



**HAL**  
open science

## La production du cadre bâti au 19ème siècle, entre planification et action locale

Agnes Sander

► **To cite this version:**

Agnes Sander. La production du cadre bâti au 19ème siècle, entre planification et action locale. 2008.  
hal-00520755v2

**HAL Id: hal-00520755**

**<https://hal.science/hal-00520755v2>**

Preprint submitted on 8 Oct 2010

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# La production du cadre bâti au 19<sup>ème</sup> siècle, entre planification et action locale<sup>1</sup>.

Agnès Sander

Maître de conférences à Université Paris X Nanterre, laboratoire Mosaïques,  
département de géographie.

Version anglaise de cet article dans : « Atypical Haussman boulevards in the 19th century: the non-standardized development of the Rue des Pyrénées », in Géraldine Pflieger, Luca Pattaroni, Christophe Jemelin, Vincent Kaufmann, *The Social Fabric of the Networked City*, EPFL Press, 2008 : <http://www.ppur.org/livres/978-2-940222-23-0.html>

Toutes les illustrations sont de l'auteur.

## Introduction

Parmi les paysages urbains, celui de Paris, issu pour une large part des transformations opérées au second Empire par le préfet Haussmann et son administration municipale, présente une homogénéité frappante qui à la fois force l'admiration et suscite, à l'époque, un certain rejet. Charles Garnier lui-même, architecte de l'Opéra de Paris construit à cette même époque, critique abondamment l'action municipale et sa réglementation génératrice de monotonie et de froideur<sup>2</sup>.

Comprendre la forme urbaine de Paris pourrait donc être une recherche de ce qui explique l'homogénéité de son architecture et de ses alignements.

Or, lorsqu'on les regarde de près, les percées haussmanniennes présentent toutes des irrégularités, plus ou moins nombreuses selon le cas<sup>3</sup>. Il est donc intéressant, pour comprendre plus finement ce qui fabrique les formes urbaines, de se pencher sur ces irrégularités, ces déformations<sup>4</sup> qui révèlent que, finalement, les formes ne sont pas seulement le produit des décisions municipales. Ce sont ces déformations que nous avons choisi d'étudier, en menant une enquête sur une percée haussmannienne particulièrement atypique : la rue des Pyrénées, percée à partir de 1862 dans les communes périphériques de l'Est parisien nouvellement annexées à la Ville de Paris (fig. 1). Il s'agit d'analyser cette percée haussmannienne, incomplète du point de vue des gabarits édifiés, en tentant de comprendre pour quelles raisons elle s'écarte de l'archétype de la percée haussmannienne, réputée bordée d'immeubles implantés à l'alignement, remplissant dans leur totalité le gabarit réglementaire et offrant au passant des façades homogènes. Afin de comprendre pourquoi cette rue se compose, encore aujourd'hui, de bâtiments plutôt hétéroclites à la fois dans leur forme et dans leur implantation, nous avons observé chaque parcelle à son tour, en tentant de mettre en évidence les raisons de l'écart à la forme typique. Seule l'étude parcelle par parcelle de chacun de ces terrains et de leur devenir peut en effet, à notre avis, permettre de comprendre précisément les facteurs

---

<sup>1</sup> Cet article reprend, après l'avoir révisé, actualisé et complété, l'étude de cas "La rue des Pyrénées : les limites de la planification", publiée dans le rapport de recherche BRA-MELT (1992). *Regards sur l'haussmannisme*, pp. 67-72.

<sup>2</sup> Cité par Loyer, François (1987) p. 361.

<sup>3</sup> Voir Darin, Mickaël (1981) et Darin, Mickaël (1989).

<sup>4</sup> Borie, Alain, Micheloni, Pierre, Pinon, Pierre (1984, première édition 1978).

de formation des immeubles en bordure d'une rue. Seule une telle étude peut établir pourquoi la rue des Pyrénées est telle qu'on peut la voir aujourd'hui ; pourquoi parmi tous les possibles, ont été construits les immeubles qui la bordent, ceux-là et non point d'autre.

Avoir pour ambition de réaliser une étude « parcelle par parcelle », ne signifie bien évidemment pas que des typologies ou des classes de parcelles similaires ne puissent être établies pour l'analyse . Au contraire, une première analyse morphologique, mettant en regard les formes idéales typiques et celles réellement observées, peut permettre de repérer

- les grands types de déformations par rapport ce que l'on attend d'une percée haussmannienne ;

- les parcelles typiques ;

- celles qui semblent être les seules de leur genre, etc<sup>5</sup>.

Une fois la déformation repérée, des hypothèses sont posées pour tenter de l'expliquer, relatives aux actions particulières des propriétaires de parcelles.

Dans cet article, nous allons donc étudier la production de ces formes urbaines qui bordent la rue des Pyrénées en analysant d'une part les intentions et les actions des planificateurs, de l'autre, les actions de « résistances » à cette planification de la part des propriétaires fonciers, mais ceci, selon deux logiques d'intervention : d'abord celle du réseau<sup>6</sup> (la voie comme élément d'un ensemble de rues destinés à la circulation des biens et des personnes), ensuite celle de la substitution parcellaire (la parcelle étant l'entité foncière support du bâti).

Cette analyse est précédée d'une mise en situations en deux parties. Dans la première, après une brève présentation de l'urbanisme haussmannien, nous expliquons rapidement les raisons du caractère visuellement homogène de l'ensemble du paysage urbain parisien et dans la deuxième, nous présentons la rue qui est ensuite analysée, ainsi que les hypothèses et éléments de méthodes nécessaires à cette analyse.

Dans cet article, nous ne reprenons en détails que quelques cas exemplaires, sans détailler l'histoire de chacune des parcelles pour lesquelles nous avons retrouvé des archives.

## 1. Contexte

Rappelons tout d'abord que les transformations de Paris s'inscrivent dans une histoire longue. L'ouverture de voies nouvelles (le percement) ne commence pas avec le second Empire (Napoléon III, 1852-1870) : dès le 17<sup>ème</sup> siècle, des voies privées, souvent bordées de maisons ordonnancées, sont créées. Toutefois, c'est principalement à partir de l'Empire (Napoléon 1<sup>er</sup>, 1804-1814) que des ensembles de voies complets sont créés sous la forme de lotissements opérés par l'Etat. Les lotissements privés se multiplient, quant à eux, dès le début du 19<sup>ème</sup> siècle.

Du point de vue de la situation de Paris dans son ensemble, les interventions haussmanniennes, mises en place sous la houlette de Georges-Eugène Haussmann, préfet

---

<sup>5</sup> Plus que la parcelle seule, c'est en réalité la relation entre parcelle, bâti et espaces vides qui doit faire l'objet d'un regroupement en classe analytiques. La vérification des hypothèses (raisons de la déformation) ne peut toutefois être faite que parcelle par parcelle. Des sondages en archive peuvent dans ce cas être utilisés.

<sup>6</sup> Castex, J. Depaule, J.C., Panerai, P., (1977) pp. 18 et 23, emploient le terme de « niveau global », M. Darin (1981), page 13, utilise celui « d'élément urbain majeur ».

de la Seine de 1853 à 1870, s'inscrivent dans un contexte qui reprend à son compte les analyses des observateurs antérieurs. Ceux-ci notent des dysfonctionnements au sein de la ville de Paris : difficultés de circulation entre les deux rives ; paupérisation de la rive gauche avec une forte insalubrité du centre de la ville ; développement rapide au contraire de la rive droite, principalement à l'Ouest, où se créent les quartiers qui sont, encore aujourd'hui, les quartiers d'affaire et des grands magasins ; incapacité de la procédure d'alignement à opérer des changements de grande ampleur.

Les percées haussmaniennes cherchent à résoudre ces difficultés en intervenant sur la ville existante : la grande croisée de Paris (Nord-Sud et Est-Ouest) et le Boulevard Saint-Germain vont relier les deux rives de la Seine, à la fois réellement et symboliquement ; de nombreuses autres opérations relient entre eux les points importants de la ville, facilitant certes les mouvements de troupe mais surtout assainissant, embellissant, valorisant le foncier ; des rocade améliorent les liaisons entre les communes périphériques annexées en 1860 ; le tout à une échelle ambitieuse, qui s'appuie sur la procédure, nouvelle, de l'expropriation.

Après la période haussmanienne et malgré la rupture que marque la guerre de 1870, les travaux de percement se prolongent jusqu'à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, sous la Troisième République (1871/1875-1940). Le réseau prévu par Haussmann est non seulement achevé mais encore amplifié et complété localement, en raison principalement de l'action de l'administration municipale parisienne, qui se caractérise par une très forte continuité, au-delà des changements de gouvernement. Il en est de même, d'ailleurs, dans les domaines de l'eau, de l'assainissement, des parcs et jardins, etc.

