



**HAL**  
open science

# ARCHITECTURE DE LA VILLE ET RÉGLEMENTATION URBAINE NANTES, LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Gilles Bienvenu

► **To cite this version:**

Gilles Bienvenu. ARCHITECTURE DE LA VILLE ET RÉGLEMENTATION URBAINE NANTES, LE CADRE RÉGLEMENTAIRE. [Rapport de recherche] Ministère de la Culture et de la Communication - Direction du patrimoine. 2002, pp.73. hal-01868721

**HAL Id: hal-01868721**

**<https://hal.science/hal-01868721>**

Submitted on 5 Sep 2018

**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.

**ARCHITECTURE DE LA VILLE  
ET  
RÉGLEMENTATION URBAINE  
NANTES, LE CADRE RÉGLEMENTAIRE**

**GILLES BIENVENU  
ÉCOLE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
étude pour la direction du patrimoine, ministère de la culture et de la communication  
1989/2002**

Ce document reprend les éléments d'une étude intitulée

***La mise en œuvre de la réglementation urbaine dans l'architecture de la ville,***

effectuée pour la Direction du Patrimoine du Ministère de la Culture, de la Communication, des Grands Travaux et du Bicentenaire, sous-direction de l'Inventaire général (contrat n° 87 34 20 037) et achevée en décembre 1989.

Le texte a été légèrement modifié et complété pour la présente version (2002) ; quelques renvois bibliographiques ont été ajoutés.

Les résultats de l'étude ont été exploités dans l'exposition *P.O.S. Scriptum* réalisée par l'ARDEPA (Association Régionale pour la Diffusion et la Promotion de l'Architecture) pour la Ville de Nantes, présentée à Nantes du 17 novembre 1990 au 20 janvier 1991, et dans la publication *P.O.S. Scriptum, du texte à la forme. La ville construite. Nantes, XVI<sup>e</sup> – XX<sup>e</sup> siècle*, ARDEPA-Ville de Nantes, 1991.

## SOMMAIRE

INTRODUCTION	page 5
I - LE CONTENU DE LA RÉGLEMENTATION	page 7
1/ La prohibition des saillies, ou leur normalisation	page 7
2/ La question de la sûreté	page 19
3/ Le gabarit	page 28
4/ Hygiène et salubrité	page 34
5/ Ordonnances architecturales et esthétique urbaine	page 38
II – LA QUESTION DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL	page 43
1/ Les usances des Ville, Fauxbourgs et Comté de Nantes	page 43
2/ Le règlement de la Police de Nantes de 1696	page 46
3/ L'ordonnance des trésoriers de France généraux des finances, grands voyers en Bretagne de 1705	page 49
4/ Le règlement de police du 6 juin 1743	page 50
5/ La demande d'un règlement général au XIX <sup>e</sup> siècle	page 52
6/ Le rapport des droits de voirie au règlement	page 56
III – LE CONTRÔLE DE L'APPLICATION DE LA RÉGLEMENTATION URBAINE	page 59
1/ Contrôle à priori, contrôle à posteriori	page 60
2/ La clarification des règlements généraux	page 64
IV – LES ARCHITECTES NANTAIS ET LA RÉGLEMENTATION URBAINE	page 67



## INTRODUCTION

Commodité des communications et sûreté publique : c'est d'abord sur ces deux thèmes que va s'élaborer la réglementation de la construction.

A Nantes comme à Paris ou dans bien d'autres villes de France, aux textes de portée générale comme l'ordonnance d'Orléans de 1560 ou l'édit royal de 1607, vont s'ajouter des décisions de justice, arrêts, ordonnances, règlements de police... qui, peu à peu, vont s'autonomiser en une réglementation urbaine générale, à la fois outil de gestion quotidienne de la ville et processus de normalisation du bâti. Le contenu de cette réglementation urbaine reposera sur cinq points fondamentaux qui sont pris en compte au fur et à mesure que le besoin s'en fait sentir, dans une gestion urbaine qui vise à rationaliser la ville dans sa perception comme dans son usage.

La recherche d'une meilleure circulation dans la ville va dans un premier temps s'exprimer dans la quête de l'**alignement**, lutte contre les saillies des bâtiments eux-mêmes sur leurs voisins et lutte contre les éléments en saillie sur ces bâtiments, saillies rapportées ou saillies des éléments d'architecture. Lutter contre les saillies, cela peut être les interdire purement et simplement, cela peut être aussi, lorsqu'elles tiennent trop aux usages, lorsque au delà de la gêne qu'elles causent, on leur reconnaît par ailleurs une utilité, vouloir les contraindre dans des limites qui satisferaient toutes les parties. C'est alors la normalisation des saillies. Un autre moyen sera la taxation des saillies après que la loi du 18 juillet 1837 ait mis les droits de voirie au nombre des ressources communales ordinaires.

Si l'amélioration des conditions de circulation et la lutte contre les encombrements des rues participent aux préoccupations de **sécurité** – ou plus proprement de **sûreté** –, c'est surtout dans la lutte contre l'incendie que va se manifester ce dernier souci, avec des prescriptions concernant les matériaux et certains dispositifs constructifs, prescriptions qui s'appliqueront bientôt à la solidité des matériaux.

Comme la normalisation des saillies, la limitation en hauteur des bâtiments et la création de **gabarits** réglementaires contribuent à former les profils des rues nantaises à partir de la fin du Second Empire où pour la première fois à Nantes on prend de telles mesures, alors qu'elles régissent la construction parisienne depuis 1784. Ces règles de gabarit tendent à l'**hygiène** et à la **salubrité**. Peu à peu l'hygiénisme prendra le pas sur le désir sécuritaire dans la réglementation, jusqu'au XX<sup>e</sup> siècle où des règlements sanitaires comprendront d'importantes subdivisions sur la construction des habitations. Le domaine des prescriptions qui ne touchait à l'origine que la surface du pourtour de l'îlot, l'interface entre bâtiment privé et espace public, a désormais totalement atteint le cœur de l'îlot.

La cohérence de l'ensemble des mesures peut être recherchée dans l'**ordonnance** architecturale. Ces disciplines urbaines sont surtout la marque du XVIII<sup>e</sup> siècle et de l'intervention des architectes-voyers sur la ville. Elles réapparaîtront dans les préoccupations d'esthétique urbaine de l'entre-deux-guerres.

Mais c'est surtout sur l'élaboration de règlements généraux qui rassembleraient toutes les circonstances que l'on compte pour la réforme en surface d'abord, puis en profondeur de la ville. Plus on avance vers la période la plus récente, plus l'articulation entre la réglementation générale et le plan d'urbanisme sera évidente, de même que la mise en relation des différents règlements. Ainsi le plan de reconstruction et d'aménagement après la seconde guerre mondiale s'appuie-t-il sur un programme d'aménagement dont les règlements sanitaire et de voirie forment les règlements d'application.

Au fur et à mesure que s'étend le champ de la réglementation, s'étend celui du contrôle, en terme de police ou en terme de planification, ce qui pose le problème des limites d'exercice du contrôle (du dehors au dedans, du général au particulier) et de la qualification des personnes ou des organismes qui vont être appelés à l'exercer, en particulier le service de voirie de la ville, ainsi que le rapport au contrôle de ceux qui vont être amenés à appliquer la réglementation dans leur production professionnelle, particulièrement l'institution locale des architectes également appelée en consultation dans les périodes d'élaboration de cette réglementation.

La mise en place du cadre de la réglementation à Nantes, contenu de la réglementation urbaine, modalités d'élaboration et modalités d'application, se prolonge dans l'étude de son incidence de sur l'architecture de la ville. Cet aspect a notamment été mis en valeur dans l'exposition *P.O.S. Scriptum* et la publication qui l'a prolongée : *Du texte à la forme ; Nantes, la ville construite, XVI<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècle*<sup>1</sup>.

Le champ chronologique couvert par cette étude s'étend jusqu'au milieu du XX<sup>e</sup> siècle. Le champ géographique en est la ville de Nantes. Mais l'étude se veut autre qu'une monographie locale. Cette ville est prise ici comme un exemple : exemple à double titre

- comme une ville de province, une grande ville de province, la sixième ou la septième au cours des XVIII<sup>e</sup>, XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles en nombre d'habitants, qui a assez tôt dans son histoire eu à traiter son fonctionnement et sa croissance par la réglementation et qui a suivi en cela la voie ordinaire des villes de France ;
- mais également comme une ville qui a très tôt tenté de maîtriser et de contrôler son évolution, constituant dès le XVIII<sup>e</sup> siècle des services chargés de la voirie, des travaux publics et des travaux d'architecture, développant des plans généraux d'urbanisme et recourant à des personnalités averties et compétentes.

---

<sup>1</sup> Gilles Bienvenu, Françoise Lelièvre et alii, *P.O.S. Scriptum, du texte à la forme. La ville construite, Nantes, XVI<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècle*, ARDEPA-Ville de Nantes, 1991.

## I- LE CONTENU DE LA RÉGLEMENTATION

Construire en ville n'est pas neutre. L'urbanité ne peut se passer de règles, règles du jeu que chacun est appelé à respecter, ou règlements que fonde la solidarité urbaine. « La liberté consiste à pouvoir faire tout ce qui ne nuit pas à autrui » proclamera l'article 4 de la *Déclaration des Droits de l'Homme et du citoyen* de 1789. Reste ensuite à définir ce qui peut être nuisance pour autrui... En ville, c'est souvent la tension entre règle commune et résistance individuelle au règlement qui, source de singularité, enrichit les paysages urbains. Que la tendance dominante, esthétique ou philosophique, soit au classicisme ou au romantisme, au communautaire ou à l'individuel, à la rigueur machinique ou à l'aléatoire, quelque forme de modernité qu'elle emprunte, la règle urbaine s'impose comme fondement d'une possibilité de vie en commun sur un territoire. Le règlement qui l'exprime varie dans son emprise et ses objectifs en raison des évolutions historiques.

### 1/ La prohibition des saillies, ou leur normalisation

À Nantes comme en toute ville, la réglementation urbaine s'intéresse d'abord au lissage des rues. Il s'agit de ce qu'on nomme **alignement** et du long combat pour la libération de l'espace public, sous forme dans un premier temps de mesures individuelles et ponctuelles prises pour lutter contre l'empiètement sur la voie publique de tel ou tel propriétaire.

Les archives abondent de ces affaires. On peut ainsi citer un mandement du duc de Bretagne François II, par lequel deux particuliers, habitants de Nantes, se voient contraints en 1482 « de retirer les seuils de leurs maisons à l'alignement des autres pour eslargir le passage »<sup>2</sup>. Du XVI<sup>e</sup> au XVIII<sup>e</sup> siècle, alors même que les interdictions, toujours sans effet semble-t-il et continuellement réitérées, des seuils, *accoudouërs* de boutiques, trappes de cave, auvents, enseignes et tous autres objets en saillie font place à la fixation de maxima de saillie autorisée, selon la largeur des voies, pour celles que l'usage semble légitimer au-delà des interdictions prononcées en audiences de police, de multiples interventions cherchent à débarrasser les rues et les ponts des échoppes et étalages des marchands et artisans qui obstruent le passage. Ici, deux textes à titre d'illustration, qui, outre l'information qu'il apportent sur la lutte contre l'encombrement des rues, donnent une bonne image des pratiques de la ville ancienne : une ordonnance de police en date du 1<sup>er</sup> février 1571 par laquelle il est ordonné « de débarrasser incontinent les rues des encombrements, étalages (...) qui les rétrécissent au point que deux personnes ont peine à y passer l'une

---

<sup>2</sup> Archives municipales de Nantes (AMN), CC 99. Cité par Michel Le Mené in « La Construction à Nantes au xv<sup>e</sup> siècle », *Annales de Bretagne*, 1961.



près de l'autre »<sup>3</sup>, une seconde du 11 septembre 1779 qui fait « défense à toutes personnes, Marchands, Colporteurs, Revendeurs, Revendeuses, Jardiniers, Fruitières, Laitières et Habitants de la Campagne, étaler et exposer en vente aucune marchandise dans les rues ; et à tous propriétaires et locataires de se tenir assis avec leurs enfants sur des chaises ou autres sièges, dans les rues, sur les ponts, et sur toutes autres voies publiques, au devant de leurs maisons et boutiques, et d'y laisser vaguer leurs enfants, particulièrement ceux qui sont au dessous de l'âge de dix ans »<sup>4</sup>.

La lutte contre les encombrements temporaires est hors de notre sujet, quoiqu'elle parte d'un même souci d'assurer une circulation facile que la prohibition des saillies des maisons. C'est avec les plans généraux, plans d'embellissement au XVIII<sup>e</sup> siècle, plans d'alignement au XIX<sup>e</sup> siècle, que les pouvoirs publics se doteront d'outils à long terme pour réduire ces « plis et coudes » que condamnait l'édit de 1607.

La dimension esthétique sera affirmée dans les premières décennies du XVIII<sup>e</sup> siècle : lorsqu'en 1721 on publie à nouveau des textes antérieurs, énumérant une liste non limitative de vingt-neuf espèces de saillies prohibées, il s'agit note-t-on d'« établir le bon ordre de police et l'alignement des maisons » et de « conserver la beauté des rues et voies publiques »<sup>5</sup>. Encore faut-il interroger le terme « beauté » qui, à l'époque, culture classique oblige, comporte sa part de respect de la régularité intrinsèque de la nature.

L'alignement s'opère généralement par réduction de saillies ou rescindement des maisons. La procédure sera à l'origine de nombreuses polémiques sous la Restauration et sous la Monarchie de Juillet, à propos de l'élaboration des plans d'alignements prescrits par l'article 52 de la loi du 16 septembre 1807 et lors de leur mise en application, quand le dix-septième article de la Déclaration des Droits de l'Homme de 1789 a sacralisé la propriété individuelle<sup>6</sup> et que le Code Civil en a fait la base du nouvel édifice social<sup>7</sup>. Elle procède aussi par avancement de maisons. Lorsqu'en 1724 on engage les travaux d'aménagement du quai de la Fosse, ce n'est pas par rescindement qu'on établit l'alignement mais par avancement jusqu'au nouvel alignement défini des maisons en retrait. Dans son approbation du jugement de la Police de Nantes en date du 4 mai 1724, le Maréchal d'Estrées, Gouverneur de Bretagne, pouvait noter : « Rien n'est plus convenable et a toujours été mon idée pour embellir un quartier qui est déjà non seulement le plus beau de la ville de Nantes, mais que l'on peut dire le plus beau qui soit dans aucune ville du Royaume »<sup>8</sup>. Gérard Mellier, Maire de Nantes de 1720 à 1729 et subdélégué de l'Intendant, était un magistrat spécialiste des problèmes de voirie. Grand voyer en Bretagne, Trésorier de France Général des

<sup>3</sup> Archives municipales de Nantes FF 45.

<sup>4</sup> AMN, FF 95.

<sup>5</sup> Extrait des Registres du Greffe de la Police de Nantes, 6 février 1721. AMN, DD 301.

<sup>6</sup> Article XVIII : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique légalement constatée l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. »

<sup>7</sup> Article 544 : « La propriété est le droit de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. » Article 545 : « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité. »

<sup>8</sup> Approbation du 30 juin 1724 reproduite dans le *Recueil des arrests, ordonnances, règlements et délibérations expédiées pendant la Mairie de M. Mellier*, Nantes 1730.

Finances en Bretagne, il publie en 1709 un traité du droit de voirie dans lequel, après avoir prouvé longuement que la connaissance de ce droit revenait aux Trésoriers de France, plaider *pro domo*, il traite des *Bâtimens et des saillies des Maisons dans les rues et voies publiques* : « Dans les derniers siècles nos Roys ont eu autant de zèle pour l'embellissement des villes, qui consiste dans la construction des Bâtimens en ligne droite : pour y parvenir on a créé l'Office de Grand Voyer, avec le pouvoir de donner les alignemens et de faire retrancher les saillies, afin d'établir une symétrie, d'une manière qu'une rue entière ne paraisse qu'une maison... »<sup>9</sup>.

La symétrie dont parle ici Mellier consiste en ce que d'Aviler appelle symétrie uniforme, c'est-à-dire « celle dont l'ordonnance règne d'une même manière dans un pourtour », contrairement à la symétrie respectueuse, « celle dont les côtes opposées sont pareils entr'eux »<sup>10</sup>.

Cet idéal d'esthétique urbaine que le cumul de fonctions de Mellier, maire, représentant de l'Intendant et juge de la voirie, va lui permettre de s'efforcer de mettre en œuvre au cours de son mandat municipal interrompu par son décès, est à l'origine de son action régulatrice sur la ville de Nantes. Désireux de disposer des outils de maîtrise urbaine nécessaires à cette action, il rassemble en 1723 en recueil l'ensemble des ordonnances de la Police de Nantes rendues jusqu'à ce jour, ordonnances dont une bonne part concerne la voie publique. Il y fait même figurer le règlement du 8 mars 1696 établi par la police de Nantes « concernant la construction des maisons de ladite ville » dont nous parlerons plus loin, quoiqu'en 1706 avant de devenir maire de Nantes, il se soit élevé contre ce qu'il prenait pour une intrusion des officiers de police dans son domaine et avait obtenu du Parlement de Bretagne un arrêt attribuant aux Trésoriers de France seuls la connaissance du droit de voirie. Soucieux plus tard d'une gestion municipale efficace, il s'appuie sur ce texte de lutte contre les saillies, ainsi que sur les textes à portée nationale et sur sa propre ordonnance du 4 juillet 1705 prise en tant que Trésorier de France Général des Finances et Grand Voyer en Bretagne. Ces débats rendent compte de la complexité de l'édifice judiciaire d'Ancien Régime, où les querelles de compétence entravaient souvent la marche des affaires<sup>11</sup>. Maire de Nantes, Mellier obtiendra en 1722 l'autorisation du gouverneur de la province de réunir au corps de ville tous les offices de police, tentative de simplification qui se heurte aux prérogatives de la Prévôté<sup>12</sup>... Les juges de police ne sont cependant plus contestés dans le rôle lorsqu'ils s'occupent d'affaires de voirie.

Cette magistrature de Mellier (1720-1729) marque la première période d'extension concertée et contrôlée de la ville hors les murs, avec l'aménagement de la Motte Saint-Pierre à l'est, la création du lotissement de l'île Feydeau sous les murs de la ville et à l'ouest le lotissement de Chézine et l'embellissement du quai de

<sup>9</sup> Gérard Mellier, *Traité du Droit de voirie, contenant un recueil des Edits, Déclarations, Arrests et Règlements qui ont attribué la connaissance de ce droit aux Trésoriers de France Généraux des Finances*, Paris 1709.

<sup>10</sup> Augustin Charles d'Aviler, *Explication des termes d'architecture*, tome 2 du *Cours d'Architecture*. Édition de 1710.

<sup>11</sup> Sur cette question, voir le Titre XV du Tome IV du *Traité de la Police* de Delamare (« De la Jurisdiction de la Voirie ») par Le Cler du Brillet, Paris, Herissant, 1738.

<sup>12</sup> Voir Guy Saupin, *Nantes au XVII<sup>e</sup> siècle, vie politique et société urbaine*, Presses Universitaires de Rennes, 1996, p. 51. Ouvrage publié après la rédaction initiale de ce travail.

la Fosse. Dans ces opérations, l'idéal de régularité pourra être mis en œuvre par l'ingénieur de la ville, Jacques Goubert et par l'Ingénieur du Roi en chef à Nantes, David de Lafond, qui y est affecté en 1721<sup>13</sup>.

L'alignement concerne aussi la ville intra-muros, des retranchements de maisons sont imposés dans la traversée de la ville<sup>14</sup>, mais également l'alignement et le remplissage des tissus urbains constitués. Une nouvelle jurisprudence dans cette ville contraint les propriétaires de maisons incendiées ou ruinées à les reconstruire, faute de quoi les emplacements et matériaux seraient mis en adjudication, à charge pour les acquéreurs de reconstruire incessamment<sup>15</sup>. Cette mesure de police est destinée à faire disparaître les vides incontrôlés et les ruines dangereuses en même temps qu'elle assurerait la beauté de la ville.

Cependant si ces mesures telles qu'elles sont appliquées paraissent neuves au XVIII<sup>e</sup> siècle, elles s'appuient sur un droit beaucoup plus ancien, sur les usances de la ville de Nantes qui dans leur article 19 disposent que « qui bâtit ou refait de pied maison de nouveau, doit la bâtir à **plomb et à la ligne** sans aucune saillie. Et s'il ne rebâtit dès le pied, doit **tenir à plomb** depuis l'étage ou il réédifie ». Ce texte codifié en 1539 lors de la réformation de la Coutume de Bretagne à laquelle il est annexé, consacrait cet usage de l'alignement horizontal, mais aussi vertical, s'attaquant à toute saillie en encorbellement.

En 1738, le continuateur du *Traité de la Police* de Delamare cite dans le tome IV, *De la voirie*, au titre IX, *de la liberté et de la commodité de la voie publique*, chapitre 1 : *des saillies et avances sur rues*, les coutumes des provinces de France qui proscrivaient les saillies : celle du Nivernais en ses articles 23, 24 et 25, celle de Bretagne en son article 722, soit l'article 19 des usances de Nantes qu'il donne in extenso, et celle d'Abbeville en son article 24. Les autres coutumes n'en soufflent mot, dit-il, ce qui ferait ici de Nantes un cas particulier dans l'ancienne France. Mais il omet pour la coutume de Bretagne les usances

---

<sup>13</sup> Le Maréchal d'Estrées, Gouverneur de Nantes, écrivait le 15 juillet 1721 à Gérard Mellier : « J'ai obtenu, Monsieur, qu'il y eut un Ingénieur affecté à Nantes pour les fortifications du Château et de la Ville, lequel y fit sa résidence actuelle, une Ville de cette importance méritait bien d'avoir un Ingénieur qui en fit sa principale occupation, Monsieur de Lafond qui a été choisi par Monsieur d'Asfeld comme un des meilleurs que le roi entretient, et me l'a donné pour me faire plaisir ; je vous prie d'avoir pour lui tous les égards qu'il mérite, dans toutes les choses qui dépendront de vous. Il entend non seulement parfaitement bien les fortifications, mais il est également versé pour ce qui regarde l'architecture civile. Vous me ferez plaisir de l'employer préférablement à tout autre... » In : *Recueil des arrests, ordonnances...*, t. I, p. 229. Sur les positions relatives de Goubert et Lafond, voir le catalogue de l'exposition *Jacques V Gabriel, un architecte du roi dans les grandes villes de la façade atlantique (1720-1750)*, Nantes, Musée du Château des ducs de Bretagne, 2002. Ouvrage publié après la rédaction initiale de ce travail.

<sup>14</sup> Comme cet *Arrest du Conseil d'État du Roi* du 2 juin 1722, faisant référence à la *délibération de la Ville et Communauté de Nantes* du 22 décembre 1720, « qui ordonne plusieurs réductions de Maisons de la Rue Saint-Saturnin de Nantes à l'effet de rendre le passage praticable aux charrettes et carrosses, et autres voitures, sans incommoder les passants ».

<sup>15</sup> *Arrest du Conseil d'État du Roy* du 20 juillet 1728 faisant suite à la délibération des Maire et Échevins du 30 juin 1728. « M. de Brou m'a fait l'honneur de me charger de l'exécution de cet arrest qui établit dans cette ville une jurisprudence inconnue et néanmoins très utile pour le peuple et pour l'embellissement de Nantes ; on n'avait jamais osé l'entreprendre, ou plutôt on n'y avait jamais pensé (...) par le peu de goût qu'on y avait autrefois pour le bâtiment », écrivait Gérard Mellier le 13 août 1728 à M. de Valincourt, secrétaire du Gouverneur de Bretagne. AMN, DD 301. L'intendant de la Tour se montre dans une lettre à Mellier du 21 septembre 1728 très satisfait : « C'est une très bonne police, Monsieur, que celle que vous avez fait approuver pour le remplacement des maisons incendiées. Les propriétaires ne pourraient s'en plaindre puisqu'ils ont la liberté, de les rétablir, ou de disposer de leur terrain pendant le délai qui leur est accordé par cet arrest ». In : *Recueil des Arrests, ordonnances...*

de Rennes qui prohibent également les saillies, et il peut en avoir laissé d'autres de côté. On ne saurait donc en tirer de conclusions certaines sur l'originalité des usances de Nantes à cet égard.

La suite du chapitre est consacré au cas de Paris, avec le règlement du Parlement du 5 juillet 1508 qui, interdisant de faire de nouvelles saillies, avalise celles qui existent ; après évocation de l'ordonnance des capitouls de Toulouse du 25 mai 1541 qui enjoint les propriétaires de détruire sous un mois les saillies de leurs maisons en cette ville, Le Cler du Brillet cite la déclaration du roi Henri III du 14 mai 1554 qui ordonne la suppression des saillies et des bâtiments avancés sur les rues de Paris. Avec l'ordonnance d'Orléans signée par Charles IX en 1560, c'est à toutes les villes du royaume que vont devoir s'appliquer les mesures de réformation des saillies (article XCVI). Cette base juridique établie, ce sera aux autorités de chaque ville de prendre les mesures d'application nécessaires (article XCVII)<sup>16</sup>. Dans la suite de ce chapitre de la continuation du *Traité de la Police*, les textes cités concernent l'application de ces mesures sur la ville de Paris jusqu'à la fin du XVII<sup>e</sup> siècle (ce volume est publié en 1738).

D'abord réservée aux reconstructions par lesquelles s'assure la modernisation de la ville, la lutte contre les encorbellements va faire à Nantes l'objet, toujours sous la mairie de Mellier, de mesures coercitives envers des propriétaires de maisons qui au début des années 1720 sont « tenus de démolir incessamment les saillies en forme de lanternes et de les réduire à l'alignement et au niveau des maisons voisines »<sup>17</sup>. De la délibération des Maire et Échevins de Nantes du 26 septembre 1720 à la dernière ordonnance de l'Intendant à ce sujet datée du 7 août 1722, il aura fallu deux ans pour débarrasser la Fosse et le Port au Vin de ces « saillies en forme de lanterne qui ne sont construites qu'avec bois et terrasses couvertes d'ardoises ce qui cause non seulement une grande difformité dans la dite Fosse, mais encore elle empêche plusieurs propriétaires de maisons voisines de bâtir des maisons neuves de crainte d'avoir leurs vues offusquées par ces sortes de saillies ou avancées qui sont (avancées) de deux à trois pieds et même jusqu'à plus de cinq pieds, dont la plupart menacent ruine.. »<sup>18</sup>. On voit que ces structures avancées accrochées aux faces des maisons pouvaient dépasser 1,50 m d'épaisseur, en porte-à-faux au-dessus de la rue. Le terme *terrasse* désigne ici un mélange de terre et de végétaux, foin ou paille, nommé *torchis* ailleurs.

Un exemplaire imprimé de l'arrêt du Conseil d'État du Roy du 16 octobre suivant consacrant les mesures autoritaires prises par la Communauté de ville porte en note manuscrite : « Ce retranchement a rapport au

<sup>16</sup> L'article XCVI de l'ordonnance d'Orléans porte que les propriétaires seront tenus d'abattre les saillies de leurs maisons et que les murs de face seront construits solidement : « Tous Propriétaires de maisons et bâtimens es Ville de notre Royaume, seront tenus et contraints par les Juges des lieux, abattre et retrancher à leurs dépens les saillies desdites maisons aboutissans sur rue, et ce, dedans ans pour tout délai, sans espérance de prolongation. Et ne pourront être refaites ni bâties, ni pareillement les murs des maisons qui sont sur rue publique, d'autre matières que de pierres de taille, briques, ou maçonnerie de maison, ou pierre. Et en cas de négligence de la part desdits Propriétaires, leurs maisons seront saisies pour des deniers qui proviendront des deniers qui proviendront des louages ou ventes d'icelles, être réédifiées et bâties ». Avec l'article XCVII, Charles IX enjoint aux juges, maires, échevins et conseillers des villes de « tenir la main à cette décoration et bien public de nos villes ».

<sup>17</sup> AMN, DD 301. *Ibidem* BB 73.

<sup>18</sup> AMN, BB 73. Rapport de Mellier du 26 septembre 1720. Deux à trois pieds = 65 à 97 cm ; cinq pieds = 1,62 m.

feu parce que ces lanternes sont construites de bois et de terrasses qui étant susceptibles de feu peuvent le communiquer aux maisons voisines ».

L'argument esthétique n'est pas suffisant, il faut appuyer la décision par un argument sécuritaire. Ces lanternes, cages vitrées en encorbellement bâties à pans de bois avec remplissage de torchis, disparaîtront du paysage urbain pour ne réapparaître qu'à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle sous la forme de ces *bow-windows* que la réglementation d'alors normalisera, simples structures légères dans un premier temps de métal ou de bois fermées de verre, avant d'être bâties en pierre de taille appareillée ou d'exploiter les possibilités du béton armé.

