> 6bis.
- DRAC Île de France, *Ensemble de 3 immeubles dit square Delormel*, 2015, [En ligne], URL : <https://inventaire.ilede-france.fr/dossier/ensemble-de-3-immeubles-dit-square-delormel/7cf26df5-9e55-4f8a-a585-d15e69a9fff3>
- GRAHAL, *Immeubles 26-32 avenue du Général Leclerc (Paris XIVe). Expertise patrimoniale*, mars 2021.

#### DISCUSSION

Émile Meunier craint qu'un tel projet conduise à la perte d'une partie du 14<sup>e</sup> arrondissement. Jean-François Legaret considère lui aussi que le projet ne respecte rien de

l'existant ; tout disparaît.

#### RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 8 juin 2021 à l'Hôtel-de-Ville et en visioconférence sous la présidence de M. Jean-François Legaret, a examiné en faisabilité le projet de démolition et reconstruction des 26 à 32, avenue du Général-Leclerc. Jugeant le projet particulièrement brutal, elle oppose un avis fermement défavorable à la démolition de cette séquence de faubourg.



Vue du bâtiment d'angle protégé qui fait face au 72, rue Legendre.



Vue lointaine depuis la rue Lemercier.



Extrait du cadastre de la commune de Batignolles, 1859 (Archives de Paris).

## 95, rue Legendre et 72, rue Lemercier (17<sup>e</sup> arr.)

### FAISABILITÉ

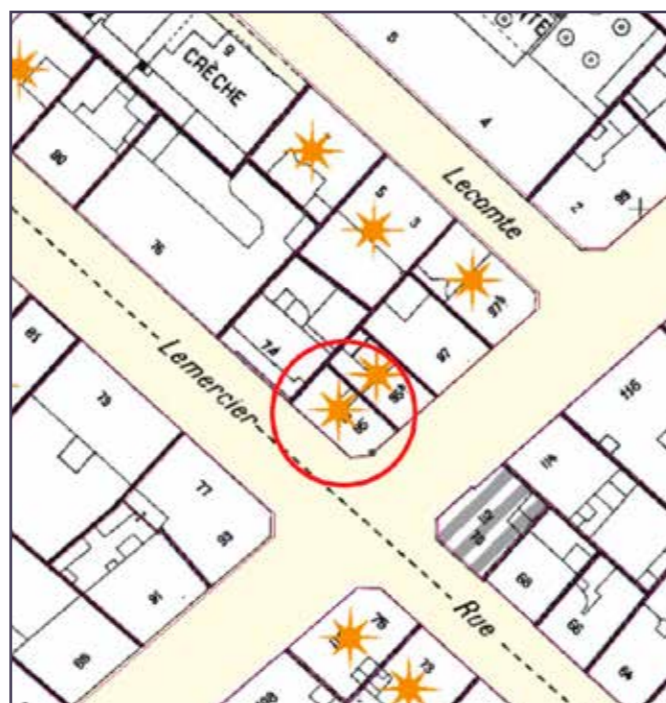
#### Démolition / reconstruction d'une parcelle en angle des Batignolles

##### PROTECTION

Aucune protection mais parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager.

##### PRÉSENTATION

Cette maison d'angle se situe dans le quartier né du lotissement des Batignolles, dans les années 1820-1830, par le médecin Lemercier et les promoteurs Navarre et Rivoire. Alors que les abords du boulevard des Batignolles sont progressivement lotis dès la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle autour des voies naturelles de communication entre Paris et Clichy, les terrains acquis et lotis par Navarre et Rivoire donnent naissance aux rues Lemercier, Nollet et Truffaut. La rue Legendre, elle, reprend le tracé de l'ancienne rue d'Orléans, transversale qui reliait le quartier de la Plaine Monceau et celui des Épinettes ; ces deux derniers seront lotis dans des circonstances comparables. L'arrivée, en 1837, du chemin de fer de l'Ouest reliant Paris à Saint-



Extrait du P.L.U.

Germain, participe au succès de ces lotissements du nord parisien, tout en coupant la commune des Batignolles en deux.

Ce contexte explique la physionomie actuelle du quartier : ce sont des tissus faubouriens de seconde génération, nés non pas à l'époque médiévale ou moderne tels que, par exemple, les faubourgs Saint-Antoine, Saint-Denis, Saint-Marceau ou Saint-Marcel, tous situés entre l'enceinte de Charles V (édifiée entre 1356 et 1383) et celle des Fermiers généraux (achevée à la veille de la Révolution), mais au XIX<sup>e</sup> siècle et situés dans la Petite Banlieue, zone comprise entre la barrière des Fermiers généraux et l'enceinte de Thiers (élevée dans les années 1840). L'architecture reprend ici les modes constructifs et les matériaux des faubourgs de première génération : constructions en pans de bois et moellons enduits, toitures à faibles pentes, mais la modénature des élévations est plus soignée, car liée à une logique spéculative et enrichie des codes de l'architecture de rapport développée sous la Monarchie de Juillet. Les rues percées sont plus régulières que dans les faubourgs anciens, l'architecture y respecte plus scrupuleusement les ordonnancements d'alignement sur rue et l'interdiction des saillies en façade. Pour autant, certaines parcelles sont construites sans lien avec les immeubles de rapport. C'est le cas de

la plupart des maisons d'angle, qui tirent leur intérêt du rendement des établissements de débit de boisson souvent situés au rez-de-chaussée plus que de la mise en location des appartements des étages supérieurs. Ainsi s'explique la présence, au croisement de deux rues importantes du lotissement des Batignolles, de deux maisons d'angle. Celle intéressée par le projet étudié en faisabilité est élevée d'un étage et a conservé son élévation originelle, même si le rez-de-chaussée commercial a entraîné la démolition partielle de son soubassement. D'après le cadastre de la commune des Batignolles de 1859, on comprend qu'une cour ouverte le long de la rue Legendre aurait été comblée à une date inconnue afin de prolonger le bâtiment sur rue, sédimentation qui est encore lisible en élévation, puisque corniches et toitures présentent ici un léger décroché. À l'angle opposé des rues Legendre et Lemercier, la maison est élevée de deux niveaux et présente une modénature plus affirmée, malheureusement rehaussée par un jeu chromatique peu heureux. C'est probablement la raison pour laquelle cette adresse, contrairement à sa voisine, a été protégée au titre du PLU. La motivation de cette protection est simple et peu détaillée : « Immeuble d'angle d'écriture néoclassique élevé de deux étages carrés sur rez-de-chaussée caractéristique du lotissement des Batignolles





Vue ancienne depuis l'angle des deux rues (BHVP).



Étude du PLU (© Maas architectes).



