

PARIS VII<sup>E</sup>

PLAN DE SAUVEGARDE  
ET DE MISE EN VALEUR

R A P P O R T  
DE PRESENTATION

①

## S O M M A I R E

	<u>Pages</u>
<b>A - <u>L'EVOLUTION DU SECTEUR SAUVEGARDE</u></b>	
I - Préambule.....	1
II - Historique.....	3
III - Inventaire du domaine bâti- analyse archéologique et architecturale.....	5
IV - Les caractéristiques actuelles du secteur	9
<b>B - <u>LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR</u></b>	
I - Les objectifs.....	13
II - Les moyens.....	15

## NOTES ANNEXES

1° - Les sous-secteurs d'aménagement d'ensemble.....	23
2° - La classification des immeubles.....	27
3° - Conseils pour la restauration.....	31

Répartition du territoire du secteur sauvegardé de Paris 7ème selon les différentes affectations du sol.....	39
--	----

PARIS

PLAN DE SAUVEGARDE  
et de MISE en VALEUR  
du SECTEUR SAUVEGARDE  
" PARIS VIIème Arrondissement "

RAPPORT DE PRESENTATION

A - L'EVOLUTION DU SECTEUR SAUVEGARDE

I - Préambule.

Situé au coeur de Paris, attenant à la rive gauche de la Seine, le faubourg Saint-Germain a pris naissance au milieu du XVIIème siècle. Il s'est alors étendu, à l'ouest du "bourg Saint-Germain", jusqu'à l'hôtel royal des Invalides.

Cette période de formation, qui coïncide avec l'avènement de la période classique de l'architecture française, va donner à ce quartier un cadre bâti d'un intérêt exceptionnel qui justifiera l'intervention de nouvelles mesures de protection :

Jusqu'au milieu du XIXème siècle, aucune mesure particulière, aucune législation, n'assuraient la protection du patrimoine immobilier ou monumental intéressant, ou de sites pittoresques de la France.

Ce n'est guère que le 31 décembre 1913 qu'une première loi intervient pour protéger le "bâtiment historique".

Plus tard, le 2 mai 1930, une autre loi concernant les sites viendra sauvegarder le caractère d'une centaine de villages, bourgades ou lieux pittoresques.

Puis, une troisième loi, du 25 février 1943, introduira la notion de protection des abords des monuments historiques.

C'est en vertu de ces textes que le plan d'urbanisme directeur de Paris, entré en vigueur dès 1961 (bien qu'approuvé plus tard, le 6 février 1967) disposera, pour la partie qui nous intéresse du 7ème arrondissement, que " toute modification d'immeuble ou construction susceptible d'être vue du domaine public peut donner lieu à consultation de la commission des sites, perspectives et paysages du département de la Seine".

Deux arrêtés ministériels des 25 juin 1962 et 31 juillet 1964 (dont les dispositions ont été confirmées par arrêté du 6 août 1975) sont venus, dans le même temps, renforcer ces premiers dispositifs de protection en inscrivant sur l'inventaire des sites de la ville de Paris, les rives de la Seine et le centre de Paris, comprenant le 7ème arrondissement.

Un autre arrêté, du 14 février 1963, classait en outre parmi les sites les abords de l'hôtel des Invalides.

Parallèlement cependant, l'état alarmant des noyaux anciens de nombreuses villes de France avait motivé la promulgation d'une nouvelle loi (du 4 août 1962) instaurant les principes de la sauvegarde, de la restauration et de la mise en valeur de ces secteurs dans lesquels les richesses immobilières ou architecturales allaient se dégradant de façon souvent critique.

Le faubourg Saint-Germain, quoique relativement bien conservé dans son ensemble, devait être cependant protégé au titre de cette loi.

Par arrêté interministériel du 25 septembre 1972 a été prescrit l'établissement du plan de sauvegarde et de mise en valeur du 7ème arrondissement délimité par :

- l'axe de la Seine depuis l'axe du pont du Carrousel jusqu'à l'axe (prolongé) de la rue Robert-Esnault-Pelterie,
- la rue Robert-Esnault-Pelterie,
- la rue de Constantine,
- la rue de Grenelle,
- le boulevard de la Tour-Maubourg,
- l'avenue de Tourville,
- le boulevard des Invalides,
- la place du Président-Mithouard (côté des numéros pairs),
- l'avenue de Breteuil,
- la rue Eblé,
- la rue Masseran,
- la rue Maurice de la Sizeranne,
- la rue de Sèvres,
- la rue des Saints-Pères,
- l'axe du quai Voltaire,
- l'axe du pont du Carrousel.

## II - Historique

Le 7ème arrondissement de Paris, et spécialement les quartiers qui forment le secteur sauvegardé, font maintenant, à l'évidence, partie du noyau central de Paris, débordé de toutes parts par de nouveaux arrondissements, et ceinturé de rocades successives. Il faut pourtant se souvenir qu'ils constituaient au moment de leur peuplement, assez rapide aux XVIIème et XVIIIème siècles, un faubourg, et un faubourg qui fut tout de suite reconnu par les contemporains comme particulièrement salubre, bien conçu, bien aéré, bien construit, par contraste avec les quartiers de la Cité, de l'Université et des Halles.

Le "noble faubourg" est né et s'est développé avec les Bourbons, au-delà du bourg qui s'était aggloméré à l'ombre de l'abbaye de Saint-Germain-des-Prés. Il va absorber le domaine rural de l'abbaye, celui de l'université (le Pré-aux-Clercs) et les jardins de la Reine Marguerite, le long de la Seine.

Quelques chantiers étaient déjà apparus aux intersections des chemins menant à la plaine de Grenelle, et de la nouvelle voie (rue du Bac) tracée pour les convois des carrières de Vaugirard destinés à la construction du château des Tuileries.

En 1622, les jardins de la reine Marguerite sont lotis; en 1632, le pont Barbier est construit dans le prolongement de la rue de Beaune; en 1636, les halles Barbier surgissent au coeur du nouveau quartier.

On trouve à la base de ces transformations, des spéculateurs, entrepreneurs, commissaires aux armées, adjudicataires des gabelles. Le processus se reproduira pendant deux siècles avec une tendance qui s'affirmera au XVIIIème siècle: riches acquéreurs pour les parcelles les plus vastes et les mieux situées, généralement orientées nord-sud; présence d'habitants plus modestes sur les flancs est et ouest des îlots.

Cependant, les fondations religieuses précèdent les hôtels de l'aristocratie. C'est à elles que l'abbé de Saint-Germain concède, dès la première moitié du XVIIème siècle, des morceaux de son territoire; elles se ménagent alors la possibilité d'en tirer des revenus en réservant une partie des terrains à des maisons de rapport: il s'agit, entre autres, de la maison des "Jacobins" de la rue Saint-Dominique (1633), des "Dames de Bellechasse" (1635), des "Récollettes" de la rue du Bac (1637), des "Théatins" sur le quai (1648).

Par ailleurs, les travaux du plus grand hospice de Paris à l'époque, celui des Incurables, débutent en 1634. Ceux de l'hôtel royal des Invalides, dont les abords sont étudiés avec tant d'ampleur, commencent en 1671, pour se terminer en 1706 avec l'église du Dôme. Le pont Royal, en pierre, date de 1684, mettant le faubourg aux portes des Tuileries.

Un grand nombre d'hôtels particuliers s'édifient alors, provoquant un grand appel d'architectes, décorateurs, peintres et sculpteurs. Le mouvement s'amplifie au XVIIIème siècle. L'aristocratie a tendance à quitter le Marais pour ces quartiers de l'ouest, dans la direction de Versailles.

Par un jeu d'acquisitions, d'héritages et d'alliances, toute la noblesse va se succéder faubourg-Saint-Germain, site privilégié, aux grandes voies résidentielles, où s'épanouit une société qui se veut aimable et fastueuse.

Après la Révolution, les "Pouvoirs" se substituent aux "Nobles" : les régimes successifs installent leurs ministres dans les hôtels du faubourg Saint-Germain qui connaît sous la Restauration un renouveau de la vie mondaine mais, entre 1822 et 1844, voit aussi se lotir des surfaces non négligeables - les ensembles Las-Cases, Casimir-Périer, Martignac (ou Vaneau) Chanaleilles, Barbet-de-Jouy - et s'ouvrir la rue Saint-Simon et la rue du Pré-aux-Clercs.

Plus tard, Haussmann va bouleverser profondément le tissu urbain en perçant en 1866 le boulevard Saint-Germain et la rue de Solférino. D'autres lotissements à haute densité vont suivre rue de Commaille (1881), rue de Villersexel (1882), cité Vaneau (1888), rue de Luynes (1901), rues Daniel-Lesueur et Constant Coquelin (1911). Quant au boulevard Raspail, ouvert du boulevard Saint-Germain à la rue de Sèvres, par tronçons successifs de 1866 à 1905, il offre un échantillon assez hétéroclite des productions d'une architecture bourgeoise qui se cherche.

Cependant, le faubourg n'a pas perdu le caractère qu'il doit à ses origines religieuses et aristocratiques. C'est parce qu'il conserve dans son parcellaire, ses rues et son domaine bâti des qualités assez exceptionnelles, et parce qu'il continue de proposer l'exemple d'un certain art de vivre et de construire, qu'est apparue à tous aujourd'hui la nécessité de sa sauvegarde et de sa mise en valeur.

### III - Inventaire du domaine bâti - Analyse archéologique et architecturale

Le plus beau fleuron du secteur sauvegardé, c'est l'hôtel royal des Invalides. Le faubourg Saint-Germain s'enorgueillit de Saint-Thomas-d'Aquin, de l'hôpital Laënnec, de l'abbaye de Pentémont, ainsi que du pont Royal, de la fontaine des Quatre-Saisons, de la place du Palais-Bourbon ; ses quais dégagés répondent à l'incomparable ensemble du Louvre et des Tuileries.

Mais ce qui fait l'originalité de ces quelques îlots, c'est assurément cette succession d'hôtels particuliers qui alignent leurs portails le long des rues de Lille, de l'Université, Saint-Dominique, de Grenelle, de Varenne ... et permettent de déchiffrer l'histoire de ce type d'architecture depuis les exemples savoureux du XVII<sup>ème</sup> siècle (hôtel de Cavoye, hôtel de Mailly-Nesle, cour de l'hôtel Samuel Bernard) jusqu'aux réalisations du néo-classicisme (hôtels Richepanse, de Fleury, de Salm, du Châtelet) et au-delà, alors que le romantisme essaie de percer sous la rigueur et la simplicité.

L'hôtel idéal du milieu du XVIII<sup>ème</sup> siècle affiche une noblesse sans ostentation et une recherche du confort et de l'intimité. Il est construit entre cour et jardin, et le portail, souvent édifié sur un plan cintré, donne à la rue son caractère particulier. Si possible, une ou deux cours basses desservent les communs, écuries, remises, logements des domestiques, cuisine que l'on a tendance à rapprocher du logis principal, fût-ce en utilisant sous-sols et passages souterrains. Dans l'axe de la cour d'entrée, un avant-corps donne accès à un vestibule, à la droite duquel est disposé le grand escalier. Le corps du logis est souvent double, de préférence pas trop étendu, parfois prolongé par des ailes. On y trouve les appartements de parade, comportant en particulier des pièces en enfilade côté jardin, les appartements de société (à l'étage noble) et les appartements de commodité. La recherche d'une certaine intimité s'y traduit par l'ingéniosité des plans où salles à manger et salles de bains sont apparues, où corridors, petits escaliers, dégagements, garde-robes et petits cabinets s'infiltrèrent dans les espaces que leur ménagent des pièces de formes volontiers polygonales ou arrondies.

Les jardins sont le complément indispensable de l'hôtel, avec leurs pelouses, leurs frondaisons, leurs fontaines, leurs vases... Ils subsistent nombreux dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement. Cet environnement végétal, même s'il n'est presque jamais conforme au dessin d'origine, fait oublier les transformations qu'a subies la ville et met en valeur la délicatesse des façades.

Ces façades, qui comprennent le plus souvent sur rez-de-chaussée un étage noble et un 2<sup>ème</sup> étage, souvent réduit à un attique ou à un comble, présentent d'ordinaire des avant-corps et avancées latérales qu'animent quelques courbes,

quelques refends, des angles saillants et rentrants. Les ordres sont cantonnés souvent au 1er étage, ou à l'avant-corps. Les fenêtres, aux balcons de fer forgé, descendent presque jusqu'au niveau des planchers. Mascarons et agrafes soulignent les clés de leurs linteaux rectangulaires et cintrés.

Mille variations sur ce thème de l'hôtel ont été d'abord trouvées par Lassurance, Robert de Cotte, Courtonne, Aubry, Boffrand... et ensuite, mais avec un plus grand souci de rigueur, par Legrand, Cherpitel, Brongniart, Trepsat, Antoine...

Parmi les 150 hôtels du secteur sauvegardé faut-il citer pour la première moitié du XVIIIème siècle, l'hôtel Matignon et son Petit Trianon, les hôtels de Seignelay, d'Aligre, Bochart de Saron, de Soyécourt, de Roquelaure, de Lassay, Amelot de Gournay, de Brienne, d'Estrées, de Beaufremont, de Noirmoutiers, de Seissac, de Gouffier de Thoix, et, le mieux connu parce que le plus facilement accessible, l'hôtel de Biron qui abrite le musée Rodin ?

Et encore, postérieurement, l'hôtel de Gallifet, les hôtels du Châtelet, de Richepanse, de Monaco, de Fleury, de Maillebois, de Boisgelin, de Gourgues... ?

Faut-il rappeler aussi qu'à eux tous, ils constituent un véritable Musée de la sculpture ornementale, des arts de la ferronnerie, de l'ébénisterie, de la lustrerie, ou du décor peint ?

A côté des hôtels prestigieux, cependant, de simples maisons à la modénature délicate, des alignements de façades presque plates et cependant frémissantes, des ensembles urbains plus tardifs, quelque peu secs ou raides mais non dénués de caractère, contribuent à créer l'atmosphère d'un quartier. C'est même à cause d'eux, échappant à la législation sur les monuments historiques, qu'est née la notion de secteur sauvegardé.

