



atelier parisien d'urbanisme

17, BOULEVARD MORLAND - 75004 PARIS
TÉL : 01 42 71 28 14 - TÉLÉCOPIE : 01 42 76 24 05

RUE DU COMMERCE

Paris 15^e arrondissement

Historique

Octobre 1999

HISTORIQUE DE LA RUE

Etude de Gilles PLUM, historien

La rue du Commerce est le dernier témoignage clairement perceptible de l'opération d'urbanisme originale qu'a été la création de la commune de Grenelle. Quoique les immeubles de la rue aient connu bien des vicissitudes - transformations, dénaturations, destructions -, l'aspect général reste globalement marqué par des facteurs importants remontant aux origines, notamment en termes de gabarit et d'ordonnance générale des façades. La rue est d'ailleurs ponctuée d'immeubles antérieurs à l'annexion, bien conservés et dont le décor est souvent assez recherché.



1905 La rue du Commerce. Perspective à hauteur du n°87 de la rue sur l'église St Jean Baptiste de Grenelle.

LE LOTISSEMENT DE LA FERME DE GRENNELLE

C'est le 15 mai 1824 que Jean Léonard Violet (1791-1881 ?), son épouse née Fondanèche et Alphonse Letellier (1789-1843) achètent la ferme de Grenelle, c'est-à-dire la majeure partie de la plaine du même nom à l'extérieur des limites de Paris, sur le territoire de la commune de Vaugirard (1) .

Ce territoire constitue aujourd'hui presque un tiers du XV^e arrondissement. A l'époque, ce n'était que des champs de colza et de luzerne. Le propriétaire, Ginoux, qui n'en tirait pas de gros revenus, avait déjà depuis quelque temps l'idée de profiter de la situation de son terrain aux portes de Paris pour le vendre à des spéculateurs, ce qu'il avait déjà fait pour quelques portions bordant l'enceinte des Fermiers généraux ou la Seine.

Violet vient de réaliser des opérations immobilières dans Paris même, avec le passage Violet (actuellement rue Gabriel-Laumain) dans le faubourg Poissonnière (2). L'achat des terrains de Grenelle est l'occasion qui doit lui permettre de réaliser sa grande oeuvre.



Rue Gabriel Laumain (10ème arrondissement)



Il imagine une organisation très originale en associant à son projet un grand nombre de personnes : tout d'abord Alphonse Letellier, négociant qui apporte une grosse partie des fonds (3) ; ensuite 45 personnes intervenant en tant que "commandes" sur 63 lots, c'est à dire qu'ils garantissent la revente immédiate de ces lots, vont participer de diverses manières à la création (4).

La plupart proviennent de petits entrepreneurs qui ont déjà travaillé pour Violet et qui recouvrent tous les métiers nécessaires à la construction : pavage, maçonnerie, charpenterie, serrurerie, peinture, etc. Ils s'acquitteront de la propriété d'un lot en réalisant les premiers travaux. Mais on trouve aussi quelques riches bourgeois qui s'engagent à se faire édifier sans délai une maison sur leur lot en s'adressant aux entrepreneurs qui leur sont associés, et enfin le notaire, Levert, et le géomètre, Herr.

Dès avant l'achat du terrain de la ferme, le 8 mai 1824, un tracé du lotissement est arrêté (5). Le terrain est limité à l'est par la rue de la Croix-Nivert qui part de la barrière de l'Ecole-Militaire et il n'est traversé que par un chemin, suivant une ligne droite à peu près nord-sud, qui part de la barrière de Grenelle.

C'est ce chemin, baptisé avenue de Grenelle, qui est pris comme point de départ d'un plan parfaitement orthogonal, conçu sans doute comme proche d'un idéal rationnel. Deux voies parallèles divisent en trois parts égales le terrain qui sépare l'avenue de la rue de la Croix-Nivert : la rue Violet et la rue du Commerce. Elles s'arrêtent au sud sur une perpendiculaire est-ouest, la rue des Entrepreneurs qui se répète plus au nord, à mi chemin des boulevards, avec la rue Ginoux, future rue du Théâtre. Entre l'avenue de

Grenelle et la Seine s'intercale encore la rue Saint-Louis, en l'honneur du souverain régnant à la date de la création, qui deviendra rue Saint Charles, et la rue des Arts.

A la rencontre de la rue Violet et de la rue des Entrepreneurs est dessinée la seule place de la nouvelle cité : la place Violet, au sud de laquelle trône le château du Fondateur, dans l'axe de la rue qui porte son nom

Cette manière de faire de la maison du promoteur de la nouvelle ville son monument le plus en vue se retrouvera trente ans plus tard sur la côte normande, lors de la création des stations balnéaires d'Houlgate, Villers-sur-Mer, puis Deauville.

En marge du damier de la nouvelle ville, il faut noter l'existence de la rue de l'Eglise où est prévu un édifice de cette nature à un endroit curieusement très isolé. Il faut peut-être y voir une volonté de séparer le sacré du profane et le goût romantique de placer le lieu de culte dans un site propice au recueillement (6).

Mais en 1824, époque de prolifération de grands lotissements dans Paris et sa proche banlieue - quartier de l'Europe, faubourg Poissonnière, Sablonville, les Batignolles,... le fait est tout à fait exceptionnel puisqu'en règle générale les promoteurs restent plutôt discrets et, si d'aventure un monument est mis en évidence, c'est bien l'église, expression évidente de la Restauration (7).