Au XVIII<sup>e</sup> siècle, la tendance est plutôt à la prohibition de toute saillie, et on en dresse la liste ce qui permet de concevoir l'aspect que présentait la rue d'alors : Mellier les énumère en 1709 dans son traité du droit de voirie, avant de donner une définition de chacune d'elles<sup>19</sup> :

« Les Saillies sont des parties de Bâtimens qui avancent sur la rüe, & qui ne sont pas à plomb sur les fondemens. »

« Les différentes espèces de Saillies sont les Eviers, les Bornes, les Montoirs, les Chassis, les Montres & Etalages, les Enseignes, les Marches, les Seüils des Portes, Croisées, ouvertures des Caves, Echoppes & Abajours, Balcons, Cintres, Travaux de Maréchaux, les Pieux, les Etays & les Jardins ou Terreaux qui sont attachés aux fenêtres, les Contrevents, Etablis, Comptoirs, Etaux, Dosedânes, Platfonds, Auvents, Jambes de force<sup>20</sup>. »

Toutes ces saillies énumérées que l'ordonnance du 4 juillet 1705 des Trésoriers de France Généraux des Finances et Grands Voyers en Bretagne s'attachait à faire supprimer ou à faire réduire, apparaissent pour la plupart comme des éléments rapportés en façade, voire à une occupation précaire de l'espace public. Même les balcons saillants, souvent constitués au début du XVIII<sup>e</sup> siècle d'un plancher de bois porté par des consoles de fer ne sont pas, dans les constructions en pierre, architectoniquement liés au plan de façade. Les saillies architectoniques condamnées sont quant à elles liées au mode constructif désormais obsolète du pan de bois.

S'appuyant sur l'usage de Nantes (article 19) et les ordonnance et édit royaux de 1560 et 1607, le XVII<sup>e</sup> siècle avait produit quelques textes tendant à libérer le passage pour les carrosses, charrettes et cavaliers et à assurer leur sûreté, comme celui de 1634 qui condamne les trappes des caves établies dans le pavé et les *accoudouërs* des boutiques<sup>21</sup>, ou celui de 1675 qui s'attaque « aux marches, auvents, étaux de boutiques, ballets, enseignes et autres choses qui causent de l'embarras dans les rues » et ordonne la suppression des « montres et étalages ». Pour les marches, étaux [étals], ballets et enseignes, des maxima sont fixés en saillie et des minima de hauteur d'implantation pour les saillies en encorbellement.

<sup>19</sup> Voir volume 1 p. 23.

<sup>20</sup> Gérard Mellier, *op. cit.*

<sup>21</sup> Arrêt du Parlement de Bretagne du 17 août 1634.

Ainsi les marches ne pourront dépasser un pied (32,5 cm), norme reprise en 1741<sup>22</sup>, les étaux (d'après Mellier, *op.cit.* : « petites boutiques fixes et quelques fois portatives où on étale et où on vend de la chair, du poisson, des fruits et autres menues denrées ») sont également limités à un pied, norme reprise en 1741 et rappelée en 1763<sup>23</sup>. Les ballets (auvents)<sup>24</sup> doivent rester inférieurs à 3 pieds de saillie (97,4 cm) et être placés au-dessus d'une hauteur limite de 12 pieds (3,90 m), norme rappelée en 1741. Le terme *ballet*, associé en 1741 à celui de *haut-vent*, disparaîtra par la suite de la réglementation au profit de ce dernier. Au XIX<sup>e</sup> siècle, la normalisation s'attache aux bannes et tentes.

Les enseignes sont sans discontinuité présentes dans la réglementation à partir de 1675, selon des normes plus restrictives que les ballets : un empiètement maximum de 2 pieds et demi (81 cm) et une hauteur d'implantation minimum de 15 pieds au dessus du sol de la rue (4,87 m). Dans leur ordonnance du 4 juillet 1705 sur la voirie de Nantes, les Trésoriers de France Généraux des Finances en Bretagne<sup>25</sup> prennent le problème différemment et fixent non plus des seuils, mais des cotes que toutes les enseignes de Nantes devront respecter, cotes qui donnent non seulement la hauteur d'implantation des enseignes (15 pieds) et leur saillie, mais aussi l'écartement de la façade (2 pieds) ainsi que la dimension des tableaux eux-mêmes (18 pouces de haut sur 12 pouces, soit 47 cm x 32 cm) « & seront les dites Enseignes rangées sur une même ligne, autant que faire se pourra » poursuit Mellier, auteur de l'ordonnance, dont on connaît l'inclination pour l'alignement. C'est là le seul règlement qui fixe non pas un seuil à ne pas dépasser, en matière de saillie, ou une limite inférieure en matière sanitaire, mais une norme à appliquer dans tous les cas. La mesure est **d'ordre esthétique**. Elle peut être rapportée à la lutte qu'entreprendra Mellier dans les années 1720 contre les encorbellements en bois des maisons de la Fosse qui *offusquent* la vue des maisons voisines (c'est-à-dire qui interceptent le regard comme ils interceptent la lumière). Le texte de Mellier laissait huit jours aux tenants de boutiques pour mettre leurs enseignes aux normes. Il serait difficile de juger de l'application de cette mesure, d'autant que l'ordonnance de 1705 est prise par Mellier pour contrer les juges de Police de Nantes qui avaient en 1696 pris un règlement concernant la construction des maisons de la ville de Nantes, alors qu'il estimait que seuls les Trésoriers de France pouvaient connaître de la voirie. L'ordonnance de 1705 n'est jamais citée en référence dans les règlements ou ordonnances ultérieures, même quand Mellier occupe le fauteuil de maire, à l'inverse du règlement de 1696, et autres textes émanant de la police de Nantes qui a depuis été réunie à la mairie.

<sup>22</sup> Audience de police du 20 juillet 1741. Voir volume 1 p. 46.

<sup>23</sup> Audience de police du 1<sup>er</sup> décembre 1763. Voir volume 1 p. 53.

<sup>24</sup> Cette espèce de saillie ne figure pas dans la nomenclature de Mellier, mais il l'assimile dans son ordonnance aux auvents, « vulgairement appelés ballets ».

<sup>25</sup> Ordonnance du 4 juillet 1705, article VII. Mellier annonce dans son traité (*op. cit.*) cette ordonnance comme conforme à celles données par les Bureaux des Finances de Paris en date des 26 juin 1673 et 1<sup>er</sup> avril 1697, de Grenoble (12 avril 1676 et 14 avril 1683), d'Amiens (10 juin 1682), de Riom (9 avril 1691), de Limoges (10 mai 1697), de Tours (20 décembre 1697, 7 janvier 1699, 18 avril 1701, 18 mai 1701), de La Rochelle (12 juin 1699).

C'est le cas d'une ordonnance de police de 1741<sup>26</sup> qui, appelant à l'exécution des règlements antérieurs, rappelle pour limite aux enseignes « de quelque façon et qualité qu'elles soient » la hauteur minimum de 15 pieds et la taille maximum de 2 pieds et demi, soit les seuils du texte de 1675. Quoique cet exemple ne concernant que des saillies rapportées sur les façades, il montre la difficulté de prise en compte à Nantes d'une réglementation qui n'émanerait pas directement des autorités municipales, s'appuyant sur des édits royaux. On trouvera des réticences similaires au XIX<sup>e</sup> siècle lorsqu'on tentera d'appliquer à la ville des réglementations élaborées pour Paris. Pour le XVIII<sup>e</sup> siècle, on peut penser que la réunion en 1722 des offices de procureur du roi de la police et de lieutenant général de police à la communauté renforça considérablement l'autorité de la ville en matière de police. D'autre part, alors que la Bretagne est la dernière province à être, en 1689, dotée d'un intendant (intendant de justice, police et finances), c'est justement son subdélégué à Nantes qui y est maire dans les années 1720 et c'est ce pouvoir là qu'il entend développer.

Le règlement général de 1743 accorde aux enseignes un demi-pied de saillie supplémentaire possible et les limite à 18 pouces de haut sur 12 pouces de large soit les cotes imposées en 1705. Ces normes resteront en vigueur jusqu'en 1833, date où une réglementation générale sur les objets en saillie fixe des seuils plus restrictifs. Cependant en 1743 une nouvelle contrainte apparaît qui rapporte l'autorisation des enseignes à la largeur de la rue : celles-ci sont interdites dans les rues inférieures à 15 pieds de large (4,87 m). L'interdiction des contrevents extérieurs qui apparaissent nommément dans le règlement de 1696 et sera souvent rappelée rend compte de cet aspect particulier des rues nantaises où ce type de volets extérieurs est quasiment absent, que ce soit au XVIII<sup>e</sup> siècle ou au XIX<sup>e</sup>, contrairement à la plupart des villes françaises, Paris notamment.

À ces mesures d'alignement horizontal et vertical de la face de l'îlot bâtie sur la voie publique, appliquées aux constructions neuves et à la réforme des saillies existantes, s'ajoutent des mesures destinées à assurer la parfaite continuité de la ligne du bâti sur la rue. Le Cler du Brillet, continuateur du *Traité de la Police* de Delamare écrit dans le tome IV consacré à la voirie (1738) :

« Après avoir pourvu au Pavé et au Nettoyement des rues ; après en avoir réglé la largeur et l'alignement, les deux principaux objets de la décoration d'une ville consistent, 1° à ne souffrir dans son enceinte aucune place vuide ou vague qui puisse interrompre la suite des bâtiments ; 2° à entretenir les maisons en bon état pour ne rien laisser de difforme ni de désagréable à la vue, *ne deformatur aspectus urbis* ; c'est à ces motifs qu'il faut rapporter l'obligation que la Police impose à tous les propriétaires de bâtir sur le terrain qui lui appartient ; obligation imprescriptible comme faisant partie du droit public... ».

---

<sup>26</sup> Audience de police du 20 juillet 1741. Volume 1, p. 46.

À la suite de quoi, il cite un certain nombre de coutumes locales qui fondent des procédures d'adjudication publique des emplacements de maisons ruinées ou détruites appartenant à des propriétaires défailants, à charge aux acquéreurs de rebâtir dans un temps donné<sup>27</sup>.

La ville est perçue comme un lieu plein constitué de maisons entre lesquelles la rue permet le passage. La police qui s'exerce sur la rue et sa limite qui est la façade du bâti, ne peut souffrir de *dent creuse*, d'espaces au statut incertain, insupportables dans l'ordre de l'esthétique, dans l'ordre de l'économie (gaspillage de terrain dans ce lieu éminemment social qu'est la ville, lieu clos dont on veut freiner l'extension en dehors de l'enceinte qu'elle soit muraille ou bornage) et dans l'ordre de la sûreté publique (tout lieu de retranchement possible qui serait ouvert sur la rue est proscrit ; on peut citer en référence les règlements imposant la fermeture des *portes d'allée* à la tombée de la nuit, afin que les intérieurs d'îlots ne puissent servir de refuge aux « coureurs de nuit » et autres malfaiteurs potentiels). Une telle procédure d'adjudication d'emplacements de maisons incendiées et non rebâties est ainsi mise en œuvre à Nantes en 1728<sup>28</sup>.

La seconde grande catégorie de saillies, qui tient aux nouvelles techniques de la construction en pierre qui s'impose – que l'on impose – en ville au XVIII<sup>e</sup> siècle, consiste en ce que nous appellerons les saillies architectoniques, non plus éléments rapportés sur la façade d'un bâtiment, mais excroissances faisant corps avec cette même façade de pierre dont elles constituent une part du vocabulaire. Ainsi les balcons qui font leur apparition dans la réglementation de 1743 pour être interdits, éléments alors assez nouveaux dans la structure de la façade. L'article XII du règlement du 6 juin 1743<sup>29</sup> les confond dans une même prohibition avec tous éléments portés en encorbellement en référence à l'usage de Nantes. Mais l'article suivant marque une ouverture par rapport à une mesure qui toucherait indifféremment quelque lieu de la ville que ce soit, sans égard à sa configuration. Certains lieux privilégiés, où un recul suffisant supprimerait la gêne que causeraient aux passants ces encorbellements, échappent à l'interdiction : les places publiques et les quais. Ainsi pendant que l'architecture des façades de la place ou du quai pourra être valorisée par la présence de cet élément décoratif supplémentaire qu'est le balcon, de ce même balcon l'habitant de la maison pourra jouir de la vue sur le spectacle de la vie de l'espace public. Du balcon qui domine cet espace le regard qui pourra se développer participera à la sociabilité économique (vue sur l'arrivée ou le départ des navires, sur les opérations de chargement ou déchargement) ou sera simple regard d'agrément. « Ils se sont logés sur les quais pour avoir une belle vue » lit-on comme exemple d'emploi à l'article *quai* du dictionnaire de Furetière<sup>30</sup>. La hauteur minimum d'implantation est de 15 pieds (4,87 m), comme pour les enseignes ; aucune cote de saillie n'est donnée. Ainsi, un constructeur respectueux de la réglementation qui souhaiterait disposer de balcons au bel étage de sa maison, serait amené à donner plus de 4,50 m de hauteur à son

<sup>27</sup> *Traité de la Police*. Tome IV. Titre X « De l'embellissement et de la Décoration des Villes ». Ch. 2 « Du Rétablissement des Villes après des accidents imprévus ou forcés. Police sur le fait des maisons en ruine et des places vuides ou vagues ».

<sup>28</sup> Arrêt du Conseil d'État du Roi du 20 juillet 1728. Volume 1, p. 43.

<sup>29</sup> *Règlement de police concernant la Réédification des Maisons de la Ville et Fauxbourgs de Nantes* du 6 juin 1743. Volume 1, p. 49.

<sup>30</sup> Édition de 1701. Repris dans le dictionnaire de Trévoux, édition de 1752.



rez-de-chaussée ou à intercaler un entresol entre les magasins du rez-de-chaussée et le bel étage d'appartements, solution souvent adoptée dans les maisons de négociants du milieu du XVIII<sup>e</sup> siècle à Nantes.

Les balcons concernés ici sont exclusivement ceux qui sont avancés sur la voie publique, portés par des consoles ou des appareillages en trompe qui se développent à Nantes dans les années 1750-1760. Ne sont pas concernés les simples balconnets, dits *banquettes* au XVIII<sup>e</sup> siècle, composés d'une dalle en granit débordant légèrement l'épaisseur du mur de façade et d'une *ferrade* ou garde corps en fer forgé de faible saillie. Ceux-ci restent licites dans les rues. Au XIX<sup>e</sup> siècle, la réglementation distingue les petits balcons, limités à 22 ou 25 cm de saillie, et les grands balcons dont la saillie maximum sera réglée par la largeur de la voie.

Un règlement élaboré en 1842, mais qui ne sera jamais approuvé par l'autorité supérieure<sup>31</sup>, est assez strict : balcon à plus de 4 m de hauteur dans les rues de largeur supérieure à 7,50 m et dont la saillie autorisée varie de 40 à 70 cm selon la largeur de la voie. Le règlement de voirie de 1870<sup>32</sup> est plus généreux : avec le seuil inférieur de largeur de rue amené à 8 m, les balcons passent de 70 cm à 80 cm, voire à 1 m de saillie dans certain cas. La hauteur minimum d'implantation reste à 4 m, et 3,50 m pour les petits balcons. En 1899, la hauteur minimum va être diversifiée : 2,80 m pour les rues supérieures à 10 m, avec une saillie limitée à 60 cm, jusqu'à une hauteur de 4,20 m. À partir de cette hauteur, on peut planter dans les rues larges de 8 à 10 m, des balcons de 50 cm, dans les rues de 10 à 20 m, des balcons d'un mètre.

Ainsi à partir d'une situation de guerre déclarée à la saillie sous toutes ses formes, des textes successifs qui prennent acte de l'impossibilité matérielle de s'opposer sur certains points aux constructeurs, mettent en place des normes dérogatoires et autorisent sous certaines conditions et dans certains lieux la saillie des balcons : ce sont en 1743 les places et quais à partir d'une hauteur de 4,87 m. Au XIX<sup>e</sup> siècle, les possibilités augmentent. L'implantation des balcons est désormais possible dans les rues d'une largeur supérieure à 7,50 m ou 8 m (aucune rue de la ville de 1743 et de ses faubourgs n'atteignait cette largeur), la hauteur limite d'implantation baisse à 4 m et une largeur maximale des balcons par rapport à celle de la rue est fixée, comprise entre 70 cm et 1 m. Au tournant du siècle on constate un durcissement de la réglementation d'un côté, un assouplissement de l'autre : le seuil de 4 m remonte à 4,20 m, dans les rues de largeur comprise entre 8 et 10 m, la saillie maximum descend de 70 cm à 50 cm. Pour les rues plus larges, au-dessus d'une hauteur de 4,20 m, elle reste identique à la réglementation précédente pour 4 m. Cependant une nouvelle possibilité apparaît dans ces voies entre les hauteurs de 2,80 m et 4,20 m où est autorisée l'implantation de balcons limités à 60 cm de saillie. On retrouve cette double évolution dans d'autres articles de la réglementation de 1899<sup>33</sup>.

<sup>31</sup> Arrêté municipal concernant la police de la voirie dans la commune de Nantes du 3 septembre 1842. Voir *infra*, page 54.

<sup>32</sup> *Règlement de voirie pour la Ville et Commune de Nantes*. Arrêté municipal du 10 juin 1870. Volume 1, p. 109 à 118.

<sup>33</sup> *Règlement de voirie pour la Ville et la Commune de Nantes*. Arrêté municipal du 15 juin 1899. Volume 1, p. 121 à 136.

En 1899, autre innovation : « Il pourra être établi sur les grands balcons des constructions légères qui ne dépasseront pas la saillie des balcons à la condition que ces constructions présenteront toutes les garanties désirables de solidité ». L'article du règlement du 15 juin 1899 reprend presque mot pour mot le texte du décret du 22 juillet 1882 réformant les saillies à Paris. Le bow-window caractéristique de l'architecture de l'immeuble post-haussmannien, licite dans la nouvelle réglementation parisienne, après le combat mené par, entre autres, Eugène-Emmanuel Viollet-le-Duc, le devient à Nantes en 1899, quand à Paris une politique systématique de dérogation permet d'aller au-delà. L'architecture d'esprit 1900 ne se privera pas de ces excroissances.

À l'étape suivante, on ne fonctionne plus avec une grille de seuils successifs tant dans la largeur des voies que pour la saillie des balcons, mais on passe dans un système de proportionnalité qui établit un gabarit en façade dans lequel pourront se développer les saillies souhaitées, où « l'architecte pourra se mouvoir librement ». Ce système qui ne procède plus par seuils mais par rapports, par progression géométrique, est comparable à celui qu'avait élaboré l'architecte Louis Bonnier pour la ville de Paris (décret du 13 août 1902). L'article 100 du règlement du 25 août 1944 définit une enveloppe à l'intérieur de laquelle on pourra établir des saillies de tout type. Il n'est dès lors plus besoin d'énumérer toutes les saillies possibles comme le faisaient les règlements précédents, nomenclature qui, en même temps qu'elle rendrait compte du langage architectonique usuel de l'époque, induirait ce langage même (socle, pilastres et colonnes, balcons, corniches... dans les règlements de 1870 et 1899). Désormais, on n'énumère plus que les éléments constitutifs, le soubassement, les balcons et les constructions en encorbellement, ce qui laisse pour les éléments décoratifs un champ assez libre. Ce nouveau règlement de voirie de la ville de Nantes est mis en vigueur en 1944 et sert de cadre réglementaire à la reconstruction de la ville dans un langage architectural bien différent de celui de 1902 à Paris, à une époque où le retour au lisse des façades ne correspond plus à une contrainte réglementaire, mais à une expression volontaire de modernité<sup>34</sup>. Le règlement du plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension à l'étude au cours de l'entre-deux-guerres élaborait ce mode d'expression en volume, correspondant alors à l'esthétique architecturale dominante.

Toute une gymnastique arithmétique permet de s'approprier un espace situé au devant de la parcelle, à partir d'une certaine hauteur au dessus du sol du trottoir. Au devant du nu de l'alignement auquel devront se conformer au moins 10% de l'élévation, déduction faite des baies, une zone de développement possible des saillies est déterminée par deux plans verticaux en deux parties superposées, l'un en partie supérieure, l'autre en partie inférieure à moindre distance de l'alignement. La hauteur de la ligne séparatrice entre ces deux parties est fonction de la largeur de la voie et peut se rapprocher du trottoir, sans cependant pouvoir descendre à moins d'une hauteur de trois mètres, avec l'élargissement de la rue. En-dessous de trente mètres de largeur, la hauteur de séparation des deux gabarits montera jusqu'à six mètres pour une rue fictive de largeur nulle (6 m diminués du dixième de la largeur de la voie)<sup>35</sup>.

<sup>34</sup> *Règlement de voirie de la Ville de Nantes*. Arrêté du Président de la Délégation Spéciale du 25 août 1944 approuvé par le Préfet le 3 septembre 1944. Volume 1, p. 185 à 203.

<sup>35</sup> Voir croquis par zone. Volume 1, p. 196 à 199.

La saillie supérieure est déterminée à 8% de la largeur de la voie pour les voies de moins de 10 m de large, à 60 cm + 2% de la largeur pour les voies de largeur supérieure, avec une limite à 1,20 m soit une stabilité de la saillie à partir de 30 m de largeur de voie. On a donc une progression de la saillie jusqu'à 10 m, une progression plus modérée par la suite, et à partir de 30 m une stabilisation. Il ne s'agit plus ici d'encombrement du passage, mais de sûreté constructive.

Pour la limite verticale inférieure du gabarit, c'est une épaisseur possible minimale qui est donnée : 20 cm. Elle peut être augmentée dans les voies supérieures à 30 m de large, sans pouvoir excéder au total le quart de la partie supérieure, soit un maximum de 30 cm. Ceci donne des possibilités de saillies différentes selon les voies et le système aurait pu induire certains types de profils de rue bien définis si l'évolution de la modernité architecturale n'était pas passée par le laminage du plan de façade.

Dans le gabarit de saillie défini, des conditions particulières sont cependant attachées à trois types de saillies spécifiées dans les textes : les constructions en encorbellement, les balcons et la décoration des entrées principales. Pour les constructions en encorbellement établies dans la partie supérieure de la façade, closes et couvertes, les conditions sont restrictives : pourcentage maximum d'occupation de la façade (1/3 en projection) et limite des vues latérales (saillie limitée par une incidente à 45° à 25 cm de la limite séparative) (cf. article 101). Pour les balcons, c'est une tolérance supérieure qui est posée par le texte (article 102) pour les rues supérieures à 16 m : une saillie supplémentaire d'un quart du gabarit, assortie d'une condition restrictive : cette mesure n'est applicable qu'à condition qu'en projection horizontale l'ensemble du balcon ne dépasse pas le quart de la surface de saillie permise à chaque étage. On a ainsi le choix entre des balcons longs et étroits et des balcons courts et profonds.

Les mesures concernant les entrées principales des immeubles (article 103) dont le marquage est ainsi suggéré par le texte, sont dérogatoires par rapport au gabarit défini (article 100) pour la partie inférieure de la façade. Il est loisible de faire descendre la *décoration* des entrées principales jusqu'à 2,50 m du sol, voire jusqu'au sol dans les rues de plus de 20 m de large, dans la limite d'un doublement de la saillie maximum en partie inférieure.

On a donc une réglementation duale : d'une part elle définit à l'aide d'un certain nombre de formules un espace à l'intérieur duquel peuvent se développer toutes espèces de saillies ; d'autre part elle dispose sur quelques saillies architectoniques définies, le balcon, le bow-window, la modénature de la porte d'entrée, par des mesures complémentaires. Cette réglementation semble plus adaptée à l'architecture urbaine des années trente qu'à celle qu'on édifiera dans les années cinquante. Elle est d'ailleurs issue, on y reviendra, des projets de règlement liés au plan d'embellissement, d'aménagement et d'extension à l'étude pendant les années 1920 et 1930. La prise en compte dans le calcul de la zone *non ædificandi* étalée devant les immeubles, dont la largeur est ajoutée à celle de la voie, aurait dû contribuer à développer le retrait à l'alignement souhaité depuis l'entre-deux-guerres pour des raisons hygiéniques, si la nouvelle esthétique de la modernité ne s'était pas davantage portée sur les modénatures, hormis quelques porte-à-faux rendus possibles par le développement de l'emploi du béton armé. Quant aux édifices publics et aux

constructions monumentales, ils échappent totalement à la réglementation en cette matière et sont placés exclusivement sous l'autorité du maire.

La section suivante du règlement de 1944 s'intéresse aux saillies mobiles qui sont pour certaines renfermées dans les limites du gabarit des saillies fixes (devanture de boutique) et pour la plupart soumises à des conditions plus avantageuses (corniche de devantures et tableaux de corniche, supports d'étalages, enseignes, attributs, transparents, bannes, stores...) ou plus restrictives (grille de croisées, persiennes, volets, jalousies...). Enfin jusqu'à 3 mètres au-dessus du trottoir, c'est à dire pour les seuls rez-de-chaussée, les contrevents extérieurs restent interdits (articles 107 à 117).

C'est de cette prohibition des saillies ou de leur encadrement que sont nées les procédures de contrôle dont il sera question plus loin. Les mesures d'alignement et de lutte contre les saillies sur la voie publique qui forment l'essentiel de la réglementation à l'origine, si elles ont pour premier objet la libération des espaces de circulation, ont également un rôle de sûreté urbaine.

## 2/ La question de la sûreté

La question de la sûreté qui fonde la réglementation urbaine, avec la commodité des communications à laquelle elle est également liée, est prise en compte dans des prescriptions concernant le choix des matériaux à utiliser et dans l'édiction de normes techniques.

Est d'abord réputé dangereux et pourchassé tout ce qui encombre les rues et y fait saillie ; c'est le domaine de la réglementation étudiée précédemment<sup>36</sup>. Les trappes de caves ouvertes dans le pavé de la rue figurent parmi les cas les plus combattus. Le texte de base est toujours ici l'édit de 1607 qui fait « défenses à toutes personnes de faire et creuser aucunes caves sous les rues » et impose que congé et alignement soient donnés par le Grand Voyer ou ses commis pour la création de tout « huis de cave ».

La première tentative d'application à Nantes apparaît dans un arrêt du Parlement de Bretagne daté du 17 août 1634, qui ordonne aux habitants de boucher les trappes des caves et de supprimer les accoudoirs de boutiques, mesure qui provoquera une vive contestation des habitants concernés<sup>37</sup>.

Le règlement de la Police de Nantes de 1696<sup>38</sup> interdit à l'avenir les nouvelles trappes ouvertes sur la rue, de même que les empiétements de caves sous les rues prohibés par l'édit de 1607 sont explicitement

---

<sup>36</sup> Les mesures contre les encombrements des rues qui peuvent provoquer des accidents s'adressent à trois catégories de personnes : les propriétaires et leurs architectes, entrepreneurs, constructeurs, maçons qui conservent ou édifient des éléments en saillie, et déposent leurs matériaux dans les rues, les artisans qui travaillent dehors et exposent leurs produits à l'extérieur de leur atelier, les marchands qui étalent et débitent leurs marchandises sur la voie publique devant leur boutique.

<sup>37</sup> AMN, DD 299. Le procès verbal de la visite effectuée dans les rues pour relever les trappes de caves et accoudoirs des boutiques, donne un bon état de la ville dans la 1<sup>re</sup> moitié du XVII<sup>e</sup> siècle.

interdits par le règlement de 1743<sup>39</sup>. Pour les caves existantes, on admet leur existence, mais on oblige les propriétaires à bien entretenir les trappes de façon à éviter qu'aucun accident ne puisse survenir aux personnes qui passeraient dessus. Notons que l'empiétement de caves sous la rue n'est pas toujours du fait du propriétaire de la maison, mais peut provenir d'une procédure d'alignement qui n'aurait touché que les façades hors sol et conservé les parties enfouies de l'édifice. Le règlement de 1743, prenant en compte les pratiques habituelles d'utilisation des caves, admet que les ouvertures des caves avancent sur les rues, mais de 8 à 9 pouces seulement, soit 22 à 24 cm, ce qui renvoie plus à des soupiraux qu'à de véritables trappes. En tout état de cause, comme le rappelle l'ordonnance de police du 1<sup>er</sup> décembre 1763<sup>40</sup>, les trappes devront affleurer la surface du pavé. Plus tard, un arrêté municipal de juin 1839 s'attaque aux trappes d'encavement au titre de la sûreté et de la commodité de la voie publique ; source d'accident et gênantes pour la circulation, elles forment un obstacle à la confection du pavé « qui réunit à la sécurité l'avantage inappréciable de faciliter l'assainissement de la voie publique ». Les considérants qui jouent à la fois sur la sûreté et sur l'hygiène, s'appuient sur le règlement de 1743, lui-même fondé sur l'édit de 1607 dont les dispositions en la matière sont citées. On retrouvera l'attention aux trappes de caves jusque dans le règlement de voirie de 1944 qui dispose dans son article 127 :

« Aucune trappe d'encavage, jours de sous-sol ou autre ne pourront être établis en saillie sur la voie publique.