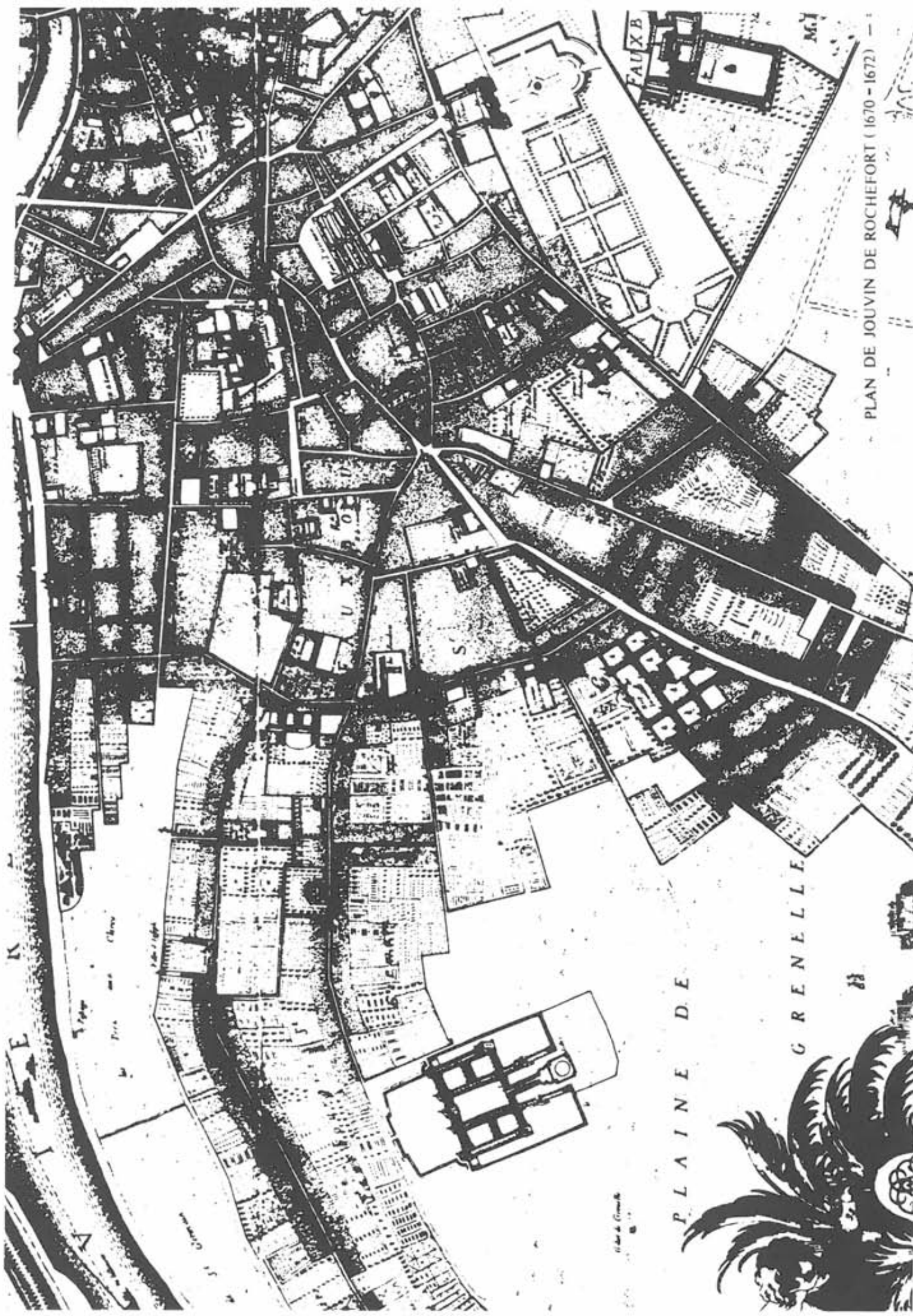
Par ailleurs, l'ambiance particulière du quartier résulte également de la présence à côté des fragments classés ou inscrits, de boutiques de très grand intérêt ou simplement intéressantes, soit par la qualité de leur architecture ou de leur décor, soit parce qu'elles s'intègrent parfaitement à l'immeuble qui les abrite.

Tous ces éléments participent au maintien de perspectives particulièrement homogènes et de zones de grand intérêt architectural.

On peut citer :

- Les compositions d'ensemble : l'hôtel des Invalides, avec l'esplanade au nord et les avenues rayonnantes au sud, l'hôpital Laënnec (ancien hospice des Incurables), le palais Bourbon, avec la place du Palais-Bourbon et l'amorce de la





PLAN DE JOUVIN DE ROCHEFORT ( 1670 - 1672 )

SEINE

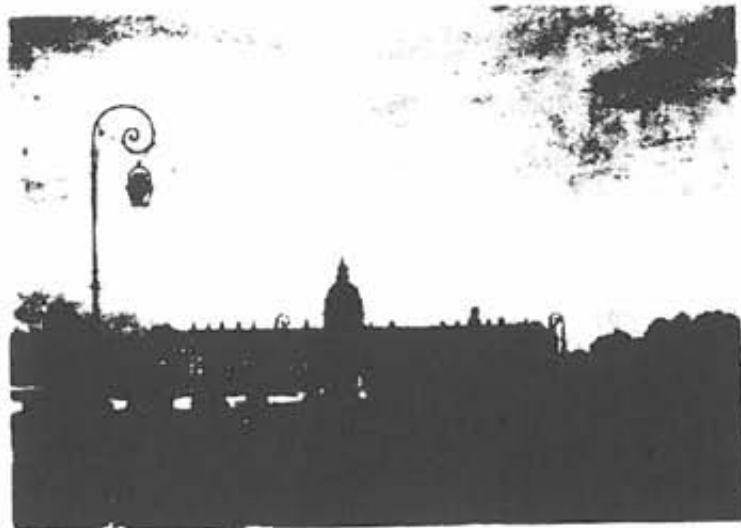
FAUX B

PLAINES DE

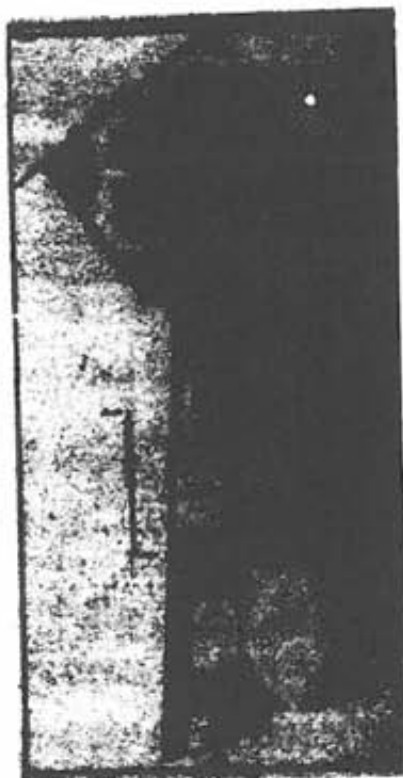
GRENELLE

PLAINES DE

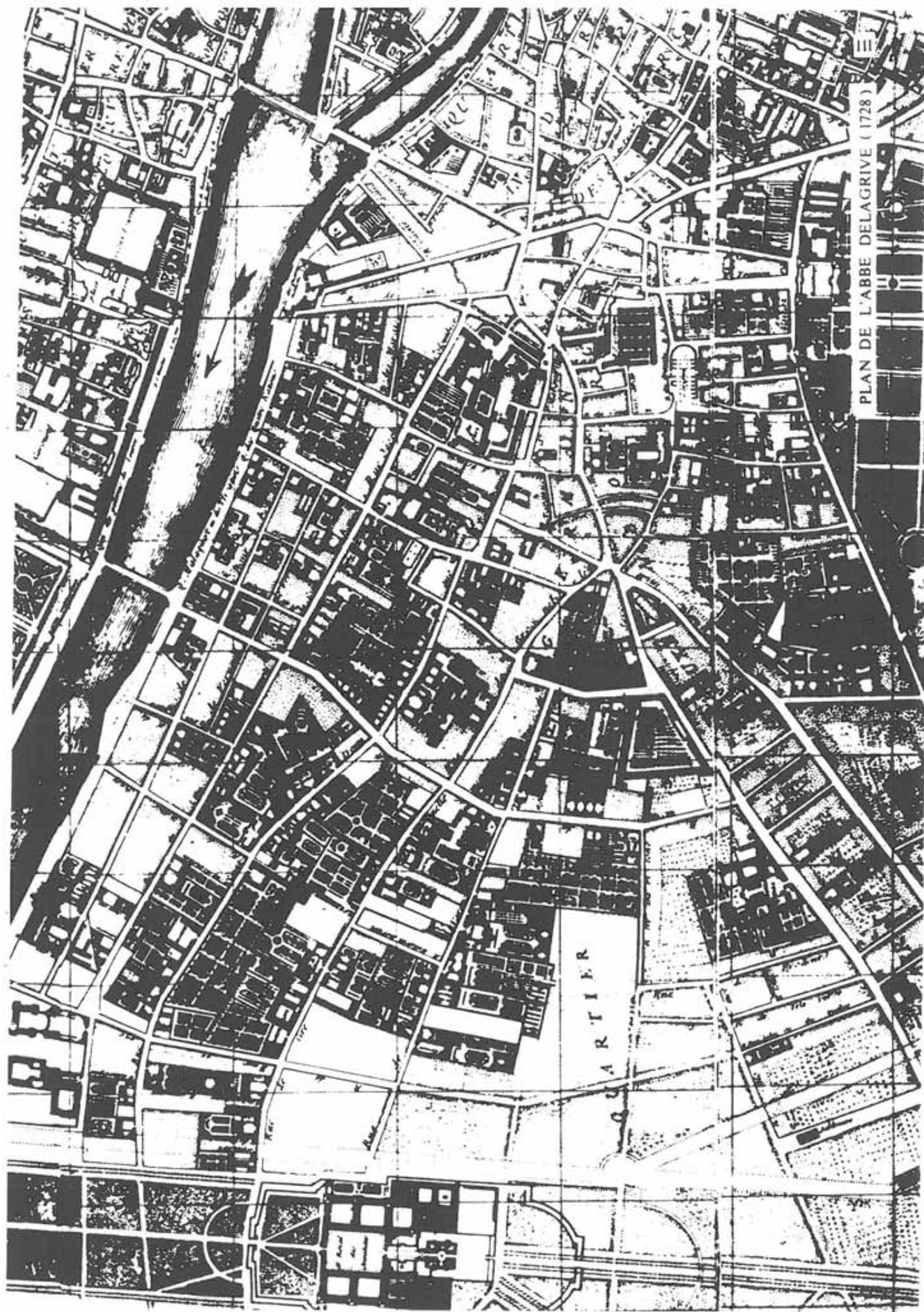




ESPLANADE DES INVALIDES  
vers 1830



JARDIN DE L'HOTEL DE ROQUELAURE (XVIII<sup>e</sup>)  
246, boulevard Saint Germain



PLAN DE L'ABBE DELAGRIVE (1728)



HOTEL DE GOURGUES  
Façade sur jardin  
53.rue Saint Dominique

rue de Bourgogne, d'une part, avec le pont de la Concorde, face à la place de la Concorde et à la Madeleine d'autre part, le pont Royal dans l'axe du pavillon de Flore, le noviciat des Dominicains, l'institut des jeunes aveugles ;

- la zone des grands hôtels, si caractéristiques du 7ème arrondissement;
- les zones particulièrement intéressantes d'habitats des XVIIème et XVIIIème siècles, qu'il s'agisse du secteur irrigué par les rues de Lille, de Verneuil, de l'Université, des Saints-Pères, de Beaune et du Bac, d'un second secteur constitué plus au sud, au-delà du boulevard Saint-Germain, autour de la rue du Bac, de la rue de Grenelle et de la rue de Varenne, ou d'un troisième, centré sur le carrefour des rues de la Chaise, Saint-Guillaume, de Grenelle ;
- la zone d'habitat modeste des siècles classiques, qui est née du rassemblement des compagnons travaillant aux Invalides le long des rues qui s'appellent aujourd'hui Pierre Leroux et Rousselet ;
- le boulevard Saint-Germain ainsi que Saint-François Xavier et ses abords, compositions haussmanniennes ;
- les lotissements de la fin du XIXème siècle ou du début du XXème siècles;
- les quais, monde particulier inséparable du paysage général des berges et des ponts ;
- enfin, des rues, ou portions de rues, particulièrement intéressantes.

Une visite sur les lieux reste cependant indispensable pour bien ressentir et se laisser pénétrer de l'atmosphère d'un quartier riche en histoire et en belle architecture

#### IV - Les caractéristiques du secteur

##### La population

Il convient d'abord de rappeler qu'avec environ 28 000 habitants pour 194 hectares au recensement de 1982, c'est un secteur de faible densité (144 habitants à l'hectare) au sein du territoire parisien. C'est un secteur qui se dépeuple encore plus rapidement que l'ensemble du territoire parisien : il a perdu 13 % de sa population entre 1968 et 1975, et plus de 10 % de 1975 à 1982.

L'étude architecturale a permis d'individualiser des zones, par exemple : la zone d'habitat modeste ancien, la zone d'habitat assez dense des XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles, et la zone des grands hôtels.

L'étude statistique de la population dans ces mêmes zones, permet de constater, par exemple, que le sous-secteur Grenelle, peu dense, quartier des ambassades et des ministères, est habité par des familles en majorité aisées, aux enfants relativement nombreux et qui logent assez souvent chez elles leur domesticité.

On comprend aussi que la zone "Verneuil", qui présente des caractéristiques inverses, soit celle où le bouleversement, depuis les derniers recensements, est le plus sensible : quelques constructions, mais aussi un grand nombre de rénovation d'appartements, et donc une mutation de la population résidente.

Que la population soit relativement faible parce que dans l'ensemble la densité des constructions y est réduite en faveur de l'importance des jardins, c'est sans doute un atout et en tout cas l'un des éléments caractéristiques de la physionomie du secteur sauvegardé. Que la population résidente diminue au profit de l'accroissement des surfaces de bureaux, même si la présence de ceux-ci est également liée à une tradition déjà longue, c'est certainement, par contre, un danger pour la vie de la rue et pour l'animation des soirées et des fins de semaine.

