



Architecture de la ville

Marie-Paule Halgand, Philippe Duboy

► To cite this version:

Marie-Paule Halgand, Philippe Duboy. Architecture de la ville. [Rapport de recherche] 228/84, Ministère de l'urbanisme et du logement / Secrétariat de la recherche architecturale (SRA); Centre de recherches méthodologiques d'architecture (CERMA). 1984. hal-01888499

HAL Id: hal-01888499

<https://hal.science/hal-01888499>

Submitted on 5 Oct 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.

Juin 1984

Juin 1984

ARCHITECTURE DE LA VILLE

Rapport n° 1

Le présent document constitue le rapport final d'une recherche remise au Secrétariat de la Recherche Architecturale en exécution du programme général de recherche mené par le Ministère de l'Urbanisme et du Logement. Les jugements et opinions émis par les responsables de la recherche n'engagent que leurs auteurs.

RAPPORT CERMA N° 51

C.E.R.M.A. - Association de Recherche agréée
de l'Unité Pédagogique d'Architecture de Nantes
Rue Massenet - 44300 NANTES
Tél. (40) 59.43.24
(40) 59.54.28

L'ARCHITECTURE DE LA VILLE

RAPPEL à l'ORDRE	1
------------------	---

Marie-Paule HALGAND :

ANALYSE DE L'URBANISME APPLIQUE A TRAVERS LE PRISME DU LOGEMENT SOCIAL

INDRET	14
GUEPIN	22
1860 - LEGISLATION LOCALE	27
1894 - LES H.B.M.	45
LES PREMIERES SOCIETES	47
LES SOCIETES COOPERATIVES	54
L'OFFICE PUBLIC	60
LES AUTRES INTERVENTIONS	64
LA LOI LOUCHEUR	88
L'O.P.H.B.M. 1924-1939	90
1939 : numéro spécial d'URBANISME	116

Philippe DUBOY

Cartographe : Renée MULLER

LA POLITIQUE DE L'URBANISME MUNICIPAL DEPUIS LE XVIIIe SIECLE

1800 - 1840	123
1840 - 1914	137
1914 - 1935	161

RAPPEL A L'ORDRE :

" Si la réalité est opaque, il existe des zones privilégiées -des indices- qui permettent de la déchiffrer". Carlo GINSBURG, Signes, Traces, Pistes.

L'équipe s'est développé en liaison étroite avec les enseignants d'Histoire de l'Architecture et d'Histoire et Techniques de l'Aménagement du territoire, dispensés à l'U.P.A. de Nantes.

Ayant, dans un premier temps, concentré son attention sur la région nantaise, elle travaille en collaboration avec les institutions culturelles locales, en même temps qu'avec des universités étrangères, sur des thèmes d'intérêt commun, tels que la lecture de la ville, l'origine de la planification territoriale, le travail des architectes, etc.

Ce groupe de recherche mis en place en 1975 privilégie l'étude historique comme étape nécessaire pour la compréhension, d'une part, des lois qui régissent la formation de la ville et des structures de l'espace et, d'autre part, de la complexité des rapports entre culture et architecture, idéologie et planification.

La méthodologie d'étude essaye de dépasser le stade purement descriptif pour s'inscrire dans une optique projectuelle et problématique par rapport aux pratiques d'intervention.

Il a paru important de travailler dans un territoire précis, la Bretagne et la ville de NANTES en particulier, dans le but de faire ressortir toute la spécificité de son développement, n'excluant pas, par ailleurs, la possibilité, voire la nécessité, d'une réflexion sur des questions (typologie, archéologie industrielle, logement...) qui se posent à un niveau plus général et au-delà des limites régionales.

Nos précédentes recherches ont bien montré que l'histoire locale s'inscrit dans une dimension cosmopolite, qui, pour être comprise, demande de dépasser le contexte régionaliste et provincial pour redécouvrir les idéologies, les principes, les traditions qui sont à la base de cette production d'architecture et d'urbanisme. Ses spécificités sont très loin d'être bretonnes et font partie de l'origine de l'urbanisme moderne et de la planification territoriale, qui restent malheureusement encore méconnues et que nous nous proposons de redécouvrir.

De là l'importance de retourner aux archives et aux fonds documentaires originaux pour éviter la perpétuation de certaines théorisations qui se fondent sur des approches sectorielles du phénomène urbain, escamotant l'ensemble des enjeux fondamentaux pour sa réalisation.

Les études régionales que nous menons, nous renvoient, par analogie de réalisations ou par références culturelles, aux mouvements de pensée internationaux dont l'étude devient alors indispensable et leur donne un éclairage tout à fait nouveau.

Le travail de recherche, surtout dans le domaine historique, est étroitement lié à l'enseignement et, faute de chercheurs stables, trouve l'occasion de se concrétiser dans les travaux de diplômes de fin d'études, qui demanderaient à être poursuivis et approfondis.

Les différentes études du groupe s'articulent autour de trois thèmes qui s'intègrent dans une optique de compréhension globale des processus de production de la ville et du territoire.

- Architecture de la ville
- Histoire et techniques de la planification
- lecture de la ville

I - ARCHITECTURE DE LA VILLE

La complexité des phénomènes de la construction de la ville demande, pour en respecter la nature, que son histoire soit reconstituée à travers tous les documents se rapportant à son architecture et que l'analyse reste globale et tienne compte de la complémentarité des diverses approches.

Nous nous proposons d'étudier les origines de l'urbanisme moderne, dans un premier temps ce qui nous amènera à reconnaître les stratégies pronées par la bourgeoisie pour résoudre la crise urbaine. Stratégies de racines des tactiques concrètes qu'il serait pertinent d'approfondir. Une des tactiques les plus évidentes et les plus complexes est la formalisation de la législation sur le logement des classes populaires : c'est alors l'urbanisme appliqué, analysé à travers le prisme du logement social. Parallèlement les plans d'urbanisme sont pour le pouvoir un outil permettant de cerner le problème social et urbain (zoning...), tout en faisant partie du cadre de développement futur de la ville. Ils autorisent un contrôle pour l'avenir. Dans la logique de la compréhension du phénomène, il faut retrouver et étudier tous les outils ayant participé à la mise en place de cet urbanisme appliqué : enquêtes, réglementations, traités d'urbanisme, lois... sans négliger la prise en compte des personnalités intervenants de la conception à la production de l'espace urbain : architectes, organismes, services d'architectures et d'urbanisme municipaux....

1) Origines de l'urbanisme moderne

Reconnaître l'urbanisme français et toutes ses institutions nous paraît primordiale. Nous insistons sur les origines de l'urbanisme au sein du Musée social en soulignant l'originalité de l'expérience française : la pluri-disciplinarité (sociologie, géographie humaine, économie sociale, etc...). Et encore l'influence de Patrik GEDDES en France et l'apport du sociologue français Ed. De Molins, sa revue la Science Sociale, et l'école des Roches.

Les fiches de lecture de LE CORBUSIER à la bibliothèque nationale en 1915 rendent bien compte de l'importance de ces institutions et de cette culture dans la formation des urbanistes français.

Les origines de l'urbanisme moderne sont à rechercher au delà des frontières étroites de l'urbanisme professionnel et de ses références traditionnellement établies.

2) Analyse de l'urbanisme appliqué à travers le prisme du logement social

Quand la bourgeoisie se préoccupe de "solutions sociales", elle clame avec Ange GUEPIN (médecin nantais) : "vivre avec le peuple dans le but de l'améliorer et de lui procurer plus de bien être, ce serait apprendre à le connaître et par la suite à le diriger ; ce serait faire son éducation sans qu'il s'en doute ; ce serait encore l'appeler par une pente douce, à la véritable égalité, à la liberté bien entendue et fermer pour jamais l'abîme de la révolution."

Si on considère la ville comme le champ de bataille des contradictions produites par le développement du capitalisme, il est important d'étudier les formes prises par les "solutions sociales" pronées pour ces contradictions et ceci dans le cadre de l'évolution d'une ville régionale.

L'analyse de l'urbanisme projeté et de l'urbanisme appliqué par le biais du logement social peut alors amener un éclairage différent sur l'histoire de la construction de la ville.

Les différents cadres, institutionnels et idéologiques comme les sociétés industrielles "La société industrielle de Nantes est en quelque sorte, la fille de la société industrielle de Mulhouse mais il est juste de dire que la fille vaut mieux que la mère", le Musée Social, les institutions patronales seraient reconsidérées dans leur globalité, mais surtout comme le berceau de "Solutions Sociales" diverses, de "modèles".

Expériences de logements ouvriers qui apparaîtront dans la région depuis les maisons types (De Foville L'Habitation en France 1894) jusqu'à le sempiternelle cité-jardin.

"Modèles" à étudier : Indret (1848), les cités patronales de Noyant la Gravière (Maine et Loire), les maisons de la Maissonnette (Société de HBM 1903-1920) les cités H.B.M..

"Modèles" exemplaires
 "Modèles" en évolution
 "Modèles" en crise

La traduction des ouvrages et textes de Donatella Calabi, sur la naissance de l'urbanisme en Europe et les rapports urbanisme -logement social, dans le cadre du séminaire "histoire et techniques de l'urbanisme et de la planification du territoire" apportera un éclairage nouveau et un élargissement de l'étude.

3) Les outils de l'urbanisme appliqué

- Mise en place d'un archivage systématique des documents concernant l'urbanisme et l'architecture de la Mairie de Nantes avec la collaboration de Claude Cosneau, conservateur adjoint au Musée Dobrée.
- Archivage des différentes législations (1720-1930)
- Dépouillement des archives
- Début d'un catalogue photographique systématique.
- Les plans d'urbanisme

a) Les plans d'urbanisme

Histoire de la gestion municipale, de ses réalisations en matière d'urbanisme depuis le règlement de police de 1743 jusqu'à l'apparition de l'urbanisme officiel des plans d'aménagement, d'extension et d'embellissement des villes et des villages (1919-1924) et leur application après la seconde guerre mondiale :

- Primauté de l'urbanisme
- Exécution de plans concertés
- Subordination de l'architecture à l'urbanisme
- Programme de l'architecte Voyer
- Textes administratifs rigoureux

Tels sont les mécanismes modernes de la planification qui servent à l'historien Pierre Lelièvre à définir en 1942, l'urbanisme et l'architecture dans sa thèse, Nantes au XVIIIe siècle ou "Le Triomphe de l'urbanisme".

L'évolution du tissu nantais n'a pas été le fruit du hasard. Depuis le XVIII^e siècle, un certain nombre d'opérations d'urbanisme ont été volontairement menées par les municipalités successives :

- Le lotissement de l'île Feydeau et l'aménagement des parcs de la Loire (1720 - 1730).
- Les différents plans d'embellissement de la ville de Nantes établis par les architectes : VIGNE DE VIGNY, ROUSSEAU, CEINERAY, PERRONNET, CRUCY.
- Les plans d'alignements du XIX^e siècle.
- Le plan d'extension entre les deux guerres.
- La reconstruction.

4) Les intervenants

Quelques pistes sont :

- Etude des services d'architecture et d'urbanisme municipaux de Nantes (1720 - 1950).
- Les architectes, depuis VIGNE DE VIGNY (XVIII^e siècle) jusqu'à LE CORBUSIER après la seconde guerre mondiale, permettent d'analyser l'éternel problème de la culture régionale "sans qualité", confrontée à la culture nationale ou internationale. Une parenthèse importante est l'étude de la figure professionnelle exemplaire de Carlo SCARPA (1902-1978).

II - HISTOIRE ET TECHNIQUES DE LA PLANIFICATION

La Loire-Atlantique et la Bretagne sont l'objet, à différentes époques d'interventions de planification exemplaires, peu ou mal étudiées au profit d'une mythologie folklorique paysanne qui modèle une image régionale hors du temps et de tout contexte-productif-industriel. Il paraît donc important de replacer le problème du régionalisme et de la spécificité territoriale dans un tableau historique plus documenté, comme participant à une culture internationale revue et corrigée par rapport à une réalité locale reflétant les intérêts de la bourgeoisie commerçante nantaise.

Les tentatives de la bourgeoisie de l'Ouest, pour mettre en place une politique territoriale exemplaire, en créant des institutions nouvelles sur les bases d'une économie de type utilitariste (Jérémie Bentham) : la création de la Société Académique de NANTES en 1798, occupée à l'amélioration des conditions de production et de travail, aussi bien agricoles qu'industrielles, favorise cet essai économique.

En dehors de ces préoccupations scientifiques sur l'amélioration des ouvriers, elle développe des systèmes pédagogiques agricoles nouveaux, s'appuyant sur toutes les expériences étrangères les plus avancées (Owen, Pestalozzi, Froebel, Dombasle). Toutes les théories agraires européennes et américaines y sont analysées, commentées et discutées.

Le blocus continental favorise cette politique agricole rationnelle et les conséquences désastreuses des guerres de Vendée engagent la bourgeoisie nantaise à "vivre avec le peuple dans le but de l'améliorer et de lui procurer plus de bien être" pour "apprendre à le connaître et par la suite à le diriger". (Ange Guépin).

Cette politique agraire entraîne un bouleversement radical du paysage agricole et industriel dans l'Ouest de la France : bouleversement dont nous analyserons les caractéristiques essentielles de planification territoriale.

Nous assistons à l'implantation d'usines et de villages agricoles où les propriétaires fonciers, ou à leur place les agronomes, opèrent une planification globale sur toute l'étendue des terres aménagées de surface variables de 500 à 5 000 HA qui organise l'exploitation agricole aussi bien dans ses techniques culturelles que dans les modes de vie des habitants.

Nous avons trouvé confirmation dans la recherche au cours sur la "Création d'un paysage agricole en Bretagne au XIXe siècle" de l'affirmation de K.MARX :

"L'histoire moderne est celle de l'urbanisation de la campagne et non, comme dans l'antiquité, de la ruralisation de la cité". Les résultats de nos recherches nous révèlent l'ampleur européenne de ce type d'interventions. Alvisopoli, village agricole de 5 000 HA, construit par Moncenigo dans la campagne vénétienne, Hofwil, construite par Fellenberg près de Berne, Grand-Jouan, construite par Rieffel près de Nantes sont les résultats d'une idéologie de planification "totale" qu'il nous paraît important d'étudier à une échelle européenne.

Il s'agit donc en collaboration avec des chercheurs italiens et suisses de poursuivre une analyse détaillée des nombreuses exploitations modèles dans toute l'Europe (Italie, France, Angleterre, Suisse, Hollande) pour avoir une première connaissance du phénomène ; de vérifier les analogies de conception et de réalisations entre les exploitations agricoles et les cités ouvrières, de cerner les matrices idéologiques des villes agraires et les protagonistes de cette aventure.

Ces interventions sur le territoire et sur l'organisation sociale du travail constituent un lexique de modèles et de références, que l'histoire de l'urbanisme et de la planification jusqu'aujourd'hui -urbanisme- a ignoré.

Nous estimons que ce sont là les débuts, d'une pratique du contrôle du territoire qui élabore une série de stratégies, tactiques et outils, en partie aujourd'hui encore reconnaissable.

Thème de la recherche : La planification territoriale au XIXe siècle

- 1) La stratégie du pouvoir : - Création d'un paysage industriel
- Création d'un paysage agricole
- Création d'un paysage urbain
- 2) Les tactiques : - Sociétés industrielles
- Sociétés agricoles
- Sociétés académiques
- 3) Les outils : - Cadastres, enquêtes économiques et sociales, voyages, rapports, statistiques, cartes, plans d'alignement, législation urbaine et rurale, règlements de police.

III - LECTURE DE LA VILLE, PROJET URBAIN

La recherche articulée sur la connaissance et la définition morphologique des "aria parti" qui constituent la réalité urbaine, individualisera, à travers l'histoire du développement urbain, des situations et des lieux exemplaires, caractérisés par une qualité architecturale spécifique. Il ne s'agit pas d'une connaissance historique et chronologique de la ville, mais d'approfondir surtout les périodes où s'établit un rapport précis entre typologie du bâtiment et morphologie urbaine. La ville ne doit pas être considérée comme un phénomène autosuffisant, mais comme un élément d'un territoire plus vaste qu'il est nécessaire d'étudier dans toutes ses composantes.

Notre objectif n'est pas une connaissance purement descriptive de la ville et de son territoire, mais la volonté de faire ressortir, avec évidence, la culture urbaine et territoriale qui se manifeste dans les différentes traditions du projet ; cela pour rétablir enfin une nouvelle identité de ce territoire, du point de vue de l'espace physique et de ses monuments. Refusant la récupération des codes stylistiques du folklore local, nous insisterons surtout sur les règles de constitution de la ville et de la campagne, du point de vue de l'architecture...

A partir d'une méthodologie déjà expérimentée dans de nombreux diplômes de l'Institut Universitaire d'Architecture de Venise, sur les villes de la Vénétie et des études réalisées par ce groupe sur certains exemples significatifs de l'Ouest de la France (Nantes, Clisson, La Roche-sur-Yon, Pontivy, Vannes, Nozay Colpo, Mettray, L'Indret, Belair-Noyant-la-Gravière), on tentera d'individualiser les caractères singuliers qui constituent l'originalité urbaine de ce territoire à partir d'une classification précise, par exemple : les différents modèles de place par rapport à la construction de l'espace public, les règlements de police et de voirie, les plans d'embellissement et d'alignement, et leur influence sur les typologies d'habitation, les voies de communication, les canaux, les fleuves et leur rapport avec la topographie de la ville, la construction du paysage agricole et le rapport novateur que joue la nouvelle typologie du parc public à l'intérieur de la morphologie urbaine (Clisson, Colpo, Nantes).

Une autre partie du travail sera constituée par l'étude du rapport plan et architecture dans les villes de fondation (La Roche-sur-Yon, Clisson, Pontivy, Colpo, Belair-Noyant-la-Gravière, Saint-Nazaire) et sur la reconnaissance des modèles culturels "cosmopolites" qui ont leur application sur le territoire de l'Ouest de la France.

L'objectif de ce travail est essentiellement la formulation d'une idée architecturale de la ville et du territoire, comme alternative à la pratique traditionnelle de la planification basée sur des zones mono-fonctionnelles et des politiques d'interventions tout à fait sectorielles (circulation, équipement, logement social, centre historique, etc.).

Nous insisterons sur l'importance du relevé comme instrument de connaissance, non seulement des édifices publics ou privés, mais aussi des parties de ville ou de territoire qui présentent un intérêt certain. L'analyse ne se contentera pas de la réalité construite, mais prendra en considération des projets non réalisés dont l'influence sur le développement urbain -de part l'idée de la ville qu'ils proposaient- est évidente.

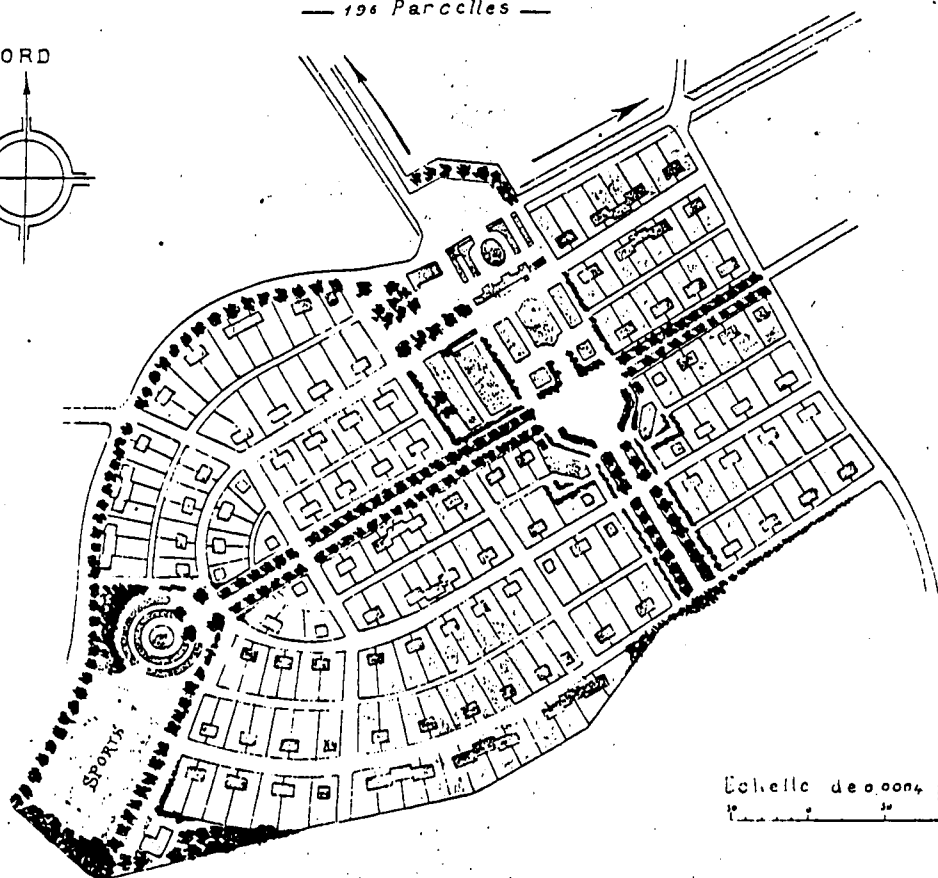
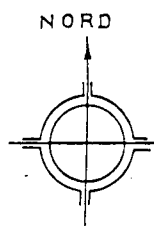
Ce type de recherche, entièrement liée à l'expérience pédagogique, se propose de retrouver les caractères spécifiques d'une production universitaire savante, qui soit capable de fournir une instrumentation réaliste du projet pour tous les intervenants sur la ville, sans tomber sur l'adéquation complaisante à la pratique professionnelle courante.

