

La séance plénière de la Commission du Vieux Paris s'est réunie le 15 juin 2022 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 le 11 juillet 2022.

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^{me} Dominique Alba, M^{me} Ann-José Arlot, M^{me} Laurence Bassieres, M. Jacques Baudrier, M. René-François Bernard, M^{me} Anne Biraben, M. Paul Chemetov, M^{me} Corine Faugeron, M. Pierre-Antoine Gatier, M. Bernard Gaudillère, M^{me} Bérénice Gaussuin, M^{me} Moïra Guilmart, M. Alexandre Labasse, M. Philippe Simon, M^{me} Karen Taieb.

EXCUSÉS

M^{me} Bernadette Blanchon, M. Grégory Chaumet, M^{me} Claire De Clermont-Tonnerre, M. Émile Meunier, M^{me} Soline Nivet,

Couverture : Vue du portail d'entrée de la caserne, 51 boulevard Exelmans (15^e arr.), carte postale, début XX^e siècle.

ORDRE DU JOUR

SIGNALEMENT

44, avenue de Villiers (17^e arr.) 4

DOSSIER : Évolution des groupes de logements sociaux des années 1950-1970

4-6, passage des Écoliers (15^e arr.) 14

45, rue des Meuniers (12^e arr.) 18

221, rue de Belleville (19^e arr.) 27

57-59, quai de la Seine et 2-6, rue de Rouen (19^e arr.) 33

AUTORISATIONS D'URBANISME

14, avenue Parmentier (11^e arr.) 37

51, boulevard Exelmans (16^e arr.) 41

DOSSIER : Un Paris industriel en mutation

190, avenue Jean Jaurès (19^e arr.) 46

13, rue Jean Dollfus (18^e arr.) 52

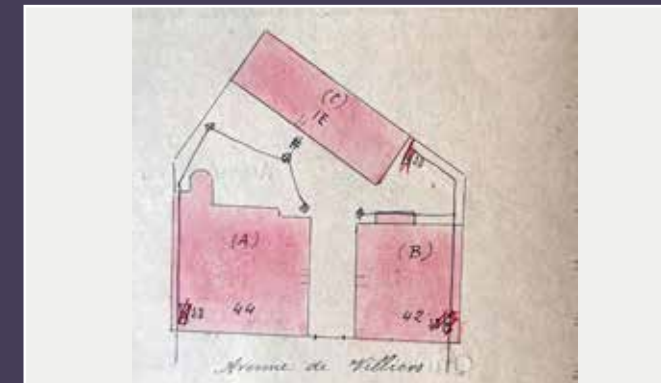
13, rue de Lourmel (15^e arr.) 57

SUIVI DE RÉOLUTION

2, boulevard Marguerite de Rochechouart (18^e arr.) 62



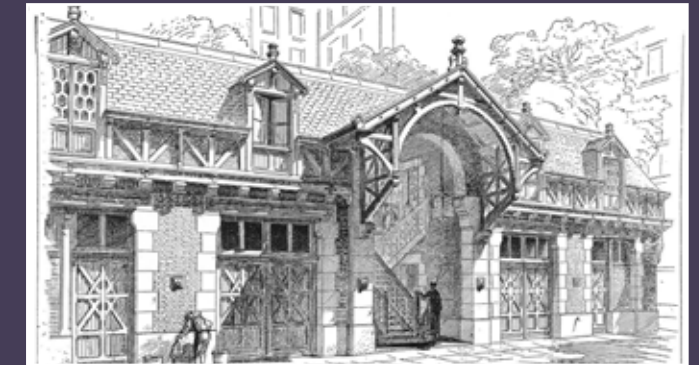
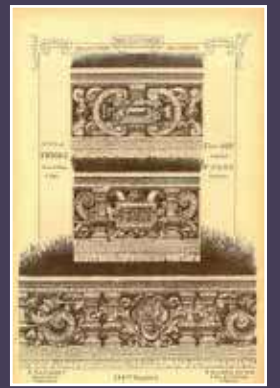
Extrait du cadastre municipal avec indication de la parcelle, 1890 (Archives de Paris).



Esquisse extraite du casier sanitaire concernant la parcelle, 1890 (Archives de Paris).



A. Raguene, *Matériaux et documents d'architecture*, 11^e et 12^e année, s.d. (1900), n° 124 et n° 134.



Hôtel Mirabaud, avenue de Villiers, Paris : écuries et remise, (publiée dans *Dictionnaire par noms d'architectes des constructions élevées à Paris aux XIX^e et XX^e siècles*, période 1876-1899, Tome III, pl. 118).

44, avenue de Villiers (17^e arr.)

SIGNALEMENT

Un nouveau bâtiment à l'arrière d'un hôtel particulier par Lucien Magne

Pétitionnaire : M. Nicolas GAGNEUX
VILLIERBOND
PC 075 117 19 V0025
Dossier déposé le 20/05/2019
Autorisation délivrée le 17/09/2020

« Réhabilitation et extension d'un ensemble immobilier de bureau comprenant la création d'un niveau de sous-sol reliant les bâtiments A et B avec la création d'un escalier d'accès au sous-sol, la démolition reconstruction du bâtiment B avec la pose d'un habillage en pierre en façade, l'édification d'une clôture séparative, le ravalement des façades et le remplacement des menuiseries extérieures du bâtiment A sur rue et cour et le changement de destination d'une loge de gardien en bureau. Surface de plancher créée : 836 m² ; surface de plancher démolie : 648 m² ; surface du terrain : 778 m². »



Extrait du P.L.U.

RÉSUMÉ

- Superficie du terrain : 778 m²
- Surface existante : 2272 m²
- Surface créée : 877 m²
- Surface totale : 2460 m²

PROTECTION

Bâtiment protégé au titre du P.L.U. : « Hôtel particulier construit par l'architecte Lucien Magne en 1889 pour M. Mirabaud. Cet hôtel possède sur cour un bâtiment d'un niveau sous combles à usage d'écurie et de remise. L'encorbellement de pans de bois et l'alternance des briques et des corbeaux de pierre montrent le soin apporté à la réalisation de cette dépendance visible depuis l'hôtel. »

À noter : il s'agit de la même motivation de protection qu'au numéro 42, avenue de Villiers, les deux hôtels étant construits en même temps par un seul propriétaire et architecte. Par ailleurs, la dépendance décrite est celle qui a été remplacée en 1937 par la construction en R+2. Cette dépendance est décrite par l'architecte Lucien Magne (dans « L'art dans l'habitation moderne » dans *Revue des arts décoratifs*, tome VIII, 1887, p.106) et publiée sous forme de gravure dans le *Dictionnaire par noms d'architectes (...)*, pl. 118.

PRÉSENTATION

L'hôtel particulier sis au 44, avenue de Villiers est construit en même temps que celui du numéro 42, selon les plans dressés par l'architecte Lucien Magne en 1880, pour le même propriétaire, le banquier Henri-Louis Mirabaud. Lucien Magne (1849-1916) est une personnalité reconnue dans le domaine : à titre non exhaustif, il est architecte, mais aussi enseignant d'histoire de l'architecture à l'École des beaux-arts et enseignant d'art appliqué au Conservatoire national des arts et métiers, historien de l'art et de l'architecture, membre puis inspecteur général de la Commission des Monuments historiques. Il est encore l'organisateur, en 1889, de l'exposition centennale et il publie, parmi d'autres, *L'Architecture française du siècle* (1889), *Leçons sur l'Histoire de l'art. L'art dans l'Antiquité* (1909) ou encore la première partie de *L'Art appliqué aux métiers* (1913). Il collabore avec son père Auguste-Joseph à des projets de marchés, réalise plusieurs immeubles et hôtels particuliers à Paris et achève la réalisation du Sacré-Cœur de Montmartre. Dans ses travaux de restauration, il s'inspire globalement de la doctrine de Viollet-le-Duc.

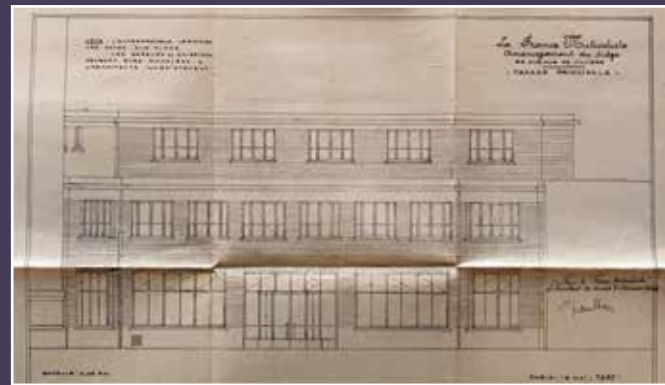
L'hôtel particulier en R+4 et double niveau de combles (R+5 et R+6), réalisé en pierre claire (dans le socle, les chainages d'angles, les encadrements des baies, balcons



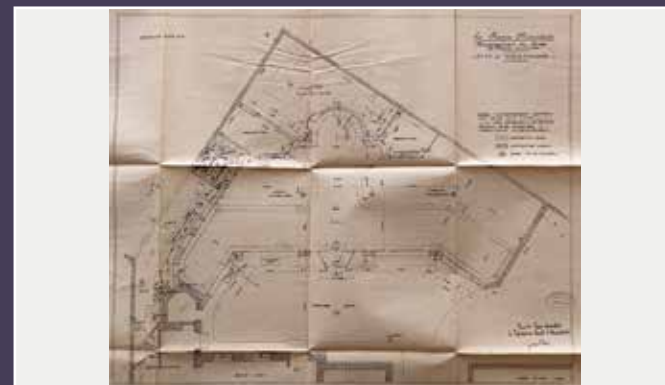
Photographie des grilles d'entrée au 42-44, avenue de Villiers, par Charles Lansiaux, 1918 (Archives de la C.V.P.).

et corniches) et brique rouge, sur un niveau partiel de sous-sol, présente aujourd'hui encore tous les éléments remarquables qui lui valent la protection Ville de Paris : bien que son affectation soit passée de logements à bureaux, l'esprit de cet hôtel particulier est encore bien lisible, dans la distribution des étages, dans la centralité de la cage de l'escalier principal en bois, dans la décoration des pièces avec boiseries, cheminées et plafonds de bois, comme à l'extérieur dans ses élévations riches d'ornements et de détails. La passion de l'architecte pour le fer se voit dans les ouvrages de ferronnerie réalisés pour l'hôtel, à commencer par les grilles d'entrée sur l'avenue. Des détails décoratifs de l'hôtel sont publiés dans l'ouvrage de Raguenet, *Matériaux et documents d'architecture* et, dans son *L'Art appliqué aux métiers*, Lucien Magne utilise lui-même comme exemple l'hôtel Mirabaud pour expliquer certains fondements de la construction.

Le fond de la parcelle, aujourd'hui divisée en deux propriétés, est occupé à droite (au droit du numéro 42, donc hors projet déposé) par une petite remise en briques, et à gauche par un immeuble à R+2, construit en 1937 en béton et remplissage de brique rouge, pour la France Mutualiste, ancienne propriétaire de l'immeuble et affecté à des bureaux. Cet édifice remplace les anciennes écuries de la famille Mirabaud, représentées dans le cadastre



Élévation de la façade du bâtiment en fond de parcelle pour France Mutualiste, 1937 (Archives de Paris).



Plan du rez-de-chaussée du bâtiment en fond de parcelle, 1937 (Archives de Paris).

municipal ; il a été construit partiellement adossé à la tourelle de l'hôtel particulier, jusqu'au R+1, pour donner lieu à une courette technique. Un patio technique est également présent à l'angle de la parcelle, en limite séparative.

Le projet de rénovation de l'hôtel particulier propose la préservation et la restauration selon les règles de l'art des éléments nécessitant une intervention. Les menuiseries extérieures seraient remplacées par des fenêtres à double vitrage et un ascenseur serait placé dans l'actuelle courette technique. Seul le rez-de-chaussée de l'hôtel particulier, en léger décaissé et moins représentatif que les étages supérieurs, ferait l'objet de quelques modifications, avec la création d'une trémie pour une double hauteur de connexion avec le sous-sol.

Après creusement pour une augmentation des surfaces, le projet envisage de réaliser en sous-sol la connexion entre l'hôtel et l'immeuble de fond de parcelle. Dans le permis initial, ce dernier était surélevé de deux niveaux et attenant à un R+4 réalisé en gradins ; dans les pièces modificatives, le bâtiment existant est entièrement démolé et reconstruit en structure métallique. Le plan masse est légèrement modifié et détaché de l'hôtel, avec libération de la tourelle de l'hôtel particulier et agrandissement de l'espace extérieur principal. Le



Vue actuelle de l'hôtel particulier depuis le bâtiment en fond de parcelle.



Vue actuelle du bâtiment en R+2 construit en 1937 en fond de parcelle.



Vue actuelle de l'escalier principal en bois.



Vue actuelle de la cour.



Vue actuelle d'un plafond en bois d'une pièce donnant sur l'avenue.



Vue actuelle du plafond en bois de la cage de l'escalier principal.



Vue actuelle de l'ascenseur de l'escalier principal avec détail de la ferronnerie.



Vue actuelle d'une cheminée, des boiseries et du plafond d'une salle donnant sur l'avenue de Villiers.



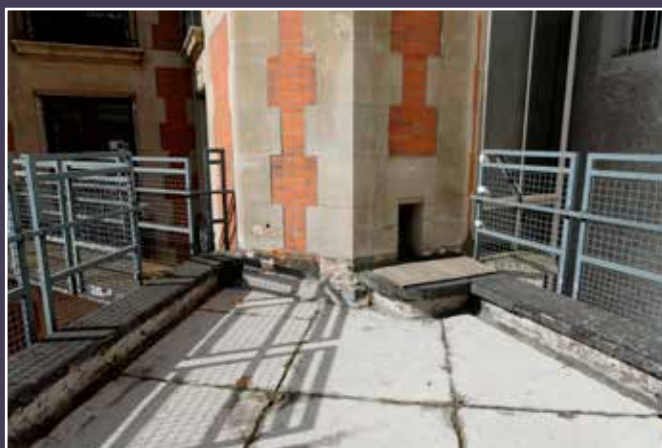
Vue actuelle du bâtiment en fond de parcelle depuis l'hôtel particulier.



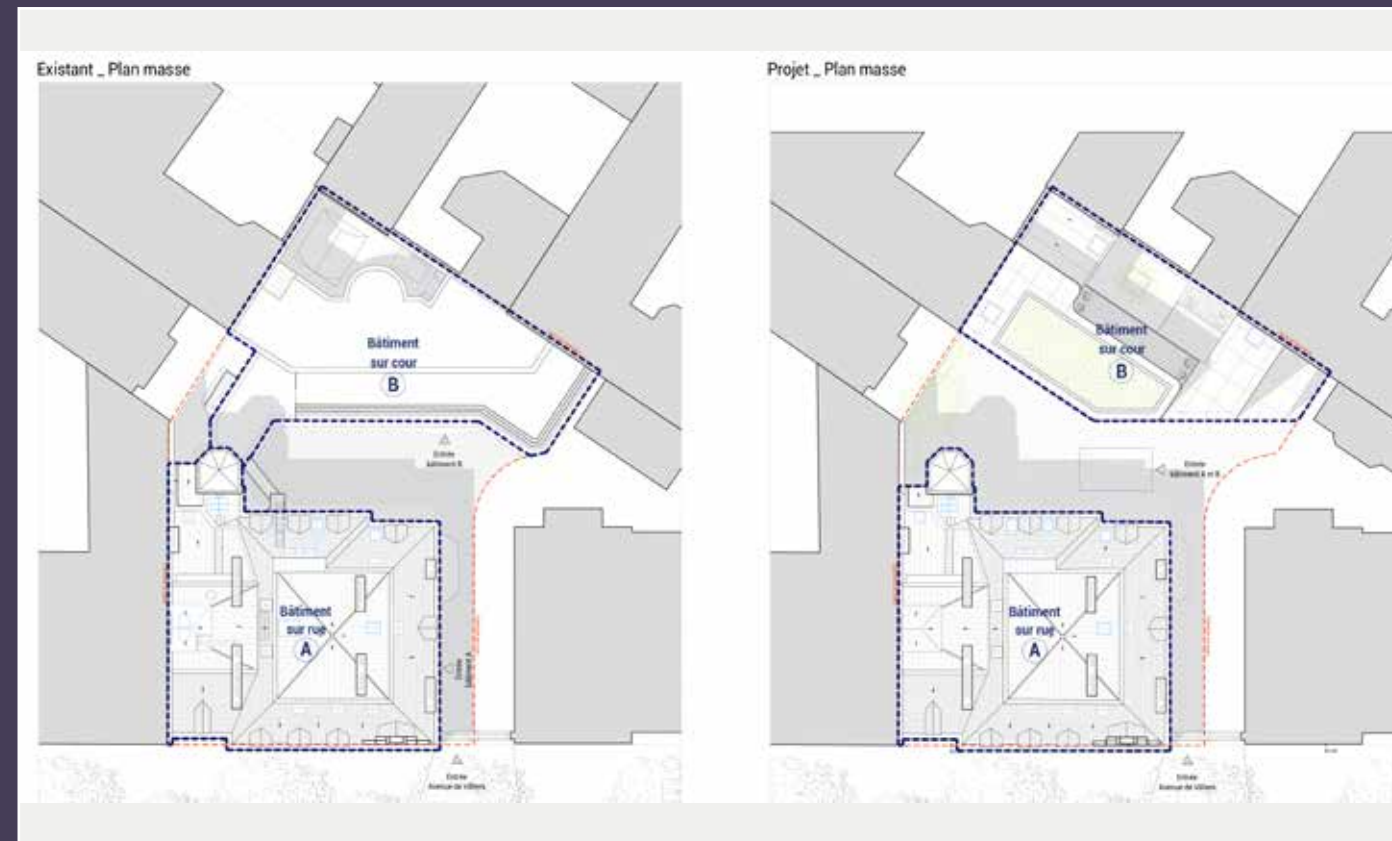
Vue actuelle du rez-de-chaussée du bâtiment en fond de parcelle.



Vue actuelle des intérieurs au rez-de-chaussée du bâtiment en fond de parcelle.



Vue actuelle de l'adossement du bâtiment en fond parcelle avec la tourelle de l'hôtel particulier.



Plan masse existant et projeté (© studio Vincent Eschaliér).

nouveau volume se caractérise par des angles arrondis et des ouvertures en série reprenant le rythme de la façade sur cour, selon « un langage simple et épuré ». Les façades seraient en pierre claire, type Saint-Maximin, selon un système autoporteur et ventilé, fixé à la structure ; la notice architecturale motive ce choix par « la nature noble de cette matière déjà fortement présente dans le bâtiment A » (hôtel particulier). Un accès au sous-sol serait réalisé dans la cour pavée, menant à un hall commun aux deux bâtiments (au R-1), tandis qu'une clôture séparative serait aménagée pour diviser les deux propriétés.

Le DHAAP a visité l'adresse en 2019 et analysé le projet avec le secrétaire général Daniel Imbert, avec une attention particulière portée à certains éléments. La démolition (initialement restructuration lourde et surélévation) du bâtiment de 1937 n'a pas été considérée comme une atteinte portée aux hôtels particuliers. La réalisation d'un escalier d'accès au sous-sol, au milieu de l'espace extérieur, a été évaluée comme une intervention acceptable, ne s'agissant pas d'un espace existant de grande qualité. Pour ce qui concerne la volumétrie du nouveau bâtiment, il a été estimé qu'elle n'entraîne pas en compétition avec l'hôtel particulier, au vu de son emplacement en fond de parcelle et d'une hauteur qui reste inférieure.

Enfin, il avait été estimé que le langage et les matériaux prévus, nettement différents de l'existant, confèrent à la nouvelle construction un caractère contemporain envisageable en fond de parcelle.

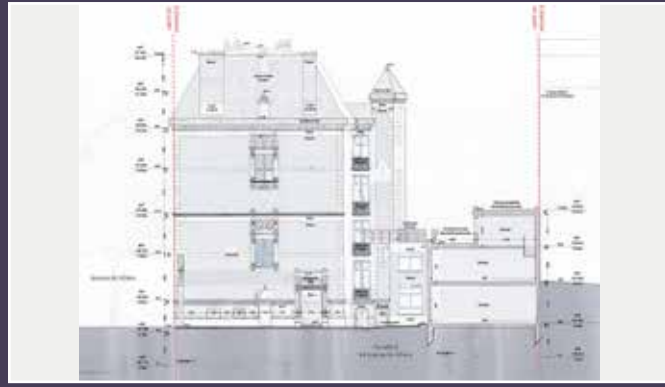
De ce fait, la Commission n'a pas été saisie à cette époque. Le PC a été initialement refusé en janvier 2020, puis délivré en septembre 2020 après dépôt des pièces modificatives ; Le projet est actuellement contesté par des riverains. Certains membres de la Commission ayant demandé de traiter le dossier, celui-ci, bien qu'autorisé, est soumis à l'avis des membres.

DISCUSSION

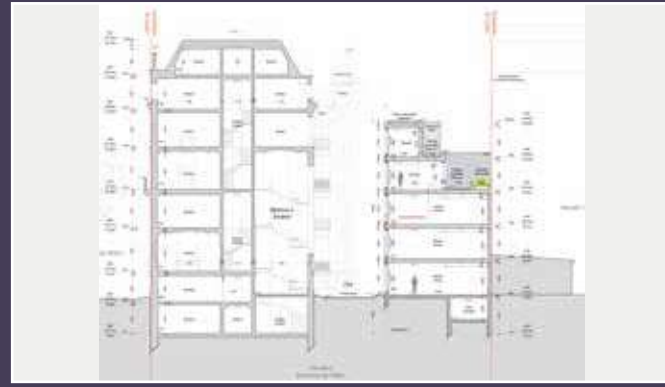
Karen Taieb, qui a demandé la présentation de ce dossier, pense qu'il faut reconsidérer le projet, qui pose un problème de visibilité depuis l'avenue. Bernard Gaudillère prend la parole au nom d'Émile Meunier, excusé, qui reproche au projet sa densité sur une cour déjà étroite.

RÉSOLUTION

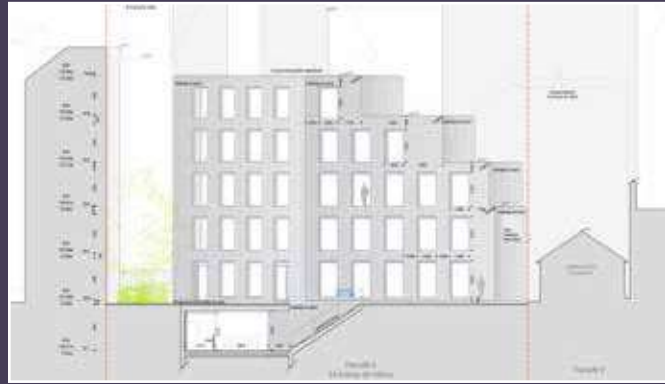
La Commission du Vieux Paris, réunie le 15 juin 2022 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de M. Jean-François Legaret, a examiné le projet en cours de réalisation au 44, avenue de Villiers. Elle exprime une



Coupe transversale de l'état existant (© studio Vincent Eschaliér).



Coupe transversale de l'état projeté (© studio Vincent Eschaliér).



Coupe sur la cour de l'état projeté (© studio Vincent Eschaliér).



Plan projeté au R-1 avec agrandissement du sous-sol et mise en connexion des deux bâtiments (© studio Vincent Eschaliér).

résolution ferme en faveur d'une modification du projet, dont le choix chromatique et la hauteur sont totalement intrus dans la parcelle de l'ancien hôtel Mirabaud, mais aussi dans le paysage remarquable du quartier de la place du Général-Catroux. Elle demande qu'un dialogue soit engagé en ce sens avec la maîtrise d'ouvrage.

historiens de l'art, <https://www.inha.fr/fr/ressources/publications/publications-numeriques/dictionnaire-critique-des-historiens-de-l-art/magne-lucien.html>, 2016

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives de la Commission du Vieux Paris : Ca. 17e n°15.
- Archives de Paris : 3589W 2365 ; VO13 0313.
- Magne L., « L'art dans l'habitation moderne » dans *Revue des arts décoratifs*, Tome VIII, huitième année, Paris 1887-1888.
- Gélis-Didot P. et al., *Hôtels et maisons de Paris, façades et détails*, Paris 1893.
- Ragueneau A., *Matériaux et documents d'architecture, de sculpture et de tous les arts industriels*, 11^e et 12^e année, Paris s.d.
- Magne L., *Décor du métal : le fer dans L'Art appliqué aux métiers*, vol. 4, Paris 1914.
- *L'architecture*, année 1916, n° 10.
- Dugast A., Parizet I., *Dictionnaire par noms d'architectes des constructions élevées à Paris aux XIX^e et XX^e siècles*, période 1876-1899, Tome III, Paris 1993.
- Talenti S., Magne Lucien dans *Dictionnaire critique des*



Insertion du projet, vue depuis l'entrée (© studio Vincent Eschaliér).