##### Les ministères

Chacun sait que se sont installés dans le secteur sauvegardé la Chambre des députés, l'hôtel du Premier ministre et un grand nombre de ministères groupés en particulier dans les rues de Grenelle, de Varenne, et Saint-Dominique.

La présence de ces grands services administratifs, de nombreuses ambassades, de bureaux privés et de professions libérales explique la particulière importance du secteur tertiaire dans le nombre des emplois.

## Le patrimoine culturel

Ce ne sont pas tant le musée Rodin ou les musées des Invalides, ni les bibliothèques, ou les centres culturels des ambassades étrangères, encore moins les salles de spectacles (presque inexistantes) qui caractérisent l'indéniable force culturelle du secteur. C'est bien plutôt la profusion d'objets anciens et d'oeuvres d'art qu'exposent antiquaires et galeries, c'est aussi la qualité et la richesse du patrimoine immobilier et, en quelque sorte, cette saveur XVIIIème siècle qu'on peut goûter au détour d'une rue, ou derrière un portail, cette présence de l'histoire liée au maintien des grands hôtels et des immeubles des congrégations religieuses.

## L'activité industrielle et artisanale

L'activité industrielle est nulle dans le secteur sauvegardé. Celle de l'artisanat est surtout liée, de façon non négligeable, à l'existence de métiers d'art dans le nord-est et de métiers de bâtiment dans le sud-ouest du secteur.

## L'équipement commercial

On relève la présence de cheminements commerciaux particuliers (comme la rue de Sèvres pour les commerces occasionnels) et, pour les commerces exceptionnels, le boulevard Raspail, le boulevard Saint-Germain, la rue des Saints-Pères, et le quai Voltaire. Les commerces quotidiens sont localisés, eux, dans les quartiers à dominante résidentielle, c'est-à-dire essentiellement des portions de la rue de Sèvres, de la rue du Bac, de la rue de Bellechasse, de la rue de Bourgogne et de la rue de Babylone. Il faut signaler à nouveau l'importance des galeries d'art et des antiquaires et la coloration particulière qu'apportent ces boutiques aux rues qu'elles jalonnent.

Enfin, les grands magasins du Bon Marché constituent le pôle commercial le plus important du secteur.

## L'enseignement supérieur et général

On trouve dans le secteur de grandes Ecoles d'importance nationale (E.N.A., Sciences-politiques, Ponts-et-Chaussées, E.S.S.E.C), l'Institut national des jeunes aveugles, le lycée Victor-Duruy et sept établissements privés d'enseignement secondaire et professionnel.

A l'échelle des quartiers, il existe treize écoles élémentaires (dont huit privées) et cinq maternelles (dont deux privées).

## Les équipements sanitaires et sociaux

A côté de l'hôpital Laënnec et de l'institution nationale des Invalides, il existe trois cliniques privées.

Les crèches sont au nombre de 2 (dont une privée).

### Les équipements sportifs

L'équipement se limite à une piscine flottante et un club sportif.

### Les espaces verts

Les espaces verts publics absorbent 41 070 m<sup>2</sup>, répartis en sept squares, mais deux seulement d'entre eux occupent une position centrale dans le secteur ; ils sont par ailleurs peu adaptés aux jeux des enfants. A proximité immédiate, par contre, s'offrent de vastes espaces libres (esplanade des Invalides, quais, jardin des Tuileries, larges avenues).

Enfin, les cours et les jardins privés qui totalisent plus de 400 000m<sup>2</sup> (chiffre exceptionnel pour Paris) contribuent fortement à marquer la physionomie du secteur même s'ils restent inaccessibles au public et ne se laissent pas deviner par le passant.

### Les transports

S'il est un domaine dans lequel le poids de l'agglomération qui enserme le secteur sauvegardé se fait sentir, c'est bien celui des transports.

On n'est pas surpris de constater que des flots compacts de véhicules envahissent les artères les plus larges, que les voies nord-sud sont très vite saturées, que les voies est-ouest, envahies par la circulation de transit, ont du mal à assurer la desserte des quartiers, enfin que le stationnement des voitures le long des trottoirs, particulièrement incompatible avec l'esprit d'un secteur sauvegardé, y est comme partout, systématique.

Il existe deux parkings souterrains limitrophes (Invalides et boulevard Saint-Germain). Dans le secteur, le parking Boucicaut offre 750 places, le parking Montalembert 430 places, le parking de la rue de Champagny 110 places.

Métro et bus, quant à eux, ne desservent pas d'une façon vraiment satisfaisante la partie centrale du secteur, où pourtant les emplois administratifs sont nombreux.

S.N.C.F. : La ligne C du R.E.R., créée par la jonction Invalides-Orsay traverse le nord du secteur. La gare du quai d'Orsay et la gare des Invalides, elle-même reliée au réseau métropolitain, desservent les banlieues sud-est et sud-ouest.



I - Les objectifs

L'objectif majeur, à n'en pas douter, est celui de la protection. Contrairement à d'autres secteurs sauvegardés, l'esprit n'est pas véritablement dans le 7ème arrondissement à la reconquête. D'une façon générale, ministères, ambassades, congrégations religieuses, particuliers conscients de la valeur de leur patrimoine, ont souvent su préserver l'essentiel des édifices et jardins. On regrettera évidemment toujours la disparition de tel ou tel hôtel prestigieux, ou le coup de sabre porté au tissu d'un quartier par les percées haussmanniennes. Il s'agit maintenant de faits acquis, dont même certaines résultantes, reflet d'une époque plus récente mais également cohérente, doivent à leur tour être protégées.

La mise en valeur d'un certain nombre de bâtiments, quelquefois peu connus malgré leur intérêt, est prévue et définie par le remodelage de leur environnement. Mais il s'agira souvent de mesures ponctuelles, d'écrêtement, de destruction de petites constructions parasites, de soins à apporter à l'épiderme des constructions ou à la conception des boutiques.

Et l'on sait bien que préserver un environnement urbain marqué de grandeur et de sensibilité, c'est déjà faire beaucoup pour la qualité de la vie.

Il convient ensuite d'obtenir un équilibre des diverses activités et catégories socio-professionnelles, équilibre qui existait il y a encore peu d'années, mais que la disparition de bon nombre de logements au profit des bureaux mettrait vite en péril. Le secteur sauvegardé ne s'aurait être abandonné à la tristesse administrative ni à la brutalité du tourisme-roi. Il y a de la place pour des habitants, et des habitants de toutes catégories sociales, des emplois, des commerces et des activités culturelles. La vocation du secteur reste sans doute d'abriter des ministères et ambassades dont certains services de prestige trouvent tout naturellement leur place dans les hôtels particuliers qu'ils gardent vivants, mais dont les prérogatives doivent être oubliées lorsqu'ils risquent de défigurer ou d'étouffer ces mêmes hôtels dans leur désir d'expansion.

Il convient, enfin, de se conformer aux principales orientations définies par le schéma directeur de Paris.

Ces orientations sont les suivantes :

- a) - maintenir la fonction résidentielle de Paris dans son importance et sa diversité ;
  - . en freinant la régression de la population,
  - . en empêchant certaines fonctions (tertiaire notamment) de s'installer au détriment de la fonction résidentielle et de compromettre ainsi l'agrément et l'animation de la Ville ;

b) - protéger et réanimer le centre historique :

- . en appliquant des mesures adéquates de protection du patrimoine architectural, qu'il convient de restaurer,
- . en évitant la transformation sociologique des quartiers,
- . en sélectionnant les activités et en favorisant l'animation urbaine ;

c) - améliorer la qualité du cadre de vie :

- . en adaptant les équipements publics aux besoins de la population,
- . en développant les espaces verts publics et en protégeant les espaces verts privés,
- . en donnant la priorité aux transports en commun, de façon à décourager l'utilisation de la voiture individuelle pour les migrations domicile-travail,
- . en favorisant la circulation des piétons.

## II - Les moyens

Les dispositions principales traduites par le P.S.M.V. sont les suivantes :

La fonction résidentielle doit être privilégiée sur l'ensemble du territoire que couvre le P.S.M.V., mais on distinguera cependant deux zones de caractères sensiblement différents :

- . la zone U.S.S.G. - A, englobant deux groupes d'îlots, le premier situé au nord-est du secteur, de part et d'autre de la rue de Verneuil, le second au sud-ouest, de part et d'autre de la rue Pierre-Leroux; cette zone fait apparaître, sur un support parcellaire morcelé, une forte densité de constructions anciennes et modestes ;
- . la zone U.S.S.G. - B, plus aérée, plus verte aussi, comprenant le reste des îlots du périmètre sauvegardé, et qui recouvre ainsi le quartier des ambassades et des ministères, et celui des grands hôtels.

Il est apparu important de traiter différemment ces deux zones, et c'est ce que fait le règlement en les soumettant à des dispositions adaptées à leurs caractéristiques propres, notamment en ce qui concerne les densités de construction permises.

La création ou l'extension de bureaux privés est dissuadée par l'application d'un coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) très faible.

Par contre, les organismes d'intérêt national ou international bénéficieront de la faculté de procéder à l'amélioration des locaux qu'ils occupent dans la limite du C.O.S. de fait.

On permettra aussi aux ambassades, ou autres organismes d'intérêt international, de continuer à s'installer dans des hôtels qu'ils sont souvent seuls à même de faire revivre dans leur rôle de représentation.

- . les commerces bénéficient, dans tout le secteur sauvegardé, du C.O.S. affecté à l'habitation.
- . les équipements publics existants sont complétés par des réserves foncières destinées à trois nouveaux jardins d'une superficie totale de 3340 m<sup>2</sup>.
- . deux nouveaux cheminements piétonniers qui permettront aux piétons d'apprécier des jardins et des façades invisibles de la rue :
- . entre la rue du Bac, la rue de Grenelle et le boulevard Raspail, au travers de l'îlot de la fontaine de Grenelle,

. entre l'impasse de la Visitation et la rue de Bellechasse, derrière le ministère des anciens combattants,

Quant à la circulation, pour préserver le caractère du secteur sauvegardé, la plupart des alignements de fait ont été maintenus. D'autres mesures ne pourraient qu'être liées à une politique d'ensemble concernant le centre de Paris, telle que le coup d'arrêt à l'extension de la voie sur berge rive gauche (qui aurait intéressé en partie le secteur sauvegardé) peut la faire pressentir.

En ce qui concerne le stationnement, certaines réalisations ont été menées à bien dans un passé récent, tels la création du parking public de la rue de Champagne ou l'aménagement du parc de stationnement réservé aux membres de l'Assemblée nationale, sous la cour du palais Bourbon. D'autres réalisations pourraient être envisagées pour atténuer le stationnement abusif des automobiles, par exemple dans l'îlot Pentémont, où pourrait être trouvée une capacité de 120 places. Par ailleurs, il conviendra d'assurer le stationnement des véhicules aux abords du musée du XIXème siècle, aménagé dans l'ancienne gare d'Orsay.

On peut recommander également la réalisation de garages résidentiels à l'intention des riverains à l'occasion notamment des aménagements d'ensemble.

Des voies publiques ont déjà été réservées aux piétons: la rue Récamier et la place Jacques Bainville.

Le passage de la Visitation est également à traiter en voie piétonnière, pour assurer la continuité avec le cheminement piétonnier qui doit traverser l'îlot Pentémont.

Il est suggéré également de faire l'expérience progressive d'une interdiction de la circulation automobile à certaines heures de la journée, dans certaines rues, là où le commerce d'art et de luxe est le plus répandu.

Fondé sur cet ensemble d'idées directrices et de localisations d'équipements, le plan de sauvegarde et de mise en valeur va définir avec précision, les mesures de protection et les règles de construction.

Il fixe également les principes d'organisation urbaine susceptibles de garantir la mise en valeur de ce secteur, et les règles strictes destinées à protéger le patrimoine architectural existant sans pour autant interdire toute édification de bâtiments nouveaux, ni empêcher les expressions d'architecture actuelle.

Il n'est pas inutile de rappeler ici à nouveau certaines notions.

Dans le secteur sauvegardé du 7ème arrondissement, il n'apparaît pas nécessaire de procéder sur une grande échelle à une reconquête du sol, ni à des bouleversements importants des espaces bâtis ou non bâtis dans le but de transformer les conditions de circulation ou d'assurer la salubrité des quartiers.

En conséquence, plans et règlement s'attachent d'abord à préserver les façades, toitures, porches qui font le paysage urbain, à dégager les volumes intéressants soit par la suppression de constructions adventices fâcheuses, soit par des écrêtements, soit par la restauration d'un épiderme intéressant.

Parallèlement, ils définissent les possibilités de construction par des mesures dont la nature varie suivant la localisation. Il n'existe pratiquement pas d'espace libre à bâtir. Par contre, bon nombre d'édifices sans intérêt particulier peuvent être remplacés, si leur propriétaire le désire, par des constructions neuves. Se posent aussi le problème du remplacement des quelques bâtiments dont la démolition est souhaitée (la plupart des terrains comportant un tel immeuble devant toutefois demeurer des espaces libres), et le problème des sous-secteurs d'aménagement d'ensemble.

Pour contrôler et maîtriser l'évolution du patrimoine bâti, il conviendra donc le plus souvent, comme pour un P.O.S., d'appliquer l'ensemble des prescriptions inscrites au règlement:

- alignement imposé,
- coefficient d'occupation des sols (C.O.S.),
- plafond général de hauteur,
- gabarit-enveloppe,
- marges d'isolement,
- règles de prospectes, etc...

Il n'est pas sans intérêt, peut être, de rappeler que les règlements de voirie ne sont pas une invention récente. Pour ne citer que la dernière décision de l'ancien régime en la matière, les lettres patentes du roi Louis XVI, du 25 août 1784, définissaient avec précision hauteurs des façades et des toitures (permettant des constructions relativement élevées sur les voies étroites, mais fixant un maximum relativement bas, même sur des voies très larges). De même, sur le quai d'Orsay, un arrêt du Conseil d'Etat du roi, en date du 20 décembre 1717, donne des règles strictes (dont il serait illusoire de vouloir s'inspirer aujourd'hui) pour assurer au Louvre un environnement particulier.

La seule architecture ordonnancée existant dans le secteur sauvegardé (elle est préservée, bien entendu) est celle de la place du Palais-Bourbon, avec l'amorce de la rue de Bourgogne.