Élévation de la façade rue Lemerrier, état projeté (© Maas architecte).



dans la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle ». C'est donc bien la modénature qui a retenu l'attention lors de la protection, en considération des décors néoclassiques qui caractérisaient les lotissements du nord parisien sous la Monarchie de Juillet. Pour autant, des doutes peuvent être formulés : la maison du 92, rue Legendre ne présente-t-elle pas un degré d'authenticité plus important en élévation ? La modénature de sa voisine n'est-elle pas le fruit d'une mise au goût du jour souvent constatée dans les faubourgs ? Si cette modénature est originelle, il faut acter que l'architecture faubourienne est plurielle, qu'à une même typologie, correspondent des architectures plus ou moins dessinées en fonction des investissements engagés lors de leur construction, et reprenant l'esthétique des périodes dans lesquelles elles ont été édifiées. Le projet présenté est celui d'une démolition / reconstruction qui exploite les possibilités offertes par le PLU. Il s'agit d'une construction à R+6, dont l'architecture a été pensée en pierre de taille, avec balcons au deuxième et cinquième étage, coiffé d'une toiture en zinc percée de lucarnes. S'agissant d'une faisabilité, l'attention de l'architecte a été attirée sur le contexte de lotissement dans lequel il intervient. À ce contexte s'en ajoute un second : la qualité de l'immeuble situé au 74, rue Legendre, élevé en 2005 par l'architecte François Lérault, et dont le mur

pignon serait ici dissimulé par la construction neuve.

**SOURCES & BIBLIOGRAPHIE**

- Archives de Paris : 3589W 1333.

**DISCUSSION**

Jean-François Legaret note la rareté d'une telle situation, deux maisons d'angle se faisant face. Karen Taïeb juge envisageable une légère surélévation, qui ferait écho à la maison d'en face.

**RÉSOLUTION**

La Commission du Vieux Paris, réunie le 8 juin 2021 à l'Hôtel-de-Ville et en visioconférence sous la présidence de M. Jean-François Legaret, a examiné en faisabilité le projet de démolition et reconstruction de la maison d'angle située aux 95, rue Legendre et 72, rue Lemerrier. Considérant la rareté des maisons d'angle subsistant dans Paris, elle s'oppose fermement à la démolition de cette architecture particulièrement représentative, comme sa voisine de l'autre côté de la rue Legendre (protégée par la Ville de Paris), du paysage des faubourgs parisiens.

# 149, rue Saint-Maur (11<sup>e</sup> arr.)

## Rénovation d'une architecture faubourienne d'accompagnement héritée des années 2000

Pétitionnaire : M. BELAICH Patrick  
 SOCIETE RAFIMMO  
 PC 075 111 21 V0014  
 Dossier déposé le 03/03/2021  
 Fin du délai d'instruction : incomplet le 23/03/2021  
 « Réhabilitation et surélévation de deux niveaux d'un immeuble en R+4.  
 Surface créée : 230,60 m<sup>2</sup>. »



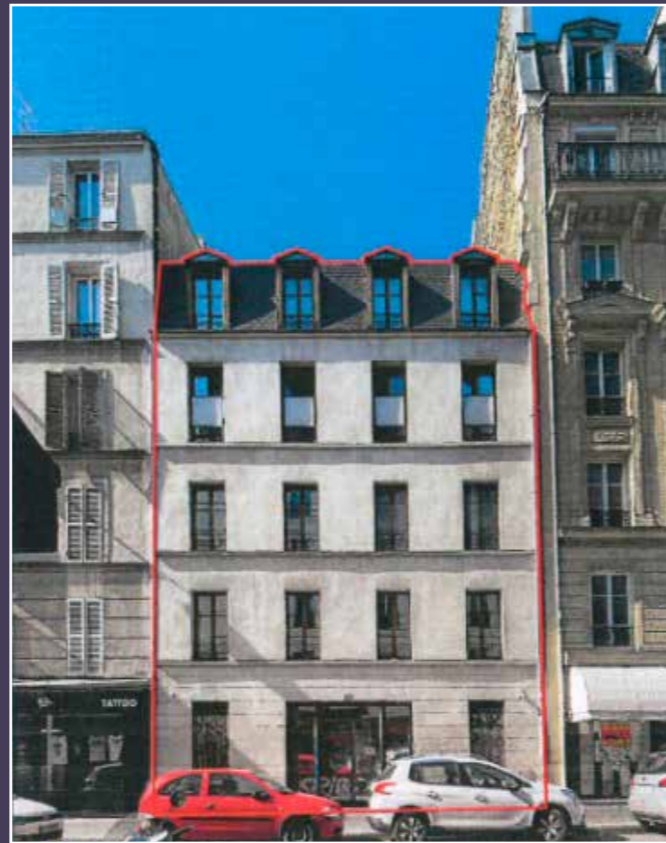
Extrait du P.L.U.



Vues du bâtiment démoli en 1998 et du projet de reconstruction (Archives de Paris).



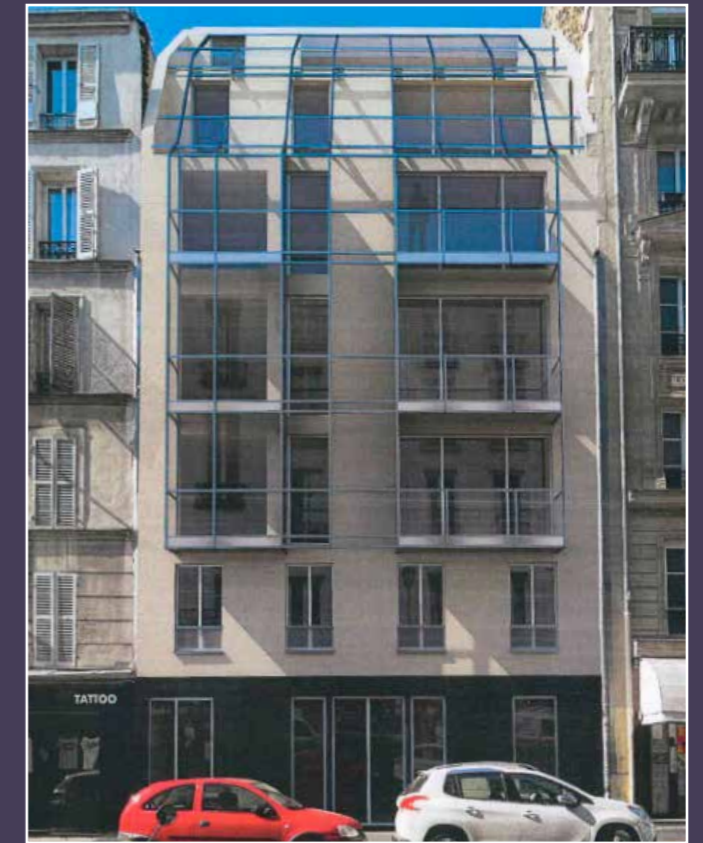
Élévation de la façade, état existant présentant en rouge les démolitions envisagées (© Franck Salama architecte).



Vue actuelle de la façade principale (© Franck Salama architecte).



Coupe, états existant (en haut) et projeté (en bas) (© Franck Salama architecte).



Vue d'insertion du projet (© Franck Salama architecte).

## PROTECTION

Aucune protection.