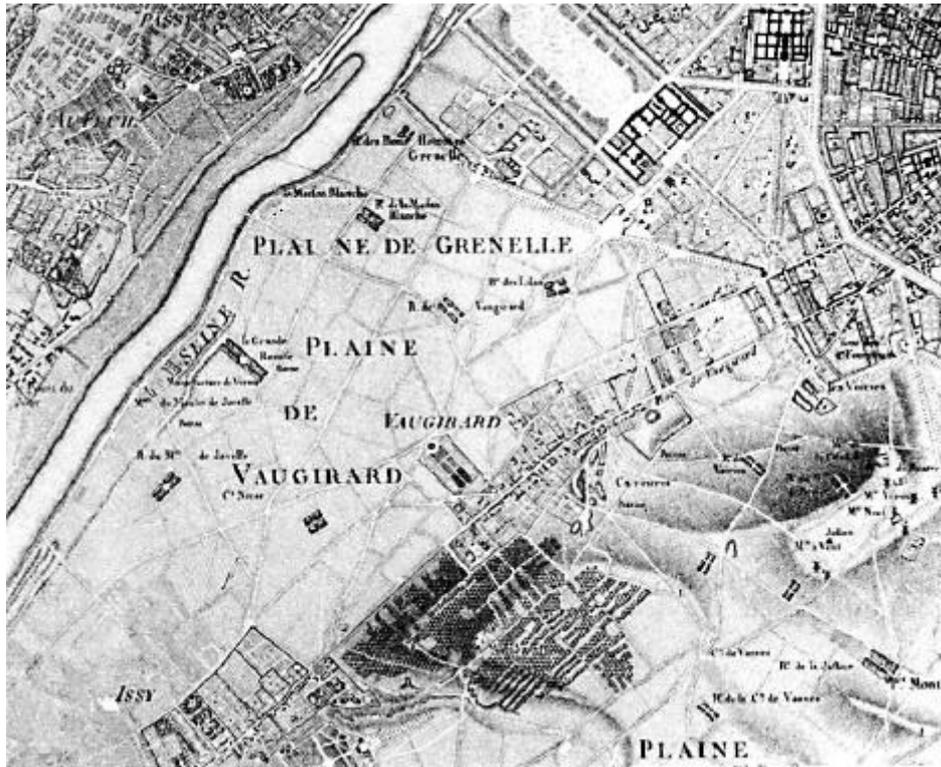
La charge symbolique du plan de Grenelle, toute entière à la gloire de l'entreprise individuelle et de la collaboration entre les métiers, est donc particulièrement forte. Encadrés par les Arts à l'ouest (c'est-à-dire l'artisanat et l'industrie du côté de la principale voie de transport qu'est la Seine) et le Commerce à l'est, les entrepreneurs, véritables moteurs du monde moderne (8) et fondements de la nouvelle société industrielle qui doit apporter une prospérité durable à l'humanité entière, seraient ainsi honorés.

En cette époque de révolution industrielle et de Saint-Simonisme cela n'est pas étonnant, mais jamais sans doute cela n'a eu l'occasion d'être exprimé aussi clairement. L'organisation de l'opération est d'ailleurs un modèle du genre : le promoteur principal, Violet, donne le coup de pouce en montant l'affaire et en lui donnant de la publicité - en particulier la grande fête donnée sur une place Violet tout juste dégagée le 27 juin 1824 (9) - puis il s'efface au profit d'une communauté d'entrepreneurs et de propriétaires.

A eux de finir de tracer les rues, de les paver, de commencer à donner de l'activité pour attirer les acheteurs, faire monter le prix des terrains et ainsi s'enrichir pour pouvoir entreprendre à nouveau (10). Chaque nouvel acheteur s'engage dans la communauté avec les mêmes charges - en particulier de faire construire dans l'année par les entrepreneurs associés (11) - et les mêmes espoirs. Le système est habile car il permet au promoteur de ne pas mobiliser lui-même trop de crédits et de se prémunir ainsi contre une faillite en cas de mévente.

Violet reste cependant l'âme du projet, ne serait-ce que comme propriétaire des terrains restant à vendre. Il s'occupe encore de la fourniture des matériaux, prenant en bail une carrière de moellon à Vaugirard (12).

Même si le lotissement dépend de cette commune, Violet s'attache dès l'origine à parler du nouveau village de Beau-Grenelle ou Beaugrenelle ou simplement Grenelle (13).



La plaine de Grenelle (carte des chasses)



Le lotissement VIOLET 1824

L'EVOLUTION DU PLAN

N'ayant pas l'église à son extrémité, la rue du Commerce n'a pas encore à l'époque son caractère actuel. On peut même s'étonner de la volonté de vouloir faire une rue commerçante de cette voie qui ne débouche sur rien ni à une extrémité ni à l'autre. Elle est en effet séparée du boulevard par des terrains déjà vendus par Ginoux et même si on imagine que Violet espérait continuer la rue jusqu'aux boulevards, on se rend compte qu'avec un tracé droit elle n'aboutit pas exactement dans l'axe de l'avenue de la Motte-Picquet.

On peut cependant remarquer qu'elle se trouve au milieu d'un réseau de voies plus dense que dans tout le reste de Grenelle et que sa position, plus proche de Vaugirard et de quartiers vivants de Paris, l'avantage.

Le tracé des rues n'étant réalisé qu'au fur et à mesure, le plan reste néanmoins susceptible d'évoluer. En 1825-1826, un nouveau tracé d'ensemble est publié, à la suite de l'association de Violet avec la banque Perrée et Guillot, en vue de créer un port sur la Seine, protégé par une digue qu'on appellera l'île aux Cygnes, et de jeter un pont vers Auteuil(14).

L'église apparaît alors placée plus au nord, à son emplacement actuel au bout de la rue du Commerce dont le tracé est prolongé jusqu'au boulevard. La première pierre de l'édifice est posée le 2 septembre 1827 (15), en présence de la duchesse d'Angoulême et de sa nièce, qui donnera son nom à la rue Mademoiselle (16). Une place est créée par un simple retrait de la façade de l'église, causant deux longs pans coupés dans la rue des Entrepreneurs. Les élévations latérales et postérieures donnent sur une rue plantée d'arbres appelée *pourtour de l'Eglise*. Les dispositions à l'arrière de l'église durent cependant rester longtemps incertaines parce que gênées par des terrains n'appartenant pas à la société du nouveau village.