« Les ouvrages de ce genre qui existeraient en vertu d'usage ancien devront être remaniés dès qu'un remaniement des dispositions de la façade ou de l'intérieur le permettra. »

Aucun danger ne doit venir du sol ; il convient en outre de garantir le passant de ceux qui peuvent venir d'en haut. Tout ce qui est susceptible de tomber sur la voie publique et d'y provoquer des accidents est soit interdit (les *potées de fleurs* ou *terreaux* aux fenêtres prohibés en 1700 et 1705, reprise de l'édit de 1607)<sup>41</sup>, soit soumis à des conditions de stabilité et solidité (placage solide des contrevents contre les façades aux étages – ils restent interdits en rez-de-chaussée –, obligation d'attacher les enseignes avec « crampons de fer d'une manière stable et immobile »)<sup>42</sup>.

Mais les prescriptions en matière de sûreté dictées à partir de la fin du XVII<sup>e</sup> siècle concerneront essentiellement la lutte contre l'incendie, soit qu'elles prohibent les matériaux inflammables, comme le bois, soit qu'elles imposent des dispositifs tendant à enrayer la propagation du feu de maison en maison.

---

<sup>38</sup> *Règlement de la police de Nantes concernant la construction des maisons de la dite ville* du 8 mars 1696. Volume 1, p. 12.

<sup>39</sup> *Règlement de police concernant la réédification des maisons de la ville et faubourgs de Nantes* du 6 juin 1743. Volume 1, p. 49.

<sup>40</sup> Ordonnance de la police de Nantes du 1<sup>er</sup> décembre 1763. Volume 1, p. 53.

<sup>41</sup> *Ordonnance de police portant défense à toutes personnes d'avoir des potées de fleurs ny autres choses sur les fenêtres* du 21 juillet 1700. AMN, BA in 8° 9. Ordonnance des Trésoriers de France Généraux des Finances et Grand-voyers en Bretagne du 4 juillet 1705. Volume 1, p. 28.

<sup>42</sup> Audience de Police du 11 avril 1771. AMN, FF 89.

Le premier texte interdisant la construction en bois à Nantes date de 1680<sup>43</sup>. À l'occasion de l'incendie de maisons construites à pan de bois survenu dans la rue de la Casserie, le procureur du roi fait valoir à l'audience de Police que le mode de construction de ces maisons en bois, avec les grands *ballets* de sapin qui sont attachés aux façades de ces logis dans des rues étroites, permet au feu de se porter de logis en logis. Sur quoi il requiert que les nouvelles constructions de la rue de la Casserie et autres soient « bâties à pierre et à tuffeau » et qu'entre ces logis soient élevé des « pignons de murailles d'épaisseur compétante »<sup>44</sup>. Le souhait, à partir d'un acte de justice concernant la reconstruction d'une rue, est d'étendre les mesures prises pour ce cas précis à toute la ville, à savoir des maisons de pierre, matériau ininflammable, non seulement en façade, mais aussi en mitoyen (les mitoyens étant par ailleurs conçus comme *pignons* comme il est désormais d'usage, contrairement à la ville médiévale avec ses pignons sur rue). Le procureur obtient satisfaction et toute construction à pan de bois est dès lors illicite à Nantes :

« Le bureau faisant droit sur les conclusions et Remontrances du Procureur du Roy a ordonné que les propriétaires des Maisons brulées par l'incendie du feu arrivé à la Casserie, seront appelez et avertis par un seul cry public et sans frais à son de trompe, à se trouver à la prochaine audience pour eux ouys sur ce fait des bâtiments brulez, et être ordonné ce qu'il appartiendra ; et jusqu'à ce fait défenses à toutes personnes de faire aucuns bâtimens en cette ville et fauxbourgs, si ce n'est à pierre... »

Peu d'application, bien entendu, de cette décision précoce puisque dans les considérants du règlement de 1696<sup>45</sup> on peut lire que :

« quoy que la pierre propre à bâtir soit plus commune en cettedite ville de Nantes qu'aucune du Royaume, et que les Incendies y soient plus fréquentes : que le bois y soit rare et très nécessaire pour la construction des Vaisseaux, quelqu'uns desdits Habitants affectent de rebâtir leurs Maisons à Pans de bois, quoy qu'ils n'y puissent trouver aucune utilité que de gagner quelque peu de terrain dans le dedans de leurs Maisons, par rapport aux différentes épaisseurs des murs de pierre et pans de bois... ».

À la préoccupation de prévention des incendies s'ajoute un souci économique : la préservation d'un matériau essentiel pour l'activité économique de la ville, la construction navale qui permet le commerce maritime. L'appel à la solidarité urbaine par la contrainte réglementaire s'exprime une nouvelle fois.

<sup>43</sup> *Règlement fait par la Police de Nantes au sujet des maisons incendiées dans la rue de la Casserie le 2 mai 1680. In Gérard Mellier, Recueil des Ordonnances de la Police de Nantes. 1723.*

<sup>44</sup> Le tuffeau, pierre calcaire de Touraine et du Saumurois, est utilisé à Nantes en parement ou en *parpaing* (mur d'une simple épaisseur de pierre) ; les murs mitoyens (les *pignons de muraille*) sont généralement montés en maçonnerie de schiste local.

<sup>45</sup> *Règlement de la Police de Nantes du 8 mars 1696. Volume 1, p. 12.*

Se trouve là posé, par le biais d'une réglementation sur l'incendie, le problème de l'approvisionnement de Nantes en matériaux et de la distribution de ces matériaux. Quelques textes peuvent orienter une réflexion sur ce thème :

La Police Générale de 1594, imprimée au XVIII<sup>e</sup> siècle, et encore citée à l'audience du 30 novembre 1786 où l'on tente de lui donner un texte de remplacement, comporte 133 articles organisés en 17 chapitres<sup>46</sup>.

---

<sup>46</sup> *Police Générale faite en la Maison Commune de la Ville de Nantes par Messieurs les Commissaires, députés par la Cour de Parlement, pour le fait d'icelle, pour être étroitement gardée et observée invariablement par les Habitants de cette dite Ville, Fauxbourgs, Banlieües et Comté de Nantes, et autres personnes étrangères...* du 10 février 1594 imprimée en 1721 par N. Verger. AMN, FF 119.

Ch. I. « Contre les Blasphémateurs du Saint Nom de Dieu, joueurs de Dez, Cartes et autres Jeux de hasard, et de garder les Fêtes commandées. »

Ch. II. « De ne travailler es jours de Fêtes ni tenir Marchez (interdiction des vins étrangers aux artisans ainsi qu'aux charretiers, manœuvres, portefaix, gagne-deniers et autres de vile et basse condition). »

Ch. III. « Du Nettoyement de la Ville et Fauxbourgs (interdiction d'élever des porcs dans les maisons).

Ch. IV. Des marchandises et provisions qui viennent et qui sont amenées tant par eau que par terre (lieu et dates des marchés, lutte contre les monopoles, prix, mesures, conditions sanitaires). »

Ch. V. « Pour le bois et le charbon (*idem*). »

Ch. VI. « Du salaire des Porteurs de bois ; du salaire des Charretiers qui conduisent les vins pour cette ville et fauxbourgs ; du salaire des Portefaix ; du salaire des Encaveurs, Rouleurs et Gabarriers ; du salaire des Porteurs et Manœuvres d'attraits à bâtir ; du salaire des Charpentiers, Maçons et autres ouvriers. Pour le Pain et les Boulangers. »

Ch. VII. « Pour les Grains et Blatiers (mesures, fraudes, monopoles). »

Ch. VIII. « Pour les Meusniers. »

Ch. IX. « Pour le vin, Taverniers et Cabaretiers. »

Ch. X. « Pour les Hotelliers. »

Ch. XI. « Pour les Gibiers. »

Ch. XII. « Pour les Bouchers et Chairs de Boucheries. »

Ch. XIII. « Pour le Suif. »

Ch. XIV. « De la Chandelle et des Chandeliers. »

Ch. XV. « Pour le Poisson. »

Ch. XVI. « Des Cordonniers et Souliers »

Ch. XVII. « Pour le Beurre. »

Le projet de police Générale du 30 novembre 1786 (AMN, FF 101) tend à remplacer les textes obsolètes et à remettre en vigueur les bonnes dispositions oubliées :

I. « **Edification, Réédification des maisons de la ville et fauxbourgs.** »

II. « Pavé des rues, quais, places publiques. »

III. « Incendies. »

IV. « Rues et places publiques. »

V. « Marchés. »

VI. « Bouchers et lardiers. »

VII. « Boulangers. »

VIII. « Marchands limonadiers, caffetiers, traiteurs, aubergistes, gens tenans billards, jeux et domestiques. »

IX. « Mesureurs de foin. »

X. « Mesureurs de charbon et de bois. »

XI. « Jaugeurs, tonneliers. »

XII. « Mesureurs de chaux. »

Les différents titres concernent les lieux des marchés, leur date d'ouverture, **la lutte contre les monopoles**, fixant les prix et conditions de mesurage ainsi que les conditions sanitaires et les salaires. Dans l'esprit du règlement, les particuliers doivent avoir priorité sur les marchands. Ainsi du commerce des bois de construction :

art. xxxviii : « Et pour le regard du bois de Sée [sciage] comme Poutres, Soliveaux, Chevrons, Planches, Filières, Lattes et autres semblables bois, servant à bâtir maisons et bateaux Est pareillement prohibé et défendu à toutes personnes de non l'aventer ni commettre aucun abus ni fraude. Et ne pourront les Revendeurs en acheter, que celui qui vient et est amené par Terre ou par Eau, n'ait demeuré sur la Place de la vente jusqu'à Midy, s'il est arrivé du matin : et où il ne seroit arrivé qu'après midy, qu'il n'ait demeuré sur ladite place jusqu'au lendemain à pareille heure de midy, sur peine de dix écus d'amende pour la première fois, pour la seconde de vingt écus et pour la troisième de confiscation de la marchandise, et autres peine et amende arbitraire. Et où après ladite heure le dit Revendeur en aurait acheté, il sera néanmoins permis à tout Habitant de la Ville et Fauxbourgs d'en prendre et acheter de lui pour sa provision, auparavant qu'il soit rendu et conduit à la Maison d'icelui Revendeur, au prix qu'il l'aura acheté, avec les frais qu'il aura fait pour la voiture encommée ».

art. xl : « Ne seront lesdits Habitants contraints d'acheter ledit Bois amené par Eau en gros ou en lots, ains seront les Marchands qui l'amènent, contrains de le vendre à la Roüartée, et le distribuer à tous ceux qui en voudront acheter à la mesure, sur les peines que dessus ».

Avec le remplacement du bois par la pierre comme matériau de base de la construction des maisons, le problème de l'approvisionnement de la ville en matériaux subsiste, le bois restant bien entendu nécessaire pour les travaux de charpenterie et menuiserie. Ainsi un règlement de la police de Nantes de 1751<sup>47</sup> condamnant des accords pris entre des marchands de matériaux de Nantes et des particuliers d'Angers et Saumur pour acheter des pierres directement sur leur lieu d'extraction, veut rétablir un marché libre auquel les particuliers auraient accès en priorité et ordonne que « les Bateaux chargés de Pierre, de Tuffes [tuffeau], de Chaux, Careaux, Ardoises, Briques, Tuiles et Lattes » en provenance de l'amont de la Loire restent à quai « tenant planche » pendant huit jours au cours desquels les particuliers auront la

---

XIII. « Mesureurs de charbon de terre. »

XIV. « Chirurgiens, médecins. »

XV. « Logement des étrangers. »

XVI. « Fiacres, carrosses de remise, chevaux de louage. »

XVII. « Revendeurs. »

XVIII. « Portefaix. »

XIX. « Charretiers. »

L'énumération des têtes de chapitre rend compte du déplacement en deux siècles des préoccupations urbaines. Les considérants du texte de 1786 font référence à une Police Générale du 12 décembre 1584, mais il semble bien que le texte soit du 10 février 1594.

<sup>47</sup> Audience de Police du 4 mai 1751. Volume 1, p. 52.



priorité sur les marchands. On trouve par ailleurs des plaintes de constructeurs, architectes et entrepreneurs, qui éprouvent des difficultés à entreposer leurs matériaux de construction, étant donné la grande quantité que la rareté des approvisionnements les oblige à acheter d'un coup<sup>48</sup>.

En septembre 1779, une ordonnance de police tente de remettre de l'ordre dans le commerce des matériaux de construction dont les dimensions et la qualité ne répondent plus à celle qu'ils avaient auparavant, avec cependant une augmentation de prix de plus d'un tiers en quinze ans, accusant « l'avidité des propriétaires et l'impéritie ou la mauvaise foi des fabricants »<sup>49</sup>.

Le XIX<sup>e</sup> siècle libéral ne se préoccupe plus de police commerciale sur ces matières. Peu importe à l'administration les moyens mis en œuvre pour se procurer de bons matériaux, sa seule intervention consistera dans un ensemble de prescriptions techniques que le marché doit pouvoir intégrer.

La peur de l'incendie avait abouti à la fin du XVII<sup>e</sup> siècle à l'interdiction de la construction traditionnelle à structure de bois. Dans les années 1720, à la suite du grand incendie de la ville de Rennes, on renouvelle les mesures d'anciens arrêtés, on règle à cinq pieds (1,62 m) l'élévation des cheminées au-dessus des toits, cheminées dont le diamètre sera suffisant pour permettre un ramonage facile, en même temps que l'on instaure une visite annuelle pour vérifier le ramonage<sup>50</sup>. Il ne semble pas que ces visites aient pu avoir lieu. En 1722, une nouvelle mesure d'ordre sécuritaire concerne les matériaux : les sols des rez-de-chaussée où on débite des graisses cuites ou crues devront être carrelés<sup>51</sup>.

Cependant les constructions en bois se poursuivent à Nantes et en 1725 on est obligé de faire appel au Conseil d'État du Roi pour renforcer les mesures locales d'interdiction. Suite à une délibération du Lieutenant et du Juge de Police de Nantes, le Conseil prend le 9 décembre 1725 un arrêt « portant très expresses inhibitions et dépenses à toutes personnes de bâtir à neuf, réparer ou réédifier à l'avenir les maisons de la ville de Nantes, et notamment du quartier de la Fosse, autrement qu'avec des Maçonneries de Pierre de Taille, de Moilon [moellon], ou Pierre Froide, de Briques ou autres matières non sujettes à s'enflammer »<sup>52</sup>. Ici, pour s'inscrire dans le contexte général du royaume, il n'est plus fait mention dans les considérants des mesures prises précédemment à Nantes, mais seulement de l'ordonnance de Charles IX en 1560 (article 96) et de l'Édit d'Henri IV de 1607 (article 4) qui prohibaient l'usage du bois. Le Conseil s'appuie également sur l'avis de l'Ingénieur du Roi à Nantes, David de Lafond, qui voyait à l'usage du bois deux maux : la propagation facile des incendies et le maintien du prix élevé pour les bois de charpente. Pans de bois et bâtis de charpente sont interdits tant pour les murs de façades sur rue que pour les murs séparatifs (les mitoyens) ou les murs de refend. Il n'est pas fait mention des cloisons que l'on continuera de construire en bois comme les séparations horizontales entre étages, les planchers. Ce qui importe

<sup>48</sup> AMN, DD 242. Réclamation concernant les dépôts sur l'île Feydeau en 1753.

<sup>49</sup> AMN, FF 95.

<sup>50</sup> Règlement de police pour prévenir les incendies du 23 janvier 1721. AMN, FF 119.

<sup>51</sup> Audience de Police de la Ville de Nantes du 25 juin 1722. AMN, DD 301. Volume 1, p. 36.

<sup>52</sup> Arrêt du Conseil d'État du Roi du 9 décembre 1725. AMN, DD 301. Volume 1, p. 40.

avant tout, c'est d'enrayer la propagation du feu de maison en maison. Quatre années plus tard, en 1729, les planchers sur solives entre caves et rez-de-chaussée sont interdits, et toutes les maisons neuves devront avoir leurs caves voûtées de maçonnerie<sup>53</sup>. Il est important pour analyser ces mesures, de bien voir la ville ancienne comme un *continuum* bâti, une structure de murs mitoyens entre lesquels sont lancés planchers et murs de face, et non une juxtaposition de maisons indépendantes sur leur parcelle, ce qui rend d'autant plus difficile la lutte contre les incendies.

En 1742, on se préoccupe toujours de la communication du feu de maison en maison, et on veut en prévenir le risque de propagation consécutif à la contiguïté des pièces de charpente, en imposant d'élever les murs séparatifs entre les maisons de deux pieds (65 cm) au-dessus des couvertures<sup>54</sup>. Le règlement général du 6 juin 1743 reprend cette mesure dans son article 5, les prescriptions de 1721 pour les cheminées dans son article 6, y ajoutant une norme de diamètre de 9 à 10 pouces (24 à 27 cm) ; il réitère dans ses articles 2 et 3 les interdictions du pan de bois, l'obligation du voûtement des caves dans son article 9 ; il édicte quelques mesures concernant les foyers et *places à faire feu* à l'intérieur des maisons ; les autres mesures concernent dans l'ensemble les problèmes d'alignement, d'encombrement de la voie publique, les saillies et le contrôle.

Une mesure supplémentaire cependant qui aura une influence certaine sur la configuration du bâti : l'interdiction d'utilisation du bois pour les escaliers principaux des maisons. Cette mesure restera en vigueur jusqu'en 1857, quand les architectes de la ville obtiendront un assouplissement du règlement<sup>55</sup>. L'ensemble du règlement de 1743 restera en vigueur jusqu'en 1870.

Dès les années 1830, des interprétations divergentes sur la notion de *bâtis de charpente* amènent à des conflits entre administration et constructeurs. Les maisons commerçantes de Nantes construites en pierre au XVIII<sup>e</sup> siècle, soit avec des arcs de pierre largement ouverts qui couvrent l'ouverture de la boutique et la porte d'allée, soit avec de hautes baies entresolées. Ces solutions diffèrent de celles qu'on trouve ailleurs, à Paris notamment, où le couvrement des baies de boutiques est en bois. Cette technique économique qui consiste à remplacer les arcs appareillés du rez-de-chaussée par des *palâtres en bois* ou *poitrails*, poutres de bois portées par un minimum de jambages de pierre et portant tout le poids de la maçonnerie des étages, se développe à Nantes à la fin du XVIII<sup>e</sup> et au début du XIX<sup>e</sup> siècle et inquiète les architectes de l'administration. L'un d'eux, dans un premier temps, tente de s'y opposer en l'assimilant au bâti de charpente interdit. Son successeur obtient du maire en 1843 un arrêté normalisant la pratique de ces « poitrails en charpente »<sup>56</sup>.

« Le nombre considérable de poitrails qui s'emploient maintenant dans les constructions par innovation aux anciens usages exigeait impérativement que cet emploi fut régularisé tant sur les

<sup>53</sup> Arrêt du Conseil d'État du Roi du 11 octobre 1729, pris à la suite de la délibération des Maires et Échevins de la Ville et Commune de Nantes le 24 septembre 1729. AMN, DD 301. Volume 1, p. 44.

<sup>54</sup> Sentence et règlement de police du 6 décembre 1742. AMN, DD 301. Volume 1, p. 47.

<sup>55</sup> Voir *infra*, p. 61.

<sup>56</sup> Arrêté du Maire de Nantes du 4 juillet 1843 sur la construction des poitrails en charpente. Volume 1, p. 83.

rapports de la légalité, puisque ces poitrails sont, à la rigueur, une dérogation au règlement du 6 juin 1743, que sous celui des prescriptions à imposer pour prémunir de tout péril la sûreté publique » écrit le Maire au Préfet en soumettant l'arrêté à son approbation<sup>57</sup>.

L'arrêté met en place des mesures particulières de contrôle, le constructeur devant déclarer les caractéristiques techniques de son projet sur lesquelles les autorités municipales peuvent intervenir, impose le chêne pour la poutre et la pierre de taille pour les piédroits, règle à 33 cm au minimum leur largeur portante et limite la portée sans appui intermédiaire entre piédroits à 2,65 m, au-delà desquels le poitrail doit être soulagé par une ou plusieurs colonnes de fonte ou de fer. Là encore, on trouve dans la réglementation le rythme des baies de boutiques héritées du XIX<sup>e</sup> siècle.

Ce nouveau procédé de construction est bien entendu lié à l'emploi de la devanture en bois dont la saillie est régulée depuis 1833<sup>58</sup>. Quand dans la réglementation du XX<sup>e</sup> siècle il est fait référence au poitrail, c'est pour en limiter la consolidation et parvenir ainsi à terme à la suppression de ce mode constructif à nouveau jugé peu sûr.

Une dernière mesure isolée concernant des techniques et matériaux utilisés mérite d'être signalée : il s'agit, à la demande des architectes de la ville, de l'assouplissement des mesures précédentes en ce qui concerne la construction des escaliers. La ville de pierre a définitivement remplacé la ville de bois, on craint moins l'incendie, et considérant avec les requérants que « les escaliers en pierre s'harmonisent difficilement avec l'élégance des constructions modernes », le maire prend en 1857 un arrêté qui autorise à nouveau de les réaliser en bois, après demande spéciale. La Ville se réserve toutefois la possibilité de les refuser dans des cas dont elle reste juge et subordonne la construction d'un escalier de bois dans un immeuble de plus de trois étages à l'existence d'un escalier de service en pierre<sup>59</sup>. Ces mesures sont réitérées dans un article du règlement de voirie de 1870<sup>60</sup>.

L'essentiel des mesures de sûreté contenues dans le règlement de 1870 reprend des prescriptions antérieures : ainsi les façades sur la voie publique doivent être de bonne maçonnerie à chaux et à sable, leur épaisseur suffisante pour assurer la parfaite solidité et salubrité de l'édifice ; l'utilisation d'éléments de décoration en plâtre tels que cordons, corniches des portes et fenêtres, *etc.* est formellement interdite (ces matériaux de substitution ne sont pas généralement utilisés à Nantes, mais le règlement est issu d'une rédaction nationale). Les corniches supérieures en tuffeau ou pierre de taille devront avoir 5 cm de culée de plus que leur porte-à-faux. L'article 22 autorise les contrevents extérieurs aux étages supérieurs, à condition qu'ils soient maintenus plaqués contre la façade par des appareils solides. L'article 57 rappelle l'obligation de voûter les caves en pierre, voire en brique et ciment sur des armatures de fer (nouvelles

<sup>57</sup> Lettre de Ferdinand Favre, maire de Nantes, au Préfet, du 4 juillet 1843. Archives départementales de Loire-Atlantique (ADLA), 1 M 891.

<sup>58</sup> *Arrêté municipal concernant les objets en saillie sur la voie publique* du 10 oct. 1833. Volume 1, p. 75.

<sup>59</sup> *Arrêté concernant la construction des escaliers en bois*, 20 avril 1857. Volume 1, p. 95.

<sup>60</sup> *Règlement de voirie, arrêté municipal du 10 juin 1870, article 59*. Volume 1, p. 116.

techniques apparaissant dans la réglementation). Les planchers en bois de chêne sont cependant autorisés s'ils sont placés à 1 mètre au moins au-dessus du sol de la voie publique. Cette mesure rend compte d'une caractéristique de la maison nantaise de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du siècle suivant : la porte d'entrée en retrait, située dans un goulet ménagé en guise de porche qui contient quelques marches, d'autres marches derrière la porte dans un couloir qui prolonge à l'intérieur le goulet extérieur, le tout pour amener le plancher du rez-de-chaussée à la hauteur réglementaire... Quant à l'article 60, il règle la construction des foyers et souches de cheminées.

Le règlement de voirie de 1899 apportera peu de modification aux mesures sécuritaires du précédent, si ce n'est l'abaissement d'un mètre à 50 cm au-dessus du sol extérieur du seuil pour autoriser les planchers de bois au-dessus des caves. Cependant on y retrouve formulées d'anciennes interdictions ou prescriptions qui ne figuraient plus que par déduction dans le règlement précédent : ainsi l'interdiction des façades en pan de bois ou en encorbellement sur la voie publique (article 22), ou la prescription de rehausser les murs séparatifs entre deux immeubles de 30 cm au-dessus du rampant du toit le plus élevé<sup>61</sup>.

Le règlement sanitaire de 1943 reprend la mesure, doublant à 60 cm le surhaussement, imposant par ailleurs de monter les murs de refend jusqu'à la toiture. Les matériaux de couverture devront être incombustibles<sup>62</sup>.

Dans ce règlement, un certain nombre d'articles vont s'attacher aux matériaux et aux techniques, intégrant leur évolution. Les façades sur la voie publique, construites en matériaux durs et incombustibles (et non plus exclusivement de pierre ou de brique) doivent présenter toutes les garanties de solidité et de sûreté, à l'exclusion de tout pan de bois. Les fondations doivent descendre à 1 m dans le roc, 1,50 m ailleurs. Les façades de parpaing d'aggloméré de ciment ou de brique doivent être raidies au moyen de béton armé de fer. Les linteaux de bois sont interdits, ainsi que les matériaux trop friables et trop gélifs (« par exemple le tuffeau », à nouveau interdit par le règlement de voirie de 1944)<sup>63</sup>. Les terrasses de béton armé doivent être isolées et assurer une parfaite étanchéité. Quant aux escaliers, ils doivent être en pierre ou en matériaux incombustibles. Seules les maisons d'un seul étage bénéficient alors de l'assouplissement qu'avait apporté l'arrêté de 1857. Ces escaliers de bois devront être en chêne, à limon plein ou demi-anglais. Cependant le bois redevient licite pour des raisons bien particulières. Les bungalows ou chalets en bois que proposaient certaines entreprises dans l'entre-deux-guerres avaient été pourchassés au nom de l'hygiène de l'habitat. Les nécessités du relogement provisoire les font admettre dans les zones non inondables pour une durée maximum de cinq années, ceci dans une ville qui n'a pas encore connu ses bombardements les plus importants.

C'est donc dans un règlement sanitaire que se trouvent les dernières mesures qui nous intéressent en matière de sûreté. Avant d'aborder de manière plus générale les problèmes d'hygiène et de salubrité liés à la construction, nous aborderons un thème plus particulier de la réflexion hygiéniste qui s'attache au gabarit des immeubles.

<sup>61</sup> Règlement de voirie, arrêté municipal du 20 novembre 1899. Art. 22, 57, 59 et 60. Volume 1, p. 123 et 129.

<sup>62</sup> Règlement sanitaire, arrêté municipal du 9 septembre 1943.

<sup>63</sup> Règlement de voirie de la Ville de Nantes du 3 septembre 1944, art. 119. Volume 1, p. 202.

### 3/ Le gabarit

Si à Paris la limitation en hauteur des maisons apparue dès le XVII<sup>e</sup> siècle est généralisée au XVIII<sup>e</sup> siècle<sup>64</sup>, ce n'est qu'avec le règlement de 1870 que la ville de Nantes se dotera de telles limitations, mesures à portée générale faisant immédiatement suite à celles prises en 1866 pour la grande percée urbaine que l'on est en train de réaliser.

Auparavant, s'il y a règlement de hauteur de corniche, ce n'est jamais en terme de hauteur maximum (on ne souhaite d'ailleurs pas monter très haut, considérant que les étages supérieurs ne se loueraient pas ici) mais en terme de régularité, en terme d'alignement horizontal des corniches d'une rue, d'un lotissement. On est davantage alors dans le cas d'une ordonnance architecturale que dans le cas d'un gabarit de construction.

La grande percée du Second Empire à Nantes, l'actuelle rue de Strasbourg, est appelée à devenir la traverse de la route Impériale n°137, de Rennes à Bordeaux. Soumise au régime de la grande voirie, elle est gérée par les ingénieurs des Ponts et Chaussées et le modèle de la réglementation qu'on va y établir, plus contraignant que le règlement départemental de 1858 applicable à la grande voirie, sera issu de la réglementation parisienne.

Dans le cahier des charges de la vente des terrains, établi en date du 5 juillet 1866, l'article 5 fixe pour la première fois à Nantes un gabarit maximum :

« La hauteur de la construction mesurée du trottoir ne pourra excéder 17,55 m y compris entablement, attique et toute construction à plomb du mur de face. »

Le règlement parisien de 1859 qui limitait à 17,55 m les immeubles édifiés dans des rues de largeur comprise entre 9,75 m et 20 mètres (la rue de Strasbourg a une largeur de 15 m) était directement issu du règlement de 1784 qui limitait à 9 toises (17,54 m) les maisons des rues de largeur supérieure à 5 toises (9,75 m). C'est donc, plus de soixante dix ans après l'adoption du système métrique, une réglementation en toises qui est appliquée à Nantes, à l'image de la capitale où les anciennes mesures resteront en vigueur jusqu'au règlement de 1884.