Société Anonyme Nantaise des H.B.M. et Jardins-ouvriers.
4, Rue Molière - Nantes.

PROPRIÉTÉ "LA CLASSERIE" - 17 Hectares.
Comm. de Rezé.

AVANT-PROJET D'AMÉNAGEMENT

— 196 Parcelles —



Echelle de 0,0004 p.m.
0 20 40

ANALYSE DE L'URBANISME APPLIQUÉ
A TRAVERS LE PRISME DU LOGEMENT SOCIAL
NANTES - 1780-1940



ANALYSE DE L'URBANISME APPLIQUE A TRAVERS LE PRISME DU LOGEMENT SOCIAL

Ce rapport se propose de faire un inventaire des solutions sociales projetées ou réalisées à Nantes, pour résoudre, au XIXe siècle et jusqu'à la deuxième guerre mondiale, la question du logement, et tente de souligner les articulations de ces solutions entre elles et de faire référence aux modèles le plus souvent internationaux.

Deux définitions du Grand Dictionnaire du XIXe siècle de Pierre LAROUSSE, concernant l'hygiène et les cités ouvrières, cadrent notre propos. La question de l'interdépendance des habitants de la ville est mise en avant, *"l'épidémie égalitaire frappe le bourgeois comme l'ouvrier"*, c'est souvent cet argument qui vient, en dernier recours, tenter de faire fléchir les partisans de la non-intervention. La question des cités ouvrières est développée par Charles LUCAS, qui se réfère aux exemples internationaux, essentiellement anglais et français (Le Havre), pour inciter à la recherche de solutions sociales.

L'Indret, où des logements destinés aux ouvriers les plus méritants ont été construits dès 1780, améliorés dans la première moitié du XIXe siècle, est l'étape première de cet inventaire. Etudiée rapidement, cette "opération" renvoie à la littérature produite en référence à elle, et située hors de la ville, elle est une sorte d'exception décrite par Ange GUEPIN (1805-1873), le médecin socialiste philanthrope, qui s'est lui préoccupé de la question du logement à Nantes et qui a projeté différentes solutions "utopiques". La réalité de la situation, généralement nommée insalubrité, est ensuite envisagée comme le terrain sur lequel la législation nationale vient se greffer dès 1894.

Les opérations réalisées par les différents intervenants sont ensuite décrites selon leur apparition chronologique, en essayant de relever leurs caractéristiques principales : promoteurs, raisons de leur formulation (exemple : venue à Nantes de BENOIT-LEVY en 1919), formalisation des solutions,...

La question de la loi LOUCHEUR (réalisation d'environ 2 000 logements en Loire-Inférieure) est abordée, cette période étant, en quelque sorte, un condensé des questions qui se posent autour d'une intervention de l'Etat dans le marché du logement.

Le lien avec la planification urbaine est évoqué ; il prend toute sa dimension dans l'article paru dans le numéro spécial sur Nantes de la revue Urbanisme, en 1939.



HYGIENE

Hygiène privée, professionnelle et publique. — L'hygiène est la science qui étudie les rapports de l'homme avec le monde extérieur et les applications utiles qui peuvent résulter de la connaissance exacte de ces relations. Cette définition même montre à la fois l'importance de cette étude et la généralité qu'elle comporte. Aucune des sciences ne saurait être étrangère à l'hygiène; toutes peuvent et doivent être mises à contribution. L'être vivant, en effet, réagit à toutes les modifications du milieu qui l'entoure. Néanmoins, on peut admettre que deux sciences surtout doivent servir de base à l'hygiène, deux sciences dont l'une surtout est tellement vaste qu'elle comporte, pour ainsi dire, la connaissance, partielle au moins, des autres sciences physiques ou naturelles : la physiologie; enfin la seconde, qui porte aujourd'hui un nom nouveau, la bactériologie, mais qui, sous une forme plus confuse, a toujours joué un rôle prépondérant dans les études hygiéniques : épidémiologie, etc. L'hygiène a pour but d'assurer le complet et régulier développement de l'individu et de l'espèce. On comprend qu'il importe, dans ce cas, de connaître les conditions les plus favorables que réclame l'individu, et c'est précisément la physiologie qui enseigne ces *desiderata*, fixe les conditions *optimum*, etc. Mais la santé n'est pas encore complètement assurée quand toutes les fonctions biologiques trouvent les conditions favorables à leur développement; il faut encore tenir compte des dangers que présentent les microorganismes pathogènes, détruire leur foyer, empêcher leur dissémination et leur propagation, et c'est alors la bactériologie, envisagée dans un sens beaucoup plus large qu'on ne l'emploie généralement, qui vient apporter son précieux concours.

Il n'existe pas, à proprement parler, de distinction entre l'hygiène privée et l'hygiène publique. Nulle part, en effet, plus que dans cette question, n'éclate évidente la solidarité qui relie fatalement tous les membres d'une agglomération. Néanmoins, il est parfaitement utile d'étudier séparément les conditions hygiéniques qui ressortissent de l'initiative individuelle et s'adressent à l'individu isolé ou considéré comme faisant partie d'une famille. Cette partie, qui comprend l'hygiène privée, a une importance d'autant plus grande qu'elle est plus méconnue, que c'est sur elle que lois et règlements sont totalement impuissants, et que, sans elle, les mesures prises par les autorités restent le plus souvent inutiles.

Dans l'hygiène individuelle, un grand nombre de facteurs interviennent; contentons-nous de signaler les plus importants : l'alimentation, la propreté corporelle, les vêtements, l'aération et le chauffage, les exercices physiques, etc. Nous ne pouvons nous étendre sur chacun d'eux. Il est évident, par exemple, que l'alimentation doit être appuyée sur des données physiologiques, qu'elle doit être saine et suffisante. Au mot ALIMENTATION on trouvera tous les détails nécessaires sur la ration alimentaire. Mais il va de soi, par exemple, que l'hygiène alimentaire a des règles, les unes précises, les autres variables, desquelles on ne doit pas s'écarter. Nous ne parlons pas ici de la falsification ou des altérations des denrées alimentaires qui ressortissent de l'hygiène publique, mais c'est à l'individu d'assurer une alimentation hygiénique, d'écarter les nourritures trop irritantes, de modérer l'abus des fruits et des eaux glacées en été, de s'abstenir de boissons alcooliques, etc., de régler sa nourriture suivant les dépenses produites. Les individus malades doivent être astreints à une hygiène alimentaire variable, mais qui dépend du traitement.

La propreté corporelle entre comme un facteur important dans l'hygiène privée. Trop souvent ces soins sont négligés. Signalons entre autres le peu d'importance que l'on donne chez les enfants aux soins de la bouche, les préjugés d'éducation religieuse qui font que l'on néglige à dessein certains soins intimes, des plus nécessaires cependant. La multiplication des bains généraux est un des *desiderata* des hygiénistes; malheureusement les installations particulières, en France du moins, sont fort rares, et les établissements publics ne sont pas assez à la portée de la majorité des habitants. — L'éponge mouillée passée sur tout le corps compense facilement l'absence forcée du bain. — Des vêtements, peu à dire; trop souvent, chez les femmes surtout, la mode est plus écoutée que les préceptes de l'hygiène et ce n'est pas ici la place de faire le procès du corset, des souliers à bouts pointus, de certains décolletages, etc., sans parler des cosmétiques et des fards qui peuvent être incriminés en même temps.

L'aération et le chauffage doivent être envisagés en même temps que le logement. Dans les agglomérations actuelles, la question du logement est devenue première.

Le logement sain, suffisant, bien aéré, est presque un mythe pour la famille d'ouvrier de nos grandes villes; la promiscuité, l'entassement de tous les membres de la famille dans une même pièce offre les plus grands dangers au point de vue de l'hygiène physique et moral. Mais, même en dehors de ces cas déplorables, l'aération est souvent défectueuse, l'éclairage dans les rues étroites insuffisant; enfin, il nous suffira de signaler les dangers des appareils d'inventions récentes de chauffage à combustion lente. Nous ne pouvons insister plus longtemps sur l'hygiène privée; ces quelques lignes citées brièvement montrent l'importance de cette hygiène, son rôle essentiel, mais il suffit de les signaler pour comprendre que si l'individu peut souvent, avec un peu d'éducation, de conseils et de bonne volonté se soumettre aux prescriptions de l'hygiène individuelle, trop souvent aussi les conditions mêmes de son existence s'y opposent.

Les questions hygiéniques sont extrêmement liées aux questions sociales. A quoi bon indiquer les bases de l'alimentation normale au pauvre diable qui ne dispose même pas d'un morceau de pain; parler de la nécessité de changer fréquemment de linge à celui qui n'a pour se couvrir que quelque loque achetée chez le fripier, jetée dans la rue et portant, avec elle, toutes les souillures, tous les germes pathogènes qu'elle a pu recueillir dans ses transferts successifs; la salubrité de l'habitation, au chef de famille qui réunit sa femme, ses cinq enfants, souvent

ses parents dans une pièce unique, garnie d'une fenêtre donnant sur une courrette, obstruée encore par tous les linges que les ménagères mettent à sécher aux fenêtres. L'hygiène privée n'est qu'un leurre, tant que de puissantes réformes sociales n'auront pas donné aux déshérités, aux lutteurs, le droit à l'existence. Mais ce qu'il faut affirmer bien haut, et c'est là peut-être un des moyens d'obtenir la réalisation de ces progrès, c'est qu'en hygiène tout est solidaire, que le pauvre, par le fait même de la misère physiologique, devient un terrain de culture favorable à tous les microorganismes pathogènes, qu'en lui ils trouvent le terrain où s'exalte leur virulence, et que, une fois déchaînée, l'épidémie égalitaire frappe le bourgeois comme l'ouvrier.

CITES OUVRIERES

— On appelle cité ouvrière aussi bien la réunion de petites maisons peu élevées et occupées par une famille que d'importantes maisons à étages comprenant de nombreux logements semblables et destinés également à recevoir une seule famille, pourvu que l'un ou l'autre de ces types d'habitations soit construit en vue de loger des ouvriers ou des petits employés. Ces deux types bien différents constituent, au point de vue de l'architecture, les deux faces de l'importante question sociale qui peut se formuler ainsi : assurer au travailleur, pour lui et sa famille, à proximité de son travail, une demeure établie dans de bonnes conditions hygiéniques et dont le loyer soit en rapport avec ses ressources. On conçoit que dans les villes, surtout à cause du prix élevé du terrain, le second mode d'habitation, la maison à étages s'impose ; mais dans les campagnes, les petites maisons avec jardin, isolées ou groupées, sont de beaucoup préférables. Si l'on peut trouver dans la petite maison athénienne antique et surtout dans la maison française du type dit de Cluny d'intéressants éléments de réalisation du problème actuel, la maison à étages multiples, construite dans les villes pendant les deux derniers siècles et surtout de nos jours, la maison à location, n'apporta d'autre donnée que celle, aujourd'hui bien difficilement réalisable, de réserver, dans les quartiers industriels, le dernier ou les deux derniers étages des maisons d'importance moyenne à des logements occupés par des ouvriers au lieu d'exiler ces derniers, comme cela arrive de plus en plus maintenant, dans les quartiers excentriques et dans la banlieue et de scinder ainsi, au point de vue de l'habitation, les différentes classes de la société suivant leur situation de fortune. Mais, à côté du petit nombre relatif de familles qui trouvent un gîte aux derniers étages des maisons moyennes de certains quartiers, combien plus considérable est, proportionnellement avec l'accroissement de la population dans les grandes villes pendant ces cinquante dernières années, le nombre de familles logées dans des locaux trop exigus et ne comportant pas les dépendances (cuisine, cabinets d'aisance et eau potable) indispensables à la moralité, à la salubrité et à la propreté de l'existence. Il ne faut donc pas s'étonner si, dès cette même période de cinquante années et à la suite de tableaux navrants, tracés par certains économistes, des taudis infects dans lesquels crouissait la population ouvrière de plusieurs villes industrielles, des recherches et des études, aussi bien philanthropiques qu'architecturales, ont été faites pour remédier à cet état désastreux, surtout à la suite des rapports du Dr Villermé, en France (1835), du professeur Huber, en Prusse (1838), et d'Edwin Chadwick, en Angleterre (1842).

On doit le reconnaître, c'est à l'Angleterre et à l'Ecosse qu'il appartient d'être entrées hardiment les premières dans une voie pratique. Vers 1844, était construit à Deanston-Works, près Stirling (Ecosse), un village ouvrier

fondé par M. James Smith et composé de petites maisons bâties aux abords de sa manufacture ; de semblables maisons étaient élevées à Birkenhead, sur la rive gauche de la Mersey, près Liverpool, et, quelques années plus tard, le 14 juil. 1848, la *Metropolitan Association for improving the industrious classes* (Association métropolitaine pour l'amélioration du logement des classes ouvrières), faisait visiter au prince Albert la première maison (*maison-caserne*, disons-nous en France, c.-à-d. réservée à un certain nombre de locataires soumis à des règlements spéciaux) construite à Londres et sous le patronage moral de ce prince. Les deux types, celui de l'habitation familiale et celui de l'habitation collective, étaient trouvés ; restait à les perfectionner et surtout à les faire occuper par les destinataires qui y montraient une certaine répugnance. Au reste, près de dix ans de tâtonnements, de tentatives de constitution de société, d'appels de fonds, avaient précédé l'inauguration à Londres de la première maison collective élevée par la *Metropolitan Association*, société à laquelle

il faut ajouter, peu après, la *Society for improving the conditions of the labouring classes* (société s'occupant, elle aussi, de l'amélioration des logements ouvriers), et pendant ce temps, nombre de projets avaient été élaborés un peu partout, parmi lesquels il convient de citer, en 1845 : clubs domestiques à l'usage des classes ouvrières à Londres ; établissement aux Buissonnes (quartier industriel de Lille) d'un quartier modèle pour les ouvriers et projet de MM. Ducpétiaux et Cluysnaer pour la construction, aux environs de Bruxelles, d'un quartier modèle spécialement destiné à des familles d'ouvriers. En outre, dix ans auparavant, dans des données très restreintes, mais certaines, et quo devait sanctionner l'avenir, en 1835, André Kœchlin, maire de Mulhouse, avait fait bâtir, pour les mettre à la disposition des ouvriers de son établissement industriel, trente-six logements avec jardin, du prix de 12 à 13 fr. par mois, premier essai couronné de succès, mais cependant non alors suivi du développement qu'il devait recevoir vingt ans plus tard.

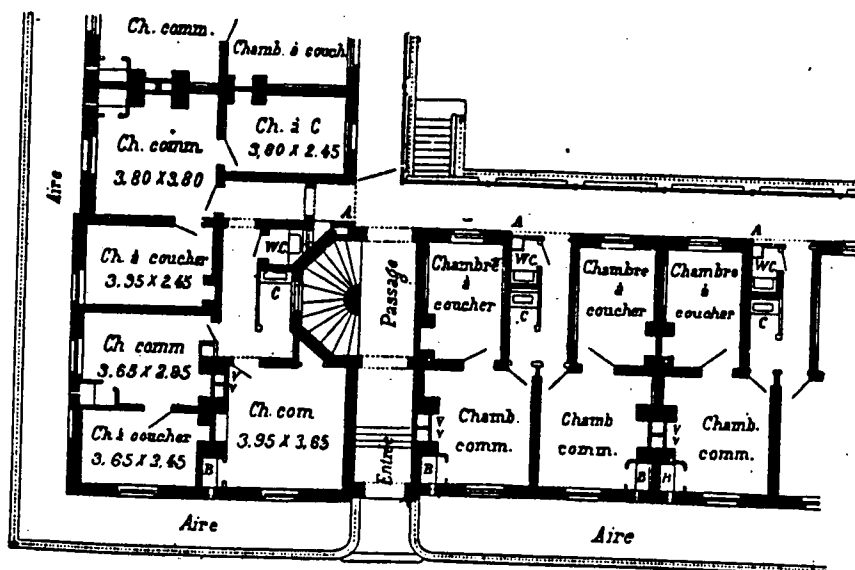


Fig. 8. — Metropolitan Association de Londres.

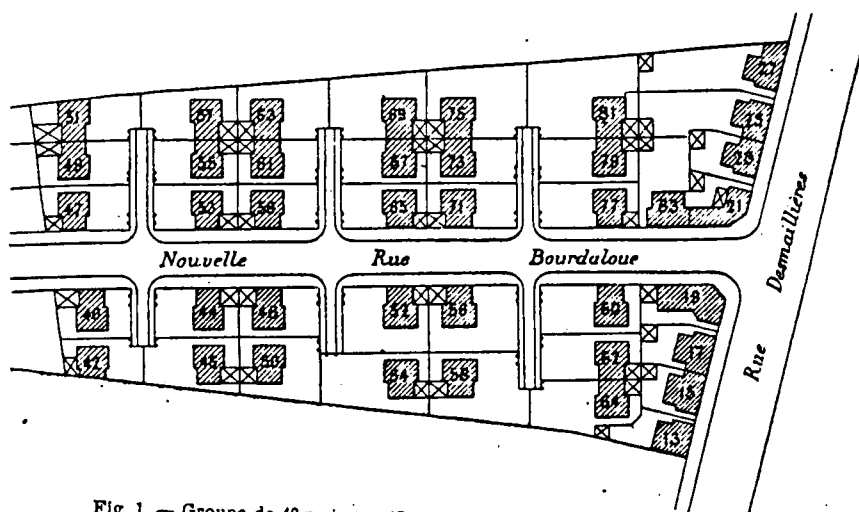


Fig. 1. — Groupe de 40 maisons. (Société havraise des cités ouvrières.)

Ce mouvement, parti de Mulhouse et rendu pratique, tant au point de vue de l'habitation familiale que de l'habitation collective, en Ecosse, à Liverpool et à Londres d'abord, puis sur différents points de la France et de l'étranger ensuite, est aujourd'hui dans toute sa force de généreuse impulsion et il y aurait encore à citer, pour les deux modes de réalisation du problème suivant la densité de la population, de nombreux industriels ou de nombreuses sociétés, tels que le Familistère Godin-Lemaire et M. Solvay et C^{ie} en France et en Belgique; le Bureau de bienfaisance d'Anvers, MM. Hoyaux et de Neyer, la Société anonyme des mines et fonderies de zinc de la Vieille-Montagne, la Société de Marimont et Bascoup, la Société des charbonnages de Bois-du-Luc et la Société liégeoise des maisons ouvrières, en Belgique; de nombreux établissements industriels, parmi lesquels la fonderie de canons Krupp, à Essen (Prusse rhénane), la fondation Dickson, à Gothenbourg (Suède), M. Van Marken, à Delft (Pays-Bas); M. Meisner, à Budapest (Autriche-Hongrie); M. Bronshtzine, à Saint-Petersbourg

Fondée avec l'aide de la municipalité du Havre par un groupe d'industriels à la tête desquels se trouvaient MM. J. Siegfried, député, ancien maire du Havre, et F. Mallet, président de la Chambre de commerce de cette ville, la Société havraise des cités ouvrières a construit jusqu'à présent 117 maisons en deux groupes de 77 et 40 maisons (V. fig. 1, le plan de ce dernier groupe). La plupart de ces maisons sont accolées par deux ou par quatre et reviennent, au prix actuel de la construction, pour chaque maison simple, de 4,000 à 5,000 fr., suivant qu'elles ont ou non une cave et non compris le coût du terrain. Chaque maison, élevée d'un rez-de-chaussée et d'un étage, a, au rez-

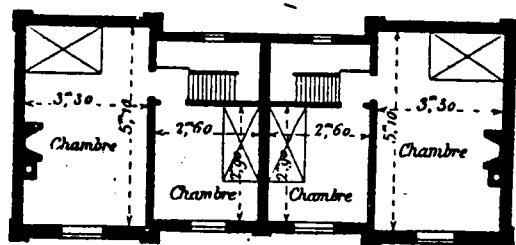


Fig. 2. — Plan de l'étage de 2 maisons. (Société havraise.)

de-chaussée et à l'étage, la même distribution comportant une grande chambre, une petite et l'emplacement de l'es-

calier (V. fig. 2, le plan de l'étage de deux maisons); mais, de plus, au rez-de-chaussée se trouvent un cabinet d'aisances et une petite resserre à usage de bûcher. Au point de vue économique, les maisons sont élevées par une

société d'actionnaires qui s'interdit de ne jamais recevoir un intérêt supérieur à 4 % l'an; elles sont louées avec faculté d'achat par annuités d'amortissement et, sur 117 maisons construites, 70 d'entre elles étaient, au 31 déc. 1889, entièrement payées par leurs occupants qui, de locataires, en étaient devenus les propriétaires.