Ce nouveau plan montre aussi la création de la rue de Frémicourt - du nom de celui qui avait en bail la ferme de Grenelle - dont le tracé oblique rompt la rigidité du plan originel et qui permet de relier à la barrière de l'Ecole militaire la rue du Commerce(17). L'importance de celle-ci se trouve ainsi renforcée

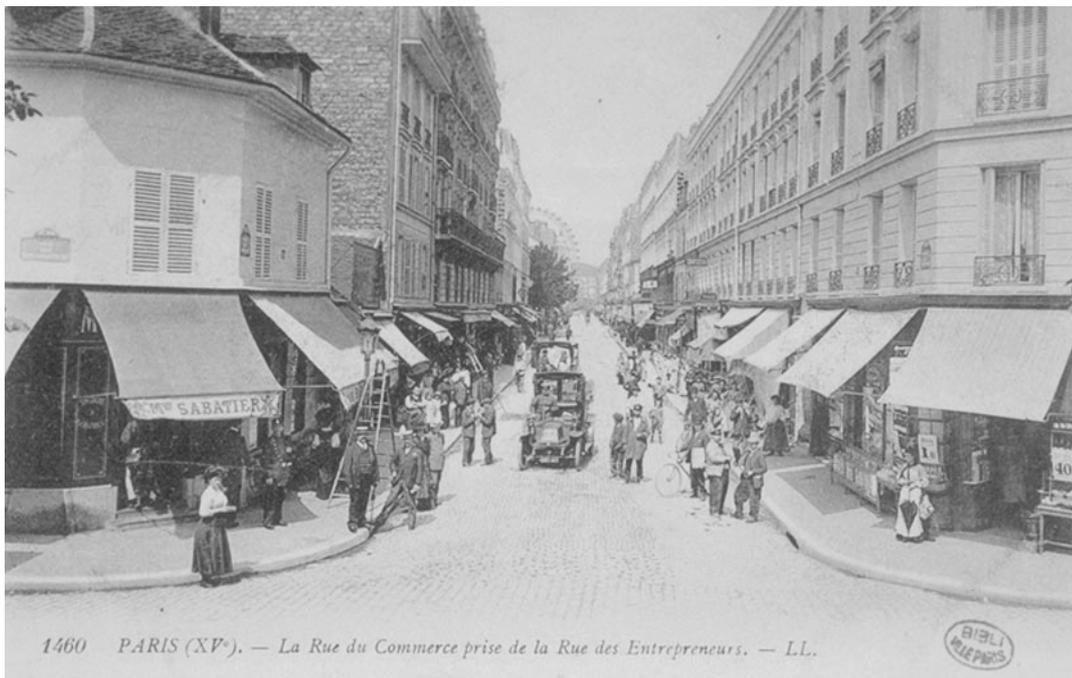
Un plan de 1846 montre enfin que l'aboutissement de la rue du Commerce, au nord, est infléchi pour se raccorder plus correctement au prolongement que forme l'avenue de la Motte-Picquet.

LA REALISATION

Beaucoup de terrains se sont vendus rapidement, mais la construction est resté d'abord très faible: des spéculateurs ont été attirés, mais à part les fondateurs, il s'est trouvé peu de monde pour vouloir s'installer aussi loin du centre vivant de Paris.

Violet a donc dû s'associer à nouveau en 1826 à la même banque pour mettre en valeur les terrains restant à vendre(18). Il s'agit de construire 65 constructions privées sur les terrains non vendus et d'édifier l'église évoquée à l'extrémité sud de la rue du Commerce(19).

De 1826 à 1828, le théâtre est construit; de 1828 à 1832 vient le tour de l'église, par Bontat(20) ; le 22 octobre 1830, après une épreuve de force de plus de deux ans entre habitants du vieux Vaugirard et du quartier de Grenelle, ce dernier est érigé en commune de plein exercice par ordonnance royale; en 1834, la nouvelle municipalité demande l'ouverture d'une barrière à la MottePicquet, ce qui sera accordé assez vite(21) ; en 1835, le début de la rue est, comme on l'a vu, infléchi pour aboutir à cette dernière(22); en 1837 ou 1841 commence le pavage de la rue(23) ; en 1841, la commune achète un terrain pour une promenade publique, la place du Commerce(24) ; en 1843, la desserte vers Paris est encouragée par une deuxième société d'omnibus(25) . Tout cela contribue à faire de la rue du Commerce la voie la plus importante de Grenelle.



La rue du Commerce largeur de 11.68 m (vue depuis l'église St Jean Batiste de Grenelle)

La rue du Commerce est en effet une des plus larges du nouveau village : 11,68 m, soit 36 pieds. Il existe sinon des rues de 10m (30 pieds) et 8m (24 pieds) (26). La largeur minimum demandée pour les nouvelles rues de Paris depuis 1783 est de 30 pieds (27).

Si Violet choisit des largeurs assez modestes, c'est sans doute parce qu'il veut donner à Grenelle un véritable caractère de village et non de simple extension du tissu urbain parisien comme on le voit aux Batignolles par exemple.

Il donne en effet une limite de hauteur de trois étages carrés au-dessus du rez-de-chaussée plus un étage sous comble. A une époque où le problème de la largeur des rues est vu plutôt sous l'angle de l'hygiène que de celui de la circulation, l'esprit de l'urbanisme voulu par lui est très moderne : il répond aux exigences de pénétration de la lumière et d'aération.

Violet prévoit de plus des pans coupés à tous les coins de rue, ce qui répond cette fois-ci bien aux critères d'alors pour faciliter la circulation (28).

Les lots dessinés forment en général de longs rectangles, placés soit perpendiculairement, soit parallèlement à la rue sur laquelle ils donnent. Le premier cas est majoritaire rue Violet, ce qui permet de construire des maisons bourgeoises entre cour et jardin ; le deuxième domine sur la rue du Commerce, ce qui incite, vu le manque de profondeur mais l'importance du débouché sur la rue, à la spéculation par la revente de petits morceaux pour la construction d'immeubles à l'alignement, favorisant ainsi l'installation de commerces.