Et c'est à partir du début du 20<sup>ème</sup> siècle et notamment de la première reconstruction que les interventions urbaines, à la fois en raison de la lutte contre l'insalubrité et de la montée du mouvement moderne en architecture, changent radicalement : la percée est une rue bordée de parcelles pour laquelle la limite de l'intervention urbaine passe en coeur d'îlot ; l'îlot de logement social des années 1920-30 se caractérise par la disparition du parcellaire et par une limite d'intervention qui passe au milieu de la rue ; les grands ensembles de la deuxième reconstruction marquent la fin de l'îlot et la dissociation formelle et fonctionnelle entre espaces de la circulation et immeubles d'habitation<sup>7</sup>.

### **1.1 Les raisons de l'uniformité**

Avant de pouvoir étudier les irrégularités du paysage urbain parisien, il n'est pas inutile de rappeler comment se fabrique l'homogénéité apparente de ce paysage urbain alors que, sous le second Empire, il n'existe pas de réglementation qui porterait sur le dessin et la composition des façades<sup>8</sup>.

Le premier élément important est que la réglementation parisienne (jusqu'au début du 20<sup>ème</sup> siècle) produit certes des effets très puissants sur les formes et le paysage urbain, mais qu'elle n'est pas faite d'abord pour cela : des raisons sécuritaires sont en général à l'origine des textes, qu'il s'agisse de régler la hauteur des immeubles en fonction de la largeur des voies et du matériau de construction utilisé ; de rendre obligatoire le plâtrage des façades en bois pour lutter contre les incendies ; d'interdire les encorbellement et les saillies de plus de quelques cm ou de s'opposer à la continuité des balcons filants d'un immeuble à l'autre.

---

<sup>7</sup> Le Corbusier, Jeanneret, Pierre (1931).

<sup>8</sup> Ce point 1.1 s'appuie sur les ouvrages suivants : Boudon *et alii* (1977), Harouel Jean Louis (1982), Loyer, François, *ouvrage cité.* ; Pinon, Pierre (2002).

Derrière les façades plâtrées (depuis la fin du XVI<sup>ème</sup> siècle) qui donnent au Paris ancien Régime un aspect si homogène, un intense travail de surélévation des immeubles, très hétéroclite, se dévoile ainsi aux yeux des passants. Comme l'explique François Loyer, la densification s'opère ainsi à Paris sans que l'apparence des bâtiments ne change de manière très spectaculaire. La hauteur de corniche imposée par les textes (17,41m soit 9 pieds pour les rues de plus de 9,75m de large de 1784 à 1859 ; 20m pour les rues de plus de 20m de large pour les voies haussmannienne) joue également un rôle esthétique très fort. Les règlements de 1884 puis 1902 autoriseront certes de très importantes élévations de la hauteur du bâti, mais en jouant uniquement sur le volume des combles, ce qui fait que la façade elle-même varie peu aux yeux du passant. Selon les périodes, les compositions architecturales, qui se jouent à l'intérieur de la hauteur maximale imposée, utilisent des lignes plutôt verticales ou plutôt horizontales. L'alternance très parisienne de baies et de trumeaux de même largeur tend pourtant à gommer ces différences de modénature et de composition.

On notera également que la réglementation suit souvent les usages plus qu'elle ne les précède : le règlement de 1884 sur les hauteurs de combles reprend des modèles que les architectes ont expérimentés dès la fin de la période haussmannienne, notamment avenue de l'Opéra, où trois niveaux principaux ont été gagnés par rapport à l'immeuble au gabarit de 1784.

Il ne faudrait toutefois pas sous-estimer, à la période haussmannienne, le poids de l'administration restructurée par Haussmann. Les architectes voyers ont un rôle important et, en l'absence de règlement écrit, peuvent utiliser leur position de conseillers pour contrôler fortement les dessins de façades, comme c'est le cas notamment pour l'avenue de l'Opéra. On notera ici que leur rôle est moins important dans les quartiers périphériques, où il est impensable de faire peser de trop lourdes contraintes sur la conception architecturale alors que les terrains se vendent mal. Ainsi, la seule parcelle située en bordure de la rue des Pyrénées pour laquelle une obligation de bâtir dans l'année est annexée à l'acte de vente est la première vendue, à l'angle de la rue de Belleville. Ensuite, très vite, le ralentissement des acquisitions et le poids des spéculateurs intervenant sur le site (l'un d'entre eux siège au Conseil de Paris) feront que rares seront les contraintes municipales pesant sur les parcelles et les immeubles de cette rue.

La conjonction

- d'une réglementation (visant à assurer la sécurité des biens et des personnes) régissant la production des formes urbaines parisiennes depuis déjà plusieurs siècles ;
- de modes de construction et de matériaux ayant leurs propres règles, mais évoluant sous l'effet de l'industrialisation naissante ;
- de la formation des maîtres d'œuvre et des artisans aux mêmes « écoles » ;
- de la composition sociale des occupants et des propriétaires, influant sur les caractéristiques des logements et sur celles de chacun des étages ;
- et, enfin, d'une administration parisienne porteuse d'un projet fort, qu'elle a su mettre en œuvre à grande échelle,

ont fait que l'architecture haussmannienne est perçue comme particulièrement homogène. L'étude des irrégularités cachées derrière cette apparente uniformité montre que la réalité est plus complexe : l'action municipale, même lorsqu'elle est aussi forte qu'à la période haussmannienne, n'a qu'un effet limité sur la production des formes urbaines.

## **1.2 Analyser la percée atypique - contexte et hypothèses.**

La rue des Pyrénées, implantée à partir de 1862 dans les communes nouvellement annexées à l'Est de Paris, est l'un des témoins du processus d'urbanisation grâce auquel ces communes, encore essentiellement rurales, deviendront le nouveau Paris. Elle se présente, encore aujourd'hui, comme une voie dont l'urbanisation n'est pas achevée : la cohérence visuelle qu'on a l'habitude d'associer à la percée haussmannienne n'y apparaît pas. On y perçoit très clairement, dans l'espace, les mécanismes de sa production formelle; on lit aisément, à la rencontre de deux bâtiments d'inégale hauteur, l'articulation du parcellaire ancien et de celui généré par la percée ; on repère soudain, par une faille dans le bâti, la limite ancienne d'une rue : les traces sont là, visibles dans l'espace.



La principale hypothèse sur laquelle nous fondons notre travail est que la fabrication de la ville n'est jamais le produit d'une planification seule, qui opérerait sur une hypothétique "tabula rasa"; qu'elle n'est pas non plus un être qui évoluerait de lui-même, dans un lent processus de croissance organique<sup>9</sup>. La ville est le produit

---

<sup>9</sup> Poëte, Marcel (1937).

des allers-retours entre planification imposée et éléments de résistance à - ou éléments de détournement de - cette planification<sup>10</sup>. Pour certains auteurs<sup>11</sup>, les interventions haussmanniennes sur la ville sont en très forte rupture avec les modes d'intervention antérieurs. Nous croyons, au contraire, que la percée, mécanisme par lequel des rues sont ouvertes dans un tissu urbain existant, reste un mode d'intervention essentiellement traditionnel<sup>12</sup>. La percée est d'abord une rue, et le rôle du planificateur est de définir cet espace public. Pour modifier ainsi l'espace urbain dans sa globalité, le planificateur est obligé de travailler à l'échelle de la parcelle. On peut considérer que le rôle des planificateurs doit se limiter à tracer la limite entre la rue et les parcelles. Or le tracé de chaque parcelle est assujéti à celui de la voie : chacune de ces petites enclaves privées est utilisée pour définir l'espace public. C'est pourquoi l'action des planificateurs se porte également sur les parcelles destinées à la construction privée. C'est aussi parce que lors de la création d'une percée, des raisons de rentabilité de l'opération, mais aussi de salubrité publique et d'embellissement justifient une intervention sur le domaine privé. L'élaboration de règlements d'urbanisme et de construction est la marque la plus évidente de cette intervention. Pour chaque parcelle, des négociations avec le propriétaire exproprié peuvent être nécessaires ; le tracé de chacune d'entre elles doit être modifié avant qu'elles puissent être revendues. Le remembrement parcellaire permet un contrôle du type d'immeuble construit, un ensemble de contraintes précises pouvant éventuellement être imposées au nouveau propriétaire par l'intermédiaire du cahier des charges. La formation d'immeubles "insalubres" peut également être évitée par la reconstitution d'un parcellaire approprié. Dans certains cas, la vente des parcelles permet un financement de l'ouvrage public. Dans tous les cas, le devenir ultérieur de ces parcelles redevenues privées échappe en grande partie au planificateur. La vraie rupture dans la planification urbaine se situe plutôt au moment où, du travail sur la rue, on passe à l'intervention sur une zone<sup>13</sup>. C'est-à-dire au moment où, en intervenant ainsi à la fois sur l'espace public et sur l'espace privé, on supprime toute résistance à la planification, et, en particulier, toute résistance morphologique: l'ancien parcellaire est ainsi totalement supprimé sur les zones de rénovation planifiées dans les années 1960-70<sup>14</sup>. Lorsqu'il s'agit aujourd'hui d'intervenir sur ces projets, le renouvellement urbain s'avère souvent difficile car l'assiette foncière du grand ensemble est une entité indivisible : les bâtiments peuvent difficilement évoluer, sauf à être démolis en entier ; il est impossible de diviser une parcelle en deux (puisque les parcelles ont disparu). En outre, les réseaux techniques ne suivent pas les rues (inexistantes) comme c'était le cas dans

---

<sup>10</sup> Cette hypothèse est en particulier celle de M. Darin (1981), page 13.