## PRÉSENTATION

Entre 1998 et 2000, au 149, rue Saint-Maur, un petit pavillon d'habitation édifié en 1885 a été remplacé par un immeuble de logement édifié par l'association confessionnelle Kinian Avraham Harari. Le bâtiment ancien était d'une grande simplicité, mais son élévation comportait tout de même quelques éléments de modénature : lignes de refends au rez-de-chaussée, bandeau de démarcation au-dessus, pilastres scandant les travées et deux corniches saillantes couronnant le tout. Pour des raisons qui ne sont pas évoquées, la maîtrise d'œuvre d'alors a conçu son projet en reprenant les codes de l'architecture faubourienne : élévation enduite de couleur claire, rythme régulier des baies, lucarne éclairant des combles à faibles pentes. À défaut d'information sur ce choix, une hypothèse peut être formulée, liée au contexte patrimonial et réglementaire dans lequel se trouvait le tout proche faubourg Saint-Antoine, entre 1994 et 1998. L'adresse est située en dehors du périmètre alors à l'étude pour un plan d'occupation des sols de détail, dont la frontière devait être le boulevard Voltaire, mais sa proximité peut en partie expliquer le recours à une architecture d'inspi-

ration vernaculaire, une architecture dite « d'accompagnement », telle qu'on avait largement déployé dans le Marais dans les années 1960-1980, au moment où le plan de sauvegarde et de mise en valeur était mis en place. Ici, aucune recherche contemporaine n'a été mise en œuvre, il s'agissait pour les constructeurs de la fin du 20<sup>e</sup> siècle de produire un immeuble neuf, mais se fondant totalement dans le paysage de la rue. L'architecte des bâtiments de France a d'ailleurs conforté maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage dans cette démarche, en préconisant un soubassement qui reprendrait exactement la modénature de l'ancien bâtiment. Seules les ouvertures ont été modifiées dans leurs proportions et dans leurs emplacements, afin de créer une devanture de boutique en remplacement de l'accès de l'immeuble privatif démoli et des fenêtres de l'appartement du rez-de-chaussée.

Le projet actuellement instruit propose la surélévation du bâtiment de deux niveaux, en suivant strictement les lignes de gabarits autorisées, l'épaississement, à l'arrière, des deux anciens niveaux - qui ménageaient ici un espace libre non accessible -, et la refonte complète de la façade sur rue dont les percements seraient augmentés, brisant le rythme régulier des ouvertures. Des balcons et loggias seraient créés par l'adjonction en façade sur rue d'une structure en poutrelles d'acier inox fermée par des

parois de verre.

Sans juger de sa qualité, on peut considérer l'immeuble édifié en 1998-2000 comme un témoignage d'architecture faubourienne pastiche, produite avant l'adoption du Plan local d'urbanisme de 2001 et la fin du Plan d'occupation des sols de détail, qui conduit à s'interroger sur les tâtonnements issus d'une période d'entre-deux. On peut encore imaginer que l'exposition présentée en 1996 au Pavillon de l'Arsenal, sur le thème « Paris des faubourgs. Formation, transformation », a produit des effets divers en incitant certains architectes –certains services ?- à une recherche mimétique, recherche défendue par une autre école de pensée, au demeurant, à travers la notion de « reconstruction de la ville européenne ».

En complète rupture, le projet d'aujourd'hui dit vouloir apporter « à cette portion de la rue Saint-Maur une régénération architecturale et visuelle prolongeant et régénérant l'esprit faubourien », évoquant la « trame faubourienne » des percements. Or, malgré ces éléments de discours, le projet prend le contre-pied exact de l'architecture d'accompagnement initialement développée. Les recherches sur la typologie faubourienne menées à la fin des années 1990 avaient justement démontré ses caractéristiques premières : des toitures à faible pente qui disparaissent du regard depuis la rue derrière les cor-

niches minces, une architecture blanche de pan de bois et moellon enduits de plâtre, rythmée par le simple jeu des ouvertures régulières et étroites. La structure en acier, les balcons et loggias vitrés, les larges baies et les toitures terrasses sont autant d'éléments parfaitement étrangers au bâti faubourien et au paysage de la séquence dans laquelle s'intègre le 149, rue Saint-Maur.

## SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives de Paris : 3589W 2179 ; 2351W 32.

## RÉSOLUTION

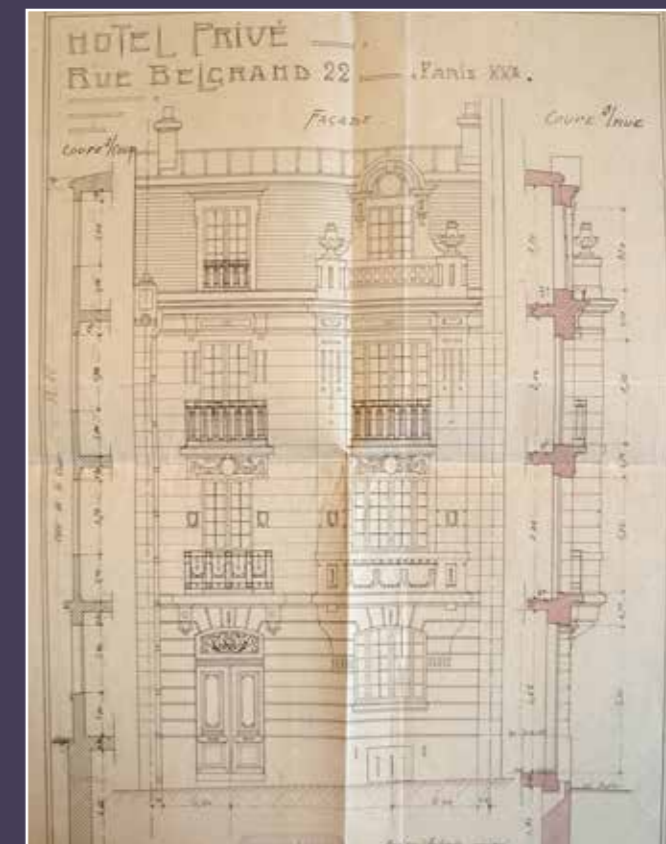
La Commission du Vieux Paris, réunie le 8 juin 2021 à l'Hôtel-de-Ville et en visioconférence sous la présidence de M. Jean-François Legaret, a examiné le projet de rénovation de l'immeuble du 149, rue Saint-Maur. Elle juge peu souhaitable la surélévation de cette construction de quatre étages et désapprouve le projet d'épaississement de la façade sur rue.



Sétil de la toiture de l'hôtel particulier.



Élévation de l'extension de 1906 (dessins d'Arsène Lejeune, Archives de Paris). L'extension est ensuite surélevée d'un niveau en 1936.



Élévation de la façade sur la rue telle que projetée lors du permis de 1904 (dessins d'Arsène Lejeune, Archives de Paris).

## 22B-24, rue Belgrand (20<sup>e</sup> arr.)

### SUIVI DE VŒU

Surélévation d'un hôtel particulier et de son extension

Pétitionnaire : M. et Mme DE WILDE Laurent et Patricia  
PC 075 120 20 V0037

Dossier déposé le 07/07/2020

Fin du délai d'instruction le 09/07/2021

« Surélévation et rénovation de maisons de ville »



Extrait du P.L.U.

#### PROTECTION

Aucune protection mais parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager.

#### ANTÉRIORITÉ

- Séance du 19 février 2013 : « La Commission du Vieux Paris, réunie le 19 février 2013, à l'Hôtel de Ville de Paris, sous la présidence de Mme Danièle Pourtaud, adjointe au Maire chargée du Patrimoine a examiné le projet de surélévation et d'extension d'une maison d'architecte de 1904. La Commission souligne la qualité de la façade cet hôtel particulier et demande que le projet d'extension et de surélévation soit revu dans un sens plus respectueux de l'existant (BMO du 16 avril 2013). »

- Avis du DHAAP le 17/12/2020. Acceptation partielle : cf. texte de présentation

#### PRÉSENTATION

En novembre 2020, le service du DHAAP a été consulté pour avis par la Direction de l'Urbanisme pour le projet de surélévation et rénovation concernant l'immeuble sis au 22B-24, rue Belgrand, dans le 20<sup>e</sup> arrondissement. Il s'agit d'une adresse connue par la CVP, qui avait émis un vœu en 2013.