Construits en 1867, c.-à-d. il y a vingt-trois ans, les *Gallif buildings*, ainsi nommés en l'honneur du dernier directeur de la *Metropolitan Association*, sont d'immenses bâtiments avec grandes cours sablées, élevées de quatre étages sur rez-de-chaussée et donnant à chaque locataire (V. fig. 3 une partie du plan du rez-de-chaussée) une, deux ou trois chambres, avec ou sans cuisine, évier, boîte à charbon, conduit d'ordures et un cabinet d'aisances, ce dernier quelquefois commun à deux locataires; le tout dans d'excellentes conditions d'air et de lumière, et pour un prix de beaucoup inférieur au prix de logements semblables dans le même quartier. Entre autres données économiques à noter dans les immeubles de la *Metropolitan Association*, le loyer y est payé par semaine et d'avance, et les statuts ne permettent pas d'allouer aux actionnaires un intérêt supérieur à 5 % l'an, taux au reste relativement considérable en Angleterre et qui fait que les actions ont dépassé de 10 % leur capital d'émission.

Ces deux exemples, pris entre bien d'autres dont de plus récents qui seront un jour plus probants, ne permettent pas de douter que le problème du logement ouvrier ou mieux de l'habitation à bon marché ne soit aujourd'hui en voie de réalisation sous ces deux aspects, la maison familiale et l'habitation collective, et surtout ils montrent qu'il n'y a pas à recourir à la bienfaisance, mais seulement à une intelligente administration pour en assurer un développement plus général.

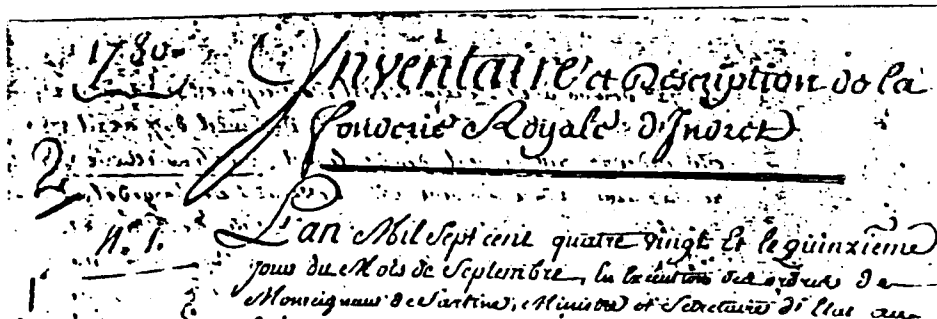
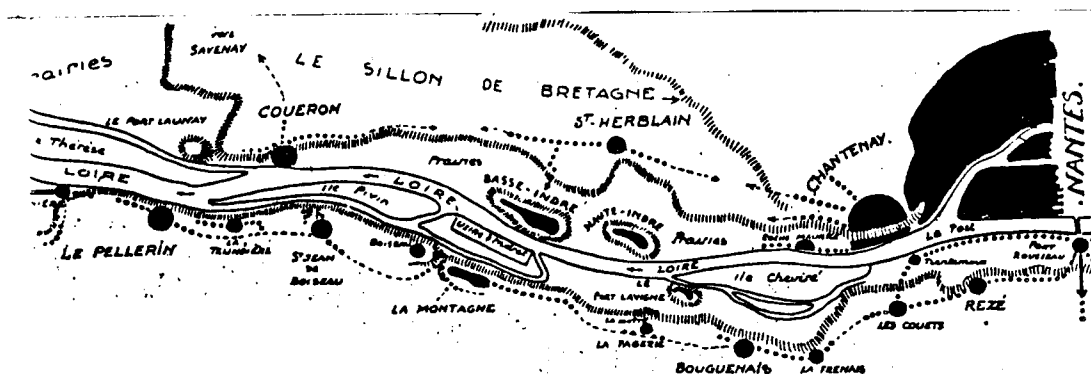
Charles Lucas.

L'INDRET

Dans la situation générale du XVIII^e siècle, Indret est une exception. A la fin des années, 1770, un ingénieur anglais, WILKINSON y installe une usine royale, une fonderie de canons. Le lieu choisi, loin de Nantes, sur une île, implique qu'il faille y construire des logements. C'est la première réalisation de logements ouvriers dans la région.

Ce logement, "la Case", est strictement minimum, la surface est de 20 m². Les logements sont décrits précisément dans :

"Inventaire et description de la fonderie royale d'Indret" - 1780 (U.P.A.N.) (Doc. 1785)



Logement des Ouvriers Anciennes Cases n° 6.

"Le bâtiment de 132... pieds de long sur 12 de large et 8 de haut est divisé en dix parties formant chacune un logement. Dans la première est une cheminée dont le manteau est en bois de chêne, à côté sont deux étagères en bois de sapin servant de lit ; vis-à-vis des étagères est une petite croisée dormante garnie de carreaux de verre. La porte d'entrée est en bois de chêne ferrée de deux ferrures et gonds, d'un loquet et d'une serrure. La deuxième, troisième, quatrième et cinquièmes pièces sont de la même forme que la précédente, à l'exception qu'il n'y a point de croisée et que les carreaux de verre sont-

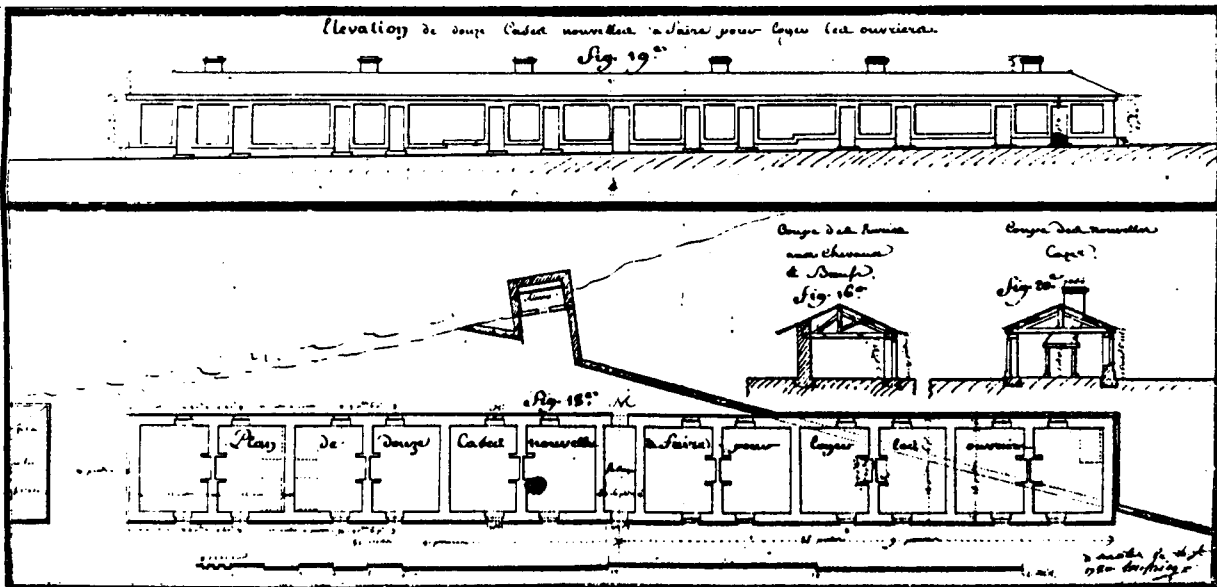
placés dans les portes.

La sixième est aussi dans la même forme excepté qu'il n'y a point d'étagère.

La septième est égale aux autres et a de plus une surpente en bois de sapin au-dessus de la porte.

La huitième et neuvième sont pareilles à la deuxième, troisième, etc...

Et la dixième a une cheminée pareille aux autres et une croisée sur chassis à dormants à un seul vantail et vitrée en petits carreaux garnis en plomb ; dans la dite pièce sont deux surpentes en bois de sapin. La porte pareille est serrée comme la précédente et le sol est carrelé en brique".

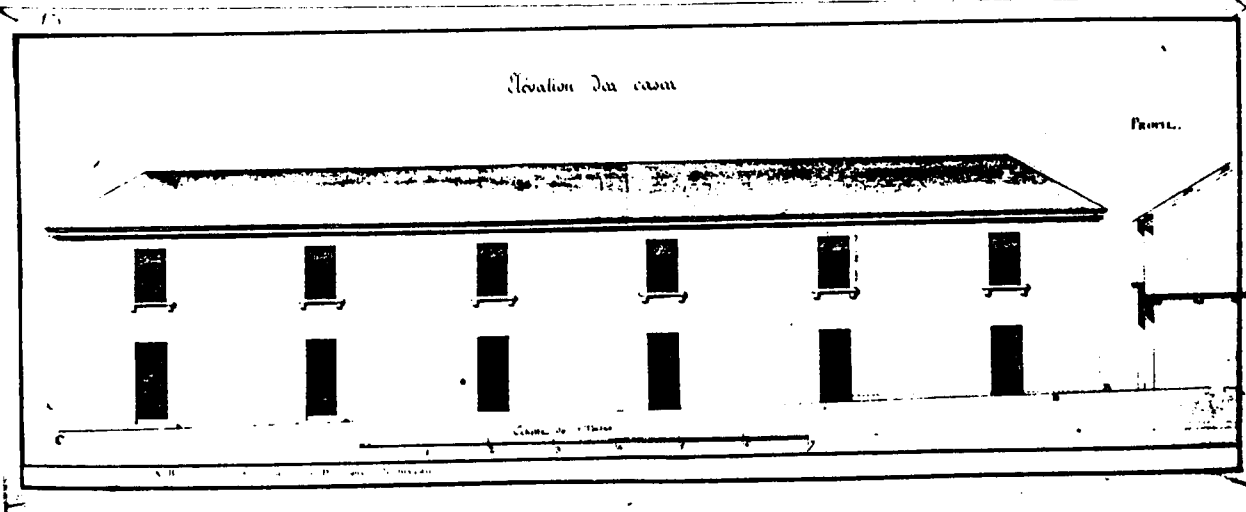


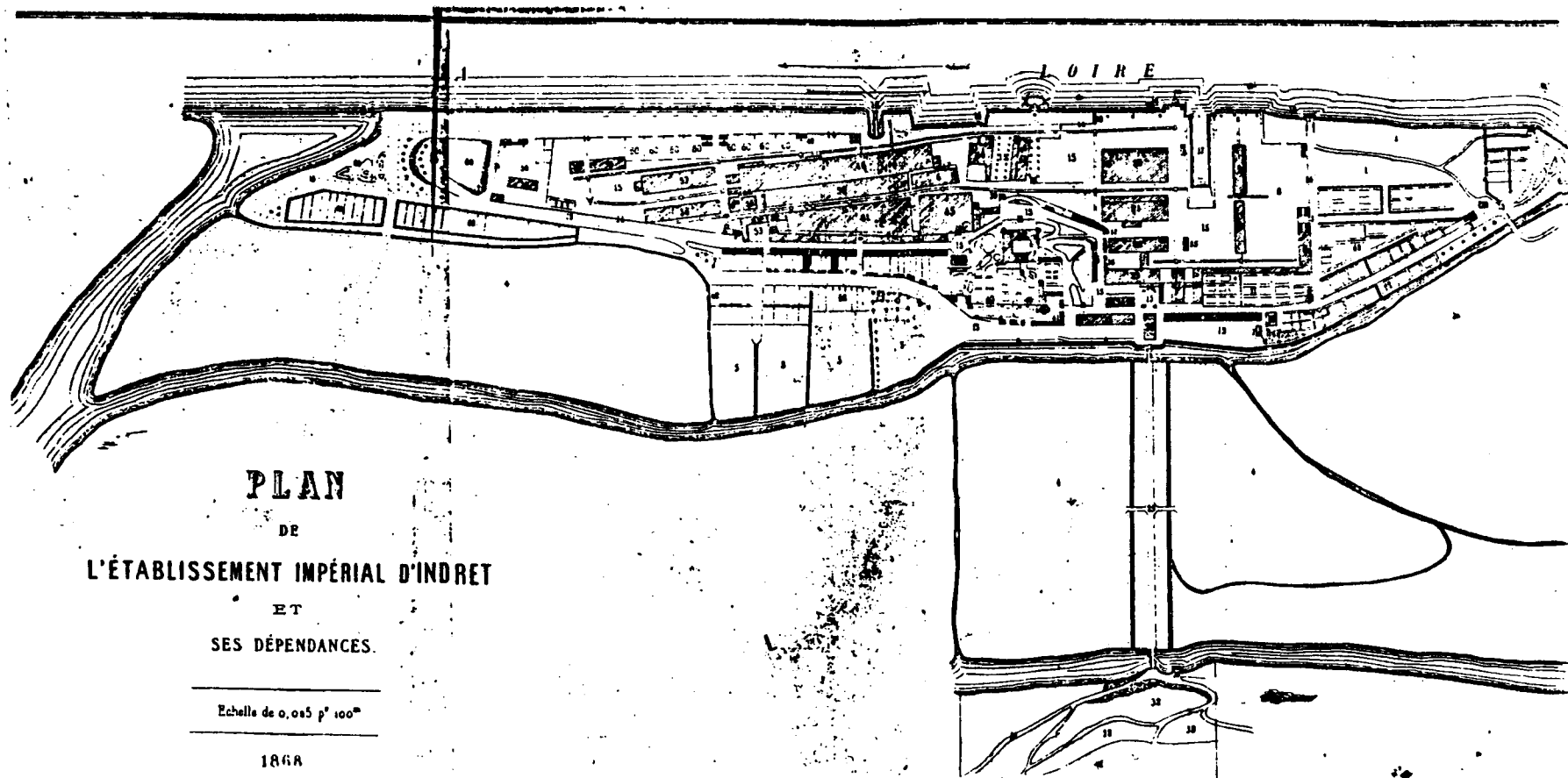
Monsieur BABRON, dans la "Notice sur l'Indret" 1867, décrit la transformation en 1828 de la fonderie de canons en manufacture de machines à feu, destinées à la marine d'Etat. En face, à la Basse Indre, il y avait des chantiers de constructions navales... Le développement de la manufacture va de pair avec une augmentation du nombre d'ouvriers qui sont 881 en 1850.

Et malgré la construction de nouveaux logements en 1841, surtout destinés aux célibataires logés en chambre de quatre ou de huit la "crise du logement" s'accroît.

"Le nombre de bâtiments dont l'Etat peut disposer en faveur des ouvriers est restreint, comparativement à l'effectif travaillant dans l'usine. Par suite, le logement sur l'île est une récompense exceptionnelle accordée aux ouvriers les plus méritants par leurs bons et anciens services. La généralité de la population ouvrière demeure à l'extérieur, soit dans un village qui couronne le coteau de la rive gauche, appelé la Montagne en raison de sa position élevée, soit aux villages de Boiseau sur la droite, du Frêne et de Rochebalue sur la gauche, soit enfin aux divers environs dans un rayon de deux lieues. Il est d'autres ouvriers, en assez grand nombre, qui habitent la Basse-Indre et Couëron, sur la rive droite; une flotille d'embarcations les transporte d'un bord du fleuve à l'autre aux heures de rentrée et de sortie."

Plans de TOUFAIRE 1780





PLAN
DE
L'ÉTABLISSEMENT IMPÉRIAL D'INDRET
ET
SES DÉPENDANCES.

Echelle de 0,005 p' 100m

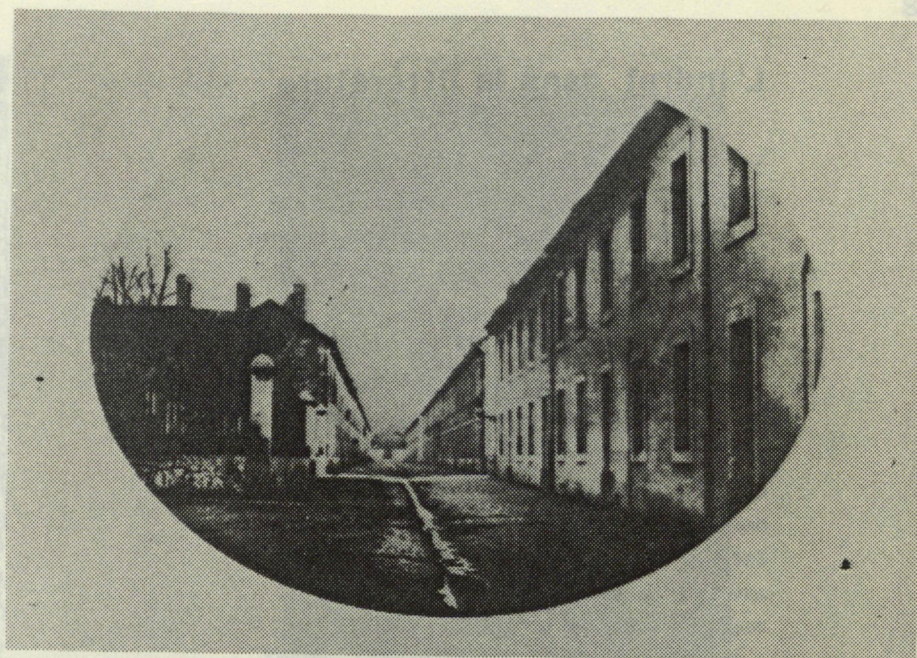
1868

1. Prairie concédée pour les dépôts des bois de marine.
2. Maison, cour et écurie louées par l'administration des domaines et dont la marine conserve la propriété.
3. Logement d'ouvriers.
4. Prés cédés aux domaines et dont la marine conserve la propriété.
5. Prés dont la marine conserve la jouissance.
6. Hangar annexe au magasin général.
7. Logements de gardiens.
8. Parc du magasin général.
- 9 et 10. Annexes du magasin général.
11. Jardins clos de murs.
12. Bâtiment d'habitation (rue de l'Est).
13. Presbytère.
14. Murs d'enceinte servant de clôture à l'usine.
15. Places, cours, voies de chemins de fer.
16. Quai pour appareil d'embarquement, cales de débarquement et cale de halage.

17. Gare intérieure.
18. Bureau du maître chaudronnier.
19. Communs.
- 20 et 21. Atelier de chaudronnerie.
22. Édifice principal (bureaux, atelier des modèles, scierie, etc).
23. Dépôt des modèles (salles des roquettes et d'échantillons).
24. Boutiques diverses.
25. Forges des apprentis chaudronniers.
26. Annexe du magasin général et classe des files.
27. Magasin général (bureaux, salle d'huile et cours).
28. Chapelle.
29. Digues communiquant avec la terre ferme.
30. Cale de débarquement au bout de la digue.
31. Chemin du Coteau.
32. Bois.
- 33 et 34. Bâtiments d'habitation (rue de l'Est).

35. Caveaux concédés à des ouvriers.
36. Servitudes de l'édifice principal.
37. Pavillon pour logement de gardien-consigne.
38. Dépôt de l'entrepreneur de l'éclairage.
39. Poste du gardien-major.
40. Château et dépendances.
41. Boulangerie cédée aux domaines et dont la marine conserve la propriété.
42. Bâtiment de l'Horloge (conciergerie, infirmerie et bureau des travaux hydrauliques).
43. Magasin aux fers (atelier des mouvements et réfectoire des ouvriers).
44. Annexe du magasin général (bains et cuisine).
45. Atelier de fonderie et dépendances.
46. Hangar pour dépôt des sables à mouler, etc.
47. Communs.
48. Atelier des forges.
49. Communs.