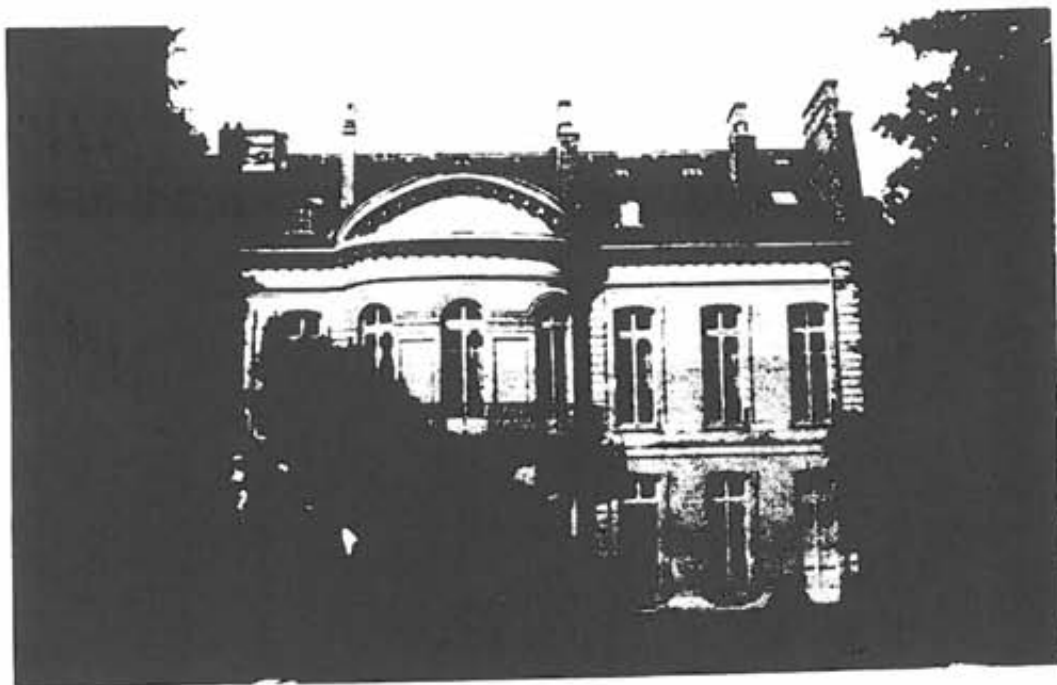
Le plan de sauvegarde et de mise en valeur du 7ème arrondissement, se présente donc, en définitive, comme un plan d'occupation des sols, mais avec, toutefois, cette différence essentielle de se trouver assorti de prescriptions architecturales nombreuses et de mesures spéciales concernant la conservation de bâtiments anciens intéressants ou la démolition d'éléments rapportés.



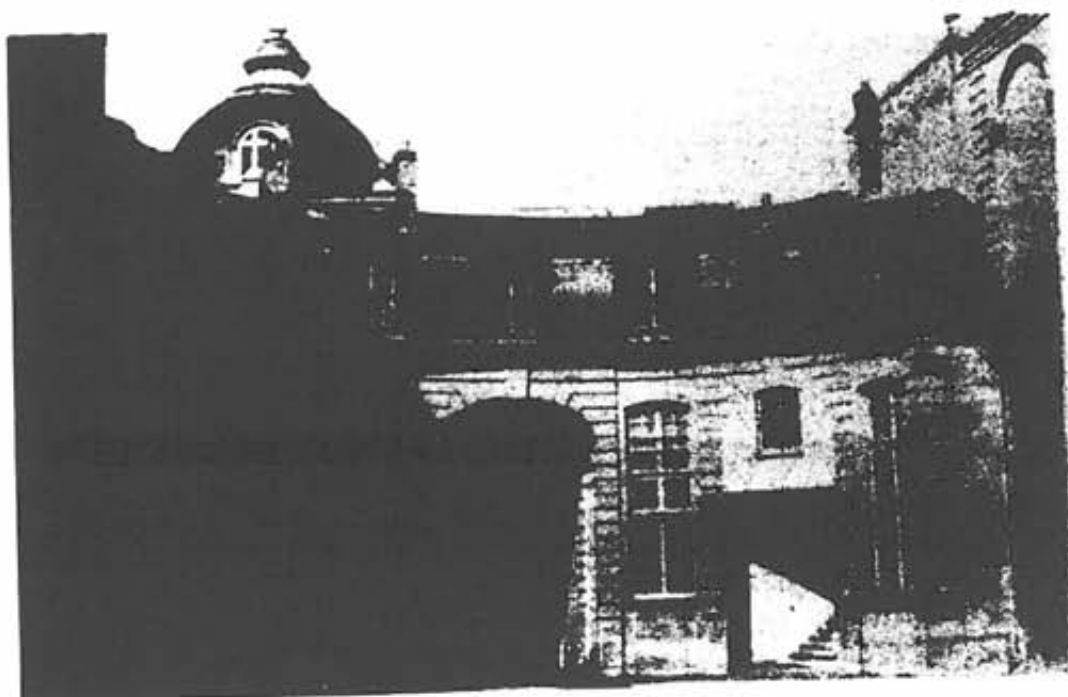
HOTEL LEFRANC DE POMPIGNAN  
Facade sur cour  
7, rue Monsieur



MINISTERE DES AFFAIRES EXTERIEURES  
Facades rue Robert Esnault Pelterie et rue de l'Université

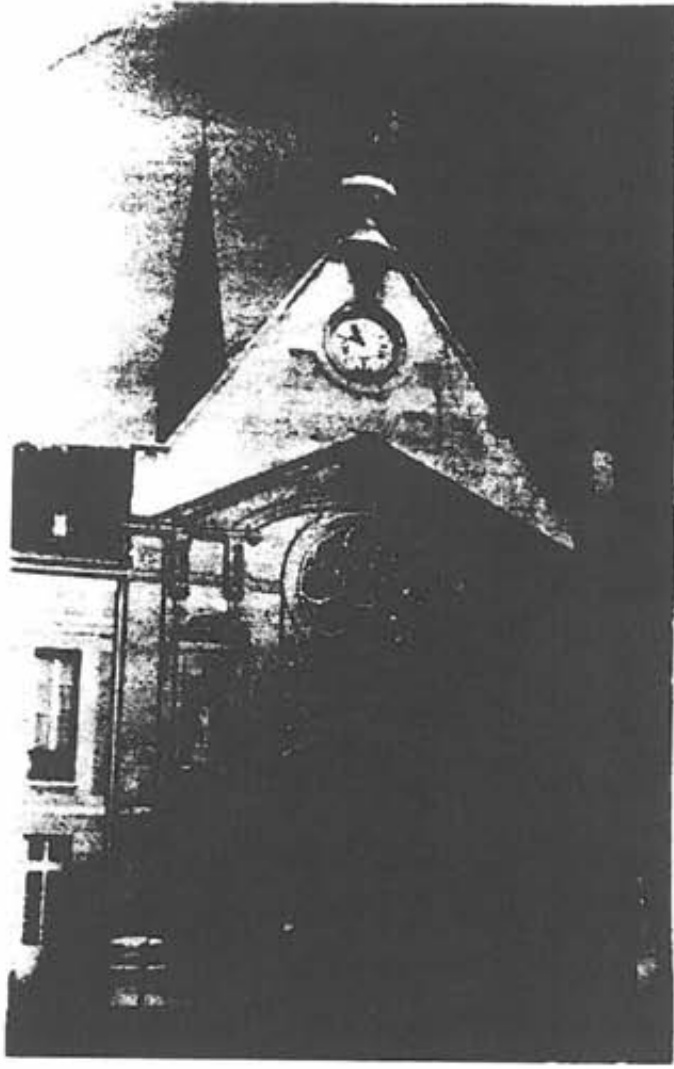


HOTEL DE BEAUFFREMONT  
 Facade sur jardin  
 87, rue de Grenelle

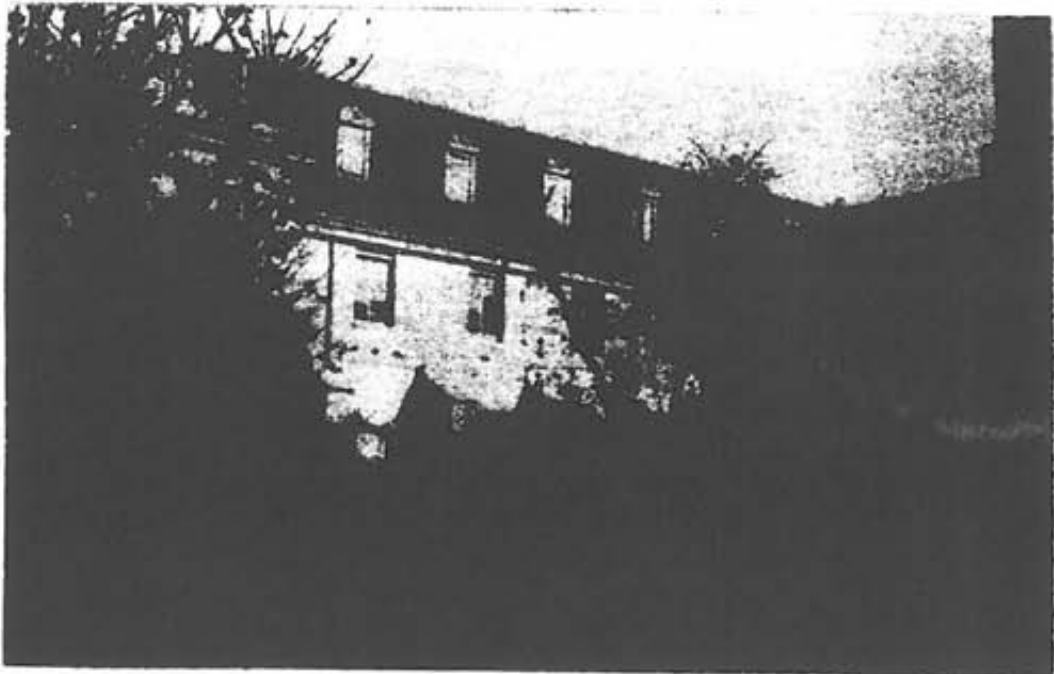


HOTEL DE BEAUFFREMONT  
 Facade sur cour  
 87, rue de Grenelle

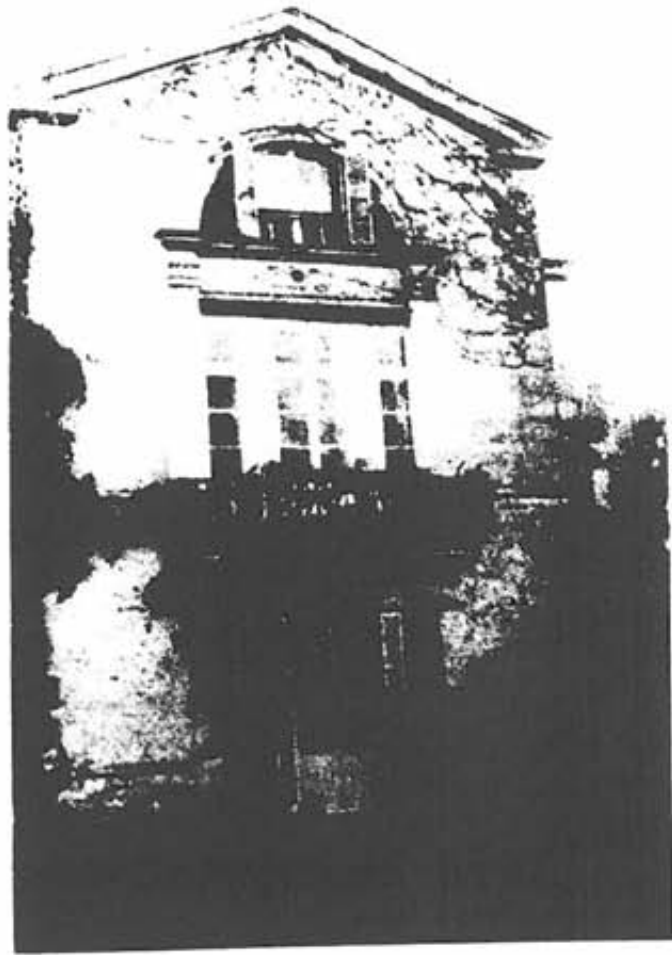




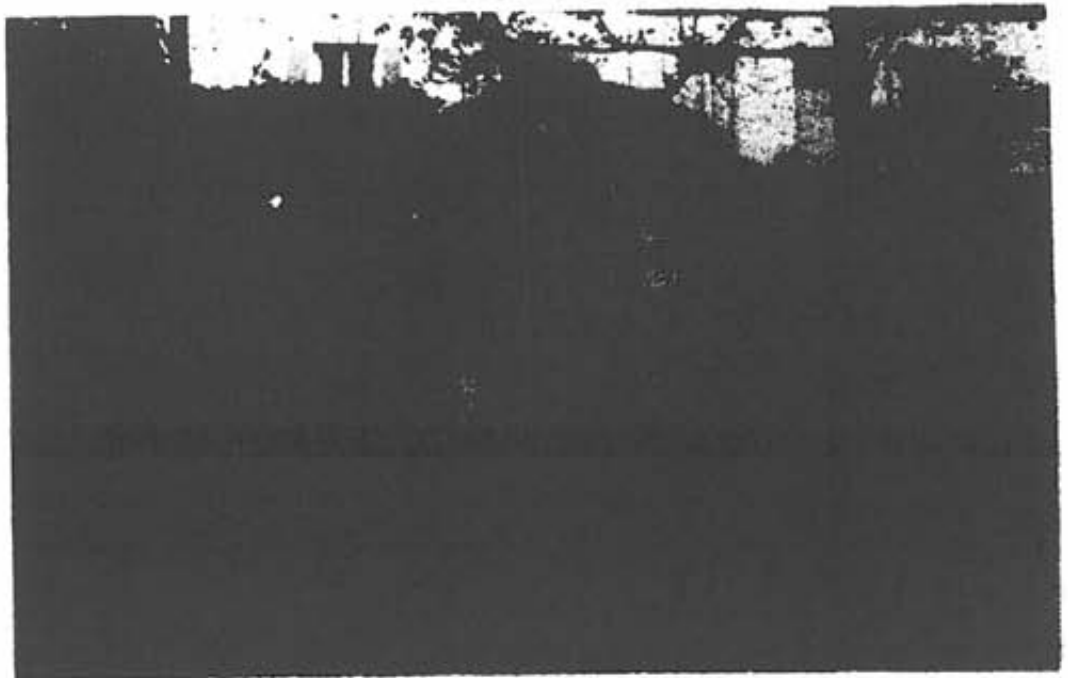
HOPITAL LAENNEC Chapelle  
42, rue de Sèvres