Dans l'impossibilité de saisir la Commission, mais dans

le but de poursuivre la volonté des membres, le service a donné un avis d'acceptation partielle, en retraçant l'histoire de l'immeuble, le vœu de la CVP, les modifications du nouveau projet déposé et les motivations d'une acceptation partielle : « L'hôtel particulier sis au 22B, rue Belgrand est construit par l'architecte Arsène Lejeune pour lui-même en 1904 et il s'élève sur un rez-de-chaussée de deux étages carrés surmontés par un comble brisé. Pendant une décennie, l'architecte dessin plusieurs immeubles dans le quartier et spécifiquement rue Belgrand. Pour agrandir son agence, en 1906 Lejeune construit une extension en rez-de-chaussée à gauche du petit hôtel ; cette travée sera surélevée d'un étage en 1936 par son fils, Pierre Lejeune, architecte également. Cet immeuble a fait l'objet d'un vœu de la Commission du Vieux Paris en février 2013 et les membres se sont ainsi exprimés : « La Commission souligne la qualité de la façade de cet hôtel particulier et demande que le projet d'extension et de surélévation soit revu dans un sens plus respectueux de l'existant ». Or, le projet pour lequel le DHAAP est consulté pour avis en novembre 2020 est, dans le principe, similaire à celui présenté aux membres, prévoyant une surélévation de la travée gauche correspondant au 24, rue Belgrand et la modification du comble de l'hôtel au 22B pour le rendre habitable.



Vue des façades côté cour.



Détail d'une fenêtre de l'escalier.



Élévation côté rue Belgrand, état existant (à gauche) et projet présenté en 2013 (à droite) (© Arcimboldo).

Compte tenu des indications de la CVP, mais dans l'impossibilité à ce jour de saisir à nouveau la Commission qui n'a pas repris ses travaux, le service du DHAAP émet un avis d'acceptation partielle du projet présenté, pour les motivations suivantes.

Nous rappelons en premier lieu que la travée gauche du bâti est conçue comme une extension de l'hôtel afin d'abriter l'agence de l'architecte Lejeune. Cette partie est ensuite surélevée en 1936 par le Lejeune fils : il s'agit donc d'une partie du bâti objet d'une modification au fil du temps et dont le dessin a perdu son intégrité. La surélévation proposée au-dessus de cette travée gauche, a été revue par rapport à la proposition de 2013, dans sa volumétrie (passant de 3 à 2 niveaux ajoutés) et dans son langage, respectueux du rez-de-chaussée existant et nettement contemporain aux étages projetés : le service estime que le principe de cette intervention peut être accepté. En revanche, la façade en pierre de taille au 22B, rue Belgrand, garde encore sa valeur d'authenticité et son dessin défini et abouti, avec sa décoration dans le style Louis XVI : il serait envisageable d'éviter la modification des combles, visible depuis la rue, destinée à perturber cette architecture de qualité. Enfin, pour ce qui concerne les intérieurs, le DHAAP recommande que les vitraux polychromes d'origine (début XX<sup>e</sup> siècle) fassent

l'objet de restauration et pas de remplacement. » Suite à une deuxième consultation de la DU, le DHAAP soumet une nouvelle fois le projet, visant à créer trois appartements indépendants, aux membres de la Commission. L'hôtel au 22B, rue Belgrand ferait l'objet d'une modification des combles avec l'ajout de deux lucarnes rampantes sur le second brisis, en ardoise. La travée au 24, rue Belgrand serait surélevée d'un étage carré avec terrasse accessible ; ce volume surélevé serait traité en métal déployé pour un effet opaque et serait réalisé en léger retrait du bâti existant.

#### SOURCES

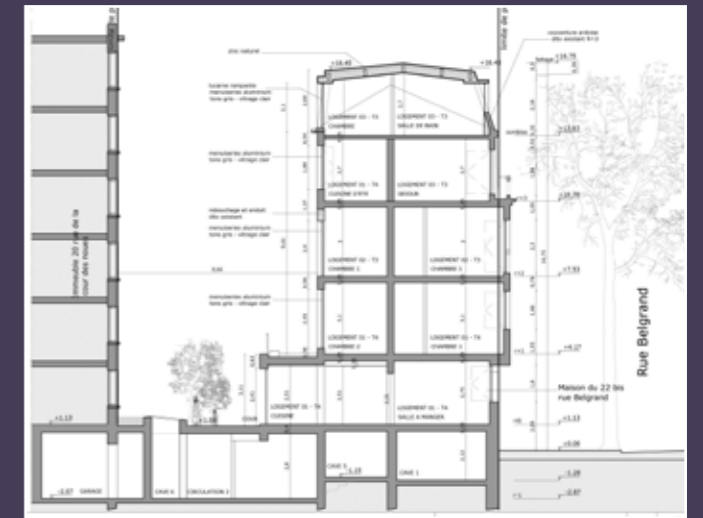
- Archives de Paris : VO<sup>21</sup> 255 et VO<sup>22</sup> 53.

#### RÉSOLUTION

Aucune résolution.



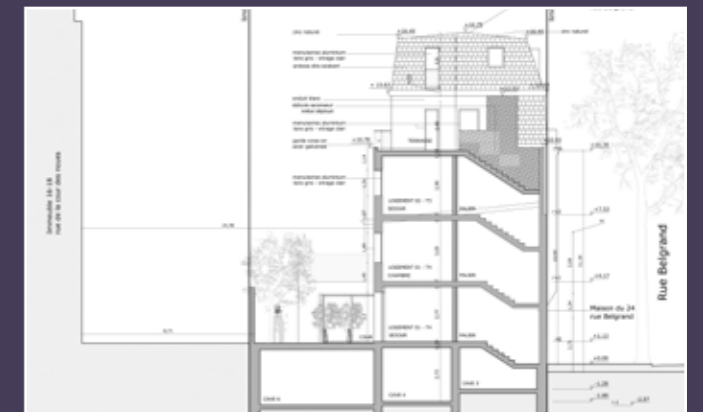
Coupe de l'hôtel, état existant (© Dufay Architectes).



Coupe de l'hôtel, état projeté (© Dufay Architectes).



Coupe de la travée, état existant (© Dufay Architectes).



Coupe de la travée, état projeté (© Dufay Architectes).



Vue d'insertion du projet présenté en novembre 2020 (© Dufay Architectes).



Vue d'insertion du nouveau projet (© Dufay Architectes).

## Propositions de non opposition



Vue actuelle du bâtiment.



Vue d'insertion du projet (© Collectif 07 architectes).

### 337, rue de Belleville (19<sup>e</sup> arr.)

PC 075 119 21 V0008

Dossier déposé le 05/03/2021

Fin du délai d'instruction le 05/07/2021

« Surélévation, création de niveaux supplémentaires, modification d'aspect extérieur d'une construction existante à R+2 sur 1 niveau de sous-sol.