50. Atelier d'ajustage Nord et montage.
51. Ateliers d'ajustage Sud.
52. Bâtiment annexe à l'ajustage Sud (bibliothèque administrative et populaire).
53. Ecole élémentaire.
54. Atelier des apprentis ajusteurs.
- 54 bis. Salle de dessin.
55. Communs.
56. Atelier d'ajustage Ouest.
57. Atelier de gros outils et halle de montage.
58. Hangar pour charbon de bois et les briques.
59. Ecurie et cour concédées à l'entrepreneur des transports.
60. Parc aux charbons.
61. Ermitage de Saint-Herblain.
62. Terrains vagues, jardins et plantations.
- 63 et 67. Bâtiment d'habitation (rue de l'Ouest) et jardins.
68. Pavillon des officiers détachés de la marine.



aujourd'hui



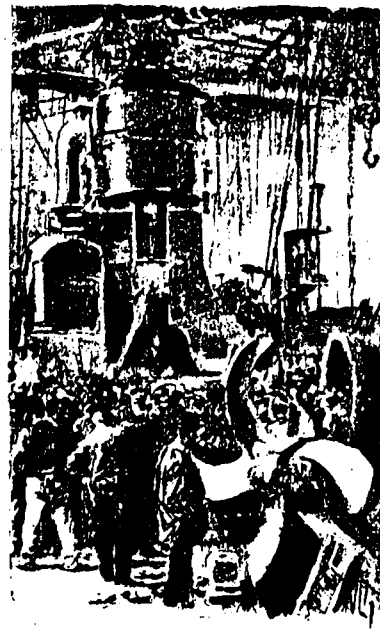
L'Indret dans la littérature

Les logements et surtout la situation en marge de l'usine et de ses ouvriers ont été sujets pour quelques écrivains comme Alphonse DAUDET et Jules VERNE.

Dans "Jack", en 1890 A.DAUDET décrit l'Indret :

"Ils suivirent une allée de très beaux arbres qui bientôt se changea en une rue de petite ville bordée de maisons blanches, propres et toutes pareilles. C'est là qu'habitent une partie des employés de l'usine, les maîtres, les premiers ouvriers. Les autres se logent sur la rive opposée à la Montagne ou à la Basse-Indre.

A cette heure, tout était silencieux, la vie et le mouvement concentrés dans l'usine... Une ville en fer".



On venait de terminer, une superbe machine...

Jack à l'Indret

En 1879, Jules VERNE écrit "Les cinq cents millions de la Begum", ou "France-Ville contre Stahlstadt".

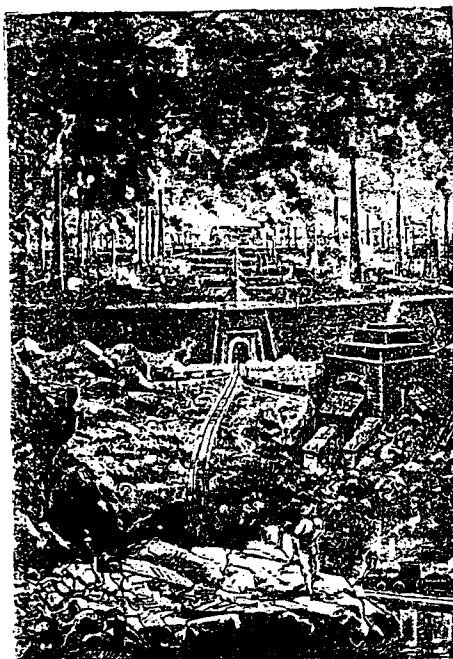
"Tous les clichés "socialistes" du XIX^e siècle : du Docteur Sarrazin, bourgeois philanthrope et hygiéniste sur le modèle d'un docteur Sax (Engels) ou d'Ange Guépin (Nantes) aux constructeurs-ingénieurs, bâtisseurs de ces cités nouvelles ; c'est-à-dire tous les éléments désormais classiques du jeu : hygiène morale et sociale, réforme sociale et ville ouvrière modèle chers à l'école d'un LE PLAY ou d'un PROUDHON se retrouvent ici. Aucun moyen de communication abolissant l'espace-temps cher à MARX n'est négligé. (ligne de chemin de fer rapide - téléphone, etc). Il faut noter que cette ville est l'oeuvre d'un comité d'organisation ainsi que les "règles fixes auxquelles les architectes étaient tenus de se plier". Verne ajoute : "toute liberté est laissée aux architectes pour l'ornementation".

France-Ville, cité modèle, s'oppose à la cité de l'acier fortifiée et circulaire, l'arsenal militaire de Stahlstadt (sur le modèle de l'Indret ?) ; ici, aucun problème d'ordre social ou hygiénique n'est affronté : c'est l'usine, la seule préoccupation, améliorer le rendement au détriment de qui vous savez ! La destruction finale du "mê-

chant teuton", Herr Schultze, directeur de la cité de l'acier permettra au gentil médecin hygiéniste et au centralien de perpétuer enfin "l'exemple de France-Ville et de Stahlstadt, usine et cité modèles".

A noter que les "Millions de la Begum" avaient financé la cité de l'acier et financèrent ensuite France-Ville ! Verne ne nous cache pas l'origine livresque de ses idées. Les innovations techniques de construction (les briques creuses ou "l'idée générale du bien-être" sont empruntées au savant docteur Benjamin Ward Richardson (1828-1896) dont Hygeia (1875) est un des éléments d'un bricolage intellectuel de tout ce qui s'est dit, fait, proposé au cours du XIX^e siècle de par le monde, soulignant le déjà-là et l'arrière-fable de la ville modèle de Jules Verne et de toute son oeuvre. Son élection en 1889 au conseil municipal de la Ville d'Amiens sur une liste radicale souligne bien les sources de re-création de l'oeuvre de Verne qui avait cotoyé à Nantes, Aristide Briand et avait vécu avec Bonamy. Nous sommes loin d'une littérature "populaire" mais très proches de l'étique utilitariste et de la volonté de puissance de la bourgeoisie des villes".

(Tiré du polycopié de Ph.DUBOY : "Les intellectuels, la ville et l'idéologie anti-urbaine" . U.P.A.N. - 1977).



Cette masse est Stahlstadt, la Cité de l'Acier.

"Le comité ne prétendait pas d'ailleurs imposer aux constructeurs un type de maison. Il était plutôt l'adversaire de cette uniformité fatigante et insipide ; il s'était contenté de poser un certain nombre de règles fixes, auxquelles les architectes étaient tenus de se plier :

1° - chaque maison sera isolée dans un lot de terrains plantés d'arbres, de gazon et de fleurs. Elle sera affectée à une seule famille.

2° - aucune maison n'aura plus de deux étages ; l'air et la lumière ne doivent pas être accaparés par les uns au détriment des autres.

3° - toutes les maisons seront en façade à dix mètres en arrière de la rue, dont elles seront séparées par une grille à hauteur d'appui. L'intervalle entre la grille et la façade sera aménagé en parterre.

4° - les murs seront faits de briques tubulaires brevetées, conformes au modèle. Toute liberté est laissée aux architectes pour l'ornementation.

5° - les toits seront en terrasse, légèrement inclinés dans les quatre sens, couverts de bitume, bordés d'une galerie assez haute pour rendre les accidents impossibles, et soigneusement canalisés pour l'écoulement immédiat des eaux de pluie.

6° - toutes les maisons seront bâties sur une voûte de fondation, ouverte de tous côtés, et formant sous le premier plan d'habitation un sous-sol d'aération en même temps qu'une halle. Les conduits à eau et les décharges y seront à découvert, appliqués au pilier central de la voûte, de telle sorte qu'il soit toujours aisé d'en vérifier l'état, et, en cas d'incendie, d'avoir immédiatement l'eau nécessaire. L'aire de cette halle, élevée de cinq à six centimètres au-dessus du niveau de la rue, sera proprement sablée. Une porte et un escalier spécial la mettront en communication directe avec les cuisines ou offices, et toutes les transactions ménagères pourront s'opérer là sans blesser la vue ou l'odorat.

7° - les cuisines, offices ou dépendances seront, contrairement à l'usage ordinaire, placés à l'étage supérieur et en communication avec la terrasse, qui en deviendra ainsi la large annexe en plein air. Un élévateur, mû par une force mécanique, qui sera, comme la lumière artificielle et l'eau, mis à prix réduit à la disposition des habitants, permettra aisément le transport de tous les fardeaux à cet étage.

8° - le plan des appartements est laissé à la fantaisie individuelle. Mais deux dangereux éléments de maladie, véritables nids à miasmes et laboratoires de poisons, en sont impitoyablement proscrits : les tapis et les papiers peints. Les parquets, artistement construits de bois précieux assemblés en mo-

saïques par d'habiles ébénistes auraient tout à perdre à se cacher sous des lainages d'une propreté douteuse. Quant aux murs, revêtus de briques vernies, ils présentent aux yeux l'éclat et la variété des appartements intérieurs de Pompéï, avec un luxe de couleurs et de durée que le papier peint, chargé de ces mille poisons subtils, n'a jamais pu atteindre. On les lave comme on lave les glaces et les vitres, comme on frotte les parquets et les plafonds. Pas un germe morbide ne peut s'y mettre en embuscade.

9° - chaque chambre à coucher est distincte du cabinet de toilette. On ne saurait trop recommander de faire de cette pièce, où se passe un tiers de la vie, la plus vaste, la plus aérée et en même temps la plus simple. Elle ne doit servir qu'au sommeil : quatre chaises, un lit en fer, muni d'un sommier à jour et d'un matelas en laine fréquemment battu, sont les seuls meubles nécessaires. Les édredons, couvre-pieds piqués et autres, alliés puissants des maladies épidémiques, en sont naturellement exclus. De bonnes couvertures de laine, légères et chaudes, faciles à blanchir, suffisent amplement à les remplacer. Sans proscrire formellement les rideaux et les draperies, on doit conseiller du moins de les choisir parmi les étoffes susceptibles de fréquents lavages.

10° - chaque pièce a sa cheminée chauffée, selon les goûts, au feu de bois ou de houille, mais à toute cheminée correspond une bouche d'appel d'air extérieur. Quant à la fumée, au lieu d'être expulsée par les toits, elle

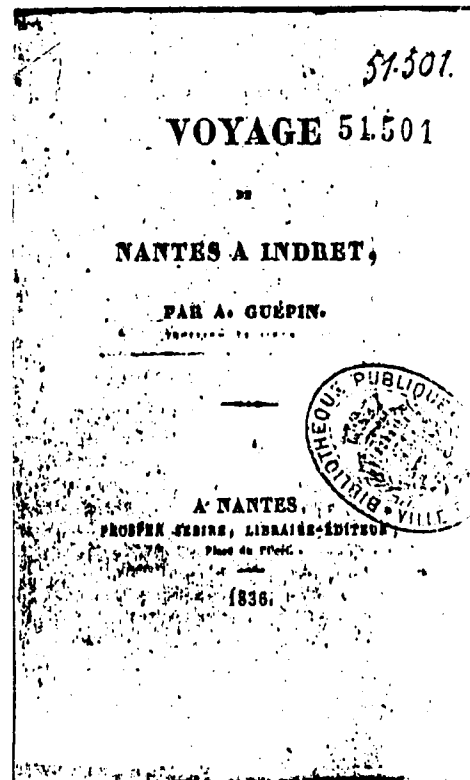
s'engage à travers des conduits souterrains qui l'appellent dans des fourneaux spéciaux, établis, aux frais de la ville, en arrière des maisons, à raison d'un fourneau pour deux cents habitants. Là, elle est dépouillée des particules de carbone qu'elle emporte et déchargée à l'état incolore, à une hauteur de trente-cinq mètres, dans l'atmosphère.

"Telles sont les dix règles fixes, imposées pour la construction de chaque habitation particulière.

"Les dispositions générales ne sont pas moins soigneusement étudiées.

"Et d'abord le plan de la ville est essentiellement simple et régulier, de manière à pouvoir se prêter à tous les développements. Les rues, croisées à angle droit, sont tracées à distances égales, de largeur uniforme, plantées d'arbres et désignées par des numéros d'ordre.

"De demi-kilomètre en demi-kilomètre, la rue, plus large d'un tiers, prend le nom de boulevard ou avenue, et présente sur un de ses côtés une tranchée à découvert pour les tramways et chemins de fer métropolitains. A tous les carrefours, un jardin public est réservé et orné de belles copies des chefs-d'œuvre de la sculpture, en attendant que les artistes de France-Ville aient produit des morceaux originaux dignes de les remplacer".



Pour le Docteur GUEPIN de Nantes, l'Indret pourrait être un terrain propice de réalisation de ses idées communautaires, associatives. Dans le voyage de Nantes à l'Indret - 1836 (BM 51501), Guépin décrit la vie industrielle qui s'étend de Nantes à l'Indret - l'extension à l'Ouest a commencé - avant de nous exposer ses idées.

"Il n'y a rien à dire sur les habitations des employés d'Indret. Celles des ouvriers de l'atelier des machines sont situées derrière cet atelier et forment une longue rue, tandis que les autres sont placées derrière l'atelier des constructions navales.

Voilà plusieurs années que l'atelier d'Indret existe, et cependant, sous le rapport moral, aucune amélioration n'a été créée dans cet établissement. Sans toucher aux doctrines d'association qui sont plus ou moins contestées pour la pratique et même pour la théorie, nous pouvons signaler le besoin d'une salle d'asile, d'une école d'enfance, d'une salle de bains publics et gratuits, d'une école d'adultes, d'une chambre de lecture"

"Il est digne de remarquer que partout le pouvoir et les administrateurs qui le représentent, se laissent devancer dans la voie des améliorations par les efforts individuels. Voilà plusieurs années que la Société Industrielle de Nantes tend de plus en plus à

fournir à tous, de l'éducation dans l'enfance, des secours en cas de maladie pour les hommes faits, une retraite pour les invalides. A Angers, la carrière d'ardoise des Grands-Carreux propose, par l'intermédiaire de MM. Bordillon, Gillard et Belier, ses représentants aux autres carrières auxquelles elle vient de s'associer, de fonder à leurs frais une salle d'asile pour les enfants des 2 000 ouvriers des carrières, de payer un instituteur primaire pour les adolescents, d'organiser une caisse de secours qui fournisse à tous les malades vingt sous par jour, les médicaments et les soins du médecin, et à tous les invalides une retraite proportionnelle à la moyenne des salaires qu'ils ont gagnés pendant qu'ils pouvaient travailler. Ces améliorations importantes devront être accompagnées de la suppression des ventes usuraires de pain, de vin et de viandes, dont les ouvriers sont victimes et de quelques autres dont la rédaction m'a été confiée mais qu'il serait trop long de développer ici".

Les logements de l'Indret semblent être d'une qualité égale à celle des logements construits à Mulhouse ou ailleurs, mais tout - l'isolement, la situation - concourt à faire de la cité, une "ville industrielle" avec peut-être, quelques jardins mais bien éloignée de la mythique France-Ville.

GUEPIN

Ange GUEPIN, reconnu par Robert Auzelle (Technique de l'Urbanisme - 1953 -) comme aux "sources de l'urbanisme dans le courant hygiéniste", a fait des propositions pour l'Indret ; il est surtout connu pour son livre : "Nantes au XIX^e, statistique topographique, industrielle et morale (1835)", écrit avec Bonamy.

Guépin et Bonamy y analysent, dans le chapitre "hygiène publique et morale", les modes d'existence des diverses classes de la société à Nantes.

"Entre le puissant rentier... et le pauvre ouvrier tisserand, il y a certes bien des nuances de fortunes ; cependant, on conçoit la possibilité d'établir des séries, des catégories composées d'individus qui jouissent à peu près du même degré d'aisance. C'est d'après ce principe que nous diviserons la population de Nantes en huit classes avec les titres suivants :

- 1°) - richesse, 2°) haute bourgeoisie,
- 3°) - bourgeois aisés, 4°) bourgeois gênés,
- 5°) - bourgeois pauvres, 6°) ouvriers aisés,
- 7°) - ouvriers pauvres, 8°) ouvriers misérables".

S'en suivent les descriptions détaillées par "classe". La plus célèbre est celle de "l'extrême misère".

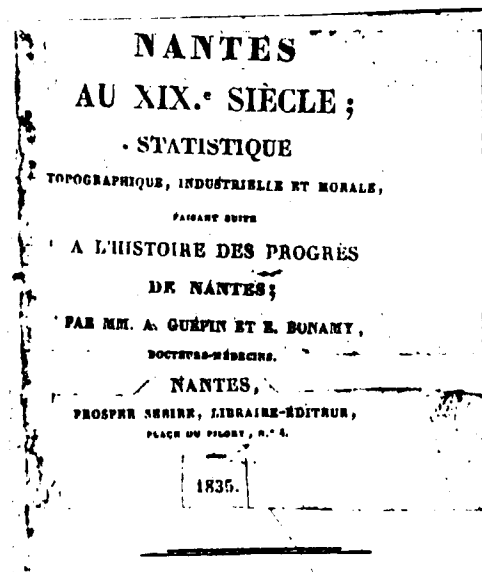
"Si vous voulez savoir comment il se loge, allez par exemple à la rue des Fumiers, qui est presque exclusivement occupée par cette classe ; entrez en baissant la tête, dans un de ces cloaques ouverts sur la rue et situés au-dessous de son niveau. Il faut être descendu dans ces allées où l'air est humide et froid comme dans une cave ; il faut avoir senti son pied glisser sur le sol malpropre et avoir craint de tomber dans cette fange pour se faire une idée du sentiment pénible qu'on éprouve en entrant chez ces misérables ouvriers.

De chaque côté de l'allée qui est en pente, et par conséquent au-dessous du sol, il y a une chambre sombre, grande, glacée dont les murs suintent une eau sale ; recevant l'air par une espèce de fenêtre demi-circulaire, qui a deux pieds dans sa plus grande élévation. Entrez, si l'odeur fétide qu'on y respire ne vous fait pas reculer. Prenez garde car le sol inégal n'est ni pavé ni carrellé,

ou au moins, les carreaux sont recouverts d'une si grande épaisseur de crasse qu'on ne peut nullement les apercevoir. Et voyez ces trois ou quatre lits mal soutenus et penchés, à cause que la ficelle qui les fixe sur leurs supports vermoulus n'a pas elle-même bien résisté. Une pailleasse, une couverture formées de lambeaux frangés, rarement lavée parce qu'elle est seule ; quelquefois des draps, quelquefois un oreiller, voilà le dedans du lit. Des armoires, on n'en a pas besoin dans ces maisons. Souvent un métier de tisserand et un rouet complètent l'ameublement".

Mais Guépin ne se contente pas de dénoncer les conditions de vie des classes populaires ; allant dans le sens des "socialistes utopiques" bourgeois, il propose des solutions. Il sera, à Nantes, à travers la société académique et la société industrielle, le divulgateur des idées Saint-Simoniennes. Ses buts sont clairement définis à travers ce texte tiré de son livre : "Le voyage à l'INDRET", (1848).

"Vivre avec le peuple dans le but de l'améliorer et de lui procurer plus de bien-être ce serait apprendre à le connaître et par la suite, à le diriger ; ce serait faire son éducation sans qu'il s'en doute ; ce serait encore l'appeler par une pente douce, à la liberté bien entendue et fermer pour jamais l'abîme de la révolution".



Dans "Le socialisme expliqué aux enfants du peuple", écrit en 1851 (BM 6054), il essaye de développer concrètement ses idées sur le logement ouvrier.

Des cités ouvrières.

"Ces institutions, encore dans l'enfance, sont appelées à rendre d'immenses services par l'élévation des classes les plus pauvres de la société à un bien-être dont elles n'ont pas l'idée. Elles présentent le grand avantage d'être beaucoup plus faciles à établir près des ateliers importants ou dans les villes, que les cités agricoles dans nos campagnes.