<sup>11</sup> En particulier Boudon *et alii*, ouvrage cité, pp. 58 et 59. Nous sommes bien évidemment tributaires de cette monumentale étude qui a mis en évidence le caractère essentiel de l'analyse parcellaire pour la compréhension du paysage urbain et de sa formation.

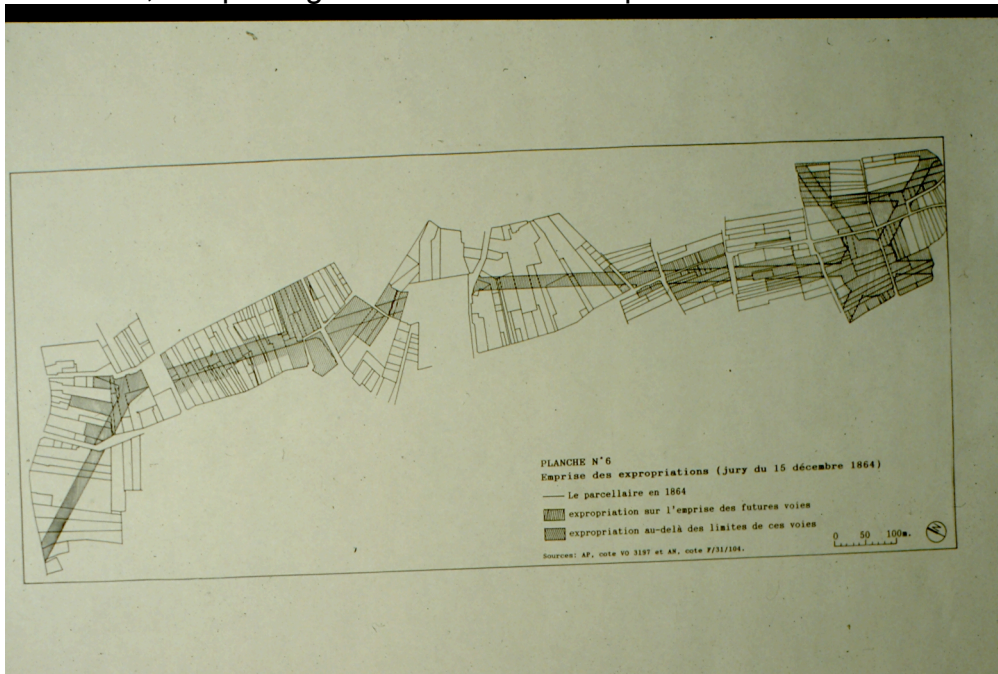
<sup>12</sup> Sur la continuité entre travaux haussmanniens et réalisations ou projets antérieurs, voir Bowie, Karen (dir) (2001).

<sup>13</sup> Situé par M. Darin, ouvrage cité, page 11 et par Gaudin, Jean-Louis (1985), au début de ce siècle : réforme de l'expropriation du 6 novembre 1918 et réflexions sur la loi Cornudet pour Gaudin, loi du 21 avril 1914 sur l'expropriation pour Darin. Voir aussi Legendre d'Anfray, Pascale (1990). *La petite ceinture*, mémoire de DEA de l'Institut d'Urbanisme de Paris, qui met en évidence le rôle des îlots insalubres dans ce mécanisme de passage de la rue à la zone.

<sup>14</sup> Lucan Jacques (1980), page 69 : la remembrement d'après guerre et la mobilisation du sol revendiquée par les modernes ont concouru à ôter son actualité à la subdivision parcellaire, forme séculaire de constitution ou de reconstitution des villes.

les percées haussmanniennes, mais passent ici ou là sous les immeubles et les espaces libres, ce qui limite fortement toute velléité de transformation<sup>15</sup>.

L'analyse porte sur la partie de la rue des Pyrénées comprise entre la rue de Belleville et la rue des Prairies. Ce choix exclut la partie de la rue de Puebla (actuelle avenue Secrétan) issue de l'élargissement de la rue Drouin- Quintaine (ancienne voie privée disparue). Il limite l'étude à la portion de rue ayant fait l'objet du premier jury d'expropriation du 15 décembre 1864. Il inclut dans le site retenu la place Gambetta, lieu privilégié des interventions spéculatives dans le XXe arrondissement.



L'établissement d'une cartographie au 1/2000e de la voie a permis l'analyse des transformations morphologiques affectant le parcellaire. L'examen du parcellaire remembré, mis en rapport avec les possibilités laissées à l'administration par la législation, a autorisé le repérage des lieux du décalage entre la forme parcellaire réellement produite et un découpage "logique", dont on imagine qu'il serait celui dessiné par des planificateurs "sans contrainte". D'autres parcelles intéressantes ont été repérées à partir de l'analyse du profil actuel de la voie et des discontinuités visibles dans le bâti. L'analyse de l'évolution de ces parcelles et du bâti qui les bordent, grâce à un recours aux archives, permet la mise en évidence de l'enchaînement des micro-événements qui ont produit ces formes.

## 2. Les choix et les contraintes des planificateurs

### 2.1 La fabrication d'un réseau local

C'est aussitôt après l'annexion à Paris en 1860 des communes comprises entre l'enceinte des Fermiers Généraux et la Ceinture militaire de Thiers que "L'Administration Municipale fit étudier par les ingénieurs de la division suburbaine du service municipal des Travaux Publics, le profil de plusieurs grandes voies destinées

<sup>15</sup> cf Treuttel J.J. *et alii* (1996).



à relier entre eux, et aux anciens quartiers de Paris, les nouveaux territoires formant les XIXe et XXe arrondissements de Paris, et partie du XIIe<sup>16</sup>.

L'implantation de telles voies, (rocales et pénétrantes vers Paris) correspond à la mise en œuvre immédiate des principes pour lesquels les notables de l'époque ont adopté l'annexion des communes périphériques. Leur espoir était que l'ordre introduit à Paris par l'haussmannisation allait ainsi être étendu à sa banlieue immédiate. C'est le sens du rapport en faveur de l'annexion, présenté le 12 février 1859 à l'Empereur par le secrétaire d'Etat au département de l'intérieur, Delangle: "Chaque commune, en grandissant, a très peu songé à combiner ses percements avec ceux des communes voisines. Toutes ayant leur tendance vers Paris, elles ont concentré leurs efforts dans la direction des barrières qui leur étaient respectivement ouvertes, et elles ont peu fait pour se relier entre elles. Cependant déjà elles se touchent, elles se confondent, et de leur juxtaposition résulte un assemblage informe de belles rues sans but, de ruelles et d'impasses immondes, de quartiers modernes plus ou moins bien dessinés, de groupes d'habitations entassés sans ordre"<sup>17</sup>. Le même type d'argumentation est ensuite développé en ce qui concerne le pavage des rues, les trottoirs, les égouts, les distributions d'eau et de gaz : c'est l'idée déjà qu'une "supra-territorialité" est nécessaire au bon fonctionnement des réseaux et à l'embellissement des villes.

La volonté de désenclaver les anciennes banlieues de Paris explique l'implantation générale de voies telles que la rue des Pyrénées. Leur appartenance au "troisième réseau" éclaire les choix de l'administration: type de voie proposée, investissement mis en œuvre, temps de réalisation. Le "troisième réseau" est appelé par Castex, Depaule et Panerai<sup>18</sup> le "fourre-tout des opérations qui avaient été écartées du second réseau". Rappelons que ce réseau comprend des voies de raccordement et qu'il permet d'achever certaines opérations commencées antérieurement. Il comprend également toutes les opérations de voirie réalisées dans les communes nouvellement annexées. Contrairement aux premiers et second réseaux, pour partie financés par l'Etat, le troisième réseau est à la charge de la ville seule.