Surface créée: 77,4 m<sup>2</sup>.

Nombre de niveaux supplémentaires : 1. »

**Observation du DHAAP :** Le service considère que ce projet poursuit harmonieusement les constructions hétérogènes situées dans le prolongement d'une parcelle d'angle, dans une section de la rue de Belleville qui est actuellement l'objet de nombreux projets neufs et denses. Ainsi, il propose à la Commission du Vieux Paris de ne pas s'y opposer, prenant acte d'une densité nouvelle obtenue sans porter préjudice au paysage des Hauts de Belleville.

## Propositions d'avis



Vue actuelle depuis la rue.



Détail de la façade.



Vue d'insertion du projet (© Biecher Architectes).

### 58, rue Guy Môquet (17<sup>e</sup> arr.)

PC 075 117 21 V0009

Dossier déposé le 26/02/2021

Fin du délai d'instruction : incomplet au 05/03/2021

« Démolition totale et construction d'un bâtiment à R+9 sur 1 niveau de sous-sol à destination de commerce et d'habitation.

Surface créée: 1947 m<sup>2</sup>. »

**Proposition d'avis « défavorable » :** L'immeuble sis au 58, rue Guy Môquet (rue Balagny jusqu'en 1945) est construit en 1882 par l'architecte Perrin, pour un certain M. Hodgkinson, propriétaire aussi du numéro 60, aujourd'hui disparu pour faire place à un immeuble R+8. La fiche parcellaire de 1929 est rédigée suite à la division de la propriété et à la construction de l'immeuble R+2 en fond de parcelle, avec les autres corps mineurs de la cour. À cette époque, l'immeuble sur rue a fait probablement l'objet de quelque modification (voir la création de la porte d'entrée à gauche du portail, avec son langage typique des années 20/30). Cependant, cette architecture garde son degré d'authenticité, avec des détails ornementaux soignés et pas banals en façade. Le DHAAP, qui a visité l'adresse, estime que la démolition totale de cet immeuble donnant sur rue, tel que demandé dans le permis déposé, n'est pas envisageable et son avis est donc défavorable.



Vue actuelle du bâtiment.



Vue d'insertion du projet présenté en 2019 (© I.M.O. 55).



Vue d'insertion du projet (© BA Armand architectes).

## 42, boulevard de Ménilmontant (20<sup>e</sup> arr.)

PC 075 120 21 V0006

Dossier déposé le 02/02/2021

Fin du délai d'instruction le 23/08/2021

« Réhabilitation d'un bâtiment du sous-sol au R+2 à usage d'habitation, de bureau et de commerce avec réhausse et modification de la couverture, ravalement des façades et réaménagement intérieur.

Surface créée : 56,42 m<sup>2</sup> ; surface démolie : 10,51 m<sup>2</sup> ; surface du terrain : 605 m<sup>2</sup>. »

**Observation du DHAAP :** Avis « rapport sans avis » : Le DHAAP et la CVP ont été saisis à quatre reprises de demandes concernant ce bâtiment qui marque l'angle du boulevard de Ménilmontant et de la place Auguste Métivier. En septembre 2007, la Commission s'était opposée à une demande de démolition totale, considérant que le bâtiment était en relativement bon état et considérant, surtout, son importance dans le paysage urbain des abords du Père Lachaise. Au mois de novembre de la même année, saisie d'une demande de démolition partielle, la Commission s'était opposée à un projet qui tendait à harmoniser les hauteurs du front bâti constitué par ce bâtiment et ses voisins implantés le long du boulevard. En 2009, une nouvelle demande de démolition totale avait été rejetée pour les mêmes motifs. Enfin, en 2019, un nouveau vœu avait été émis contre un projet de démolition totale. Considérant le nouveau projet qui tend à rénover le bâtiment, tout en relevant de quelques centimètres la toiture (dont la charpente a été largement reprise au XX<sup>e</sup> siècle), le DHAAP émet ce rapport sans avis afin de restituer l'histoire de cette longue instruction, sans pour autant s'opposer au nouveau projet. Ce dernier sera présenté pour information à la Commission du Vieux Paris lors d'une prochaine séance.



Vue actuelle du bâtiment.



Vue de la charpente.



Coupe, état projeté (© IN4 architectes).

## 75, rue de la Roquette (11<sup>e</sup> arr.)

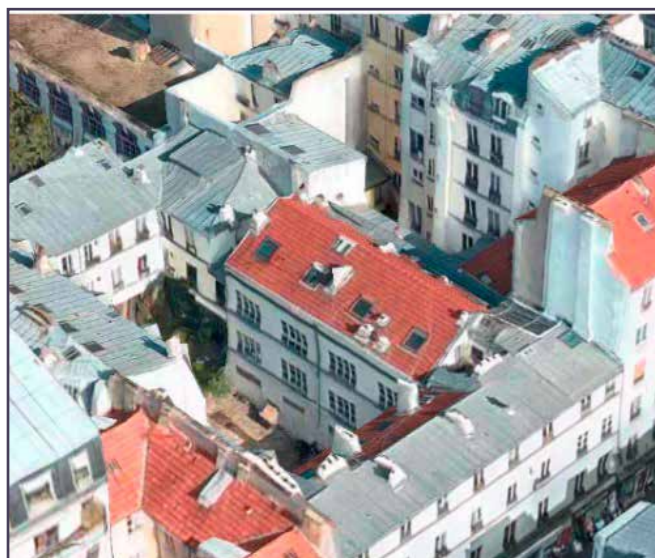
PC 075 111 20 V0061

Déposé à la DU le 19/12/2020

Fin du délai d'instruction le 17/06/2021

« Surélévation et modification d'aspect extérieur d'une construction existante à R+3. Surface créée: 51 m<sup>2</sup>. »

**Observation du DHAAP :** avis « défavorable » : Le DHAAP rappelle à la direction de l'Urbanisme son avis défavorable rendu le 17/12/2019, sur un précédent permis déposé pour cette adresse, et qui proposait un projet similaire. Une visite des lieux avait permis de constater « d'une part l'ancienneté de sa charpente, de l'autre sa cohérence et son bon état de conservation [...]. La date de 1816 est inscrite sur une des contre-fiches. Le cadastre par ilot de 1810-1836 confirme une datation antérieure à 1836 au moins puisque cette aile y figure déjà, en retour du corps de bâtiment sur rue, qui subsiste aujourd'hui également. [...] Le corps de bâtiments sur rue et celui en retour qui nous occupe sont donc les plus anciens de la parcelle. L'ensemble de la parcelle est protégée au titre du P.L.U. et si seul le corps de bâtiment sur rue est décrit dans la mention, il ressort clairement de l'examen in situ et d'une première analyse des plans anciens que l'aile en retour est aussi importante du point de vue historique que le corps de bâtiment longeant la rue. Le projet de rehaussement de la toiture prévoit la dépose de la panne intermédiaire inférieure sur toute la longueur de l'aile, sur le versant de toit côté cour. L'immeuble étant PVP, nous ne pouvons donc émettre qu'un avis défavorable puisque le P.L.U. incite à « respecter les caractéristiques structurelles » des immeubles protégés, la charpente relevant par définition de la structure même du bâtiment. La dépose de cet élément de charpente représente à la fois une perte matérielle et une perte d'informations, toutes les deux dommageables du point de vue patrimonial. Enfin, le nouveau profil de l'étage sous comble présente le double inconvénient de ne correspondre à aucune typologie particulière ni traditionnelle dans l'architecture faubourienne et de modifier l'élévation côté cour de façon irréversible et profonde. En effet, ce niveau de comble est caractérisé par une fenêtre bandeau toute longueur sur cour et une toiture déstructurée : un segment de toiture rehaussé et en appentis jusqu'à la limite de la parcelle, puis un segment avec rehausse et boîte contenant une mezzanine sur le versant arrière, puis un segment avec rehausse côté cour et maintien de la