A partir de 1826, une crise frappe l'immobilier, celui-ci s'étant emballé. Elle n'épargne aucun projet de l'époque et Violet doit dissoudre sa société en 1831 et vendre sa maison. La commune de Grenelle ne comprend alors encore que 232 maisons.

Sa situation est aggravée par la création du port fluvial de Saint-Ouen qui apporte une dure concurrence (29). Mais Grenelle connaît une reprise plutôt que beaucoup d'autres lotissements, dès le milieu des années 1830.

La construction sur la rue du Commerce a d'abord été très faible (30). Ce sont les rues de Frémicourt et de la Croix-Nivert qui connaissent la plus forte croissance dans un premier temps mais elles sont déjà rattrapées au moment de l'annexion, permettant à la rue du Commerce d'imposer sa vocation à une grande part du sud-ouest parisien. On y compte 5 boutiques en 1832, 52 en 1841, 130 en 1856 (31).

Malgré la forte croissance de ces trois rues, l'ensemble de Grenelle connaît une vitalité très moyenne par rapport aux autres communes de la proche banlieue qui seront annexées en 1859 (32).

Son résultat est cependant plutôt bon si on prend en compte son éloignement du centre et le peu d'attrait du lieu. En 1844, on note ainsi, non sans quelque exagération : " Enfin Grenelle présente maintenant une de ces merveilles, pour ainsi dire, qu'il eût été impossible de rencontrer jadis, puisque, en l'espace de cinq années environ, une plaine aride et découverte a été transformée en un village au goût le plus moderne, où le commerce et l'industrie puisent chaque jour de nouvelles ressources, et qu'autrefois un siècle eût à peine suffi pour établir ce qu'a fait, en quelques années, une société d'habiles entrepreneurs (33.)

On souligne en particulier dans le même texte les belles maisons bourgeoises de la rue Violet, les prix de location peu élevés, le fait que la commune produit elle-même de l'alimentation et la présence d'un théâtre, de nombreux entrepôts et d'un jardin public.

Pour être tout à fait complet, il faut enfin évoquer l'évolution de la Place Etienne Pernet. Le 8 juin 1870, dix ans après l'annexion à Paris, l'alignement du pourtour de l'église, conçu en 1827, est finalement approuvé par décret. Mais tout est remis en cause par le percement de l'avenue Félix-Faure, qui aboutit à quelques dizaines de mètres au sud de ce pourtour. Une place, arrêtée par le décret du 18 mars 1896, est créée derrière l'église pour raccorder l'avenue à la rue du Commerce. Elle englobe ce qui reste du

pourtour sous le nom de place Félix-Faure, l'actuelle place Etienne-Pernet. A l'angle sud-est, en pendant à l'avenue, le percement de la future rue des Frères Morane est prévu.

La place devant la façade de l'église a donc été construite très tôt, sans doute dès avant 1845, et ce bâti, de un à trois étages carrés, est à peu près conservé. Le pourtour de l'église est en revanche plus tardivement et modestement occupé. Il est en fait bouleversé à partir de la création de la place Félix-Faure, pendant tout le XIXe siècle, avec des immeubles de grande hauteur.

Cette division de la place Etienne-Pernet en deux parties de caractère nettement différent est encore accentuée par les transformations de l'église. Profitant de l'ampleur prise par la place, la paroisse présente fin 1924 un projet dressé par les architectes A. Morize et J. Lacau le 19 septembre (34). De l'édifice d'origine dessiné par G. Bontat, il ne reste plus guère que la façade. L'espace de la nef est diminué par des voûtes ; chaque travée, et non plus une sur deux, est percée de baies ; la nef ne s'arrête plus à un petit chœur de plan demi-circulaire, mais débouche sur un large transept poursuivi par un chœur important. L'édifice double en longueur et sa silhouette est alourdie par l'imposant transept.

LE CARACTERE DE LA RUE

Contrairement aux rues Violet et du Théâtre, la rue du Commerce n'a pas connu de construction de maison purement résidentielle en retrait de la limite du terrain. Dès l'origine, la vocation commerciale est bien affirmée ; dès l'origine encore, de petits immeubles côtoient les maisons de commerçant avec boutique au rez-de-chaussée et logement à l'étage.

Du fait de la forme initiale des lots, le terrain restant en arrière est en général trop petit pour accueillir ensuite autre chose que des agrandissements sans hauteur, depuis la simple arrière-boutique jusqu'à l'entrepôt comme celui qui a été transformé en restaurant pour le Café du Commerce.

Le numéro 74, en revanche, occupe un lot perpendiculaire à la rue : c'est un cas exceptionnel où une grande arrière cour a vu la construction progressive de logements vers le fond de la parcelle. Quelquefois, encore, la surface est suffisante pour que, à la fin du XIXe siècle ou au début du XXe siècle, un second immeuble sur cour double celui sur rue(35).

On peut imaginer qu'en demandant comme limite de hauteur trois étages carrés plus un étage sous comble, Violet voyait à terme pour la rue du Commerce un aspect proche de son passage Violet (actuellement rue Gabriel-Laumain), c'est à dire une suite assez régulière d'immeubles de la même hauteur avec comble brisé.