L'étude concrète du réseau prévue dans les communes de l'Est parisien montre que les préoccupations d'Haussmann sont essentiellement fonctionnelles. Cette attitude, très différente de celle adoptée pour des réalisations plus centrales ou pour les premiers réseaux, influe sur la conception des voies. Elle aura également des conséquences sur leur réalisation. L'aspect actuel de la rue des Pyrénées trouve directement son origine dans ces premières options de planification.

Le décret impérial du 28 juillet 1862 fixe les opérations de voirie à réaliser dans les communes annexées à l'Est de Paris. La rocade actuellement dénommée selon les tronçons avenue S. Bolivar/rue des Pyrénées/avenue du Général M. Bizot en constitue l'élément majeur. Elle ne saurait pourtant être dissociée des autres voies dont l'utilité publique est déclarée au même décret (fig. 1). L'ensemble de ces voies forme un véritable réseau d'intérêt local, dans ces communes primitivement orientées vers Paris.

---

<sup>16</sup> Haussmann Georges Eugène (1862). le 8 mars, dans Lazare Louis (1862). *Publications administratives*, Paris.

<sup>17</sup> Préfecture de la Seine (1959/1960). *Documents administratifs*.

<sup>18</sup> Castex *et alii*, ouvrage cité, page 20.



BRANCHE N°3  
 Chronologie des percements de voies réalisées de 1864 à 1871, en relation  
 avec la rue des Pyrénées, dans les 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements de  
 Paris.



## 2.2 Le mode d'intervention publique

Le mode d'intervention concrète pour l'ouverture d'une voie est l'expropriation. La juridiction sur l'expropriation fixe les limites des possibilités de l'Administration.

La loi sur l'expropriation du 3 mai 1841, ainsi que ses décrets d'application sont la base juridique des interventions haussmanniennes. Elle stipule en particulier que "les bâtiments dont il est nécessaire d'acquérir une portion pour cause d'Utilité Publique seront achetés en entier, si les propriétaires le requièrent par une déclaration formelle adressée au magistrat directeur du jury (...) il en sera de même de toute parcelle de terrain, qui, à la suite du morcellement, se trouvera réduite au quart de la contenance totale, si toutefois le propriétaire ne possède aucun terrain immédiatement contigu, et si la parcelle ainsi réduite est inférieure à 10 ares".<sup>19</sup>

Comme les critiques de l'époque<sup>20</sup> le montrent, cette loi est favorable à l'intérêt privé plus qu'à l'intérêt général. Chaque propriétaire peut en effet choisir de conserver sa parcelle en bordure de voie. Si la parcelle est trop petite ou d'une forme qui la rend impropre à la construction, on obtient des ruptures dans l'alignement. Si le

<sup>19</sup> Deville, Rez (1886) page 139.

<sup>20</sup> Lazare, Louis (1868), ouvrage cité, tome 2, Lahure (1842) et Bidaux Georges (1907).

propriétaire décide de construire malgré ces caractéristiques de la parcelle, il fabrique ainsi un "immeuble-placard", lequel deviendra rapidement insalubre.

Le décret du 26 mars 1852 corrige en ce sens la loi du 3 mai 1841. Il constitue également un complément à la loi du 13 avril 1850 sur l'assainissement des habitations. Cette loi en effet donnait "le moyen de réprimer l'insalubrité des logements mis en location et non celui de prévenir la construction de logements défectueux du point de vue de l'hygiène"<sup>21</sup>. Vivement critiqué comme portant atteinte à la propriété privée, ce décret a permis la constitution des voies percées par Haussmann à Paris. Il donne à l'Administration des possibilités d'expropriation beaucoup plus larges qu'auparavant. Mais A. des Cilleuls et Lahure<sup>22</sup> montrent que cette possibilité est en fait rarement utilisée, la municipalité ne voulant pas se trouver dans l'obligation d'acheter des parcelles de terrain supplémentaires.

Les possibilités données à l'administration par le décret du 26 mars 1852 seront d'ailleurs restreintes par le décret du 27 décembre 1958. Ce décret renforce le rôle du Conseil d'Etat<sup>23</sup>, dont J.L. Gaudin<sup>24</sup> montre qu'il est, jusqu'à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle au moins, favorable aux intérêts des propriétaires. Il impose en effet l'enquête publique avec recours possible en Conseil d'Etat et clarifie le droit de préemption du propriétaire d'une parcelle de "fond d'îlot" sur les parcelles expropriées situées entre son terrain et la voirie ("délaisés de voirie").

C'est dans ce contexte juridique que s'inscrit le percement de la rue des Pyrénées.

L'examen du plan de percement de la rue permet de comprendre de quelle manière sont mises en œuvre les possibilités ouvertes par les lois sur l'expropriation.

Nous avons reporté sur un fond de plan antérieur à 1862 les surfaces expropriées pour le percement de la voie, en distinguant les surfaces expropriées au-delà de l'emprise de la voie de celles expropriées sur son emprise stricte (fig. 4). A l'exception de quelques cas particuliers qu'il conviendrait d'examiner lors d'une étude plus détaillée, on constate que les types suivants de parcelles sont expropriées au-delà de l'emprise de la voie :

- parcelle considérée comme inconstructible après amputation (taille, forme, orientation par rapport à la rue) ;
- parcelle située en contrebas ou en contre-haut de la rue, pour laquelle un nivellement est nécessaire. C'est le cas des parcelles situées entre la rue des Pyrénées et la rue des Cascades, ou aux abords du passage des Soupirs et de la rue Villiers de l'Isle Adam (fig. 5) ;
- volonté d'aménagement. C'est le cas des parcelles expropriées pour la formation de la place Gambetta. L'expropriation large permet la reconstitution d'îlots entiers (fig.7).

Le linéaire de voie "courant" fait l'objet d'une expropriation en général limitée à l'emprise de la voie. Ce type d'expropriation minimal limite la possibilité de

---

<sup>21</sup> des Cilleuls, André (1877), page 59.

<sup>22</sup> des Cilleuls, André (1910) et Lahure, ouvrage cité.

<sup>23</sup> Les rues de Paris, comme les routes, font parti de la « grande voirie ». Les rues des autres villes françaises font parti de la « petite voirie » et dépendent à ce titre de la cour de cassation.

<sup>24</sup> Gaudin Jean-Louis, ouvrage cité, page 29.

constitution d'une rue haussmannienne "habituelle", c'est-à-dire bordée d'immeubles d'aspect homogène. En effet, la parcelle en bordure de la nouvelle voie restant la propriété de son ancien propriétaire, il est impossible de contraindre celui-ci à construire. De même, la procédure de "l'acquisition par un propriétaire d'une zone de terrain située devant son fonds n'entraîne pas pour lui l'obligation de construire en bordure de la voie publique<sup>25</sup>.

L'administration Municipale ne peut qu'espérer que le nouveau débouché offert à la parcelle incitera le propriétaire à y construire. Un bon exemple de ce type de situation est celui de la place de Guignier (qui sera examinée en détail plus loin). La formation de la place du Guignier n'est pas réellement prévue lors de l'expropriation, et cette place est constituée à partir d'un délaissé de voirie non utilisé. Une partie seulement de l'îlot situé entre les rues de l'Ermitage et du Guignier fera l'objet d'un second plan partiel d'expropriation, daté du 8 février 1868<sup>26</sup>. Sur ce plan figure également un projet d'élargissement de la rue de l'Est, lequel est réalisé aujourd'hui, mais n'est pas encore indiqué comme tel sur le cadastre de 1903. On peut comparer ce cas à celui de la place Gambetta, où l'expropriation est au contraire très large. Sa formation est prévue dès cette première étape, le parcellaire est largement remembré, des îlots entiers sont créés.

Après la phase d'expropriation, et avant celle de la revente des terrains, les surfaces expropriées au-delà de l'emprise de la voie font l'objet d'un remembrement. Les parcelles sont redessinées pour être facilement constructibles : limites perpendiculaires à la voie, surface et linéaire de façade de dimension convenable. La forme de l'espace urbain prime sur la forme de la parcelle. Les limites de celle-ci sont dessinées par l'orientation des voies et par les anciennes limites parcellaires ; le domaine privé est subordonné à la planification du domaine public.

Nous avons reporté le plan de remembrement parcellaire sur le fond de plan antérieur à 1862 déjà utilisé dans la figure 4, pour indiquer l'emprise des expropriations (fig. 6).