DOSSIER

Évolution des groupes de logements sociaux des années 1950-1970

« Il faut certainement, je pense, partir d'une notion précise : l'histoire du logement social est centrale dans l'histoire de l'architecture du XX^e siècle. Nous pouvons bien sûr illustrer l'histoire de l'architecture avec toutes sortes de chefs d'œuvres, avec les héros de la modernité et leurs réalisations admirables. Mais, à bien y regarder, on devrait admettre que ce sont au XX^e siècle les ensembles du logement social qui sont les œuvres principales. Pourquoi ? Parce qu'elles convoquent l'histoire sociale, qu'elles répondent à des crises de l'économie et de la société. »

Gérard Monnier, *Le logement social et son architecture en France : histoire et réception*, Conférence à l'Ecole d'architecture de Paris-Belleville, le 11 avril 1998, [En ligne], URL : <http://gerard-monnier.over-blog.com/article-le-logement-social-et-son-architecture-en-france-histoire-et-reception-88843005.html>

Cette citation du fondateur de Docomomo France, association créée en 1991 pour la DOcumentation et la COnservation des édifices et sites du MOuvement Moderne, introduit parfaitement l'enjeu que constitue ce nouveau dossier thématique sur l'évolution actuelle des groupes de logements sociaux des années 1950 à 1970. En 1992, le Pavillon de l'Arsenal portait sur le devant de la scène, en lui consacrant une exposition rétrospective couvrant l'ensemble XX^e siècle, ce qui est par définition l'antithèse de l'architecture monumentale : l'immeuble de logement collectif. L'architecture domestique collective pourrait en effet s'opposer par définition à l'architecture monumentale. Pour autant, si l'on connaît et reconnaît volontiers, en grande partie grâce aux travaux de François Loyer, les atouts monumentaux de l'immeuble de rapport du tournant des XIX^e et XX^e siècles, la production des Trente Glorieuses reste un objet d'indifférence, voire de rejet. Or, la Reconquête de Paris, annoncée en 1956 par le Commissaire à la construction et à l'urbanisme pour la Région parisienne Pierre Sudreau, présentait en 1974 un bilan des plus positifs. Sur les 1 500 hectares à reconquérir, 1 200 avaient été l'objet de démolition / reconstruction, soit 24% de la superficie constructible de Paris. De ce grand bouleversement du paysage parisien sont nés

16,8% de logements supplémentaires avec, parmi eux, bon nombre de logements sociaux devant répondre à une crise identifiée dès le milieu des années 1930 et restée sans réponse notable, en dehors de la ceinture des habitations à bon marché (HBM) livrée avant la Seconde Guerre mondiale.

Il ressort de cette équation un état de fait pour le patrimoine parisien : le paysage de la capitale est aujourd'hui indissociable du devenir de cet héritage bâti de première importance, ne serait-ce que d'un point de vue quantitatif. Or, ce patrimoine est au cœur des enjeux actuels de la rénovation thermique et de la poursuite du développement de l'offre des logements sociaux. Les mutations auxquelles ce parc immobilier est soumis se répartissent en deux grandes catégories : les rénovations des façades et la modification des plans de masses par l'adjonction de constructions neuves, ou par la rehausse de l'existant. Or, l'exposition du Pavillon de l'Arche s'est tenue il y a 30 ans et n'a pas été suivie des travaux de recherches systématiques qu'on aurait pu attendre. Le désaveu des ensembles de cette génération de logements sociaux, née de la contestation des formes urbaines et architecturales de l'entre-deux-guerres, a participé à une méconnaissance profonde des formes urbaines générées, des architectures développées, des espaces libres dessinés et plantés, enfin des raisons ayant présidé à un volontarisme qui n'avait pour seul précédent que le choc des travaux haussmanniens. Pendant cette longue période de remise en cause, des années 1980 à 2020, le parc a en outre évolué et a été l'objet de campagnes souvent promues pour remédier à des maux mal identifiés, qui ont ainsi le plus souvent effacé des qualités indéniables de ce bâti fragile.

Les ensembles de logements sociaux des années 1950-1970 sont nés d'une refondation profonde des façons de construire, de rénover. L'ouverture de l'îlot, l'orientation des bâtiments en fonction de l'ensoleillement des logements et non de l'alignement sur rue, la nécessité d'espaces verts généreux bien que privatifs, l'épuration des plans de masse et des formes architecturales, la hauteur mise au service tant de la densité que de la monumentalité, l'ouverture des façades, le recours fréquent à la pierre de parement sont autant de clés de lecture de ce considérable volume construit. Ces traits distinctifs permettent de mesurer la générosité de ces réalisations, aujourd'hui mises en cause par des opérations de rénovation qui ne retracent généralement pas la genèse du projet d'origine, ni les modifications apportées ultérieurement. Comment travailler sereinement sur un existant que l'on ignore ? Voilà une question qui ne saurait se poser sur le patrimoine ancien, mais que l'on ne songe pas à se poser pour un héritage jugé trop récent pour entrer dans le champ patrimonial. Et pourtant, comme toute création, les opérations des années 1950-1970 sont porteuses de leçons d'architecture et d'urbanisme et constituent, pour certaines, un patrimoine qui mérite d'être étudié,

modernisé, mais aussi préservé et transmis.

Considérant le nombre des demandes, leur contenu et l'importance paysagère des groupes de logements sociaux issus des Trente Glorieuses, le DHAAP a souhaité présenter à la Commission du Vieux Paris un panel représentatif de l'évolution de ce patrimoine bâti. Le premier exemple est hybride : passage des Écoliers, deux générations de logements sociaux dus au même commanditaire, (l'un des années 1930, l'autre des années 1960), font l'objet d'une rénovation thermique comparable, malgré des caractéristiques bien différentes. Rue des Meuniers, la transformation en cours du plan-masse a été l'occasion de découvrir un projet d'isolation par l'extérieur d'un grand groupe où la pierre avait été privilégiée pour sa qualité et sa monumentalité. Rue de Belleville, trois barres monumentales feront l'objet d'une isolation par l'extérieur, sans que leur cohérence avec le peigne nord de la place ait été identifiée. Le linéaire des façades du socle, pourtant garant du paysage de la rue, perd toute sa pertinence suite à l'abandon des principes architecturaux développés dans une première phase de rénovation. Quai de la Seine, enfin, il est demandé de construire un immeuble haut en remplacement d'un petit bâtiment à R+2, ajoutant de la densité là où, pour une fois, elle n'avait pas été souhaitée.



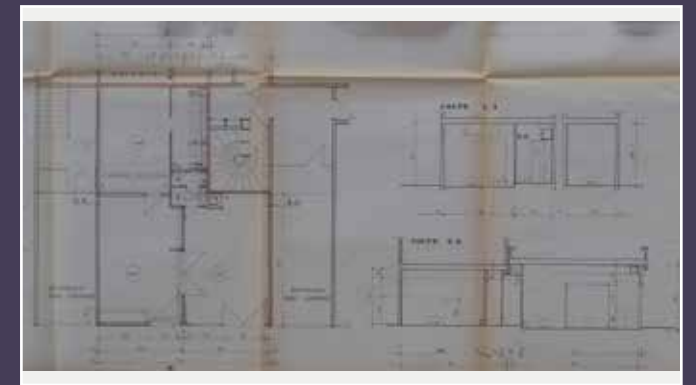
Plan des îlots devant faire l'objet d'un plan d'aménagement particulier, 1956 (Archives de Paris).



Vue actuelle du 6, passage des Écoliers.



Vue actuelle de la façade du bâtiment sur cour.



Plan et coupes de l'ancien centre de dialyse, dressés par J.-C. Marion, état en 1983 (Archives de Paris).

4-6, passage des Écoliers (15^e arr.)

Rénovation thermique d'un groupe hybride de deux générations de logements sociaux

Pétitionnaire : M. Carl VALEAU

AXIMO

PC 075 115 22 V0011

Dossier déposé le 10/03/2022

Dossier incomplet au 21/03/2022

« Modification d'aspect extérieur, d'une construction à R+7 sur 1 niveau de sous-sol.

Surface créée : 224,70 m² ; travaux comportant des démolitions ; surface démolie : 36,80 m². »



Extrait du P.L.U.

RÉSUMÉ

- Superficie du terrain : 2204 m²
- Surface existante : 6038,80 m²
- Surface créée : 224,70 m²
- Surface totale : 6226,70 m²

PROTECTION

Aucune protection.

PRÉSENTATION

Le DHAAP a été saisi d'une demande de permis de construire portant sur la rénovation thermique de deux ensembles de logements sociaux des 4 à 6, passage des Écoliers. Ces bâtiments sont de deux générations différentes, mais ont été commandités par la même maîtrise d'ouvrage : la Fondation Richemont, société anonyme d'habitations à bon marché, philanthropique, fondée par Marie Richemont en 1931. En 1976, la fondation fusionne avec la Maison des Dames des Postes, des Télégraphes et des Téléphones ainsi qu'avec la Cité-jardin de Saint-Vincent de Paul, regroupés au sein de la société des HLM réunies. En 1998, l'OPAC, ancêtre de Paris Habitat, obtient la majorité du capital de la société. En 2002, les HLM Réunies changent de nom et deviennent Aximo, maître d'ouvrage de la demande d'urbanisme en cours

d'instruction.

Le premier ensemble de logements a été construit entre 1931 et 1934 par l'architecte André Berry (1869-1960), architecte-voyer de la Ville de Paris depuis 1898, voyer en chef en 1926, architecte en chef des Monuments historiques, architecte de l'Office public d'habitations à bon marché (OPHBMVP), qui réalisa en 1920 la cité-jardin de Nanterre. Son opération du passage des Écoliers a toutes les caractéristiques des HBM des années 1930 : une élévation en briques rouges avec balcons, appuis de fenêtres et linteaux en béton, dans un dessin très épuré par rapport aux générations précédentes des années 1900-1920, qui allaient chercher dans l'éclectisme tardif et le régionalisme une profusion de détails d'ornement. Ici, seuls de timides jeux de calepinage des briques animent les élévations, sans relief. Le plan-masse est aussi très simple : deux corps de bâtiment ont été élevés dans la profondeur de la parcelle, ménageant deux cours, l'une entre les deux corps de bâtiments, l'autre en fond de parcelle. En 1978, l'opération a fait l'objet d'une rénovation lourde : trois ascenseurs ont été ajoutés en façade, les parties communes ont été rénovées avec un placage isolant et la pose de linoléum ; une isolation thermique et un bardage métallique ont été appliqués sur la façade arrière du second corps de bâtiment, ainsi que sur le pignon



Vue du hall d'entrée du HBM au 6, passage des Écoliers.



Vue de la façade du bâtiment sur cour.



Élévation de la façade sur le passage, en direction de la rue Violet (© Adminima architecture).



Élévation de la façade sur le passage, en direction du passage des Entrepreneurs (© Adminima architecture).



Vue d'insertion en direction de la rue Violet (© Adminima architecture).



Vue d'insertion en direction du passage des Entrepreneurs (© Adminima architecture).

qui domine le passage des Écoliers.

En 1971, la Fondation Richemont a confié une seconde opération à l'architecte Michel Beugnet, diplômé en 1958 de l'atelier Georges Gromort et Louis Arretche à l'école des Beaux-Arts. Il s'agit d'un bâtiment à R+8, implanté en retrait, précédé d'un rez-de-chaussée commercial. Il est impossible de juger de la qualité du projet originel car, livré en 1970, le bâtiment a fait l'objet d'une opération de rénovation thermique en 1983, qui a profondément modifié ses élévations.

Les deux adresses font aujourd'hui l'objet d'une nouvelle demande de rénovation thermique. L'immeuble HBM des années 1930 sera isolé par l'extérieur et recouvert de briquettes de parement flammées, afin de reconstituer les élévations. L'ancien isolant de la seconde cour serait déposé et remplacé par le même dispositif. Le rez-de-chaussée serait exclu de ce dispositif, « afin de valoriser les modénatures initiales », de même que l'inscription « Fondation Richemont » qui orne le linteau du hall d'accueil. Les loggias seraient fermées par des baies et les garages transformés en espace de bureau, tandis que les cours feraient l'objet d'un traitement paysager. Le pignon sur rue ferait quant à lui l'objet d'un traitement graphique, après une nouvelle isolation par l'extérieur, avec des plantes grimpantes et des motifs végétaux peints.

Le bâtiment des années 1960 serait lui aussi de nouveau isolé par l'extérieur, le rez-de-chaussée en avancée remanié, recevant des bardages métalliques différents, afin de marquer les accès aux halls d'entrée. Des structures en bois grisé viendraient encore accentuer les accès aux halls d'entrée.

Le projet d'isolation du bâtiment des années 1960 ne peut réellement poser de questionnement patrimonial, car il est impossible de juger de la qualité du projet initial. Il n'en est pas de même pour la campagne globale d'isolation par l'extérieur du bâtiment des années 1930, qui cherche à reproduire l'élévation originelle par le même jeu de calepinage de la nouvelle brique de parement. La fermeture des balcons conduirait à brouiller la lecture d'un élément caractéristique de cette génération d'HBM. S'il a été convenu par l'ensemble des instances que l'isolation par l'extérieur des HBM éclectiques des années 1900-1920 n'est pas souhaitable, la génération des années 1930-1940, plus sèche dans son écriture, est encore sujette à ce type d'intervention.

DISCUSSION

Laurence Bassières juge souhaitable d'isoler les HBM des années 1930 autrement que par l'extérieur. Il faudrait d'ailleurs une doctrine et des recommandations sur la

manière dont on peut pratiquer les isolations thermiques sur ce corpus d'architectures souvent remarquables. Selon Corine Faugeron, l'isolation thermique par l'extérieur engendre une perte de lumière ; on gagne en chauffage, mais on perd en éclairage.

RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 15 juin 2022 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de M. Jean-François Legaret, a examiné le projet de rénovation thermique des deux immeubles des 4 et 6, passage des Écoliers. Elle s'oppose au projet sur l'immeuble daté de 1931, dans la mesure où l'isolation par l'extérieur, mais encore la fermeture des loggias, altérerait complètement les qualités de cette architecture typique de son époque.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

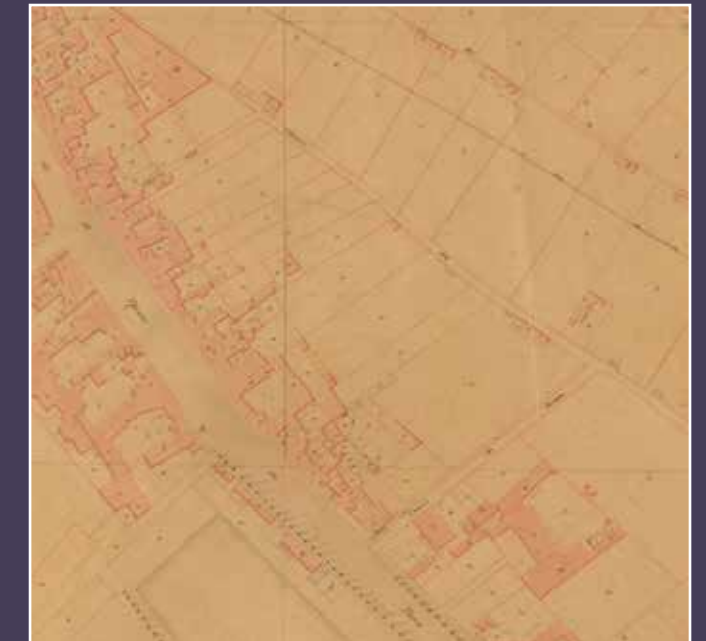
- Archives nationales : AJ/52/388.
- Archives de Paris : VO³² 204 ; 1178W 1400, 4824 ; 1534W 659.



Vue depuis l'angle des rues des Meuniers et Nicolaï.



Extrait de la Carte des chasses du roi, 1807 (BnF).



Extrait du cadastre de la commune de Bercy 1810-1830 (Archives de Paris).

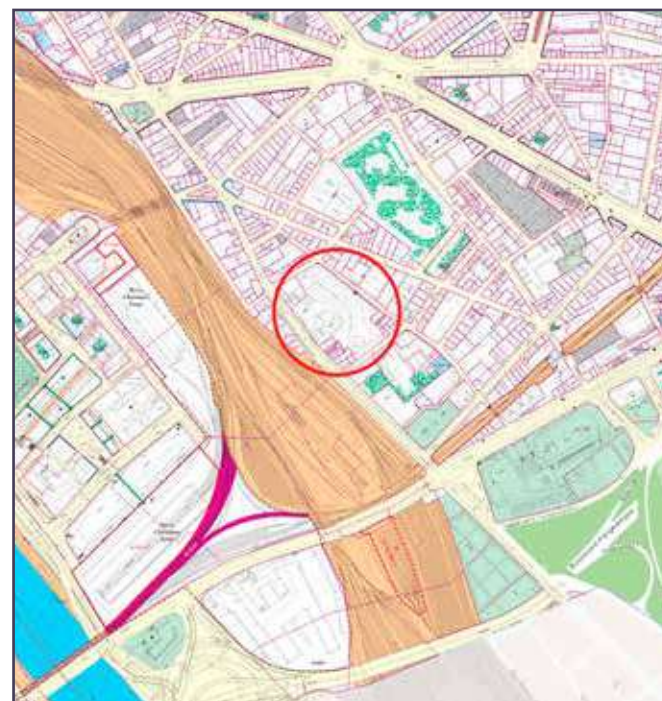
45, rue des Meuniers (12^e arr.)

Modification du plan-masse et rénovation thermique d'un groupe monumental de l'OPHLM

Pétitionnaire : Mme Hélène SCHWOERER
 PARIS HABITAT
 PC 075 112 21 V0053
 Dossier déposé le 13/12/2021
 Dossier incomplet au 22/03/2022

« Construction d'un ensemble de 4 bâtiments à R+5 sur rez-de-chaussée ou 1 niveau de sous-sol à destination d'artisanat, de service public ou d'intérêt collectif, d'habitation, avec démolition d'un local vide-ordure existant.

Surface créée : 4,162 m². »



Extrait du P.L.U.

RÉSUMÉ

- Superficie du terrain : 23 047 m²
- Surface existante : 38 360 m²
- Surface créée : 4,162 m²
- Surface totale : 42 506 m²

PROTECTION

Aucune protection.

PRÉSENTATION

L'îlot délimité par les rues de Charenton, des Meuniers, des Jardiniers et Nicolaï se trouvait avant l'annexion de 1860 dans la commune de Bercy. Le cadastre de la commune relevé entre 1810 et 1830 illustre l'urbanisation qui s'est développée sur son flanc sud, en bordure de la rue de Charenton, voie structurante qui liait Paris à la commune du même nom. Pour autant, les voies qui ceignent cet îlot sont anciennes, puisqu'elles apparaissent sur les cartes du XVIII^e siècle : chemin des Meuniers, chemin vert (actuelle rue Nicolaï), chemin des Sureaux (actuelle rue des Jardiniers) rappellent le passé agricole du site, qui sera incorporé à la nouvelle commune de Bercy créée en 1790. L'ancien village devient commune indépendante grâce à l'influence des vignerons qui le peuplent depuis que le roi les a exemptés de taxes en 1704. Il est vrai que

le site jouit d'un emplacement privilégié, entre les quais de Seine et la plaine de Bercy, à proximité immédiate de l'entrée fluviale de Paris, en bordure de la voie principale reliant la capitale aux communes de Charenton et Conflans, un village intégré depuis aux communes voisines.

L'îlot est complètement urbanisé sur les relevés cadastraux de la fin du XIX^e siècle, structuré autour du passage de la Grande-Pinte, qui reprend l'appellation d'un lieu-dit d'un quartier informel de Bercy. Le passage s'ouvrait à la hauteur du 293-295, rue de Charenton. Trois gravures de Normand aîné, datant du milieu du XIX^e siècle, ont été identifiées par Lucien Lambeau, et présentent l'importante propriété du marchand de vins qui ouvrait le passage sur la rue de Charenton.

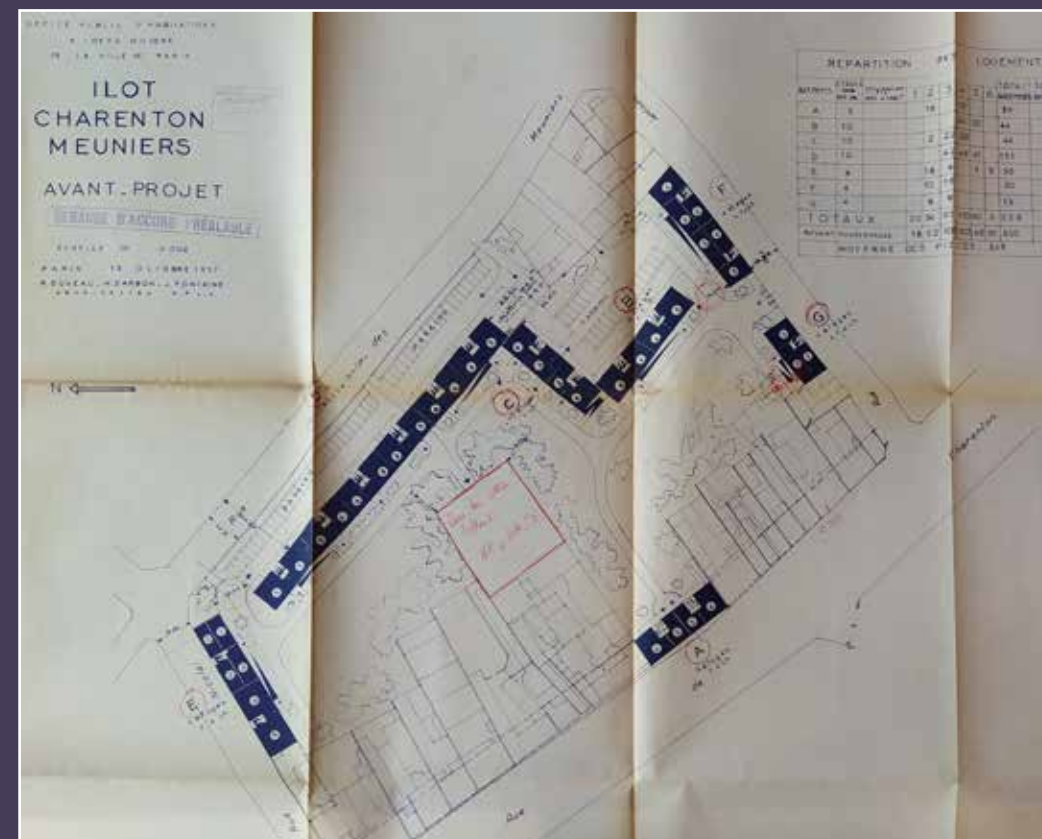
En 1950, l'avant-projet de plan directeur de la Ville de Paris classe cet îlot parmi ceux « dont l'aménagement est relativement possible » (A.P.) et « devant faire l'objet d'un plan harmonieux et profitable à tous par l'abolition des limites de propriété ». En 1951, le passage de la Grande Pinte, ouvert aux 293-295, rue de Charenton et aux 39 à 41, rue des Meuniers, est la propriété de la « Société parisienne d'habitation », société civile qui semble avoir acquis de nombreuses propriétés dans les quartiers dont la rénovation était envisagée, avant



Extrait du cadastre de 1890 (Archives de Paris).



Vue aérienne, 1956 (© I.G.N.).



Plan masse, dressé par Duveau, Darbon et Fontaine, 1957 (Archives de Paris).



Vue de l'entrée du passage de la Grande Pinte aux 293-295, rue de Charenton, s.d. (vers 1960) (BHVP / OPHLM).



Vue de l'entrée du passage de la grande pinte aux 39-41, rue des Meuniers, s.d. (vers 1960) (BHVP / OPHLM).