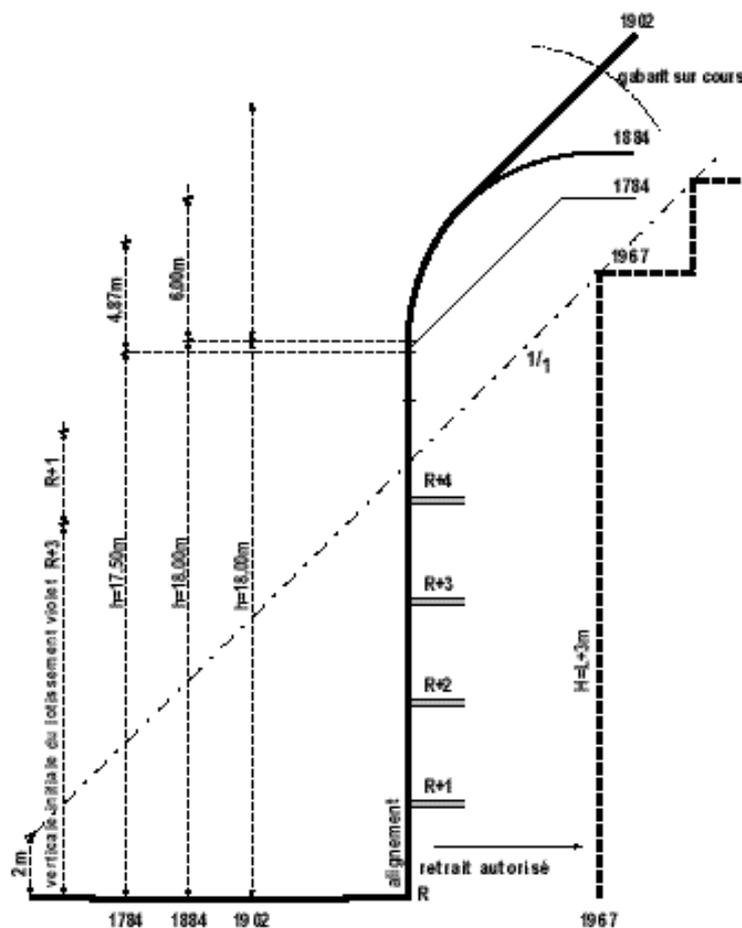
Le coût élevé d'un tel étage sous comble explique peut être que cette orientation ne soit pas traduite partout dans les faits. Construire un quatrième étage carré sous un toit en zinc à faible pente, comme cela se trouve fréquemment, serait alors une dérogation accordée pour raison économique.

Mais le plus important est que le gabarit voulu a été à peu près gardé, souvent même après l'annexion, alors qu'on passait à la réglementation parisienne qui permettait des hauteurs plus importantes (cf. plan joint). L'immeuble du numéro 93 par exemple, bâti en 1876, ne comprend que trois étages carrés, et même, en 1901, on en construit un nouveau exactement semblable à côté, au 95.

En effet, l'ordonnance du 22 août 1859 définit un gabarit de 17,54 m pour les voies d'une largeur supérieure à 9,75 m contre les 15 m environ du gabarit voulu par Violet, surmonté d'une oblique et horizontale située à 4,87 ou 5 m au-dessus de la verticale.

Le règlement de 1884 inaugure le rehaussement progressif des constructions avec le prolongement de la verticale du gabarit, d'une hauteur voisine au règlement précédent (18 m), par un arc de cercle de 6 m et non plus une oblique, pour rejoindre l'horizontale. Ceci va permettre l'édification d'un étage plein et non plus seulement de combles.

Le règlement de 1902 étend à l'ensemble du gabarit la notion de proportionnalité mathématique entre largeur de voie et la hauteur des immeubles riverains et renforce encore l'importance des parties de bâtiment élevées au-dessus de la verticale en supprimant l'horizontale à 6 m et à prolonger l'arc de cercle par une tangente à 45° sur toute l'épaisseur du bâtiment (ex. n° 40).



Evolution des règlements de hauteur et couronnement

Le règlement de 1967 est essentiellement axé sur une tentative de refonte radicale du paysage urbain. Il s'agit de dépasser l'urbanisme d'alignement et abandonner "la rue Corridor" par l'assouplissement considérable des règles d'implantation des bâtiments nouveaux par rapport à la voie. Ceci allait porter atteinte à la continuité du linéaire des voies, accompagné d'une proportionnalité stricte entre la hauteur et la largeur de leur prospect réel (c'est à dire la largeur de la rue augmentée éventuellement de celle du retrait de l'édifice par rapport à l'alignement) exprimé par la formule $H = L$ pour les voies de moins de 12 m, et pour les voies de largeur moyenne, la hauteur d'aplomb maximum de la façade est égale au prospect réel mais augmenté de 3 m ($H = L + 3$) (ex. n° 76).

Les derniers POS et révisions ont cherché à retrouver des hauteurs traditionnelles par des définitions de règles plus propres à assurer la cohérence du tracé des rues et de ses alignements, mais au total les règlements ont donc progressivement autorisé des hauteurs importantes.

Cependant, à part les quelques constructions du XXe siècle, il ne faut donc pas croire que plus les immeubles sont hauts, plus ils sont récents. En 1919 encore, on construisait au numéro 37 un bâtiment avec un seul étage carré(35).

Une certaine tradition s'est en fait perpétuée dans le quartier et peut-être pas seulement à cause de sa modestie. Si Grenelle avait vers 1900 la réputation d'un quartier pauvre, c'est surtout à cause de sa partie ouest vouée à l'industrie. A l'est, la rue Violet avait conservé ses belles maisons bourgeoises, et la rue du Commerce comportait un grand nombre d'immeubles qui, s'ils n'étaient pas d'un grand luxe, comportait un décor assez soigné, comme on peut le voir encore par exemple aux numéros 86, 82, 71 ou 49.

Les cartes postales du début du siècle nous en montre d'autres immeubles aujourd'hui dénaturés comme au 83 ou au 32, mais de beaux garde-corps en fonte de style Louis-Philippe en témoignent aujourd'hui (10, 16, 28, 30, 32, 44, 46, 50-52, 43, 45, 49, 63, 65).

Les constructions se font traditionnellement en moellon recouvert d'un enduit de plâtre lisse. Tous les immeubles arborent une modénature complexe : au minimum encadrement des baies, bandeaux courant au niveau des appuis des fenêtres à chaque étage, corniche. Par contre, ils ne présentent en général aucun balcon, aucune saillie ni retrait : les persiennes constituent ainsi la principale animation des façades. Les percements s'étendent toujours verticalement avec des garde-corps, et sont placés le plus possible régulièrement pour obtenir un certain ordonnancement.