### ***2.3 Conclusion relative aux choix de planification***

L'analyse des options de planification n'est pas suffisante pour expliquer l'aspect d'une voie. Il n'y a pas, en effet, de stricte adéquation entre tracé de l'expropriation et type de bâti en bordure de la voie. On pourrait penser que sur les parcelles largement expropriées, puis redessinées pour être facilement construites, se dresseraient des immeubles "haussmanniens". Les maisons de quelques étages trouveraient alors plus volontiers leur place sur les parcelles anciennes simplement traversées par la voie, sans être ni redessinées ni revendues. Bien que la comparaison de la place Gambetta et des autres places situées le long de la rue des Pyrénées (place du Guignier, place des Rigoles et place du Jourdain) aille dans le sens d'une hypothèse de ce type, les cas qui l'infirmement sont trop nombreux pour qu'elle puisse être retenue sans être largement nuancée.

---

<sup>25</sup> des Cilleuls André (1877), page 139.

<sup>26</sup> Archives Nationales, cote F/la/2000/102



Ceci met en évidence l'importance pour un projet d'être "accompagné". La construction d'une mairie comme celle bordant la place Gambetta, l'ouverture d'une voie reliant l'opération au centre de la ville (ici l'avenue de la République) sont autant d'atouts susceptibles d'inciter à la construction. Ces incitations issues des choix opérés par les planificateurs ne suffisent pourtant pas à expliquer totalement l'aspect futur de la voie. Sur de nombreuses parcelles remembrées lors du percement, on trouve aujourd'hui des maisons d'un ou deux niveaux seulement, alors que des parcelles simplement traversées par la nouvelle rue supportent des immeubles de sept et huit étages.

D'autres facteurs ont donc contribué à la formation de la voie, en prolongeant ou en modifiant les options premières des planificateurs.

### **3. Les résistances à la planification**

#### ***3.1 Les modifications du réseau***

Dès les premiers mois suivant l'annexion à Paris de la commune de Belleville, de nombreuses propositions de création de voirie sont faites à l'Administration municipale. Les options retenues lors du décret du 28 juillet 1862 sont en germe dans plusieurs de ces projets. "La nécessité d'une grande voie médiane de communication dans les XIXe et XXe arrondissements de Paris" est soulignée dès le 20 mars 1860 par E. Masson<sup>27</sup>. Cette "grande communication à mi-côte", écrit-il, "(permettrait de) régulariser la circulation des nouveaux quartiers qui occupent le versant Est de Paris et ne possèdent encore, par suite de la configuration du terrain, que des rues perpendiculaires à la Seine". La critique la plus fréquemment renouvelée dans les

<sup>27</sup> Masson, E. (1860). *La revue municipale*, n°332 20 mars.

pages de la Revue Municipale durant l'année 1861 à l'encontre de la municipalité est celle de l'emplacement de la mairie du XXe arrondissement située, à partir de l'annexion, dans les locaux de l'ancienne mairie de la commune de Belleville. Sa situation excentrée par rapport au nouvel arrondissement est très mal supportée<sup>28</sup>. L. Lazare propose ainsi de construire une nouvelle mairie ainsi qu'une église sur une place à créer à la rencontre de la rue du Retrait et de la rue des Partants (actuelle rue Villiers de l'Isle Adam). Cet emplacement ne sera pas retenu par la municipalité, qui planifie toutefois l'édification d'une nouvelle mairie en position centrale par rapport au 20ème arrondissement, en bordure du rond point créé derrière le cimetière du Père Lachaise (actuelle place Gambetta). Un hôpital trouve sa place derrière la mairie, tandis qu'une église est élevée à l'emplacement de l'ancienne chapelle Notre Dame de la Croix, dans le bas de Ménilmontant.

La publication du décret du 28 juillet 1862 est donc bien accueillie, et les critiques principales porteront beaucoup plus sur l'exécution concrète des voiries que sur le projet lui-même.

Après quelques années, la lenteur de réalisation du projet cristallise l'essentiel des critiques. En 1870, seules des opérations prévues au décret du 28 juillet 1862 sont réalisées, le parc des Buttes Chaumont et les rues avoisinantes, ainsi que la rue de Puebla, de la rue de Meaux à la rue de Bagnolet seulement (fig. 2 et 3).

Bien que le plan dressé par Alphand<sup>29</sup> indique 1870 comme date d'achèvement de la rue des Pyrénées, la date réelle est à l'évidence plus tardive. Les procédures d'expropriation et de revente des terrains sont désapprouvées, et le manque d'investissement financier réel est souligné. "Pour la formation d'avenues et de boulevards à l'Est de Paris, l'Administration a taillé en plein drap. Dans le XXe arrondissement, bien qu'elle opérât sur des terrains de 20 à 25 frs le mètre, l'Administration n'a exproprié que les parcelles rigoureusement nécessaires à la nouvelle voie"<sup>30</sup>. Il faut souligner que le prix des terrains situés au centre de la capitale peut, à la même époque, atteindre 200 frs le mètre carré, ou beaucoup plus si ce sont des terrains bâtis, alors que le prix d'expropriation des terrains en bordure de la rue des Pyrénées oscille en général entre 16 et 20 frs le mètre carré. Limiter l'expropriation à l'emprise stricte de la voie, nous l'avons vu, interdit à l'Administration toute maîtrise du bâti futur. En bordure de la rue des Pyrénées, cette attitude aboutit également à la formation de terrains très difficilement constructibles en raison de leur grande dénivellation par rapport au nouveau tracé, qui s'installe sur une courbe de niveau. Pour les frères Lazare, le rôle des planificateurs aurait du être non seulement de tracer l'emprise de la voie publique, mais aussi de faciliter l'implantation des constructions en bordure de la voie, comme ce fut le cas dans le centre de Paris. L. Lazare déplore également l'absence de publicité faite pour annoncer les adjudications de terrains. Aucune concurrence entre les acheteurs n'est alors possible. Les spéculateurs, mieux informés, sont donc en position de force pour acheter les nouvelles parcelles à prix avantageux. Ces prix dépassent souvent à peine les indemnités d'expropriation payées par la ville quelques années plus tôt,

---

<sup>28</sup> *La revue municipale*, articles de Bernage et de L. Lazare, n°327 du 1<sup>er</sup> février 1860, n°343 du 19 juillet 1860, n°349 du 10 septembre 1860, n°336 du 1<sup>er</sup> mars 1861, n°375 du 1<sup>er</sup> juin 1861, n°396 du 1<sup>er</sup> janvier 1862.

<sup>29</sup> Alphand, dir. (1889).

<sup>30</sup> Lazare, Luis (1970), page 127.

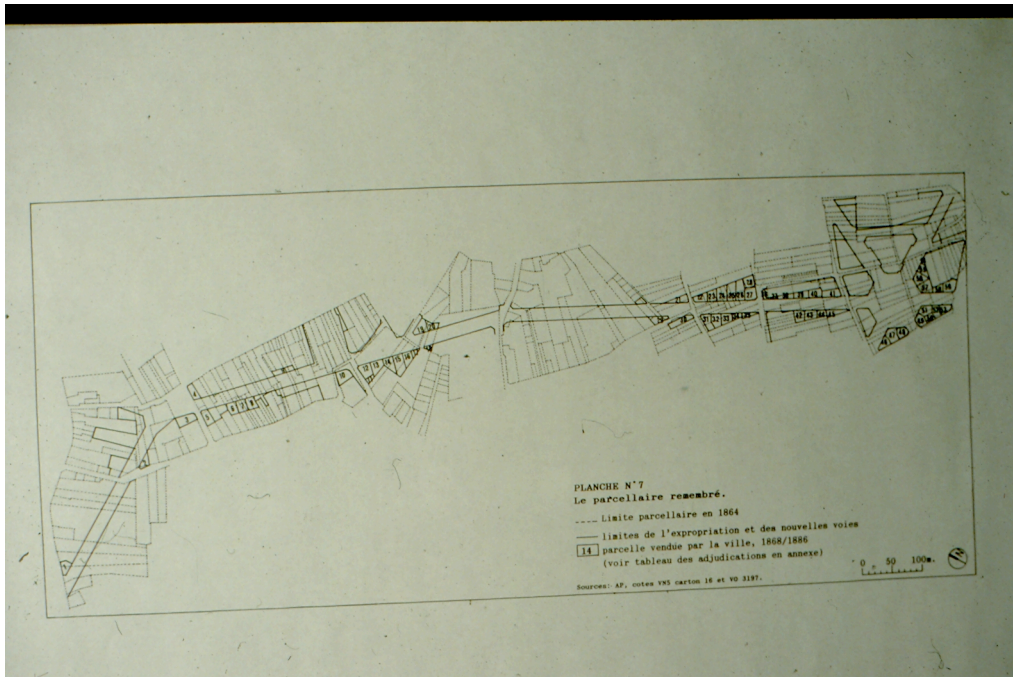
aucun bénéfice n'est réalisé par la municipalité. L'importance de la rue des Pyrénées n'est pourtant guère contestée. En 1873, une commission composée de notables locaux, interrogée sur le tracé d'un éventuel chemin de fer métropolitain destiné à relier Paris à sa banlieue, demande à ce que celui-ci suive le tracé de cette rue. Les modifications apportées par la suite (qui ont toutes lieu après 1871, c'est-à-dire sous la troisième république, après la fin du Second Empire et de la préfecture d'Hausmann) au réseau des voies en relation avec cette rue ne remettent pas en cause l'intérêt de la rue des Pyrénées et sont la marque d'une remarquable continuité de l'action municipale parisienne. L'importance locale de la rue des Pyrénées s'en trouve renforcée et de nouveaux investissements sont réalisés pour améliorer les abords des lieux publics. Ces transformations ont toutefois, dans certains cas, ralenti considérablement l'urbanisation de la rue.