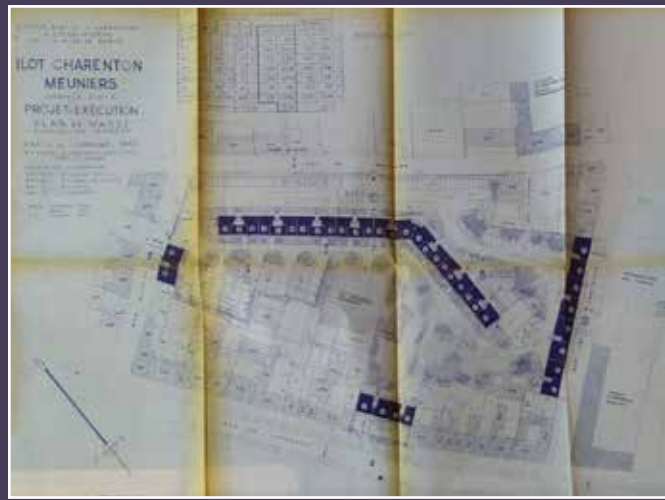


Vue du passage de la Grande Pinte, s.d. (vers 1960) (BHVP / OPHLM).

de les céder à la Ville. La même année, l'Office public d'habitations à loyers modérés (OPHLM) s'engageait par écrit à acquérir l'ensemble des habitations. Le Conseil de Paris a été invité dès 1952 à abandonner une servitude établie pour la création d'un espace libre public, afin de consacrer l'ensemble de l'îlot à la création de logements à loyers modérés. La proximité du bois de Vincennes et les quelques immeubles qui pourraient être conservés ont dicté cette décision.

Le premier plan masse date de 1957 et comprend déjà les grands principes de l'opération qui évoluera cependant sur un temps relativement long : trois corps de bâtiments de 4 étages devaient ouvrir l'opération sur les rues Nicolaï et des Jardiniers, un bâtiment de 9 niveaux serait édifié à la hauteur des 293-295, rue de Charenton quand, le long de la rue des Meuniers, une grande barre en redent serait précédée de places de parking à ciel ouvert. Les bâtiments de faible hauteur accompagneraient ainsi la transition entre la barre d'habitation et les immeubles existants préservés, sans pour autant se contraindre en hauteur du côté de la rue de Charenton, plus large et donc plus propice à la hauteur. Les terrains acquis seront en réalité plus généreux : sur la rue de Charenton, l'OPHLM prendra possession de toutes les parcelles comprises entre les numéros 273 et 295, ne délaissant

que quelques emprises aux 12-16, rue Nicolaï, 297-313, rue de Charenton, 15 à 21, rue des Jardiniers et 297 à 35, rue des Meuniers. Un plan conservé à la Bibliothèque historique et quelques relevés photographiques du site, versés par l'OPHLM, permettent de se figurer l'îlot à la veille de sa démolition : les guinguettes et marchands de vin avaient fait place à des revendeurs de charbon, métaux, caoutchoucs, chiffons, etc. Autour du passage de la Grande Pinte, les maisons étaient dans un état de vétusté avancé. La carte des îlots insalubres de la capitale, mise à jour pour la dernière fois à la sortie de la Seconde Guerre mondiale, aurait bien pu ici être enrichie. Mais le classement en îlot « A.P. » suffit à la fin des années 1950 à obtenir des expropriations pour cause d'utilité publique. Le permis de construire date de 1960. Il est déposé par l'OPHLM et signé des architectes Maurice Darbon, Roger Duveau et Pierre Large, trois architectes de générations relativement différentes, qui ne sont pas élèves des mêmes ateliers aux Beaux-Arts, et dont la principale réalisation est le groupe des Meuniers. Ils seront architecte d'opération à tour de rôle pour les différents bâtiments à élever sur l'îlot Charenton-Meuniers-Grande Pinte. Les photographies aériennes de l'IGN permettent de bien saisir l'avancée des démolitions et des constructions. Conformément au plan dressé par l'OPHLM, la grande



Plan masse, dressé par Duveau et Darbon, 1960 (Archives de Paris).



Vue aérienne, 1961 (© I.G.N.).



Plan masse, 1963 (Archives de Paris).



Vue aérienne, 1964 (© I.G.N.).



Vue aérienne, 1976 (© I.G.N.).



Vue aérienne, 1970 (© I.G.N.).



Vue de la rue des Meuniers en direction de la rue Nicolaï et du mur d'enceinte.

parcelle où se trouvait le passage de la Grande Pinte servit à ouvrir le chantier du côté de la rue de Charenton. Le surplus de la rue des Meuniers, où les parcelles n'étaient pas traversantes, correspond alors au lot n° 2 et donc à la deuxième phase. Le plan-masse joint au permis de construire de 1960 a évolué : la barre principale, élevée de 12 niveaux sur un rez-de-chaussée, n'est plus en redents mais présente un léger décroché, afin de ne pas être trop proche des quelques parcelles épargnées à l'angle de la rue des Meuniers et de la rue des Jardiniers. Les immeubles de faible hauteur ouvrant la cité sur les autres rues sont élevés de quatre à cinq niveaux sur rez-de-chaussée. Ils forment tous des porches permettant les accès automobiles et piétons, ainsi que de larges percées visuelles sur le cœur d'îlot et les espaces plantés.

Le modèle de construction est caractéristique des grandes opérations des années 1950. Comme à la porte de Vincennes (dont le chantier est ouvert en 1954 par la Caisse des dépôts et Consignations), il s'agit de structures en béton armé où la pierre de taille domine visuellement. Selon le permis de construire, les façades des immeubles de faible hauteur sont porteuses et réalisées en pierre de taille de 30 centimètres d'épaisseur, quand la barre de grande hauteur bénéficie d'un seul remplissage de pierre. Les élévations comme le plan-masse correspondent aux

préconisations données par l'architecte-conseil Michel Roux-Spitz qui, entre 1943 et 1946, s'était vu confier par le préfet de la Seine Marcel Flouret un important rapport sur « l'immeuble-type de la Ville de Paris » (*L'architecture française*, avril 1946). Le Grand Prix de Rome était alors rédacteur en chef de la rue *L'architecture française*, où il préconisait l'abandon des conceptions de l'entre-deux-guerres, des plans complexes des cités d'habitations à bon marché (HBM) pour le recours à des formes simples et orthogonales. Les plans de masse devaient favoriser « la réalisation des grandes compositions architecturales présentant une unité et une ordonnance dans l'esprit de la tradition classique française où le souci d'un ensemble discipliné l'emportait sur celui de l'originalité recherchée à tout prix ». C'est ainsi qu'au tournant des années 1950-1960, l'OPHLM vit fleurir une série d'opérations de logements sociaux d'une grande qualité tant constructive qu'esthétique et urbaine ; la cité des Meuniers compte parmi les réalisations les plus emblématiques de cette génération. Les architectes ont ici tiré parti des forts dénivelés de l'îlot, complétant leur composition au moyen d'espaces plantés de grande qualité. Le tracé sinueux des allées qui desservent la dizaine de halls d'entrée, la végétation à grand développement associée à des arbustes, buissons et fleurs, forment un ensemble à la fois cohé-

rent et soigné. Pour autant, l'OPHLM a dû négocier avec les services préfectoraux, qui veillaient scrupuleusement au calcul des emplacements de parkings prévus en fonction des 377 logements à construire. Ils furent augmentés en cours d'instruction, en surface comme dans les sous-sols, mais n'atteignirent pas l'équilibre réglementaire, l'Office arguant que les locataires des HLM étaient moins désireux d'obtenir, en plus de leur logement, une place de stationnement.

Tous les plans de masse conçus entre 1957 et 1966 comportent des hypothèses de développement immobilier, que l'on distingue clairement en pointillés. L'idée était surtout de permettre le réaménagement de l'îlot sur un temps long, afin que chaque parcelle vétuste puisse à terme être reconstruite. Les immeubles étaient pour la plupart prévus à l'alignement des rues étroites, en continuité des R+4 et R+5 des rues Nicolaï, des Jardiniers, mais aussi de la rue de Charenton. Du côté de cette dernière, la hauteur de la barre édifée devait être compensée par un grand espace libre ; ce fut le rôle donné aux places de stationnement, mais aussi aux espaces paysagers, là aussi aménagés avec soin. En 1966, la cité se développa de nouveau. Deux bâtiments en tours de 12 étages, de 130 logements supplémentaires au total, furent élevés en cœur d'îlot, du côté de la rue de Charenton. Ils re-

prennent les méthodes constructives et les élévations de la barre qui les précédaient, mais sont cette fois couronnés de toitures terrasses et non de charpente en chêne couvertes de zinc. Enfin, à l'angle des rues de Charenton et Nicolaï, une société immobilière privée fit édifier un complexe de bureaux, commerces et logements, donnant naissance à un socle à R+3 à l'alignement des rues, mais aussi à la dernière tour de l'îlot, dont l'architecture se distingue très clairement. Ne subsistent aujourd'hui que quelques immeubles anciens aux angles des rues de Charenton et des Jardiniers, dont les revers participent au paysage du cœur d'îlot.

En 2017, le DHAAP a instruit une demande de construction neuve le long de la rue des Meuniers, sur une partie des espaces laissés libres par l'OPHLM. Il s'agissait d'un bâtiment de 5 niveaux sur deux niveaux de sous-sols, accueillant une crèche de 66 berceaux, 22 logements sociaux, des commerces et des stationnements. Le chantier est en cours d'achèvement. La nouvelle crèche vient compléter celle édifée, à la demande du Conseil municipal en 1966, en cœur d'îlot. Son architecture reprend les tons pierre de la barre qui la domine ; elle présente une moindre hauteur du côté de cette dernière afin d'amoin-

drir la proximité du bâtiment neuf et de l'ancien. Le DHAAP a été saisi d'une nouvelle demande de



Vue des espaces paysager en coeur d'îlot.



Vue des tours construites à la fin des années 1960 en coeur d'îlot.



Vue de la rue des Meuniers. Au fond, l'opération en cours de construction.



Vue depuis la barre et dialogue avec la nouvelle construction.



Vue du groupe en cours d'achèvement (© RH+ architectes).



Vue du groupe en cours d'achèvement (© RH+ architectes).

construction à l'angle des rues des Meuniers et Nicolaï. Il s'agit d'un programme de logements, toujours à R+5 et R+4, à l'alignement de la rue des Meuniers. Les bâtiments neufs et anciens seraient complètement autonomes, aucune communication n'étant prévue entre les deux. La construction neuve viendrait simplement s'adosser au pignon de la longue barre. Les immeubles sont conçus en plots : deux premiers corps de bâtiment à usage de logements pour seniors et de résidence intergénérationnelle sont reliés par un étage en rez-de-chaussée, implanté en recul sur la rue ; le troisième bâtiment, à l'angle des deux rues et adossé à la barre d'habitation, est quant à lui destiné à des logements sociaux. Le sol serait ramené au même niveau que celui de la rue des Meuniers. Le mur de clôture qui ceinturait la cité serait démoli, afin de permettre l'accès aux nouvelles constructions. Le système de construction en plots permettrait des vues sur un jardin créé à l'emplacement des anciens espaces plantés et des places de stationnement, mais fermerait la composition avec un retour à l'alignement, ce qui serait contraire aux idées fondatrices de l'opération primitive. Enfin, le dialogue chromatique entre bâtiments neufs et bâtiment ancien est plus contrasté : les élévations sont conçues en briques pleines allongées, blanches pour les deux résidences seniors et intergénérationnelle, brun-rouge pour

l'immeuble de logements.

Ces programmes de constructions neuves interrogent le devenir d'un aspect du patrimoine paysager parisien rarement mis en avant : la densité des opérations de logements sociaux des années 1950-1960 a été compensée par la volonté de les doter d'espaces verts, qui ne sont certes pas des jardins publics – bien que l'expérience ait un temps été envisagée lors de la construction du groupe tout proche du square Georges-Contenot, par Jacques Bourgeois, Joseph Bukiet, Jean-Baptiste Hourlier, Gilbert Lesou, Alfred Picard et Georges Tourry, 1952-1957. Mais, en plus des espaces libres et plantés qu'ils ménagent, ces jardins sont les témoins d'une volonté et d'une doctrine à la fois urbaine et architecturale. Si de telles opérations de fermeture d'îlots conçus au contraire comme des espaces ouverts, ont été conduites ces dernières décennies, elles intéressaient en général des opérations de moindre qualité, comme le peigne des trois barres de la rue des Panoyaux, conçues par Jean Dumont et Émile Louis-Viret en 1953, dans l'îlot insalubre n° 11, cerclées de nouveaux bâtiments formant îlot autour d'elles par Michel Herbert dans les années 1980.

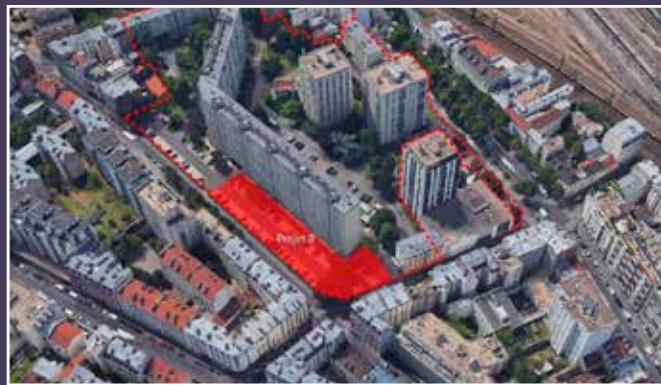
Il est enfin difficile d'apprécier le dialogue architectural qu'entreprendront les projets neufs avec les anciens bâtiments. En effet, au cours de son instruction, le

DHAAP a pris connaissance d'une prochaine campagne de rénovation thermique de l'ensemble du groupe, qui fera l'objet d'une future demande d'urbanisme. L'isolation thermique par l'extérieur a été privilégiée pour l'ensemble des bâtiments. D'après les informations obtenues, la pose de l'isolant sera doublée de pierre au rez-de-chaussée et au 1er étage, reprenant l'idée du soubassement pensé dans les années 1960, mais de moindre épaisseur, quand les étages recevront un enduit. Cette rénovation pose une question patrimoniale supplémentaire : le recours à la pierre de taille, pensé dans les années 1960 pour conserver à Paris une tonalité et une matérialité traditionnelles, et ainsi amoindrir l'impact visuel des opérations de grande ampleur, se trouverait dissimilé derrière un enduit. Si le détail des rendus n'est pas encore porté à notre connaissance, les vues immersives diffusées auprès des locataires laissent à penser que les lignes des joints des pierres ne seraient pas reconduites, à la différence de celles des nez de plancher en béton. Un tel dessin architectural n'est pas sans soulever des questionnements. D'autre part, si les éléments du permis de construire des années 1960 sont exacts, la question est encore plus sensible pour ce qui concerne les bâtiments de faible hauteur sur les rues Nicolaï, de Charenton et des Jardiniers, puisque les

façades de pierre seraient porteuses. Or, le permis de construire n'apporte aucune précision sur la matérialité des façades existantes, donnée pourtant essentielle tant d'un point de vue architectural que thermique. Enfin, une telle opération reviendrait à valider un traitement différencié des constructions des XIX^e et XX^e siècles : il est en effet inconcevable que l'architecture haussmannienne ou post-haussmannienne soit dotée de ce type de dispositif, ce qui serait d'ailleurs contraire au PLU, qui proscriit la dissimulation de la pierre apparente.

DISCUSSION

Moïra Guilmart regrette une perte d'espaces vert précieux ; le prochain PLU est pourtant censé être bioclimatique. Anne Biraben constate une rupture d'équilibre entre bâti et espace vide. Bernard Gaudillère juge pour sa part assez brutale la barre existante, mais constate qu'elle est avantageusement entourée d'espaces libres ; la Commission du Vieux Paris doit protéger le paysage parisien et contribuer à éviter l'engrenage de la densification. Et la Ville de Paris a les moyens d'empêcher cette tendance ; il faut un débat sur la densité. Dominique Alba considère de son côté que le programme cherche un équilibre et qu'il faut pondérer la densité selon les projets ; en l'occurrence, l'espace libre en question est pour



Vue aérienne et emprise du projet (© RH+ architectes).



Plan masse du projet (© RH+ architectes).



Plan de phasage des opérations (© RH+ architectes).



Vue d'insertion à l'angle des rues des Meuniers et Nicolai (© RH+ architectes).



l'instant un parking.

RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 15 juin 2022 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de M. Jean-François Legaret, a examiné le projet de construction au 45, rue des Meuniers. Elle exprime de très fortes réserves sur le fait que la Ville de Paris projette la construction d'immeubles neufs sur des espaces laissés libres dans le cadre d'un ensemble HLM des années 1960, lequel présente d'indéniables qualités de composition. Deux membres ne souhaitent pas s'associer à cette résolution, considérant qu'il appartient à la Ville de trouver l'équilibre entre les zones à construire et celles susceptibles d'être libérées.

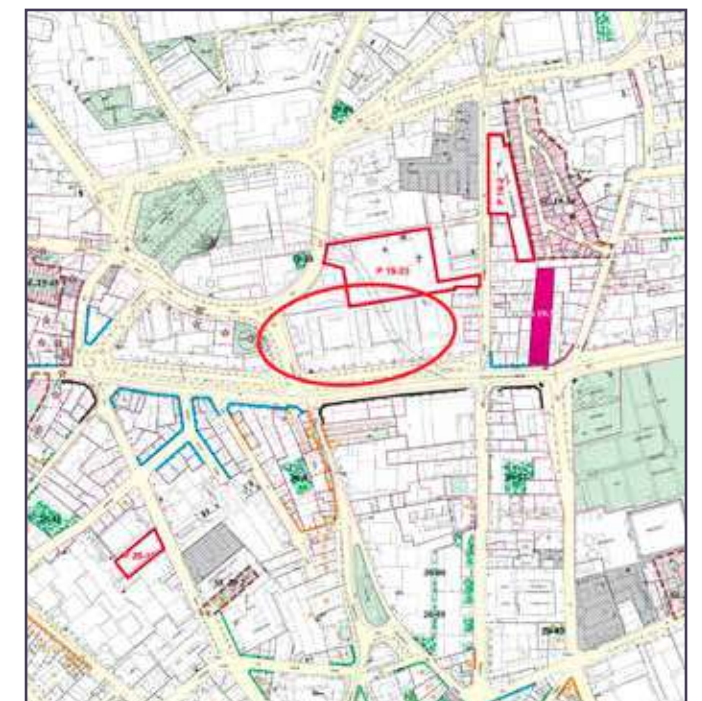
SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives de Paris : 1178W 378 et 379.
- Bibliothèque historique de la Ville de Paris : lot de photographies passage de la Grande Pinte, s.d., vers 1960, OPHLMVP.
- *Techniques et architecture*, juillet 1962.

221, rue de Belleville (19^e arr.)

Rénovation lourde du peigne sud de la place des Fêtes

Pétitionnaire : Mme Hélène SCHWOERER
 PARIS HABITAT
 PC 075 119 22 V0005
 Dossier déposé le 15/03/2022
 Fin du délai d'instruction le 30/08/2022
 « Surélévation, création de niveaux supplémentaires, modification d'aspect extérieur d'une construction à R+1.
 Surface créée : 1028 m². »



Extrait du P.L.U.



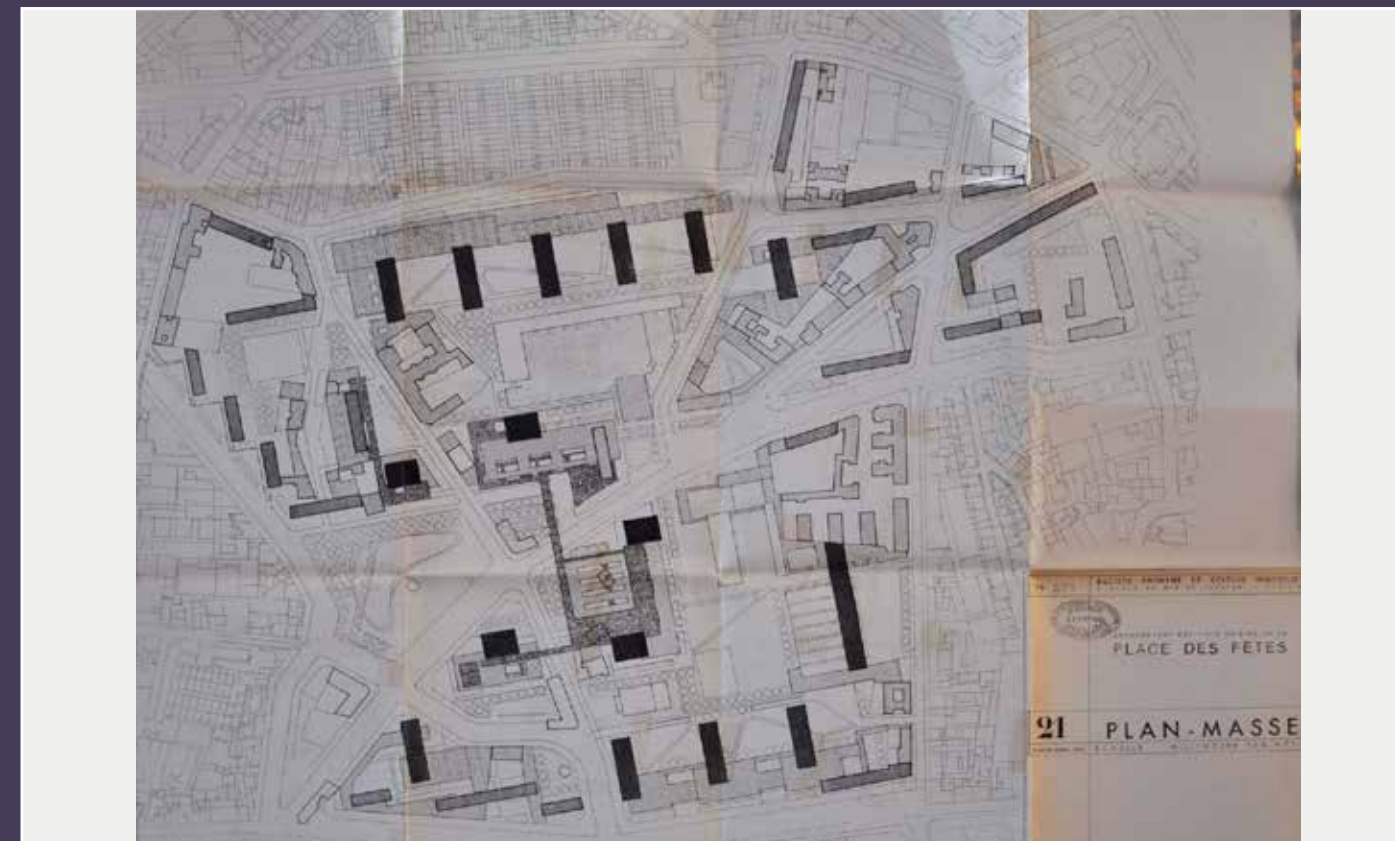
Vue actuelle du socle du peigne sud, des ateliers et bureaux dont la rénovation est demandée.



Vue actuelle du peigne nord de la place des Fêtes depuis la rue Bellevue (Jean Dubuisson et les frères Béguin).



Vue de détail de la structure métallique et du porte-à-faux.



Plan masse de l'aménagement des îlots voisins de la place des Fêtes, établi par Marc Leboucher, 1960 (Archives de Paris).

RÉSUMÉ

- Superficie du terrain : 9285 m²
- Surface existante : 1693,90 m²
- Surface créée : 1028 m²
- Surface totale : 2658,70 m²

PROTECTION

Aucune protection.