Après l'annexion, apparaissent quelques immeubles de type haussmannien avec balcon saillant au deuxième étage et dernier étage carré en retrait avec balcon, comme au numéro 71. Mais la plupart sont encore construits selon le type traditionnel, conservant à la rue son aspect de village faubourien.

L'observation de la rue du Commerce aujourd'hui, montre que la presque totalité du bâti remonte au XIXe siècle et que, sauf quelques exceptions comme les immeubles situés à l'entrée de l'avenue Emile Zola, l'architecture est restée faubourienne.



La rue du Commerce 1880 à hauteur du n°48



La rue du Commerce 1990 à hauteur du n°48



La rue du Commerce 1880 à hauteur du n° 36



La rue du Commerce 1990 à hauteur du n° 36

Depuis l'origine de Grenelle, des surélévations ont été effectuées, mais elles ont peu ou pas dépassé les hauteurs prescrites par le fondateur. Bien après l'annexion à Paris, et donc la fin de validité du cahier des charges d'origine, il semble qu'on ait cherché à atteindre toujours l'image idéale que se faisait Violet de la rue, avec des façades toujours simples, régulières et peu hautes pour rester proportionnées à sa largeur.

Dans les faits, la rue est cependant restée assez éloigné de cette image idéale puisque la rue a toujours présenté une grande diversité dans les largeurs et les hauteurs des immeubles, ce qui a pour avantage d'éviter la monotonie. L'évolution la plus frappante vient en fait de la suppression des persiennes, qu'a fait perdre aux façades leur intérêt principal puisqu'elles n'ont plus ni animation ni équilibre esthétique. On peut cependant imaginer que ce défaut ne serait pas difficile à corriger.

Si la rue du Commerce ne comporte aucune œuvre architecturale marquante, elle fait pourtant bien partie d'un patrimoine parisien intéressant. Avec ses immeubles modestes mais non sans recherche, et son gabarit réduit en harmonie avec sa petite église de village, elle apporte un double témoignage : celui de la banlieue parisienne au milieu du XIXe siècle - ce qui ne se retrouve guère qu'aux Batignolles, à Montmartre ou à Belleville mais aussi celui d'une création urbaine exceptionnelle.

En effet, aucun des exemples contemporains conservés ne présente sur une si longue ligne droite une rue aussi aérée, née d'une conception originale. La présence de commerces au rez-de-chaussée a sans doute compté pour beaucoup dans la bonne conservation de cette rue, alors que tout autour le reste de Grenelle a été entièrement bouleversé depuis la fin du XIXe siècle.

* * *

NOTES

- 1 La vente comprenait la ferme elle-même dans l'enceinte de Paris et 105 hectares de terrains à l'extérieur, le tout pour 980.000F, Vente Ginoux à Violet, Archives nationales, Minutier central, étude Levert, cote M.C.,t/XXXVII/324
- 2 Pascal Etienne, Le Faubourg Poissonnière - Architecture élégance et décor, Paris, DAAVP, 1986
- 3 Acte de société entre M. et Mme Violet et M. et Mme Letellier le 29 juin 1824, Archives nationales, Minutier central, étude Levert, cote M.C. ,t/XXXVII/324
- 4 Acte passé entre Violet et 45 personnes, Archives nationales, Minutier central, étude Levert, cote M.C.,t/XXXVII/324
- 5 Plan annexé, Archives nationales, Minutier central, étude Levert, cote M.C. t/XXXVII/324
- 6 Il s'agit peut-être aussi de placer l'église à mi chemin des centres de Grenelle et de Vaugirard. En effet, en 1826, Violet envisagera de la situer un peu plus à l'est, entre les rues de la Croix-Nivert et de Sèvres, Extrait des délibérations du conseil municipal de Vaugirard du 15 mai 1826, Archives nationales, cote F/2(II)/0001
- 7 Voir Jeanne Pronteau, " Construction et aménagement des nouveaux quartiers de Paris (1820-1826) ", Histoire des Entreprises, n° 2, novembre 1958, et Gérard Jacquemet, " Lotissements et constructions dans la proche banlieue parisienne 1820-1840 ", Paris et Ile de France - Mémoires publiés par la Fédération des sociétés historiques et archéologiques de Paris et de l'Ile de France, tome 25, 1974, pp. 207-256
- 8 Pour commémorer la pose de la première pierre de l'église le 2 septembre par la Dauphine, duchesse d'Angoulême, la rue du Commerce prit un temps le nom de rue Dauphine et celle des Entrepreneurs rue d'Angoulême. Mais Violet tenait beaucoup aux noms d'origine et il profita du changement de régime pour les rétablir après 1830 (Recensement de la ferme de Grenelle le 30 juin 1829, Archives nationales, cote F/2(II)/0001 - Notice historique écrite par Violet en 1868, dossier " Beaugrenelle ", Archives de Paris, coll. Lazare, cote D1Z / 12)
- 9 La Cinquantaine - Fondation de Grenelle, Paris, 1874
- 10 cf. cahier des charges en annexe (Archives nationales, Minutier central, étude Levert, cote M.C.,t/XXXVII/324)
- 11 Pour une somme minimum de 10000 F, des séries de prix pour chaque type de travaux ayant été arrêtés par l'accord du 8 mai, Vente Violet et Letellier à Migeot de Maran le 22 mai 1824 et autres, Archives nationales, Minutier central, étude Levert, cote M.C. ,t/XXXVII/324
- 12 Archives nationales, Minutier central, étude Levert, cote M.C. ,t/XXXVII/324
- 13 Lucien Lambeau, Histoire des communes annexées à Paris en 1859 - Grenelle, Paris, Ernest Leroux, 1914
- 14 Plan général du nouveau village de Grenelle (et Plan des travaux à exécuter en face de la plaine de Grenelle par M Mrs Perrée, Guillot et Violet, concessionnaires), Musée Carnavalet, cabinet des arts graphiques, Topo GC XLIC
- 15 Inventaire général des oeuvres d'art appartenant à la Ville de Paris – Edifices religieux, Paris, 1884, t. III, p 373
- 16 Bernard Rouleau "Le lotissement de Léonard Violet" - Le XVe arrondissement – L'étendue de la réussite, Paris, DAAVP, 1997