Supposez cent, deux cents, trois cents familles réunies dans une même habitation ; supposez un magnifique bâtiment à deux étages seulement, situé en un lieu salubre et très bien exposé ; ajoutez-y de vastes cours, un beau jardin, un lavoir à eau chaude pour les mauvais jours, un lavoir à eau froide, une bibliothèque, une magnifique salle pour les réunions et les plaisirs, un ou plusieurs ateliers de travail pour les femmes, d'autres pour les hommes, et vous augmenterez le bien-être de tous par ces communautés principales mises à la disposition de chacun. Chaque famille possède, en général, trois pièces, une grande et deux petites, parfaitement propres et donnant sur un large corridor très aéré et bien éclairé. Dans la cité, loge un médecin qui coûte, selon le nombre des familles, de 6 à 10 francs par an pour chacune. Le pharmacien est entièrement au compte de l'établissement ; il en est en même temps le droguiste, l'herboriste et l'épicier. La cité possède encore sa boulangerie, sa boucherie, sa cave sociétaire et son restaurant ouverts aux gens du dehors qu'elle fait profiter de plusieurs des avantages de l'association ; ses bains à bas prix, son entrepôt de marchandises et de produits manufacturés de toute espèce. Ainsi organisée, la cité a pour but et pour résultat d'abaisser singulièrement le prix du bien-être et de la salubrité,

LE 6054 SOCIALISME

EXPLIQUÉ

AUX ENFANTS DU PEUPLE

PAR

Le docteur GUÉPIN

Membre du Conseil général de la Loire-Inférieure,
ex-professeur à l'École de médecine de Nantes,

AUTEUR

DE LA PHILOSOPHIE DU SOCIALISME.

Le plus d'amour aux plus déshérités.

Le monde est une fourmilière : il faut
que chacun de nous, chaque jour, apporte
son lot au moulin général.
Mme PAULINE ROZACHA.

et de mettre à la portée de tous les fêtes et les plaisirs, qui, dans notre organisation actuelle, sont l'exclusif privilège de la richesse. Les enfants les plus jeunes y trouvent une grande serre ou jardin couvert où les mères les promènent à l'abri des chaleurs, du froid, du vent et de la pluie. De deux à sept ans, ils passent en grande partie leurs journées dans la salle d'enfance de la maison ; de sept à douze ans, ils appartiennent à des écoles distinctes et séparées selon les sexes. Plus tard, ils reçoivent, soit au dedans, soit au dehors, par échange, l'éducation professionnelle ; plus tard, ils voyagent pour s'instruire. Garçons et filles ont été élevés dans cette pensée qu'ils doivent par-tout témoigner par leur conduite de l'éducation qu'ils ont reçue. Les mariages de la cité ouvrière se font autant que possible tous ensemble, et seulement à deux ou quatre époques fixes dans l'année. Rien de ce qui tend à développer les plus nobles sentiments de la famille n'y est négligé ; et c'est toujours par d'imposantes cérémonies que l'on y célèbre ces trois grandes phases de la vie de l'homme : la naissance, le mariage, la mort. Voilà pour nous la cité ouvrière encore incomplète, encore éloignée, sans doute, de l'idéal de nos rêves. Pourquoi donc, ô mon Dieu ! y a-t-il des hommes assez peu éclairés parmi ceux qui ont reçu le privilège de l'éducation, pour refuser à leurs frères, les déshérités du sort, une pareille amélioration ? Attachés à la lettre d'une phrase de l'Evangile, on dirait qu'ils veulent des pauvres et des malheureux pour que les riches puissent faire leur salut ! Quand donc cessera-t-on d'injurier le Christ en interprétant aussi mal ses sublimes enseignements de dévouement et de charité !

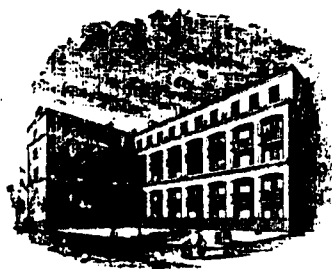
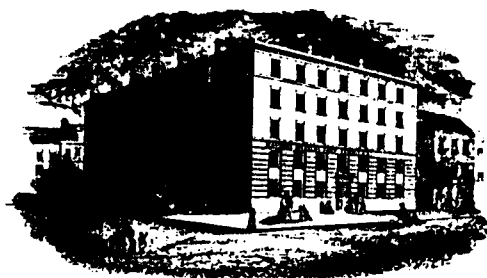
les philanthropes

Au XIX^e siècle, à Nantes, différentes structures ont été mises en place par les personnalités locales. Camille MELLINET et Ange GUEPIN ont fondé en 1830 la Société Industrielle de Nantes, ainsi définie : *"La Société Industrielle de Nantes est en quelque sorte, la fille de la Société Industrielle de Mulhouse, mais il est juste de dire que la fille vaut mieux que la mère"* et dont les buts sont les suivants :

"Prissions-nous vous faire partager la conviction dans laquelle nous sommes que votre tâche ne consiste pas seulement à procurer aux ouvriers un secours passager, mais qu'elle doit principalement comporter une réforme morale de cette classe nombreuse, réforme sans laquelle aucune amélioration n'est possible." (Extraits de la séance publique du 3 mars 1833)

La Société Industrielle est également liée par ses membres à la Société Académique. D'autre part, après les événements de 1848, GUEPIN fonde l'Institut Démocratique Départemental. "Le Docteur voulait donner des conférences publiques sur des sujets de sciences, d'économie sociale, de philosophie, voire de politique. On pourrait y suivre des cours pratiques de dessin, y écouter des lectures, y entendre des concerts à 20 centimes la place". (E. LEROUX, Nantes : Histoire d'une ville et de ses habitants, 1976)

MAISON D'HABITATION POUR FAMILLES NANS STREETHAM STREET BLANCKSBURY



SOCIÉTÉ INDUSTRIELLE DE NANTES.

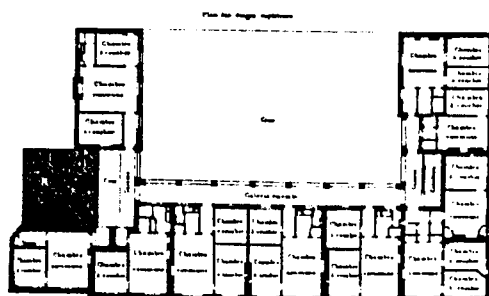


En 1849, l'Institut Démocratique Départemental a eu l'initiative d'un concours entre architectes "Cette maison devait comprendre des logements pour 80 familles et 60 célibataires, en tout 500 personnes environ, un restaurant, des dépôts de denrées de première nécessité, des bains, une buanderie, une bibliothèque..."

17 architectes ont répondu. Victor MANGIN a présenté cet événement dans le National de L'Ouest du 11 juin 1850. Des 5 projets analysés, le journaliste exalte le confort, la grandeur et la simplicité ; il se réfère à l'Angleterre (Society for Improving the Condition of Labouring Classes) à la Belgique (Liège : Société pour la Construction de Maisons Ouvrières ; projet à Ixelles), à Berlin et au projet parisien de Napoléon III. Les références anglaises de V. MANGIN sont à relier à la traduction faite, sous l'ordre de Louis Napoléon BONAPARTE, du livre Des Habitations de la classe ouvrière de l'architecte anglais, Henry ROBERTS, qui a projeté et réalisé différents ensembles de projets, dont le Model Houses for Families.

Victor MANGIN termine son article en soulignant les avantages de l'ASSOCIATION.

"On le voit, c'est partout le même principe, le même but : profiter des avantages de l'association pour procurer à bon marché aux travailleurs non seulement le logement mais encore de l'eau, de la lumière, de la chaleur et quelquefois même leur faciliter l'acquisition à bas prix de denrées ou aliments ; et pourtant ces heureux résultats ont été obtenus sans qu'aucun inconvénient moral et politique ait été signalé".



Le problème de l'époque actuelle, celui qu'elle doit à tout prix résoudre, c'est l'amélioration du sort des travailleurs. De toutes parts des preuves irrécusables, des rapports officiels viennent attester la profondeur du mal et l'urgence des remèdes. Tout le monde a lu les tristes détails, mis en lumière par l'académicien Blanqui, sur l'insuffisance et la mauvaise qualité des aliments, sur l'état humide et malsain des habitations de la plus grande partie des populations ouvrières. Ces misères sont donc maintenant hors de toute contestation : car personne ne pourra accuser l'illustre économiste d'avoir voulu, pour le besoin d'une cause politique, exagérer le mal.

En attendant que l'accroissement de la richesse sociale et le développement du principe d'association, soient venus modifier profondément la condition des travailleurs, ils peuvent trouver quelques moyens faciles et immédiatement applicables de diminuer leurs dépenses, ou plutôt de se procurer avec la même somme un bien-être un peu plus grand.

Les deux dépenses les plus fortes et de beaucoup les plus urgentes, qui grèvent le budget d'une famille, sont certainement le logement et le pain. C'est vers ces deux articles que doivent se diriger d'abord les efforts des travailleurs. S'ils parviennent à remplacer les maisons sales et malsaines, qui occupent actuellement la plupart d'entre eux, par des logements sains et aérés, s'ils peuvent toujours se procurer du pain ayant la qualité et le poids requis, si en même temps ils obtiennent tous ces résultats sans augmenter ou même en diminuant leur dépense, ils auront certainement réalisé une œuvre de la plus haute importance.

Poser ces questions, c'est indiquer la solution qui leur a été trouvée depuis longtemps; c'est dire qu'il faut fonder des boulangeries sociétaires et des cités ouvrières. Déjà la ville de Nantes possède une boulangerie sociétaire en pleine prospérité.

Quant à la question des cités ouvrières, elle présente de plus grandes difficultés. Il faut acquiescer un terrain, réunir des capitaux considérables; il faut étudier une foule de questions délicates, relatives à la distribution intérieure d'un aussi vaste établissement, qui ne doit ressembler ni à un couvent, ni à une caserne, et dans lequel il faut concilier les exigences de la vie de famille et du logement simple, avec les avantages qui résultent du principe d'association. On sait que, malgré ces obstacles, des fondations de ce genre en Angleterre et en Belgique ont obtenu un plein succès, non-seulement moral, mais encore financier; que l'exemple a été suivi en Prusse, et qu'à Paris, une cité ouvrière importante est en cours d'exécution dans la rue Rochechouart. La ville de Nantes n'est pas restée en arrière de ce mouvement, et des tentatives dont nous allons rendre compte, ont été faites dans son sein pour arriver à la fondation d'une maison ouvrière.

Le 2 avril 1849, l'Institut départemental de la Loire-Inférieure ouvrait un concours entre les architectes, en publiant un programme de projet de maison ouvrière. Cette maison devait comprendre des logements pour quatre-vingts familles et soixante celibataires, en tout cinq cents personnes environ, un restaurant, des dépôts de denrées de première nécessité, des bains, une buanderie, une bibliothèque, etc.

Dix-sept architectes ont répondu à cet appel, en adressant des projets très variés quant aux dispositions et quant aux prix. Quatre de ces architectes sont de Nantes, un d'Angers, sept de Paris, un du Doubs, un de Rouen, un de Lille, un de Saint-Lô, et un du Jura.

Les plans produits ayant été exposés publiquement dans la grande salle de la bibliothèque de la ville, une commission composée d'hommes compétents fut chargée de juger tous les projets et de désigner ceux qui lui paraissent mériter les médailles et mentions promises par le programme. Nous allons résumer ici le rapport de cette commission, mais en nous bornant à l'analyse des cinq projets placés par elle en première ligne.

Le projet numéro 2 comporte une surface de terrain de 20,000 mètres carrés. Il se compose d'une vaste cour entourée de constructions. Sur le devant sont les bâtiments pour l'administration, la bibliothèque, etc.; de chaque côté, deux corps de bâtiments contiennent des salles communes au rez-de-chaussée, et des logements dans les étages supérieurs; au fond de la cour se trouvent le restaurant, la crèche, la salle d'asile, et, en dehors, avec cours particulières, les cuisines et dépendances, les bains, la pompe à feu, les buchers, etc.

L'ensemble de ce projet a paru à la commission bien conçu, tant pour le plan que pour les élévations, qui quoique simples offrent un aspect de grandeur et de confortable très-satisfaisant. On voit dans l'exposé de l'auteur qu'il a bien compris les besoins et les avantages d'un pareil établissement. Il est seulement à regretter que la salle d'asile et la crèche, placées dans les angles de la cour, soient séparées de leurs préaux et de leurs cours par un escalier desservant les étages supérieurs. Les appartements destinés aux familles répondent à peu près aux conditions du programme, en ce qui regarde le cube d'air exigé.

L'auteur évalue approximativement la dépense de son projet à 745,000 fr. et le revenu à 55,000 fr.; mais la dépense est évidemment exagérée comme on le verra plus loin. Quant aux prix de loyer ils sont portés beaucoup trop haut, et le calcul du revenu comprend d'ailleurs la location de divers services généraux, qui devraient être gratuits ou du moins compris dans le loyer.

Le projet n° 4 est estimé 1,166,000 fr. non compris le terrain, et le revenu n'est porté qu'à 19,000 fr., ce qui fait un intérêt de moins de 2 p. 0/0. On voit que l'auteur est peu entré dans l'esprit et les conditions du programme. Cependant il faut reconnaître que ce projet a été consciencieusement étudié, que les dessins et le devis sont très-soignés, et que l'élévation du prix a seule empêché d'en faire un examen plus détaillé.

Le projet n° 8 rentre assez dans les conditions du programme, quant à la disposition de son plan, sauf dans quelques parties des services généraux. Les constructions principales forment un rectangle autour d'une vaste cour; une galerie de 5 mètres de largeur règne tout le long et dessert chaque appartement; les façades sont simples mais convenables. La surface du terrain occupé est de 32,000 mètres. L'auteur évalue la dépense totale à 900,000 fr. et le revenu à 62,000 fr., mais ce revenu devrait être diminué de sommes qui y figurent à tort, pour rendement des cabinets de bain et pour location de magasins.

Le projet n° 10 présente un ensemble assez satisfaisant. Cependant l'auteur s'est un peu écarté du programme pour la crèche et la salle d'asile, en la rejetant au fond de la cour. Il est aussi à regretter qu'une partie des services d'administration ne soient pas placés dans le bâtiment sur la voie publique. Le devis s'élève à 625,000 fr., non compris le terrain dont la surface est de 20,000 mètres. Cette dépense est trop élevée pour que les résultats financiers de l'entreprise soient avantageux.

Le projet n° 11 réunit à son rez-de-chaussée un grand nombre des bonnes conditions demandées par le programme. La porterie, la crèche, l'asile sont bien disposés; les services généraux sont convenables et en rapport avec l'importance de l'établissement. Cependant la bibliothèque, la lingerie, les caves paraissent omises. — Les trois étages supérieurs destinés aux logements ne sont desservis que par deux escaliers, placés au centre des corps de bâtiments à droite et à gauche de la cour principale, et les accès aux logements ont lieu par de longs corridors qui règnent au centre des quatre corps de bâtiment entourant la cour. Cette disposition n'est pas convenable, et il paraît indispensable d'avoir un plus grand nombre d'escaliers moins importants. Une grande difficulté semble aussi devoir résulter des éviers communs, disposés à chaque étage, et de l'éloignement des latrines placées derrière les deux grands escaliers.

L'autorité désigne pour l'emplacement de son projet un terrain situé à l'extrémité nord de la place rive droite de Pont-Rousseau. Il évalue la dépense à 270,000 fr., somme qui paraît être au-dessous de la réalité; mais aussi le revenu porté à 16,000 fr., pourrait être augmenté.

Parmi les cinq projets que nous venons d'analyser, deux ont plus particulièrement fixé l'attention de la commission; ce sont les n° 2 et 11 qui rentrent davantage dans l'esprit du programme, sous le rapport des convenances de l'ensemble du plan, et sous le rapport financier.

Le n° 2 occupe 20,000 mètres carrés, dont 4,135 pour les constructions; les divers étages présentent une surface de 11,443 mètres qui, estimés à 30 fr., prix moyen, donnent une dépense de 343,290 fr.

Le n° 11 occupe également un terrain de 20,000 mètres carrés, dont 3990 mètres pour les constructions. Les divers étages ont une surface totale de 11,591 mètres carrés, sur lesquels 11,041 doivent être estimés au même prix moyen de 30 fr., ci 331,230 et 550 mètres en constructions légères, à 15 francs, ci 8,250 } 350,480

On voit que ces deux projets diffèrent très-peu l'un de l'autre, pour les surfaces occupées et pour la dépense; mais le style d'élégante simplicité du n° 2, et la bonne ordonnance de son plan, ont décidé la commission à lui donner la préférence.

En résumé, la commission a été d'avis d'accorder la 1^{re} médaille au n° 2, la 2^e au n° 11, la 3^e au n° 10 et deux mentions aux n° 4 et 8.

Cette proposition a été adoptée, et l'Institut vient en effet de décerner :

Une 1^{re} médaille à M. Huclon, architecte, rue Notre-Dame-de-Nazareth, à Paris.

Une 2^e médaille à M. Trotreau, architecte à Nantes.

Une 3^e médaille à M. E. Didier, architecte à Saint-Lô (Manche).

Deux mentions honorables à MM. Morel, architecte à Lille, et Genée, architecte, rue de Sévres, à Paris.

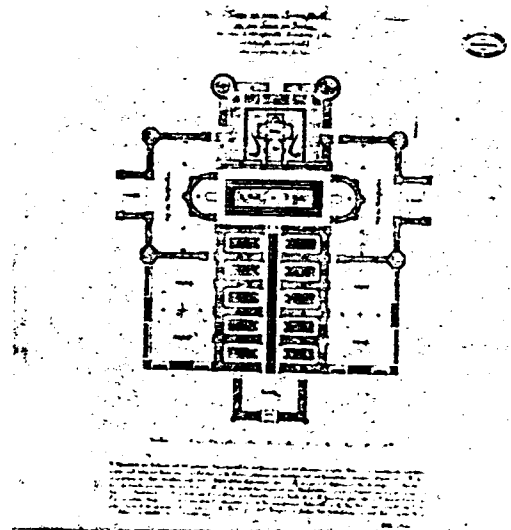
Les résultats du concours, que nous venons d'analyser, ont été très-satisfaisants, et l'Institut doit se féliciter d'avoir appelé l'attention sur cet important problème. Il remercie bien vivement tous les architectes qui se sont empressés de répondre à son appel, et lui ont apporté, dans un intérêt social, le tribut de leurs talents et de leur zèle.

Mais le but de ce concours n'était pas de provoquer uniquement une étude théorique de la question; il s'agissait, dans l'esprit des auteurs du programme, d'arriver à une réalisation. Aussi, lorsque les plans fournis eurent été exposés publiquement dans la Bibliothèque de la ville, des tentatives furent faites dans ce sens. Pour arriver plus facilement à former une société et à réunir les fonds nécessaires, on songea à mettre l'entreprise sous les auspices de l'administration municipale, et à demander au conseil la garantie d'un minimum d'intérêt. Une proposition formelle fut déposée par un des conseillers de la commune dans la séance du 26 juin 1849. Elle était ainsi conçue : « Une garantie de 5 p. 0/0 d'intérêt sera accordée par la commune de Nantes à l'entreprise de fondation de la première cité ouvrière dans cette ville de , pour loger 500 personnes au moins. Cette garantie aura cours pour 15 années, et s'appliquera à un capital qui ne pourra dépasser 200 à 250,000 fr. Les plans, statuts et bases de l'entreprise, devront être soumis à l'approbation du conseil, qui se réserve en outre d'intervenir dans la surveillance de l'administration de l'entreprise. »

Le conseil mu par un sentiment de défiance exagérée et obéissant à son antipathie bien connue pour les idées nouvelles, repoussa le projet comme entaché de socialisme, et comme pouvant présenter quelques inconvénients au point de vue politique et moral. On dut alors renoncer provisoirement à l'idée de former une société financière et attendre des circonstances meilleures.

Extrait de l'article de Victor Mangin. Le National de l'Ouest 11 Juin 1850.

1. W. Stier, Schizzo per una *Armenstadt* fuori le mura di Berlino per 5.800 abitanti, marzo 1848; Plansammlung, T.U.B. Bibliothek, inv. n. 7255.



C'est un projet similaire qui est présenté par H. FRANK (in *Le Macchine imperfette*, Roma 1980): ARMENSTADT, une ville pour les pauvres de Wilhem STIER.