PRÉSENTATION

La place des Fêtes était le cœur villageois de l'ancienne commune de Belleville. La commune a ébauché cet aménagement en 1836 et avait de suite réservé une emprise pour que soit créé un square public. En 1863, le service des Parcs et promenades dirigé par Jean-Charles Adolphe Alphand reprend cette initiative pour le compte de la capitale, à laquelle a été annexée Belleville trois ans plus tôt. La naissance de cette centralité communale - jusque-là localisée à la hauteur de l'église Saint-Jean-Baptiste - accompagne l'explosion démographique et donc la densification effrénée de ce quartier du 19^e arrondissement. La petite industrie y occupe une place importante (avec son lot d'entrepôts et de sites de production), ainsi que les logements édifiés par et/ou pour une main d'œuvre populaire. En outre, le site est stratégique : sur les hauteurs de

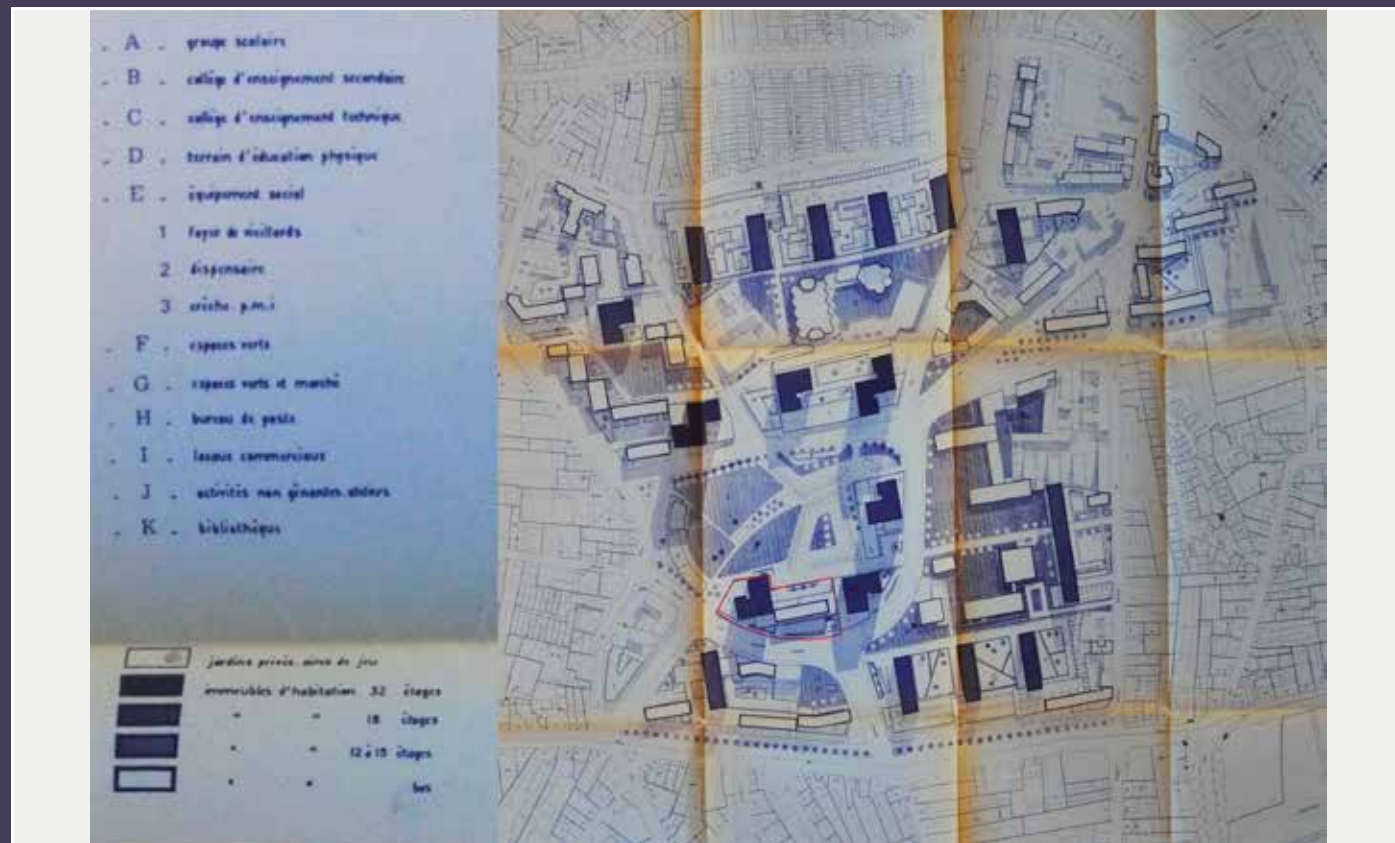
l'Est parisien, le quartier draine les circulation entre Paris et sa banlieue grâce à l'artère de la rue de Bellevue, mais aussi entre un nord-est parisien fortement industrialisé et un sud-est parisien plus artisanal et résidentiel, grâce à l'axe des rues de Crimée et Pelleport.

L'importance stratégique du site et la faible densité d'occupation des sols participent au choix de la place pour ouvrir l'une des plus vastes opérations de rénovations urbaines. L'idée apparaît dès 1951 et se concrétise en 1957, lorsque le Conseil de Paris approuve l'opération à conduire par la Société de Gestion immobilière (SAGI), société d'économie mixte créée en 1923 sur proposition de l'ingénieur ETP Louis Heckly pour édifier des Immeubles à Loyers moyens (ILM) sur l'emprise des anciennes fortifications. Les termes de la convention liant la société à la Ville sont revus afin que puissent être édifiés sur la nouvelle place des Fêtes des immeubles à usage professionnel et commercial et des habitations non sociales. Les immeubles de grande hauteur assureront l'équilibre financier d'une opération conduite sur 26 hectares, entre la fin des années 1950 et la fin des années 1970. Amorcée dans le cadre de la politique de « Reconquête de Paris » annoncée par le commissaire à la Construction et à l'Urbanisme Pierre Sudreau, elle bénéficie du soutien de la présidence de la République jusqu'à l'élection de Valéry

Giscard d'Estaing, en 1974. À partir de cette date, l'Administration reprend à son compte le constat d'échec et de désaveu dressé par les riverains, bientôt repris par les acteurs de la réglementation urbaine et de la construction. La hauteur des tours et le manque de traitement des espaces publics cristallisent la critique accentuée par l'évocation, en partie fantasmée, du mythe de l'ancien Belleville dont le cœur villageois a été en partie anéanti. Cette opération est emblématique des politiques de rénovation urbaine des Trente Glorieuses. Elle a souffert du temps long de sa réalisation et, ce faisant, de l'abandon progressif des premières intentions qui avaient orienté sa définition. En 1957, le plan-masse et la coordination du chantier sont confiés à Marc Leboucher (1909-2001), architecte alors responsable des principales rénovations menées à l'Est de la capitale (îlot Saint-Éloi, 12^e arrondissement et îlot insalubre n°4 autour de la rue nationale, 13^e arrondissement). L'architecte avait identifié l'axe structurant du quartier sur le tracé des rues du Pré-Saint-Gervais et des Bois. Ces dernières épousaient le cheminement d'un talweg qui permettrait de scinder l'opération en deux quartiers neufs implantés au nord et au sud. Ceux-ci sont aujourd'hui matérialisés par les immeubles édifiés le long de la rue de Bellevue et le long de la rue de Belleville. L'architecte-conseil Robert Camelot valide

en 1961 les études préparatoires de son confrère : deux quartiers dominés par des immeubles-barres d'habitation en « peigne », reliés par le talweg aménagé sur dalle où convergeront les tours de bureaux. Le plan-masse conserva sa cohérence jusqu'en 1970, date à laquelle il fut décidé, pour des raisons d'ordre financier, de réduire les surfaces commerciales mais aussi, et surtout, d'abandonner le projet de dalle. Dès lors, la question de l'espace central devenait insoluble. L'ultime plan-masse établi en 1972 par Marc Leboucher servit de canevas à l'architecte et Grand Prix de Rome Jean-Robert Delb, qui se vit confier la construction des tours ainsi que l'aménagement de la place centrale. Mais le temps des plans d'urbanisme de détail étant passé, cet aménagement se fera au coup par coup, le permis de construire des tours contenant les plans des entrées des parkings ainsi que des abords. Ainsi est née la place du marché, qui a conduit à la suppression, en 1975, de l'axe structurant que formaient les rues du Prés-Saint-Gervais et des Bois.

Consciente des faiblesses de ce nouveau cadre urbain, en rupture avec le paysage parisien ancien, la Ville lance, au début des années 1990, une consultation restreinte où six équipes, préalablement sélectionnées, sont chargées de réfléchir à un nouvel aménagement de la place, guidé



Plan masse de l'aménagement des îlots voisins de la place des Fêtes, établi par Marc Leboucher, 1972 (Archives de Paris).

par une redéfinition des affectations et usages de ses espaces. L'équipe formée par Bernard Huet (architecte) et Philippe Raguin (paysagiste) se voit confier l'opération, qu'elle propose d'articuler selon trois axes : affirmer dans l'aménagement la trame de la « rénovation » et définir une centralité ; exalter la permanence historique de l'ancien quartier par la confortation du square, seul élément ancien préservé ; compléter l'aménagement des voies périphériques par un recalibrage de celles-ci et la plantation d'arbres. C'est dans ce contexte qu'a été implanté, au centre de la place, un obélisque de verre directement posé sur l'escalier du parking. L'ouvrage, de forme pyramidale, commandé en 1995 à un sculpteur d'origine hongroise, Zoltán Zsako, trouvait son origine dans la commémoration du bicentenaire de la mort de Mozart. Bernard Huet l'avait imaginé, en rapport avec *La Flûte enchantée*, dernier opéra du musicien, exécuté à Vienne deux mois avant sa mort, comme un symbole maçonnique apparent, à l'égal de la pyramide du Parc Monceau construite avant la Révolution pour le duc de Chartres, Grand Maître du Grand Orient de France. La Commission du Vieux Paris a été saisie en 2019 du projet de réaménagement de la place. Elle avait pris une résolution afin que la pyramide soit démontée et remontée à un autre emplacement. Paris-Habitat porte actuellement un vaste projet de ré-

novation sur le peigne sud de la place. Le DHAAP a été saisi d'une demande de permis de construire pour la rénovation et la surélévation du socle qui l'encadre du côté de la rue de Belleville. Cette construction, en R+1, est un élément intéressant du programme initial de la rénovation. Il s'agissait ici d'aménager des commerces en rez-de-chaussée pour reconduire le caractère éminemment commercial de la rue de Belleville, et de créer dans les niveaux supérieurs des ateliers d'artisanat, qui permettraient le relogement des nombreux artisans habitant le quartier de la place des Fêtes. Pour autant, les loyers fixés n'ont pas permis d'atteindre le but recherché. D'autre part, les promesses de relogement sur site n'ont pu être honorées dans cette rénovation. Pour cette réalisation, Marc Leboucher est associé à Marcel Astorg et à l'ingénieur Robert Salles, un trio que l'on retrouve durant la même période pour une opération de 1 200 logements conduite par l'OPHLMVP entre l'avenue de Flandre et la rue de Tanger. Leboucher a ici mis à profit sa connaissance de l'architecture métallique, qu'il déployait au même moment pour la construction de l'église Saint-Éloi (56, rue de Reuilly, 12^e arrondissement). La réalisation de la charpente métallique de l'église avait été confiée aux ateliers Salvanhac, entreprise qui a œuvré avec Denis Honegger sur certains projets. Il est probable que le jeu



Plan masse de la place des Fêtes, projet de Bernard Huet (© Apur).



Vue perspective de la place des Fêtes, projet de Bernard Huet (APUR).



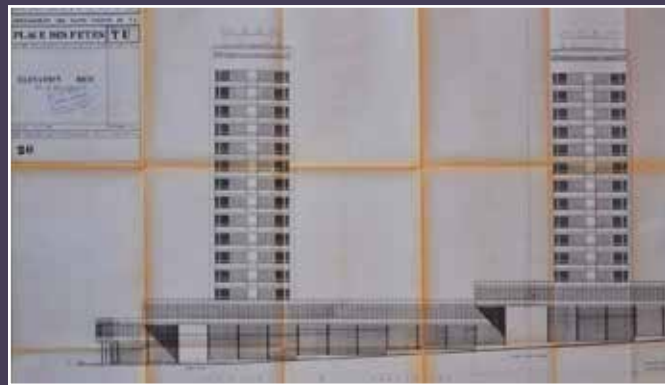
Vue du peigne sud et du socle en 1975 (© Direction de l'Urbanisme / Ville de Paris).

de construction qui ferme le peigne sud de la place des Fêtes ait été en partie confié à cette même entreprise. Le socle est constitué de trois blocs superposés, partiellement en porte-à-faux au niveau des accès communs aux bureaux et anciens ateliers, mais aussi aux halls d'entrée des barres d'habitation du peigne. Les structures sont enfin soutenues par des piles métalliques qui ménagent de larges ouvertures, obstruées depuis par d'imposantes grilles métalliques.

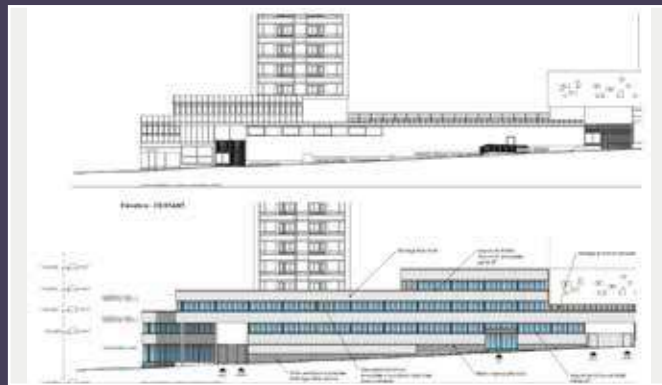
En 2011, Paris Habitat a rénové la partie nord de ce socle, avec un traitement thermique accompagné d'un bardage métallique ajouré gris, qui dissimule une seconde peau en éléments ondulés. Les services de l'Urbanisme et des bâtiments de France ont demandé de ne pas reconduire ce dispositif pour la seconde partie du socle, considérant son aspect opaque, qu'aggravent des finitions plutôt médiocres. Pour cette seconde tranche, un bardage en bois brûlé noir a été préféré. Cela éloigne non seulement l'aspect projeté de la première phase de la rénovation, mais tranche de façon radicale avec l'architecture métallique initialement choisie pour sa légèreté. Le socle avait en effet pour fonction d'atténuer la perception de la hauteur des barres du peigne, mais aussi d'aérer la composition sur la rue par un mode constructif d'une grande légèreté. La cohérence d'un seul et même bâtiment-socle serait

ainsi perdue, de même que les ultimes façades qui rappelaient un dispositif originel. Une portion de la structure a été démolie suite à un incendie ; elle sera reconstruite. Il est à regretter, comme souvent lors d'interventions lourdes sur cette génération de bâtiments, qu'aucune recherche n'ait été menée pour en retrouver l'état originel et enrichir le projet. Les photographies de la direction de l'Urbanisme révèlent que le socle était dans les tons blanc et noir, comme l'ensemble de la place des Fêtes, avant que des tonalités pastel, marron et beige ne soient préférées dans les années 1980-1990, participant à un appauvrissement de l'architecture du site.

Lors de la visite du site, le DHAAP a appris qu'une seconde demande d'urbanisme allait être déposée pour la rénovation thermique des barres d'habitation. Les vues d'insertion du permis actuellement en cours d'instruction tiennent d'ailleurs compte de cette future rénovation, mais la notice ne donne aucune précision. Cependant, la même remarque semble pouvoir être faite sur cette opération : les élévations actuelles ont été alourdies par le remplacement des fenêtres en aluminium par du PVC blanc dans les années 1980, tandis qu'une mise en peinture des éléments structurels de la façade a gommé une légère bichromie, perceptible sur les photographies en couleur des années 1970. L'isolation



Élévation sur la rue de Belleville, Marc Leboucher, 1964 (Archives de Paris).



Élévation sur la rue de Belleville, état existant et projet (© Jacques Boucheron architecte).



Vue de la lanterne et d'une des barres du peigne sud en 1975 (© Direction de l'Urbanisme / Ville de Paris).



Vue d'insertion du projet depuis la rue de Belleville (© Jacques Boucheron architecte).



thermique par l'extérieur ne semble pas devoir revenir sur cet état de fait. Le travail de dessin des pignons sud et la fermeture de leurs loggias devraient même aller dans le sens inverse, rompant un peu plus la timide cohérence qui avait été mise en œuvre entre les barres du peigne sud, signées Albert Magot, Marc Leboucher et Robert Salles, et celles du peigne nord, bien plus fines, conçues par les frères Michel et Jean-Pierre Béguin assistés de Jean Balladur, suivant le modèle à l'éco-saïsse de Jean Dubuisson. Ce dernier est en effet à l'origine d'une élévation typique de ces réalisations, malgré le fait qu'il ne signera personnellement, dans la place des Fêtes, que l'immeuble de la rue Janssen.

Ces opérations de rénovation thermique et esthétique questionnent aujourd'hui le devenir d'un plan-masse cohérent, dont les architectures, pensées pour se répondre, ont souffert déjà à plusieurs reprises d'opérations similaires, sans qu'une lecture critique ne soit faite.

DISCUSSION

Moïra Guilmart s'interroge sur l'intérêt de ce projet. Il fallait réaménager la place des Fêtes, mais dans le cas présent on ne voit pas où est le bénéfice. Laurence Bassières regrette quant à elle qu'aucune recherche d'ensemble n'ait été menée sur l'histoire du site et son évolution. Se-

lon Paul Chemetov, l'agence Lacaton et Vassal a montré qu'il vaut mieux opérer par addition que par démolition-reconstruction. L'étude historique est certes nécessaire, mais ne saurait tenir lieu de caution.

RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 15 juin 2022 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de M. Jean-François Legaret, a examiné le projet de rénovation du peigne sud de la place des Fêtes. Constatant que la plupart des interventions sur le patrimoine des années 1950 à 1970 sont engagées sans une connaissance fine des circonstances, des conditions et des choix qui ont présidé à leur réalisation, elle demande que, avant toute intervention, une étude historique approfondie soit entreprise sur la place des Fêtes et, plus particulièrement, sur les immeubles réalisés par Marc Leboucher en bordure de la rue de Belleville.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives de Paris : 1565W 30, 31, 32 ; 2277W 85.

57-59, quai de la Seine et 2-6, rue de Rouen (19^e arr.)

FAISABILITÉ

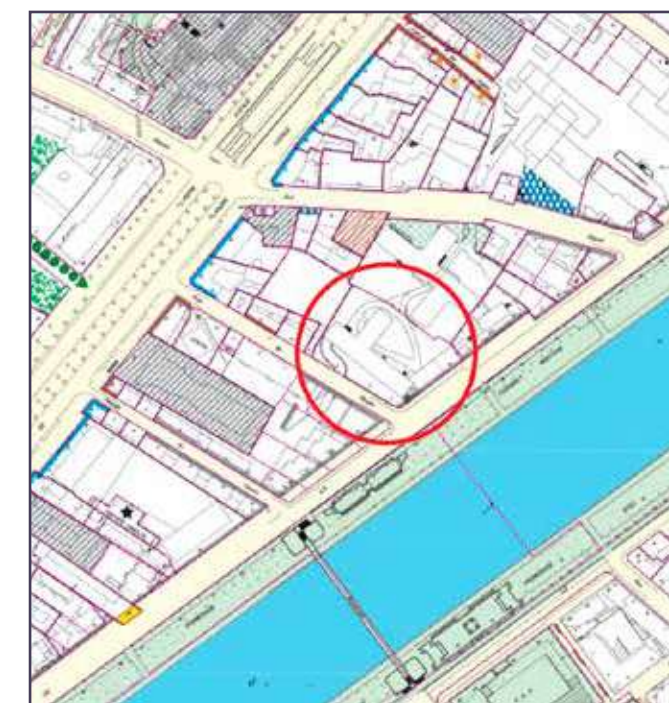
Démolition / reconstruction d'une partie d'un groupe de logements signé Georges Tourry

PROTECTION

Aucune protection.

PRÉSENTATION

Malgré une utilisation déficitaire des parcelles bordant le bassin de la Villette et le canal de l'Ourcq, encore très largement vouées dans les années 1950 aux hangars et entrepôts et donc soustraites à l'effort de construction de logements, ces dernières n'ont pas été inscrites parmi les îlots devant faire l'objet d'un plan d'aménagement. En revanche, au-delà de l'avenue de Flandre, le plan d'aménagement de 1956 prévoyait une reconstruction globale et présidait à la construction, tout au long des années 1950-1980, de grands ensembles de logements, dont la Cité Curial, la plus importante élevée dans Paris, le secteur délimité par les rues de Tanger et Riquet, ou encore l'opération des Orgues de Flandre. C'est pour permettre ces rénovations, par le biais d'opérations



Extrait du P.L.U.



Extrait du cadastre, fin du XIX^e siècle (Archives de Paris).



Vue aérienne, 1947 (© I.G.N.).



Vue du Port de la Villette, carte postale, fin XIX^e-début XX^e siècle (BHVP).



Vue aérienne, 1970 (© I.G.N.).



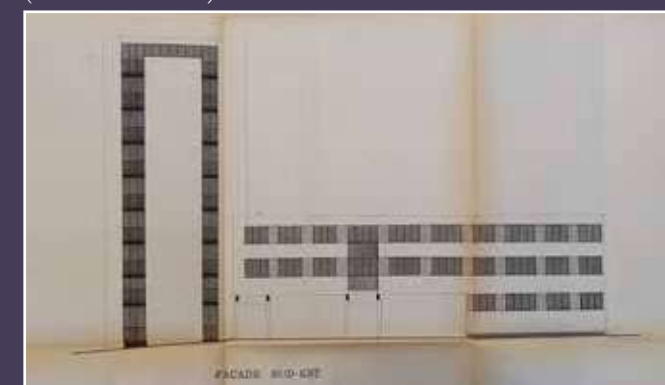
Vue du bâtiment formant porche du groupe le long du quai de la Seine.



Plan-masse de l'opération, dressé par Favette et Tourry, 1962 (Archives de Paris).



Revers du bâtiment porche depuis les espaces plantés du groupe.



Élévation de la façade sud-est, dessinée par Maurice Favette, 1964 (Archives de Paris).

tiroir de relogement, qu'est déposé en 1962 un permis de construire commun par le Foyer des Fonctionnaires Français (actuellement 3F) et l'Office central interprofessionnel du Logement (O.C.I.L.) sur un terrain de 7 300 m² ouvert à la hauteur du 57-59, quai de la Seine, des 2 à 6, rue de Rouen et des 9-11, rue Riquet.

L'O.C.I.L. désigne l'architecte Georges Tourry (1904-1991) pour l'opération à mener à l'angle de la rue de Rouen et du quai. Maurice Favette, maître d'œuvre exerçant pour 3F, est quant à lui retenu pour l'opération qui prolonge ce groupe du côté de la rue Riquet. Ce dernier travaillera pour 3F avec Jean Ginsberg, autre maître d'œuvre phare des Trente Glorieuses, mais aussi avec Martin Schulz Van Treck, qui lui succèdera et réalisera les Orgues de Flandre déjà évoqués. Après avoir conduit la reconstruction de Lorient, Georges Tourry, architecte des bâtiments civils et palais nationaux - il est aussi ingénieur -, construira de nombreux ensembles de logements. L'un des plus fameux (réalisé en collaboration) est celui de la rue Claude Decaen, dans le 12^e arrondissement, non loin de l'opération de la rue des Meuniers. Il est par ailleurs proche de Raymond Lopez, architecte coordinateur des rénovations dans le secteur nord-est de Paris, qui assure la direction du Centre de documentation et d'urbanisme (CDU) en charge de la programmation et de la coordina-

tion des rénovations urbaines à Paris.

Le permis de construire des immeubles du quai de Seine est soumis à Raymond Lopez, qui recommande notamment une unité à respecter entre les élévations des deux groupes et une généreuse ouverture de la façade marquant l'angle du quai et de la rue de Rouen.

Le plan-masse produit reprend les codes déjà vus dans le cas du groupe édifié par l'OPHLM rue des Meuniers : un bâtiment porche de faible hauteur donne accès à un cœur d'îlot, où des allées intérieures permettent la desserte des halls d'immeubles et serpentent au cœur d'espaces paysagers plantés de hautes tiges. Il en résulte un ensemble cohérent, assez typique de la production de la période, mais qui semble avoir souffert d'une campagne d'isolation par l'extérieur - faute d'archives sur l'état originel du bâtiment et sur les interventions passées, cette hypothèse ne peut être confirmée.

Le DHAAP a été contacté en faisabilité par IN'LI, actuel bailleur du groupe. Le service a appris à l'occasion de la visite du site qu'un concours avait été organisé pour définir un programme de développement du foncier et de mises aux normes. Le lauréat a pris le parti de démolir le bâtiment de faible hauteur, formant le porche d'entrée du groupe, et son remplacement par un édifice à R+8. Par

souci d'économie, les infrastructures seraient conservées. Cette démolition conséquente est argumentée de la façon suivante : la volonté de créer une brèche de 6 mètres de large dans le linéaire du quai, et ainsi ouvrir l'îlot sur la rue ; offrir plus d'espaces extérieurs aux habitants (seules quelques loggias sont aujourd'hui ouvertes sur le quai) ; obtenir des salons dont la largeur serait de 3,5 mètres (contre les 3,35 actuels) ; rendre l'ensemble accessible aux PMR (le faible gabarit du bâtiment actuel avait conduit à l'abandon des ascenseurs) ; la rencontre entre le bâtiment porche et son voisin à R+8 qui longe la rue de Rouen a été jugée disgracieuse.

Cette opération pose encore la question de la modification notable d'un plan-masse caractéristique, ouvert sur la rue par un petit immeuble porche et la jonction en angle, qui a fait volontairement fi de la tradition du pan-coupé. Il n'a cependant pas été traité en pignon aveugle puisque, à la demande de Raymond Lopez, cette façade imposante a été largement ouverte - même si les modifications récentes des fenêtres en bois pour des modèles en PVC ont considérablement réduit les ouvertures. Enfin, malgré sa largeur, la brèche qui sera ouverte entre le bâtiment neuf et l'immeuble de la rue de Rouen pourrait être considérée comme modeste par rapport à la fermeture que constituera le nouveau bâtiment à R+8, édifié

en remplacement du R+2 actuel et prenant appui sur le pignon de l'opération voisine le long du quai.