- 17 Plan annexé au dépôt de l'acte de société en commandite entre Mrs Perrée, Guillot, Violet sous la raison de commerce Louis Perrée et Anselme Guillot et Léonard Violet, Archives nationales, Minutier central, étude Levert, cote M.C. t/XXXVII/345
- 18 Notice historique écrite par Violet en 1868, dossier " Beaugrenelle ", Archives de Paris, coll. Lazare, cote D1Z / 12
- 19 25 à 12000 F, 15 à 15000, 15 à 20000, 10 à 25000 ce qui représente des constructions assez modestes (dépôt de l'acte de société en commandite entre Mrs Perrée, Guillot, Violet, Archives nationales, Minutier central, étude Levert, cote M.C. t/XXXVII/345)
- 20 Lucien Lambeau, Histoire des communes annexées à Paris en 1859 - Grenelle, Paris, Ernest Leroux, 1914
- 21 Registre des délibérations du Conseil municipal 1831-40, Archives de Paris, cote Vquater / 37
- 22 avis du sous-préfet du 12 octobre 1835, Archives de Paris, cote DO7 / 262
- 23 idem et Registre des délibérations du Conseil municipal 1841-45, Archives de Paris, cote Vquater / 38
- 24 Avec la maison devant servir de mairie, Registre des délibérations du Conseil municipal 1841-45, Archives de Paris, cote Vquater / 38
- 25 Les Béarnaises, qui s'ajouteraient aux Dames réunies, délibération du conseil municipal du 7 novembre 1843, Archives de Paris, cote Vquater 38
- 26 cf. cahier des charges en annexe (Archives nationales, Minutier central, étude Levert, cote M.C. t/XXXVII/324)
- 27 Déclaration du roi du 10 avril 1783 citée par Jeanne Pronteau, " Construction et aménagement des nouveaux quartiers de Paris (1820-1826) ", Histoire des Entreprises, n° 2, novembre 1958
- 28 Voir en particulier les exigences du conseil des bâtiments civils en matière d'urbanisme grâce au fichier informatique établi par le Centre de Recherche sur l'Histoire de l'Art et de l'Architecture Moderne dépendant du C.N.R.S. et de l'Université Paris IV.
- 29 Délibération du conseil municipal du 5 mai 1844, Archives de Paris, cote Vquater 38
- 30 Le plan de 1826 révèle que les terrains se sont très mal vendus rue du Commerce et n'y montre qu'une maison. En 1829 il y en a sept, mais les six nouvelles ont été construites par la nouvelle société, d'après le Recensement de la ferme de Grenelle, le 30 juin 1829, Archives nationales, cote F/2(II)/0001
- 31 Voir aussi quelques restes de statistiques municipales aux Archives de Paris, cote DO 9/23
- 32 Guillaume Bertier de Sauvigny, Nouvelle histoire de Paris - La Restauration 1815-1830
- 33 Leblanc de Ferrière, Paris et ses environs, Paris, 1844, p.215
- 34 Archives de Paris, permis de construire, cote VO11/1211
- 35 Archives de Paris, dossiers de permis de construire.
- 36 Archives de Paris, permis de construire, cote VO11 760

**CAHIER DES CHARGES COMMUNES
A TOUS LES ACQUEREURS DE TERRAINS
DANS LE NOUVEAU VILLAGE DE BEAU GRENELLE**

Art. 1

Le pavage des rues se fera à frais communs. Chacun pavera au devant de sa propriété dans une largeur de deux mètres quarante trois centimètres, ou sept pieds et demi, qui [?] fera la moitié de la chaussée dans les rues de onze mètres soixante huit centimètres, trente six pieds de large, et trente pieds [sic] et de deux mètres six pieds dans celles de huit mètres ou vingt quatre pieds.

Les revers [?] seront faits en même temps avec des cailloux provenant des terrains. Chacun devra former un ruisseau en pavé au devant de sa porte pour rejoindre celui de la chaussée.

Art. 2

Le pavage des rues commencera aussitôt que M. Violet le jugera convenable. Les travaux seront donnés par soumission [mot illisible] au rabais. Ils seront reçus par M. Aloncle, vérificateur commis à cet effet.

Art. 3

Le payement des frais de pavage des rues devra se faire de la manière suivante

Le premier tiers deux mois après le commencement des travaux, le second tiers six mois après, le dernier tiers un an après leur confection.

Aucun des acquéreurs ou déclarataire ne pourra exiger de main levée totale de M. Violet sans avoir justifié de sa libération vis à vis de l'entrepreneur de pavage.

Art. 4

Nul ne pourra vendre les cailloux provenant des fouilles tant qu'ils seront nécessaires à l'emploi des revers [?]. Il en sera de même du sable qui doit servir à l'usage du pavage.

Art. 5

La hauteur des maisons dans toutes les rues est fixée à au plus à trois étages carrés au dessus du rez-de-chaussée et un quatrième en mansarde et comble dans les rues quelle que soit leur largeur.

Art. 6

Chaque propriétaire devra s'enclorre de suite en maçonnerie pour les murs de clôture et en planches sur les faces qu'il destinera à la bâtisse et ce pour donner de suite plus de valeur aux terrains en fixant les lots.

Par suite, ainsi qu'on le pratique dans la ville et les faubourgs de Paris, les murs séparatifs se feront à frais communs et l'axe des murs sera [mot illisible] à l'extrémité de chaque propriété. Les murs devront être au moins à deux mètres hors du sol et sous chaperon.