Le règlement nantais du 10 juin 1870 établira sur l'ensemble de la voirie urbaine un système de gabarit sans décimale qui n'est qu'une adaptatrice simplificatrice du règlement parisien de 1784. Trois types de rues sont définis : les rues d'une largeur inférieure à 8 m, les rues comprises entre 8 et 10 m et les rues larges de 10 m et plus, correspondant aux seuils parisiens de 7,80 m (4 toises) et 9,75 m (5 toises). À ces trois types répondent les gabarits maximum de 12 m, 15 m et 18 m correspondant aux 11,70 m (6 toises),

<sup>64</sup> En 1667 une hauteur maximale est fixée (8 toises, soit 15,60 m) puis l'Ordonnance du 25 août 1784 module les gabarits en fonction des largeurs des rues. François Laisney, *La question du règlement dans l'évolution de l'urbanisme parisien*, Recherche Secrétariat à la Recherche Architecturale, 1987.

14,60 m (7 toises et demie) et 17,55 m (9 toises) du règlement parisien (les normes de 12, 15 et 18 m seront celles retenues à Paris en 1884).

Au-dessus, le gabarit du toit est délimité comme à Paris par une ligne à 45°, ici sans limite de hauteur. Les édifices publics et les cheminées d'usines échappent à ces gabarits. Les façades d'immeubles en retour sur des voies plus étroites bénéficient sur 20 m du gabarit fixé pour les voies larges<sup>65</sup>.

Ces gabarits fixés en chiffres ronds devaient être difficilement gérables en nombre exact d'étages compte tenu des hauteurs sous plafond habituellement pratiquées dans la ville, puisque le règlement de voirie de 1899 en modifie la modulation : le gabarit pour les voies inférieures à 8 m passe de 12 à 12,60 m, celui pour les rues comprises entre 8 et 10 m passe de 15 à 15,50 m. Au-dessus, pour les voies inférieures à 20 m, le gabarit reste à 18 m et une nouvelle catégorie est créée, à partir de 20 m, permettant un gabarit de 20 m également. Ainsi, dans ce type de voies larges, la hauteur des immeubles à la corniche ne saurait excéder la largeur de la rue. À la largeur légale de la voie, les constructeurs peuvent ajouter dans leur calcul la largeur de la zone de recul, en cas de construction en retrait de l'alignement. Au-dessus de la corniche, le système de droite à 45° est abandonné et on adopte un profil plus proche de ce qui se fait à Paris : les combles doivent s'inscrire dans un gabarit fixé par un arc de cercle dont le rayon peut varier entre 5 m et 8,50 m, en tout état de cause limité à la moitié de la largeur légale de la rue (le gabarit de combles en arc de cercle admis à Paris en 1859 pour les rues de plus de 15 m y est généralisé en 1884). Ici encore le même gabarit est applicable sur 20 m en retour sur une voie plus étroite, de même que les bâtiments publics y échappent<sup>66</sup>.

Les gabarits fixés par le règlement sanitaire de 1904 sont identiques<sup>67</sup>. Le règlement sanitaire élaboré en 1914 et mis en application en 1920 reste sur ce système de seuils successifs, alors qu'à Paris on est passé avec le règlement de Bonnier, à un système proportionnel. Le gabarit pour les voies les plus étroites est réduit (de 12,60 m à 10 m pour les rues inférieures à 8 m), augmenté pour les voies intermédiaires (de 15,50 m à 16 m et de 18 m à 19 m) et reste stable pour les voies larges de plus de 20 mètres. Mais ceci est tout théorique et ne saurait concerner des immeubles construits à l'alignement de rues de moins de 20 m puisque le même article dispose que la hauteur totale du bâtiment (à la ligne de faite) ne peut dépasser la largeur légale de la voie<sup>68</sup>. Il faut comprendre ces dispositions comme une incitation à construire en retrait de l'alignement dans les rues anciennes. Au nom de l'hygiène, l'alignement et la continuité bâtie jusque là recherchée sont maintenant rejetés.

<sup>65</sup> Règlement de voirie de 1870, articles 10 et 11. Volume 1, p. 110 et 111.

<sup>66</sup> Règlement de voirie de 1899, articles 21, 22 et 23.

<sup>67</sup> Règlement sanitaire de la Ville de Nantes. Arrêté municipal du 15 décembre 1904 pris en application de la loi du 15 février 1902 sur la protection de la santé publique. Articles 9, 10 et 11. Volume 1, p. 141 et 142.

<sup>68</sup> Règlement sanitaire de la Ville de Nantes (modification de l'Arrêté du 15 décembre 1904) du 25 février 1914, approuvé par le Préfet le 30 juin 1920. Articles 21 et 22. Volume 1, p. 152.

Ce règlement entre juste en vigueur quand on commence à étudier le plan d'embellissement, d'aménagement et d'extension de Nantes prescrit par la loi Cornudet<sup>69</sup>. Le plan à l'étude pendant toute la période de l'entre-deux-guerres ne sera jamais approuvé officiellement et, à l'issue du second conflit, on lui substituera le plan d'aménagement et de reconstruction étudié selon les prescriptions de la loi de 1943. Le programme des servitudes annexé au plan d'extension, avec ses dispositions réglementaires en matière de gabarit, ne sera donc jamais approuvé au niveau national, mais il est important comme première application au cas nantais d'un système proportionnel

La dernière mouture présentée par le Bureau d'Études chargé de l'établissement du dossier réglementaire en date du 1<sup>er</sup> mars 1935 porte la signature de l'architecte-urbaniste Georges Sébille, urbaniste-conseil de la ville dans l'élaboration du plan. Sébille était particulièrement intéressé par ces questions de règlement de voirie si l'on en juge par les études sur la réforme du règlement de Paris qu'il effectue dans les années 1927-1929 avec Meyer-Levy et Quoniam au sein d'une Commission de la Société des Architectes Diplômés par le Gouvernement<sup>70</sup>. Cependant les solutions préconisées à Nantes se rapprochent plus du système en vigueur à Paris depuis 1902 que des solutions préconisées par cette commission pour la capitale et le département de la Seine.

Le programme des servitudes de 1935 institue la proportionnalité sur deux plans : un plan horizontal en fixant suivant un zonage fonctionnel un coefficient d'utilisation des sols ; un plan vertical où la hauteur constructible est fonction de la largeur réelle de la rue<sup>71</sup>.

Cinq zones sont définies : une zone dense, destinée à l'habitation et au commerce, une zone moyenne et une zone d'extension où l'habitation a priorité, enfin des zones rurale et industrielle où la proportion de terrain bâti est limitée à 66% (75% pour les terrains d'angle), 50%, 40%, 5% et 80%. Des maximums de hauteur de la partie verticale de la construction (on ne se réfère plus à la *corniche*) sont fixés par zone : 17 m en zone dense qui correspond à la ville intra-muros, à ses extensions du XVIII<sup>e</sup> siècle et en habitat collectif du XIX<sup>e</sup> siècle ; 15 m en zone moyenne, à l'intérieur des boulevards circulaires établis à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle ; 9 m en zone d'extension, au-delà de ces boulevards et 7 m en zone rurale.

Dans les trois zones urbaines, la combinaison des mesures doit permettre de dégager un maximum d'espaces libres en les regroupant. Les immeubles à cour ouverte ou à cour commune bénéficient de gains possibles en hauteur.

En *Zone dense*, la hauteur maximale autorisée est égale à la largeur de la voie, augmentée de celle de la zone *non ædificandi*, plus 3 m, soit :

$$H = L + n.ae. + 3$$

<sup>69</sup> Loi du 15 mars 1919, modifiée le 15 juillet 1924.

<sup>70</sup> *L'Architecture*. Volume XLII n° 5, p. 155-162.

<sup>71</sup> Programme des servitudes revu après l'enquête. 1er mars 1935. Volume 1, p. 157 à 166.

Les combles sont inscrits dans un arc de cercle dont le rayon doit rester inférieur à la moitié de la largeur de la voie, soit :

$$R < 1/2 L$$

Si différents propriétaires d'un même îlot s'entendent pour réaliser un *îlot organisé*, en dégagant un espace libre d'au moins 400 m<sup>2</sup>, représentant au moins 1/4 de l'îlot et dont la plus petite dimension ne soit pas inférieure au tiers de la plus importante, ils peuvent bâtir 10% de plus au sol, monter un mètre plus haut et inscrire les niveaux supérieurs dans un arc de cercle d'un rayon supérieur de 3 m ( $1/2L + 3$ ). Dans le cas où le quart de l'îlot n'atteindrait pas 400 m<sup>2</sup>, il est demandé de faire communiquer l'espace libre par une coupure de 8 m au moins au-dessus du premier étage. Mêmes possibilités pour des îlots de moins de 1600 m<sup>2</sup>, à condition de réaliser des cours ouvertes. L'îlot à cour commune s'assortit alors de brèches permettant la circulation de l'air et de la lumière.

En *zone moyenne*, le calcul est identique. Seule diffère la hauteur verticale maximale sur la voie publique, et l'introduction d'un gabarit maximum de 19 m pour les mitoyens au-dessus duquel le comble doit s'inscrire sous un plan à 45°. On veut rompre à cette hauteur la continuité des faîtages et remplacer par des croupes les pignons et les aiguilles des mitoyens. Les avantages pour cour commune et cour ouverte sont les mêmes que pour la zone dense.

En *zone d'extension*, conçue pour des maisons de deux étages sur rez-de-chaussée, seule est donnée la hauteur maximum, 9 m, en tout état de cause inférieure à  $L + 3$  et le rayon maximum de l'arc de cercle, 5 m, toujours complété par une tangente horizontale.

Les termes du règlement induisent une construction en éléments ponctuels, isolés des limites et compacts ou en bandes, les contraintes de marges latérales se trouvant additionnées aux extrémités de la bande. Seules sont autorisées les cours ouvertes, ou par dérogation les cours intérieures dont le plus petit côté excéderait 20 m. Le système de composition en bandes apparaît donc comme un système de bandes à redents. Les bandes construites ne sauraient excéder 800 m<sup>2</sup> au sol.

En *zone rurale*, une limitation en hauteur à 7 m et un rayon de 3 m pour le gabarit des combles induisent des maisons de petite dimension.

L'habitation en *zone industrielle* doit respecter les règles de la zone d'extension ; la hauteur des usines et établissements industriels peut monter jusqu'à 30 m, et plus sur dérogation.

Le règlement sanitaire qui est adopté en 1943<sup>72</sup> établit définitivement le système des zones. Les parcelles pour être constructibles doivent répondre à des normes superficielles : plus de 150 m<sup>2</sup> et plus de 10 m de façade en zone dense ; plus de 180 m<sup>2</sup> et plus de 10 m de façade en zone moyenne ; plus de 300 m<sup>2</sup> et plus de 24 m de façade en zone d'extension.

---

<sup>72</sup> Règlement sanitaire de la Ville de Nantes. Arrêté du président de la Délégation spéciale du 9 septembre 1943, p. 167-183.



Dans certaines voies (on renvoie au plan d'aménagement à l'étude) sont fixées des zones *non ædificandi*, ainsi que des marges d'isolement et d'aération non considérées comme assimilables à la voie publique quant au gabarit des saillies. Ce dernier gabarit est exclusivement du domaine du règlement de voirie tandis que ce règlement (du 25 août 1944) renverra pour ce qui est des pourcentages de terrain constructible et des hauteurs d'élévation aux articles correspondants du règlement sanitaire<sup>73</sup>.

Le règlement sanitaire de 1943 reprend pour les gabarits le mode de calcul proposé en 1935, relevant toutefois légèrement les limites en hauteur : 19 m en zone dense, 15,80 m en zone moyenne et 9,40 m en zones d'extension et rurale (pour cette dernière, un étage supplémentaire est donc possible).

Des dérogations peuvent être accordées en cas de contiguïté avec des bâtiments plus hauts. Le *programme d'aménagement* approuvé en 1948 limitera à six étages sur rez-de-chaussée les constructions en zone dense, mais donnera tout pouvoir au maire sur avis des services pour harmoniser à la hausse ou à la baisse les nouveaux immeubles avec les constructions voisines<sup>74</sup>. La préoccupation d'esthétique urbaine et de cohérence du bâti l'emporte ici sur la préoccupation hygiéniste. Elle prend alors valeur générale, alors qu'en 1935 elle n'était prise en compte que dans le cas des ensembles ordonnancés. La mesure concernant les étages en retrait, interdits sauf dérogation spéciale pour des projets à valeur artistique reconnue, s'inscrit dans la même démarche. L'étage en retrait ne doit pas être un simple moyen de construire un étage supplémentaire dans le gabarit du comble, mais doit participer globalement à la conception de l'immeuble. Le modèle reste l'immeuble à *gradins* d'Henri Sauvage, réalisé à Paris rue Vavin en 1911-1912.

Le gabarit institué en 1943 pour les combles abandonne le vieux système de l'arc de cercle achevé par une tangente horizontale, et adopte le système du règlement parisien de 1902, un arc de cercle prolongé par une tangente à 45°. Le rayon de l'arc est égal à la moitié de la largeur de la voie, pouvant toutefois atteindre 4 m dans les rues inférieures à 8 m. Il est limité à 8 m en zone dense, 6 m et 4 m en zone moyenne et d'extension (5 m pour les habitations en zone rurale). Le gabarit sur cour ne peut excéder en verticale le gabarit sur rue.

Quelques objets peuvent saillir de ce gabarit : les souches de cheminées implantées à au moins 1 m de l'alignement (disposition du règlement de 1899) ne doivent pas monter à plus d'un mètre du faîtage et les cages d'ascenseur, nouvel élément pris en compte, ne peuvent monter à plus de 2 m du point le plus élevé de la couverture, à 5 m au moins de l'alignement (le croquis explicatif figure une couverture en terrasse).

Illustré de nombreux croquis comme le sera le règlement de voirie, le règlement, ou programme d'aménagement, étudie un certain nombre de configurations particulières, comme le cas d'un bâtiment compris entre deux voies d'inégales largeurs, ou de niveaux différents, comme le cas de bâtiments édifiés dans des carrefours, sur des places, vis à vis du débouché d'une voie... Dans le cas des places, la

<sup>73</sup> Articles 14, 15, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 28 etc.

<sup>74</sup> Voir vol. 1, p. 171, art. 23. Croquis 15.

hauteur possible de construction, dans les limites du gabarit maximum de la zone, est laissée au jugé du maire. Dans le cas de carrefour à pans coupés d'inégale longueur, la règle  $H = L + 3$  s'applique, permettant ainsi au plus petit côté une architecture plus élevée<sup>75</sup>. L'article 28 du règlement sanitaire intègre à la largeur de la voie, pour le calcul de la hauteur, la marge de recul des bâtiments en retrait à l'alignement. Cette mesure permettant de rehausser les bâtiments en retrait n'est pas reprise explicitement dans le programme d'aménagement de 1948.

Les gabarits sur cour, toujours inférieurs ou égaux aux gabarits sur rue, sont fonction de la profondeur de la cour, une fois et demi cette profondeur en zone dense, égaux à cette profondeur en zone moyenne et seulement des deux tiers en zone d'extension, complétés par un arc de cercle de rayon égal à la moitié de cette hauteur (limité à 8,60 m et 5 m) et par la tangente à 45°.

Bien loin sont les règlements du XIX<sup>e</sup> siècle qui régulaient le gabarit sur la voie publique mais n'empêchaient pas l'étage de combles habitables de se transformer sur des cours étroites en étage carré. À ces gabarits ainsi déterminés pour les parties bâties à l'alignement, il faut ajouter un gabarit enveloppe des « objets d'ornementation des combles » : par assimilation aux saillies du plan vertical, ils peuvent s'inscrire dans un gabarit similaire à celui des combles, mais dont le rayon serait augmenté de l'épaisseur du gabarit de saillies. Un second rehaussement de même épaisseur est possible pour les couronnements des volumes en encorbellement. Ainsi, la volumétrie développée en façade permet un plus volumétrique en toiture, dans la tradition du règlement parisien de 1902.

La proportion de sol constructible par parcelle varie peu par rapport au projet de 1935 : réduction de 66% à 60% pour la zone dense (avec 10% supplémentaire en terrain d'angle), maintient à 50 et 40% pour les zones moyenne et d'extension et rajout à la limite de 5% en zone rurale d'un coefficient de 8% pour les constructions à seul rez-de-chaussée.

Cependant les immeubles commerciaux et industriels bénéficient de mesures dérogatoires par rapport à l'habitation : 100% du sol de la parcelle peuvent être bâtis dans ce cas en rez-de-chaussée et au premier étage, voire sur tous les étages avec respect des prescriptions d'aération, pour les immeubles totalement dépourvus d'habitation.

En cœur d'îlot et en fond de parcelle, on s'efforce de maintenir les espaces les plus vastes possibles, imposant des distances de vues supérieures à la hauteur, avec des variations selon les zones. La notion d'îlot organisé est reprise, avantageant en hauteur les constructeurs qui réaliseraient des cours communes. Le règlement spécifie que toutes ces règles de gabarit s'appliquent également aux voies privées.

Les règles du gabarit horizontal et vertical tendant à assurer au mieux l'ensoleillement et l'aération des rues et des îlots ont bien leur place dans les règlements sanitaires que la loi de 1902 sur la Santé publique a dissociés de la police de la voirie. Mais ce sont bien les préoccupations d'hygiène et de

---

<sup>75</sup> *Ibidem*

salubrité qui, avec la commodité des communications, ont engendré les premiers textes réglementaires. Ces textes couvriront des domaines beaucoup plus vastes que les simples gabarits, quels que complexes qu'ils deviennent dans leur application.

#### 4/ Hygiène et salubrité

Le thème n'est pas neuf, et, pour resituer les débuts de la réglementation dans son contexte de police de la voie publique, on citera en rappel quelques textes des XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles tendant à l'assainissement de la ville.

Les premières préoccupations concernent ce qui deviendra « l'assainissement ». En mars 1533, les habitants de Nantes sont tenus de faire faire des « latrines ou chambres quoyes en leurs maisons, cours ou jardins », à la suite de l'interdiction renouvelée « à toutes personnes... de faire leurs égestions sur les rues et pavés » dit le commandement<sup>76</sup>. Cette prescription qui tend à l'épuration des pratiques urbaines est à l'intersection de deux domaines, outre celui de la nouvelle pudeur : celui de la réglementation des maisons où on impose l'existence de latrines, et celui de la praticabilité des rues qui doivent être débarrassées de tout ce qui peut nuire à la circulation. Ainsi le thème du nettoyage des rues et ports, au sens de l'enlèvement de tout ce qui y est déposé ou abandonné et les encombre, afin de les rendre propres à leur destination première plus qu'au sens hygiénique du terme, revient fréquemment dans les décisions de police : règlement de police du 6 juillet 1679 sur le nettoyage des rues et ports ; ordonnance de police du 20 septembre suivant qui enjoint les propriétaires de débarrasser leurs matériaux, faute de quoi il y sera procédé à leurs frais, ordonnance prise en application du règlement précédent ; ordonnance de police du 23 mai 1681 concernant le nettoyage des rues « et principalement de celles où passe la procession de la Fête-Dieu ».

Quelques mesures également, surtout au XVIII<sup>e</sup> siècle, sur l'écoulement des eaux pluviales et ménagères (les *gouttières* et *évier*s dont parle Mellier) s'attachent à éviter les saillies et modérer les rejaillissements.

On connaît l'abondante littérature du XVIII<sup>e</sup> siècle dénonçant la saleté de Paris, qu'elle soit due à des moralistes comme Voltaire, à des spécialistes des problèmes urbains comme Pierre Patte ou à des observateurs de la vie de la cité comme Sébastien Mercier. La situation de Nantes n'est pas plus enviable sur ce plan. Les quelques mesures prises pour enrayer le dépôt des *immondités* dans les rues trouvent peu d'application. La propreté des rues est alors affaire de répurgation, service assuré par voie de fermage ou par les riverains mêmes qui sont appelés à collaborer. Au début du XIX<sup>e</sup> siècle, la participation des riverains est même systématisée comme en témoigne cet arrêté municipal du 25 pluviôse an 9 (18 février 1801) qui organise le balayage des rues par les riverains requis au son de la clochette qu'un

---

<sup>76</sup> AMN, FF 45.

préposé agite dans les rues de la ville à heure dite. Quelques mois plus tard, c'est à jour et heure fixe que doivent intervenir les habitants, les jeudi et dimanche, à 7 heures du matin en hiver et 5 heures en été<sup>77</sup>.

L'ensemble de ces mesures a peu d'incidence sur la configuration des maisons. Un arrêté du 25 juin 1821 nous y ramène, prescrivant l'embranchement direct des latrines des maisons sur les égouts, lorsqu'il en existe. Depuis le XVIII<sup>e</sup> siècle, de nombreuses maisons sont pourvues de cet équipement. Ce n'est pas le cas pour les maisons les plus anciennes de la vieille ville et l'épidémie de choléra de 1832 à Paris pousse le maire de Nantes à prendre des mesures préventives : injonction aux propriétaires qui n'ont pas de latrines d'en faire construire sous un mois ; celles-ci devant s'écouler par un touc d'embranchement dans l'égout le plus proche, à défaut dans une fosse. Il est également demandé des toucs ou des puits perdus pour l'écoulement des eaux ménagères en provenance des évier<sup>78</sup>. Au XIX<sup>e</sup> siècle, le terme évier ne désigne plus seulement la conduite d'évacuation des eaux, mais également ce qu'on nommait auparavant *dalle d'évier*. Quant au terme *touc*, d'usage courant à Nantes pour désigner un canal d'égout, il est peu présent dans les dictionnaires anciens, qu'ils soient généralistes ou spécialisés, et semble être un régionalisme. Les rédacteurs du *Dictionnaire de Trévoux* le donnent comme un terme de coutume ; Littré donne dans le *Supplément* de son dictionnaire un emploi extrait du quotidien *Le Temps* du 6 février 1877 : « Des ouvriers employés à creuser un touc à Nantes ».

Un constat de pollution des eaux de la Loire dans laquelle se déversent les égouts amène à prendre de nouvelles mesures en 1853 : désormais les fosses d'aisance ne devront avoir aucune communication avec les égouts ou les aqueducs publics. Tous les toucs existants devront être supprimés dans les dix ans. Les fosses devront être étanchées et voûtées. L'arrêté met en place une mesure de contrôle, imposant la visite par les agents de l'autorité avant tout usage des fosses nouvelles ou mises en conformité<sup>79</sup>. L'interdiction de déversement des eaux vannes dans les égouts est réaffirmée en 1867 lorsqu'un arrêté concernant l'écoulement des eaux ménagères, industrielles et pluviales, liée à l'application aux rues de Nantes du décret de 1852 sur les rues de Paris, rappelle l'obligation de raccordement aux égouts lorsqu'il en existe, pour l'évacuation de ces eaux<sup>80</sup>.

Le décret de 1852 rendu applicable à Nantes en 1855<sup>81</sup> facilitait l'utilisation de la loi de 1850 sur les logements insalubres dans le sens d'une rénovation urbaine passant par l'arasement complet des

<sup>77</sup> Arrêté du Maire de Nantes du 29 pluviôse an IX. ADLA, 1M 889. Arrêté du Maire de Nantes du 1<sup>er</sup> frimaire an X (22-11-1801). D'autres arrêtés sur le balayage des rues suivront en 1803, 1807, 1808 ; en 1839 un arrêté concernant la salubrité, la propreté et le nettoyage des voies publiques, en 1884 un nouvel arrêté en 43 articles concernant le nettoyage des voies publiques de la ville, enfin en 1910 un nouvel arrêté sur ces matières précédent leur incorporation dans les dispositions du règlement sanitaire.

<sup>78</sup> Arrêté du Maire de Nantes du 4 avril 1832.

<sup>79</sup> Arrêté du Maire de Nantes concernant la construction et la vidange des fosses d'aisance du 24 octobre 1853. L'arrêté régit entre autres les entreprises de vidange et leur contrôle. L'article 44 rend compte de certaines pratiques en contradiction avec la ville saine que l'on tente d'instaurer : il attribue des récompenses aux ouvriers effectuant les vidanges à raison de 44 F pour un cadavre extrait, de 12 F pour une partie de corps humain.

<sup>80</sup> Arrêté du Maire de Nantes du 5 juin 1867.

<sup>81</sup> Décret impérial du 9 juin 1855 rendu exécutoire par arrêté municipal du 12 août 1855. Volume 1, p. 93-94.

quartiers à nettoyer. Les autres mesures d'ordre sanitaire concernaient le raccordement aux égouts que l'on vient d'évoquer (article 6) et l'obligation de gratter, repeindre ou badigeonner au moins une fois tous les dix ans les façades des maisons (article 5), article qui provoquera la contestation des architectes de la ville (voir *infra*). Lors de l'enquête publique de 1854, c'étaient surtout des propriétaires qui avaient fait entendre leur voix, faisant valoir que les maisons nantaises aux façades de tuffeau n'avaient pas besoin pour rester saines, voire propres, d'être regrattées tous les dix ans, mesure seulement justifiable à Paris où les maisons construites de mauvais matériaux recouverts de plâtre nécessitaient ce traitement. Seules les maisons enduites devaient, selon eux, être soumises au nettoyage décennal. Sur avis de l'architecte-voyer en chef Henri Driollet qui soutenait cette position, le maire, Ferdinand Favre, avait souhaité que l'article 5 ne fût pas appliqué à la ville de Nantes, mais le préfet s'y était opposé, arguant du texte même du décret qui prévoyait son application aux villes qui en feraient la demande à l'exclusion seulement des articles 1 et 7 qui ne concernaient que la ville de Paris pour des questions juridiques. Le décret ne pouvait donc, la lettre prévalant sur l'esprit, être amputé d'autres dispositions. Soucieuse de pouvoir bénéficier des facilités d'expropriation données par l'article 2, la municipalité nantaise se décide donc à adopter le décret dans son ensemble, à l'exclusion bien entendu des articles 1 et 7. Le règlement de voirie de 1870 reprendra l'obligation du nettoyage dans son article 40, avec l'addition d'une nouvelle technique, le brossage, qui vient compléter le grattage, la peinture ou le badigeonnage, technique plus adaptée aux façades de pierre peu altérée, ce qui rend la mesure moins inopportune. Dans le règlement de voirie de 1899, le lavage apparaît dans l'arsenal des techniques de nettoyage. De plus l'obligation n'est plus « une fois *au moins* tous les dix ans », mais seulement « une fois tous les dix ans », et toujours conformément au décret de 1855, « sur l'injonction faite au propriétaire par l'autorité municipale ». Il n'est dès lors plus possible au maire d'imposer des nettoyages plus fréquents. En fait, d'après les documents conservés dans les liasses d'archives de la voirie, les injonctions municipales seront beaucoup moins fréquentes que décennales, qu'elles soient délivrées individuellement à des propriétaires dont les maisons sont en très mauvais état ou qu'elles soient organisées en campagne par rues.

La loi du 13 avril 1850 relative à l'assainissement des logements insalubres venait à Nantes très vite après les études de Driollet sur « l'amélioration des logements d'ouvriers et d'indigents » à la suite desquelles le maire avait pris un arrêté « concernant la reconstruction de logements salubres pour les ouvriers, et pour l'amélioration de ceux qui sont de nature à être conservés »<sup>82</sup>. Cet arrêté mettait en place un système de primes accordées par chambres spécialement destinées aux logements d'ouvriers ou de personnes peu aisées, pour les constructions neuves ou améliorées.

Les principes d'hygiène retenus pour pouvoir concourir aux primes restaient assez vagues sur le plan normatif et l'octroi de la prime était soumis au jugement d'une commission de spécialistes de l'hygiène et de l'architecture (médecin, pharmacien ou chimiste et architecte). En dehors des notions d'aération et de ventilation suffisantes, au-delà de la nécessité de dispositifs permettant le maintien d'une parfaite propreté, l'arrêté se contentait d'énumérer des équipements indispensables comme latrines et éviers. Les

---

<sup>82</sup> Arrêté du Maire de Nantes du 21 janvier 1850.

normes définies par Driollet dans son étude préalable n'avaient pas été retenues (minimum de 25 m<sup>3</sup> sur 3 m de hauteur pour chaque chambre, soit 75 m<sup>3</sup>; 1,25 m sur 2 m pour les fenêtres, soit 2,50 m<sup>2</sup>; les maisons devant au maximum regrouper 25 chambres). Consultée en 1852 sur le rapport de la Commission des logements insalubres, la Société des Architectes de Nantes alors présidée par Driollet répond en fixant les normes nécessaires à la salubrité, soit des pièces plus petites et moins hautes (20 m<sup>2</sup> x 2,80 m, soit 56 m<sup>3</sup>) avec une plus petite fenêtre (1,20 m x 1,77 m, soit 2,12 m<sup>2</sup>) mais dont le nombre est limité à 20 dans un même immeuble. Chaque chambre ainsi définie devrait pouvoir être habitée par deux adultes et deux enfants. Mais la municipalité ne suit pas ce désir d'édicter des normes. D'ailleurs le système des primes a été abandonné dès la mise en vigueur de la loi de 1850. Le budget de la ville avait pris en compte cette dépense une seule année<sup>83</sup>. Ce n'est qu'avec les règlements sanitaires arrêtés en application de la loi sur la santé publique de 1902 que l'on verra effectivement en 1904, 1920 et 1943 des normes d'habitabilité minimum effectivement mises en vigueur.