Enfin, encore une fois, le projet de reconstruction a été pensé comme la première phase d'une opération globale de rénovation thermique qui n'est pas encore définie, empêchant de questionner le rapport qu'entretiendra le bâtiment neuf avec les constructions existantes, appelées à être par la suite lourdement modifiées. Pour le bâtiment neuf, la pierre a été choisie en élévation, pour sa cohérence avec la palette chromatique de la capitale et pour ses qualités thermiques - deux données qui ont conduit à des choix radicalement différents rue des Meuniers. Le phasage de ce type d'opérations, qui favorise la mise en œuvre des projets neufs avant que ne soient soumis les partis pris des rénovations de l'existant, pose des problèmes d'interprétation des enjeux patrimoniaux, de même que les consultations qui, bien qu'intervenant au stade de la faisabilité, présentent des projets actés de longue date par le concours, son cahier des charges et la désignation des lauréats. Si le groupe ne présente ni la cohérence, ni la qualité constatées rue des Meuniers, les personnalités de Georges Tourry et de Maurice Favette, non identifiées par la maîtrise d'ouvrage ou par le maître d'œuvre lauréat, pourraient plaider pour une intervention plus respectueuse de l'existant.



Plan masse du projet (© Architectes Singuliers).



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



Élévation des façades sur le quai de Seine, état projeté (© Architectes Singuliers).



DISCUSSION

Moïra Guilmart considère que les pilotis existants sont importants ; la brèche proposée dans le projet n'a pas la même signification. Paul Chemetov juge le projet peu convaincant.

RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 15 juin 2022 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de M. Jean-François Legaret, a examiné en faisabilité le projet de démolition d'un bâtiment situé au 57-59, quai de la Seine. Elle juge le bâtiment actuel intéressant et pertinent dans sa modestie comme dans son ouverture vers l'intérieur d'îlot. Considérant ces qualités, elle exprime des réserves sur un projet qui ne prend pas de précaution avec le bâti existant.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives de Paris : 1069W 1988.
- Simon Texier, « L'architecte anonyme : Georges Tourry, 1904-1991 », *AMC-Le Moniteur Architecture*, n° 132, mars 2003, p. 66-69.

14, avenue Parmentier (11^e arr.)

Transformation d'une sous-station électrique en salles de cinéma

Pétitionnaire : M. David HENOCHSBERG
 SAS ETOILE CINEMAS DEVELOPPEMENT
 PC 075 111 21 V0074
 Dossier déposé le 22/12/2021
 Fin du délai d'instruction le 21/08/2022

« Changement de destination, surélévation d'une construction existante à R+4 sur 1 niveau de sous-sol. Changement de destination des locaux existant à usage de service public ou d'intérêt collectif, de bureaux, de commerce en locaux à usage de service public ou d'intérêt collectif, de bureaux, de commerce.
 Surface changeant de destination : 1227 m² ; surface créée : 616 m² ; nombre de niveaux supplémentaires : 2 ; surface démolie: 524,70 m². »



Extrait du P.L.U.



Vue du volume de la nef.



Vue du niveau de sous-sol avec sa structure et sa dalle béton.



Vue du poste de contrôle dont la démolition est demandée.



Vue d'un des deux lanterneaux en toiture.



Vue axonométrique, état existant (© Olivier Palatre architecte).



Vue axonométrique, état projeté (© Olivier Palatre architecte).

RÉSUMÉ

- Superficie du terrain : 596 m²
- Surface existante : 1751,70 m²
- Surface créée : 1843 m²
- Surface totale : 1843 m²

PROTECTION

Bâtiment protégé au titre du P.L.U. : « Sous-station électrique «Voltaire» construite en 1908 sur les plans de l'architecte-ingénieur Paul Friesé. Elle appartient à une série de neuf «sous-stations» créées par la compagnie parisienne de distribution d'électricité. Son programme est identique à celui de la sous-station Temple, rue Louvel-Tessier. Elle est édifiée sur un terrain presque rectangulaire de 600 m² présentant un linéaire de 19m sur l'avenue. La façade du hall des machines est composée de pans de verre divisés par quatre profilés en acier riveté, en trois hautes baies à arc en plein cintre. La baie centrale comporte un grand portail à deux battants. L'ensemble est encadré par deux tourelles identiques en briques silico-calcaire, correspondant l'une à l'escalier et l'autre au monte-charge. La façade manifeste ainsi l'affectation fonctionnelle de l'édifice et la puissance des machines qu'il héberge. Bien conservée, elle est tout à fait représentative d'un ensemble de sous-stations des

années 1900, construites sur le modèle conçu par Friesé pour tenir compte du développement très rapide des besoins en électricité. »

PRÉSENTATION

L'ensemble des sous-stations électriques réalisées par Paul Friesé dans le premier tiers du XX^e siècle compte parmi les séries les plus cohérentes produites dans la capitale en matière d'architecture industrielle. L'intérêt de ces édifices tient à leur capacité d'intégrer l'activité industrielle lourde – la transformation électrique – au cœur même du tissu urbain dense de la capitale, sans traumatisme pour ce dernier. Pour ce faire, le concepteur conjugue le rationalisme fonctionnel de leurs structures métalliques à l'urbanité monumentale de leurs façades. La première permet de libérer de la surface au sol, de bénéficier d'un bon éclairage et de permettre la circulation de l'air. La seconde, tout en intégrant la vérité structurelle intérieure de la construction, propose un dessin où registres et éléments de modénature permettent à l'édifice industriel de dialoguer avec les immeubles domestiques de la rue.

Pour la présente sous-station, datée de 1908, Friesé reprend le principe d'une large composition centrale

métallique, tripartite et couronnée d'arcs en plein cintre, flanquée de deux massifs en brique silico-calcaires, lesquels abritent les escaliers éclairés par deux longues baies verticales. Alors qu'il avait initialement proposé de terminer ces deux massifs par des tourelles à pavillon, Friesé a finalement retenu un simple niveau d'attique pour le registre supérieur, pourvu de trois triplets de baies en plein cintre, qu'une large corniche débordante à modillons vient coiffer, et qui s'accordent ainsi au niveau des balcons hauts des immeubles de rapport mitoyens. En toiture, la terrasse voit deux grands lanterneaux à structure en pans de fer et remplissage de briques éclairer aujourd'hui le niveau inférieur. D'un dessin similaire dans ses grandes lignes à la sous-station « Temple », rue Jacques Louvel-Tessier, la sous-station « Voltaire » est encore proche de son état initial pour ce qui est des éléments de façade, de structure (sauf le plancher du rez-de-chaussée, démolé puis reconstruit en béton armé à caissons) et de ses circulations.

Une visite sur place a permis d'établir que l'ensemble est resté cohérent, dans ses grandes lignes, avec l'aménagement d'origine, par ailleurs bien documenté : la façade (gros et second œuvre) a été préservée, de même que la structure métallique et le volume intérieur principal, ou encore les deux lanterneaux de toiture qui servaient

initialement à éclairer le dernier niveau et à ventiler l'ensemble. Le bâtiment a bien entendu connu quelques évolutions intérieures : le plancher principal a été remplacé par une dalle de béton armé, les niveaux supérieurs ont été partiellement entresolés et les cloisonnements ont été modifiés.

En janvier 2015, une présentation de l'existant avait été communiquée à la Commission du Vieux Paris, dans le cadre de la pré-instruction de la liste des bâtiments appelés à faire l'objet de projets innovants sous l'initiative municipale intitulée « Réinventer Paris 1 ». Considérant le grand intérêt architectural et patrimonial du site, sa protection au titre du PLU, la Commission avait souhaité être tenue informée des suites du concours. Le jury s'est réuni en 2015 et a désigné un projet lauréat, mais cette désignation a fait l'objet de plusieurs recours, retardant la mise au point du permis de construire. Ce dernier a été dernièrement soumis au DHAAP. Le projet Étoile Voltaire porte la création de 5 salles de cinémas dans l'ancienne station électrique, avec une salle classique et 3 salles modulables pour des expériences plus immersives. Ce sera à la fois un lieu de diffusion, de création et d'échange, imaginé en lien avec l'association SRF créée en 1968 pour la défense des libertés cinématographiques.

Le projet propose de conserver l'enveloppe du bâtiment



Coupe longitudinale, état existant (© Olivier Palatre architecte).



Coupes transversales, état existant (© Olivier Palatre architecte).



Coupe longitudinale, état projeté (© Olivier Palatre architecte).



Coupes transversales, état projeté (© Olivier Palatre architecte).



et sa structure métallique principale, mais il la vide de tous les cloisonnements et escaliers métalliques, d'origine ou rapportés, ainsi que la structure secondaire et la dalle en béton, entre le sous-sol et le rez-de-chaussée. L'ensemble des circulations verticales et horizontales sera ainsi revu. Sur la façade principale, les verres seront changés pour de simples vitrages transparents et les ouvertures ponctuellement élargies. Les deux lanterneaux en toiture seront restaurés dans leur clos et couvert. L'un abritera une circulation verticale, le second une cuisine et sera pour cela entresolé. La toiture, végétalisée et rendue accessible, accueillera le restaurant, abrité par la salle de cinéma ajoutée en surélévation. Celle-ci est conçue comme une boîte, en structure bois, coupée de l'édifice originel par le vide du restaurant. La nef principale accueillera elle aussi des salles, toutes conçues sur le principe de la boîte autonome d'un point de vue structurel. Les porteurs de projet disent avoir ainsi prévu des démolitions structurelles a minima, et assurent la complète réversibilité de la plupart des interventions.

RÉSOLUTION

Aucune résolution.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Hugues Fiblec, *Paul Friesé (1851-1917) - Architectures de l'âge industriel*, Paris, Norma, 1991.



Vue d'insertion dans la nef avec au-dessus, la boîte abritant une des salles de projection (© Olivier Palatre architecte).



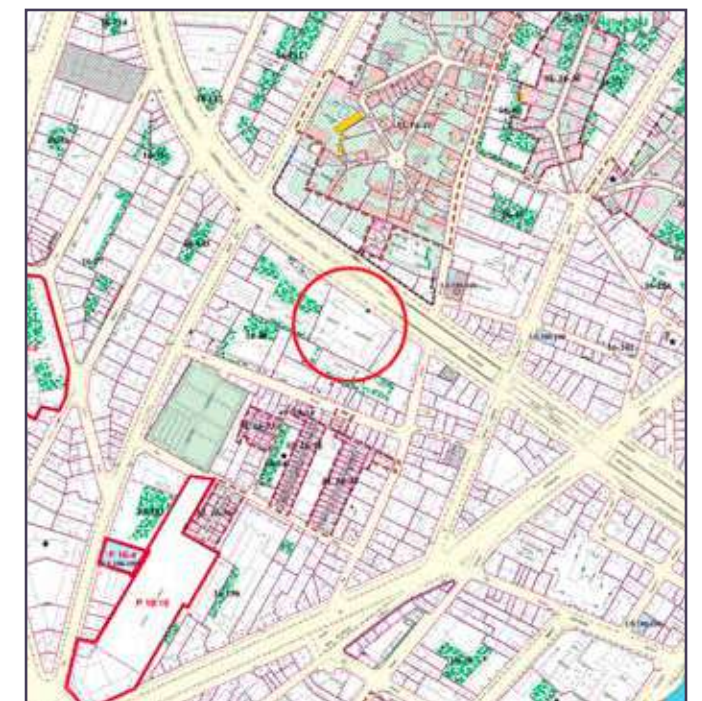
Vue d'insertion depuis l'avenue Parmentier (© Olivier Palatre architecte).

51, boulevard Exelmans (16^e arr.)

Mutation d'une caserne de gendarmerie

Pétitionnaire : Mme Hélène SCHWOERER
 PARIS HABITAT
 PC 075 116 21 V0069
 Dossier déposé le 22/12/2021
 Fin du délai d'instruction le 08/09/2022

« Changement de destination, extension, modification d'aspect extérieur d'une construction existante à R+4 sur 1 niveau de sous-sol. Changement de destination des locaux existant à usage de service public ou d'intérêt collectif, de bureaux en locaux à usage d'habitation. Surface changeant de destination : 5510,10 m² ; surface créée : 386,80 m² ; travaux comportant des démolitions ; surface démolie : 276,90 m². »



Extrait du P.L.U.



Vue du portail d'entrée, carte postale, début XX^e siècle.



Coupes et élévations des façades des bâtiments sur cour, 1907 (Archives de Paris).



Élévation de la façade sur cour, 1907 (Archives de Paris).



Vue actuelle depuis le boulevard.



Vues actuelles de la cour et du porche.

RÉSUMÉ

- Superficie du terrain : 4503 m²
- Surface existante : 6740,30 m²
- Surface créée : 5896,90 m²
- Surface totale : 6850,20 m²

PROTECTION

Aucune protection.

PRÉSENTATION

La caserne de gendarmerie « Paris-Exelmans » située dans le quartier d'Auteuil a pris, après la Seconde Guerre mondiale, le nom du capitaine Jean Chalvidan, tué durant la libération de Paris. Elle est édifiée entre 1907 et 1909 par Julien-Michel Morize, architecte du département de la Seine, membre de la Société centrale des architectes, auteur de plusieurs hôtels particuliers à Paris et de l'hospice départemental de Villejuif, aujourd'hui hôpital Paul Brousse, notamment.

La caserne montre sur le boulevard une façade unitaire et symétrique. Deux avant-corps de quatre travées chacun, en très légère saillie, encadrent une longue partie centrale. L'élévation, percée de baies encadrées de bossages, compte un niveau de sous-sol et quatre étages car-

rés sous un comble brisé à lucarnes. Le rez-de-chaussée et le premier étage forment un grand socle de pierre sur soubassement, surmonté de deux autres étages carrés en brique et pierre selon le même rythme. Au centre de l'élévation, un haut porche voûté en plein cintre donne accès à la cour. Il est surmonté d'insignes sur les trumeaux où des faisceaux à monogramme de la République française encadrent la travée centrale sous un fronton curviligne. Ce fronton délimite un bas-relief orné d'un lion et de feuillage de chêne représentant la loi.

Ce corps principal se prolonge par une adjonction dédiée à des logements, édifiée dans les années 1980 sur six travées, dont trois en légère saillie, de même hauteur que l'édifice principal mais comptant un étage carré de plus. Cette extension – qui a remplacé le « pavillon du capitaine », disparu – est exprimée dans une architecture d'accompagnement atone, revêtue de pierre et soulignée de modénatures réduites au symbole : bandeau filant, cadre de baie et corniche simplifiée. L'accès à cet ajout se fait depuis la cour de la caserne.

À l'arrière se développe en effet une composition orthogonale, autour de la classique cour d'honneur servant, au quotidien, à la desserte et aux manœuvres, modèle éprouvé que Morize a utilisé à la caserne des Minimes, rue de Béarn.

La cour dessert deux ailes perpendiculaires au boulevard, de quatre étages sur rez-de-chaussée, distantes du corps élevé à l'alignement. Ces ailes, qui présentent des façades de pierre meulière sous un comble à deux faibles pentes, paraissent avoir été initialement prévues à R+3 seulement avant d'être dotées, sans doute en cours de chantier, d'un quatrième étage. Elles s'animent de bandeaux de brique discrètement polychromes et d'allèges équipées de claustras de terre cuite. Au fond, dans l'axe du porche, une écurie à rez-de-chaussée plus comble ornée d'un petit beffroi central ferme le quatrième côté de la cour. Enfin, dans l'angle sud-ouest du site, se trouve une petite buanderie avec séchoir, de même architecture.

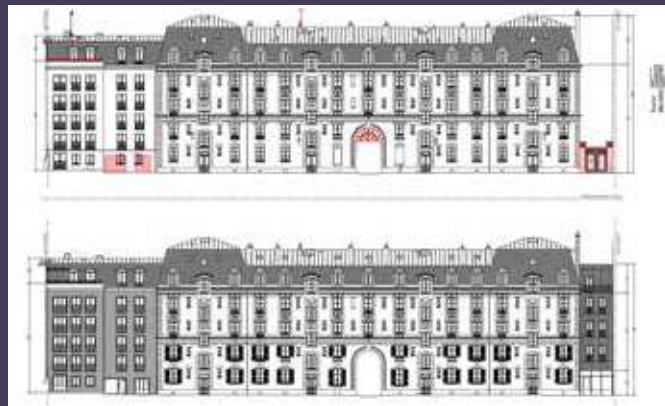
L'ensemble est de bonne facture, d'un dessin rigoureux sans sévérité et conservé dans un bon état d'intégrité.

Le bâtiment d'entrée accueillait à rez-de-chaussée le bureau militaire, une salle de réunion, le corps de garde, des bureaux et des logements en étages. Les ailes, chacune desservie par deux amples cages d'escaliers, abritent depuis l'origine des logements dont l'organisation intérieure a peu évolué : le système de distribution est resté inchangé, la structure des logements est identique à l'exception de l'ajout de salles d'eau et du trans-

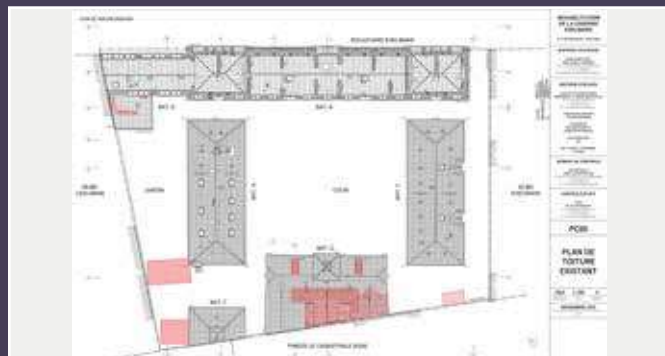
fert, à certains niveaux, d'une pièce d'un appartement à l'autre, modularité rendue possible par des percements en attente ménagés dès l'origine dans les murs de refend.

La reconversion de la caserne a été confiée à Paris Habitat, qui travaille sur un programme mixte de réhabilitation en vue de la création de 48 logements sociaux, de la création de 386 m² de bureaux, d'un centre d'hébergement comportant 53 chambres et d'une maison relais de 26 studios, pour lesquels un accès depuis le boulevard serait ménagé dans l'extension ajoutée dans les années 1980. Un équipement dédié à la petite enfance (557 m²), ainsi qu'une crèche de 36 berceaux et qu'un centre de PMI, s'ajouteraient à cet ensemble.

Pour cette dernière partie du programme, des extensions sont prévues à rez-de-chaussée au fond de la parcelle, accolées aux ailes afin de les relier aux constructions de service existantes, anciennes écuries et buanderie. Pour les logements, la redistribution se ferait à volume constant, les combles à faibles pentes des ailes seraient percés de lucarnes pour en accroître l'habitabilité. L'amélioration de la qualité environnementale des espaces libres de la parcelle est également attendue par l'augmentation des plantations des cours, la cour principale devant être accessible au public en journée. Enfin,



Élévation de la façade sur cour, état existant et projet (© Brunnuquell et André architectes).



Plan masse, état existant présentant les démolitions envisagées (© Brunnuquell et André architectes).



Vue d'insertion du projet depuis le boulevard (© Brunnuquell et André architectes).

une travée neuve de logement serait ajoutée en complément, à l'alignement sur le boulevard, entre l'existant et la limite foncière orientale, où se trouve actuellement un portail latéral.

Cette opération fait suite à la réaffectation de deux autres casernes parisiennes : celle de Reuilly (12^e) et celle des Minimes (3^e), dont la Commission du Vieux Paris avait eu à examiner les choix d'aménagement en 2016 et 2017.

DISCUSSION

Moïra Guimart note avec satisfaction que le projet évite la densification opérée à l'occasion de la transformation de la caserne de Reuilly.

RÉSOLUTION

Aucune résolution.

DOSSIER

Un Paris industriel en mutation

Les arrondissements périphériques, ceux des anciens villages annexés, ont accueilli dès la fin du XVIII^e siècle une activité proto-industrielle qui se développe intensément dans les premières décennies du XIX^e siècle. Les parcelles en lanière héritées d'un tissu agricole sont bâties, densifiées au fur et à mesure des besoins de production, mais aussi d'accompagnement de l'activité industrielle ou artisanale : entrepôts, bureaux, logements. En résulte un bâti modeste mais diversifié, non dénué d'intérêt architectural au-delà de sa valeur de témoignage d'un Paris disparu. Dans les trois cas examinés ici, on trouve des hangars à structure bois traditionnelle, des garages utilisant la dernière technologie de charpente métallique ou encore un bâti en brique affichant une volonté décorative. Ces exemples sont situés dans des quartiers très différents, mais marqués par leur spécialisation : la chimie puis le développement de l'automobile dans la plaine de Grenelle, le bétail à la Villette, confirmé par le regroupement des abattoirs à cet endroit, activités liées au chemin de fer sur le versant nord de Montmartre, après la fermeture progressive des carrières et le développement du rail. On remarque en outre, dans ce dossier, trois types de logement en lien avec l'activité industrielle : immeuble de rapport rue de Lourmel, hôtel avenue Jean-Jaurès et logement personnel rue Jean-Dollfus.

Dans ces trois cas, les projets actuellement à l'étude ont peu, voire pas du tout porté attention à ces préexistences et visent à une densification des parcelles peu étendues au sein desquelles, pourtant, des cours et espaces de circulation et de respiration avaient été maintenus au fil du temps. En outre, ces quartiers en mutation depuis les dernières décennies du XX^e siècle ont fini par perdre l'essentiel des vestiges de la ville laborieuse et industrielle. Ces installations que, dans le cadre du futur PLU bioclimatique, la Ville de Paris souhaite protéger comme autant de traces de la « ville productive », doivent donc être considérées avec une attention qui dépasse le seul jugement formel ou esthétique : ce sont à la fois des usages, des modes d'organisation spatiale, des systèmes constructifs ou encore des matériaux qu'il s'agit de lire comme des strates à part entière de l'histoire urbaine de Paris.



Extrait du cadastre de 1812 (Archives de Paris).



La rue d'Allemagne à la Villette, s.d. (BHVP).



Plan annexé à l'acte de vente de juin 1866 (Archives nationales).

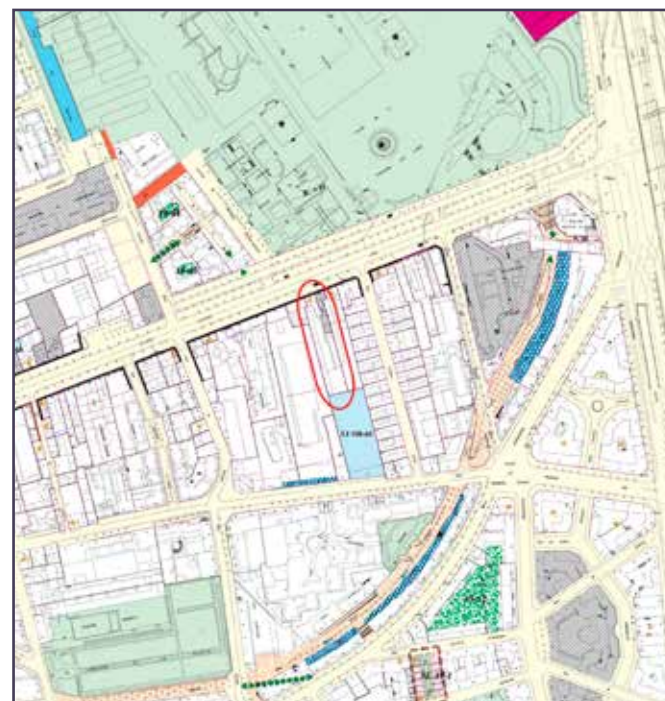
190, avenue Jean Jaurès (19^e arr.)

Construction neuve à usage de résidence sur une ancienne parcelle faubourienne

Pétitionnaire : M. Jean DE CHASSEY
 APICAP VALO 3
 PC 075 119 21 V0051
 Dossier déposé le 29/12/2021
 Dossier incomplet au 26 avril 2022

« Construction de surface de plancher à destination d'hébergement hôtelier, d'habitation. Changement de destination, d'une construction existante à R+3 sur 1 niveau de sous-sol. Changement de destination des locaux existant à usage d'artisanat, d'hébergement hôtelier en locaux à usage d'hébergement hôtelier, d'habitation.

Surface changeant de destination : 400 m² ; surface créée : 4223 m² ; nombre de niveaux supplémentaires : 3 ; travaux comportant des démolitions ; surface démolie : 2234 m². »



Extrait du P.L.U.