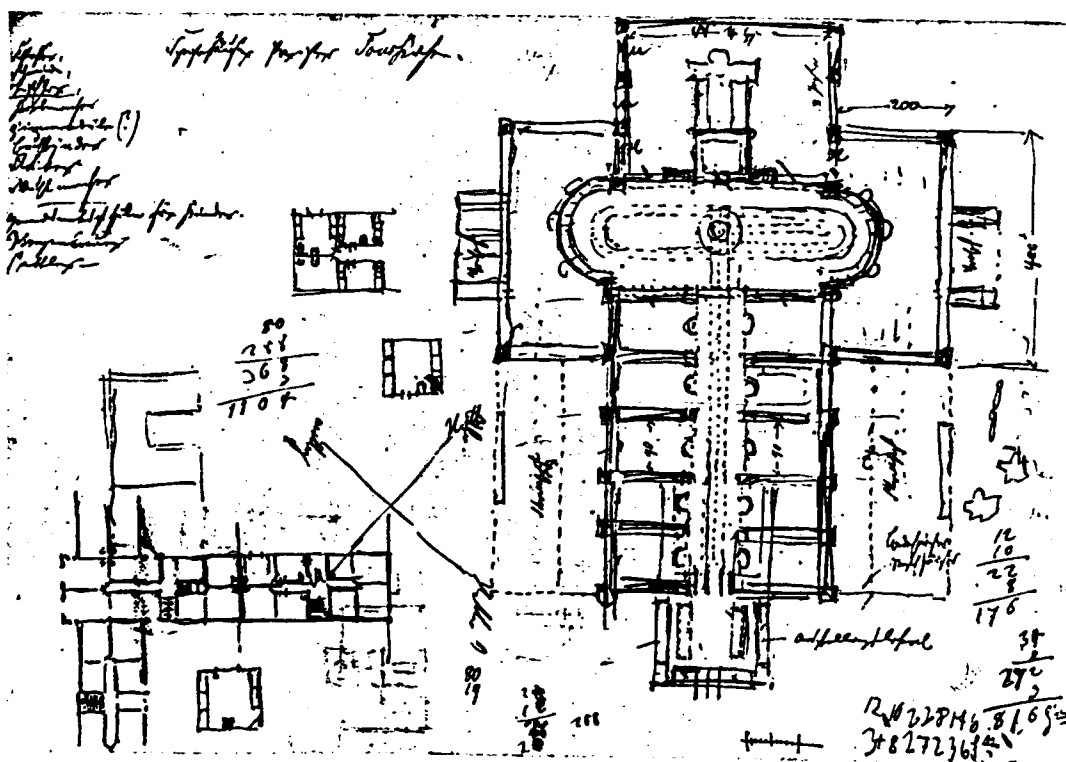
A Berlin, en Mars 1848, "cela représente la tentative, intellectuelle et rapidement faite, en termes architectoniques, d'un artiste architecte qui cherche à donner avec ses propres moyens une réponse aux problèmes de son temps".

Cette cité pour 5 800 habitants, pour chômeurs, est située hors de Berlin sur un terrain de vingt hectares. Pour y entrer, il n'y a qu'une porte, située sur l'axe principal; la position centrale est occupée par

l'édifice qui regroupe toute la structure communautaire, la direction, le réfectoire, les commerces, la laverie, les bains, l'étable...

"La place située au point de rencontre des axes qui donnent la structure du plan, représente un lieu idéal respectivement aux constructions d'habitation, elle doit unir spatialement le lieu d'habitation avec la structure publique comme l'église, l'école, l'hôpital, l'hospice."

2. W. Stier, ipotesi di progetto per la *Armenstadt*, 1848; Plansammlung, T.U.B. Bibliothek, inv. provv. n. 11 M 780.



1850 **LEGISLATION LOCALE***Cités Ouvrières*

*Extrait des Registres de la Mairie.
Séance du Conseil Municipal Du 3 juillet
1849 Présidée par M. Er. Colombel, Maire.
M. Daniel Lacombe, rapporteur de la Commission
à laquelle avait été renvoyé l'examen de la proposition de M.
Chérot, donne lecture d'un rapport dans lequel sont énumérées avec
sous les opinions qui se sont produites dans la Commission, soit pour
soit contre la création de cités ou maisons ouvrières.*

ARCHIVES

Le débat sur la question du logement agite le Conseil Municipal de Nantes ; un premier rapport fait par M. CHEROT (membre de l'Institut Démocratique Départemental) présente le projet, qui est largement contesté par les conseillers municipaux.

"En l'absence de renseignements précis, ils se garderont de voter de confiance une garantie d'intérêts, pour fonder un établissement d'une réussite au moins problématique, mais qui, à coup sûr, imposerait à la ville une comptabilité hérissee d'embarras et de difficultés.

Et d'ailleurs, dans un siècle où l'on a proclamé la liberté, l'égalité et la fraternité, les bons ouvriers, les ouvriers laborieux et économes, voudraient-ils s'astreindre à demeurer dans un quartier séparé, ainsi que les juifs étaient contraints de le faire au Moyen Age, ne trouveraient-ils pas plus d'avantages à demeurer auprès du chef d'atelier qui les emploie et à les considérer comme faisant partie d'une famille industrielle, au bien-être de laquelle ils s'intéressent mutuellement.

Dans les temps difficiles, quand le chômage ou l'excessive cherté des vivres rendent la vie si dure aux travailleurs, la réunion d'un grand nombre d'ouvriers dans un même local ne serait-elle pas une cause d'inquiétude pour la cité, et dans tous les temps, la jeune famille de l'ouvrier serait-elle suffisamment protégée contre les séductions et l'entraînement du mauvais exemple. Sans doute, il y a beaucoup à faire pour améliorer le sort de l'ouvrier, tant sous le rapport moral que sous le rapport matériel, et à Nantes, le Conseil Municipal et l'Administration municipale doivent vouloir ne pas faillir à la tâche qui leur est imposée".

En définitive, la résolution adoptée par le Conseil Municipal paraît très pâle à côté du projet :

"Le Conseil Municipal donne son adhésion entière et toutes ses sympathies à tout projet qui aura pour but et pour résultat d'améliorer le logement des classes laborieuses. En conséquence, il invite vivement ses concitoyens à lui présenter dans le plus bref délai des études qui seront soumises à une commission après le rapport de laquelle le Conseil statuera sur l'adoption du projet et sur la prime d'encouragement à donner s'il y a lieu".

Mais, la déclaration du Conseil Municipal devait se révéler notoirement insuffisante, vu l'ampleur de l'insalubrité.... Et l'architecte voyer en chef, DRIOLLET, présenta un exposé le 21 Août 1849.

Amélioration des logements d'ouvriers et d'indigents. Etude pratique sur la possibilité d'arriver promptement à l'amélioration des logements d'ouvriers et d'indigents et son application à la ville de Nantes.

Le but de DRIOLLET est de faire voter un arrêté municipal, qui pourrait pallier à la spontanéité mise à l'honneur au Conseil Municipal mais qui n'est pas particulièrement efficace.

"C'est que, en effet, le remède, pour être efficace, devrait être énergique ; que son application toucherait des intérêts sacrés, d'où il résulte que sans le concours de lois spéciales, cette application ne devant être que spontanée, serait trop longue pour qu'on en puisse ressentir les salutaires effets".

Dans sa présentation générale, DRIOLLET fait référence, aux mêmes expériences que Victor MANGIN, c'est l'Angleterre, la Belgique et la Prusse, mais c'est alors pour dire qu'on ne doit pas copier ces modèles. DRIOLLET précise cependant qu'en France, le vide législatif est un grand handicap. Pour DRIOLLET, ce qui fut décisif, est la commission de la Société Académique promue par MELLINET qui étudia *"la construction de logements salubres, commodes et à bon marché pour les ouvriers".*

Puis il détermine rapidement les causes d'insalubrité : inondations, manque d'aération, humidité, vétusté des immeubles, absence d'évier ou de latrines. Il ajoute :

"Qui doit être regardé comme responsable de ces causes d'insalubrité ?

Ces causes une fois connues, il est facile de comprendre que la voirie, la propriété et l'habitant même, ont leur part de solidarité dans ce fâcheux état de choses".

En arrivant à la détermination des solutions nécessaires, DRIOLLET écarte rapidement la solution de *"construction de quartiers nouveaux"*.

"Nous ne craignons pas, tout d'abord, de blâmer avec la plus grande conviction ce mode d'opération, soit qu'il ait lieu sous la dénomination de cités ouvrières, soit sous celle de nouveaux quartiers."

En effet, le but, à notre avis, sera manqué en partie du moins, par de semblables opérations car l'ouvrier devra se déplacer du centre industriel, où sont presque tous agglomérés les logements actuels ; il devra quitter le quartier qui, souvent, l'a vu naître, où se trouve sa famille, pour aller peut-être bien loin de son travail journalier, chercher un logement plus commode, il est vrai, mais qu'il n'habitera, la plupart du temps, que quelques heures."

Mais plus que le refus de séparations des fonctions et le déracinement des habitants, la préoccupation de DRIOLLET c'est d'éviter les pertes occasionnées aux propriétaires et les conséquences qui s'en suivent : manque d'entretien, augmentation de l'insalubrité, hausse des loyers donc continuation de l'occupation ; il évoque encore l'augmentation des charges pour les communes qui vivent de la construction de nouveaux quartiers. Alors que, la reconstruction des vieux quartiers avec le soutien des habitants contribuera à *"l'embellissement de la ville et à son assainissement général ; car en quarante ans au plus, toutes ces rues pourront être alignées à la largeur arrêtée à son plan général."*

Après les solutions, DRIOLLET aborde le côté des moyens à prendre, qui "malgré tout notre respect pour la propriété", doivent être d'ordre législatif. Mais surtout, il se réfère au comte Armand de Melun qui à la même époque faisait campagne pour la loi du 13 Avril 1850 et résume brièvement les trois axes développés dans la loi :

"une suite de mesures que nous avons rêvées et qui permettraient :

- 1/ - de constater officiellement l'insalubrité des maisons.
- 2/ - d'en prohiber légalement l'habitation, quand le mal serait reconnu sans remède.
- 3/ - d'en prescrire la restauration, quand le remède serait possible."

Le débat sur le logement ouvrier est donc de même nature à Paris qu'à Nantes et à Nantes les solutions que propose DRIOLLET sont de deux ordres :

- les opérations isolées favorisées par les primes proposées par la Municipalité.
- les opérations par voie de compagnie de propriétaires. Les exemples cités sont le quartier du Marchix et celui du roi Baco (Hermitage), deux quartiers déjà mentionnés par GUEPIN et qui resteront d'actualité jusqu'en 1930 pour le quartier du roi Baco où l'opération sera menée par l'Office Public d'Habitations Bon Marché (H.B.M) et jusqu'après la deuxième guerre mondiale pour le Marchix.



En dernière partie, conclusions, voies et moyens, DRIOLLET propose la constitution d'une commission d'enquête, la possibilité d'attribution de primes, l'adoption d'un arrêté municipal.

Dans ce projet qui sera presque intégralement repris, il y a définition de ce que doit être le logement pour ouvriers.

"Pour plus de solidité et pour que chaque chambre, du consentement, toutefois du propriétaire pût être acquise séparément par chaque occupant, elle devrait être formée par des gros murs ou parpaings, à l'exclusion de cloisons légères, comme moyens de clôture; elle serait carrelée et plafonnée en plâtre.

Elle devrait avoir suivant nous et sauf avis du conseil de salubrité, au moins 25 m. de surface et 3 m. de hauteur.

Elle devrait être éclairée directement, au moins par une croisée de 1,25 m. de largeur sur deux mètres de hauteur, et elle aurait une cheminée solidement établie.

Chaque chambre devrait se dégager sur un corridor large, clair et bien aéré, dans lequel serait établi un ou deux évier pour le service de toutes les chambres et disposé de manière à ne pas laisser pénétrer d'odeur ;

Des latrines communes seraient pratiquées à chaque étage, l'air direct et passant. L'escalier devrait être d'un très facile accès, même pour les enfants ;

Chaque chambre devrait, en outre, avoir la jouissance commune d'une cour, autant que possible plantée. Cette cour, largement aérée, devrait être entourée, au moins de ruisseaux pavés, pour facile écoulement des eaux ;

Chaque chambre devrait même avoir la jouissance d'un puits et d'un hangar bien ventilé et bien clair, placé dans la cour, pour servir de séchoir, de buanderie et même d'abri pour les enfants, qui pourraient s'y réfugier et éviter ainsi un séjour dangereux sur la voie publique ;

Chaque propriété, reconstruite dans ces conditions, devrait, en outre, être bien distincte, et ne devrait pas composer plus d'une quinzaine de chambres, pour que la propreté pût facilement s'y entretenir.

L'arrêté du 20 Janvier 1850, reprendra en grande partie les propositions de DRIOLLET. Le préambule fait allusion au "cruel fléau qui vient encore à Nantes d'affliger tant de familles", c'est-à-dire le choléra. Mais l'arrêté ressemble plus à un ensemble de vœux pieux où l'incitation à la reconstruction se fait par l'attribution de primes au propriétaire. L'article 4 précise la notion de salubrité, reprenant les points développés par DRIOLLET pour la superficie., il définit la densité :

"Le logement d'une famille de deux personnes, père et mère, et de deux enfants au moins"..., le tout dans 25 m²...

L'article 6 souligne que la prime ne sera accordée qu'en cas de reconstruction "sur l'emplacement même et en remplacement des anciennes maisons".

L'article 11 précise la composition de la commission proposée par DRIOLLET : un médecin, un pharmacien ou chimiste, un architecte.

Mais il est à noter que nulle part il n'est prévu de sanctions, d'obligations à améliorer les logements des ouvriers et que les articles supprimés auraient pu donner une autre dimension à l'arrêté ; l'un concernait la limitation du loyer dans les logements primes, un autre demandait que le propriétaire du logement primé prenne un engagement moral pour en faciliter l'accession à l'ouvrier occupant.

MAIRIE DE LA VILLE DE NANTES.

RECONSTRUCTION

DE

Logements d'Ouvriers



ARRÊTÉ

Concernant la reconstruction de logements salubres pour les ouvriers, et pour l'amélioration de ceux qui sont de nature à être conservés.

NOUS, MAIRE DE LA VILLE DE NANTES, CHEVALIER DE LA LÉGION-D'HONNEUR,

Vu la loi du 14 décembre 1789;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 3 juillet 1849;

Considérant, qu'à défaut de législation spéciale, il est de notre devoir, dans l'étendue de nos pouvoirs et des ressources communales, de prendre l'initiative d'une réforme concernant les logements habituellement destinés aux ouvriers peu aisés et aux personnes nécessiteuses;

Considérant que le cruel fléau qui vient encore, à Nantes, d'affliger tant de familles, a particulièrement sévi dans les habitations insalubres dont il a décimé la population;

Considérant que l'administration ne saurait rester indifférente à une semblable calamité et qu'il convient, dès à présent, d'appliquer les ressources que le Conseil Municipal, sur notre demande, a mises à notre disposition, pour encourager, autant que possible, soit la construction de logements salubres destinés spécialement aux ouvriers et aux personnes indigentes, soit l'amélioration, dans le même but, des logements actuels, lorsqu'ils ne seront reconnus susceptibles;

Considérant qu'il est de notre devoir d'une bonne administration de chercher à déplacer le moins possible, les intérêts existants, et que, dans ce but, ainsi que dans celui d'assainissement général de la ville, il est préférable d'améliorer les vieux quartiers par la reconstruction successive des maisons insalubres, plutôt que de créer, pour le même usage, des quartiers nouveaux;

Considérant que la Commune, ne faisant des sacrifices, dans l'intérêt sérieux qui nous occupe, ne doit pas, néanmoins, fournir un appât à la spéculation du moment, mais assurer la durée de l'œuvre, qu'elle entreprend, et qu'il importe alors de clairement définir les conditions de sa participation financière;

AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS CE QUI SUIT :

ARTICLE PREMIER.

Un appel est fait aux propriétaires de maisons insalubres occupées par les ouvriers et personnes peu aisées, pour la reconstruction de leurs maisons, dans de bonnes conditions de salubrité, ou leur restauration, lorsqu'elle sera possible, dans les mêmes conditions.

ART. 2.

Pour les constructions neuves, une prime pourra être accordée par chaque chambre spécialement destinée aux logements d'ouvriers ou personnes peu aisées.

ART. 3.

Des primes proportionnées à l'importance des travaux à entreprendre pourront également être données pour l'amélioration des logements existants et occupés par les ouvriers, lorsqu'ils rempliront les conditions voulues.

ART. 4.

Toute chambre, pour concourir aux primes, devra être à cheminée, et pouvoir assurer, en raison de sa dimension, dans de bonnes conditions d'hygiène, le logement d'une famille de deux personnes, père et mère, et de deux enfants au moins.

En outre, dans la maison, il devra exister des latrines à chaque étage et un évier bien ventilé; l'escalier devra être commode même pour les enfants; les cours, ou avant des chambres, devront être bien aérés et disposées de telle sorte qu'elles ne puissent pas craindre, en cas de construction, de perdre leur air et leur jour. Elles devront être pavées.

ART. 5.

Les reconstructions en général, devront être telles que le bon entretien, sous le rapport de la solidité et de la grande propreté, en soit possible à très peu de frais; en conséquence, les nouvelles maisons à établir ne devront pas comporter un trop grand nombre de chambres.

ART. 6.

Les maisons d'ouvriers ne pourront recevoir des primes qu'autant qu'elles seront reconstruites sur l'emplacement même et en remplacement des anciennes maisons, lorsque l'insalubrité de ces dernières aura été régulièrement constatée.

ART. 7.

Toute maison ayant reçu une prime de reconstruction,

ne pourra réclamer une autre indemnité, en cas de reculement à l'alignement.

ART. 8.

Toute propriété ancienne, pour être apte à recevoir la prime, devra préalablement être reconnue de bonne construction, à l'alignement du plan de la ville ou pouvoir s'y porter sans nuire aux conditions imposées pour l'habitation, le report à l'alignement étant la conséquence obligée de l'obtention de la prime.

ART. 9.

Tout propriétaire recevant une prime, contractera avec l'Administration Municipale l'engagement d'assigner à sa propriété la destination spéciale qui l'aura motivée. Dans le cas où, ultérieurement, il voudrait changer cette destination, il sera toujours libre de le faire, mais il devra alors rembourser la prime qu'il aura reçue et qui pourrait, dans ce cas, être affectée à une autre propriété de même usage.

ART. 10.

Chaque propriétaire, ayant reçu une prime, devra également justifier, quand l'Administration le jugera convenable, que sa propriété n'a pas changé de destination depuis l'obtention de la prime.

ART. 11.

Une commission composée d'un médecin, d'un pharmacien ou chimiste et d'un architecte, sera nommée par nous pour examen préalable des projets de reconstruction et restauration de maisons d'ouvriers qui nous seront adressés; cette commission examinera si les projets présentés remplissent complètement le but qu'on se propose.

Dans les cas graves, elle pourra se faire assister par l'assistance du Conseil central de salubrité.

ART. 12.

La Commission d'examen siégera tous les trois mois, toutes semaines avant la session du Conseil Municipal.

Sur le rapport favorable qui pourrait être dressé par elle, de tel ou tel projet, une proposition de prime sera alors faite par nous audit Conseil qui statuera.

ART. 13.

Pour assurer administrativement l'accomplissement de ces formalités, au moins six mois avant chaque session du Conseil, les propriétaires qui désireraient obtenir des primes, soit pour reconstruction, soit pour simple amélioration de logements, devront adresser, au bureau des Travaux publics de notre Mairie, sur une échelle de 0 m. 01 cent. pour mètre, des plans, coupes et élévations parfaitement arrêtés des constructions qu'ils désirent entreprendre, de plus, un plan général de l'édifice propriété et de ses abords, sur une échelle de 0 m. 005 millimètres.

Tous ces plans devront être cotés et accompagnés de devis explicatifs et estimatifs propres à faire juger le projet, sous toutes ses parties.

Tout projet incomplet ne sera pas admis à l'examen de la commission.

ART. 14.

Les postulants devront, avant la construction, modifier leurs plans s'il y a lieu, suivant les indications qui seront réclamées par la commission.

ART. 15.

Pendant la construction, ces maisons seront l'objet d'une surveillance toute spéciale des Agents de la voirie, sous le rapport de la bonne exécution, et la prime ne sera accordée qu'après l'achèvement total, sur un certificat de l'Architecte-Voyer en chef, constatant que les plans soumis et approuvés ont été fidèlement suivis, et indiquant de plus, le nombre des chambres qui sont de nature à recevoir la prime.

En Mairie, à Nantes, le vingt janvier mil huit cent cinquante.

LE MAIRE,

EV. COLOMBEL.