Le règlement de voirie de 1870 est quasiment muet sur les mesures d'hygiène qui pourraient affecter la forme des immeubles. Celui de 1899 l'est un peu moins, mais ses prescriptions restent modestes, dans l'attente d'une loi qui permettrait de réglementer efficacement l'intérieur des édifices privés. Il impose un cabinet d'aisance par appartement (1,20 m x 0,70 m minimum) situé ou non dans l'appartement, et amorce les premières mesures sur les cours intérieures qui devront être « suffisamment spacieuses », leur plus petit côté ne pouvant pas être inférieur à 4 m. Cuisines, cabinets de toilette et autres pièces secondaires pourront s'ouvrir sur des courettes pour lesquelles aucune norme n'est donnée. Premières normes cependant pour qu'une pièce soit reconnue comme habitable : une hauteur minimum de 2,60 m, avec un volume d'au moins 14 m<sup>3</sup>, soit 5,38 m<sup>2</sup> au sol. La définition de la pièce habitable selon ces dimensions est donnée exclusivement pour en assurer l'éclairage et la ventilation naturelle directement sur la voie publique ou sur une cour intérieure, à l'exclusion des courettes.

Avec le règlement sanitaire de 1904, les normes minimales sont véritablement établies en critères d'habitabilité, de jour et de nuit : volume de 25 m<sup>3</sup> avec une hauteur sous plafond de 2,80 m, ce qui met la chambre minimale à une superficie légèrement inférieure à 9 m<sup>2</sup>. En 1920 le volume est monté à 30 m<sup>3</sup>, la hauteur minimale est redescendue à 2,60 m, soit 11,50 m<sup>2</sup> au sol. Le règlement établit cependant une tolérance à 25 m<sup>3</sup>.

Le règlement de 1943 raisonnera en terme de superficie : 9 m<sup>2</sup> minimum pour les pièces habitables le jour et la nuit, 12 m<sup>2</sup> pour les salles communes et les salles à manger. Afin d'assurer une pénétration suffisante de la lumière naturelle, la profondeur ne peut être supérieure à plus de deux fois la hauteur. Celle-ci, de 2,80 m au minimum, peut être réduite à 2,50 m dans le cas d'une ventilation automatique. La pièce de 9 m<sup>2</sup> sur 2,80 m, soit 25 m<sup>3</sup>, convient à l'habitation d'une personne. Il faut 30 m<sup>3</sup> pour deux

---

<sup>83</sup> Sur la question des logements insalubres à Nantes, voir Gilles Bienvenu, « Le quartier Sainte Anne et l'Hermitage à Nantes », *Bulletin de la Société Archéologique et Historique de Nantes*. Année 1982. Tome 118, p. 112-115 et « La Société des Architectes de Nantes. Relations avec la Mairie de Nantes au XIX<sup>e</sup> siècle. Règlement, Assainissement, Embellissement ». *Ibidem* année 1986. Tome 122, p. 224-225.

personnes, et 15 m<sup>3</sup> en plus par personne supplémentaire. Une superficie minimale des baies d'aération, en fonction du volume de la pièce est chaque fois donnée : 2 m<sup>2</sup> minimum augmentés de 1 m<sup>2</sup> pour chaque fois 30 m<sup>3</sup> au-dessus du seuil de 60 m<sup>3</sup>.

Si en 1904 les pièces d'habitation peuvent encore ouvrir sur des courettes d'au moins 15 m<sup>2</sup>, dont le plus petit côté ne serait pas inférieur à 2 m, ces courettes s'assimilent en 1920 aux cours où les distances de dégagement des baies d'aération varient selon la hauteur : 4 m pour des immeubles de 15 m au plus, 5 m pour des immeubles compris entre 15 et 18 m, et 6 m pour les immeubles plus hauts, 20 m restant la hauteur maximale admise. En 1943, les courettes sont interdites et on incite au regroupement des cours en cour commune entre plusieurs parcelles. Dans le cas d'*îlot organisé* ou de cour commune, si les surfaces minimales des cours ne sont pas affectées (40 m<sup>2</sup> en zone dense, 60 m<sup>2</sup> en zone moyenne, les bâtiments en zone d'extension devant être isolés ou construits en bande), les constructeurs trouvent leur avantage en matière de gabarit, avec possibilité de bâtir plus haut : le calcul de la hauteur des bâtiments prend en compte la distance de bâti à bâti et non plus à la limite parcellaire.

Ces dernières mesures interviennent sur la configuration de l'îlot et sur le plan masse du bâtiment. Applicables à toute espèce de bâtiment réalisé dans telle ou telle zone de la commune, elles doivent conduire à une certaine unification des modes de concevoir, essentiellement en termes d'enveloppe dans laquelle l'architecte ou le constructeur pourra chaque fois « se mouvoir librement » pour reprendre les termes de Louis Bonnier à propos de son règlement de 1902 pour la ville de Paris. Revendiquée par l'architecte-artiste issu de l'École des Beaux-Arts, cette affirmation de liberté est tout à l'opposé du phénomène des ordonnances architecturales qui viennent régler de façon précise la façade d'un bâtiment, par quoi il s'affiche sur la voie publique, la partie publique de l'architecture privée, sans souci apparent de ce qui va se passer derrière.

## 5/ Ordonnances architecturales et esthétique urbaine

L'ordonnance architecturale occupe une place un peu marginale dans le contexte de la réglementation urbaine. On pourrait même dire qu'elle en forme l'opposé, si l'on considère la réglementation comme un système de prescriptions de « droit commun » encadrant la démarche du projet, système que l'architecte utiliserait comme il utilise par exemple les contraintes de site ou de résistance des matériaux. L'ordonnance ou la discipline architecturale s'impose à lui indépendamment du programme de l'édifice qu'il projette. Bâtiment public, hôtel particulier ou immeuble de rapport peuvent prendre un même aspect sur la voie publique, comme si leur façade appartenait plus à cet espace public dont elle forme la paroi qu'aux édifices eux-mêmes. L'*artefact* collectif qu'est la ville prend ici sans ambiguïté le pas sur l'édifice particulier.

Appliquée pour la première fois à Nantes en 1710, semble-t-il, l'obligation de façade est à chaque fois liée à une procédure de lotissement ou tout au moins à la création par la communauté de ville de nouveaux

terrains à bâtir, terrains rendus constructibles par d'importants travaux d'infrastructure ou extension de terrains privés sur du domaine public cédé à l'occasion d'opérations de régularisation. En 1710-1712, c'est après la création d'un quai à la Fosse, quartier du port hors la ville, une procédure d'alignement des maisons du Port-au-Vin (place du Commerce) par avancement sur des terrains alors aliénés, sur les plans de l'architecte Jean Laillaud. Il est demandé aux propriétaires de respecter une certaine unité de façade : « que chacun qui bâtirait teint un même d'ordre d'architecture<sup>84</sup> », mesure précisée par le lieutenant général de police qui ordonne aux bénéficiaires de bâtir « la fasce de leurs maisons sur un même ordre d'architecture extérieure, et seront de pierre de taille ou de tuffeau batties. Les portes d'entrée seront égales aussi bien que les croisées et cordons de chacun étage<sup>85</sup> ». Il ne semble pas qu'un dessin de façade ait été fourni ; on compte sur l'entente entre les constructeurs ; quatre immeubles similaires à trois travées bâtis place du Commerce dans les premières décennies du XVIII<sup>e</sup> siècle rendent compte de l'application de la mesure. Elle répond aux préoccupations du subdélégué de l'intendant à Nantes, Gérard Mellier, qui, dans son *Traité du droit de voirie* publié en 1709, écrivait que « l'embellissement des Villes... consiste dans la construction des Bâtimens en ligne droite ». Trésorier de France Général des Finances et Grand-Voyer en Bretagne, il souhaitait étendre son action de la grande à la petite voirie, ou voirie urbaine, soucieux qu'il était de son « pouvoir de donner les alignemens et de faire retrancher les saillies, afin d'établir une Symmetrie, d'une manière qu'une ruë entière ne paroisse qu'une maison ». L'identité de façade des différentes maisons n'est pas ici explicitement exprimée, mais on peut la supposer sous-jacente. En 1715, la communauté de Nantes se dotait d'un ingénieur, Jacques Goubert, que l'on trouve particulièrement impliqué en 1723, Mellier devenu maire de Nantes, dans le projet de lotissement de l'île Feydeau pour un groupe de 24 actionnaires dont il fait partie. Dessinant pour la compagnie le projet de lotissement, il l'intitule « Plan de vingt-quatre Maisons régulières, avec une façade uniforme ». L'ensemble du projet est approuvé en Conseil d'État du roi le 30 août 1723. Il est bien spécifié dans le mémoire explicatif que cette obligation de façade ne saurait gêner les actionnaires, car chacun reste totalement libre des dispositions de sa maison au derrière de cette façade. On sait le peu d'empressement à construire des actionnaires après l'achèvement des quais, cales et ponts, les premières maisons ne s'élevant qu'à partir de 1740, sans respect très poussé de la façade imposée, et que le véritable démarrage des constructions n'eut lieu qu'après qu'en 1743 un arrêt du Conseil d'État du roi ait libéré les propriétaires de l'obligation de façade, sans qu'on puisse évaluer précisément la part exacte qu'a pu jouer cette libération dans les prises de décision de construire<sup>86</sup>.

Un autre projet de lotissement à façade imposée de la période Mellier, un projet de lotissement municipal à Chézine dressé par l'ingénieur du roi David de Lafond en 1725, n'eut pas non plus d'application. Ici comme pour l'île Feydeau, il s'agissait de terrains neufs, remblaiement derrière des quais maçonnés, foncier gagné sur le fleuve. Les concessions de terrain pouvaient s'assortir de clauses sur la régularité des façades. Ces ordonnances architecturales se signalent par la juxtaposition de façades identiques, ou

<sup>84</sup> Procès verbal d'alignement du 22 août 1710. AMN, DD 196.

<sup>85</sup> Ordonnance du Lieutenant général de Police, du 4 mai 1712. *Ibidem*.

<sup>86</sup> Gilles Bienvenu, Françoise Lelièvre, *Nantes, l'île Feydeau*, Images du Patrimoine n° 115, 1992.



similaires, chaque maison restant identifiable, soit par le rythme des travées qui compose chaque façade, soit par une certaine liberté de composition dans le respect de gabarits et de lignes filantes. Ainsi, dans les années 1740-1750, les constructeurs des maisons du quai de la Fosse, quartier réputé le plus beau de la ville et dont la communauté de ville veut ne pas faire mentir la réputation, sont engagés dans les procès verbaux d'alignement (valant autorisation de bâtir) à construire à l'identique des maisons voisines récentes, tout au moins à suivre les mêmes hauteurs de baies, faisant filer les lignes de corniches et bandeaux d'étage (*plinthes*). Mais aucun texte ne peut être évoqué en regard de ces prescriptions esthétiques qui rendent compte d'une volonté municipale de contrôler l'homogénéité de l'architecture privée, mais sans la prescrire.

On retrouve le thème de la discipline de façade dans les années 1760 avec les projets de l'architecte-voyer Jean-Baptiste Ceineray. Formé à l'école de l'Académie d'architecture, Ceineray est le véritable introducteur à Nantes des disciplines classiques liées au « retour au Grand Goût » prôné par les théoriciens. Si les précédents projets concernaient des opérations d'urbanisme hors la ville, ceux de la période 1760-1780 vont correspondre à des opérations en limite de la ville ancienne, sur les terrains des anciennes fortifications que l'on est en train d'abattre, terrains maîtrisés globalement par la communauté de ville. Ce ne sont plus des façades d'immeubles-parcelles que l'on impose, immeubles juxtaposés à façade identique, mais des ordonnancements urbains où derrière des façades hiérarchisées ou « ordonnances architecturales » au sens propre, on créera ou laissera subsister des lots d'inégale grandeur dont les limites séparatives ne sont pas toujours en rapport avec l'architectonique de la façade, sept maisons (ou immeubles) ne paraissant qu'un hôtel, atteignant même l'échelle palatiale. La face de l'immeuble privé sur l'espace public est du ressort de la communauté, pensée plus comme la paroi de l'espace public que comme celle de la parcelle. C'est le même personnage, architecte savant qui fait valider ses projets par le cénacle des académiciens, qui formalise l'espace public, cours, promenades, quais... et qui dessine les façades qui vont le border. Ceineray est également l'auteur du plan général d'embellissement, l'ensemble des opérations s'inscrivant dans une cohérence urbaine globale, toujours sans pénétrer toutefois dans les cœurs d'îlots. Dans ce système d'ordonnances architecturales, les saillies sont maîtrisées, les balcons s'inscrivant dans des retraits entre pilastres ou jambes latérales, sans débord au delà du nu de l'alignement, et les avant-corps faisant partie intégrante du plan de la ville.

En plus de ces quais et promenades ordonnancés, on prend l'habitude en délivrant des alignements dans la vieille ville d'imposer le respect des hauteurs des corniches et bandeaux et les dimensions des baies des maisons voisines construites peu avant, sans qu'aucun texte ne semble justifier cette pratique.

Après 1780, avec l'architecte-voyer Mathurin Crucy, on s'achemine vers un nouveau mode d'ordonnance, composition par répétition d'une même travée, sans autre hiérarchie que celle que donne la figure de la place tracée à partir d'une combinatoire de figures géométriques simples. Tout décor en saillie a disparu des façades, les chambranles des encadrements de baies ayant fait place à un adoucissement en creux de l'arrête des tableaux rabattue en fascies successives. Éradication vertueuse du superflu, suppression de la convergence des axes, dans l'air du temps s'annonce une société de citoyens disposant de droits

équivalents, logés derrière des travées égales, les hiérarchies sociales s'expriment non plus par la naissance mais par le niveau d'aisance et de fortune qui trouve son image dans la superposition graduée des étages. Les ordonnances hiérarchisées autour d'avant-corps sommés de frontons pourraient être interprétées comme le reflet d'une société d'ordres, la répétition de travées identiques comme celui de la société bourgeoise qui s'impose, une société de citoyens égaux en droits. Quand dans les années 1790, avec l'ordonnance de la promenade du futur cours Cambronne, un grand ordre de pilastres ioniques vient rythmer les travées successives, ce décor alors inaccoutumé pour des maisons de particuliers trouve sa justification dans la monumentalisation des rives de la promenade publique.

Le renforcement de la propriété privée au début de l'époque révolutionnaire, confirmé par le Code civil de 1804, éloignera de principe de l'ordonnance commune. À la fin de la Restauration et sous la Monarchie de Juillet, on revient à la discipline de façade pour quelques places de lotissements, ou pour l'achèvement des ordonnances du XVIII<sup>e</sup> siècle, pour lequel on cherche à assurer aux constructeurs un maximum de souplesse dans l'application du dessin d'origine. Dernière place ordonnancée à Nantes avant la période de la reconstruction, la place Saint-Pierre créée face à la cathédrale dans le cadre du programme de percées défini sous le Second Empire, est le résultat d'un concours de façades lancé en 1868. La Ville de Nantes qui maîtrise l'ensemble des terrains de la place, les revend à un prix calculé au plus bas pour permettre aux acquéreurs d'amortir les surcoûts de la façade imposée. L'écrin de la cathédrale vaut bien un souci esthétique particulier, mais on répugne à en faire porter la charge sur les investisseurs.

Puis l'idée d'ordonnance architecturale disparaît totalement des préoccupations urbaines. Les « cités-jardins » des années 1920 et les groupes d'habitation H.B.M. des années 1930, s'ils sont issus d'une démarche visant à une cohérence architecturale, à l'unité d'ensemble de l'opération, ne peuvent toutefois pas être assimilés à ce type de discipline urbaine. On reste sur un acquis valorisé pour ce qu'il est, mais on ne cherche pas à s'y référer dans de nouvelles opérations qui répondent alors à de tous autres critères de conception.

Dans le projet de programme des servitudes du plan d'extension en 1935, on s'intéresse à nouveau aux compositions d'ensemble et ordonnances anciennes qui devront être strictement conservées, même au rez-de-chaussée et au niveau des combles est-il précisé. Elles devront être rétablies à l'occasion de travaux, cessions ou autres. Suit la liste des places, rues et promenades concernées. Ce sont notamment les rez-de-chaussée commerciaux qui sont visés, la partie la plus fréquemment transformée des façades, tant pour des raisons d'exploitation que pour suivre les mouvements de la mode. La cohérence de l'ensemble est ici à nouveau affirmée clairement, avant la singularité de chaque commerce. Tenir une boutique dans un ensemble ordonnancé suppose une compréhension de l'immeuble dans lequel elle s'insère et comporte un certain devoir vis à vis de la collectivité.

Le règlement sanitaire de 1943 précise que les gabarits maximums peuvent être dépassés pour mettre un bâtiment en conformité avec son environnement immédiat, si l'intérêt *esthétique ou artistique* est manifeste et si le dépassement n'est pas nuisible à la salubrité. Dans le même ordre de préoccupations

esthétiques, l'article 14 interdit les étages en retrait, sauf sous couvert de dérogation spéciale pour « qualité artistique indéniable ».

Quant au programme d'aménagement de 1948 qui intervient comme mode d'emploi du plan de reconstruction dans une ville bombardée où beaucoup est à refaire, il commence par fixer les bornes de la liberté de conception architecturale dans une ville constituée :

« Le permis de construire peut être refusé pour les constructions dont la couverture présenterait des complications incompatibles avec une bonne économie de la construction et l'unité d'aspect de l'agglomération. Peuvent notamment être refusées les couvertures courbes résultant d'une stricte utilisation du gabarit des combles »<sup>87</sup>.

On sait que le règlement parisien de 1902 était pensé par Bonnier pour favoriser le découpage des silhouettes des immeubles, pour développer un pittoresque en rupture avec la monotonie alors ressentie devant les rues haussmanniennes. Mais souvent, le résultat avait été différent, les propriétaires occupant tout le volume autorisé sous de vastes toitures cintrées en zinc.

Les anciennes ordonnances architecturales sont confirmées dans les termes du projet de 1935. De nouvelles sont créées pour lesquelles dessin de façade et matériaux seront imposés, les stores et bannes, d'un modèle unique, et les marquises interdites.

« En cas de démolition et de reconstruction, ou de transformation d'un ou de plusieurs de ces immeubles, la composition architecturale de ces façades et leurs détails ainsi imposés devront être rétablis ou maintenus dans les mêmes matériaux » prévoit avec précaution le programme<sup>88</sup>.

Moins poussées que les ordonnances, des disciplines d'architecture sont prévues dans les quartiers neufs : les dessins de façade imposés fixeront dans la limite de gabarits réglementaires, les niveaux, les saillies et les modes de couronnement des bâtiments, les pentes et les matériaux de toitures, les lignes de plancher, le nombre d'étages utiles, les matériaux de façade et leur tonalité. Cependant est-il précisé, les dessins établis par l'administration laisseront toute liberté pour l'arrangement des détails de façade et la distribution intérieure des plans<sup>89</sup>. Les mêmes dispositions sont applicables pour les constructions neuves et les travaux de restauration dans un certain nombre de rues anciennes où l'administration entend garder le contrôle de la cohérence architecturale et de la préservation de l'existant. Ces mesures annoncent bien timidement ce qui sera la politique des secteurs sauvegardés instituées par André Malraux dans les années 1960.

---

<sup>87</sup> *Programme d'Aménagement* annexé au *Projet de Reconstruction et d'Aménagement de la Ville de Nantes* approuvé et déclaré d'utilité publique par arrêté interministériel du 27 août 1948. Article 2/6.

<sup>88</sup> *Ibidem*, Article 9/1.

<sup>89</sup> *Ibidem*. Article 10/1.

## II - LA QUESTION DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL

Dans le chapitre précédent ont été étudiés les principaux aspects de la réglementation à Nantes, en les divisant par rubriques abordées dans l'ordre d'apparition des préoccupations et suivies jusqu'au milieu du XX<sup>e</sup> siècle.

On a ainsi successivement exploré les thèmes de l'alignement, de la lutte contre les saillies et de la normalisation de celles qui restaient autorisées, des problèmes de sûreté et de matériaux, de la fixation des gabarits en hauteur des maisons et de l'intégration des préoccupations d'hygiène et de salubrité dans la réglementation urbaine. On a terminé par un regard porté sur les ordonnances architecturales et les disciplines urbaines.

Si quelques passages d'un thème à l'autre ont été esquissés, ce ne serait pas rendre compte cependant de la réalité de la réglementation urbaine que la laisser percevoir sous l'aspect d'une série de mesures seulement juxtaposées alors que plus on avance dans son histoire, plus on s'achemine vers le projet d'un système cohérent qui induirait globalement la forme de la ville.

Le stade ultime serait celui du plan de reconstruction approuvé en 1948. Aux documents graphiques de ce plan est annexé un programme d'aménagement dont, comme l'affirme son dernier article, « le règlement municipal de voirie et le règlement sanitaire municipal constituent les règlements d'application »<sup>90</sup>. Il s'agit ici d'un véritable projet d'urbanisme en trois dimensions.

Ce qu'on voudrait montrer ici, c'est la manière dont s'est constituée l'idée d'un règlement général et comment elle a été mise en oeuvre, ainsi que le rapport au plan de ce règlement élaboré ou à élaborer.

### 1/ Les usances des Ville, Fauxbourgs et Comté de Nantes

Sur les vingt-six articles des usances de Nantes annexés en 1539 à la Coutume de Bretagne réformée, quatre concernent les successions et les vingt-deux autres ont rapport au bâtiment, mais le propos est plus de régler les rapports entre voisins que de régler les modes de construire. Même l'article 19 qui oblige à « bâtir à plomb et à la ligne » doit plus être interprété comme fixant la limite entre la parcelle privée et la voie publique que comme une prescription quant à la construction même.

---

<sup>90</sup> *Ibidem*. Article 12/3.

« Reçues par Messieurs les Commissaires Réformateurs », approuvées et insérées dans le livre coutumier lors de la réformation de 1539<sup>91</sup>, les usances de Nantes figurent avec celles de Rennes et de divers autres lieux de Bretagne, à la suite des 685 articles de la nouvelle coutume de Bretagne, après une nouvelle réformation en 1580, et en constituent ainsi les articles 704 à 729<sup>92</sup>.

Les vingt-six articles des usances de Nantes publiés en 1580 sont identiques à ceux de 1539. Codifié à cette date, le texte reprenait des usages plus anciens qu'il est difficile de dater. La *Très ancienne Coutume de Bretagne* rédigée vers 1330 n'en faisait pas mention. On peut donc prendre, en quelques-uns de ses articles, ce texte rédigé par le procureur des bourgeois de Nantes présent aux États de 1539 comme le premier texte à portée générale concernant les maisons à Nantes, même si les origines de ces usages sont plus anciennes.

Quatre articles, disions-nous, traitent de successions, partages entre héritiers et mineurs protégés, sans rapport direct avec notre sujet. Neuf concernent les murs mitoyens, voire dix si l'on y ajoute l'article 15 qui concerne également les murs en limite séparative, découle de préoccupations de sûreté et annonce la prohibition des saillies :

« Murailles et pans de bois ou terraces qui ne sont droits, mais sont pendantes, ventruës, ou contreploombées, doivent être redressées aux dépends de ceux à qui ils appartiennent. Et l'une des parties peut contraindre l'autre par Justice pour réparer et mettre à droit plomb et ligne celui mur et terrasse »<sup>93</sup>.

Trois articles traitent des clôtures et rapports entre propriétaires voisins, cinq des puits, latrines, fosses et toucs, un de l'entretien des parties dans le cas de propriété divisée. Deux articles traitent des vues sur *l'héritage d'autrui* praticables dans les murs non mitoyens. La pratique des jours de souffrance « fermés à barreaux de fer et verre dormant et non ouvrant, en manière qu'on y puisse passer ny jeter aucune chose » est établie (article 3), mais l'exigence de hauteur de ces jours est moindre qu'à Paris : seulement 7 pieds et demi (2,42 m) au-dessus du sol ou du plancher, sans différenciation entre rez-de-chaussée et

---

<sup>91</sup> À la suite de l'Union en 1532 de la Bretagne et de la France, François 1<sup>er</sup> « par la grâce de Dieu roi de France, père légitime, administrateur et usufruitier de biens de notre très cher et très aimé fils, le Dauphin, Duc et Seigneur propriétaire des Pais et Duché de Bretagne » avait demandé la réformation de la Coutume de Bretagne, tentative de mise en conformité avec les usages français. Lors de la seconde réformation en 1580, ce sont le Parlement et les députés des États de Bretagne qui avaient tenu à faire enregistrer à nouveau les usances par les Commissaires Réformateurs plus soucieux de gommer les particularismes (voir J. Bréjon de Lavernée : « Les vicissitudes de l'enregistrement des usances locales de Bretagne lors de la rédaction officielle de la Coutume de 1580 » in : *Revue Historique de droit français et étranger*. 1977).

<sup>92</sup> Édition de 1725 de la *Coutume de Bretagne et usances particulières de quelques villes et territoires de la même province*.

<sup>93</sup> Par *terrace*, il faut comprendre le mélange de terre et de végétaux qui servait à garnir les interstices des murs à pans de bois. On ne trouve cependant ce mot ni dans le dictionnaire de Trévoux, ni dans le dictionnaire des termes d'architecture de d'Aviler, quoiqu'on l'emploie toujours au XVIII<sup>e</sup> siècle. Le supplément de 1752 du *Dictionnaire de Trévoux* donne « TERRASSEUR: C'est le nom qu'on donne aux gens qui travaillent à hourder des planchers & des cloisons. Dans les pays où la pierre & le plâtre sont rares, on voit plus de *terrasseurs* que de Plâtriers & de Maçons, parce que toutes les maisons y sont de colombage, hourdées avec de la terre jaune ».

étage. La coutume de Paris, rapportée dans l'article 200 des *Lois des bâtimens* de Desgodetz au début du XVIII<sup>e</sup> siècle plaçait la hauteur minimum de ces jours à 9 pieds (2,90 m) au rez-de-chaussée et 7 pieds (2,26 m) dans les étages, « le tout à fer maillé et verre dormant ». Le *Code civil* dans son article 677 retiendra des hauteurs moindres, soit 2,60 m (8 pieds) au rez-de-chaussée et 1,90 m (6 pieds) dans les étages, soit une norme assez proche de la coutume de Nantes pour ce qui est du rez-de-chaussée. En conservant la distinction de la coutume de Paris pour les étages supérieurs, le Code civil introduisait, en gardant 2 pieds d'écart, une norme beaucoup moins exigeante. Au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, les architectes nantais s'interrogent toujours sur le texte qu'ils doivent respecter, usages locaux ou Code civil<sup>94</sup>.

Mais c'est dans leur article 19 que les usances de Nantes annoncent ce qui sera la préoccupation première des réglementations de la construction à venir : la lutte contre les saillies tant sur l'horizontale – et ce sera le lent travail de mise à l'alignement des rues – que dans la verticale avec la lutte contre les excroissances en encorbellement sur la voie publique.

« Qui bâtit ou refait de pied maison de nouveau, doit la bâtir **à plomb et à la ligne** sans aucune saillie. Et s'il ne rebâtit dès le pied, doit tenir à plomb depuis l'étage où il réédifie ».

« À plomb et à la ligne ». Le programme est tracé. Il ne s'agit pas d'intervention sur l'existant réglée sur un plan d'ensemble comme en imaginera le XVIII<sup>e</sup> siècle, intervention décidée administrativement, mais d'un dispositif qui règle le plan de façade des maisons à reconstruire en fonction des maisons voisines. Quant au tracé des rues qu'il devait engendrer, il n'était pas forcément rectiligne, la ligne pouvait être brisée, seul est exclu le redent.