RÉSUMÉ

- Superficie du terrain : 2031 m²
- Surface existante : 2752 m²
- Surface créée : 4623 m²
- Surface totale : 4741 m²

PROTECTION

Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager.

PRÉSENTATION

Au débouché de la barrière de la Villette, l'actuelle avenue Jean Jaurès est un axe ancien de la commune homonyme. De chemin de Meaux, il devient rue d'Allemagne avant d'adopter sa dénomination actuelle en 1914. Cette zone reste très peu urbanisée jusqu'à la réalisation du bassin de la Villette en 1808. De petits immeubles et maisons sont progressivement bâtis le long de l'avenue, en avant de longues parcelles en lanières généralement à usage de jardin. Le cadastre napoléonien montre un environnement bâti autour de trois parcelles encore libres, dont celle de l'actuel n° 190, le terrain n'étant fermé que par un mur sur la rue, légèrement en retrait de l'alignement. Sa fonction agricole est attestée par une vente en 1820, où la propriété passe d'un « cultivateur » à un « nourris-

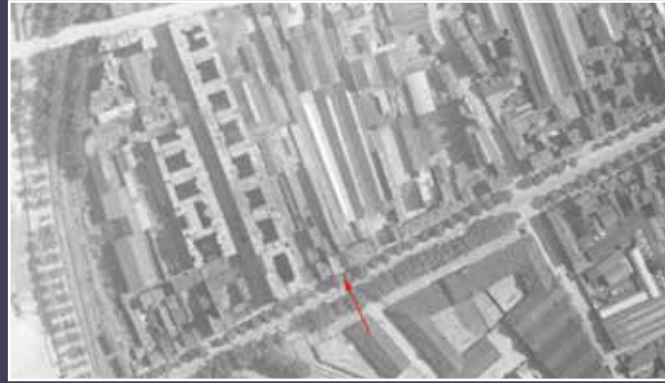
seur de bestiaux ». Des constructions existent alors sur la parcelle, attestées avant 1817, sans qu'on en connaisse la nature exacte. C'est lors d'une vente en 1831 que les bâtiments sont plus précisément décrits : on évoque deux maisons d'un étage sur la rue, séparées l'une de l'autre par une porte cochère, conduisant aux écuries situées à l'arrière et aux dépendances construites dans le jardin. Cette « propriété irrégulière » est en effet double jusqu'à la vente, en 1866, d'une partie de la parcelle.

On voit sur les plans accompagnant ce découpage que le bâtiment sur rue se trouve légèrement en avancée sur l'alignement et n'occupe pas toute la largeur du terrain, ce qui est le cas de la « vacherie » située à l'arrière, après la cour, et suivie par le jardin. Avec la mise en place des abattoirs de la Villette, en 1867, le quartier voit un accroissement d'activité et un afflux de population. Dès l'année suivante, le terrain de l'actuel n° 190 avenue Jean Jaurès est agrandi par l'achat d'une bande prise sur la parcelle voisine. Une partie est mise en location, avec autorisation, pour les locataires, de construire à leurs frais un « prolongement des écuries » et un « hangar ».

La maison est reconstruite et prend des allures de petit immeuble de rapport, avec ses « 3 étages carrés avec 5 fenêtres par étage en façade sur rue ». L'escalier est commun à la longue aile en retour qui comporte



Extrait du Cadastre de la fin du XIX^e siècle (Archives de Paris).



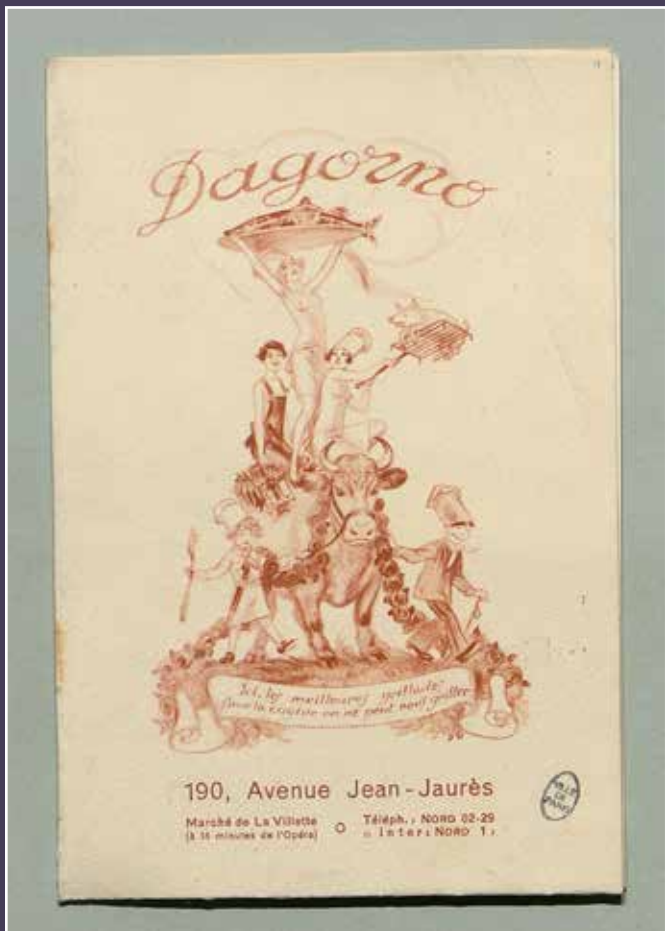
Vue aérienne en 1921 (Géoportail).



Immeuble sur rue (2014).



Aile en retour sur cour (2014).



Publicité pour le restaurant Dagorno, 1931 (BHVP).



Escalier de la petite aile sur cour (2014).



Décor de l'escalier de la petite aile sur cour (2014).



Vue du revers du bâtiment sur rue et de la petite aile sur cour (2014).



Vue de la petite aile sur cour (2014).



Rez-de-chaussée de la grande aile sur cour (2014).

également trois étages, l'ensemble étant réalisé « en pierres de taille et moellons, couverture en zinc ». Un autre bâtiment sur cour « attenant au corps de logis » comporte un seul étage « à usage de salle de billard vitrée », alors que le rez-de-chaussée sert de cuisine et bureaux. De nouvelles constructions sont réalisées dans les années 1870, à savoir « en face de l'entrée, [un] vaste hangar de 360 mètres couvert en zinc à usage de remise », « à gauche et en avant du hangar, [un] pavillon élevé de rdc et 1 étage attenant au corps de logis » et enfin « dans la cour à gauche, [un] hangar ouvert de 7 travées, servant de remise pour les voitures ». On précise qu'il s'agit d'une « bonne et solide construction en bois avec pilastres assis sur dés de pierres », couvert en zinc. Toutes ces constructions, contemporaines de l'installation des halles de la Villette, et situées juste en face, sont encore en place aujourd'hui. Le corps de logis et l'aile en retour deviennent dès leur construction un hébergement hôtelier, l'hôtel Dagorno, du nom des anciens locataires devenus propriétaires au début du XX^e siècle. L'hôtel est fréquenté par « les gros commissionnaires en bestiaux du marché de la Villette », nous apprend Le journal Le Petit Parisien en 1892, à l'occasion d'un fait divers : une explosion de gaz dans les bureaux que ces marchands avaient installés au rez-de-chaussée dans la cour. Il abrite même,

au moins depuis 1887, la Chambre syndicale des Commissionnaires en bestiaux, ce qui explique cette installation à demeure de leurs bureaux. Dans la cour à gauche, ce qui correspond sans doute à l'ancienne salle de billard, puis du restaurant Dagorno, célèbre en son temps, conserve encore des éléments de décor : moulures, peinture murale de l'escalier.

Le DHAAP avait pu visiter ces bâtiments en 2014, à l'occasion d'une demande de permis de construire. Le service avait alors pu constater les importantes reprises effectuées dans l'immeuble sur rue, renforcé par de grandes poutres métalliques. La structure métallique de la salle à l'arrière est en revanche d'origine et la toiture semble constituée d'une verrière depuis recouverte. Malgré quelques reprises de charpente, les hangars situés le long de la cour conservent en grande partie leurs dispositions d'origine. Le projet portait alors sur la construction à R+3 dans la cour, après démolition des hangars et du petit pavillon à colombages, d'un bâtiment neuf en complément de l'hôtel existant. Ce dernier était prévu en réhabilitation avec une surélévation.

Ce projet n'ayant pas abouti, il est de nouveau présenté aujourd'hui avec une variante dans le programme : une résidence mixte, « étudiante » et « tourisme-affaires ».



Escalier de la grande aile sur cour (2014).



Escalier de la grande aile sur cour (2014).



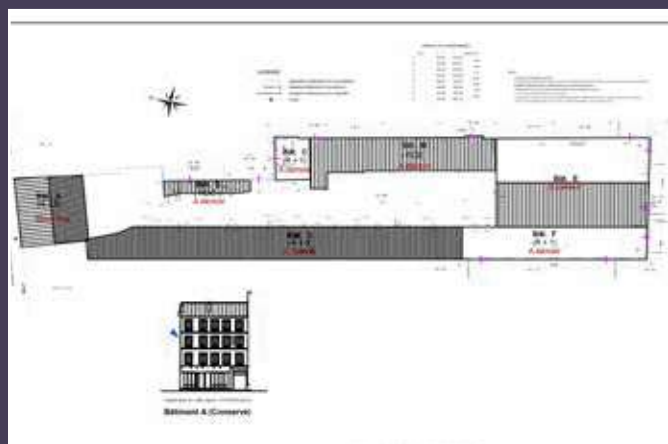
Couloir aveugle de distribution de la grande aile sur cour (2014)



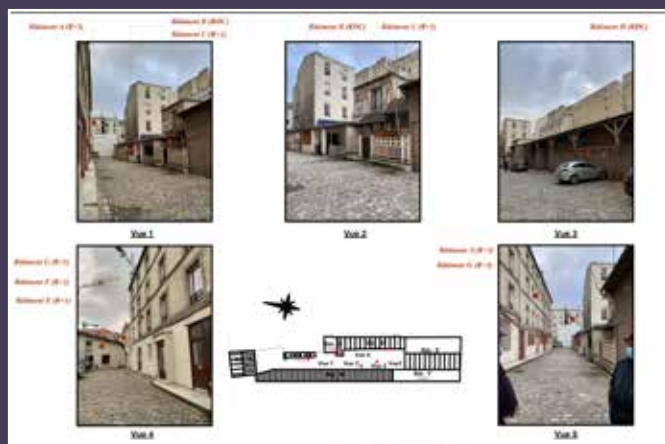
Petit pavillon à colombages (2014).



Hangars « à sept travées » (2014).



Vue en plan des parties à démolir (© P. Cangemi architectes, décembre 2021).



Vues des parties à démolir (© P. Cangemi architectes, décembre 2021).



Etat projeté, coupes (© P. Cangemi architectes, décembre 2021).



Etat projeté, élévations (© P. Cangemi architectes, décembre 2021).



Etat projeté, plan des toitures (© P. Cangemi architectes, décembre 2021).



Etat projeté, vues d'insertion (© P. Cangemi architectes, décembre 2021).

Outre les chambres, l'ensemble accueillerait des équipements collectifs tels qu'espaces de restauration, buanderie, salle de sport, piscine, aménagés en partie en sous-sol. Le projet ne concerne plus le bâtiment sur rue, qui serait réhabilité et maintenu dans sa volumétrie actuelle. Il concentre tout son impact dans le cœur d'îlot, où l'ensemble des bâtiments existants serait démoli pour laisser place à deux immeubles. Le développement en longueur de ces constructions neuves tendrait à rappeler les « implantations anciennes courantes de ces parcelles faubouriennes ». Le premier bâtiment serait placé à proximité du mur mitoyen et relié au bâtiment sur rue par un édifice formant galerie de liaison, à l'emplacement de l'ancienne salle à structure métallique. Il aurait trois étages, comme l'existant préservé, mais les documents fournis ne permettent pas d'évaluer ce que cette liaison impliquera sur la structure. Le second immeuble se placerait au centre de la parcelle, ménageant des espaces plantés de part et d'autre d'une élévation de 7 niveaux (dont un niveau de combles aménagé en salle de sport). Un sous-sol permettrait d'accueillir les locaux communs et techniques, notamment la piscine et le sauna. Le bâtiment sur rue serait également pourvu d'un sous-sol lié aux locaux de type lingerie et en rapport avec le commerce à rez-de-chaussée, dont la destination n'est pas encore définie.

DISCUSSION

Laurence Bassières note qu'il y a beaucoup de petits éléments dignes d'intérêt sur cette parcelle et qui mériteraient d'être préservés. Ce type de paysage est par ailleurs propice à la rénovation.

RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 15 juin 2022 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de M. Jean-François Legaret, a examiné le projet de construction au 190, avenue Jean-Jaurès. Elle s'oppose à ce projet, fondé sur la démolition de l'ensemble du bâti sur cour. Or, ce dernier présente d'indéniables qualités (de construction, de décor) et constitue un témoignage rare de la vie et des activités qui se développaient à proximité du marché aux bestiaux de la Villette. La Commission considère par ailleurs que le bâti existant, très prisé en rénovation, peut donner lieu à un projet autrement plus stimulant que celui qui lui est soumis.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

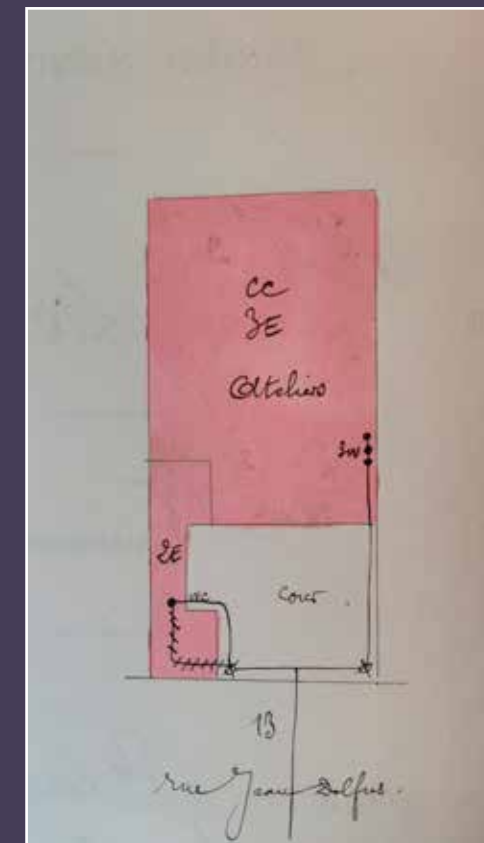
- Archives de Paris : DQ18 1086 ; DQ18 1898 ; D1P4 13 ; 1534W 889
- Archives nationales : LXXXI 1016 ; LXXXI 999 ; LXXXI 997 ; LXXXI 994 ; LXXX 134 ; LXXX 67.



Plan d'ouverture de la rue Jean Dollfus (1888).



Cadastre municipal avec indication du site au début du XX^e siècle (Archives de Paris).



Esquisse extraite du casier sanitaire, 1910 (Archives de Paris)

13, rue Jean Dollfus (18^e arr.)

Démolition totale d'une ancienne parcelle industrielle

Pétitionnaire : M. Raphaël ROLINET
 COGEDIM
 PC 075 118 22 V0005
 Dossier déposé le 31/01/2022
 Fin du délai d'instruction le 19/10/2022

« Construction d'un bâtiment à R+7 sur 2 niveaux de sous-sol à destination de service public ou d'intérêt collectif, d'habitation.
 Surface créée : 4097 m². »



Extrait du P.L.U.

RÉSUMÉ

- Superficie du terrain : 1095 m²
- Surface existante : 1465 m²
- Surface créée : 4097 m²
- Surface totale : 4097 m²

PROTECTION

Aucune protection.

PRÉSENTATION

La rue Jean Dollfus est ouverte en 1888, dans le tissu encore peu densifié qui s'étend entre l'ancien chemin de fer de ceinture (actuelles rues Leibniz et Belliard) au sud et les bastions des fortifications et le boulevard Ney au nord. Du cadastre municipal du début du siècle, il ressort que la rue est intégralement édifiée pour le côté pair, tandis que pour le côté impair la seule construction bâtie est celle au numéro 15, élevée en 1898 par l'architecte George Hennequin. Le quartier verra l'implantation d'un certain nombre de sites industriels avant de s'orienter vers un usage résidentiel.

L'ensemble du numéro 13 de la rue Jean Dollfus est construit à partir de 1908 par Monsieur Barre, propriétaire d'une serrurerie : initialement, le terrain était investi d'ateliers situés au fond de la parcelle et en retrait par rapport à la rue, et des corps en R+2 mitoyens au numéro 11 (un garage, ensuite dispensaire de la Fondation Saint-

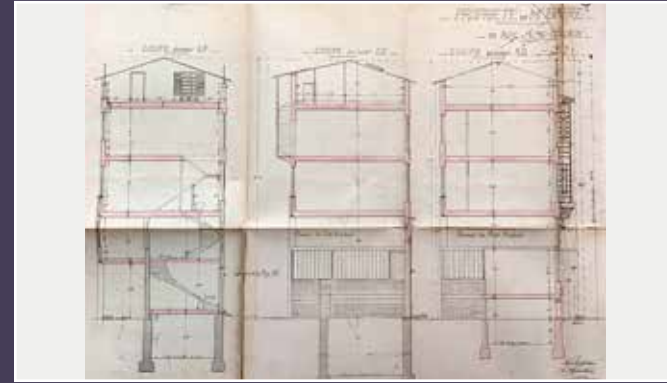
Joseph, démoli en 1967) dont un donnant sur la rue Jean Dollfus, destinés à une loge et des bureaux. Une grande cour était donc à ce moment-là aménagée côté rue, qui faisait office d'accès au hangar. À cette époque, il ressort que 19 ouvriers travaillaient dans l'établissement, ce qui donne la mesure d'une activité bien rodée.

En 1914, un permis de construire est déposé pour un projet de modification de l'existant et une construction à l'alignement ; il n'est pas possible d'établir avec exactitude si le projet a été réalisé à ce moment-là, mais la fiche parcellaire et les vues aériennes de 1921 montrent des volumes effectivement achevés selon le plan masse du projet. La cour donnant sur la rue est donc construite d'un immeuble en R+3 en brique, destiné au logement du directeur de l'entreprise et à l'agrandissement des bureaux. La partie préexistante à gauche est surélevée d'un niveau pour uniformiser la hauteur du bâti sur rue et intégrée à la nouvelle construction.

Celle-là est caractérisée par un grand portail qui, par ses dimensions, annonce le hangar et ses volumes à l'arrière de la façade ; le traitement des ouvertures souligne un rez-de-chaussée et un premier étage (considéré comme entresol dans la partie neuve, destiné au passage du pont roulant) à usage plus utilitaire, tandis que le R+2 et le R+3 s'imposent comme les étages plus représentatifs, avec les garde-corps en ferronnerie et les modénatures des



Élévation de l'état projeté, dressée et signée par le propriétaire M. Barre, 1914 (Archives de Paris).

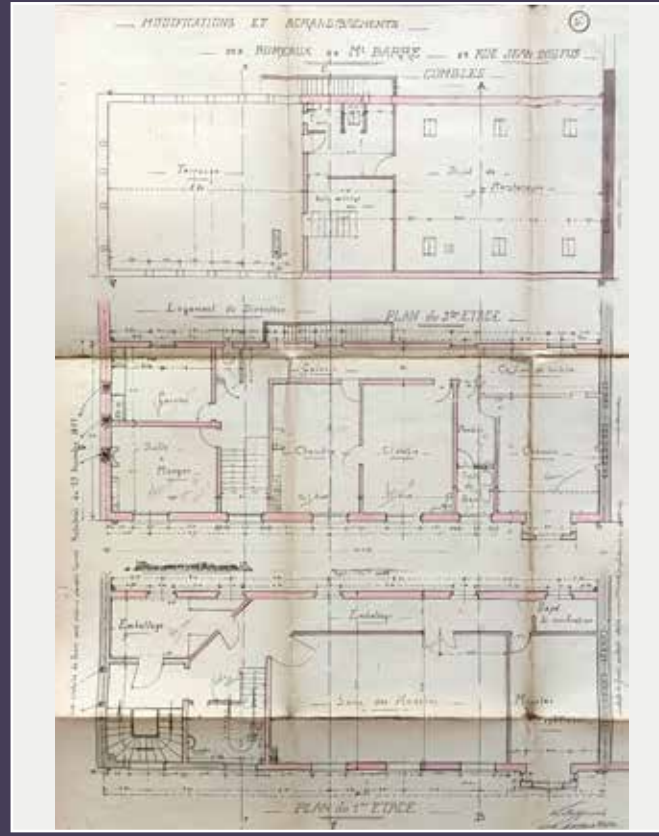


Coupes de l'état projeté, avec indication en rose de la nouvelle construction et en gris de l'existant, dressé et signé par le propriétaire M. Barre, 1914 (Archives de Paris).

baies ; s'y ajoute une volonté d'affirmation volumétrique pour la dernière travée à droite, traitée en bow-window. D'après les plans de 1914, le R+2 était destiné au « Département de Ferronnerie », prévoyant une salle des modèles et des modèles spéciaux, tandis que le R+3 abritait le logement du directeur ; les combles étaient destinés au dépôt de marchandises. C'est à cet agrandissement et cette surélévation qu'on doit le développement d'un deuxième escalier, placé en correspondance de la deuxième travée dans les plans, mais effectivement réalisé le long du mur arrière ; beaucoup plus modeste est la façade donnant sur cour.

Dans les années 1940, les établissements « BMP - Barre, Mathieu et Passadat », maison qui aurait été fondée en 1829 et ayant son siège aux 13, rue Jean Dollfus et 121, boulevard Ney, sont publiés dans les revues d'architecture pour leur production de serrurerie, ferronnerie, constructions et menuiserie métalliques. Témoin de l'ancienneté de l'activité, le portail en pierre se trouve encore aujourd'hui au bout de la servitude de passage au 121, boulevard Ney, derrière les grilles : bouché par l'intérieur du hangar, il servit probablement d'entrée principale sur le boulevard, laissant à la rue Jean Dollfus l'accès moins représentatif et plus technique.

Le DHAAP a visité l'adresse : l'ensemble du site est encore lisible dans sa composition, avec l'immeuble sur rue en R+3, doté d'accès aux étages de bureaux par l'esca-



Plan du R+1, R+2 et combles du projet, avec indication en rose de la nouvelle construction et en gris de l'existant, 1914 (Archives de Paris).

lier situé dans la première travée à gauche de la façade, tandis que le grand portail donne accès au hangar et sa structure métallique, probablement celle d'origine, qui s'étend jusqu'au fond de la parcelle. Des autres corps de bâti en R+1 et R+2 en brique, situés le long du mitoyen gauche, gardent leur caractère de locaux accessoires aux activités industrielles. Plus récemment, l'entrepôt servait de stockage d'appareil de chauffage électrique.

La parcelle est indiquée au PLU comme « périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser » ; il est en particulier prévu, à l'adresse, un équipement de logistique urbaine de 500 m² minimum.

Le projet prévoit la démolition totale du bâti afin de réaliser des bâtiments d'habitation d'une capacité de 32 logements, dont 3 logements sociaux et 7 logements intermédiaires.

La notice architecturale décrit un état structurel inquiétant, des niveaux d'étages différents, difficiles à uniformiser, et « une faible proportion de planchers réutilisables » ; le projet prévoit le remploi de certains éléments du bâtiment afin de « conserver une partie de l'histoire du site », à savoir un pourcentage de briques. Seul le vestige du portail de la serrurerie serait préservé, après nettoyage et pose d'enduit, en tant que témoignage du patrimoine industriel.

L'ensemble immobilier serait composé de cinq volumes,



Vue actuelle du bâtiment donnant sur la rue Jean Dollfus.



Vue actuelle des vestiges du portail de la Serrurerie, au bout de la servitude de passage au 121, boulevard Ney.



Vue actuelle du hangar.



Vue actuelle de la façade arrière du bâtiment sur rue.



Vue aérienne de la parcelle.



Vue actuelle d'un détail de la structure métallique.



Vue actuelle de la cage d'escalier au R+2, avec l'ajout d'une rampe suite à la surélévation de l'immeuble.



Plan des démolitions prévues, correspondant à l'intégralité de la parcelle (© Barrault Pressacco).