Art. 7

Les pignons deviendront mitoyens à la première réquisition de celui qui voudra s'en servir en en payant la moitié d'après les prix fixés par le tableau de la maçonnerie qui sera déposé avec ces présentes chez le notaire de M. Violet.

Celui qui voudrait user du droit du tour d'échelle, comme il se pratique dans quelques communes, sera tenu de démolir son mur ou son pignon à la première réquisition de son voisin mitoyen s'il n'aime mieux lui abandonner son terrain sans qu'il soit besoin de recourir aux formes judiciaires.

Art. 8

Chaque propriétaire, autant que possible, évitera par ses constructions de gêner la vue de ses voisins.

Art. 9

Les propriétaires d'encoignures seront tenus d'observer un pan coup, à l'angle dans une largeur de deux mètres soixante centimètres, huit pieds de face.

Art. 10

Les terres ou sables provenant des fouilles seront d'abord transportées par les terrassiers pour le nivellement des rues, où besoin sera, pourvu que ce soit dans la rue où sera située de laquelle on les aura extraits.

Art. 11

L'alignement et le nivellement des rues seront donnés à chaque propriétaire par M. Herr, arpenteur géomètre commis à cet effet.

Il aura seul le droit de fixer aux terrassiers la place où les terres de chaque fouille devront être déposées sans que ces derniers puissent exiger aucune rétribution ni augmentation de prix pour le plus ou le moins d'éloignement des transports de ces terres.

Le même sera également chargé de délimiter les portions vendues, de fixer les alignements des rues, les pans coupés à observer aux encoignures, les niveaux du sol.

Art. 12

Il lui sera alloué pour honoraires à raison des fonctions ci-dessus un pour cent du prix réel d'acquisition.

Art. 13

Il sera seul arbitre et juge suprême dans les discussions qui pourraient s'élever entre des acquéreurs ou déclarataires à raison de la division des terrains.

Art. 14

La rétribution allouée par l'article douze lui sera payée aussitôt après la délimitation des portions de terrain acquises.

Art. 15

Toutes les clauses ci-dessus sont rigoureuses. Aucune d'elles ne pourra être réputée comminatoire. Si aucun des acquéreurs ou déclarataires se refusait à l'exécution d'une ou plusieurs des dites clauses, il supportera seul les frais [mot illisible] et de bourse engendrés par le refus et même le payement de toutes pertes, dépends, dommages et intérêts.

Art. 16

Si contre toute attente il s'élevait quelque contestation entre le sieur Violet et ses acquéreurs, elles seront jugées par Maîtres Barthault Jausse et Levert les deux premiers avoués et notaires de M. Violet. Leur décision équivaudra à un jugement en dernier ressort et les parties par le seul fait de la signature d'un acte translatif de propriété seront censé avoir accepté cette médiation.

A Paris le huit mai mil huit cent vingt quatre

BIBLIOGRAPHIE

- La Cinquantaine - Fondation de Grenelle, Paris, 1874
- Guillaume Bertier de Sauvigny, Nouvelle histoire de Paris - La Restauration 1815-1830
- Pascal Etienne, Le Faubourg Poissonnière - Architecture élégance et décor, Paris, DAAVP, 1986
- Gérard Jacquemet, " Lotissements et constructions dans la proche banlieue parisienne 1820-1840 ", Paris et Ile de France - Mémoires publiés par la Fédération des sociétés historiques et archéologiques de Paris et de l'Ile de France, tome 25, 1974, pp. 207-256
- Lucien Lambeau, Histoire des communes annexées à Paris en 1859 - Grenelle, Paris, Ernest Leroux, 1914
- Leblanc de Ferrière, Paris et ses environs, Paris, 1844
- François Loyer, Paris XIXe siècle - L'immeuble et la rue, Paris, Hazan, 1987
- Jeanne Pronteau, " Construction et aménagement des nouveaux quartiers de Paris (1820-1826) ", Histoire des Entreprises, n° 2, novembre 1958
- Bernard Rouleau " Le lotissement de Léonard Violet ", Le XV^e arrondissement - L'étendue de la réussite, Paris, DAAVP, 1997
- Alain Saragoussi, Les métamorphoses du 15^e arrondissement de Paris, travail personnel pour l'obtention du diplôme d'architecte, mai 1978, UPA6, sous la direction de Michel Vernes
- Société historique et archéologique du XV^e arrondissement, " La rue du Commerce ", Le XV^e arrondissement - L'étendue de la réussite, Paris, DAAVP, 1997
- Philippe Vigier, Nouvelle histoire de Paris - Paris pendant la monarchie de Juillet, Paris, 1991

ARCHIVES

- Archives nationales
- F/2(II)/0001 : dossier sur la séparation de Grenelle et Vaugirard
- Minutier central, étude de maître Levert, notaire de Violet : t/XXXVII/324 (mai 1824 entente avec les commandes et achat du terrain) t/XXXVII/325 (juin 1824 acte de soci,t, entre Violet et Letellier) t/XXXVII/345 (mars 1826 acte de soci,t, Violet et Perrée et Guillot)

Archives de Paris

- VO 11 / 759, 760 et 761 : bureau des alignements, permis de construire 1880-1930
- VO 12 / 155 et 156 : bureau des alignements, permis de construire 1920-40
- VO 13 / 76 : bureau des alignements, permis de construire 1925-55
- D1P4 / 291 : calepins du cadastre 1852
- D1P4 / 292 : calepins du cadastre 1862 et 1900
- Vquater / 37 : délibérations du conseil municipal 1831-40
- Vquater / 38 : délibérations du conseil municipal 1841-45
- Vquater / 39 : délibérations du conseil municipal 1846-50
- DO9 / 23 : diverses statistiques, demande de création de boulangeries et de boucheries
- D1Z / 12 : collection Lazare, dossier Beaugrenelle (note de Violet)
- D1Z / 31 : collection Lazare, dossier rue du Commerce
- D1Z / 48 : collection Lazare, dossier rue de Frémicourt (lettre semblant peu fiable d'un descendant)
- DO7 / 262 : voirie