Nantes, imp. du Commerce, V. Mancin.

Conté le 12.11

22 nov. 1850

COMMISSION DES LOGEMENTS INSALUBRES

24 Rapport N° 50 — 1° Arrondissement.

Maison située rue du Marché

N° 5.

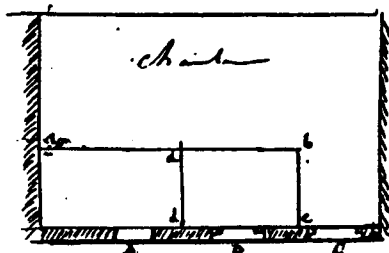
Propriétaire, M^r Richer

demeurant au Jellierin.



La chambre du rez de chaussée occupée par les époux Martin est humide mal aérée et très insalubre.

Elle offre la disposition représentée par le croquis ci joint.



a, b, c, cloison angulaire en planch.
c. entrée de la chambre
B porte actuelle de l'escalier
A fenêtre

La commission propose d'assainir cette chambre en relevant la portion de cloison d, b, c ; transformant en fenêtre la porte actuelle B et faisant de la fenêtre A une porte d'escalier.

L'escalier ^{actuel} est de cette manière contenu dans la loge a, d, d.
Il y aurait également lieu de faire un blanchissage à la chaux.
La commission juge que ces modifications sont indispensables pour l'assainissement de cette chambre.

Le Secrétaire
AB Robine

Martin le 22 novembre 1850

Le Vice président
Albany

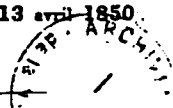
Application de la loi de 1850

76° 147

VILLE DE NANTES.

ASSAINISSEMENT DES LOGEMENTS INSALUBRES.

(Exécution de la loi du 13 avril 1850)



La loi de 1850 est appliquée ; immédiatement, une commission des logements insalubres est nommée. En 1853, un rapport de la Société des Architectes évalue la norme minimum du logement (superficie : 20 m², hauteur sous plafond : 2,80 m, avec une croisée de 1,20 x 1,70 m et une cheminée). La solution mise en avant comme la plus efficace "pour arriver à l'assainissement de la propriété, à l'amélioration des logements de la classe ouvrière et enfin à l'embellissement de la ville" est le percement de rues larges.

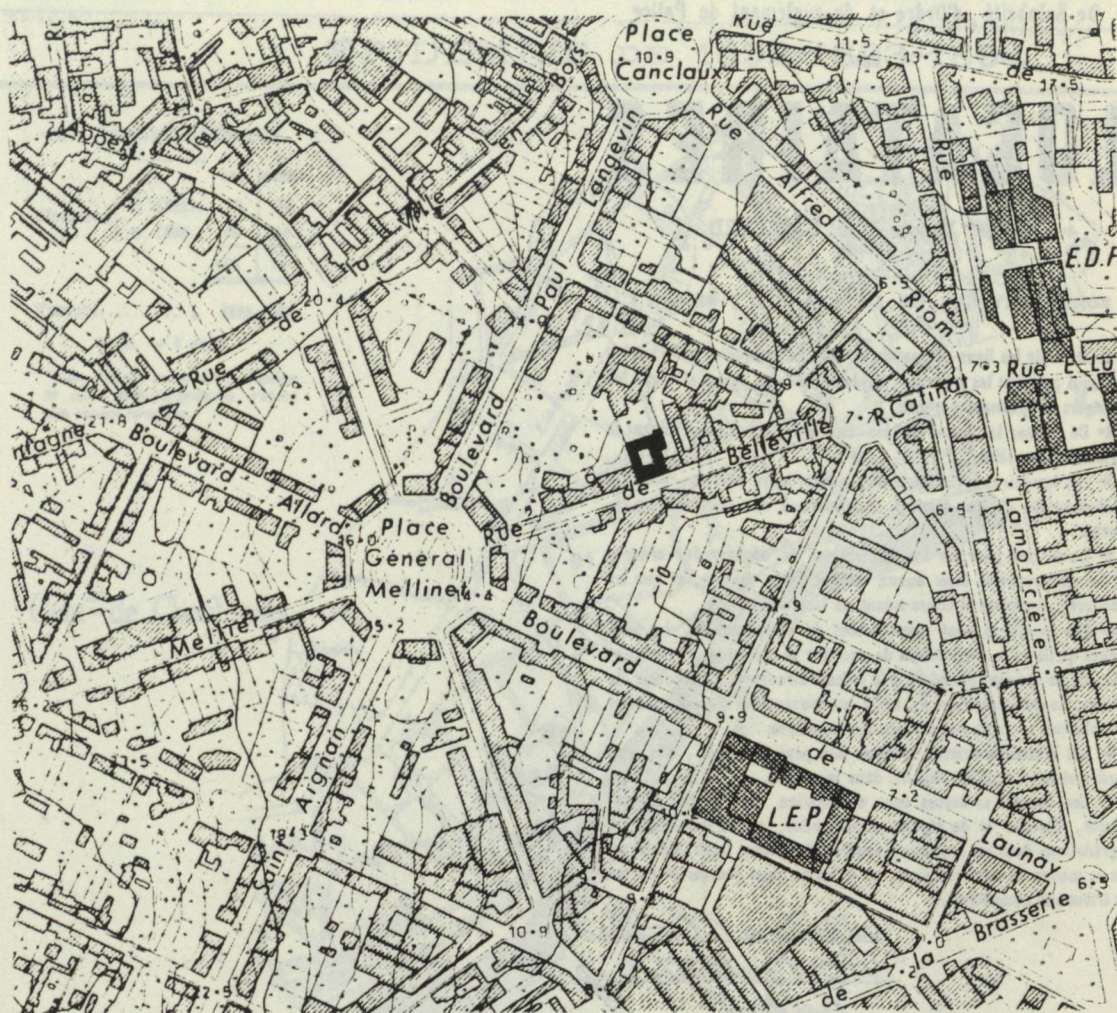
Un rapport de 1858 précise que près de mille enquêtes ont été menées. Les causes de l'insalubrité le plus souvent relevées sont : "le manque d'eau et de lumière, l'excès d'humidité, la malpropreté des occupants, le voisinage de foyers permanents d'infections et d'exhalaisons délétères". Les remèdes proposés prenaient trois formes : "l'établissement de cloisons, le percement d'ouvertures, l'assainissement", mais le rapport souligne l'impuissance pécuniaire générale des propriétaires qui sont donc dans l'incapacité de procéder à des améliorations. Les quartiers les plus sensibles sont ceux du Marchix et des Hauts Pavés, du Roi Baco et de l'Hermitage ainsi que les quais de l'Erdre.

Dans la seconde moitié du XIX^e siècle, le secteur industriel se développe à Nantes, autour de deux nouvelles activités : les conserveries et la fabrication de machines à vapeur qui viennent relayer les filatures ou les tanneries qui se restructurent pour rester concurrentielles.

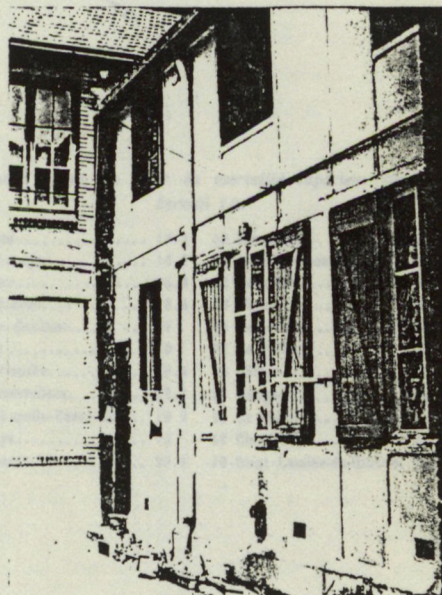
Géographiquement, Nantes se développe sur l'île de la Madeleine et à l'ouest, autour de la Place Mellinet jusqu'à Chantenay. A Chantenay, la main d'œuvre venue de Bretagne, rapprochée par le chemin de fer, se concentre, et la solution à la crise du logement passe par une sur-densification (occupation des caves, construction, dans les cours, de baraques de bois à étages). Les enquêtes menées se concluent souvent par une déclaration d'inhabitabilité ; il est à souligner que beaucoup de ces logements sont occupés par des femmes seules, frange inférieure du prolétariat. De plus, souvent, les propriétaires répondent aux injonctions de la commission en déclarant qu'ils vont cesser de louer ces logements, ce qui réduirait d'autant le marché de la location.

La structure de la propriété dans les nouveaux quartiers serait à étudier précisément. Les réalisations dans le quartier de l'Entrepôt, près de la Place Mellinet, semblent exemplaires d'une rentabilisation maximum. La rue de La rue de Belleville, par exemple, est restée privée jusqu'en 1849 et, derrière les immeubles sur rues, construits dans la deuxième moitié du XIX^e siècle, les cours étaient remplies de logements construits en armatures bois, remplissage briques, et destinés à une population plus modeste.





rue de Belleville



LES

LOCATAIRESDe M^{me} Veuve RÉMI GAILLARD

SONT PRÉVENUS DE CE QUI SUIT, SAVOIR :

1^o De tenir les lieux d'aisance en état de propreté, de n'y rien jeter qui puissent les obstruer, et de fermer les portes afin que les étrangers ne puissent y entrer.

2^o De fermer les portes d'allées aux heures voulues, suivant le règlement de police.

3^o Les locataires ayant des clefs, suivant leurs besoins, pour les lieux et portes d'allées devront se conformer aux deux articles ci-dessus.

4^o De ne rien jeter par les fenêtres, ni de déposer des ordures ou des malpropretés dans aucun endroit de la maison, et que les escaliers, corridors et cours soient en état de propreté.

5^o Les locataires sont responsables de leurs enfants, des personnes qu'ils sont susceptibles de recevoir et des gens à leur service, ils ne doivent pas souffrir d'enfants étrangers à parcourir la maison, ce qui occasionne du bruit et souvent des dégradations qui retomberont toujours aux charges des locataires.

6^o Les locataires devront vivre en bon père de famille, afin que l'ordre et la tranquillité règnent dans la maison.

7^o Les articles ci-dessus sont d'obligation dans le but de salubrité, d'ordre et de règlement de police, afin d'empêcher les dégradations dont les locataires voudront bien dans leurs intérêts ne pas se mettre en contravention, vu qu'ils seraient poursuivis devant les tribunaux compétents.

Bureau, Insp. de M^{me} Mangin.

*pour M^{me} Veuve R. Gaillard
M^{me} Constantine
signé M^{me} R.*

Service de la Voirie municipale. 14 Février 1883

Logements insalubres. Visite des Lieux

Diverses commissions des logements insalubres se sont succédées jusqu'à la fin du XIX^e siècle, de nombreuses épidémies ont fait régulièrement des ravages (choléra, typhoïde...) et le Conseil d'hygiène, animé par les Docteurs BERTIN et LEDUC, ont publié les études annuelles sur la situation sanitaire ; les différentes cartes qui les illustraient soulignent la concordance des points sensibles.

ÉPIDÉMIES DE 1892-1893-1894

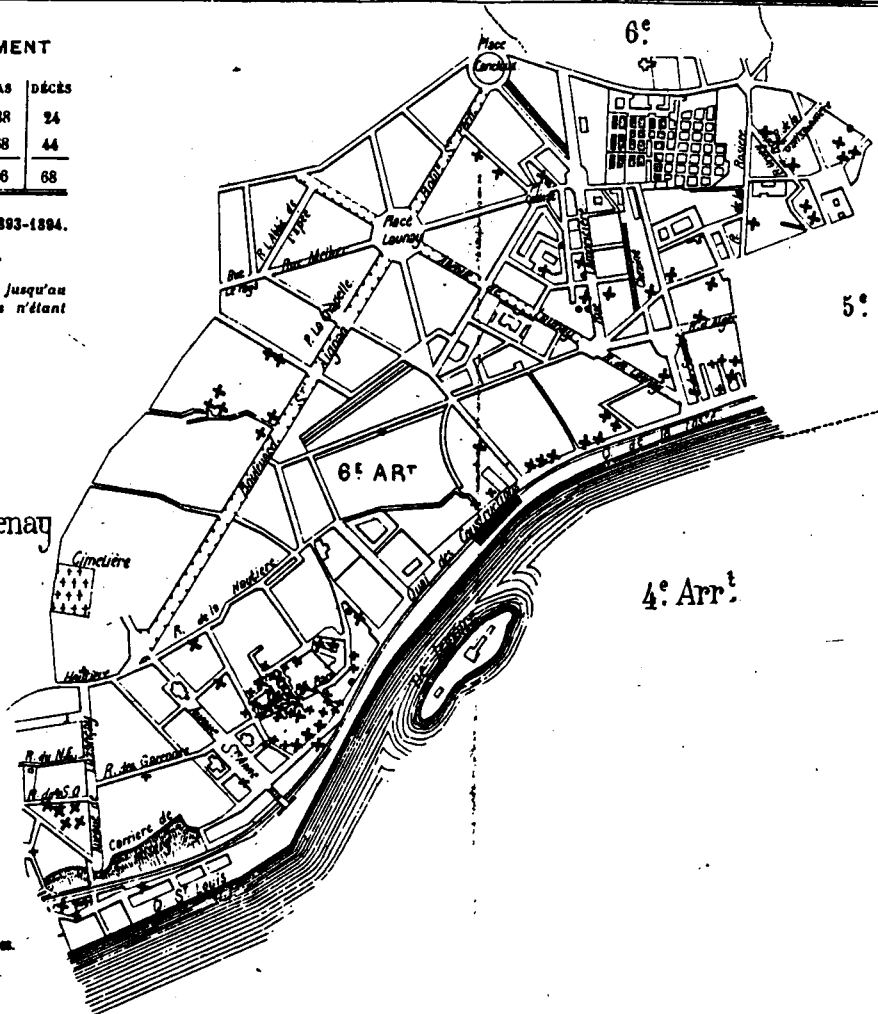
VI^e ARRONDISSEMENT

	CAS	DÉCÈS
Choléra. { + 1892..	38	24
+ 1893..	68	44
	106	68

Variole..... • 1893-1894.

9 cas. — 1 décès.

Cas relevés seulement jusqu'au
31 mars 1894. L'épidémie n'étant
pas encore terminée.

Com^{mune} de Chantenay

Échelle de 0=01 pour 100 mètres.

les enquêtes sanitaires

A cette même époque, on trouve les premières études sur la situation sanitaire du Docteur G.BERTIN, étude qui se poursuivra année par année jusqu'en 1908 et qui analyse maladie par maladie (typhoïde, choléra...), la situation à Nantes et dans les villages alentour ; un chiffre est régulièrement donné c'est celui du taux de mortalité qui place régulièrement Nantes - et surtout Chantenay - au niveau des grandes capitales.

L'enquête, pour 1898, donne le taux normal à 18 par mille ; Nantes atteint 20,72 et Chantenay 24,7. La diminution régulière du taux, est due d'après BERTIN, aux mesures sanitaires, tels l'enlèvement rapide des ordures ménagères et l'arrosage des rues.

Communes ayant un taux de mortalité supérieur au taux normal 18.

49 Gorges.....	18.2	69 Monnières.....	20.4
50 Saint-Léger.....	18.2	61 La Haie-Fouassière.....	20.5
51 Douzon.....	18.3	62 Mouillon.....	20.9
52 Lu Bignon.....	18.4	63 Nantes.....	20.72
53 Basse-Coulaine.....	19	64 Machecoul.....	21
54 Indre.....	19	65 Le Pallot.....	21.2
55 La Placette.....	19.4	66 Clisson.....	22
56 La Chevrolière.....	19.7	67 Gâtigné.....	22
57 La Chapelle-Basse-Mer.....	19.9	68 Le Boisvieux.....	22.2
58 Bouaye.....	20	69 Chantenay.....	24.7
59 Thouard.....	20.1	70 Saint-Lamine-de-Contais.....	24.9

à M. le Docteur Pallech.
FACULTÉ DE MÉDECINE DE PARIS.

THÈSE

POUR

LE DOCTORAT EN MÉDECINE

Présentée et soutenue le 1^{er} juin 1884,

Par **GEORGES BERTIN**

né à Nantes (Loire-Inférieure),

DOCTEUR EN MÉDECINE,

ancien Interne des Hôpitaux de Nantes,
Lauréat de l'École préparatoire de Médecine de Nantes.

ESSAI

SUR L'HYGIÈNE DE L'OUVRIER

AU POINT DE VUE

DE L'HABITATION, DE L'ALIMENTATION ET DU TRAVAIL.



PARIS

A. PARENT, IMPRIMEUR DE LA FACULTÉ DE MÉDECINE,

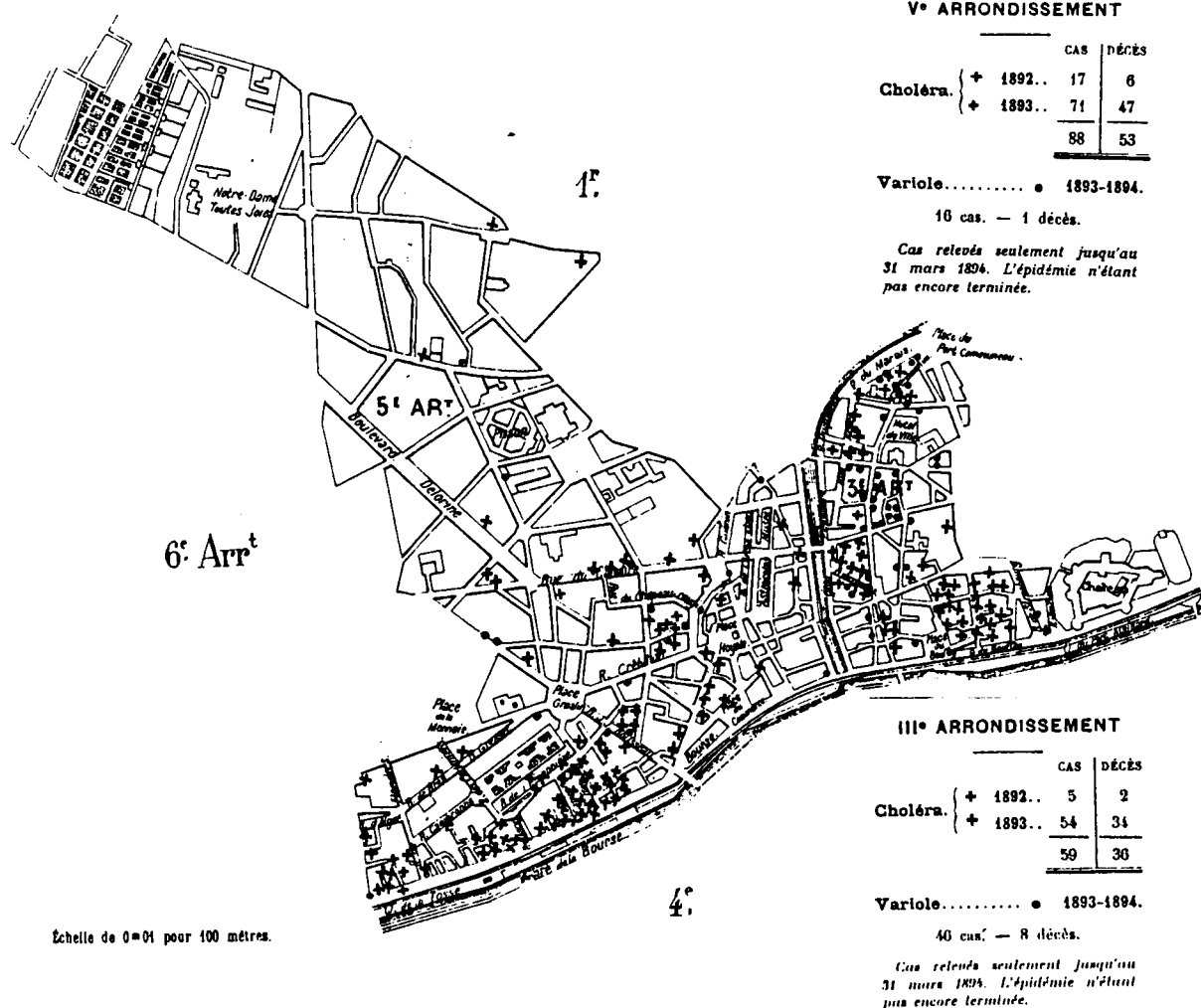
(successeur de M. ANNOU).

31, rue Monsieur-le-Prince, 31.