HOPITAL LAENNEC  
42, rue de Sèvres



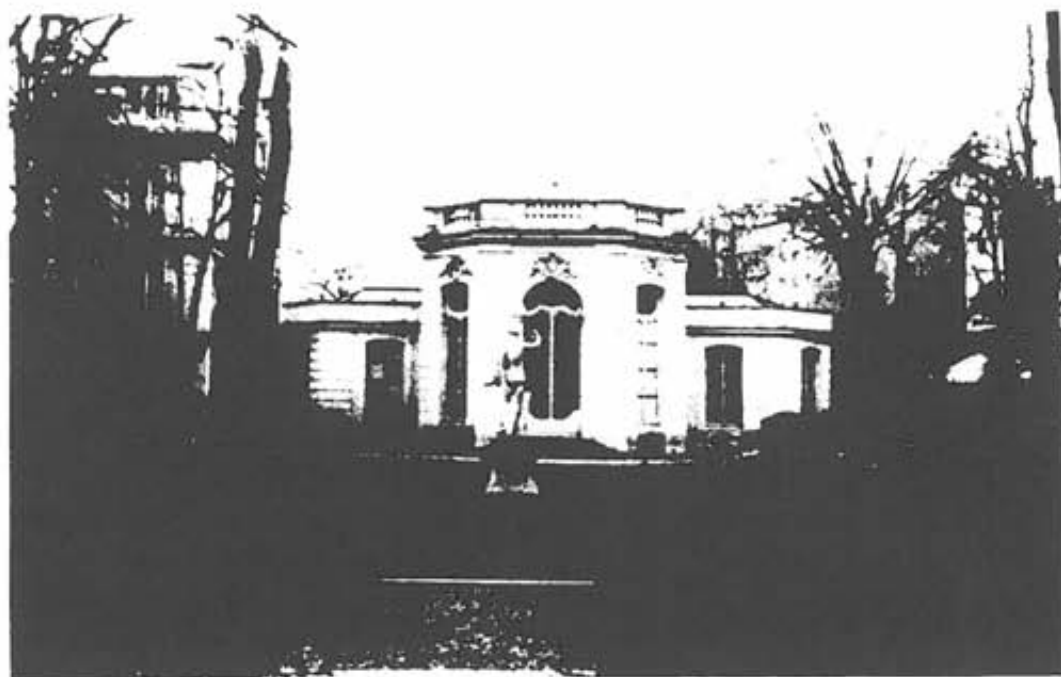
110, rue du Bac  
Facade sur jardin



21, rue Saint Dominique  
Fontaine sur cour



HOTEL DE MATIGNON  
Facade sur jardin  
57, rue de Varenne



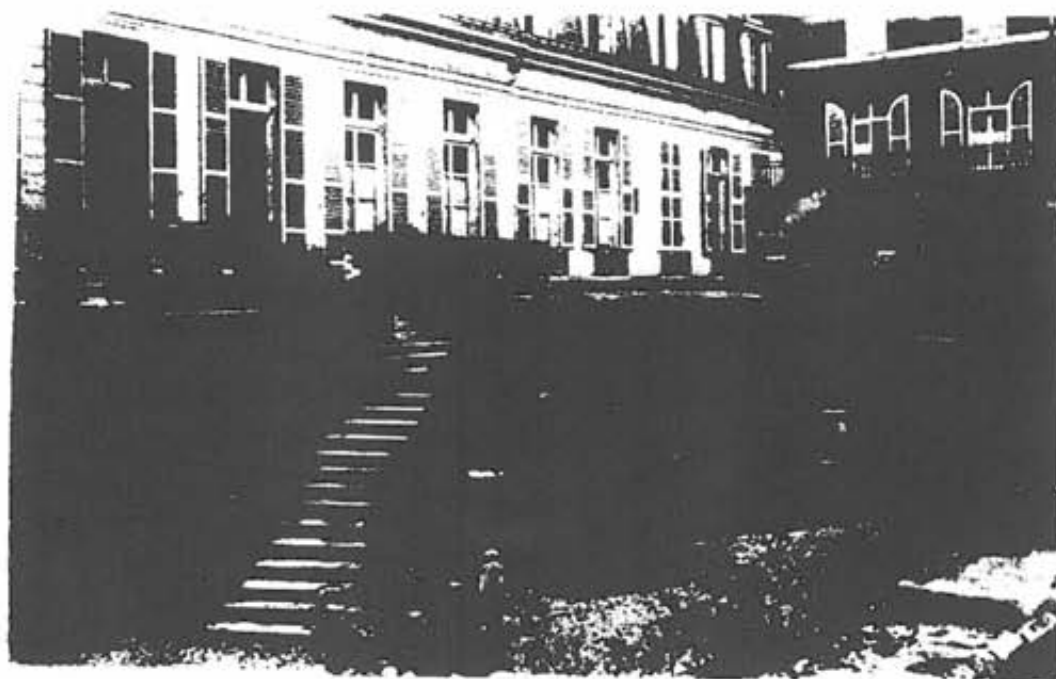
HOTEL DE MATIGNON  
L' Ermitage  
57, rue de Varenne



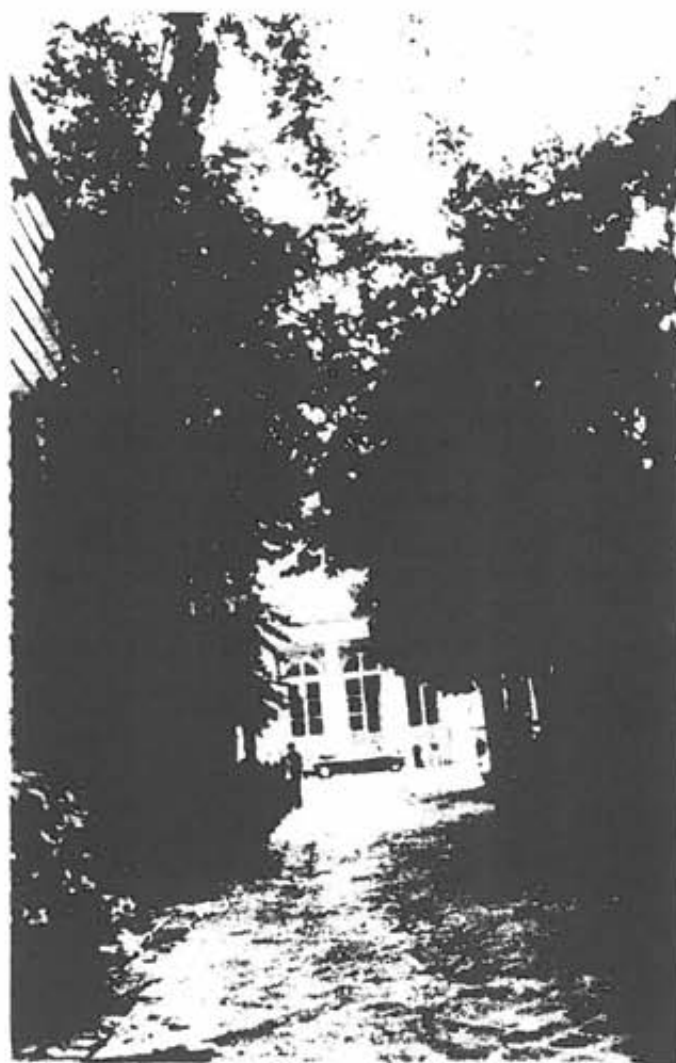
42, rue de Verneuil



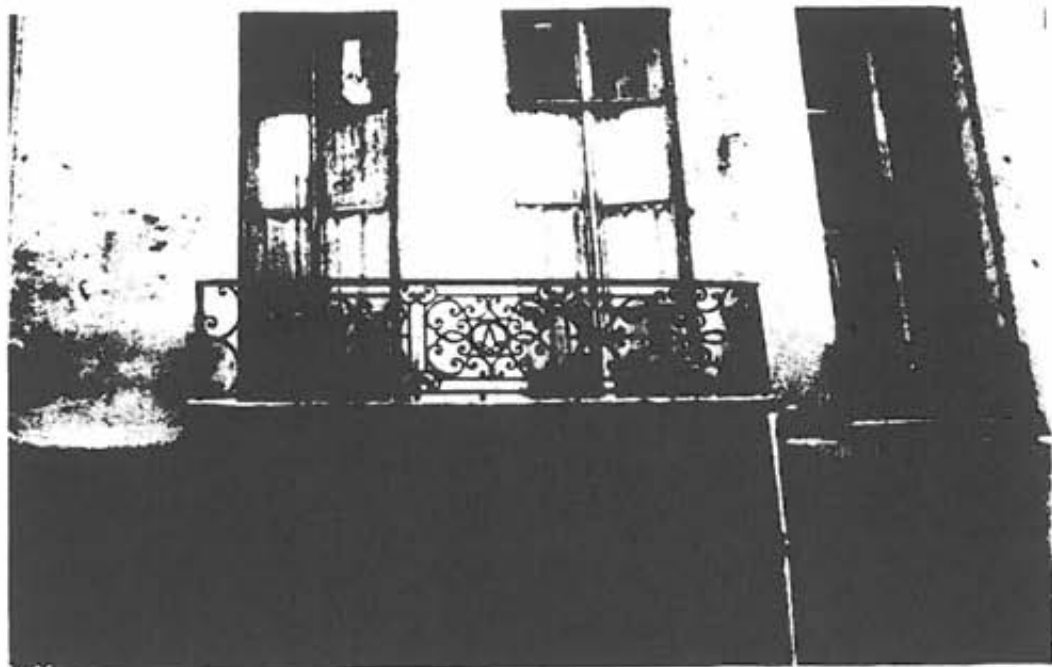
Rue du Pré-aux-Clercs



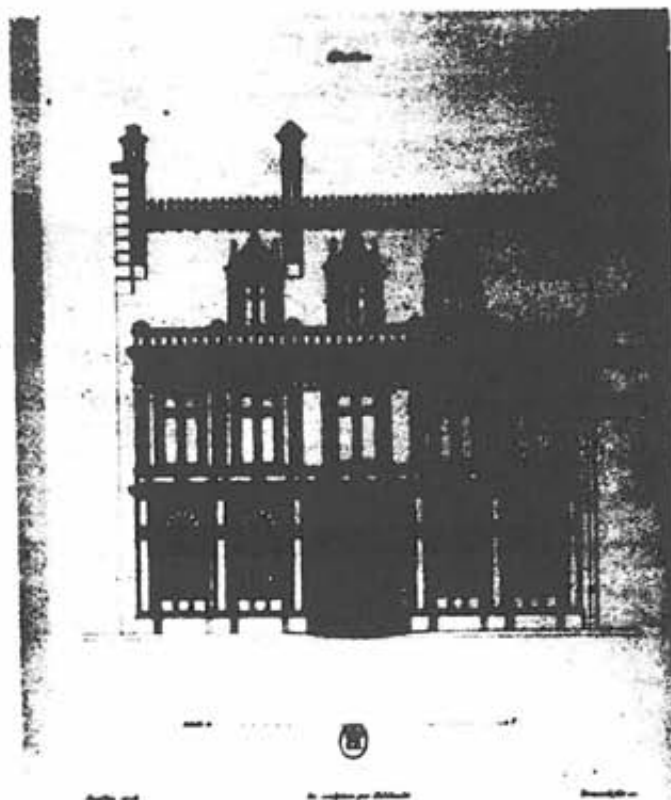
MAISON DES FILLES DE LA CHARITE  
136, 140, rue du Bac



HOTEL DE MONACO  
57, rue Saint Dominique



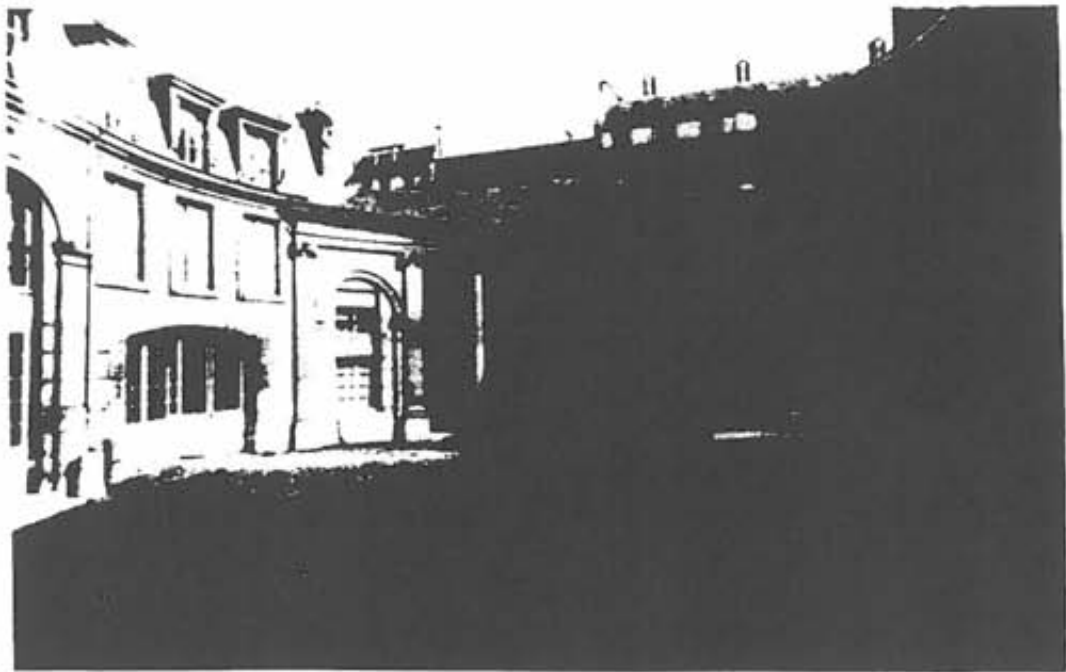
HOTEL DE SEGUR  
Balcon en fer forgé  
97, rue du Bac