Il n'est pas question dans les usances de Nantes des matériaux employés à la construction des maisons de la ville, au contraire des usances de la ville et fauxbourgs de Rennes qui dans leur article 2 (article 687 de la nouvelle coutume de Bretagne) disposent :

« Celui qui bâtera ou refera maison de neuf en ladite Ville et Fauxbourgs de Rennes sera tenu de bâtir à droit plomb, et de faire les cloisons côtières de pierre entre sa maison et celle de ses voisins, jusques aux sablières qui porteront les chevrons de la couverture des dites maisons : et seront lesdites murailles mitoyennes et en seront laissés fenêtres et marques d'un côté et d'autre » (dispositions conformes à l'article 97 de l'Ordonnance d'Orléans de 1560, note le commentateur de l'édition de 1725 de la nouvelle coutume de Bretagne). Cette prescription supplémentaire liée à la lutte contre l'incendie dut avoir fort peu d'application à Rennes si l'on en juge par la manière dont s'est transmis le feu de maison à maison dans l'incendie qui détruisit en sept jours de décembre 1720 une bonne partie de la ville de Rennes<sup>95</sup>.

<sup>94</sup> Registre des délibérations de la Société des Architectes de Nantes. ADLA, 123 J.

<sup>95</sup> Claude Nières, *La reconstruction d'une ville au XVIII<sup>e</sup> siècle. Rennes 1720-1760.*, Université de Haute Bretagne, Paris, Librairie C. Klincksieck, 1972.

Cette spécification du mur mitoyen élevé en pierre jusqu'aux *sablières* donne bien l'image de la ville médiévale avec ses successions de pignons sur rue. Lorsque plus tard on aura pris l'habitude de bâtir les murs gouttereaux à l'alignement de la rue, il existera un vide réglementaire. Rien n'obligeait à maçonner un pignon jusqu'au faîtage sur un mur mitoyen au-dessus du niveau des sablières et on ne se priva pas de les monter à pans de bois. Le risque de transfert du feu de charpente à charpente se maintiendra lors de la reconstruction de la ville.

L'article 13 des usances de Rennes s'attaque à l'empiétement des trappes de caves en saillie sur la rue, problème sur lequel celles de Nantes sont muettes, mais qui sera bientôt dans les préoccupations de la police de la ville :

« Nul ne peut avoir de dalles sortantes sur le pavé en la dite Ville et Fauxbourgs, privés ni ouvertures de caves, autres qu'évantai à droit plomb sans entrer sur le pavé ».

C'est à partir de ce problème des trappes de cave pratiquées sur la voie publique qu'on va produire le premier règlement sur la construction des maisons à Nantes rassemblant plusieurs articles en un même texte à portée générale.

## 2/ Le règlement de la Police de Nantes de 1696

Le 8 mars 1696,

« Le Bureau assemblé pour deliberer des affaires de Police de la Ville & Communauté de Nantes, ayant consideré que par le peu de regularité qui a été observée anciennement dans l'Architecture & construction des Maisons, la plupart des Ruës sont extremement resserrées, l'entrée d'icelles si étroite, qu'il n'est pas possible d'y tourner les carosses & les charrettes ; qu'il y a des Trapes à vis les Caves des Maisons, qui avancent dans lesdites Ruës, jusqu'à trois ou quatre pieds de chaque côté, ce qui cause très-souvent des accidens facheux, y ayant eu plusieurs personnes qui sont tombées dans lesdites Caves, soit que s'étant trouvées pourries, elles se sont enfoncées sous elles ou sous leurs chevaux, ou que par la negligence des Habitans, ces mêmes Trapes se sont trouvées ouvertes le soir.

« Il a aussi été reflechi que plusieurs Habitans au lieu de clorre les fenêtres des parabas de leurs Maisons avec des grilles, y font attacher des abavens qu'ils ouvrent le jour, & le plus souvent les laissent dans leur étenduë, ce qui est encore extremement deforme et incommode aux Habitans et Passans.

« Qu'enfin, quoy que la pierre propre à bâtir soit plus commune en cettedite Ville de Nantes qu'aucune du Royaume, & que les Incendies y soient plus fréquentes ; que le bois y soit rare &

très nécessaire pour la construction des Vaisseaux, quelqu'uns desdits Habitans affectent de rebâtir leurs Maisons à Pan de bois, quoy qu'ils n'y puissent trouver aucune utilité que de gagner quelque peu de terrain dans le dedans de leurs Maisons, par rapport aux différentes épaisseur des murs de pierre & pans de bois.

« Sur tout quoy ledit Bureau & Communauté de ladite Ville ayant mûrement délibéré, et oüy le Procureur du Roy en ses Conclusions, les Articles suivants ont été rédigés, pour sous le bon plaisir du Parlement de cette Province, & passé de l'homologation d'iceux, être exécutez en forme de Reglement ».

Suivent les six articles de ce premier texte réglementaire en plusieurs articles à portée générale, homologué par le Parlement de Bretagne en date du 24 mars 1696. À la lecture des considérants, quelques remarques s'imposent : la ville est archaïque, ses rues sont étroites, leurs entrées resserrées, ce qui rend la circulation difficile. À ces conditions auxquelles on n'envisage pas pouvoir remédier, sinon par la largeur des extrémités de rues (l'article 5 du règlement met à la charge des voisins l'indemnisation des propriétaires dont les maisons seraient retranchées « jusqu'à un pied ou à proportion de ce qu'il sera avisé par des Experts », pour les rendre praticables aux carrosses et charrettes), s'ajoute l'inconséquence des habitants qui concourent à l'incommodité des communications en accrochant à l'extérieur de leurs maisons des accessoires en saillie sur la voie publique. Qui plus est, ces saillies contribuent à la difformité des rues ; la notion d'esthétique urbaine qui apparaît là s'exprime à l'époque par un désir de régularité des rues et se complète par la demande d'unité architecturale tels que l'exprime, on y revient, en 1709 dans son *Traité du droit de voirie* Gérard Mellier, Trésorier de France Général des Finances et Grand Voyer en Bretagne :

« Dans les derniers siècles nos Roys ont eu autant de zèle pour l'embellissement des Villes, qui consiste dans la construction des Bâtimens en ligne droite ; pour y parvenir on a créé l'Office de Grand Voyer, avec le pouvoir de donner les alignemens et de faire retrancher les saillies, afin d'établir une Symmétrie, d'une manière qu'une ruë entière ne paroisse qu'une maison, selon les préceptes de Platon : "*Ut tota Urbs fit unus murus æqualitate et similitudine* (leg. lib. 6)" ».

La troisième caractéristique de cette ville est d'être dangereuse : les trappes de caves en saillie sur la rue occasionnent des accidents ; la ville de bois est particulièrement sujette aux incendies. Enfin il est fait état de l'égoïsme des habitants qui ne sont mus que par leur propre intérêt, et à court terme. Ceux-ci négligent l'entretien de leur habitation au risque de provoquer des accidents, empiètent sans vergogne sur l'espace public et ne prennent pas en compte l'intérêt économique commun. Ainsi, pour gagner quelque peu de superficie habitable, on n'hésite pas à bâtir à pans de bois, et par là à ravir des matériaux nécessaires à l'industrie de base de la ville, la construction navale, l'avantage financier qu'auraient les propriétaires à bâtir en bois n'étant pas ici pris en compte.



Le règlement de 1696 interdit à l'avenir saillies et trappes de caves, s'appuyant sur l'article 18 des usances de Nantes (en fait, l'article 19). En ce qui concerne les trappes, il prend en compte l'existant, en prescrit l'entretien et affirme la responsabilité des propriétaires en cas d'accident. Il ordonne la suppression des « abavents » et interdit les contrevents extérieurs. Pour toutes ces mesures, il s'agit de reprise de textes anciens comme l'ordre fait aux habitants de Nantes le 28 juillet 1583 de rentrer leurs étalages et de faire disparaître les saillies de leurs porches et murailles<sup>96</sup> ou l'arrêt du Parlement de Bretagne du 17 août 1634 qui ordonne de boucher les trappes de caves et de supprimer les "accoudouers" des boutiques<sup>97</sup>.

Enfin, reprenant un règlement fait par la Police de Nantes en date du 2 mai 1680<sup>98</sup>, le règlement de 1696 enjoint et ordonne en son article IV "à tous les habitants de ne bâtir les Murailles de clôtures de leurs maisons que de pierres, à chaux et à sable".

Ce premier règlement rassemblant sous une couverture unique un certain nombre de mesures fréquemment décidées ne sera pas beaucoup plus suivi d'effet que les mesures autonomes qu'il reprend. Il marque cependant une étape dans le processus qui conduit d'une suite de prescriptions individualisées à caractère conjoncturel à une réglementation logique établie en système.

Devant le peu d'empressement, souvent constaté, des architectes, entrepreneurs et autres particuliers à se conformer au règlement, la police est amenée à en ordonner à plusieurs reprises la nouvelle publication, en 1712, en 1721<sup>99</sup> puis à nouveau en 1741<sup>100</sup>. Un règlement ne vaut en effet que s'il est connu.

Cette date de 1741 est importante. On s'inquiète du non respect des ordonnances et règlements de police concernant la petite voirie alors même que l'ingénieur du roi à Nantes, Charles-François Touros, travaille aux plans d'alignement de quelques rues de la vieille ville, notamment sur les grandes voies de traverse. Il devrait y avoir reconstruction intensive et il importe que les constructeurs se conforment à la réglementation. L'arrêt du Conseil d'État du 23 août 1741 qui ordonnait l'exécution des plans de Touros pour l'alignement des maisons et l'élargissement de trois rues intra-muros, imposait pour la première fois à Nantes une procédure de contrôle qui fera souche : afin que les autorités municipales puissent bien s'assurer du respect des alignements, les propriétaires sont tenus de présenter les plans de réédification de leurs maisons.

Depuis 1696, de nouvelles dispositions réglementaires ont été prises, notamment en ce qui concerne les saillies et la sûreté. Il ne suffit pas cependant de republier le règlement de 1696 et d'appeler à respecter les autres ordonnances de police, ainsi que les édits et déclarations du roi et arrêts du Conseil concernant

---

<sup>96</sup> AMN, DD 299.

<sup>97</sup> *Ibidem*

<sup>98</sup> In Gérard Mellier, *Recueil des ordonnances de la Police de Nantes*, 1723.

<sup>99</sup> Audience de police du 9 juin 1712, audience de police du 6 février 1721. AMN, DD 301. Volume 1, p. 33.

<sup>100</sup> Audience de police du 20 juillet 1741. AMN, DD 301. Volume 1, p. 46.

la construction et réparation des maisons et autres matières de la voirie comme il est encore fait en décembre 1742<sup>101</sup>.

S'appuyer sur l'autorité de textes émanant du pouvoir royal légitime l'action, faut-il encore qu'on les fasse connaître. En témoigne la sentence délivrée le 10 janvier suivant contre un propriétaire qui n'a pas demandé l'alignement avant de bâtir<sup>102</sup> : Prenant acte de la défense habituelle des contrevenants, c'est-à-dire le fouillis réglementaire dont il ne serait pas possible de connaître tous les termes, l'autorité municipale décide à l'audience de police du 6 juin 1743 de rassembler toutes les prescriptions en un texte unique qui est adopté et sera homologué par le Parlement de Bretagne le 18 décembre suivant<sup>103</sup>.

### 3/ L'ordonnance des trésoriers de France généraux des finances, grands voyers en Bretagne de 1705

D'initiative municipale, le règlement du 8 mars 1696 était homologué par arrêt du Parlement de Bretagne une quinzaine de jours plus tard. Il l'était à nouveau en 1704<sup>104</sup>. Gérard Mellier, l'un des six trésoriers de France généraux des finances et grands-voyers en Bretagne, voit d'un mauvais œil ce qu'il considère comme un immixtion du juge prévôt de Nantes dans ce qu'il considère comme son affaire exclusive, s'appuyant notamment sur un édit royal qui la même année 1704 attribuait aux deux nouveaux conseillers trésoriers qu'il créait en Bretagne connaissance de la grande et petite voirie privativement à tous autres juges<sup>105</sup>. Ce n'est pas tant la teneur du règlement qui est contesté, mais la compétence de la police de Nantes à réglementer. Les grands voyers en Bretagne, au nombre de quatre désormais, rendent en juillet 1705, par la voix de Mellier, une ordonnance beaucoup plus complète que le règlement de 1696, tandis que leur tentative de faire casser les arrêts qui homologuaient le règlement n'est que partiellement victorieuse : un nouvel arrêt du Conseil maintient les trésoriers dans la connaissance en première instance et privativement à tous autres juges de tout ce qui concerne la grande et la petite voirie, maintenant cependant l'exécution du règlement de la police de Nantes homologué par deux arrêt successifs<sup>106</sup>.

Au fil de ses 16 articles, l'ordonnance du 4 juillet 1705 décline les mesures habituelles relatives à la liberté de la voie publique et à la sûreté : interdiction d'encombrer les rues et places publiques, interdiction des volets battant à l'extérieur, avec plus de souplesse vis-à-vis des volets coulissants, interdiction de différents objets en saillie sur la façade des maisons (descentes d'eau, bornes, étalages devant les boutiques...), tandis que les auvents ou les enseignes sont réglementés dans leur dimension et leur

<sup>101</sup> Audience du siège royal de la Police de Nantes du 6 décembre 1742, sentence homologuée par le Parlement de Bretagne le 17 décembre 1742. AMN, DD 301. Volume 1, p. 47.

<sup>102</sup> Audience du siège royal de la Police de Nantes du 10 janvier 1743. AMN, DD 301. Volume 1, p. 48.

<sup>103</sup> Audience de Police du 6 juin 1743. *Règlement concernant la réédification des Maisons de la Ville et Fauxbourgs de Nantes*. AMN, DD 301. Volume 1, p. 49.

<sup>104</sup> Arrêts du Parlement de Bretagne des 24 mars 1696 et 9 juillet 1704.

<sup>105</sup> Arrêt du Conseil d'État du roi du xx xx 1704. AMN, II 19 n°6.

<sup>106</sup> Arrêt du Conseil d'État du roi du 12 mai 1705.

hauteur d'implantation, leur pose soumise à autorisation spécifique. Plusieurs articles concernent l'alignement, interdiction de conforter les maisons en avance et mise à l'alignement de celles qui viendraient à tomber par vétusté...

#### 4/ Le règlement de police du 6 juin 1743

Nonobstant l'ordonnance des trésoriers de France généraux des finances et grands voyers en Bretagne de 1705, c'est le règlement de 1696 et ses compléments qui doivent s'appliquer sous l'autorité des juges de police de la ville. Lorsqu'en 1743 le bureau de la communauté de ville envisage à nouveau de réunir les différentes mesures en vigueur dans un texte unique, le procureur du roi syndic annonce les objectifs de la démarche : prévenir les accidents qui pouvaient arriver par la mauvaise construction des maisons que l'on bâtit ou que l'on répare journellement dans la ville et les faubourgs de Nantes.

Il s'agit bien d'un règlement, c'est-à-dire d'un texte qui organise l'application des mesures contenues dans divers édits et déclarations du roi, arrêts du Conseil et du Parlement, ainsi que dans les ordonnances antérieures des juges de la police de Nantes et les règlements en découlant.

Les textes cités en préambule ont portée nationale pour les textes fondateurs ou toute locale pour les suivants : l'édit de décembre 1607, l'arrêt du conseil du 19 novembre 1666, le règlement de la Police de Nantes du 8 mars 1696, les arrêts du conseil du 23 janvier 1721, 9 décembre 1725, 11 octobre 1729, l'ordonnance de police du 20 juillet 1741 et celle du 6 décembre 1742 enregistrées au Parlement de Bretagne le 17, ainsi que l'arrêt du conseil du 23 août 1741.

Le règlement comprend vingt-sept articles. Huit d'entre eux exigent une permission écrite des juges de police pour entreprendre certains travaux, notamment pour les éléments en saillie soumis à des seuils. La plus importante apparaît dans l'article premier, se référant à l'arrêt du Conseil du 23 août 1741, qui impose aux propriétaires et à leurs architectes, entrepreneurs ou maçons, de présenter aux maire et échevins les plans des maisons à construire. Ce fondement des procédures ultérieures de permis de construire établit le contrôle à priori sur le projet dont l'alignement sera délivré par l'autorité et les saillies négociées.

À la suite de ce premier article de contrôle de l'alignement horizontal et vertical, six vont concerner exclusivement la sûreté et la lutte contre l'incendie. Deux articles mixtes mêlent cette préoccupation à celle du contrôle des anticipations sur l'espace public (article 9 sur les caves qui en impose le voûtement et limite l'avancée de leurs ouvertures sur la rue, article 13 qui, par dérogation, autorise les balcons en saillie sur les places et les quais, à une hauteur minimale et prohibe l'usage du bois). Outre ces deux articles, huit traitent des saillies, les prohibant ou les normalisant, trois du nivellement (qui doit être délivré par écrit par les juges de police) et de l'établissement et de l'entretien du pavé, à la charge des riverains, trois traitent des encombrements de la voie publique, notamment par les dépôts de matériaux qui peuvent être autorisés durant le chantier (une permission écrite en fera foi). Des prescriptions sur les dépôts de

chaux vive nous ramènent à la protection contre les dangers du feu ; l'interdiction d'ouvrir des carrières sans permission et celle de l'emploi de la mine dans la ville, à des prescriptions de sûreté au sens plus large, l'ensemble des mesures sur les saillies alliant à une recherche de facilité de la circulation celle de la garantie des passants contre toute chute de matériaux.

Le règlement du 6 juin 1743 restera en vigueur jusqu'en 1870, non sans quelques tentatives de réforme.

La première en 1786 procède d'une tentative de clarification des différents règlements, à l'instar de ce qui avait été réalisé en 1743 en matière de voirie et de construction de maisons, mais ici sur toutes les attributions de la police de Nantes. C'est un projet de police générale qui viendrait, en prenant en compte l'ensemble des textes ultérieurs, remplacer celle de 1594<sup>107</sup> rendue caduque par les « changements dans les mœurs et les usages de la population ».

Ce projet de police générale comprend dix-neuf titres. Le premier nous intéresse : « Edification, réédification des maisons de la ville et fauxbourgs ». Les suivants concernent le pavé, les incendies, les rues et places publiques (circulation et encombrements), les marchés. Les titres 6 à 19 concernent les différents corps de métiers et leurs tarifs.

Le titre 1 qui comporte dix-huit articles exclut donc les préoccupations de pavage incluses dans le règlement de 1743. Il apparaît comme une volonté de rationalisation de ses articles concernant la seule construction. En sont également exclues les normes des auvents et enseignes rapportées réglementées au titre des rues et places publiques. La plupart des articles reprennent le texte de 1743. Quelques modifications cependant : l'article 10 sur les saillies les prohibe selon les termes de l'article 12 du règlement de 1743 ; un ajout contraint les propriétaires à s'y conformer sous quinzaine à compter de la publication. Un nouvel article (art. 14) règle la portée minimum des soliveaux ancrés dans les murs (10 à 12 pouces, soit 27 à 32 cm) et dans les parpaings (8 pouces, soit 22 cm), c'est-à-dire l'épaisseur totale du parpaing de tuffeau.

Deux articles assouplissent la proscription du bois, rendant compte des modes de bâtir en usage et attestant que la grande question urbaine n'est plus la lutte contre l'incendie, après renouvellement d'une grande part du bâti urbain : l'article 2 interdit toujours l'usage du pan de bois pour bâtir ou réparer, étendant la mesure à l'extérieur de la ville et des faubourgs. L'article 3 du règlement de 1743 qui précisait que cette mesure s'appliquait aux murs de refend et de séparation disparaît au profit d'un complément du précédent article assouplissant la mesure : le pan de bois redevient licite en cloison lorsqu'il est garni de morceaux de moellons ou de tuffeaux et recouvert d'un enduit de plâtre sur lattis. Cette dérogation n'est possible que sur autorisation délivrée sur avis de l'architecte-voyer. Il est à noter que l'usage s'en était propagé, quelle que soit la réglementation en vigueur.

---

<sup>107</sup> À l'audience du siège royal de la Police de Nantes du 30 novembre 1786, le procureur du roi, Baco de la Chapelle, fait référence à la police générale du 10 janvier 1584. Il doit s'agir probablement du texte du 10 février 1594, les recherches dans les registres de 1584 ayant été infructueuses. AMN, FF 101.

L'article 3 reprend l'interdiction des escaliers de bois de l'article 4 du règlement de 1743. Toutefois, ouverture là aussi : un système intermédiaire entre l'escalier à jour sur voûte appareillée et l'escalier à mur noyau devient licite, combinant les avantages du jour central et le moindre coût. Ces escaliers à limons de bois recouverts de plâtre et garnis d'une rampe de fer ne seront autorisés qu'après descente sur place des juges de police et selon avis de l'architecte-voyer.

Approuvé par les juges de police, ce règlement revu ne sera toutefois pas rendu applicable officiellement par arrêt du Conseil et enregistrement. Les mesures nouvelles qu'il préconisait continueront toutefois d'être appliquées, hormis les procédures de contrôle particulier. Il semble que ce soit surtout ce contrôle qui était l'objet du texte. Les procédés constructifs étaient couramment appliqués, sans discontinuer depuis 1743 pour les cloisons à pans de bois, dans les années 1780 pour les escaliers à limon de bois. L'escalier à marches de pierre et limon de bois deviendra la norme usuelle au XIX<sup>e</sup> siècle.

Dès 1744 des exemplaires imprimés du règlement de 1743 avaient été distribués aux architectes, maçons et charpentiers. Son application fut lente. Une ordonnance de police du 3 mars 1750 en ordonnait l'application. Requéran, le procureur rappelait que le règlement de 1743 ne faisait « que rappeler mot pour mot les dispositions de l'ordonnance d'Orléans de 1560, article 96, les arrêts du conseil du 16 juin 1554, 17 septembre 1666, de l'édit du roi de 1607, articles 4, 5 et 8, de la loi *Ultima (...) in via publica* et de plusieurs arrêts du Royaume et règlements de la voirie qui tous sont conformes à ce que dispose l'ordonnance d'Orléans »<sup>108</sup>.

Les réalisations consécutives au plan général d'embellissement de Jean-Baptiste Ceineray de 1761/1766 sont réglées par ce texte, comme celles des extensions du plan des années 1780/1790 par son successeur Mathurin Crucy. En l'an V de la République (juillet 1797) l'administration municipale du canton de Nantes constatant à nouveau le non respect des règlements, voulant mettre un terme à l'ignorance des règles ou à l'allégation de leur ignorance de la part des contrevenants, décide une nouvelle publication du règlement de 1743. Une dernière publication avec la conversion des mesures en mètres interviendra le 26 juillet 1808. Deux mois plus tard, à l'issue de la visite à Nantes de l'Empereur, le maire de Nantes prescrivait la confection d'un plan général des alignements de la ville de Nantes, selon les dispositions de l'article 52 de la loi du 16 septembre 1807. Ici encore on peut évoquer une corrélation de date entre le plan et la réglementation de la construction, sans toutefois que les deux procédures soient officiellement liées.

#### 4/ La demande d'un règlement général au XIX<sup>e</sup> siècle

Une première mouture du plan d'alignement<sup>109</sup> s'achève en 1818 et sera mise à l'enquête publique en décembre 1819. Les architectes-voyers de la ville, proposent alors une nouvelle publication des

<sup>108</sup> AMN, FF 69.

<sup>109</sup> Due à Mathurin Peccot, architecte-voyer de 1800 à 1816.

règlements. Il faut un règlement général. Celui de 1808 (1743) ferait l'affaire en y ajoutant l'arrêté du 16 avril 1816 relatif aux devantures de boutiques en saillie<sup>110</sup>. Là encore, on signale la non observation du règlement en vigueur par les entrepreneurs et propriétaires, ou l'interprétation abusive de ces dispositions, *au seul motif de l'intérêt personnel* écrira le maire au préfet.

Le « règlement concernant la réédification des maisons de la commune de Nantes » en date du 27 juin 1818 apporte peu de changement au règlement de 1743 : extension de son application à toutes les parties de la commune, rues et chemins, conservation des trappes d'encavage existantes mais obligation d'entretien jusqu'à reconstruction des maisons, obligation de recouvrir de plomb les balcons en saillie. Approuvé par le préfet qui le nomme *Règlement sur la police des bâtiments et de la petite voirie*, le ministre de l'Intérieur le refuse, arguant de l'article 46 de la loi du 22 juillet 1791 qui interdisait à l'autorité municipale de faire des règlements. Elle ne peut que rappeler les dispositions des règlements et des lois et quand elle prend des arrêtés à cet effet, elle doit se borner à en citer les articles et à en reproduire le texte<sup>111</sup>. L'enjeu devient celui de la liberté municipale de maîtriser sa propre gestion quotidienne du bâti. La ville persiste à vouloir clarifier sa situation réglementaire. La solution serait simplement d'ordre terminologique, soit le remplacement du mot « règlement » par « arrêté » ou « délibération ». Le comité de l'intérieur et du commerce du Conseil d'État qui examine la nouvelle mouture du projet en 1823<sup>112</sup> est d'avis de rejeter certains articles par trop contraignants pour le public à ses yeux ou qui établissaient des sanctions supérieures à celles prescrites par la loi, mais principalement, les mesures d'assouplissement de l'interdiction des saillies ne pouvant être ordonnées que par un règlement d'administration soumis à la sanction royale, qu'il convient de rédiger à nouveau un arrêté municipal sur le modèle du règlement récemment proposé pour la ville de Paris, adapté aux usages locaux. En tout état de cause, est-il précisé, la ville de Nantes devra être dotée d'un plan des alignements arrêtés accompagnant le projet. C'est ici la première mention explicite de la liaison entre plan de la ville et règlement de la construction. Ce n'est qu'en présence de ce plan d'alignement que peuvent être appréciés les articles de normalisation des saillies, estime le Conseil d'État

Curieusement, l'interdiction d'ouvrir portes, fenêtres et volets à l'extérieur (article 14), empiétements sur l'espace public poursuivis à Nantes depuis le XVII<sup>e</sup> siècle, est jugée ici illégale, en rapport sans doute avec l'absence de cette interdiction à Paris.

Après publications successives du plan à l'étude, après plusieurs examens au Conseil général des Bâtiments civils, le plan d'alignement est enfin homologué par ordonnance royale du 5 septembre 1839.

La question du règlement est à nouveau à l'ordre du jour. Dès juin 1839, l'architecte-voyer Henri Driollet, sur le constat de récentes affaires de contraventions au règlement de 1743, en réclamait la réfection,

<sup>110</sup> Lettre du 22 avril 1818 des architectes-voyers Demolon et Ogée au Maire de Nantes. AMN, O1-1. Volume 1, p. 69-70.

<sup>111</sup> Lettre du 9 mars 1819 du préfet au maire. O1 carton 1. ADLA, 1 M 889.

<sup>112</sup> Séance du 18 juin 1823.

prenant acte des récriminations des architectes nantais contre les articles prohibant les escaliers en bois, les volets ouvrant à l'extérieur et les marches en saillie. « Tant que le règlement actuel ne sera pas modifié, il n'y aura pas d'administration ni de stricte exécution possible pour le service de la voirie »<sup>113</sup>. Après homologation du plan d'alignement, l'obstacle essentiel semble être levé. Divers projets de règlement mis à jour sont étudiés. Une première mouture, en 1840, se propose de « réunir dans un même acte les divers règlements ou les nouvelles mesures dont l'expérience a fait connaître l'utilité ». En 1842 un projet révisé avec l'appui d'une commission comprenant un adjoint au maire, sept architectes dont plusieurs conseillers municipaux, et l'avocat de la commune, est à nouveau soumis à approbation, mais restera sans sanction royale et donc non applicable.

Le projet de 1840, de 201 articles, est organisé en six titres aux chapitres hiérarchisés. Le sixième titre, fort d'une cinquantaine d'articles, porte sur la construction, réglant les modes de construction « dans l'intérêt de la sûreté publique et individuelle »<sup>114</sup>. Il dut être jugé trop contraignant par le Conseil municipal, puisque qu'un autre projet de soixante-quatre articles est élaboré en date du 3 septembre 1842<sup>115</sup>. Ce règlement apparaît plus comme une suite de prescriptions sans ordre que comme un projet global. Son intérêt principal, pour ce qui nous occupe, réside dans la fixation des maximums de saillies dont la liste doit rendre compte de l'organisation architectonique de la façade courante au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle dans les rues de Nantes, avec un soubassement en saillie sur l'alignement, un nu de référence élevé à l'alignement au devant duquel peuvent se développer pilastres et colonnes en pierre avec leurs socles. La saillie de ces éléments est limitée. Si on veut une façade plus forte dans les jeux de ressauts et de retraits, c'est le plan de façade qui devra se reculer par rapport à l'alignement légal mais en marges latérales on devra toujours retrouver l'alignement sous forme de *jambes étrières*. C'est le seul élément fixe imposé à l'alignement, qui fait la jonction entre les immeubles contigus. L'alignement ne représente plus cette unité architecturale de la rue préconisée au XVIII<sup>e</sup> siècle, mais la simple limite administrative entre l'espace public et la parcelle privée.