Prenons-en pour exemple la transformation des abords de la mairie du XX<sup>e</sup> arrondissement (fig. 7). Celle-ci appelle une expropriation plus large que celle d'origine, et le Conseil de Paris du 14 août 1874 décide de l'acquisition d'un terrain situé rue du Ratraît prolongée (actuelle rue du Cambodge). Le 4 décembre 1876, un plan d'expropriation pour l'élargissement des rues de la Chine et de Robinson (aujourd'hui disparue) est soumis à enquête publique. Aucun des terrains concernés par cette expropriation ne sera revendu, puisque le Conseil de Paris décide le 30 janvier 1877 de programmer un square à cet emplacement. L'ensemble des parcelles formant les îlots limités par les rues de la Chine, de la Dhuy (actuelle avenue Gambetta), du Japon et Sorbier (actuelle rue Belgrand) est alors exproprié ou acheté à l'amiable. Un nouveau projet est publié le 7 mars 1877. Il prévoit les expropriations pour le prolongement de la rue du Japon, ainsi que pour la suppression des rues de la Cour des Noues (entre la rue Sorbier [devenue rue Belgrand] et la rue de la Chine) et du Ratraît (portion de voie disparue située alors entre la rue Sorbier [rue Belgrand] et la rue des Prairies). Son application n'est pas immédiate, car une nouvelle modification d'alignement est soumise à enquête publique le 10 décembre 1877. C'est à partir de ce moment seulement que les parcelles remembrées par la précédente municipalité aux abords de la nouvelle mairie et de la rue de Puebla sont mises en vente.

### ***3.2 La résistance du parcellaire***

A partir du moment où les parcelles en bordure de la rue de Puebla sont mises en vente, le rôle des propriétaires et acheteurs privés devient prépondérant. Le plan de remembrement montre l'importance d'une catégorie particulière d'acquéreurs de terrains, qu'on peut appeler des "spéculateurs".





Plusieurs parcelles, souvent contiguës, sont en effet acquises par un même propriétaire. Les noms de Bariquand, Cantagrel et Laubière sont ainsi mis en lumière: ces trois personnes sont propriétaires de nombreuses parcelles rue des Pyrénées, et possèdent même certaines d'entre elles en commun<sup>31</sup>. Bariquand, huissier, et Laubière, "propriétaire", sont bien connus des historiens. G. Jacquemet leur consacre un important article<sup>32</sup>. Cantagrel, architecte et membre du Conseil de Paris, est un de leurs associés plus tardif, intervenant lors des opérations spéculatives situées dans le XXe arrondissement de Paris.

L'étude de G. Jacquemet détaille les différentes périodes au cours desquelles interviennent les spéculateurs. L'existence d'une phase de prospérité au cours de l'année 1880 est sans doute un facteur pouvant expliquer les acquisitions de terrains situés rue des Pyrénées, dont la plupart sont mis en vente par l'Administration municipale de 1879 à 1881. Mais la crise de 1882 précipite les ventes d'immeubles et les saisies, et la plupart des terrains acquis en 1880 restent vierges de construction. La plus grande majorité des ventes de terrains par les spéculateurs a lieu en 1889. Des ventes plus tardives, après 1890, permettent une certaine relance des activités. Tout ceci explique la lenteur des constructions, même après que les terrains aient été vendus par la Ville.

Le manque d'intérêt des spéculateurs pour ces quartiers peu chers en est une autre raison. Il est en effet beaucoup plus intéressant de construire dans les quartiers les plus riches, là où la rentabilité de l'investissement est en principe assurée. Les nouvelles contraintes de construction imposées par Haussmann et ses successeurs aux propriétaires (raccord obligatoire aux égouts, distribution d'eau et de gaz...) rendent en effet le coût du terrain négligeable par rapport à celui de la construction. Le développement de systèmes de location avec promesse de vente a un effet

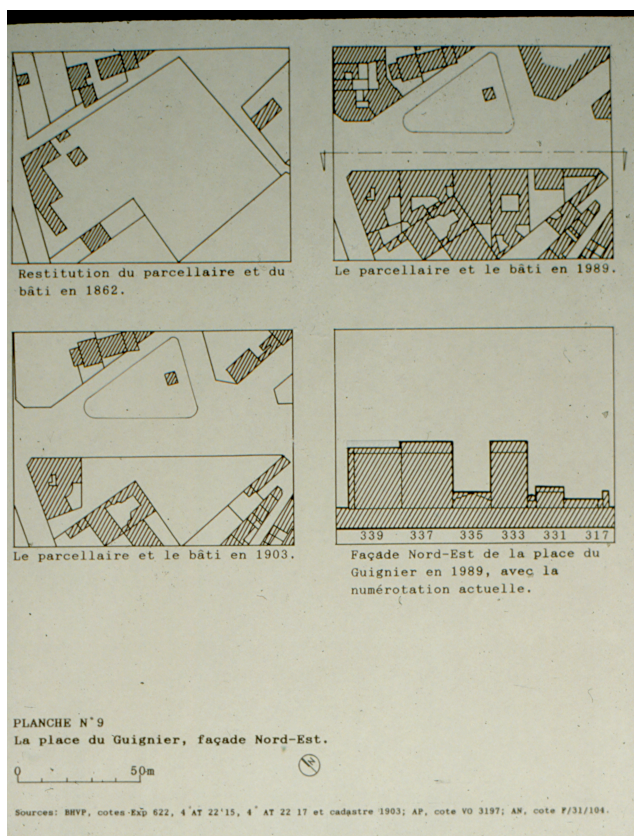
<sup>31</sup> Bariquand est acquéreur de 17 parcelles, dont 2 en commun avec Cantagrel et 1 avec Laubière. Laubière seul achète 4 parcelles et Cantagrel 7.

<sup>32</sup> Jacquemet Gérard.

identique. En effet, le terrain est payé par le locataire après plusieurs années seulement. Le prix de la construction ne variant pas d'un quartier à l'autre, il est donc plus avantageux de construire sur des terrains chers. Ce type de location est en conséquence très peu pratiqué dans le XXe arrondissement où "Lorsqu'il s'agira d'évaluer des terrains nouvellement annexés à Paris, il ne faudra pas perdre de vue que, pendant longtemps encore, l'influence locale l'emportera sur l'influence centrale résultant de l'annexion"<sup>33</sup>.

Tout ceci permet d'expliquer la lenteur avec laquelle se construit la rue des Pyrénées. La voie est percée, mais les investisseurs privés sont réticents à venir s'installer pour construire dans cette ancienne commune périphérique pour laquelle ils n'éprouvent que peu d'intérêt.

L'exemple des parcelles situées aux numéros 317 à 341 et 290 à 294 actuels de la rue des Pyrénées montre les conséquences de l'achat de terrains par ces spéculateurs (fig . 8). Ces parcelles sont celles qui forment la façade Nord-Est de la rue des Pyrénées le long de la place du Guignier. Notre source principale pour l'étude de cet exemple est le journal d'annonces Petites affiches, dépouillé, pour la période concernée, à la BHVP (Bibliothèque historique de la Ville de Paris).



<sup>33</sup> Haussmann André (1863), page 301.