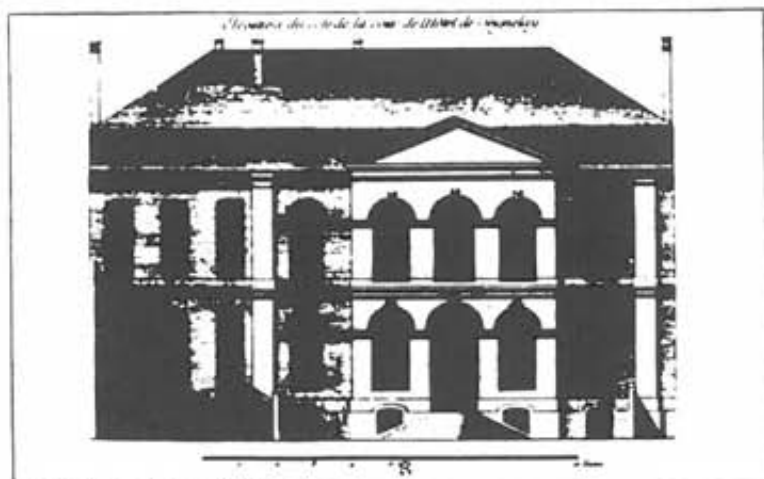
8, rue Vaneau



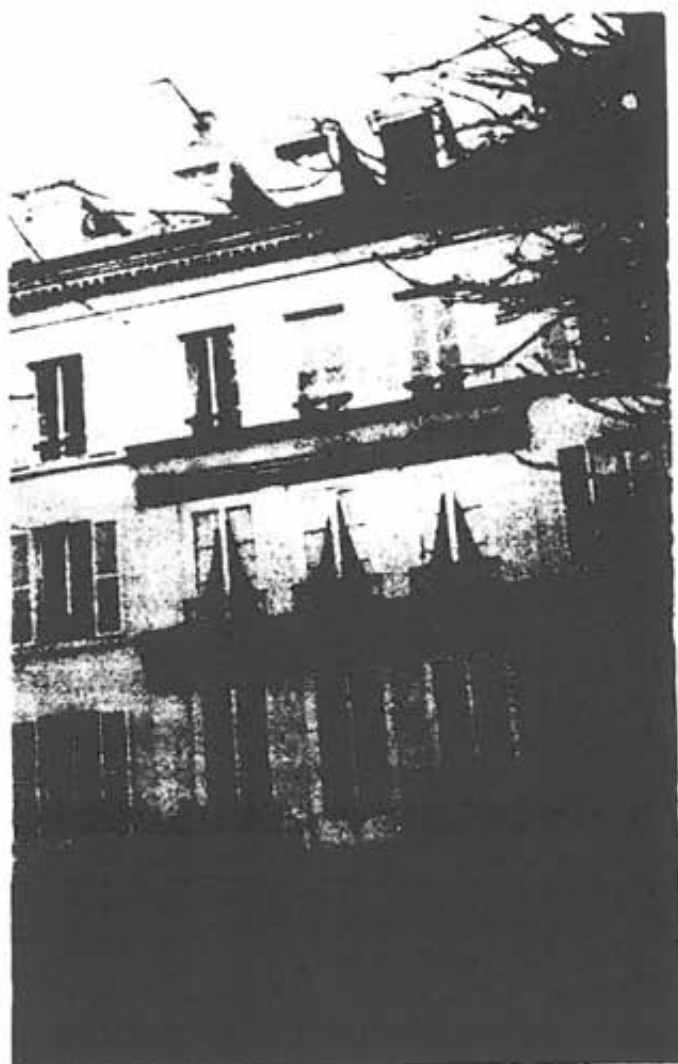
ANCIENNE ABBAYE DE PENTEMONT  
106, rue de Grenelle



HOTEL AMELOT DE GOURNAY  
1, rue Saint Dominique

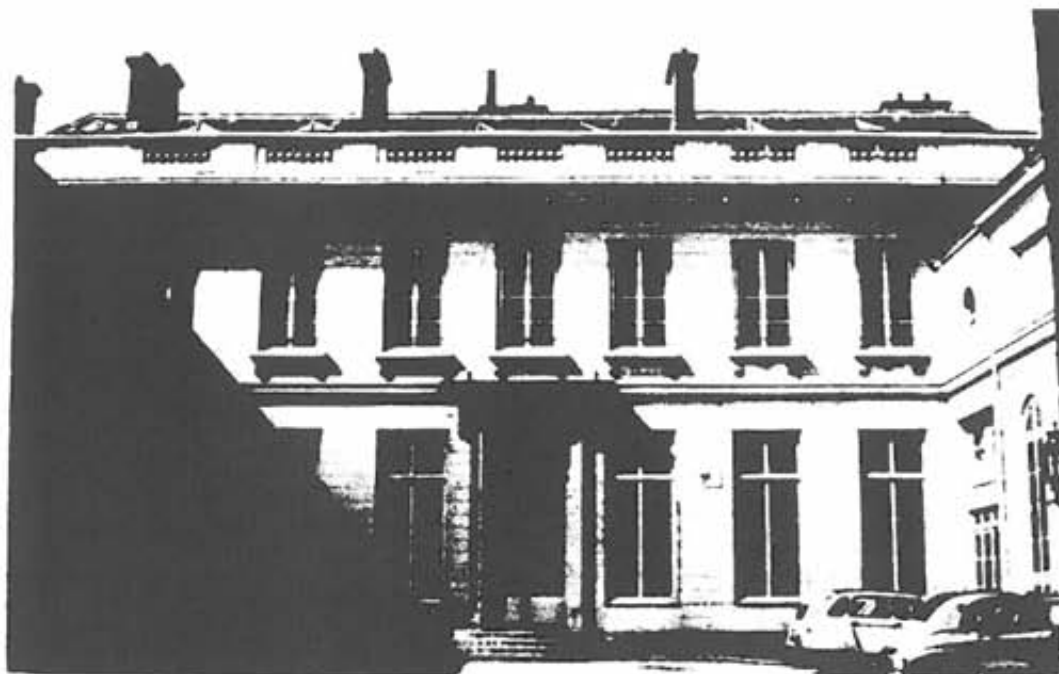


HOTEL DE SEIGNELAY  
Facade sur cour  
80, rue de Lille

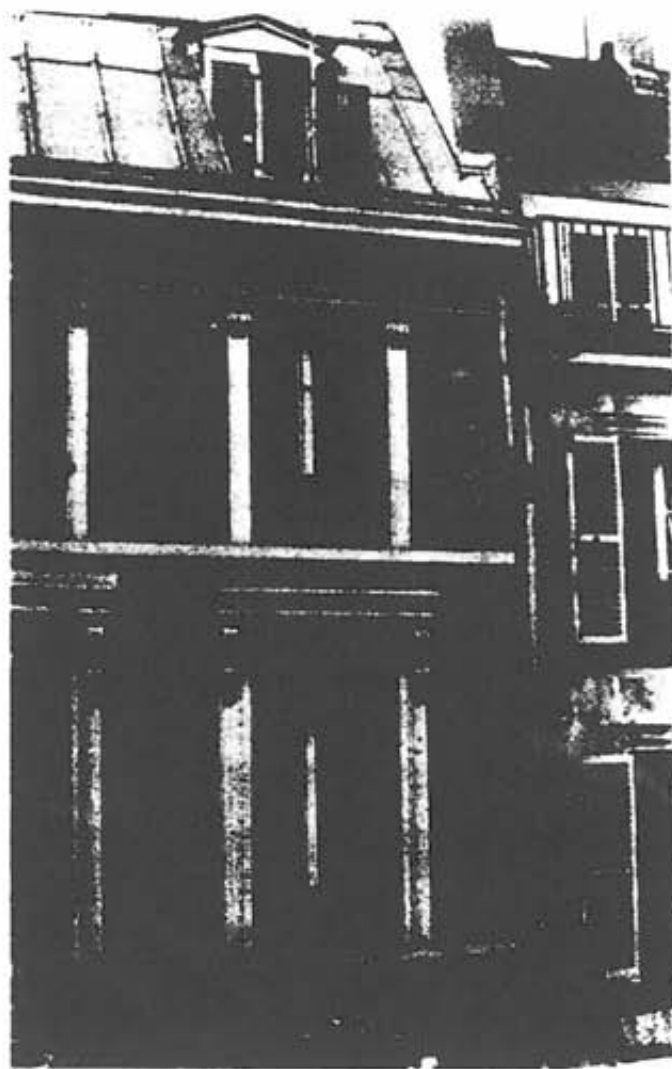


Facade sur jardin  
96, rue de Grenelle





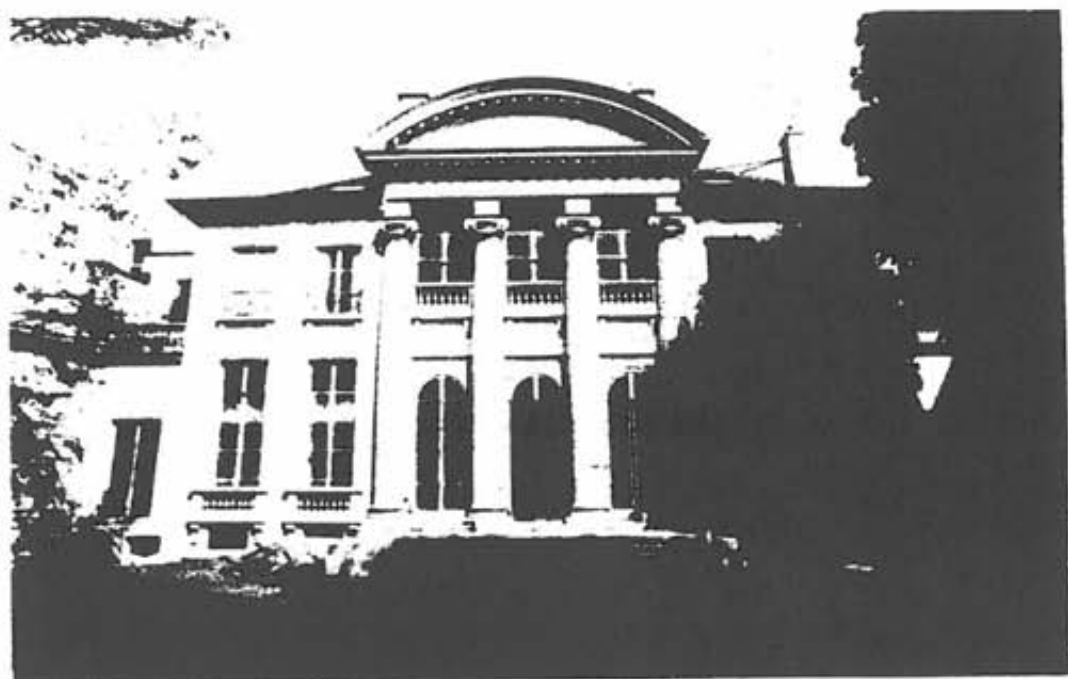
HOTEL DE BOURBON - CONDE  
Façade sur cour  
12. rue Monsieur



16. rue du Pré aux Clercs



HOTEL DE MAILLEBOIS  
Facade sur cour  
102, rue de Grenelle



HOTEL DE JARNAC  
8, rue Monsieur

L'état relativement satisfaisant du patrimoine, le consensus général, aussi, d'une opinion intéressée par les réalisations du quartier du Marais et de plus sensibilisée aux problèmes de l'environnement, et enfin, l'ensemble des mesures et dispositions qui viennent d'être exposées, devraient assurer un plein succès à la protection et la mise en valeur du secteur sauvegardé du 7ème arrondissement de Paris, l'un des sites les plus prestigieux de la Capitale, le "noble faubourg", qui survit à l'ombre du dôme de l'hôtel royal des Invalides.

## NOTES ANNEXES

### 1° - Les sous-secteurs d'aménagement d'ensemble

Trois sous-secteurs d'aménagement d'ensemble ont été définis sur lesquels des transformations peuvent être admises.

C'est aux concepteurs, une fois le programme entièrement précisé, qu'il appartiendra de laisser libre cours à leur imagination, dans le respect des procédures applicables et en se conformant à l'esprit de sauvegarde et de mise en valeur qui prévaut dans l'ensemble du secteur.

Il est précisé à cet égard que le plan d'aménagement des sous-secteurs devra être arrêté dans les conditions prévues à l'article R 313-20 du code de l'urbanisme, après avis de la commission locale des secteurs sauvegardés, enquête publique, délibération du conseil de Paris et avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés.

#### A - Sous-secteur de l'hôtel de Noirmoutiers

Le sous-secteur considéré est situé dans l'îlot Saint-Dominique-Grenelle-bourgogne-Constantine, et comprend les terrains de la préfecture de région (l'hôtel de Noirmoutiers, classé monument historique, et son jardin) et ceux de l'Institut géographique national. L'I.G.N. dispose de bureaux au 140 rue de Grenelle et d'ateliers qui occupent le reste d'une propriété en forme d'équerre, avec accès secondaire 26 rue de Bourgogne.

Les ateliers actuels sont abrités par des bâtiments sans grande valeur architecturale et par un ancien manège militaire dont l'intérieur a été complètement transformé. On peut surtout leur reprocher de séparer les jardins qui se trouvent au centre de l'îlot, ceux de l'hôtel de Noirmoutiers, ceux du Crédit national, et ceux de l'hôtel Chanac-de-Pompadour (légation de Suisse).

Au plan restent inscrits une réserve pour espace vert public (pour une surface de 4 630 m<sup>2</sup>) ainsi qu'un accès piétonnier au 140 rue de Grenelle (servitude de passage sous le bâtiment).

Cet accès, venant en complément de celui du 26 de la rue de Bourgogne, où les constructions basses sur rue seraient supprimées, assurerait une possibilité de cheminement à l'intérieur de l'îlot, dans une zone de calme et de verdure.

Il est suggéré, une mise en valeur selon un plan d'îlot et un programme à mettre au point ultérieurement.