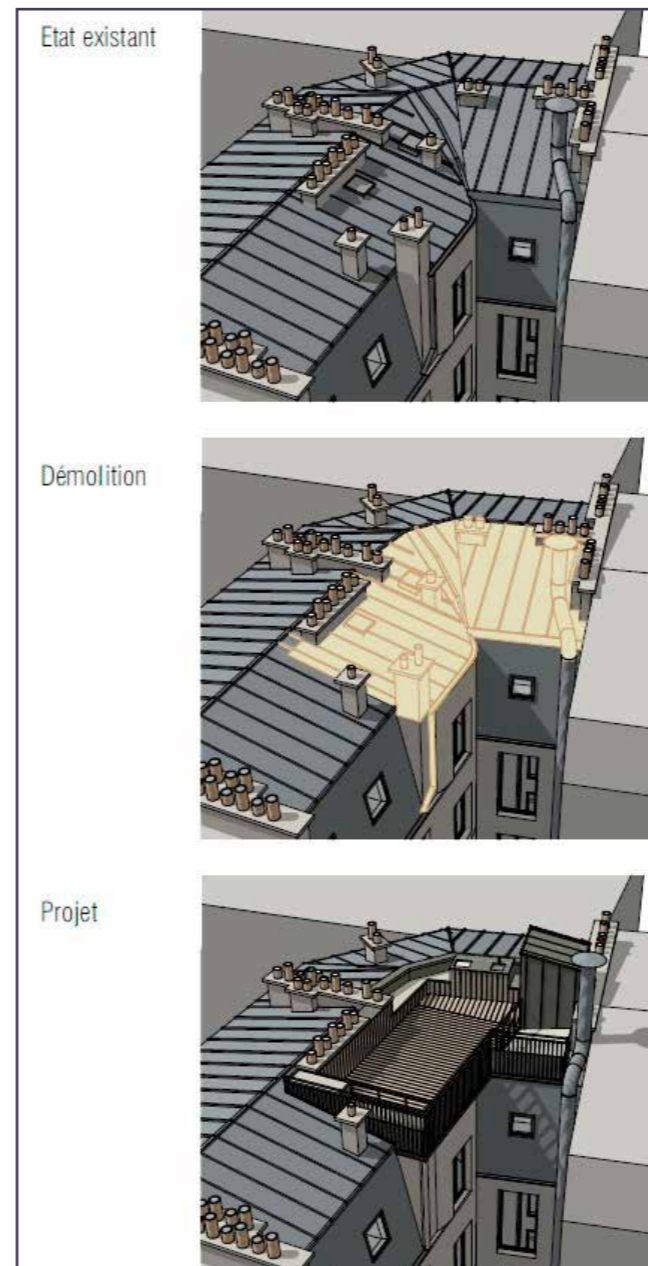
Vue aérienne, état existant (© IN4 architectes).



Vue aérienne, état projeté (© IN4 architectes).

pente existante à l'arrière. Ainsi, d'un petit étage d'attique sous comble droit à deux pentes, simple, lisible et homogène, nous passerons à un étage plus habitable, ayant conservé une partie de sa charpente mais ayant perdu son profil ancien et son intelligibilité. ».

Le nouveau projet proposé reprend la même logique constructive, tout en s'établissant au-dessus de la charpente actuelle qui serait ainsi conservée. Cependant, il s'agit là d'un détournement de la protection, qui respecte en effet les éléments structurels, mais modifie radicalement la volumétrie de la toiture, dans une forme qui reste étrangère au bâti faubourien. Ainsi le DHAAP renouvelle son avis défavorable.



Axonométrie présentant les démolitions et le projet (© Malek Tahir architecte).



Photographie sur rue (© Malek Tahir architecte).

## 34, rue Titon (11<sup>e</sup> arr.)

PD 075 111 21 V0001

Déposé à la DU le 07/03/2021

Fin du délai d'instruction le 07/06/2021

« Démolition partielle de toiture. »

**Observation du DHAAP :** avis « défavorable » : La rue de Chanzy a été ouverte en 1890 en remplacement, sur cette section, de l'ancien coude que formait la rue Titon pour rejoindre le boulevard Voltaire. Le plan de la percée de 1882 indique que l'immeuble d'angle n'était pas encore édifié. L'angle était occupé par une maison d'un étage. La fiche parcellaire de 1900 indique la construction existante, à l'élévation particulièrement soignée, comprenant peu de saillies en façade malgré les révisions du règlement d'urbanisme intervenues en 1884. On notera tout particulièrement les plaques émaillées qui ponctuent les linteaux des deux étages nobles, les tableaux en pierre dont le rythme change en fonction des étages, le soin apporté au traitement de la corniche du dernier étage carré. Considérant que la toiture fait partie intégrante de cette élévation de qualité, le DHAAP émet un avis défavorable au projet qui consisterait à créer une terrasse au droit d'un seul appartement, amputant un élément structurel qui fait partie intégrante de l'architecture.



## 101, rue Orfila (20<sup>e</sup> arr.)

PC 075 120 21 V0003

Déposé à la DU le 21/01/2021

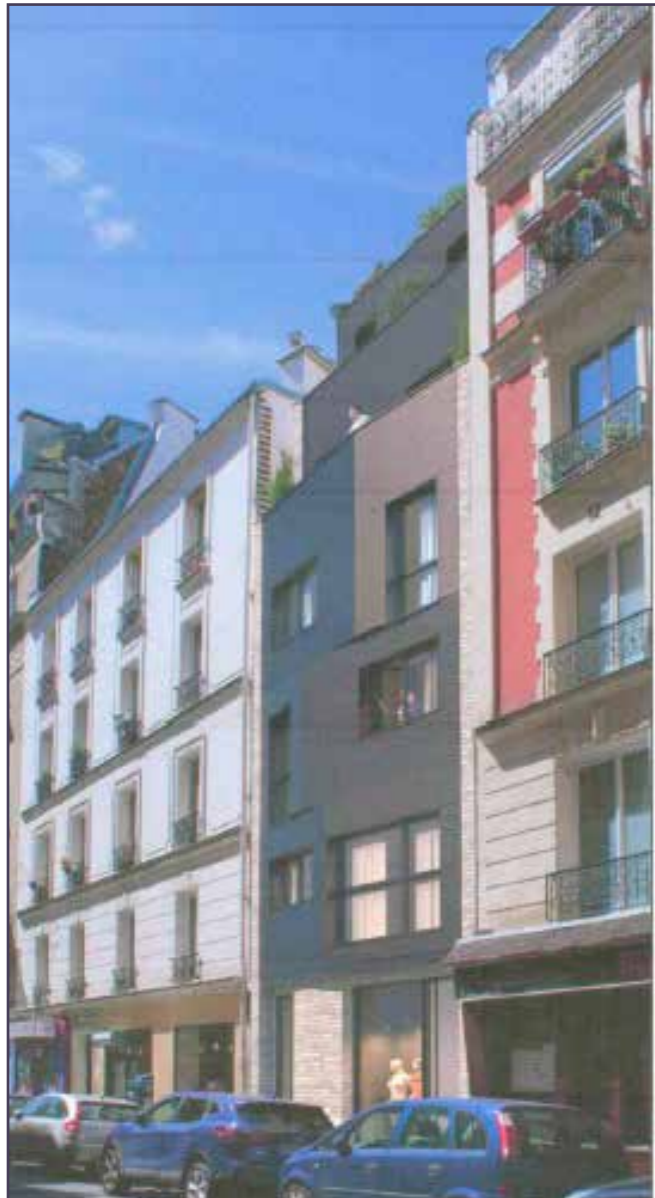
Fin du délai d'instruction le 28/08/2021