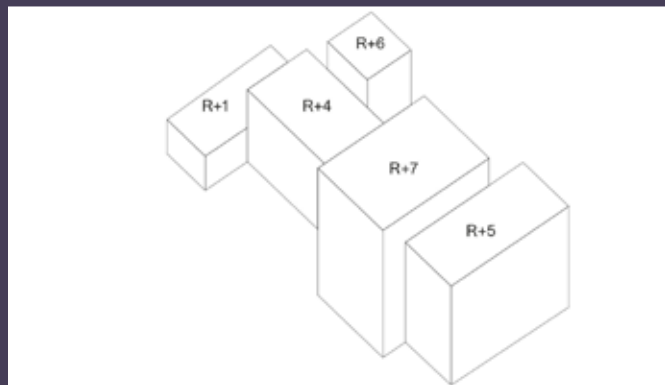


Schéma des nouveaux cinq volumes projetés (© Barrault Pressacco).



Insertion du projet sur la rue Jean Dollfus (© Barrault Pressacco).



avec des adossements sur les pignons mitoyens afin de créer des vides et des pleins et donc des espaces extérieurs. Le bâtiment donnant sur la rue Jean Dollfus serait en R+5, en continuité avec le numéro 15 ; un volume en R+7 serait d'autre part aligné avec le numéro 11 et donc en retrait ; les autres volumes seraient en R+6, R+4 et enfin R+1 en fond de parcelle.

Dans le détail, le PLU prévoit pour la parcelle un programme de logistique urbaine « afin de désengorger la ville de véhicules lourds pour la distribution de colis ». Les deux niveaux de sous-sol seraient donc destinés à ce programme, ainsi qu'une partie du rez-de-chaussée pour permettre le déchargement depuis l'espace public à travers une large porte d'entrée. Un deuxième accès avec une rampe vers le sous-sol serait réalisé pour faciliter l'utilisation des véhicules légers, pour la redistribution de la marchandise dans le quartier. Le volume sur rue, en première ligne, permettrait donc la dissociation des fonctions de logistique et de logements. Un projet paysager concerne les espaces de pleine terre (la cour principale et le jardin d'ombre) et les terrasses (terrasses hautes et le jardin suspendu).

DISCUSSION

Corine Faugeron s'exprime au nom d'Émile Meunier, excusé, qui juge le projet trop dense et rappelle le vœu du conseil de Paris en faveur de la conservation des façades

faubouriennes. Il n'y a par ailleurs pas suffisamment de logements sociaux dans le programme. Anne Biraben regrette quant à elle le caractère massif du projet.

RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 15 juin 2022 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de M. Jean-François Legaret, a examiné le projet de démolition totale de la parcelle du 13, rue Jean-Dollfus. Elle ne s'oppose pas à la démolition d'un bâtiment présenté comme dégradé et difficilement réutilisable. En revanche, elle souhaite que le projet présenté tienne davantage compte du vœu du Conseil de Paris en vue d'une meilleure insertion des constructions neuves dans les tissus de faubourgs. La volumétrie du bâtiment sur rue, notamment, devrait être abaissée et ne pas se fonder sur l'immeuble voisin le plus haut, construit dans les années 1970.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives de Paris : 3589W 1162 ; VO³³ 0140.

13, rue de Lourmel (15^e arr.)

FAISABILITÉ

Construction d'un ensemble de logements et destruction partielle du bâti domestique et industriel existant

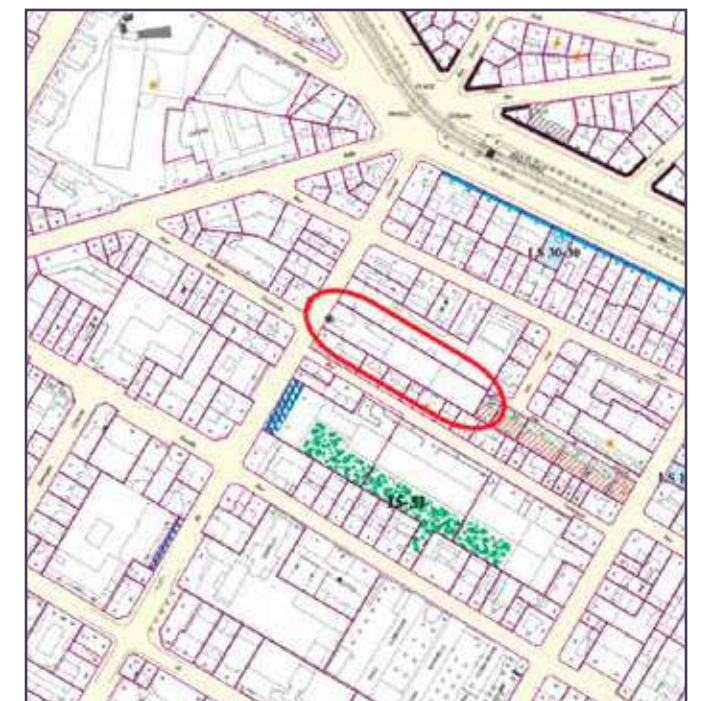
PROTECTION

Aucune protection.

PRÉSENTATION

Cette parcelle ancienne de la commune de Grenelle est documentée au moins depuis le début du XIX^e siècle. Elle apparaît bien sur le cadastre napoléonien et comporte alors son immeuble sur la rue de Grenelle (elle prendra sa dénomination actuelle en 1865), avec un plan masse correspondant à celui d'aujourd'hui. Un petit bâtiment de plan carré lui fait alors pendant et on trouve, de ce même côté, une construction légère de type atelier, accolée au mur séparant la cour du jardin qui occupe le reste de cette parcelle en lanière.

La maison initiale est en effet bâtie sur une « moitié de terrain » acquise en 1826 par M. Guaritte. Il est fort probable qu'elle comporte dès l'origine sa volumétrie car, dès 1853, au moment de l'achat par le couple Tillié,



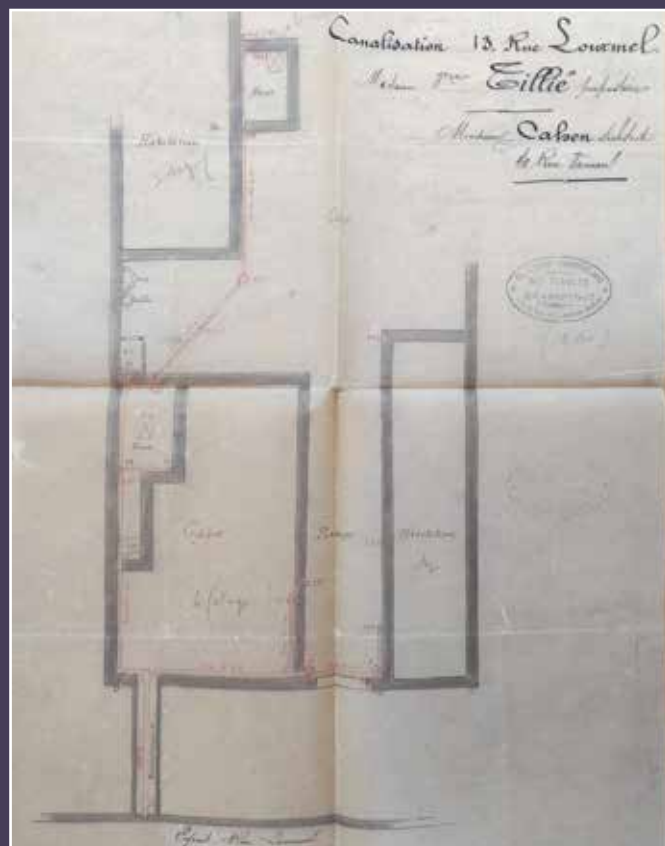
Extrait du P.L.U.



Extrait du cadastre napoléonien, 1859 (Archives de Paris).



Extrait du cadastre, 1880-1890 (Archives de Paris).



Plan de canalisation du 13, rue Lourmel, 1901 (Archives de Paris).

l'ensemble consiste « en un rez-de-chaussée avec porte cochère, trois étages cour et jardin ensuite, puits mitoyen avec la maison portant le n° 11 ». Ce sont eux qui font construire « au fond de la cour, un nouveau corps de bâtiment qui est dressé sur caves d'un rez-de-chaussée et de cinq étages [sic] ». Bien que le nombre d'étages paraisse erroné dans l'acte notarié qui en fait mention, il s'agit évidemment du corps de bâtiment situé encore aujourd'hui à gauche en fond de cour, érigé avant 1872 (date de décès de M. Tillié) et bien visible sur le cadastre de la fin du XIX^e siècle.

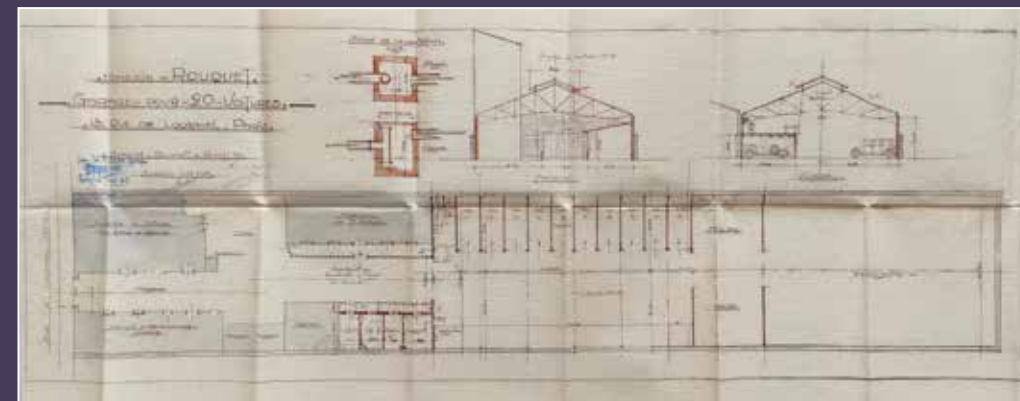
En 1876, le Bulletin Municipal Officiel indique une nouvelle construction à cette adresse, sans en préciser la nature, mais elle correspond sans doute à l'un des petits bâtiments qui colonisent progressivement le jardin et abritent différentes activités. On y trouve par exemple, en 1892, une société fabriquant des appareils de distillation, brevetés et remarquables à l'« Exposition de l'alcool et des industries qui s'y rattachent », relate le journal *Le Parisien*, mais aussi un élevage de lapins qui obtient des prix au concours général agricole de Paris, ou encore une teinturerie. Cette « grande propriété » est mise aux enchères en 1897 et le bref descriptif des bâtiments sur cour à cette date correspond aux dispositions actuelles. Le jardin subsiste en partie malgré les constructions

diverses, ainsi qu'en témoigne encore une vue aérienne datée de 1920.

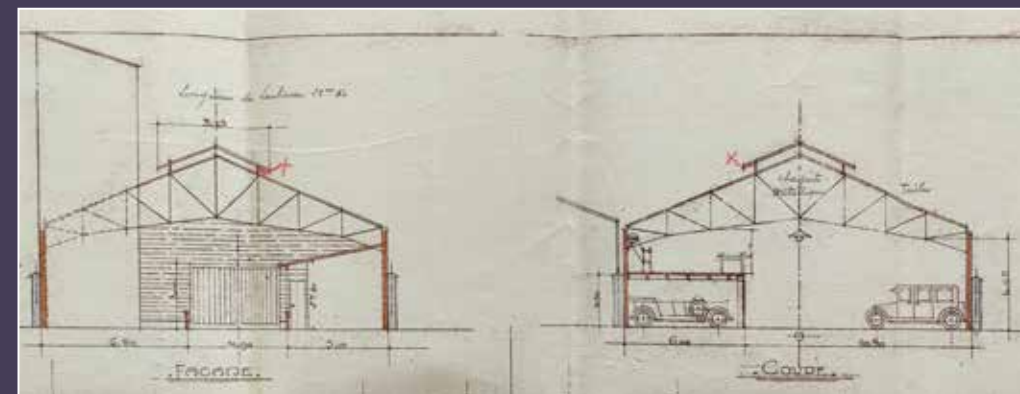
Ces constructions sont détruites à partir de 1926 pour permettre la construction d'un garage pour voitures. Il s'agit d'une grande halle métallique, d'abord prévue pour occuper la seule partie ouest du jardin, finalement complétée pour investir l'ensemble du terrain avec une construction complémentaire sur deux niveaux, desservie par une rampe métallique supportant un plancher en béton. Face au second immeuble d'habitation et dans la continuité des constructions déjà existantes, on réalise en outre une « annexe au garage » à rez-de-chaussée comportant bureau, chambre et cuisine.

Une dernière campagne de travaux est attestée en 1979, qui voit la réalisation de lucarnes dans la toiture du bâtiment sur rue. Un ravalement réalisé à une date indéterminée, visiblement vers la fin du XX^e siècle, a conduit à uniformiser les élévations des deux bâtiments d'habitation avec un enduit peu qualitatif et des garde-corps sans intérêt.

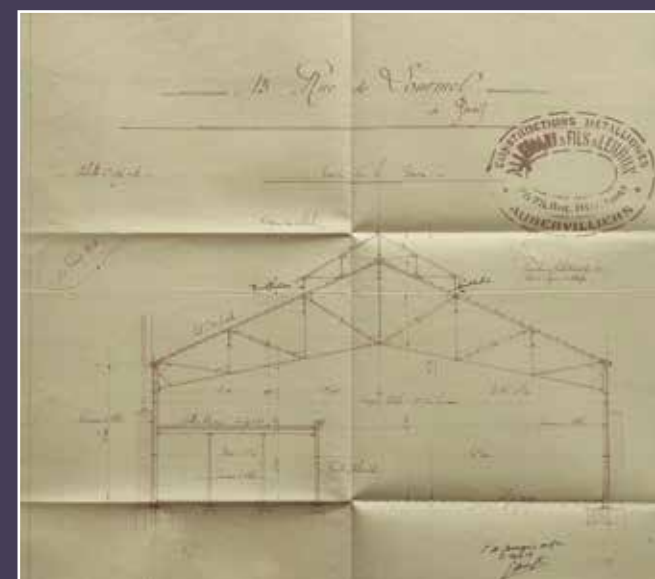
Les immeubles sont toujours à usage de logements et le garage est en activité. Cet ensemble est en cours d'acquisition pour un projet de reconstruction envisagé comme une extension de la copropriété voisine, qui préserverait



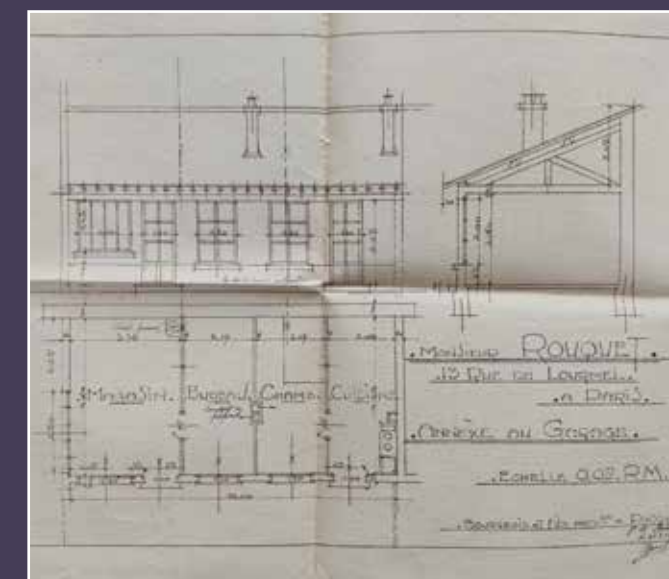
Plan, élévation de la façade et coupe du garage, dressés par Bourgeois et fils, 1928 (Archives de Paris).



Élévation de la façade et coupe du garage, dressés par Bourgeois et fils, 1928 (Archives de Paris).



Coupe sur les boxes, dressée par Bourgeois et fils, 1928 (Archives de Paris).



Plan, élévation et coupe de l'annexe au garage, dressés par Bourgeois et fils, 1928 (Archives de Paris).



Vue aérienne, 1920 (© I.G.N.).



Élévations des façades cour et rue, dressées par Benezech, 1978 (Archives de Paris).



Vue actuelle depuis la rue de Lourmel.



Vue du second immeuble, du garage et du bâtiment annexe.



Vue depuis la cour vers le rue de Lourmel.

l'immeuble sur rue en l'englobant dans le programme neuf, tout en impliquant la destruction de l'immeuble latéral remontant au milieu du XIX^e siècle. Le nouveau bâtiment, de douze étages, enjambrerait l'ancienne cour afin de ménager le passage vers les garages « réhabilités ». Le projet annonce en effet une préservation partielle de l'existant. Les bâtiments rappellent certes, sur les perspectives fournies à ce stade de la faisabilité, les halles existantes, mais ils s'étageraient sur 4 niveaux et seraient moins larges afin de bénéficier d'un passage latéral. Celui serait marqué par une structure qui suggère le réemploi partiel de la charpente métallique existante. Deux courettes viendraient éclairer les logements du côté du mur mitoyen et l'ensemble ferait l'objet d'un traitement végétalisé.

DISCUSSION

Bernard Gaudillère prend la parole au nom de Claire de Clermont-Tonnerre, excusée, qui fait part de l'inquiétude de la mairie du 15^e arrondissement devant la possible disparition de tels sites. Il n'y a cependant pas de fatalité à voir émerger des immeubles à R+12 ; il vaudrait mieux restaurer et rénover. Selon Corine Faugeron, il faut une opposition de principe à ce projet dans lequel presque tout est voué à disparaître. Il faudrait choisir un pourcen-

tage de démolition au-delà duquel il ne serait pas possible d'aller.

RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 15 juin 2022 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de M. Jean-François Legaret, a examiné en faisabilité le projet de restructuration de la parcelle située au 13, rue de Lourmel. Elle s'oppose fermement à la construction d'un nouvel immeuble de 12 étages et demande que soit reconsidérée la totalité du projet sur cette parcelle typique des tissus industriels du 15^e arrondissement.

SOURCES & BIBLIOGRAPHIE

- Archives nationales : MC/ET/XL/305, MC/ET/XL/457, MC/ET/XL/459.
- Archives de Paris : DQ¹⁸ 844, DQ¹⁸ 1642, 3589W 1398.



Vue de l'escalier du bâtiment sur rue.



Vue actuelle de la charpente métallique.



Vue de l'escalier du bâtiment sur cour.



Plan de toiture, état projeté (© BFV architectes).



Coupe, état projeté (© BFV architectes).



Vue d'insertion, rue de Lourmel (© BFV architectes).



Vue d'insertion depuis le cœur d'îlot (© BFV architectes).



Vue d'insertion en direction du bâtiment neuf (© BFV architectes).



Vue actuelle depuis le boulevard.



Vue actuelle depuis l'angle du boulevard Rochechouart et du boulevard Barbès.



Vue depuis l'angle du boulevard et de la rue Belhomme.



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

2, boulevard Marguerite de Rochechouart (18^e arr.)

SUIVI DE RÉOLUTION

Restructuration de l'« Îlot Tati » suite à l'appel à concours « Réinventer Paris »

Pétitionnaire : Mme Clémentine MORIN
SNC HEMACLE
PC 075 118 22 V0012
Dossier déposé le 15/03/2022
Dossier incomplet au 21/03/2022

« Restructuration de l'îlot Tati. Construction de surface de plancher à destination de bureaux, de commerce, d'habitation. Extension, surélévation, création de niveaux supplémentaires, modification d'aspect extérieur d'une construction à R+6 sur 2 niveaux de sous-sol. Changement de destination des locaux existant à usage de bureaux, de commerce, d'habitation en locaux à usage de bureaux, d'habitation.

Surface changeant de destination : 2053 m² ; surface créée : 3714 m² ; travaux comportant des démolitions ; surface supprimée : 2466 m². »



Extrait du P.L.U.

RÉSUMÉ

- Superficie du terrain : 1039 m²
- Surface existante : 5548 m²
- Surface créée : 5767 m²
- Surface totale : 6796 m²

PROTECTION

Aucune protection.

ANTÉRIORITÉ

Séance du 8 juin 2021 : « 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. »

PRÉSENTATION

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^e 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 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^e siècle.

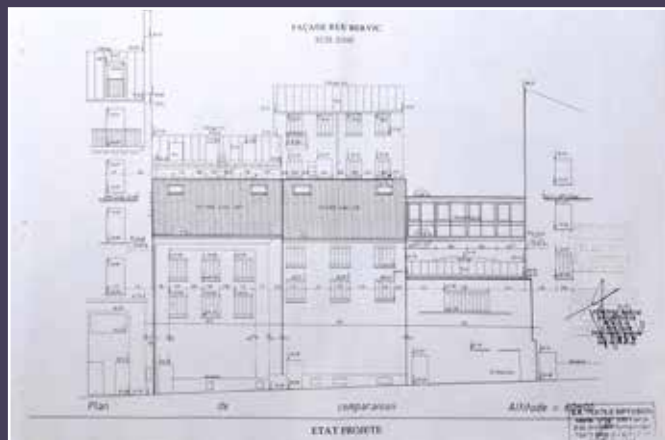
Le revers de ce front bâti ouvrait alors sur une place dont ne reste de ce côté que le tracé de la rue Bervic, ouverte après le rattachement du village de Montmartre à Paris, qui marque une densification progressive de cette zone déjà urbanisée. La partie est de l'îlot est amputée en 1863 par la réalisation du boulevard Barbès à l'angle duquel va être bâti, vers 1870, un immeuble haussmannien qui marque un changement de statut du quartier. Les petits immeubles de rapport antérieurs deviennent d'ailleurs majoritairement des hôtels meublés, sans que leurs dispositions architecturales ne soient fondamentalement



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



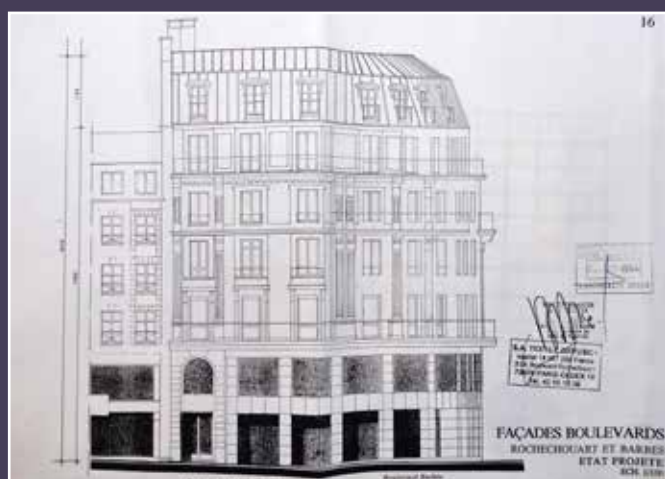
Carte postale, vue des 22 et 20, boulevard Rochechouart au début du XX^e siècle (BHVP).



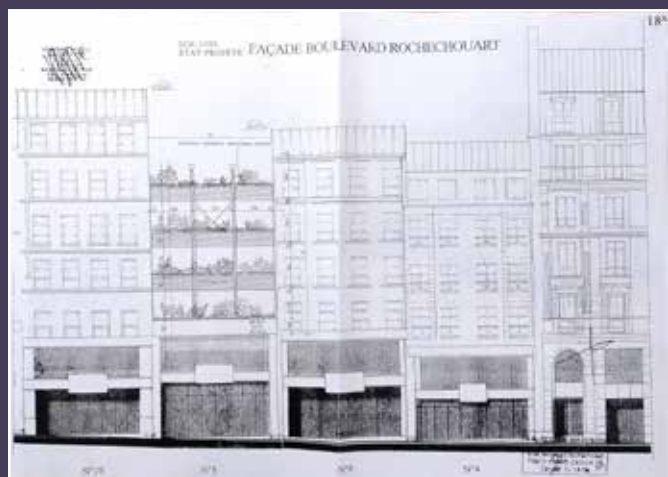
Élévation de la façade, rue Bervic (projet 1995) (Archives de Paris).



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



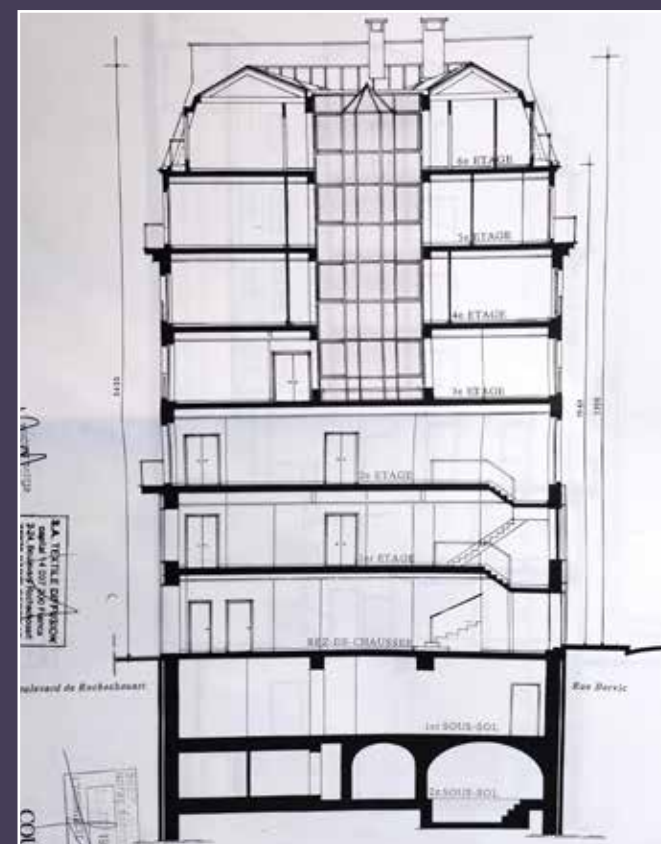
Élévation de la façade boulevard Rochechouart (projet 1995) (Archives de Paris).