L'hôtel de Noirmoutiers serait débarrassé de quelques constructions adventices. On pourrait éventuellement attribuer à la préfecture de région qui l'occupe des locaux supplémentaires constitués par les bureaux conservés au 136 bis de la rue de Grenelle.

## B - Sous-secteur Laënnec

La majeure partie de l'îlot compris entre les rues de Babylone et de Sèvres d'une part, et les rues du Bac et Vaneau d'autre part, est partagée depuis le XIXème siècle, entre deux grandes institutions. L'une d'elles, l'Hôpital Laënnec, fut fondée en 1634 sous le nom d'hospice des Incurables, établissement dont les bâtiments d'origine subsistent encore à peu près intégralement. Les espaces jadis dévolus aux cours et aux jardins ont été par contre progressivement occupés par des bâtiments hospitaliers ou de service sans grand souci esthétique et, sous la pression des besoins, sans plan d'ensemble.

L'autre établissement est la maison-mère des soeurs de Saint-Vincent-de-Paul, dont les constructions sont situées dans la partie est de l'îlot avec entrée rue du Bac. Une partie des bâtiments est construite en mitoyenneté avec les communs de l'hôpital Laënnec. Juxtant le terrain de celui-ci le parc des soeurs s'étend d'est en ouest le long de la rue de Babylone.

En outre, trois angles de l'îlot sont occupés par des immeubles d'habitation tandis que le nouveau magasin du Bon Marché s'étend sur la parcelle située à l'angle des rues du Bac et de Sèvres.

Le secteur étudié concerne le magasin du Bon Marché, une petite partie du terrain (occupé par des bâtiments sans intérêt particulier) des Filles de la Charité, accessible par le 140 rue du Bac, l'hôpital Laënnec, les petites enclaves du 42 bis rue de Sèvres (métro et fontaine) et des 83 et 85 rue Vaneau, le bâtiment du 3 impasse Oudinot, enfin le parc des Filles de la Charité et le jardin public qui s'étend du 25 au 31 rue de Babylone.

L'aménagement de ce secteur peut être scindé en deux chapitres:

### 1° - Espace vert-public :

Une partie du parc des soeurs de Saint-Vincent-de-Paul a pu être, en 1978, convertie en jardin ouvert au public, avec des aménagements provisoires. La réalisation définitive serait à mener à bien dans le respect du caractère de l'environnement.

Il serait souhaitable qu'un cheminement permette de joindre l'accès prévu par la rue de Babylone à une entrée principale qui, ménagée impasse Oudinot, tout près de la rue Vaneau, serait tournée vers un quartier plus habité.

### 2° - Remise en valeur de l'ancien hospice des Incurables

Il est probable que les bâtiments du XVIIIème siècle, aussi bien que les constructions plus récentes, seront abandonnés dans un délai plus ou moins court par les services proprement hospitaliers, à la recherche d'installations plus modernes.

Il sera possible d'envisager des solutions diverses pour l'utilisation des bâtiments à conserver et des terrains : soins du 3ème âge, et autres équipements publics destinés à satisfaire les besoins du quartier. Des garages annexes souterrains pourraient aussi être réalisés à l'occasion de l'aménagement de l'îlot.

Les constructions nouvelles restent subordonnées à l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble du secteur dans les conditions prévues à l'article R 313-20 du code de l'urbanisme.

#### C - Sous-secteur Saint-Thomas d'Aquin

Ce secteur est situé dans l'îlot délimité par le boulevard Saint-Germain, la rue du Pré-aux-Clercs, la rue de l'Université, la rue Sébastien-Bottin, la rue Montalembert, la rue de Gribeauval et la rue Saint-Thomas-d'Aquin.

La zone touchée par ce secteur épouse en général les façades sur jardin des immeubles bordant les rues. Elle comprend en particulier l'église, les bâtiments du cloître et, pour permettre un accès au centre de l'îlot, le 10 rue du Pré-aux-Clercs et les 1 et 3 rue Montalembert.

Au centre se tiennent en effet, les anciens bâtiments conventuels des Jacobins (milieu du XVIIIème siècle), non accessibles au public actuellement, ainsi que d'importantes constructions du XIXème siècle.

Le P.S.M.V. réserve d'ores et déjà la possibilité d'aménager un square de 1250 m<sup>2</sup> au nord du cloître, dont l'accès se ferait par l'actuel cul-de-sac de la rue Sébastien Bottin, après suppression d'un immeuble bas (un niveau sur rez-de-chaussée) et sans caractère.

Par ailleurs, lors du départ de l'administration militaire, un plan d'aménagement d'ensemble devra être arrêté dans les conditions prévues à l'article R 313-20 du code de l'urbanisme.

## 2° - La classification des immeubles.

Certains choix, propres au P.S.M.V., sont explicitées ci-après :

- **immeubles et espaces protégés en tout ou en partie au titre des monuments historiques.**

Cette catégorie reprend tous les immeubles exemptés de permis de construire en raison de la législation particulière qui leur est applicable.

- **immeubles ou façades à conserver et à restaurer.**

Cette catégorie ne préjuge pas forcément de la valeur de l'immeuble : tel immeuble à protéger ne serait pas inclus dans cette rubrique s'il était situé plus loin ou dans une autre rue.

La notion d'ensemble urbain, d'homogénéité du paysage, est ici fondamentale.

On rappellera à cet égard qu'en secteur sauvegardé, toute transformation intérieure des immeubles est subordonnée à l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France car il importe, d'une part, de conserver les éléments intéressants (escaliers, boiseries, cheminées, décors peints, etc...) et d'autre part, de s'assurer que les modifications intérieures envisagées sont bien compatibles avec l'esprit des façades. On ne saurait accepter par exemple que des planchers supplémentaires viennent apparaître derrière les fenêtres.

- **immeuble dont la démolition pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.**

Catégorie volontairement restreinte, elle concerne le plus souvent des bâtiments qui, au cours des âges, sont venus abusivement occuper des espaces libres ou étouffer d'autres édifices.

Le but n'est pas de spolier les propriétaires mais d'indiquer les éléments de construction dont la démolition pourra être imposée soit à la marge, si elles ne remettent pas en cause les conditions d'habitabilité de l'immeuble, soit par voie d'expropriation, si celle-ci s'avérait nécessaire.

Les conséquences de cette inscription sont l'exemption de permis de démolir, en application de l'article L 430-3-d du code de l'urbanisme et la mise en oeuvre des mesures de sauvegarde en cas de travaux qui n'auraient pas pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec ladite prescription ou qui ne serait pas sans effet à son égard.

- immeubles non protégés pouvant être conservés, remplacés ou améliorés.

La plupart de ces immeubles sont relativement récents (la majeure partie des bâtiments scolaires par exemple).

Quelques uns, antérieurs au XIXème siècle, sont défigurés et irrécupérables.

Leur localisation n'est qu'indicative et peut être librement modifiée dans le respect des articles 3 à 13 du règlement.

- emprises de construction imposées.

Ces emprises ont été limitées au maximum indispensable pour cacher un pignon, faire naître un volume nécessaire à la mise en valeur d'un ensemble (hôtel de Mailly-Nesle par exemple), ou pour améliorer l'aspect général de la rue.

- espace couvert par une protection particulière.

En raison des caractéristiques du secteur sauvegardé du 7ème arrondissement, des surfaces importantes entrent dans cette catégorie : il s'agit essentiellement des cours, qu'il importe de protéger de toute tentative de construction ; il s'agit aussi quelquefois d'espaces libres en bordure de rue, qu'il est intéressant de conserver parce qu'ils enrichissent la perspective.

L'intérêt de cette protection est qu'elle implique la conservation de l'espace libre, et s'étend à la façon dont le sol proprement dit est traité, ou à traiter.

- terrains boisés.

Il ne s'agit pas de bois, forêts ou parcs, à proprement parler mais de jardins urbains comportant un nombre raisonnable d'arbres et dont la situation est suffisamment importante pour qu'il apparaisse intéressant de les protéger au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

- espaces verts à protéger.

Cette catégorie concerne les pelouses ou jardins existants dont la disparition éventuelle ne doit pas être acceptée.

- espace vert à réaliser.

Ils recouvrent les emplacements où il convient de recréer un tissu de jardins qui a disparu, et ceux où il serait intéressant de remplacer par des aires plantées certaines emprises de constructions que l'on souhaite voir démolir. La plantation de ces espaces pourra notamment être réalisée à l'occasion du réaménagement des constructions de la propriété intéressée.



- modifications, écrêtements (lettre rouge M et E).

Ces prescriptions dont le contenu est défini pour chacun des immeubles concernés à l'annexe III du règlement, se rapportent à des bâtiments intéressants que des modifications de toitures, constructions parasites, surélévations, etc... sont venues affecter.

Elles répondent aux dispositions de l'article L. 313-1 (alinéa 4) du code de l'urbanisme...

" Le plan comporte notamment l'indication des immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits, ainsi que l'indication des immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées".

... et supposent, comme pour les immeubles dont la démolition pourra être imposée à l'occasion des opérations d'aménagement publiques ou privées, le respect du droit des propriétaires.

### 3° - Conseils pour la restauration

La forme d'un règlement ne permet pas de faire figurer dans ses articles les réflexions d'ordre architectural qui devraient normalement les accompagner. Aussi, les lignes qui suivent, en reprenant la classification du règlement relative aux servitudes d'architecture concernant le patrimoine ancien (U.S.S.G. 11.2 et suivants) donnent-elles, par leur référence à l'histoire de la construction, sur les principaux chapitres d'intérêt, l'esprit dans lequel devraient s'orienter les restaurations. Ces dernières devront être le résultat d'une analyse approfondie de chaque cas particulier. En plus du dossier documentaire établi pour l'analyse de l'état actuel du secteur sauvegardé une documentation abondante sur l'architecture ancienne a été réunie au centre de recherches des monuments historiques (Palais de Chaillot PARIS 75016) : elle constitue une masse de référence à laquelle il serait souhaitable de se reporter dans les cas les plus difficiles et pour les très beaux immeubles.

Il va sans dire qu'en la matière, l'esprit l'emportant sur la lettre, la discrétion et la sensibilité seront les meilleurs garants d'une bonne restauration, que celle-ci s'applique à un hôtel fastueux ou à une humble demeure.

#### **Façades d'habitations**

L'habitude était, au XVII<sup>ème</sup> siècle, d'utiliser les matériaux qui étaient les moins éloignés des chantiers et le plus facilement transportables. Cet usage s'est poursuivi jusqu'en 1914 environ.

Ceux-ci étaient choisis en fonction de la fortune des propriétaires et de la destination des immeubles à construire. La pierre de parement est demeurée de tout temps l'apanage des beaux hôtels ou édifices publics, le particulier moins riche se contentant le plus souvent du moëllon recouvert d'enduit.

Une distinction semble s'être faite entre l'enduit chaux et sable pour les édifices appartenant aux classes financièrement les plus favorisées, et l'enduit de plâtre gros, qui se retrouve sur presque toutes les maisons de moindre importance : facilement et rapidement mis en oeuvre, ce dernier revenait aussi moins cher car les carrières de gypse de Paris en fournissaient en abondance. La souplesse et la longévité de ce matériau le firent reconnaître de plus en plus comme un excellent moyen de revêtir les façades à petits frais ; les murs en pans de bois, interdits à Paris mais toujours utilisés, en furent recouverts pour se plier à la réglementation (1), mais il fut dès le XVIII<sup>ème</sup> siècle employé pour les enduits d'édifices même considérables. Il assurait aussi la liaison avec les parties en pierre, qui n'ont que rarement été traitées à la boucharde.

Seuls les enduits en plâtre pouvaient recevoir de la peinture.

### Le décor des façades

La manière de bien bâtir impliquait aux XVIIème, XVIIIème et même XIXème siècles de terminer un édifice par une corniche qui avait pour rôle de recevoir l'égoût des toitures et d'assurer une assiette plus importante aux différents éléments de la couverture.

Par la saillie sur la façade, elle la protégeait en partie de la pluie.

Cet élément de nos constructions d'autrefois était la plupart du temps exécuté avec soin, et qu'il soit des plus modestes ou richement profilé et orné, il conférait à une façade son caractère accompli. Sur les plus humbles maisons où le maître ne pouvait s'offrir le luxe d'une modénature recherchée, on fit en guise de corniche un gros bandeau de plâtre en dévers saillant sur la façade.

Par ailleurs, les frontons d'avant-corps ou de couronnement de fenêtres ont largement agrémenté notre architecture ancienne surtout pour les immeubles de la haute bourgeoisie et de l'aristocratie ; même le XVIIIème siècle finissant ne les a pas ignorés ; on a retrouvé par des refends robustes, des niches, des bandeaux très vigoureux, d'autres moyens d'expression pour animer les plus belles façades.

Ces éléments étaient traités soit en pierre, soit en plâtre, le second matériau reprenant assez souvent les profils ou reliefs du premier.

### Percements

Les percements ont une importance de premier rang car ils donnent son caractère à toute architecture. Les anciens en usaient avec beaucoup d'habileté. L'échelle donnée aux percements ainsi que leurs proportions ne sont pas indifférentes.

---

#### (1) Pans de bois

L'obligation faite par l'édit de Sully de recouvrir de plâtre les maisons à pans de bois pour éviter la propagation des incendies a entraîné un changement dans la construction des maisons postérieures à cette décision.

Dans le 7ème arrondissement, on peut avancer que tous les immeubles ont suivi la règle et que le pan de bois, qui a continué de régner en tant que procédé de construction rapide et économique, a, dès cette époque, été constamment recouvert d'enduit.

On remarquera qu'en général jusqu'à la fin du XIXème siècle, on a aménagé au niveau du premier l'étage noble, qui se traduit par un espace plus important entre les bandeaux du premier et du deuxième étages et par de hautes fenêtres. Les étages suivants vont alors en régressant de hauteur. La décoration suit en importance la hiérarchie établie par cette coutume. On remarquera l'agrandissement progressif des baies surtout dans la dimension verticale jusqu'à la fin du XVIIIème siècle : Au XVIIème siècle, le niveau des appuis est assez élevé (allant jusqu'à trois pieds ou même davantage au rez-de-chaussée) ; il va en s'abaissant dès la fin du XVIIème siècle pour admettre toujours plus de lumière dans les appartements. C'est alors qu'apparurent les appuis en fer forgé et les balcons ; certaines maisons plus anciennes furent mises au goût du jour. A l'extrême fin du XVIIIème siècle, et surtout sous l'Empire et la Restauration, l'imitation de l'antique et de l'Italie fit souvent revenir les baies à des dimensions plus modestes, mais dès le milieu du XIXème siècle environ, les fenêtres s'agrandissent à nouveau.