Sous la Monarchie de Juillet le droit du propriétaire prime le droit collectif et ce projet de règlement est perçu comme trop restrictif : « le règlement touche peut-être trop d'intérêts pour que M. le Préfet ait voulu prendre la responsabilité de son approbation et il est possible aussi que le Ministère lui-même n'ait pas voulu l'homologuer » écrit en 1845 l'architecte-voyer en chef<sup>116</sup>. Cependant la loi du 18 juillet 1837 mettait au rang des ressources communales les droits de voirie perçus pour construction à l'alignement de la voie publique, travaux d'entretien ou de réparation, occupation temporaire de la voie publique, ainsi que pour les saillies fixes et mobiles. Le tarif voté par le Conseil Municipal de Nantes le 5 septembre 1842 reprenait pour ces saillies celles retenues dans le projet de règlement du 3 septembre, tarif entrant en vigueur en juillet 1844<sup>117</sup>. La délibération du Conseil Municipal connexe à celle déterminant les droits de voirie,

<sup>113</sup> Lettre de Driollet au Maire de Nantes du 17 juin 1839. AMN, O1-1.

<sup>114</sup> Projet d'arrêté municipal du 22 janvier 1840. AMN, D2-50.

<sup>115</sup> Projet d'arrêté municipal du 20 septembre 1842. AMN, D2-51.

<sup>116</sup> Lettre de Driollet au Maire de Nantes du 25 juin 1845. AMN, O1-1.

<sup>117</sup> Arrêté du 31 juillet 1844 et tarif concernant les droits de voirie dans la Ville de Nantes. Volume 1, p. 84.

arrêtant les principales dispositions sur les saillies à appliquer dans la ville de Nantes, en fait des extraits du projet de règlement général toujours en attente d'homologation, ne recevra pas non plus d'homologation officielle, quoique élaborée à la demande du préfet. Ce dernier avait pris un arrêté semblable pour régir les saillies taxables sur la grande voirie.

Un arrêté préfectoral du 30 octobre 1858 établit en 43 articles un *Règlement concernant les permissions de grande voirie* applicable tant pour la partie rurale des routes que dans les traversées urbaines, selon une règle générale applicable dans tout le département<sup>118</sup>. Les préfets seront invités en 1901 par une circulaire du ministre des Travaux Publics à prendre un arrêté complétant l'article 19 de celui de 1858 sur les saillies, portant que par dérogation le préfet pourra délivrer des autorisations adoptant les saillies maximums fixées par les arrêtés municipaux. S'établit ainsi une cohérence entre la grande voirie et la petite voirie urbaines. Le règlement départemental sera remplacé en 1907, mais toujours avec possibilité d'appliquer le règlement municipal en matière de saillie.

Après de nouvelles interventions de l'architecte-voyer en chef, de la Société des Architectes de Nantes dont les membres souhaitent la clarification des règles qu'ils ont à appliquer dans leur pratique quotidienne, Nantes est enfin dotée en 1870 d'un nouveau règlement de voirie.

Là encore on peut lier l'adoption d'un règlement nouveau aux nécessités du plan de la ville. Les années 1860 correspondent à l'étude d'un plan de percées dans la vieille ville. De ce réseau urbain projeté seules, à peu de chose près, seront réalisées des percées classées en grande voirie, mais on peut considérer l'étude du plan comme le déclencheur de l'approbation préfectorale du texte. En 1863 les services de voirie de la ville de Nantes ne sont plus dirigés par un architecte, mais par un ingénieur des Ponts et Chaussées mis à disposition de la Ville, c'est-à-dire un spécialiste de la grande voirie. Dans sa logique il tentera de faire abandonner les textes nantais toujours en attente et de les faire remplacer par l'ensemble des textes appliqués à Paris<sup>119</sup>, avec de très légères modifications. L'ensemble des consultations, notamment celle de la Société des Architectes de Nantes, déterminera le maire à s'en tenir à un arrêté spécifique, codification de tous les arrêtés pris précédemment auxquels de nouvelles mesures de type parisien sont toutefois ajoutées, comme la fixation de hauteurs maximales des constructions.

Les considérants de l'arrêté – comme c'est désormais l'usage – font le point sur la situation de la réglementation de la voirie de Nantes : les divers arrêtés rendus par les maires successifs de Nantes ne sont plus en rapport avec les habitudes et les besoins actuels et présentent d'importantes lacunes ; leur réunion en un seul règlement en rendra l'interprétation plus facile, la connaissance plus familière et on évitera ainsi bien des contraventions toujours désagréables à réprimer ; enfin « s'il y a lieu de tenir

---

<sup>118</sup> Règlement concernant les permissions de grande voirie arrêté par le Préfet de Loire-Inférieure le 30 octobre 1858. Volume 1, p. 98-101.

<sup>119</sup> Ordonnance de Police du 25 juillet 1862, instruction concernant la voirie urbaine du 31 mars 1862, instruction concernant les bâtiments menaçant ruine du 30 janvier 1862.

Lettre de l'Ingénieur en chef de la Ville M. Léchalas au Maire de Nantes du 3 avril 1865. AMN, O1-1.



compte des nécessités et des convenances du commerce et de l'industrie, le soin de la sûreté et de la salubrité publique, impose à l'administration le devoir d'assurer la solidité des constructions et de limiter leur hauteur »

Le règlement du 10 juin 1870 en 64 articles est remplacé par un nouvel arrêté plus complet en 95 articles en date du 15 juin 1899. Dans ce règlement le titre deuxième, soit les articles 19 à 59, concerne les constructions en façade sur les voies publiques.

Au règlement général de voirie s'ajoutent après la loi de 1902 sur la protection de la santé publique, les règlements sanitaires de 1904 et de 1914/1920. La liaison de la réglementation au plan de la ville se fait de plus en plus évidente avec les études consécutives à la loi Cornudet de 1919/1924 sur les plans d'aménagement, d'embellissement et d'extension, et ensuite avec les trois textes annexés au plan d'aménagement et de reconstruction élaboré selon la loi d'urbanisme de 1943. Le dernier article du programme des servitudes approuvé et déclaré d'utilité publique par arrêté interministériel du 27 août 1948 précise bien que les règlements municipaux de voirie (25 août 1944) et sanitaire (9 septembre 1943) en constituent les règlements d'application<sup>120</sup>.

## 5/ Le rapport des droits de voirie au règlement

L'article 31 de la loi du 18 juillet 1837 rangeait au nombre des ressources communales ordinaires les droits de voirie légalement établis. On a montré plus haut comment s'était mis en place en 1844 le système des droits de voirie sans que le règlement sur les saillies autorisées ou leur normalisation ne soit officialisé. Les conditions d'exécution de l'arrêté imposaient aux pétitionnaires la déclaration quantitative des longueurs de façade, les longueurs d'ouvrages en saillies comme les soubassements, les grands balcons, ainsi que le nombre des avant-corps pour pilastres, chaînes et tous objets en saillie taxés à l'unité. On pouvait se libérer de cette déclaration détaillée en fournissant un plan précis avec une échelle.

Toutes les saillies fixes tenaient en douze articles. Pour celles tenant à l'architecture de la façade, les plus taxées étaient les avant-corps en pierre pour pilastres, chaînes, etc. (taxés à 6 F. l'unité) Les marches en saillie sont taxées 5 F. le mètre, ce qui leur conférait un caractère exceptionnel, loin derrière les soubassements en saillie qui n'étaient taxés qu'à 0,20 F. le mètre. Les petits balcons étaient taxés à 1,50 F. l'unité, tarif identique au mètre linéaire de grand balcon. Au chapitre des saillies mobiles, nonobstant les défenses antérieures et les injonctions de mise en conformité, on trouvait légitimé par une taxation unique les portes ouvrant au-dehors (cependant exceptionnelles car taxées à 5 F.) et les volets, contrevents et persiennes se développant sur la voie publique taxées à 1,50 F. Ces saillies continueront à être taxées dans les tarifs postérieurs, quoique interdites en principe, interdiction que l'avis du Conseil

---

<sup>120</sup> Volume 1, p. 167 s. et 185 s.

d'État de 1842 donnait pour illégale. Le tarif de 1842 est révisé en 1853<sup>121</sup>. La seule modification de montant concerne la taxation des bannes réduite de 2 à 1 F. par an. L'essentiel de la révision consiste dans les annotations qui précisent certains articles du tarif : ainsi à l'article 29 qui tarifie les avant-corps pour pilastre ou chaîne, il est précisé que la perception ne s'applique qu'aux pilastres et chaînes d'angle régnant sur toute la hauteur de l'édifice. Lorsqu'un droit est imposé pour un avant-corps, un nouveau droit n'est pas imposé pour les pilastres ou chaînes de cet avant-corps. Ce moment, au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle où commence à Paris la période haussmannienne, correspond au retour avéré à l'ornementation des immeubles, après la période de grande sobriété qui avait prévalu depuis la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle. Les années 1840 empruntaient volontiers au langage de la Renaissance ; les décennies suivantes se réfèrent à l'architecture classique française ; colonnes et pilastres reprennent droit de cité.

Le tarif est modifié en 1878 et en 1910. Le nouveau texte de 1910 va provoquer une réclamation de la part de la Société des Architectes de Nantes qui conteste certains points.

Les modifications quant aux saillies portaient sur les articles 29 et 30 relatifs aux balcons : les *banquettes, appuis de croisées et barres d'appui ne dépassant pas 0,15 m* entraient dans la nomenclature, taxés à 1 F. chacun. Les *petits balcons* correspondant à une saillie de 0,15 à 0,22 m passaient de 2 à 3 F. et les *grands balcons* de saillie supérieure étaient taxés à 3 F. le mètre au lieu de 1,50 F. Mais, plus important pour la configuration de la façade, le bow-window faisait également son entrée dans la liste des saillies, remplaçant les *constructions légères sur balcon* taxées à raison de 5 F. par étage le m<sup>2</sup> de projection horizontale.

Le maire, Gabriel Guist'hau, avait dans son rapport au Conseil Municipal du 20 octobre 1910 poussé à la taxation maximum de ce qu'il juge comme un attribut inutile et gênant des façades, d'autant que depuis quelques années ces excroissances se bâtissent en pierre, voire en béton armé, et non plus en fer et en verre :

« Depuis plusieurs années, ces constructions se sont considérablement développées. Les ouvrages en maçonnerie dénommés *bow-windows* le plus souvent lourds d'aspect et très gênant pour les voisins constituent des accessoires de luxe et doivent être frappés d'une taxe assez élevée. Dans certaines villes le droit est même annuel. Nous vous demandons, pour Nantes, et d'accord avec la commission de fixer la perception à 25 F. le m<sup>2</sup>, et de définir ainsi l'article du tarif :

« *constructions de toute nature, bow-windows, vérandas, marquises établies sur les grands balcons par m<sup>2</sup> de projection horizontale et par étage... 25,00 F.*

« (...) Contrairement à l'avis des services de la voirie, la commission estime que ce droit ne sera pas dû en plus du droit de balcon »<sup>122</sup>.

<sup>121</sup> Arrêté municipal du 30 juillet 1853. Volume 1, p. 87.

<sup>122</sup> AMN, L 2-20-VIII.

La Commission départementale des Bâtiments civils émettra le vœu, dans sa séance du 24 janvier 1911, que « les droits appliqués aux petits balcons, appuis, bandeaux, cordons et moulures soient réduits et même supprimés et que par compensation certains articles tels que les affiches-réclame, tableaux lumineux, façades réclames soient augmentés dans une forte proportion ».

La Société des Architectes de Nantes reprenait les mêmes positions dans une lettre au maire<sup>123</sup>. Elle y développait un raisonnement sur une politique de taxation des saillies différenciant l'architectural de l'ostentatoire et du commercial. Trois types de saillies peuvent être distinguées : d'une part les saillies qui ne relèvent que de l'ostentatoire, qui procurent à leurs bénéficiaires une jouissance exceptionnelle et qui sont des motifs de décoration destinés à montrer la richesse des propriétaires ; ce sont les grands balcons et bow-windows et les avant-corps, les pilastres, les colonnes. Les saillies architecturales d'autre part, sont l'expression d'un mode de construction, comme les banquettes, les appuis de fenêtres, ou les petits balcons qui contribuent à la salubrité. Enfin une troisième espèce de saillies qui détériorent l'aspect architectural des façades, est représentée par les attributs, les réclames, etc. Les saillies de luxe et les enseignes doivent être fortement frappés par les taxes.

« Il n'en est pas de même des petites saillies qui sont pour l'architecte le seul moyen de donner aux façades des maisons dont les loyers sont peu coûteux, principalement des maisons ouvrières, un aspect agréable, tout en leur conservant le caractère de simplicité qui convient à leur destination ».

La taxation des appuis et banquettes sera finalement supprimée, celle des petits balcons à partir de quinze centimètres de saillie conservée. Les architectes ne seront pas entendus sur la question des enseignes et réclames, le service des droits de place auquel la réclamation est renvoyée trouvant très suffisant le nouveau tarif désormais appliqué annuellement.

En cette année 1911, les déploiements contournés hérités de l'art nouveau sont encore de mise dans les façades urbaines ; le règlement en vigueur depuis 1900 permet dans les rues les plus larges une plus forte ondulation de la façade. À ce moment, curieusement, les architectes – peut-être plus modernes qu'on pourrait le penser, mais qui a lu à Nantes les protestations d'Adolf Loos contre l'ornement ? – lancent leur appel en faveur de la détaxation du sain et de l'utile assortie en compensation d'un alourdissement des charges pesant sur le futile et l'ostentatoire.

---

<sup>123</sup> Lettre du 6 mars 1911.

### III - LE CONTRÔLE DE L'APPLICATION DE LA RÉGLEMENTATION URBAINE

Le contrôle de l'application des règlements se fait en deux temps : un contrôle à priori au moment de la délivrance des autorisations et un contrôle à posteriori au moment des récolements, soit un contrôle sur les projets et un contrôle sur les réalisations. L'existence de ces contrôles suppose aux pouvoirs publics un degré d'autorité suffisant sur ce que la société considère comme exclusivement privé, et la disposition d'une administration compétente, qualitativement et quantitativement. Au fur et à mesure que la réglementation étend son champ d'application et la précision de ses dispositions, on assiste au développement des procédures et des organismes de contrôle. On reste cependant très en deçà des besoins si on en juge par les rapports des architectes-voyers tendant à montrer le manque de moyens en hommes de leur service et à prouver que la rémunération d'agents-voyers supplémentaires serait largement couverte par les droits de voirie qu'ils feraient rentrer s'ils pouvaient mieux enregistrer l'ensemble des travaux d'initiative privée exécutés sur le territoire urbain. L'argument développé auprès de l'administration municipale est financier, mais ce qui préoccupe les hommes de l'art est davantage le respect des mesures édictées pour le bien commun.

Texte fondateur du contrôle de la voirie, l'édit de 1607 prévoit que les alignements comme les autorisations auxquelles sont soumises les avances et saillies sur la voie publique seront donnés par le Grand-Voyer (créée en 1599) ou ses commis, lesquels sont aussi chargés du récolement des alignements, titre passé par la suite aux bureaux des finances<sup>124</sup>... Si la situation à Paris a pu être éclaircie par les historiens, l'histoire pour les villes de province reste à faire ; ce n'est pas ici le lieu de s'y perdre, nous nous contenterons de quelques mentions relevées dans les textes.

C'est à la déclaration du roi du 16 juin 1693 que fait référence Gérard Mellier dans son ordonnance du 4 juillet 1705 prise en qualité de Trésorier de France Général des Finances et Grand-Voyer en Bretagne. Ainsi y lit-on en plusieurs articles : « Défenses sont faites (d'exécuter tels travaux, de faire telles constructions) sans en avoir pris de nous sur ce les alignements et permissions nécessaires ». On passe ici sur le conflit de compétence qui existe au début du XVIII<sup>e</sup> siècle entre le Trésorier de France Général des Finances et les juges de police de la ville et faubourgs de Nantes<sup>125</sup>.

En l'absence de bureau des finances en Bretagne, Pays États, ce sont les villes qui prennent en charge la gestion des alignements et, plus généralement, de toutes les permissions de voirie. Ceci ne sera plus

---

<sup>124</sup> Pour la querelle des compétences de voirie, nous renvoyons à l'ouvrage de Jean-Louis Harouel, *L'embellissement des villes, l'urbanisme français au XVIII<sup>e</sup> siècle*, Paris, Picard, 1993, paru quelques années après la rédaction initiale de ce travail. On trouvera dans le tome IV du *Traité de la police* (1738) des éléments du débat de l'époque. Voir note 11.

<sup>125</sup> Voir vol. 1, p. 20. Voir également Guy Saupin, *Nantes au XVII<sup>e</sup> siècle, vie politique et société urbaine*, Presses Universitaires de Rennes, 1996, ouvrage publié après la rédaction initiale de ce travail.

contesté à Nantes à partir de 1720, année où Gérard Mellier devient maire et peut satisfaire dans le cadre municipal à ses préoccupations de régularisation urbaine. Avec lui se met en place un personnel communal spécialisé. Puis, avec le développement du personnel technique, le rôle des commissaires de police sera réduit de plus en plus au simple constat des contraventions et sera relayé à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle par celui des commissaires-voyers qui agissent souvent cependant sur information des commissaires de police.

### 1/ Contrôle à priori, contrôle à posteriori

Le contrôle à priori s'organise véritablement à Nantes avec le règlement de police du 6 juin 1743. En son article premier, le règlement interdit à tout propriétaire, à leurs architectes, entrepreneurs et maçons de bâtir sans avoir pris l'alignement par écrit auprès des juges de police, et à cet effet de présenter aux Maire et Échevins les plans de leurs maisons. Cette dernière mesure, innovation que le siège de la police de Nantes n'aurait pu prendre à son compte, s'appuyait en l'étendant à l'ensemble du territoire de la ville sur l'autorité de l'arrêt du Conseil d'État du 23 août 1741 concernant l'alignement de trois rues de la cité. Il serait intéressant de vérifier si cette obligation de passer par la figuration devait induire le passage d'une architecture vernaculaire à une architecture savante. Les difficultés de datation exacte des bâtiments, ainsi que la pénurie de devis descriptifs et de plans de bâtiments privés pour le XVIII<sup>e</sup> siècle dans les dépôts publics, ne permettent pas de réfléchir sur des bases statistiques suffisantes. Les rares devis connus précédant le règlement (janvier 1741, février 1742) font référence à des plans non conservés. A un devis de juillet 1750 est annexé un jeu de plan pour une architecture cependant de type vernaculaire répondant à l'utilisation traditionnelle d'un parcellaire étroit et profond. Le travail d'inventaire engagé sur la ville de Nantes permettra à terme de reprendre la question. Notons toutefois que c'est dans ces années là qu'un dessinateur en architecture, Antoine Hénon, commence à travailler à Nantes, et qu'un architecte-entrepreneur, Pierre Rousseau, peut à l'occasion être rémunéré par la communauté de ville pour des travaux de dessin.

Par ailleurs, l'année 1743 marque le début de la conservation en plus grand nombre dans les dossiers de voirie des procès-verbaux d'alignement délivrés par les juges de police. Chaque alignement délivré a fait l'objet d'une descente sur place des juges de police et du procureur syndic de la commune en présence desquels l'expert-voyer, puis l'architecte-voyer de la communauté fait les opérations nécessaires, marquant dans la pierre des maisons voisines ou sur des bornes implantées à cet effet, les alignements à respecter et par la suite les nivellements.

On trouve également dans ces dossiers de voirie des procès-verbaux contre des propriétaires ou leurs architectes et entrepreneurs qui n'ont pas soumis leurs plans. Cette obligation sera combattue jusque dans les années 1830 par certains architectes qui l'estiment vexatoire. On peut ici faire référence au *Traité de la Police* de Delamare (tome IV-1738) :

« S'il y a peu d'Ordonnances et de Règlements qui regardent les Edifices publics, il n'en est pas de même des Bâtimens particuliers ; notre Police en a fait un objet capital de tous les temps ; cette différence vient sans doute que l'on ne se sert pas toujours d'un Architecte pour bâtir, ou pour réparer une maison ; que la plupart des Propriétaires s'en rapportent souvent à la bonne foi des Maîtres Maçons ; que les Visites et les Réceptions en fait de ces ouvrages, ne sont pas ordinaires ; et enfin de ce que la garantie de l'Entrepreneur ne dure que dix ans... : tout cela a pu donner lieu au relâchement ».

Le règlement de 1743 concerne bien la réédification des *maisons* de la ville de Nantes, des bâtiments des particuliers. Cependant les architectes sont visés dans le texte, de concert avec les entrepreneurs et maçons. Quoique capables de produire des dessins, ils participent aussi à l'entreprise de construction. On ne trouve pas à Nantes comme à Paris de ces architectes du roi, membres de l'Académie d'Architecture auxquels il est interdit d'entreprendre. Seuls, dans la seconde moitié du siècle, les architectes-voyers ne peuvent avoir d'intérêt dans les bâtiments dont ils dirigent l'exécution pour la Communauté, mais on n'est plus là dans le cas des bâtiments des particuliers.

On a vu la difficulté générale à faire appliquer les règlements. L'obligation de présenter ses plans semble être rapidement tombée en désuétude quand en 1819 l'architecte-voyer F. Ogée tente de la remettre en vigueur. Il se heurte à l'opposition d'un architecte, Saint-Félix Seheult qui, arguant qu'il ne se souvient pas que son père ait été soumis à cette obligation, ne lit dans l'article 1<sup>er</sup> du règlement de 1743 que celle de soumettre des plans afin de se faire délivrer l'alignement et non de se soumettre à la censure de la mairie sur des dispositions intérieures dont il est seul comptable devant son client. L'architecte-voyer réfute, arguant de la sûreté. Il semble bien qu'on s'en soit tenu là car en 1837, à l'occasion d'une ordonnance de démolition d'une maison non conforme au règlement de 1743-1808, l'architecte-voyer Demolon demande dans une lettre au maire la remise en vigueur de la soumission systématique des projets. On avait tenté par quelques textes intermédiaires de renforcer les mesures de contrôle : un arrêté municipal de l'an XII (1804) portait obligation aux entrepreneurs de déclarer leurs chantiers de réparation afin que l'architecte-voyer puisse donner les mesures de sûreté à prendre, mais ceci concerne exclusivement la voie publique ; la réorganisation du bureau de la voirie de 1806 mettait au rang des attributions de l'architecte-voyer avec les projets d'embellissement, les constructions nouvelles, les démolitions et réparations des bâtiments menaçant ruine et la police des bâtiments, tandis que celles de l'inspecteur-voyer comprenait la liberté de la voie publique ; un arrêté municipal de 1833 sur les saillies précisait encore qu'« aucune saillie sur la voie publique dans cette ville ne pourra être établie sans une autorisation écrite du maire »<sup>126</sup>.

Mais plus que les saillies facilement reconnaissables, ce sont les modes constructifs même qui disparaissent aux yeux dès l'achèvement des chantiers, qui inquiètent les architectes-voyers « en ce moment où l'on construit beaucoup par spéculation » et où les constructeurs « tantôt par ignorance, tantôt par économie mal entendue, sont loin d'apporter dans leurs bâtisses tout le soin et la solidité

<sup>126</sup> Arrêté municipal du 10 octobre 1833. Volume 1, p. 75.

désirable »<sup>127</sup>. Henri Driollet pense ici vraisemblablement aux poitrails en bois que son prédécesseur Félix Ogée avait vainement tenté de faire interdire. Dans la même lettre au maire Driollet plaide pour l'institution d'une commission de contrôle qui visiterait mensuellement les chantiers de construction. Il s'agirait d'investir explicitement, par un arrêté, l'architecte-voyer de la haute-surveillance des travaux de construction sous le rapport de la solidité, afin qu'il n'y ait plus de contestation possible de cette mission que lui donnent déjà, mais de façon moins précise, les divers règlements de la voirie.

Une première rédaction de l'arrêté demandé est adoptée par le Conseil municipal le 21 décembre 1838. Outre le premier article qui rappelle l'obligation de présenter les projets de construction préalablement à la délivrance de l'alignement<sup>128</sup>, l'arrêté instituait la visite mensuelle des chantiers « tant sur la voie publique que dans l'intérieur » par les architectes-voyers, dûment autorisés à cet effet, accompagnés au besoin par deux hommes de l'art pris à tour de rôle sur un tableau de vingt architectes, entrepreneurs et charpentiers établi par le maire. La commission avait pouvoir de prescrire des modifications pour rendre les travaux conformes aux règlements et de faire arrêter les travaux si elle l'estimait nécessaire à la préservation de la sûreté publique. Le texte définitif est adopté à l'issue d'une petite discussion juridique avec le préfet pour lequel la loi ne donne pas aux architectes-voyers le droit de dresser des procès-verbaux mais seulement de faire un rapport aux commissaires de police habilités à les dresser.

La liste des hommes de l'art (neuf architectes, cinq entrepreneurs de maçonnerie et cinq charpentiers) arrêtée par le maire est disjointe de l'arrêté par le préfet qui approuvera l'arrêté modifié en date du 23 avril 1839<sup>129</sup>. Si les architectes-voyers pouvaient désormais appuyer leur intervention de contrôle sur un texte régulier, il ne semble pas qu'ils aient eu le loisir d'en user comme ils l'espéraient<sup>130</sup>, les architectes pressentis ayant refusé de participer aux visites tant que le règlement de voirie n'était pas révisé, notamment en ce qui concerne l'interdiction des escaliers en bois, de l'ouverture de contrevents et des emmarchements à l'extérieur.

Un rapport de Driollet au maire confirme en 1852 la non application des visites mensuelles à la suite des vives réclamations des architectes et entrepreneurs qui avaient trouvé là leur dignité blessée<sup>131</sup>. Les constructeurs assemblés avaient en présence du maire déclaré refuser leur assistance aux agents de la voirie dans leurs visites et qu'ils leur fermeraient les portes de leurs chantiers, ne leur reconnaissant aucune légitimité pour cela. La limite entre le privé et le public, sur lequel seul peut s'exercer la police, est bien nette. L'architecte-voyer ne peut encore pénétrer dans la masse dense de l'îlot qui appartient aux seuls propriétaires et praticiens. Ce sera moins vrai avec la loi de 1850 sur les habitations insalubres qui

<sup>127</sup> Lettre du 1<sup>er</sup> juin 1837 de Driollet au Maire de Nantes. AMN, O1-1. Volume 1, p. 77.

<sup>128</sup> Il ressort d'une lettre du 27 février 1837 d'un des deux architectes voyers, Demolon, au Maire de Nantes, que l'obligation de soumission des plans n'était plus observée depuis 1829 sur la simple observation verbale d'un propriétaire et de deux architectes. AMN, O1-1-2.

<sup>129</sup> Volume 1, p. 81.

<sup>130</sup> Lettre de Driollet au Maire de Nantes du 17 juin 1839. AMN, O1-1.

<sup>131</sup> Lettre de Driollet au Maire de Nantes du 5 juin 1852. AMN, O1-1.

institue ces commissions de visite des logements, auxquelles participent des architectes. Ils acceptent alors de pénétrer dans l'espace du propriétaire, eux-mêmes ou leurs pairs n'étant pas mis en cause. Mais ici, les architectes ne se trouvent pas placés sur un pied d'égalité avec des entrepreneurs qu'ils ne pouvaient accepter comme co-experts, et surtout accepter comme éventuels censeurs de leurs travaux.

Dans les années suivant l'arrêté de 1839, Driollet va plus loin dans ses tentatives de systématisation du contrôle. Par un arrêté qu'il fait prendre au maire le 21 mai 1841, il fait rentrer toutes les rues ouvertes dans la ville, même dans des enclos privés, dans le plan général de la ville afin que, soumises à autorisation, elles ne puissent échapper au contrôle de la voirie<sup>132</sup>. Il s'agissait d'éviter que des opérations foncières ne viennent obérer le développement cohérent du plan de la ville homologué en 1839. Le lotissement de l'avenue Camus en 1837 était visé explicitement dans les considérants du projet d'arrêté, mais la mention avait été supprimée du texte par le préfet qui voyait difficilement la prise d'une mesure générale à partir d'un cas particulier, comme la jurisprudence d'Ancien Régime le faisait couramment. L'arrêté de 1839 visait également dans ses considérants un cas d'espèce, la démolition ordonnée d'une maison en construction rue de la Poissonnerie pour non respect de la réglementation, mais en termes plus vagues : « considérant enfin qu'un événement récent et dont les conséquences pouvaient avoir les résultats les plus funestes, motive impérieusement de nouvelles prescriptions pour prévenir autant que possible tout danger... » Reste la mention d'un arrêté pris en 1826 par le maire de Lyon, sur la même matière.