« Construction d'un immeuble mixte d'habitation collective (3 logements créés) et de commerce à R+6 avec toiture végétalisée sur un niveau de sous-sol total existant conservé et après démolition totale d'un bâtiment R+1 à usage d'habitation.

Surface démolie : 141 m<sup>2</sup> ; surface créée : 407,61 m<sup>2</sup>. »

**Observation du DHAAP :** Étant donné le peu d'intérêt architectural, historique et paysager du bâtiment existant, le DHAAP a rendu un avis « sans objet » pour cette demande.

Vue de l'existant (© ADL architectes).



Vue d'insertion du projet (© ADL architectes).



## 8-10, rue d'Astorg (08<sup>e</sup> arr.)

PC 075 108 21 V0007

Déposé à la DU le 26/02/2021

Fin du délai d'instruction le 12/03/2021

« Extension, modification d'aspect extérieur d'une construction existante à R+9 sur 4 niveaux de sous-sol.

Surface créée: 1589 m<sup>2</sup> ; surface démolie: 738 m<sup>2</sup>. »

**Observation du DHAAP :** « rapport sans avis » rendu le 07/05/2021. Le DHAAP considère que plus grand-chose ne subsiste de ce bâtiment édifié en 1957 par Ernest Coute et rénové lourdement en 2006 par l'agence DTTAC. Ce nouveau projet de rénovation lourde ne pose donc pas de questionnement patrimonial, si ce n'est la modification récurrente de cette architecture XX<sup>e</sup> siècle dans un quartier qui en compte de nombreux exemples. Le DHAAP et la CVP exercent à ce sujet une vigilance toute particulière. »

Vue actuelle du bâtiment (© Kardham architectes).



Illustration du projet (© Kardham architectes).





Vue actuelle du bâtiment.

## 5T, rue Dosne (16<sup>e</sup> arr.)

PC 075 116 21 V0003

Déposé à la DU le : 11/01/2021

Fin du délai d'instruction : incomplet le 11/01/2021

« Construction d'un bâtiment collectif d'habitation à R+3 sur un niveau de sous-sol après démolition totale du bâtiment existant (6 logements créés).

Surface de plancher créée : 394 m<sup>2</sup> ; surface de plancher supprimée : 177 m<sup>2</sup>. »

**Observation du DHAAP** : « rapport sans avis » rendu le 07/05/2021 : Le DHAAP s'est rendu sur place pour évaluer l'intérêt architectural et patrimonial de ce petit bâtiment, anciennes écuries du domaine de Mme Dosne-Thiers, lourdement modifié en 1962 par l'architecte Claude Charpentier (1909-1995). Élève à l'école des Beaux-Arts de Jacques Duvaux, Emmanuel Pontremoli et André Leconte, diplômé en 1936, architecte en chef adjoint au ministère de la Reconstruction, il participe aux reconstructions du territoire de Belfort, de villes et villages en Côte-d'Or, dans le Doubs, dans les Côtes-d'Armor et à Pierrefonds. Urbaniste de Montmartre, des quartiers Saint-Séverin, Maubert et des rives de Seine, il supervise la mise en place des secteurs sauvegardés de Senlis et de Bayeux, après avoir grandement contribué à l'élaboration de la loi Malraux de 1962, qui a permis la mise en place de ce dispositif partout en France. Rue Dosne, Charpentier intervient avec le Grand Prix de Rome Jean-Baptiste Mathon (1893-1971), élève à l'école régionale d'architecture de Lyon entre 1911 et 1918, date à laquelle il rejoint l'école Nationale. Il gardera de l'école de Lyon un gout prononcé pour l'urbanisme et le contexte urbain, sujets particulièrement développés dans l'institution jusqu'à la création, dans les années 1960, par Robert Auzelle et André Gutton, du séminaire et atelier Tony Garnier consacré à l'enseignement de ces disciplines. Nommés architectes de la fondation Dosne, Charpentier et Mathon produisent lors du lotissement de la propriété de Mme Dosne, dans les années 1960, une « architecture d'accompagnement » de grande qualité, en béton et pierre de taille, qui s'intègre dans ce quartier où dominent les hôtels particuliers et petits immeubles de standing.

Le projet actuellement instruit suppose la démolition du petit bâtiment lourdement modifié par Charpentier. De faible épaisseur, adossé contre un mitoyen, le bâtiment est en pierre de taille porteuse et reprend les codes de l'architecture classique parisienne que Charpentier



Vue existante (© I&B architectures).



Vue projetée (© I&B architectures).

connaît particulièrement bien. Il forme, avec les immeubles de plus grande hauteur qui l'environnent, un ensemble cohérent, d'un intérêt certain pour l'histoire de l'architecture. Pour autant, le DHAAP ayant pu retracer cette histoire et documenter l'existant, qui reste une très humble réalisation au regard des carrières des deux architectes, considère que le projet peut désormais être poursuivi, tout en attirant l'attention de la direction de l'Urbanisme sur cette adresse en cours de densification et son intérêt architectural et historique.



## 46, rue de Douai (09<sup>e</sup> arr.)

PC 075 109 20 V0046

Déposé à la DU le : 21/12/2020

Fin du délai d'instruction le 23/08/2021

« Réhabilitation d'une construction existante à R+3 + combles sur 1 niveau de sous-sol avec changement de destination de locaux existants à usage d'artisanat en bureaux au niveau combles du bâtiment rue, et démolition d'une toiture zinc pour création d'une toiture terrasse en couverture du rez-de-chaussée.

Surface changeant de destination : 28 m<sup>2</sup>. »

**Observation du DHAAP** : avis « favorable avec réserve » rendu le 18/05/2021 : L'immeuble du n° 46, rue de Douai est représentatif de l'architecture parisienne du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, tant dans ses dispositions générales que dans ses ornements. L'ensemble présente de nombreux éléments d'intérêt patrimonial, notamment en ce qui concerne les décors intérieurs et a maintenu une grande cohérence malgré quelques modifications liées à ses occupations diverses (bien que son usage principal ait été essentiellement celui d'un immeuble d'entreprises et de bureaux), ce qui a conduit à son signalement au PLU.