Nous avons vu précédemment que cette place a été constituée à partir d'un délaissé de voirie. Les parcelles situées aux 317 à 341 et au 290 rue des Pyrénées (N° 13 à 19 du plan de remembrement, fig. 6) sont vendues par la Ville de 1880 à 1886, en même temps que la majorité des parcelles issues de l'expropriation du 15 décembre 1864. Les parcelles 13 à 16 sont achetées par Cantagrel seul, les parcelles 17 et 19 sont achetées conjointement par Bariquand et Cantagrel. Il se trouve qu'un ensemble de terrains situé en face de ces parcelles, de l'autre côté de la voie, avait pu être acquis antérieurement par Cantagrel. Dans un autre contexte, l'ensemble de ces parcelles achetées par un même propriétaire, autour d'une place, aurait pu donner lieu à la constitution d'un "lotissement" privé, ordonnancé ou non. Ces terrains restent en fait inemployés, et celui situé au 337 rue des Pyrénées (13 au plan) est mis en vente par adjudication sous la forme de deux lots le 10 mars 1896. Nous ne savons pas si ce terrain a alors trouvé un acquéreur, mais un an plus tard, le 27 avril 1897, il est à nouveau mis en vente par adjudication, avec cette fois-ci l'ensemble des parcelles que nous venons de décrire. 17 ans après la première mise en vente de ces terrains par la Ville, aucune construction ne s'y élève encore. Seule exception proche, le terrain situé au 339 (12 au plan de remembrement) est bâti d'un immeuble de sept niveaux depuis 1896. Ce terrain était l'un de ceux achetés par Cantagrel en 1880, et nous ne savons pas s'il a été revendu ou loué par lui dans l'intervalle. Les parcelles situées au 337 et au 341 font l'objet d'une nouvelle vente par adjudication le 1er juillet 1902.

Aujourd'hui le bâti est très hétéroclite sur ces parcelles pourtant redessinées par la Ville avant d'être revendues. Au numéro 317 se trouve un immeuble à rez-de-chaussée seulement. Le 331 n'a que deux niveaux construits en 1909. Cette parcelle, dont un dénommé Pinton est propriétaire, est revendue le 24 mars 1908, alors qu'il venait d'y installer le raccord à l'égout dans le but d'y construire un bâtiment de 6 étages. Son nouveau propriétaire, Bruelle (ou Brucelle), y fait alors construire ce bâtiment d'un seul étage. Le 333 est un immeuble de huit niveaux construit en 1907 par le même Pinton. Le 335 est un rez-de-chaussée, et le 337 à nouveau un immeuble de huit niveaux, élevé en 1905 par Philippon, architecte et

propriétaire de ce terrain. Quant au numéro 341, où se dresse aujourd'hui un immeuble de cinq niveaux, il a fait l'objet d'une vente au Palais de Justice le 11 juillet 1914, alors qu'un bâtiment y était en cours de construction.

L'analyse d'autres parcelles supportant des bâtiments d'un à deux niveaux seulement permet également de comprendre le rôle des anciens propriétaires de parcelles rurales se retrouvant soudain, à la suite du percement sans expropriation large, à la tête d'une propriété en bordure la nouvelle voie. Ne possédant pas les moyens de réaliser les investissements lourds nécessaires à la construction d'un immeuble de rapport, certains ont choisi d'édifier de petits édifices, avec commerce au rez-de-chaussée et logement à l'étage. Les parcelles sont alors support de bâtiments similaires à ceux édifiés sur des parcelles acquises par des acteurs individuels aux revenus modestes après faillite des spéculateurs. Comme les précédentes, les constructions élevées sur ces parcelles sont souvent de faible hauteur; elles sont réservées à l'usage privé de leur propriétaire, commerçant ou artisan, ou à de petites locations. Dans un cas où le terrain était très profond, le propriétaire l'a simplement divisé en un lotissement (Cité Leroy) supportant (encore aujourd'hui) de petites maisons particulières (actuellement très prisées !) On voit ainsi de quel façon le choix initial de ne pas exproprier beaucoup se conjugue avec la faible valeur des terrains pour entraîner la constitution de formes urbaines particulièrement atypiques pour une percée haussmannienne.

L'étude des réglementations d'urbanisme ayant suivi les premières phases d'urbanisation de la voie est également très importante. Celles-ci ont une influence non négligeable sur le bâti en bordure de la rue. C'est ainsi que l'urbanisation de la rue des Pyrénées, n'ayant pas immédiatement suivi son percement, a pu être dans certains cas "bloquée" par de nouvelles réglementations. Prenons un seul exemple, celui des parcelles "en lanière", à peu près perpendiculaires à la voie, auxquelles l'ouverture de la rue des Pyrénées offre un débouché. Ces parcelles, non immédiatement construites, ont parfois été divisées dans leur profondeur lors de ventes ultérieures (cas par exemple des n°318 et 316). L'établissement d'un prospect "de fond de parcelle" peut alors limiter la hauteur possible de la construction sur rue. Ceci ne suffit pourtant pas à réifier le paysage urbain. Lorsque la valeur des terrains devient suffisante, le simple achat de l'ensemble des parcelles considérées peut annuler l'effet de ce type de règlement d'urbanisme, et permettre la construction d'immeubles plus rentables (cas du n° 312).

### ***3.3 Conclusion de la partie 3***

Cette troisième partie a mis en évidence que la constitution d'un ensemble de voies organisées en réseau, autour de la rue des Pyrénées, est le préalable nécessaire à son urbanisation (cas de la place Gambetta). Cette mise en réseau a certes ralenti, au départ, la vente des parcelles, mais elle a aussi été nécessaire, construire autour de la place Gambetta ne devenant intéressant qu'à partir du moment où celle-ci se trouve reliée aux Portes du nouveau Paris (porte de Bagnolet, porte des Lilas) ainsi qu'au centre de la capitale (via la place de la République) par de nouvelles avenues.

Elle a également montré l'importance du rôle des spéculateurs dans la formation d'une voie. Leur intervention modifie à la fois les lieux privilégiés d'implantation des bâtiments et les rythmes de la construction. Lorsque les terrains en bordure de la rue

des Pyrénées sont mis en vente dans les années 1880, un certain nombre d'entre eux sont achetés par des spéculateurs, dont le but premier n'est pas à ce moment la construction. Nous avons montré de quelle manière la faible valeur des terrains est un obstacle à l'urbanisation. Ce contexte défavorable aux investissements "gèle" ces terrains durant une vingtaine d'années, et il faut attendre le début du XXe siècle pour que de nouveaux investisseurs s'intéressent à ces parcelles et que des immeubles "de rapport" puissent y être construits.

L'action des propriétaires riverains expropriés de la surface de leur parcelle située sur l'emprise de la voie est également importante. Leurs stratégies peuvent être extrêmement différenciées, et aboutir à la formation de paysages urbains très contrastés, selon qu'ils décident ou non de tirer parti de l'opportunité offerte par le percement de la rue des Pyrénées. Certains propriétaires construisent sur leur terrain une maison destinée à leur usage propre alors que d'autres trouvent les moyens d'édifier un immeuble de rapport, profitant ainsi du nouveau débouché offert à leur parcelle. D'autres ne construisent pas, et attendent de pouvoir revendre leur sol lorsque sa valeur aura augmenté. Certains, enfin, comme c'est le cas pour la cité Leroy, tracent sur leur parcelle tout un lotissement. Que le contexte change, et chacune de ces options peut être remise en question: que la ville s'agrandisse et se densifie, et les petites maisons seront démolies pour faire place à des immeubles plus rentables ; que le quartier subisse un embourgeoisement et les maisons seront préservées.

Nous avons également montré que ni les options premières de la planification, ni les règlements établis ensuite ne peuvent suffire à faire fonctionner une opération d'urbanisme. Le contexte préexistant et ses modifications, ainsi que l'intervention des investisseurs privés ont un rôle tout à fait déterminant dans le devenir de celle-ci. Les possibilités ouvertes par la planification ou les réglementations ne peuvent pourtant pas être négligées; elles peuvent être utilisées ou non par les investisseurs, d'où l'importance de l'accompagnement des projets par d'autres actions incitatives.

#### **4. Conclusion générale**

A l'époque haussmannienne, les interventions urbaines de l'ordre de la percée sont faites pour modifier la ville, le plus rapidement possible, et non seulement pour viabiliser quelques terrains ou relier entre eux deux monuments. L'obligation de construire dans l'année, souvent imposée aux propriétaires acheteurs d'une parcelle remembrée par la ville est là pour en témoigner.

Certaines percées, telles la rue des Pyrénées à Paris, restent pourtant, encore aujourd'hui, près d'un siècle et demi après leur ouverture, inachevées. Inachevées, c'est-à-dire: "en construction perpétuelle": au fur et à mesure que la ville et sa réglementation évoluent, ces voies continuent de se construire et de se modifier, très lentement. L'étude de cette rue a permis d'observer de quelle manière un élément urbain, produit de la planification, s'inscrit concrètement dans le territoire. Elle a mis en évidence les éléments de résistance à cette planification et les limites du rôle des planificateurs. Elle a montré, enfin, de quelle manière la percée, objet urbain, est

progressivement, sur la longue durée<sup>34</sup>, absorbée par la ville pour en devenir indissociable<sup>35</sup>, avec, toutefois, des difficultés d'évolution qu'il est important de souligner.