## **Menuiseries des portes et fenêtres**

### **a - Les portes**

Dans toutes les constructions antérieures à la deuxième moitié du XIXème siècle, les portes extérieures, quelles fussent cochères, bâtardes ou piétonnes, étaient en bois, le plus souvent formées de panneaux enserrés dans un châssis pivotant sur des gonds. Le dessin en était toujours agréable et les moulures de bonne échelle, sans lourdeur. Pour les portes moins en vue, on prévoyait des menuiseries sobres, allant même jusqu'aux robustes planches jointives sans décor. Par ailleurs, on rencontre dès la fin du XVIIIème siècle des portes piétonnes où le panneau supérieur a fait place à un travail de serrurerie ou même de ferronnerie permettant l'éclaircissement du couloir tout en assurant la protection vis-à-vis du dehors. D'autres fois, ce rôle est tenu par une imposte de ferronnerie ou en menuiserie.

L'apparition de la fonte a introduit une certaine fantaisie dans le décor des portes piétonnes et cochères ; beaucoup sont dignes d'intérêt. Il y a tout lieu de les conserver.

Ce n'est qu'à la fin du XIXème siècle que l'on commence à poser ces lourdes portes de ferronnerie que nous voyons si fréquemment dans les immeubles de même époque où elles s'intègrent convenablement. Certaines sont de véritables oeuvres d'art.

### **b - Les fenêtres**

Elles permettent de juger, dans le contexte voulu par l'époque de la construction, de l'échelle des différents percements. C'est dire toute leur importance dans l'architecture des secteurs sauvegardés.

Un certain engouement pour les menuiseries à petits carreaux ne doit pas masquer la réalité historique. C'est ici l'occasion de rappeler que, pour un particulier vivant au XVII<sup>ème</sup> siècle et au XVIII<sup>ème</sup> siècle, plus le carreau est grand, plus il est cher et qu'en conséquence, l'importance des vitres était fonction de la richesse de l'édifice ou de la destination du local à éclairer (1). La fin du XIX<sup>ème</sup> siècle a vu l'apparition du "bow-window", conférant aux immeubles un aspect particulier qu'il paraît intéressant de protéger.

#### c - Les volets extérieurs

Il se sont répandus à Paris tout à fait à la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle et surtout au XIX<sup>ème</sup> siècle. Et encore, au XVIII<sup>ème</sup> siècle, ne les voit-on pas utilisés indifféremment : ainsi, on ne les posait pas aux baies dont le pourtour était orné de moulurations ou lorsque les trumeaux des façades étaient trop étroits. Par contre, vers 1780 sont apparus aux étages, des stores, constitués de fines lamelles de bois qu'on manoeuvrait à l'aide de cordons comme de nos jours et qui venaient se loger derrière un lambrequin de bois ou de tôle fixé sous le linteau des baies (2).

#### d - Vitrages

Leur caractère découle de celui des menuiseries ci-dessus évoquées. La couleur, sous forme de vitres historiées, abandonnée à Paris vers 1650 environ ne réapparaît qu'à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et disparaît pratiquement après 1914.

#### Les balcons et appuis

Le XVII<sup>ème</sup> siècle a vu l'apparition des balcons, qui se sont répandus au XVIII<sup>ème</sup> siècle, devenant le prétexte à sculpture décorative ou ferronnerie. Le niveau de l'appui des fenêtres s'abaissant de plus en plus, on remplaça les allèges disparues par des motifs en fer forgé très simples ou ornementés suivant le goût ou la fortune du maître ; de plus, vers la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle, apparurent les appuis pierre à balustres. Il n'est pas rare de voir alors les deux sur une même façade, les balustres étant réservés au rez-de-chaussée et au premier étage.

---

(1) Ici aussi la mise au goût du jour fit supprimer nombre de petits bois divisant les châssis de fenêtres dont certaines ont conservé la trace.

(2) Des modèles en sont donnés sous le nom de "persiennes" dans les ouvrages, dès l'encyclopédie de Diderot et d'Alembert.

## Toitures

Paris a connu une grande diversité dans la forme de ses toitures depuis le XVII<sup>ème</sup> siècle. On peut toutefois dégager quelques lignes, non absolues, mais qui rendent compte d'une évolution. Le XVII<sup>ème</sup> siècle hérita des pentes assez fortes du Moyen-âge et de la Renaissance, époques où les combles servaient de grenier, mais aussi à l'habitation : on les perça de lucarnes, puis on les brisa à la Mansart, ce qui abaissait la hauteur du faîtage, donnait plus de place au dernier niveau et réduisait la pénétration horizontale des lucarnes. Mais les grands édifices ne tardèrent pas à suivre le goût nouveau et au XVIII<sup>ème</sup> siècle, les plus fortunés des propriétaires abandonnèrent les combles habités en aménageant les toitures en terrassons couverts de plomb dissimulés derrière des attiques, des balustrades ou autres éléments décoratifs. Si les combles brisés subsistaient derrière les balustrades, ils conservaient quelques lucarnes discrètes. Le XVIII<sup>ème</sup> siècle qui, malgré les guerres, eût un essor économique important, finit par dédaigner les combles Mansart : ne continuaient à les apprécier que les propriétaires moyennement fortunés ou voulant louer. La pente des toitures, lorsqu'elle était simple, a eu aussi tendance à s'affaiblir et les lucarnes qu'on y perçait n'éclairaient que des chambres en galetas où logeaient domestiques et gagne-petit. Le XIX<sup>ème</sup> siècle, surtout dans sa deuxième moitié, remit en honneur le comble brisé en lui donnant d'ailleurs un tout autre profil, et abaissa au maximum le terrasson, ce que permit l'emploi généralisé du zinc. Cette dernière façon de construire les combles n'a cédé que devant la possibilité de généralisation des terrasses. Parallèlement à cette évolution, l'emploi des matériaux suivit : sagement cependant, on n'utilisa la tuile, l'ardoise ou le plomb, que dans leur vocation propre. L'apparition du zinc a fait reculer nos matériaux traditionnels malgré leurs qualités et, après un siècle d'usage, nous ne sommes pas certains que le neuf ait remplacé avantageusement l'ancien.

## Cheneaux, gouttières et descentes d'eaux fluviales

C'est l'un des points les plus controversés dans la mise en valeur du patrimoine ancien. En effet, les cheneaux n'ont existé que pour les très beaux édifices. Ils étaient exécutés en plomb blanchi à l'étain ; ou bien on les masquait, en général derrière des attiques ou des balustrades. Parfois aussi, on les voit reposant directement sur la corniche, un peu en retrait.

Les gouttières ne sont apparues couramment qu'à partir du XIX<sup>ème</sup> siècle. Auparavant, on se contentait de la rive d'égoût, de tuiles ou d'ardoises pour l'écoulement des eaux qui se déversaient directement sur la chaussée. Aussi, les règles actuelles obligent-elles à disposer des gouttières au bas des couvertures : certes on y gagne en confort, mais il faut reconnaître que rarement ce dispositif s'intègre bien à l'architecture. Par ailleurs, très souvent mal entretenues, ces gouttières sont à l'origine de bien des désordres dans la construction.

Les descentes d'eaux pluviales sont le complément des chéneaux et des gouttières. Il en existait donc dès le XVIIème siècle quand on a installé des chéneaux sur les constructions les plus importantes. Elles étaient en fonte de fer (ou en plomb blanchi à l'étain) et terminées, à la base, en tête de dauphin ; il en existe encore à l'hôtel de Lauzun (dans l'île Saint-Louis). Au XIXème siècle, la généralisation des gouttières de zinc a entraîné celle des descentes d'eaux pluviales qui furent en fonte, en zinc ou même en tôle galvanisée.

Dans l'état actuel des choses, et compte tenu de la réglementation, on ne peut songer à renoncer totalement aux solutions du XIXème siècle.

### **Les matériaux de la couverture**

La pente de la toiture a généralement déterminé le choix entre la tuile et l'ardoise dans le cas des pentes simples (en notant une préférence du XVIIIème siècle dans les très beaux hôtels pour l'ardoise dans les cas où les deux sont possibles). Dans les combles brisés, le brisis est d'ardoise, de même que les jouées des lucarnes, et le terrasson de tuiles plates, sauf si sa pente est vraiment trop faible comme c'est le cas des combles XIXème siècle où le zinc fut employé. C'est un véritable abus qui a conduit à la généralisation de ce dernier sur des pentes plus fortes.

Pour la restauration des ardoises la préférence devrait aller aux qualités employées dans les Monuments Historiques et la pose à crochets être réservée pour les parties dissimulées ou les maisons postérieures à 1870.

En ce qui concerne les tuiles, on donnerait la préférence au "grand moule" (1), s'il s'en trouvait encore dans la fabrication actuelle. Trois formats étaient en usage autrefois à Paris. Pour cette même raison, le choix de la couleur est aussi très délicat. Il faudrait en tout état de cause éviter les tuiles aux tons unis. Les embarrures des faitages sont exécutées en plâtre ou chaux et sable.

### **Les lucarnes**

Eléments d'animation des combles, il importe de les conserver dans leur forme ancienne, chaque fois que cela sera possible dans les édifices anciens ou restaurés. On n'admettra les simplifications que si d'éventuels ornements se révélaient impossibles à reproduire. On conservera les éléments authentiques à la capucine, à foin, etc... Il n'est pas indifférent de remarquer que les lucarnes ont évolué avec le style de l'architecture et qu'une lucarne Restauration présente de grosses différences avec une autre, créée sous Louis XV. Le centre de recherches des Monuments historiques met à la disposition des restaurateurs une abondante documentation à ce sujet.

---

(1) Aux XVIIème et XVIIIème siècles les dimensions des tuiles courantes sont les suivantes :

" grand moule" : 13 X 8,5 pouces soit 34,5 X 22,5 cm environ

" petit moule" : 10 X 6 pouces soit 26,5 X 16 cm environ

## Les cheminées

La pierre, l'enduit plâtre ou chaux devraient être, en principe, les seuls matériaux admis en restauration. Il convient toutefois d'être prudent car la brique apparente a été aussi en usage très longtemps ; la teinte rouge-orangée qui caractérise le matériau ancien sous la couche de patine devait, par son contraste sur l'ardoise, animer bien des toitures. Quel que soit le matériau choisi pour les souches de cheminées, la pierre a toujours été préférée pour les couronnements, même quand la brique apparente était mise en oeuvre. Une mouluration, souvent, amortissait les arêtes.

## Boutiques

Au XVII<sup>ème</sup> siècle, date de formation du faubourg Saint-Germain, on trouve des immeubles d'habitation bourgeoise ou aristocratique ayant prévu l'installation de commerces en bordure de la rue. Souvent, au rez-de-chaussée, une arcade ou un gros linteau en bois habillé (1) par une enseigne abritait la boutique, alors fermée par une menuiserie en bois à multiples châssis ouvrants ou coulissants avec ou sans imposte. Des volets extérieurs que l'on posait le soir, assuraient la protection, à moins que celle-ci ne fût garantie par des grilles fixées à la façade. On trouve dans le secteur sauvegardé des exemples de ces dernières datant du XVIII<sup>ème</sup> siècle et du début du XIX<sup>ème</sup> siècle. Plus simplement encore, et suivant une coutume remontant au Moyen-âge seuls les volets rabattables (ils servaient aussi d'étagère pour la vente) ou introduits entre deux glissières horizontales assuraient la protection dès la nuit venue, tandis que la boutique restait ouverte à l'air libre dans la journée.

Des documents anciens du XVII<sup>ème</sup> siècle, et du XVIII<sup>ème</sup> siècles montrent que ces dispositions respectaient toujours l'architecture. Il en fut ainsi jusque dans la première moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle qui nous a laissé un certain nombre de très élégantes boutiques encore parfaitement adaptées aux activités commerciales qu'elles abritent.

Le XIX<sup>ème</sup> siècle, dans sa deuxième moitié, et le XX<sup>ème</sup> siècle ont marqué un développement prodigieux du commerce. Si cette période a elle aussi connu la création de devantures ou boutiques tout à fait dignes d'intérêt, il faut avouer que les solutions les plus fréquentes pour résoudre les problèmes nés de cette évolution ont été le bouleversement total des locaux existants au mépris du caractère des constructions ; toutefois, il importe de remarquer que les solutions actuelles de boutiques installées dans les immeubles contemporains prévue pour les recevoir ne contredisent que rarement au principe de l'intégration à l'architecture.

---

(1) Les linteaux des boutiques étaient généralement conçus pour être revêtus ou d'enduit ou d'un coffrage en bois peu saillant. Toutefois, et c'est un critère pour reconnaître si un linteau est à dégager ou non, certains s'agrémentaient de moulurations, indiquant clairement l'intention de les laisser apparents.



A N N E X E

REPARTITION DU TERRITOIRE DU SECTEUR SAUVEGARDE DE PARIS VIIe  
SELON LES DIFFERENTES AFFECTATIONS DU SOL

Le secteur sauvegardé du 7ème arrondissement couvre 194 ha.  
La répartition des diverses affectations apparaît dans les tableaux  
ci-dessous :

Terrains privés :

	Surface (en ha)	Pourcentage de la superficie totale
Zone U.S.S.G.-A	9,16	4,72 %
Zone U.S.S.G.-B	93,32	48,10 %
Total	102,48	52,82 %

Espaces publics (existants et réservés) :

Voirie	28,86	14,88 %
Enseignement	4,30	2,22 %
Espaces verts	4,46	2,30 %
Ministères	14,60	7,53 %
Autres équipements	30,90	15,93 %
Voie d'eau	8,40	4,32 %
Total	91,52	47,18 %

Récapitulation :

Terrains privés	102,48	52,82 %
Espaces publics	93,32	47,18 %
Total	194,00	100,00 %