La parcelle est bâtie entre 1846 et 1856, dans des dispositions proches des actuelles. L'immeuble et le bâtiment en fond de cour existent depuis l'origine, mais la cour a été couverte à une date indéterminée (avant 1954, probablement vers les années trente), bien que la vente enregistrée en 1859 définisse alors la cour comme un « espace de terrain qui doit rester à l'état de terre libre de toute construction ». Le bâtiment de fond de cour comporte trois niveaux d'élévation, qui sont attestés en 1872 (« rez-de-chaussée à usage d'écurie et de sellerie, d'un premier étage, d'un second étage dans les combles servant de grenier à fourrages »).

Dans son usage initial, l'immeuble était un hôtel d'habitation divisé en plusieurs logements, dont la hiérarchisation subsiste en grande partie dans le décor intérieur. Le rez-de-chaussée était aussi, à l'origine, destiné à un logement qui comportait deux baies sur la rue. Le percement de la vitrine advient vers 1901, après l'installation, en 1897, de la société Mustel, facteur d'orgues et harmoniums, qui fait de l'hôtel son siège avec magasin de présentation et salle de concerts à l'étage. La devanture est remplacée en 1998 par un coffrage en béton lisse, à l'occasion du ravalement complet de la façade (architecte Bejean).

La salle Mustel est en activité jusqu'en 1924, date à laquelle l'immeuble est acquis par un fabricant et vendeur de meubles déjà installé au n°44 rue de Douai. C'est probablement suite à cette expansion que le couvrem

Vue actuelle de la façade sur rue.



Locaux sous l'ancienne verrière dans la cour.



Couverture de la cour et bâtiment de fond de parcelle.



Coupe, état actuel présentant les démolitions (© Déchelette Architecture).



Vue d'insertion du projet (© Déchelette Architecture).

de la cour par une verrière est réalisé (désormais recouverte de zinc avec skydômes). Ce réaménagement provoque des modifications de percement en façades sur cour mais surtout l'évidement total des rez-de-chaussée des deux bâtiments pour servir de prolongement aux espaces installés dans la cour.

L'usage commercial et de bureaux perdure tout au long du XX<sup>e</sup> siècle, mais le 4<sup>e</sup> étage est lui dédié à l'habitation et affecté à un logement de 20m<sup>2</sup>. A une époque indéterminée la couverture est refaite en tuiles mécaniques, mentionnée en 1970, sans que cela ne semble affecter le volume de la toiture (charpente préservée), désormais couverte en zinc.

Une première faisabilité avait été présentée au Dhaap à l'automne 2020 qui avait suscité une demande de visite, annulée par l'état d'urgence sanitaire. La demande de permis a finalement été déposée, avec un projet qui intervient essentiellement sur l'ancienne cour et les circulations horizontales. Il prévoit la dépose du couvremment actuel pour le remplacer par une verrière bordé d'un espace de terrasses au pourtour, accessible depuis les premiers étages des deux bâtiments. Ce parti entraîne des modifications de percements. Pour l'immeuble sur rue il s'agit de restituer les dispositions d'origine de la baie de la travée centrale, libérée par le déplacement de la toiture, et de transformer l'une des trois baies en porte. Pour l'immeuble de fond de cour, les deux baies centrales voient leurs allèges supprimées. Sur la rue, la devanture de 1998 est déposée et remplacée par un coffrage en bois, la travée du porche étant restituée dans son élévation d'origine en pierre.

Pour l'amélioration des performances énergétiques, le projet envisage le remplacement de l'ensemble des menuiseries et une isolation par l'intérieur d'une épaisseur de 15 cm, dont la nature et les modalités d'exécution ne sont pas précisées. Or, si le bâtiment de fond de cour est très simple et assez remanié, l'immeuble sur rue conserve en grande partie ses huisseries anciennes et surtout son riche décor mouluré et boiseries.

Aussi, si le projet dans son principe n'appelle pas un avis défavorable de la part du Dhaap, le service émet de sérieuses réserves sur le remplacement complet des menuiseries et l'isolation par l'intérieur de l'immeuble sur rue, incompatible avec la qualité des décors conservés. Il s'interroge également sur la nécessité de déposer les cheminées du bâtiment de fond de cour, qui sont des éléments constitutifs et marqueurs des toitures parisiennes.

## MEMBRES DE LA COMMISSION DU VIEUX PARIS

M. Jean-François Legaret, président de la Commission du Vieux Paris, M. Simon Texier, secrétaire général de la Commission du Vieux Paris.

Personnalités qualifiées, nommées par la Maire de Paris :

M<sup>me</sup> Ann-José Arlot, M<sup>me</sup> Laurence Bassieres, M. Sabri Bendimerad, M<sup>me</sup> Bernadette Blanchon, M<sup>me</sup> Karen Bowie, M. Xavier Brunquell, M. Dominique Cercllet, M. François Chaslin, M. François Chatillon, M. Grégory Chaumet, M. Paul Chemetov, M. Bernard Desmoulin, M. Pierre-Antoine Gatier, M. Bernard Gaudillère, M<sup>me</sup> Bérénice Gaussuin, M<sup>me</sup> Mireille Grubert, M<sup>me</sup> Moïra Guilmart, M<sup>me</sup> Charlotte Hubert, M. Paul Landauer, M<sup>me</sup> Soline Nivet, M<sup>me</sup> Jacqueline Osty, M<sup>me</sup> Caroline Poulin, M<sup>me</sup> Dominique Rouillard, M. Philippe Simon, M<sup>me</sup> Géraldine Texier-Rideau, M<sup>me</sup> Alice Thomine.

Conseillers de Paris, désignés par le Conseil de Paris :

M. Jacques Baudrier, M. René-François Bernard, M<sup>me</sup> Anne Biraben, M<sup>me</sup> Claire De Clermont-Tonnerre, M<sup>me</sup> Corine Faugeron, M. Emmanuel Grégoire, M<sup>me</sup> Béatrice Lecouturier, M. Émile Meunier, M. Christophe Najdovski, M<sup>me</sup> Laurence Patrice, M<sup>me</sup> Hanna Sebbah, M<sup>me</sup> Karen Taieb, M<sup>me</sup> Léa Vasa, M. Aurélien Veron.

Membres du collège institutionnel, nommés par la Maire de Paris :

M<sup>me</sup> Dominique Alba, M<sup>me</sup> Irène Basilis, M. Alexandre Labasse, M. Stéphane Lecler.

Les séances de la Commission sont préparées par son secrétariat permanent, sous la direction de M. Simon Texier, secrétaire général de la Commission du Vieux Paris.

## FICHES DE PRÉSENTATION

Chloé Demonet  
Laurent Favrole  
Sébastien Lailler  
Monica Marchese  
Pauline Rossi  
Simon Texier

## CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES, SAUF MENTION CONTRAIRE (TOUS DROITS RÉSERVÉS)

Marc Lelièvre  
Pascal Saussereau

Département Histoire de l'Architecture et Archéologie de Paris  
Direction des Affaires culturelles  
Mairie de Paris

« Toute réutilisation des informations publiques est libre et gratuite sous réserve de la mention de l'origine, et du respect de l'intégrité des informations, des droits de propriété intellectuelle éventuellement attachés au document, et de la loi informatique et libertés en cas de données à caractère personnel. En cas de reproduction de photographies de biens privés il est obligatoire pour tout demandeur de contacter le secrétariat de la Commission du Vieux Paris, mairie de Paris, DAC-SDPH. »