En effet, nous avons mis en évidence une très forte interaction dans la production de la percée entre d'un côté, des actions de planification « venues d'en haut » et de l'autre, les choix particuliers des propriétaires fonciers, « venus d'en bas ». Il s'agit d'une véritable co-production de la ville, qui fait que les rythmes de fabrication de cette voie sont lents et non linéaires. Au-delà de l'apparent raz-de-marée haussmannien, les micro-actions des anciens propriétaires partiellement expropriés ou des spéculateurs intervenant sur les terrains nouvellement créés se révèlent avoir une force considérable. Elles se combinent avec les actions publiques (elles-mêmes cadrées par la réglementation sur l'expropriation) pour fabriquer une grande variété de formes urbaines particulières. Il est donc essentiel, lorsqu'on veut comprendre les formes urbaines, de ne pas se limiter à l'étude de la planification, et ceci est vrai non seulement à l'échelle du parcellaire, mais aussi à celui du tracé d'ensemble. Le tracé de la voie est certes en principe totalement déterminé par les planificateurs.

Cependant, comme le souligne Halbwachs, "les individus chargés de décider de l'exécution de voies nouvelles, malgré leur autoritarisme, et le désir peut-être d'imprimer à leur œuvre une marque personnelle, ont du se plier aux besoins sociaux manifestés dans la ville, et leur intervention n'a porté que sur des modalités, des détails, mais n'a ni modifié, ni contrarié le jeu des forces collectives<sup>36</sup>. Nous avons ainsi montré que le tracé de la rue des Pyrénées était en germe dans les projets de plusieurs notables locaux. Nous avons vu aussi que le tracé des voies planifiées a dans certains cas été modifié avant leur achèvement, pour des raisons financières ou d'intérêt local.

La manière dont cette combinaison d'actions des uns et des autres a pour résultat les formes observées ne se comprend entièrement que lorsque l'on replace les décisions de chacun, à sa propre échelle spatiale et temporelle, dans le contexte du site d'implantation. Les actions publiques et les choix des propriétaires ne sont en effet pas les mêmes dans le centre prestigieux de la capitale et à sa périphérie ; ils dépendent également de la conjoncture économique. Ainsi les crises financières peuvent geler certains terrains, parfois pour de longues années. On constate en étudiant ces terrains que les premières années d'une opération sont capitales pour l'évolution des formes urbaines. Alors que la relation établie par l'urbanisme haussmannien entre bâti et parcellaire rend en principe facile la substitution du bâti et donc l'évolution du paysage urbain, il s'avère que les parcelles non construites dans les premières années ont ensuite du mal à évoluer (construction de bâtis proches induisant des prospects de fond de parcelle, ouvertures de jours de souffrance qui ne pourront ensuite être supprimés, etc.). La dimension réticulaire des opérations est également importante pour la rapidité de leur achèvement : dans le cas d'opérations isolées, les investisseurs privés ne se présentent qu'au moment où l'opération prend sens par rapport au reste de la ville (en y étant connectée, par exemple, par de nouvelles voiries), comme c'est le cas pour la place Gambetta, qui

---

<sup>34</sup> Braudel Fernand (1969) et aussi Fortier, Bruno (1984), p. 119 : « Cette dimension de la durée est probablement le seul « lieu » où l'on puisse observer -aux antipodes des projets phares de l'urbanisme - les savoirs-faire micro urbanistiques qui ont permis de composer avec cette réalité, de tisser entre eux ces fragments en faisant plus que les additionner ».

<sup>35</sup> Fortier Bruno, *idem*, page 112, montre que les phénomènes urbanistiques, lotissements, percements, projets spectaculaires, n'existent que dans le plan de Paris qu'il analyse (le Vasserot) qu'à l'état de traces : noyés dans une structure plus dense et difficilement déchiffrable ».

<sup>36</sup> Halbwachs, Maurice (1977), page 337.

n'est investie par les constructeurs qu'à partir du moment où elle est reliée au centre de la ville (par l'avenue de la République) et aux portes de Paris (par la rue Belgrand et l'avenue Gambetta) . Cette dernière conclusion peut être rapprochées de celles des chercheurs travaillant sur les réseaux de transport collectifs contemporains : développer aujourd'hui la ville autour des gares, comme de nombreux SCOTS<sup>37</sup> y invitent, suppose d'être capable d'appréhender finement l'articulation des échelles spatiales et temporelles que les relations entre flux de longue distance et espace local induisent<sup>38</sup>.

## Bibliographie :

### 1. Textes anciens

Alphand, dir. (1889). *Les travaux de Paris*, atlas, Paris.

des Cilleuls, André (1910). *L'administration parisienne sous la troisième République*, Paris.

Deville, Rez (1886). *Recueil des lois*, Préfecture de la Seine.

Hausmann André (1863). *Paris immobilier, notions sur les placements en immobilier dans les zones parisiennes*. Paris.

Lahure (1842). *Des portions de propriétés après alignement*, Paris, Publications administratives.

Lazare, Luis (1970). *Les quartiers de l'est de Paris et les communes suburbaines*, Paris.

Le Corbusier, Jeannenet, Pierre (1931). « Rapport sur le parcellement du sol des villes », *L'architecture vivante*, quatrième série, 1931, 29 pages de texte et 25 planches

Poëte, Marcel (1937). *Paris, son évolution créatrice, La vie urbaine*, n°40, juillet août

### 2. Ouvrages et articles contemporains

Borie, Alain, Micheloni, Pierre, Pinon, Pierre (1984, première édition 1978). *Forme et déformation des objets architecturaux et urbains*, 200 p.

Boudon, Françoise, Chastel, André, Couzy, Hélène, Hamont Françoise (1977). *Système de l'architecture urbaine, le quartier des halles à Paris*, CNRS, atlas.

Bowie, Karen (dir) (2001), *La modernité avant Haussmann, formes de l'espace urbain à Paris, 1801-1853*, éditions recherches

Castex, J. Depaule, J.C., Panerai, P, (1977) *Formes urbaines, de l'ilot à la barre*, Dunod.

Darin, Mickaël (1981). *La grande percée*, Ecole d'architecture de Nantes

Darin, Mickaël (1989). *Immeubles du boulevard Saint-Germain*, Ecole d'architecture de Nantes

Fortier, Bruno (1984) *Un atlas des tracés parisiens, L'idée de la ville*, Picard

Gaudin, Jean-Louis (1985). *L'avenir en plan*, Champ Vallon.

Halbwachs, Maurice (1977) *Les expropriations et le prix des terrains à Paris (1860-1900)*, Paris, Société Nouvelle de Librairie et d'Édition.

Harouel, Jean Louis (1982). *Histoire de l'urbanisme*, "que sais-je", n°1892, PUF, 128p

Jacquemet Gérard, extrait des *Cahiers d'histoire*, « Spéculation et spéculateurs dans l'immobilier parisien à la fin du XIXe siècle » (non daté, cote Bibliothèque administrative de la Ville de Paris : Br 13264).

Loyer, François (1987). *Paris XIXe siècle, l'immeuble et la rue*, Hazan

Lucan Jacques (1980). *Les cahiers de la recherche architecturale*, n°5, mars, pp.104-111..

Pinon, Pierre (2002). *Atlas du Paris haussmannien*, Paris, Parigramme, 212p.

Treuttel J.J., Garcia J.C., Treuttel J. (1996). *De l'espace libre à l'espace public*, Paris, PCA, 170p.

Zembri Pierre (1997), *Aménagement du territoire et transport : un bilan critique de la production intellectuelle des années 1990*, GDR "Réseaux"/CNRS

---

<sup>37</sup> Schémas de COhérence Territoriale, qui ont remplacé les schémas directeurs depuis la loi « Solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000.

<sup>38</sup> Voir pour une synthèse : Zembri Pierre (1997).

## Liste des figures.

*Figure 1.* Vue du paysage atypique de la rue des Pyrénées.

*Figure 2 :* Chronologie des percements de voies réalisée de 1864 à 1871, en relation avec la rue des Pyrénées, dans les 19° et 20° arrondissements.

*Figure 3 :* Chronologie des percements de voies réalisée de 1871 à 1889, en relation avec la rue des Pyrénées, dans les 19° et 20° arrondissements.

*Figure 4 :* Emprise des expropriations (jury du 15 décembre 1864).

*Figure 5 :* Vue des immeubles situés entre la rue des Pyrénées et la rue des Cascades.

*Figure 6 :* Le parcellaire remembré.

*Figure 7 :* La place du Guignier, façade Nord-Est.

*Figure 8 :* La place du Guignier, façade Nord-Est.