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



Vue actuelle de la passerelle.



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



Vue du lettrage en 1995 (Archives de Paris).

modifiées. Même lors de sa reconstruction en 1935, le 8, boulevard Marguerite-de-Rochechouart ne sera pas élevé au-delà de son gabarit d'origine à R+1 et maintiendra cette dent creuse entre deux immeubles de cinq et six étages, accueillant alors des ateliers de fabrication de vêtements.

Cette reconstruction marque en effet un nouveau tournant dans l'histoire du quartier. Il commence, dans l'Entre-deux-guerres, à accueillir une activité textile, passant progressivement de la confection à la vente de prêt-à-porter. C'est dans ce contexte que les magasins Tati se développent dans l'îlot appliquant, à chaque extension dans un nouvel immeuble, le même processus : 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 actuelle 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. Même le R+1 au n° 8 ne sera pas surélevé, malgré une demande de la part de l'enseigne qui souhaitait alors, à la fin des années 1980 relier les différents magasins désormais étendus sur l'ensemble de l'îlot. On réalise finalement une circulation sous les combles modifiés côté rue Ber-

vic, dont la nouvelle volumétrie permet également d'accueillir des installations techniques. Dans les espaces de vente, les circulations entre immeubles ont été percées au fur et à mesure de leur occupation par l'enseigne. Les transformations les plus massives 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.

Les magasins Tati avaient ainsi, à la fin du XX^e 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 d'un 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, ainsi que le revers des commerces, rue

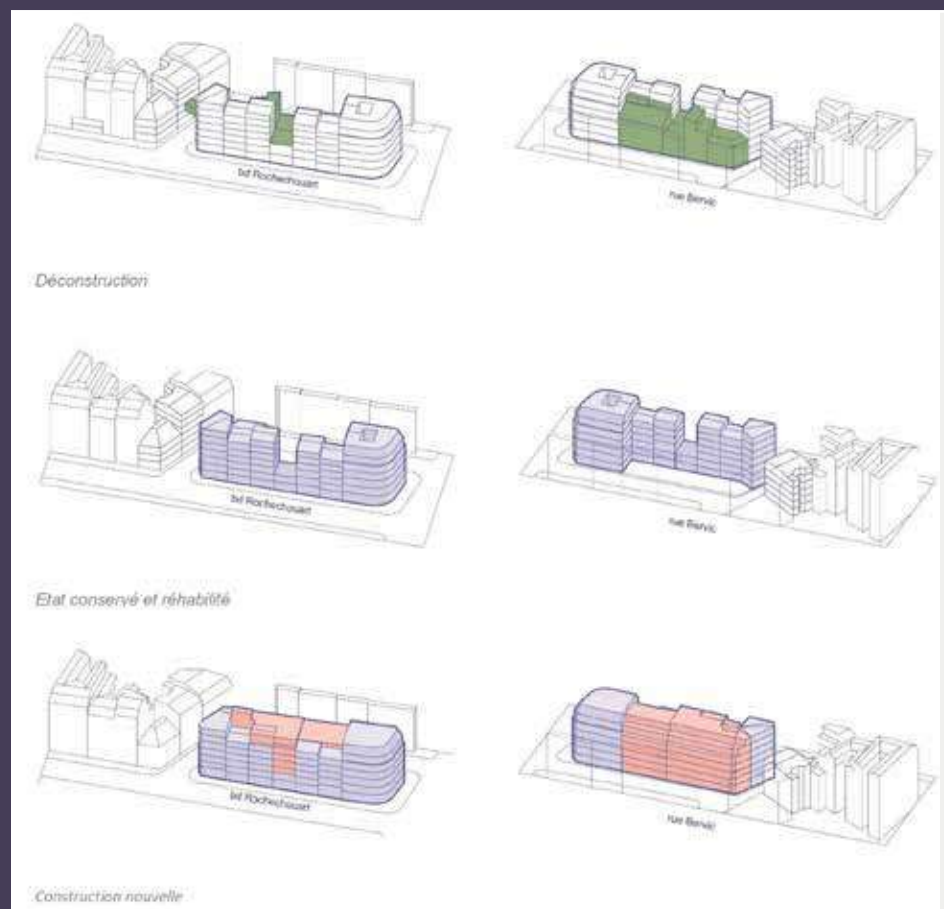


Schéma présentant la stratégie d'intervention pour la reconstruction de Pilot : déconstruction (en vert) – état conservé et réhabilité (en violet) – construction nouvelle (en rouge) (© Studio Belem).

Bervic. Au-delà, subsiste largement un état fin XIX^e-début XX^e 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^e 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^e siècle.

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 Marguerite de Rochechouart, la rue Bervic et la rue Belhomme, ainsi que deux immeubles rue Belhomme, aujourd'hui connectés par une passerelle aérienne, pour une surface totale de 6 500 m².

La Ville de Paris a donné aux participants des indications programmatiques : environ 600 m² 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 ur-

baines 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.

Lors de la séance de la Commission du Vieux Paris de juin 2021, les membres ont exprimé leurs inquiétudes concernant « une possible uniformisation, à la hausse, de cette séquence typique des faubourgs parisiens », sans pour autant entrer dans le détail des six projets sélectionnés pour la phase finale.

Le projet finalement retenu est celui présenté par le Studio Belem ; un permis étant déposé, il est présenté en suivi aux membres de la Commission.

Les lignes principales du projet comprennent la réhabilitation de l'existant pour le bâti situé boulevard



Vue aérienne présentant les démolitions prévues (en rouge), les toitures démolies (en violet) et les toitures démolies et reconstruites (en violet clair) (© Studio Belem).



Vue aérienne présentant les démolitions prévues (en rouge), les toitures démolies (en violet) et les toitures démolies et reconstruites (en violet clair) (© Studio Belem).



Plan des démolitions prévues au rez-de-chaussée (© Studio Belem).



Plan du projet du rez-de-chaussée (© Studio Belem).

Marguerite-de-Rochechouart et pour l'immeuble d'angle emblématique de l'enseigne Tati, et des opérations de démolition et reconstruction selon une nouvelle volumétrie pour les édifices de la rue Bervic (numéros 3 à 11). À l'intérieur, il est prévu une réorganisation et de nouvelles distributions, verticales et horizontales, destinées à relier les différentes parcelles constituant l'îlot, malgré la complexité des niveaux des planchers : pour ce faire, après la démolition de tous les escaliers et emmarchements existants, le projet prévoit la création d'une double desserte verticale, par deux nouveaux noyaux. Quant à la passerelle reliant l'îlot au 3, rue Belhomme, installée en 1978 pour créer une seule unité commerciale, elle serait démolie et les façades impactées seraient reconstruites. « L'objectif principal de notre intervention est de préserver au maximum l'existant pour révéler sa valeur architecturale et patrimoniale. Les parties nouvelles tentent de s'intégrer avec justesse dans ce contexte historique » (cf. Notice architecturale, p. 19). Lors de la cessation de l'activité commerciale, les espaces de vente de l'enseigne Tati occupaient le rez-de-chaussée, le R+1 et le R+2 de l'îlot, avec de larges vitrines donnant sur le boulevard Barbès, le boulevard Marguerite-de-Rochechouart et la rue Belhomme ; les circulations verticales sont implantées le long de la rue Bervic,

tout comme les entrées de service d'accès au sous-sol, ce qui donnait des façades aveugles dans la partie basse de ce front bâti. Les autres niveaux, du R+3 au R+6, étaient destinés aux bureaux, aux locaux sociaux pour les employés et aux équipements techniques. Enfin, les niveaux de sous-sol (R-1 et R-2 partiel) abritaient les zones de stockage et d'autres locaux techniques.

Le nouveau programme prévoit des activités commerciales au rez-de-chaussée de l'îlot et partiellement dans le premier sous-sol ; un espace culturel serait abrité dans le rez-de-chaussée du bâtiment d'angle et partiellement dans les deux sous-sols, dotés d'une salle en double hauteur pour événements et spectacles. À partir du R+1 et jusqu'au R+5 ou R+6, il s'agit de logements, libres et sociaux, pour les quatre parcelles de la partie ouest de l'îlot et de bureaux pour les trois parcelles de la partie est. Il est à noter que le projet prévoit une exploitation intégrale du deuxième sous-sol, entraînant le creusement au-dessous des parcelles 4 à 8 et 18-20, boulevard Marguerite-de-Rochechouart.

L'immeuble d'angle emblématique, sis au croisement avec le boulevard Barbès, serait conservé, y compris les garde-corps en ferronnerie d'origine ; une modification est cependant prévue en façade pour le socle. En se reliant à l'histoire de l'imposant immeuble



Plan des démolitions prévues au R+3 (© Studio Belem).



Plan du projet du R+3 (© Studio Belem).

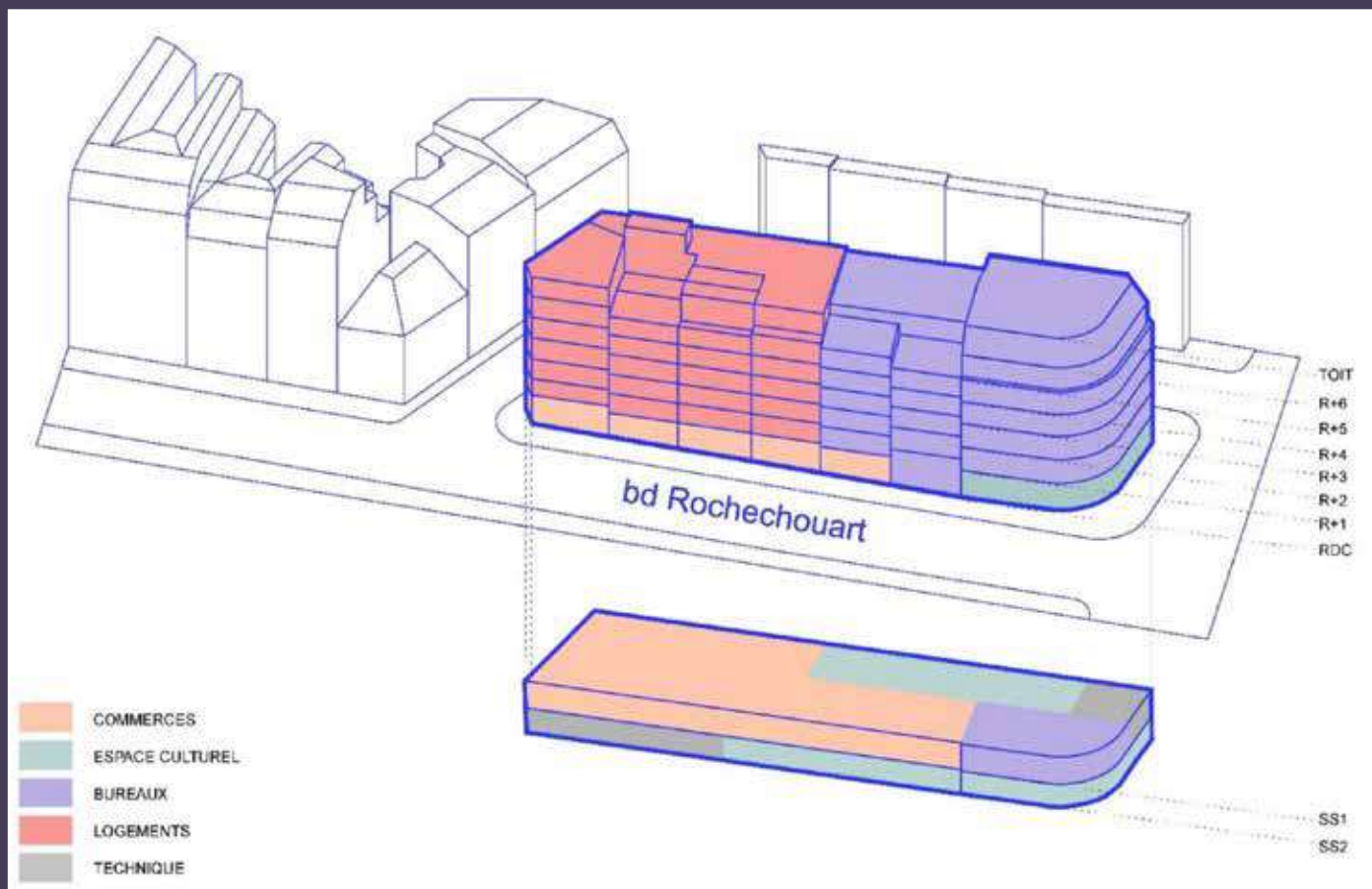


Schéma axonométrique du programme de la reconstruction de l'ilot (© Studio Belem).



Vue actuelle de l'ilot, façades donnant sur le boulevard Marguerite de Rochechouart et le boulevard Barbes (© Studio Belem).



Vue d'insertion du projet, façades donnant sur le boulevard Marguerite de Rochechouart et le boulevard Barbes (© Studio Belem).



Élévation des façades sur le boulevard Marguerite de Rochechouart, état existant (© Studio Belem).



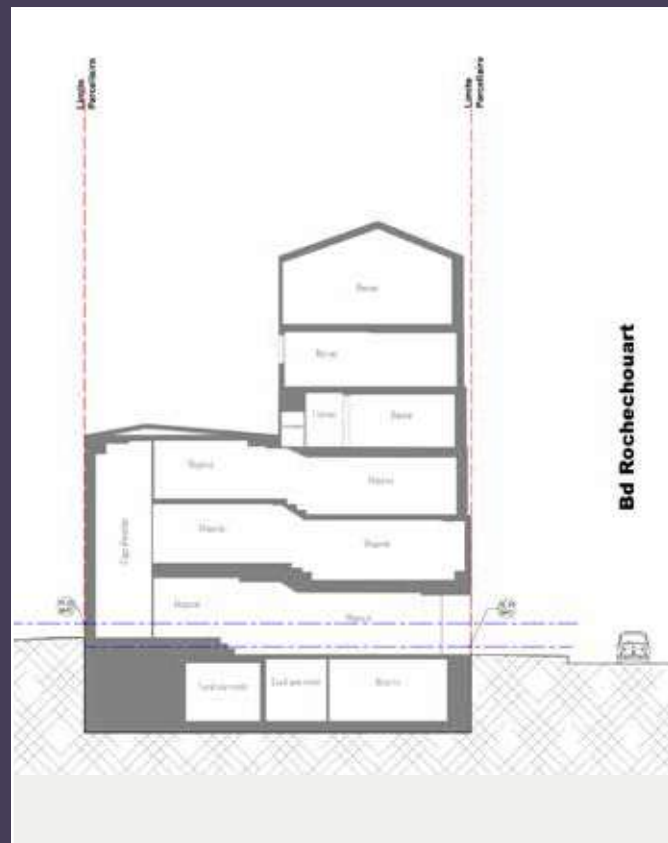
Élévation des façades sur le boulevard Marguerite de Rochechouart, état projeté (© Studio Belem).



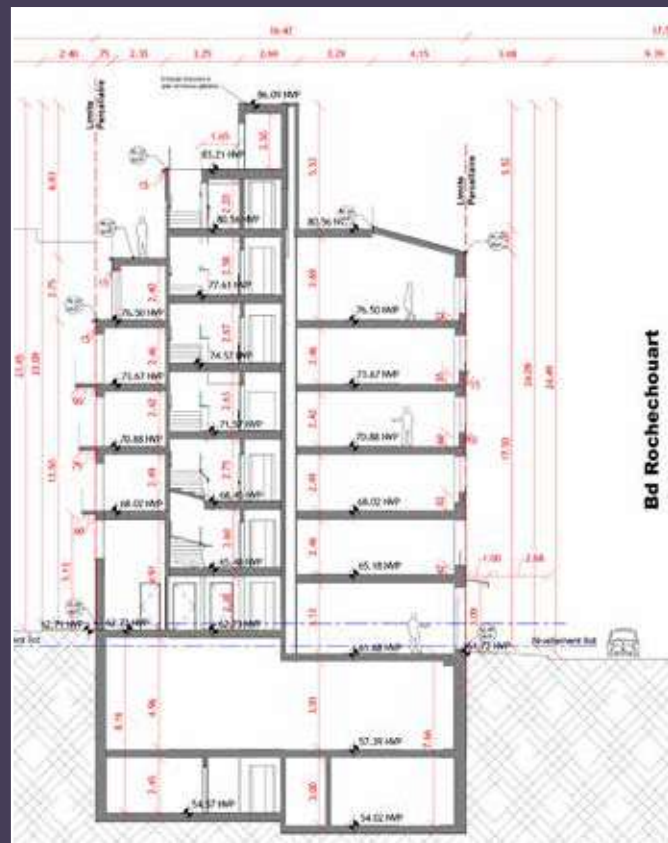
Vue actuelle de l'ilot, façades donnant sur la rue Bervic et la rue Belhomme (© Studio Belem).



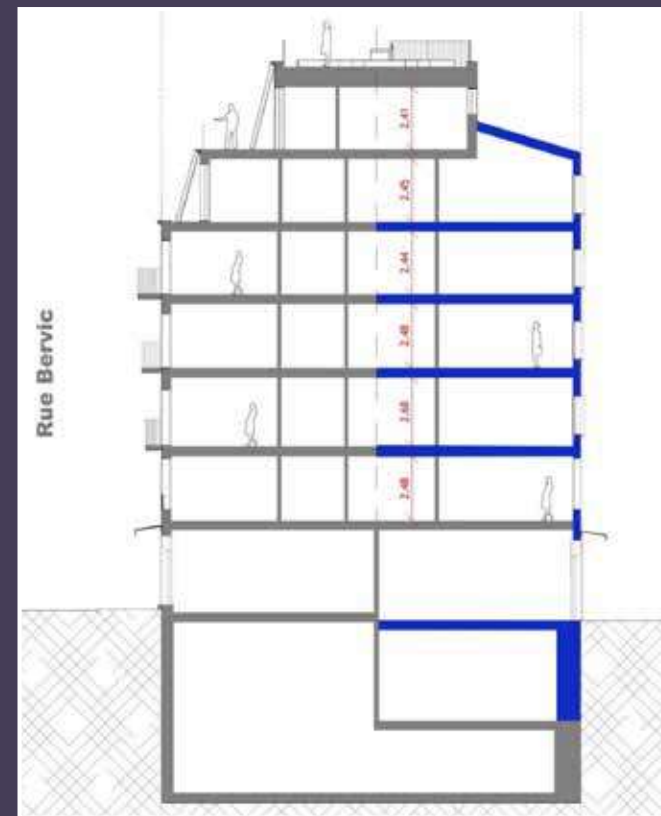
Vue d'insertion du projet, façades donnant sur la rue Bervic et la rue Belhomme (© Studio Belem).



Coupe transversale de l'état existant au 18, boulevard Marguerite de Rochechouart (© Studio Belem).



Coupe transversale de l'état projeté au 18, boulevard Marguerite de Rochechouart (© Studio Belem).



Coupe transversale de l'état projeté au 6, boulevard Marguerite de Rochechouart avec indication des planchers existants conservés (en bleu) (© Studio Belem).



Vue axonométrique du projet de reconstruction de Pilot Tati (© Studio Belem).



Vue axonométrique du projet de reconstruction de Pilot Tati (© Studio Belem).

haussmannien, qui présentait à l'origine un socle avec des arches sur larges pilastres, détruits pour faire place aux grandes vitrines du magasin Tati, le projet propose une solution à arches revisitée dans une écriture contemporaine, sur le rez-de-chaussée et l'entresol. La toiture de cet immeuble, actuellement creusée au milieu pour loger des équipements techniques, serait dotée à cet emplacement d'une verrière reprenant le profil de la toiture à deux pans. Le projet prévoit par ailleurs la conservation des lettres « TATI », témoignage historique de l'activité commerciale du site, tandis que les lettres « les plus bas prix » seraient déposées.

Dans le front bâti donnant sur le boulevard de Rochechouart, la couverture et les passerelles techniques métalliques du numéro 8 seraient démolies, pour surélever un nouveau volume allant jusqu'au R+6. Quant aux façades, les ouvertures en correspondance des numéros 6 et 10 seraient déplacées : cet ajustement est motivé par la mise au niveau avec les planchers existants. Les façades en enduit seraient donc ravalées après réalignement des percements. Le projet prévoit la création d'un nouveau socle commercial en béton gris, composé de larges ouvertures mesurant le double des fenêtres aux étages et proposant une ouverture sur l'espace public. Ce socle serait réalisé au même nu extérieur que les fa-

çades enduites et séparé par un joint creux. Le procédé de réalisation du socle est ainsi décrit dans la notice du PC déposé : « coulage du béton (socle) depuis l'intérieur du bâtiment, au niveau du plancher haut du R+1. Celui-ci enrobe les pièces métalliques des portiques existants et s'en sert comme armature pour sa propre tenue ». Les devantures seraient en applique et un cahier des charges réglementerait les stores des futurs preneurs des espaces commerciaux.

Côté rue Bervic, les édifices seraient démolis et reconstruits, en observant le même découpage parcellaire (environ 8 mètres de largeur), bien lisible sur le boulevard, et avec une élévation à R+6, les derniers niveaux étant en retrait. La façade présenterait une réinterprétation des pleins et des vides, avec des ouvertures qui s'élargissent progressivement vers les niveaux les plus hauts ; le même principe serait appliqué aux balcons. Il est prévu que les nouveaux planchers soient au même niveau que ceux des bâtiments réhabilités, afin d'assurer une continuité des plateaux ; dans le même but, si la majorité des planchers existants est préservée, certains seraient démolis et reconstruits à un autre niveau.

Cette partie neuve du projet serait réalisée selon une structure mixte : des dalles en béton aux étages, qui faciliteraient la connexion avec les planchers existants, et du

bois pour les couvertures qui, par ailleurs, allant jusqu'au R+6, seraient indépendantes de l'existant. Les nouvelles façades seraient en ossature bois avec isolant biosourcé. Pour ce qui concerne les toitures, elles conserveraient leur altimétrie et leur pente pour la plupart côté boulevard de Rochechouart, mais les versants à l'intérieur de l'îlot seraient modifiés pour permettre la création d'espaces et de terrasses extérieurs : une terrasse serait végétalisée et accessible à tous les habitants des logements, tandis qu'une autre, à une hauteur différente, serait à usage exclusif des bureaux.

Sur la rue Belhomme, le nouveau volume serait construit en prolongation du bâtiment côté boulevard de Rochechouart, afin de constituer un front bâti continu et homogène ; de même, les ouvertures et les détails de corniches seraient « prolongés » à la recherche d'une cohérence architecturale avec l'existant.

On pourrait définir cet îlot comme une charnière, à la jonction de trois arrondissements et dans un emplacement hautement stratégique aux niveaux urbain, économique et social : sa reconstruction comporte également des aspects patrimoniaux à soumettre à la Commission.

DISCUSSION

Corine Faugeron regrette l'uniformisation à laquelle

conduit ce projet ; on pourrait être partout.

RÉSOLUTION

La Commission du Vieux Paris, réunie le 15 juin 2022 à l'Hôtel de Ville et en visioconférence sous la présidence de M. Jean-François Legaret, a examiné le projet de rénovation globale des anciens magasins Tati, boulevard Marguerite-de-Rochechouart. Elle lève sa résolution du 8 juin 2021.

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.

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^{me} Ann-José Arlot, M^{me} Laurence Bassieres, M. Sabri Bendimerad, M^{me} Bernadette Blanchon, M^{me} 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^{me} Bérénice Gaussein, M^{me} Mireille Grubert, M^{me} Moïra Guilmart, M^{me} Charlotte Hubert, M. Paul Landauer, M^{me} Soline Nivet, M^{me} Jacqueline Osty, M^{me} Caroline Poulin, M^{me} Dominique Rouillard, M. Philippe Simon, M^{me} Géraldine Texier-Rideau, M^{me} Alice Thomine.

Conseillers de Paris, désignés par le Conseil de Paris :

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

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

M^{me} Dominique Alba, M^{me} 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. »