Le lotissement de la tenue Camus dans laquelle était percée l'avenue bordait une voie publique, la rue de la Bastille. On trouve dans les dossiers de voirie des autorisations de construire le long de cette voie, mais aucune pour les maisons bâties à l'intérieur du lotissement sur l'avenue. Par la suite les passages privés seront soumis à autorisation préalable pour alignement.

C'est toujours le contrôle à priori qui reste dans les attributions des services de voirie. Ainsi l'arrêté de 1843 sur les poitrails en bois<sup>133</sup> prescrit-il pour toute mise en œuvre de ce procédé constructif une autorisation préalable par arrêté du maire, éventuellement assortie des mesures à prendre dans l'intérêt de la sûreté publique. Mais ce qui se met surtout en place, ce sont les procédures déclaratives notamment avec l'instauration des droits de voirie. Rapidement la fourniture des plans et coupes remplacera la déclaration écrite. En 1861, le maire écrivait à la Société des Architectes de Nantes pour rappeler à ses membres qu'aux termes du décret du 9 juin 1855 (application aux rues de Nantes du décret de 1852 sur les rues de Paris), ils étaient tenus d'adresser à la mairie les plans des travaux qu'ils voulaient exécuter, mais encore ceux des modifications apportées en cours de chantier. Il est en effet rare que le bâtiment exécuté corresponde exactement aux plans conservés dans le dossier de voirie.

---

<sup>132</sup> Arrêté municipal du 21 mai 1841. Volume 1, p. 84.

<sup>133</sup> Arrêté municipal du 4 juillet 1843.



## 2 / La clarification des règlements généraux

Le règlement général de voirie refondu en 1870 mettra les choses au clair, du moins dans les textes :

Aucun travail d'intérêt privé ne peut être entrepris le long du sol ou sur le sol de la petite voirie, sans une autorisation écrite délivrée par l'autorité municipale. Tout constructeur doit demander avant de se mettre à l'œuvre l'alignement et le nivellement de la voie publique et s'y conformer. Enfin « lorsqu'il s'agira de construction, reconstruction, exécution de grosses réparations ou exhaussement d'édifices, **même à l'intérieur des propriétés**, les demandes devront être accompagnées d'un **plan coté** (où sera notamment indiqué la place des lieux d'aisance), d'une élévation et d'une coupe en travers ». Ces plans devront être signés du pétitionnaire, de l'architecte ou à défaut de l'entrepreneur. Les documents fournis à partir de cette date ont été plus systématiquement conservés. C'est également de cette époque (fin des années 1860) que date l'impression de bordereaux types correspondant aux différentes demandes de travaux et aux autorisations données en réponse.

Les documents graphiques à fournir, un plan, le plus souvent ce sera celui du rez-de-chaussée, une coupe, une élévation, sont nécessaires et suffisants pour exprimer les contraintes d'alignement et de saillie, de nivellement, les hauteurs de façade et les contraintes techniques. Ils permettent en outre d'évaluer les droits de voirie.

Après la déclaration obligatoire d'ouverture de chantier, deux contrôles de l'architecte-voyer sont prévus : le premier à la pose de la première assise de retraite, première assise placée à l'alignement au-dessus du soubassement en saillie ; le second à l'achèvement des travaux pour récolement général.

Le règlement de voirie de 1899 en demande plus : « plans, coupes et élévations et toutes indications nécessaires pour justifier de la solidité et de la salubrité de la construction projetée ». Leur échelle ne sera pas inférieure au centième. Ils seront cotés et comporteront la distinction apparente et nettement accusée entre les parties anciennes conservées et celles à édifier ou à démolir. Les demandes seront signées par l'architecte ou à défaut par l'auteur de la demande (on ne reconnaît plus ici l'entrepreneur comme auteur).

Les mêmes vérifications d'alignement et récolement qu'en 1870 figurent au règlement. L'article 91 apporte un contrôle supplémentaire tel que Driollet soixante années auparavant avait tenté de l'établir : pendant l'exécution, les commissaires-voyers pourront visiter à leur gré les travaux entrepris par les particuliers pour s'assurer de leur respect du règlement. Le chapitre 8 du troisième titre traitant, en matière de salubrité, de prescriptions intérieures, les voyers ont alors sans contestation possible accès à l'intérieur des bâtiments en construction.

L'article 92 exempte les bâtiments publics des prescriptions réglementaires, les plaçant à la discrétion de l'Administration. On est toujours dans la distinction du continueur de Delamare entre les maisons des particuliers, soumises à réglementation, et les édifices publics qui y échappent, mais ce n'est plus parce

que seuls ceux-ci seraient l'œuvre d'architectes. Ces professionnels en lutte depuis plus d'un demi-siècle pour une reconnaissance de leur spécificité fortement différenciée de la pratique de l'entrepreneur viennent de se donner leur code de déontologie, le code Guadet, adopté en 1895 par les principales institutions professionnelles. Ils sont cependant totalement contrôlables désormais par l'administration.

Les règlements sanitaires de 1904/1905 et de 1914/1920 fonctionnent sur le contrôle à priori. Dans le premier, les plans doivent être présentés à la mairie en plusieurs exemplaires afin qu'un double puisse être conservé avec celui du « permis de construction » délivré après examen. Avec le second qui utilise le terme « permis de construire », dont la délivrance est soumise au respect du règlement, on introduit, à l'instar du règlement de voirie, la vérification de conformité après travaux.

Institué par la loi du 15 février 1902 (article 11) applicable aux villes de plus de 20 000 habitants et étendu par la loi Cornudet de 1919/1924 à toutes les agglomérations, le *permis de construire*, est désormais la règle générale.

Le règlement sanitaire de 1943 détaille au chapitre XI, *Des autorisations*, les documents à fournir :

- un plan de situation au 1/5000 ;
- un plan d'ensemble de la propriété au 1/1000 (plan masse) ;
- les plans des sous-sols, rez-de-chaussée, de chaque étage, les façades, coupes et profils cotés, au moins au 1/1000 ;
- les plans d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux usées, vannes et pluviales.

Tous ces plans doivent être présentés sous format normalisé AFNOR et indiquer les matériaux employés.

Les agents municipaux doivent pouvoir à tout moment surveiller les travaux. Après achèvement, le pétitionnaire devra demander un *permis d'habiter* délivré s'il a été satisfait au règlement, lequel permis devra être présenté à toute réquisition.

Avec le règlement de voirie d'août 1944, on rajoute les prescriptions concernant le contrôle de l'alignement délivré par la mairie : Une première vérification est effectuée au début des travaux, une deuxième au début des travaux hors sol (récolement nécessaire à la poursuite des travaux), enfin un récolement définitif à l'achèvement des travaux. Pour faciliter cette vérification, il est prescrit de réserver un panneau à l'alignement d'au moins 0,20 x 0,20 m à 1,50 m maximum du sol au nu du mur séparatif, panneau servant de repère pour toutes les mesures.

A cette époque les architectes libéraux de la ville n'étaient plus les interlocuteurs privilégiés de la municipalité lorsqu'elle élaborait les règlements qu'ils allaient devoir appliquer. La reconstruction s'organisait dans le cadre administratif de son propre ministère, où les architectes trouvaient place en exécutants hiérarchisés en équipes sous l'autorité d'un architecte en chef et d'architectes chefs de groupe.

Au XIX<sup>e</sup> siècle, si les architectes étaient tenus à l'application d'une réglementation qui leur est imposée, on les voit à plusieurs reprises tenter d'intervenir dans les processus d'élaboration des règlements.

## IV - LES ARCHITECTES NANTAIS ET LA RÉGLEMENTATION URBAINE

On a vu les architectes assemblés pour refuser la visite mensuelle des chantiers par les agents de la voirie en 1839, on les a vus réunis en commission au début des années 1840 pour travailler au règlement, jamais approuvé de 1842. Mais c'est surtout après 1846, après fondation de la Société des Architectes de Nantes sur le modèle de la Société Centrale des Architectes fondée à Paris en 1841, que le corps des architectes institutionnalisé va intervenir officiellement dans les affaires de réglementation<sup>134</sup>.

Le but primordial de la Société était la « classification » des architectes soucieux de se faire reconnaître comme exerçant une profession spécifique et indépendante. La Société n'aura de cesse de se faire reconnaître comme l'interlocuteur attitré de la mairie pour tout ce qui concerne la construction, seule autorité en matière d'architecture à Nantes. Aussi dès sa création se pose-t-elle comme cet interlocuteur digne et compétent dans une lettre au maire :

« Votre administration, Monsieur le Maire, a plusieurs fois appelé collectivement les architectes à donner leur opinion sur des questions de voirie municipale. Leur réunion improvisée n'a pas toujours eu des résultats qui répondissent à votre confiance si honorable pour eux et à leurs sentiments conciliants, nous espérons qu'ils seraient désormais plus en mesure d'offrir un concours utile à l'administration, en étudiant avec méthode les questions d'intérêt public, se rapportant à l'art de bâtir, qui seraient soumises à leur appréciation »<sup>135</sup>.

La Société est entendue et sans ses premières années d'existence le maire a recours à son avis sur diverses questions de techniques de construction qui lui semblent pouvoir mettre en jeu la sûreté publique. La réponse en 1849 de la Société à une demande d'établissement d'un règlement pour l'utilisation des poitrails en bois est intéressante. Elle est révélatrice du mode de pensée de l'architecte pour qui chaque problème est spécifique et a sa propre solution et qui répugne à adopter des règles fixes, démarche opposée à celle de l'ingénieur qui définit et applique des modèles. Les architectes constatant l'impossibilité d'établir un règlement proposent la réunion d'un jury à l'instigation de l'administration municipale pour juger cas par cas sur les problèmes de sûreté publique. Dans leurs discussions ils écartent la crainte d'une généralisation de ces jurys car les seuls cas de sûreté seraient visés, cas où le contrôle est acceptable<sup>136</sup>. Le maire rejette les conclusions de la Société et s'en tient à son arrêté du 4

<sup>134</sup> Gilles Bienvenu. « Les institutions de l'architecture et la fondation de la Société des Architectes de Nantes en 1846 ». *Bulletin de la Société Archéologique et Historique de Nantes et de Loire-Atlantique*. Année 1985, tome 121. « La Société des Architectes de Nantes. Relations avec la Mairie de Nantes au XIX<sup>e</sup> siècle. Règlement, Assainissement, Embellissement ». *Ibidem* Année 1986, tome 122.

<sup>135</sup> Lettre de la Société des Architectes de Nantes (S.A.N.) au Maire de Nantes du 21 janvier 1846.

<sup>136</sup> S.A.N. séance du 26 janvier 1849.

juillet 1843<sup>137</sup>, refusant de partager avec les praticiens une partie du pouvoir municipal sur la voirie. Il se contentera de demander leur avis en cas de mauvaise construction, répond-il. On ne pouvait établir de règles qui auraient abouti à se priver de moyens ingénieux qui se découvrent tous les jours, répliqueront les architectes. L'administration renonce ainsi à une bonne mesure qui lui était soumise.

Si la Société délivre des certificats aux entrepreneurs et artisans admis aux adjudications, si elle donne son aval à de nouveaux procédés de construction ou à de nouveaux matériaux qui sont soumis à son examen, elle se méfiera toujours des règlements qui s'imposent à ses membres. C'est dans sa capacité à répondre au mieux aux nécessités de ce programme-ci sur ce terrain-là que se fonde le statut de l'architecte. Il y a certes des contraintes réglementaires à respecter, mais elles ne doivent pas être un blocage à l'innovation. Elles ne doivent surtout pas s'appliquer à d'autres champs que la salubrité et la sûreté publiques.

Encore faut-il que la règle du jeu soit cohérente et claire. Et on voit ainsi la Société des Architectes de Nantes intervenir à maintes reprises auprès du maire pour obtenir un règlement général de voirie rénové. Nous avons vu en 1839 le refus des architectes de participer aux visites mensuelles des chantiers. L'architecte-voyer en donne deux explications, d'abord il s'agirait de la contestation de trois mesures en vigueur : l'interdiction des escaliers en bois, celle des contrevents se développant à l'extérieur et des marches en saillie. Plus tard, il liera leur refus du contrôle à une question de dignité blessée.

Tenons-nous en à leur attitude envers le règlement de voirie. Aussitôt constitués en société, les architectes engagent un processus devant aboutir à la révision des règlements, le résultat du travail de leur commission en 1840 n'ayant jamais reçu d'approbation officielle.

En 1853, les architectes, sous la présidence de Driollet, mettent plusieurs fois à l'ordre du jour l'étude du règlement du 6 juin 1743 et demandent à la mairie communication de l'ensemble des règlements de voirie en vigueur. Ils recevront quatorze textes relatifs à la construction et à la voirie<sup>138</sup>.

---

<sup>137</sup> Voir p. 21. Volume 1, p. 83.

<sup>138</sup> Envoi du 31 mars 1854

- *Règlement concernant la réédification des maisons de la Ville et Fauxbourgs de Nantes du 6 juin 1743.*
- Arrêté qui prescrit par mesure de police la clôture des terrains vagues du 14 août 1819.
- Arrêté concernant les bannes ou tentes du 7 juillet 1837.
- Petite voirie - sûreté et commodité de la voie publique - pavage, 8 juin 1838.
- Chemins vicinaux, 6 septembre 1838.
- Petite voirie... trappes d'encavement, 10 juin 1839.
- Petite voirie... établissement et conservation des trottoirs, 29 octobre 1840.
- Voirie. Ouvertures de rues nouvelles ou de toutes autres voies dans l'intérieur de la ville, 21 mai 1841.
- Police. Sûreté publique. Construction des poitrails en charpente, 4 juillet 1843.
- Arrêté concernant l'érection sur la voie publique des reposoirs de la fête Dieu et autres monuments religieux, 14 avril 1851.
- Petite voirie. Réparation et entretien des voies non pavées, 10 février 1853.

A l'occasion en 1856 d'une consultation du maire sur un sujet technique, les avantages respectifs des chéneaux et des dalles ordinaires, la Société des Architectes exprimera son regret que l'administration municipale ne la consulte que sur une question qui à son point de vue a peu d'importance, la santé ou la sûreté publique n'y étant pas intéressées, tandis qu'elle ne reçoit aucune communication sur les intérêts vitaux de la ville, ceux qui tiennent à son agrandissement et à sa viabilité qui laissent tant à désirer. Elle pense bien-sûr au plan de percées dans la vieille ville qui est en train de s'élaborer, plan que les architectes vont être amenés à mettre en oeuvre, mais aussi au règlement qui encadrera leurs réalisations.

La première tentative d'action sur les textes en vigueur consiste en une demande d'assouplissement de l'article du règlement de 1743 interdisant les escaliers en bois. Depuis longtemps cet article est tombé en désuétude, seuls quelques riches armateurs ont construit des escaliers voûtés en pierre au siècle dernier en n'épargnant ni le terrain, ni l'argent, argumentent-ils. Les autres escaliers font rougir de honte les nantais. On n'en fait plus guère qu'avec des limons en bois, et totalement en bois depuis une vingtaine d'années dans les maisons particulières. Il est également fréquent aujourd'hui de construire l'escalier principal en bois, l'escalier secondaire en pierre seulement, inversant les dispositions du règlement. À Paris et dans les autres grandes villes qui se préoccupent également de sûreté publique, les escaliers en bois sont autorisés. Ce qui était progrès en 1743 s'oppose aujourd'hui au progrès. Le conseil municipal ira dans le sens de ce « progrès » avec l'arrêté du 20 avril 1857. « Vu la lettre en date du 9 janvier 1857 par laquelle MM. les Membres de la Société des Architectes de cette ville réclament la modification des dispositions...

« Considérant que les escaliers en pierre s'harmonisant difficilement avec l'élégance des constructions modernes... » le maire autorise la construction des escaliers en bois après demande préalable. On avalisait ainsi des pratiques constructives déjà signalées en 1786. Ce sera le seul cas où la Société des Architectes sera officiellement visée dans les considérants d'un texte réglementaire, mention lui donnant un statut institutionnel comme détentrice de l'autorité architecturale.

En octobre 1858, à la suite de discussions sur les problèmes d'application des règlements, la Société s'adresse au Maire, faisant état de l'obsolescence du règlement de 1743 que les architectes sont obligés sans cesse d'interpréter, source de contraventions involontaires. Les architectes sollicitent la mise à l'étude d'un nouveau règlement et offrent leur concours consultatif pour « élaboration d'un travail en rapport avec nos usages et les matériaux de notre localité »<sup>139</sup>. Cette demande de refonte des divers textes en un règlement unique est faite alors que se débattent les projets de percements dans la vieille ville.

L'avis de Driollet, « architecte de l'administration » – il préférerait ce terme à celui qu'il estimait plus limité d'architecte-voyer –, qui, s'il appartient à la profession et est solidaire des architectes de la ville, sert cependant l'administration municipale tout en préservant sa parcelle de pouvoir, est suivi par le maire qui repousse la proposition, réponse perçue par beaucoup comme une fin de non-recevoir exprimée poliment.

---

- Tarif des droits de voirie.

<sup>139</sup> Lettre de la S.A.N. au Maire du 9 octobre 1958. AMN, O1 - 1.

Il avait soumis en 1840 un projet de règlement à une commission consultative dont quatre architectes de Nantes avaient fait partie. Le règlement ne put être approuvé par le préfet, faute de sanction royale sur certains points qui la nécessitaient. Le projet allait à nouveau être soumis au préfet qui consulterait la Commission départementale des Bâtiments civils dont font partie plusieurs membres de la Société. Les quelques arrêtés pris par la suite sur des points précis (poitrails en bois, escaliers en bois...) avaient permis de régler les problèmes urgents<sup>140</sup>.

En effet, tout ceci se passe dans un milieu assez restreint : parmi les quatre architectes membres de la commission du règlement de voirie, trois sont membres fondateurs de la Société des Architectes de Nantes. La commission réunissait également, dans la présidence d'un adjoint au maire, l'architecte du département et les deux architectes-voyers de la ville. Deux d'entre eux sont membres fondateurs de la Société des Architectes. Les trois architectes nantais membres de la Société des Architectes sont également membres de la Commission des Bâtiments civils. Avant sa réforme en 1854, on trouvait dans cette commission l'architecte départemental et les deux architectes municipaux... Mais ce n'est pas au titre de leur appartenance à cette organisation professionnelle que les architectes en question sont sollicités, mais en raison de leur compétence et de leur statut professionnels. La Société qui veut agir en nom collectif, au nom des architectes dans leur ensemble, défenseurs désormais de l'architecture plus au nom semble-t-il de leur liberté d'artistes et des intérêts de leurs clients que de ce « bien public » qui animait leurs prédécesseurs, poursuivent leurs démarches.

Malgré une mise à jour rapide du texte par Driollet, les architectes attendent toujours un texte unifié. Ils s'adressent à nouveau au maire en 1864 pour demander la publication d'un recueil des règlements de voirie et reviennent à la charge l'année suivante pour demander un nouveau règlement général en se « (mettant) entièrement à (sa) disposition pour toutes les études ou renseignements qu'il (lui) conviendrait de (leur) demander ».

La Société consultée en 1869 sur deux projets de règlement pourra enfin s'exprimer. Elle rejette d'emblée le texte de l'ingénieur-voyer en chef, successeur de Driollet, qui avait compilé divers règlements parisiens et de grande voirie et s'attache à l'analyse du texte de Driollet : « les autorités municipales n'ont nullement mission de faire faire les meilleures constructions possibles mais seulement à prendre des mesures ayant pour objet de garantir la sûreté et la salubrité publique contre l'ignorance ou la cupidité des constructeurs » ; gardons la possibilité d'utiliser à plein les progrès et les révolutions de l'art de la construction ; on ne pourra jamais remplacer par des règlements minutieux et précis l'examen particulier de chaque projet par des agents compétents et spéciaux... Là encore, c'est toujours le statut de l'architecte qui est en jeu. Cette limitation de la portée du règlement, les architectes tiendront à la faire inscrire dans le texte réglementaire :

« Tout constructeur devra se soumettre aux prescriptions qui lui seront faites dans l'intérêt de la sûreté publique et de la salubrité » font-ils rajouter à l'article 2 du règlement de 1870.

<sup>140</sup> Lettre du Marie de Nantes du 18 novembre 1858.

Pour leurs autres observations, ils seront partiellement entendus : le projet portait à 3,20 m la hauteur des murs de clôture, les architectes demandaient 2,30 m conformément aux usages locaux. Le texte définitif portera 2,80 m (article 9).

Nonobstant leur profession de foi pour la salubrité publique, les architectes demandaient suppression de l'article 10 instituant un gabarit maximum en hauteur. Ils ne sont pas entendus. Pas plus qu'ils ne sont entendus dans leur demande de ne pas mesurer les saillies à partir du nu de l'alignement mais à partir du nu du soubassement, lui-même en saillie de 5 cm (article 12).

Les autres observations touchaient à la confection des trottoirs, à l'écoulement des eaux ménagères et pluviales, etc.

Plus intéressante est la modification adoptée de l'article 63 (article 70 du texte définitif) qui fait passer de six mois à un an la validité des autorisations.

Mise à part leur opposition au gabarit en hauteur, les architectes se montrent là satisfaits du règlement proposé.

L'article 40 du règlement arrêté le 10 juin 1870 imposant le nettoyage décennal des façades mis en place par le décret de 1852/55 ne soulève pas de critique, alors que l'on sait les architectes opposés à cette mesure. Peut-être n'était-il pas inclus dans le projet soumis à la S.A.N. (l'article 42 du règlement définitif relatif aux trottoirs porte dans le rapport des architectes le n°40) et y a été rajouté au dernier moment. Le projet examiné par les architectes dans leurs séances des 17 novembre et 15 décembre 1869, 12 janvier, 23 février et 9 mars 1870 comportait 66 articles. Le règlement du 10 juin 1870 en comportera 74. Le projet était notamment muet sur les escaliers en bois, au regret des architectes ; ils sont réintroduits dans l'article 59 du règlement définitif, selon les dispositions de 1857.

L'obligation décennale de « gratter, repeindre ou badigeonner » les façades des maisons avait suscité quelques observations lors de l'enquête publique de 1854, mesure jugée valable pour les façades parisiennes en plâtre, mais dommageable pour celles de Nantes avec leur parement en tuffeau ou en pierre de taille. Le maire était d'accord, mais le décret était à prendre en bloc. A partir du moment où la mesure sera un des articles du règlement municipal, sa rédaction pourra varier et les architectes feront de nombreuses démarches en ce sens.

En 1852/1855, le texte dispose (article 5) :

« La façade des maisons sera constamment tenue en bon état de propreté. Elles seront grattées, repeintes ou badigeonnées, au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui sera faite au propriétaire par l'autorité municipale ».

En 1870 (article 40), le texte est devenu :



« Les façades des maisons seront constamment tenues en bon état de propreté. Elles seront grattées, brossées, repeintes ou badigeonnées au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui sera faite au propriétaire par l'Autorité municipale ».

Un nouveau procédé, le brossage est désormais licite, procédé plus respectueux des modénatures en pierre des façades. Dans une lettre au président de la Société des Architectes de Nantes, un architecte nantais, René Ménard part en guerre en 1888 contre cette obligation qu'il juge désastreuse au point de vue de l'art (« Pauvre Bourgerel, que restera-t-il de ses profils si fins, si distingués après un ou deux regrattage ? Et cela pour le plaisir d'avoir une ville toujours neuve, toujours blanche... en apparence ») et sans efficacité au point de vue hygiénique car on ne détruit pas ainsi les microbes.

Ménard s'appuyait sur un texte de Charles Garnier de 1869 qui s'élevait contre la destruction de la couche protectrice des pierres qui ne pouvait avoir d'autre effet que d'en accélérer la détérioration<sup>141</sup>.

Dans le règlement de 1899 (article 42) le texte est devenu « les façades des maisons seront constamment tenues en bon état de propreté. Elles seront grattées, brossées, repeintes, badigeonnées ou lavées une fois tous les dix ans, sur l'injonction faite au propriétaire par l'Autorité municipale ».

Voilà le lavage est licite. La commission du Conseil municipal chargé de la révision du texte, présidée par un architecte, Émile Libaudière, avait fait supprimer « une fois au moins » avant « tous les dix ans ». Les architectes se montrent désormais satisfaits de la mesure ainsi rédigée. En 1905 un conseiller municipal s'inquiète de la poussière provoquée par le grattage des pierres des façades et le maire interroge la Société des Architectes sur les procédés éventuellement substituables. Il n'y a rien à changer à l'article sur l'entretien des façades décidera-t-elle, article à interpréter selon chaque cas particulier<sup>142</sup>.

Appelée à donner en 1899 son avis sur la révision du règlement de voirie, la Société des Architectes avait obtenu de la Commission municipale quelques assouplissements, comme la possibilité de faire sortir des souches de cheminée à 1 m du nu du mur de façade, au lieu du retrait de 1,50 m précédemment admis, ainsi que l'autorisation de monter des souches en pierre à l'aplomb des pans coupés, la possibilité sur autorisation spéciale de faire des saillies de largeurs plus importantes que celles indiquées au tableau des saillies (comme les pilastres limités à 1,20 m de largeur). Elle avait fait rajouter la possibilité de faire des avant-toits de 0,60 m, fait porter à 1 m la saillie des balcons dans les voies de 20 m de large et plus (en 1870 la saillie de 1 m était possible, mais exceptionnellement). Au titre de l'hygiène, elle n'avait obtenu qu'une demi-satisfaction pour le nombre des w.-c. par chambres indépendantes qu'elle voulait faire réduire<sup>143</sup>. Par ailleurs les nouvelles dispositions en ce qui concerne la salubrité devait satisfaire les architectes qui remarquaient en 1898, alors que l'administration municipale projetait de remanier entièrement le règlement de 1870, que ce dernier ne portait que sur les façades des maisons aspectant la

<sup>141</sup> Charles Garnier, *À travers les arts, causeries et mélanges*, Paris, 1869 ; réédition Paris, Picard, 1985, p. 108-109.

<sup>142</sup> Séance du 8 novembre 1905.

<sup>143</sup> Rapport d'Émile Libaudière du 16 novembre 1899. Volume 1, p. 119.

voie publique et ne réglait en rien celles donnant sur des cours et des courettes intérieures, question très importantes du point de vue de l'hygiène publique.

La position que prennent les architectes lors de la révision des tarifs des droits de voirie en 1910, tendant à grever les bow-windows au profit des simples banquettes des baies d'aération des logements, va dans le même sens hygiéniste<sup>144</sup>.

Lors de l'enquête publique sur le plan d'extension en 1934, plan établi sur les principes hygiénistes dominant à l'époque dans les milieux de la Société Française des Urbanistes, la Société des Architectes de Nantes se placera légèrement en retrait par rapport à ces principes, oubliant alors les préoccupations en matière d'hygiène pour faire prévaloir en ces temps de crise les droits à construire de leurs éventuels clients. Si le programme présenté, issu de la « nouvelle science de l'urbanisme », est adapté à de nouvelles villes, il paraît aux architectes difficilement applicable à une ville ancienne. Sont notamment trop faibles à leurs yeux les proportions de terrain constructible des différentes zones et exagérées les limitations en hauteur des constructions, mesures dont la conjugaison provoquera une extension considérable des zones bâties et par-là un coût en réseaux très important<sup>145</sup>.

Mais c'est surtout dans leurs façons d'appliquer la réglementation au cas par cas comme on les voit souvent le revendiquer, que l'on peu juger du véritable rapport des architectes à la réglementation.

Soucieux de savoir à quoi s'en tenir vis à vis d'un fouillis réglementaire dont ils souhaitent la clarification, ils désirent avant tout voir la réglementation limitée aux seules garanties de sûreté et de salubrité publique, redoutant tout contrôle qui pourrait porter atteinte à leur statut professionnel d'hommes de l'art. Mais au fur et à mesure que la réglementation se fait plus précise, ils souhaitent pouvoir exercer un contrôle sur son élaboration tout en affirmant ne devoir intervenir qu'à titre consultatif. S'ils peuvent influencer sur les mesures prises, tant mieux, mais séparant bien les rôles afin de garder une indépendance dans l'application de cette réglementation que l'on fait évoluer conjointement selon la transformation des modes de construire et selon l'évolution des principes de maîtrise urbaine, rattrapant l'une, précédant l'autre, réglementation qu'ils veulent suffisamment souple pour pouvoir répondre en architectes à chaque problème posé. Mais qu'elle est la place des architectes dans la construction de la ville ? S'ils sont parfois inclus dans le processus d'élaboration de la règle, ils en sont le plus souvent de simples utilisateurs au même titre que tous les autres constructeurs.

---

<sup>144</sup> Voir p. 53-54.

<sup>145</sup> Note du 2 octobre 1934. *Observations présentées par la Société des Architectes de Nantes sur le plan d'Extension de la Ville de Nantes mis à l'enquête du 17 septembre au 3 octobre 1934.*