1884

Tableau comparatif du nombre de décès annuels, dans les principales villes de France, par mille habitants, depuis 1886
à 1898, avec le taux normal, 18 par mille habitants, observé en Angleterre dans les communes bien assainies.

Rang.	MOYENNE de 1886 à 1898.		Rang.	ANNÉE 1896.		Rang.	ANNÉE 1897.		Rang.	ANNÉE 1898.	
	Taux.			Taux.			Taux.			Taux.	
1	Rouen.....	22.16	1	Rouen.....	22.50	1	Rouen.....	22.39	1	Grenoble.....	31.68
2	Brest.....	31.30	2	La Havre.....	27.90	2	Brest.....	27.90	2	Le Havre.....	28.74
3	Le Havre.....	31.00	3	Marseille.....	26.60	3	Le Mans.....	25.97	3	Le Mans.....	28.79
4	Montpellier.....	29.99	4	Brest.....	26.20	4	Le Havre.....	25.76	4	Rouen.....	28.59
5	Marseille.....	29.39	5	Troyes.....	25.80	5	Montpellier.....	25.62	5	Brest.....	27.67
6	Rouen.....	28.97	6	Le Mans.....	25.30	6	Marseille.....	24.74	6	Béziers.....	26.77
7	Troyes.....	27.50	7	Rennes.....	25.20	7	Béziers.....	24.10	7	Baume.....	25.66
8	Toulon.....	27.50	8	Cherbourg.....	24.40	8	Rennes.....	24.10	8	Rennes.....	25.38
9	Lorient.....	27.10	9	Avignon.....	24.30	9	Troyes.....	23.44	9	Avignon.....	25.25
10	Angers.....	27.12	10	Toulon.....	23.70	10	Angers.....	23.23	10	Angers.....	25.66
11	Cherbourg.....	27.10	11	Montpellier.....	23.50	11	Lille.....	22.67	11	Toulouse.....	24.68
12	Avignon.....	27.13	12	Lorient.....	23.30	12	Lorient.....	22.58	12	Lorient.....	24.37
13	Reims.....	26.98	13	Nantes.....	22.70	13	Tours.....	22.37	13	Montpellier.....	24.26
14	Béziers.....	26.99	14	Angers.....	22.70	14	Toulouse.....	22.15	14	Cherbourg.....	24.25
15	Le Mans.....	26.82	15	Lille.....	22.50	15	Nîmes.....	22.04	15	Tours.....	23.69
16	Lille.....	26.50	16	Béziers.....	22.10	16	Nantes.....	21.34	16	Lille.....	23.28
17	Nîmes.....	25.73	17	Reims.....	21.80	17	Toulon.....	21.18	17	Marseille.....	23.21
18	Versailles.....	25.32	18	Toulouse.....	21.70	18	Avignon.....	21.26	18	Nîmes.....	22.90
19	Nîmes.....	25.17	19	Tours.....	21.60	19	Versailles.....	21.20	19	Troyes.....	22.89
20	Toulouse.....	25.14	20	Saint-Etienne.....	21.30	20	Cherbourg.....	21.07	20	Bourges.....	22.87
21	Nantes.....	24.82	21	Nîmes.....	21.00	21	Nancy.....	20.99	21	Nancy.....	22.78
22	Nancy.....	24.36	22	Nancy.....	20.90	22	Saint-Etienne.....	20.85	22	Besançon.....	22.53
23	Besançon.....	24.07	23	Orléans.....	20.60	23	Besançon.....	20.63	23	Toulon.....	22.16
24	Saint-Etienne.....	24.00	24	Bordeaux.....	20.10	24	Orléans.....	20.58	24	Orléans.....	22.05
25	Tours.....	24.00	25	Besançon.....	20.00	25	Bordeaux.....	20.56	25	Saint-Etienne.....	22.02
26	Grenoble.....	23.92	26	Ve ntilles.....	20.00	26	Reims.....	20.52	26	Dijon.....	21.85
27	Orléans.....	23.72	27	Roubaix.....	19.90	27	Nice.....	20.40	27	Versailles.....	20.88
28	Bordeaux.....	23.16	28	Paris.....	19.00	28	Grenoble.....	20.26	28	Nantes.....	20.72
29	Roubaix.....	23.12	29	Grenoble.....	18.90	29	Dijon.....	20.08	29	Lyon.....	20.18
30	Paris.....	22.58	30	Nice.....	18.70	30	Roubaix.....	19.63	30	Roubaix.....	19.70
31	Lyon.....	22.50	31	Dijon.....	18.70	31	Lyon.....	18.78	31	Paris.....	19.43
32	Dijon.....	22.16	32	Lyon.....	18.50	32	Paris.....	18.53	32	Bordeaux.....	19.17
33	Bourges.....	18.28	33	Bourges.....	17.30	33	Bourges.....	18.39			



Le Docteur BERTIN, originaire de Nantes, a manifesté très tôt son intérêt pour les conditions de vie des ouvriers dans sa thèse de 1864 : "Essai sur l'hygiène de l'ouvrier au point de vue de l'habitation, de l'alimentation et travail" -

La première partie fait état des "logements occupés par les ouvriers" en citant Tardieu, de Melun, Villermé et Blanqui, puis après avoir cerné les effets des habitations insalubres sur la santé des ouvriers, BERTIN essaie de définir les conditions exigées pour établir dans une ville des habitations salubres.

L'étude commence par une description d'un logement que BERTIN connaît bien : c'est le logement bourgeois, et ceci, tant sur le plan de la construction que sur celui du volume, de la capacité, ...

Après avoir comparé les volumes imposés par l'autorité militaire : 14 m³ par homme et par nuit en France, 20 m³ en Prusse, il en

déduit qu'il faut 10 m³ par heure et par personne, ce qui donne un volume important pour l'habitation, mais "l'ouvrier pour lequel nous écrivons, est presque toute la journée à l'atelier, il ne loge dans son habitation que pendant la nuit, c'est-à-dire une période de 8 à 10 heures. Souvent, quand il est marié, la chambre que le ménage habite est en même temps une cuisine où la femme prépare les repas et un atelier où elle se livre à divers travaux pour pouvoir participer, elle aussi aux dépenses communes. Cette condition de vie nous oblige pour ainsi dire à ne parler que de la capacité de la chambre à coucher".

La capacité idéale calculée sera de 80 m³ et donnera une pièce de 4 x 5 m. par 4 m. de hauteur. Mais BERTIN ajoute que si c'est là l'idéal, il sera le plus souvent amené à donner des conseils pour lutter contre l'insalubrité ; ces conseils sont de renouveler l'air, de chauffer, d'avoir une grande propreté, tant personnelle que pour le logement, d'avoir des cabinets aérés.

les petits logements

Morins ces enquêtes sanitaires, nous avons trace de deux enquêtes sur les conditions de logements ouvriers à la fin du XIX^e. En Août 1888, dans "la Réforme Sociale" - bulletin de la Société d'Economie Sociale et des unions de la paix sociale fondées par Frédéric LE PLAY, HEURTAUX - VARSAVAUX présente un rapport "Les petits logements à NANTES" ; il est intéressant car il nous donne à la fois une "description de l'habitation et de l'état moral des ouvriers nantais" et une idée de l'idéologie développée par F. LE PLAY

HEURTAUX-VARSAVAUX décrit d'abord les conditions générales de vie de la population ouvrière qui représentait alors 35% de la population nantaise, pour laquelle "on ne s'est pas préoccupé jusqu'ici de construire des maisons affectées spécialement à leur habitation". Puis il développe, ce qui, pour LE PLAY et ses disciples, est la meilleure solution : "le retour à la terre" : "La banlieue a quelques petites maisons d'aspect rural... Peut-être doit-on à ce mode d'habitation isolée, autant qu'à la nature du labeur quotidien, les qualités morales et familiales qui font de ces travailleurs l'élite de notre population. Quelques essais peu importants ont été tentés dans le premier canton. Plus que tout autre, il nous paraît favorable à ce genre de constructions. Aux environs du boulevard LELASSEUR particulièrement et sur la paroisse ST-FELIX, le terrain est libre et d'un prix relativement abordable. Les maisons qui pourraient y être construites auraient en outre l'avantage d'être à portée facile du centre de la ville et d'un grand nombre des principaux ateliers". Mais il insiste plus sur le logement le plus généralement développé : la maison collective de deux types :

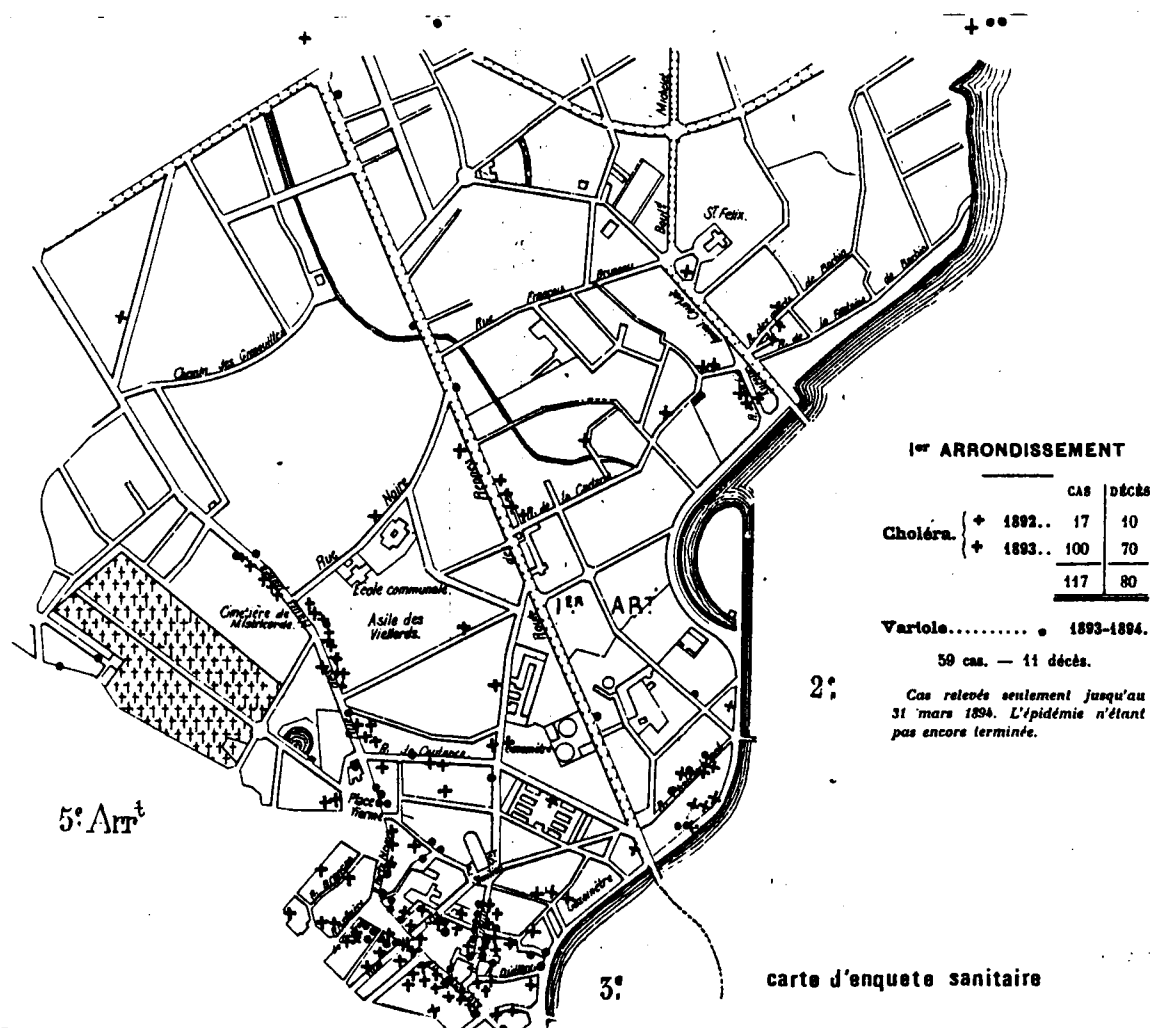
- les maisons appartenant à des petits ren-

tiers qui ne possèdent en général qu'une maison pour 12 à 15 ménages où "les plus élémentaires conditions d'hygiène sont inconnues", ce qui donne une propriété extrêmement morcelée, concentrée sur le quartier STE-ANNE.

- les maisons construites par des spéculateurs ; ce sont les "maisons-casernes", "une cour étroite formant couloir entre deux bâtiments habités par 84 ménages comprenant au moins 210 personnes". Ces maisons représentent la cible la plus importante de l' "Union pour la paix Sociale" : "L'intimité du foyer est impossible ; on ne vit pas en famille, on vit en public. Les fenêtres et les portes s'ouvrent les unes devant les autres et de longues et fréquentes conversations peuvent s'engager entre voisines. Il est superflu de signaler ce qu'une telle disposition entraîne de conséquences fâcheuses et met d'obstacles au développement de la vie familiale".

A NANTES où les garnis sont peu répandus, HEURTAUX-VARSAVAUX y lit l'intérêt porté à la propriété (au moins des meubles !). "En général l'ouvrier marié et père de famille préfère se loger dans ses meubles". Plus conformément aux prescriptions de LE PLAY, d'axer le travail sur l'observation, il décrit les conditions de vie comme les conditions sanitaires : présence de l'eau, les lieux d'aisance, l'évier ; il développe l'importance du séchoir à linge : "On devine sans peine ce que ces tièdes exhalaisons ajoutent à l'insalubrité de l'air". Mais il précise que "la commission des logements insalubres, lasse de protester en vain contre un état de choses si défectueux, a cessé de fonctionner depuis deux ans". Il développe également une étude sur les loyers, sur la mortalité et la criminalité. On y relève qu'il dénonce le retard des ouvriers qui ne veulent pas utiliser le tramway :

" Les lignes de tramway et d'omnibus sont suffisantes mais ils ne s'en servent pas", ce qui met un frein à l'étalement de la ville.



La moralisation fort compromise car "il est hors de doute qu'un logement misérable ne soit le plus sûr pourvoyeur de la buvette. Dans cette première partie de notre enquête, nous n'avons rencontré aucun intérieur propre, attrayant, où le père puisse rentrer avec plaisir pour se reposer en famille des fatigues de sa rude journée", est heureusement sauvegardée car "l'ouvrier nantais a conservé un fond de bon sens qui le fait ordinairement rester indifférent aux excitations socialistes".

Dans sa deuxième partie, HEURTAUX-VARSAVAUX décrit "des essais d'amélioration de l'habitation ouvrière à Nantes". Ces essais qui ne viendront pas de l'ouvrier "incapable d'une initiative puissante". Donc, ce sont des patrons qui prennent les initiatives les plus remarquables :

" Les cités modèles de MM.VINCENT...

Le revenu net est, d'après MM.VINCENT, de plus de 4%. Une est la reconversion des anciens ateliers de la tannerie VINCENT en 32 petits appartements ; "Chaque appartement est de deux petites pièces formant une superficie d'au moins 30m²". L'autre est une

cour de 92 ménages. Toutes deux, fort bien tenues sont étroitement surveillées par les concierges garant de la bonne moralité.

Dans un second temps, il décrit les "Actions de la spéculation" où les conditions de l'hygiène ne sont pas réunies... et où "le côté moral a été complètement délaissé. Pas de règlement, pas d'administration, et comme conséquences : le désordre, la malpropreté, l'anarchie".

Puis en dernier lieu, il annonce "ce qui reste à faire à NANTES - Conclusions et vœux". Les conclusions sont d'ordre général, se référant à l'Angleterre, la demande de création d'une société civile ou d'ordre local et pratique sur les cabinets et le paiement des loyers, les quartiers les plus touchés (Ste-Croix, St-Similien, la Fosse...), l'extension du service d'eau. Il conclut en soulignant la difficulté d'arriver à des améliorations car "on a même vu des bonnes volontés découragées par l'inertie et l'inintelligence de la clientèle ouvrière".

"La loi de 1850 est inexécutable"

En 1897, au cours d'une séance du Conseil Municipal, Charles BRUNELIERE intervient à propos d'un immeuble du quai Hoche (Ile de la Madeleine) "véritable cité ouvrière et sentine de toutes les maladies épidémiques". Le Maire répond : *"Tout ce que la sous-commission demande en ce rapport est très bien, c'est même trop bien, car il n'est pas possible d'exiger pareille dépense des petits propriétaires dont il s'agit. C'est pour cela que la loi de 1850 est considérée comme inexécutable"*. Conclusion d'un demi-siècle de législation.

A cette époque, sous l'influence de Frédéric LE PLAY, émergeait la théorie anti-urbaine. L'objectif, c'est la ville naturelle où les contradictions de classe ont disparu, dans l'équilibre de la relation triangulaire : espaces verts, habitat, travail. L'idéologie anti-urbaine, l'hégémonie de l'initiative privée et l'objectif de la réforme sociale, en rendant l'ouvrier propriétaire, ont été les trois composantes des solutions élaborées. Mais en analysant La Question du Logement, en 1887, ENGELS a souligné le peu d'intérêt des capitalistes pour cette hormis les cas d'exception dus à la situation géographique, le peu d'influence des philanthropes. ENGELS précise que *"Le Capital ne veut pas abolir la pénurie de logement; il ne reste donc que deux autres issues : l'entraide ouvrière et l'aide de l'Etat"*. Il met alors en évidence que la seule solution opérante est celle qu'il nomme HAUSSMANN, dans le cadre d'une réorganisation et d'une planification urbaine dans le cours du développement capitaliste, mais que cette solution n'aboutit qu'au DEPLACEMENT du problème.

1894

Mais en 1894, des bourgeois comme Jules SIEGFRIED, Georges RISSLER, sont à l'origine de la loi sur les H.B.M. Ils prônent l'économie sociale, et un minimum d'intervention de l'Etat pour pousser aux initiatives. Ce sont ces mêmes hommes qui ont créé en 1887 la Société Française des Habitations Bon Marché et en 1895, le Musée Social qui jouera un rôle dans la question du logement ouvrier et aussi par rapport à l'extension des villes (Voir à ce sujet le diplôme de J.ROBIN : "Les plans d'extension de Nantes").

Jules SIEGFRIED, en présentant dans une conférence à l'école des Hautes Etudes Sociales en 1904, les Habitations Bon Marché et la loi de 1894, ("Les applications sociales de la solidarité" - P.Budin - Ch.Gide - H.Monod - G.Paulet - A.Robin - J.Siegfried - P.Brouardel - Paris, 1904), souligne l'intérêt de la

loi sur le plan économique, hygiénique, moralisateur et ses avantages pratiques. Il cite en exemple comme Le Play, les anglo-saxons qui "*surent merveilleusement allier l'esprit de charité et l'intelligence commerciale*", et il résume les possibilités d'action offertes par les sociétés anonymes, les sociétés coopératives et les sociétés de crédit.

A la fin du XIX^e, c'est donc l'habitation bon marché qui est donnée comme "solution" surtout quand elle fait de l'ouvrier un bourgeois. H.B.M : le terme remplacera même celui de cité ouvrière dans la loi de 1908. Mais qui peut être à l'initiative de telles opérations, si non les patrons ? La situation de Nantes n'a pas beaucoup changée et ce n'est pas avant 1904 que la loi de 1894 donnera ses fruits dans la ville.

LES COMITES LOCAUX d'H.B.M.

La loi du 30 Novembre 1894 proposait l'établissement de comités locaux d'H.B.M. après avis du Conseil Général qui était sensé avoir une idée du logement et du conseil supérieur des H.B.M. En Loire-Inférieure, trois comités sont institués à Chantenay, Nantes et Saint-Nazaire, le 5 Janvier 1 898. Leur rôle est défini par Jules CHALAMEL dans "Le rapport du conseil supérieur des H.B.M." (ADX 633) en 1896 :

"*parmi les comités actifs, ceux qui, au moyen d'enquêtes préalables cherchent à se rendre compte de l'état exact de l'habitation dans leur circonscription. C'est là, croyons-nous la méthode de travail la plus féconde en pareille matière, les solutions véritablement utiles ne s'improvisent pas*".

C'est donc toujours la méthode éprouvée des enquêtes qui ressort; nous n'avons que peu de traces de celles réalisées à Nantes qui doivent sensiblement avoir les mêmes conclusions que celles du Docteur BERTIN dans ses études sur la situation sanitaire que nous avons mentionnées, et elles doivent être du même genre que celle du Docteur REDUREAU.

En 1898, pour le même Jules CHALAMEL :

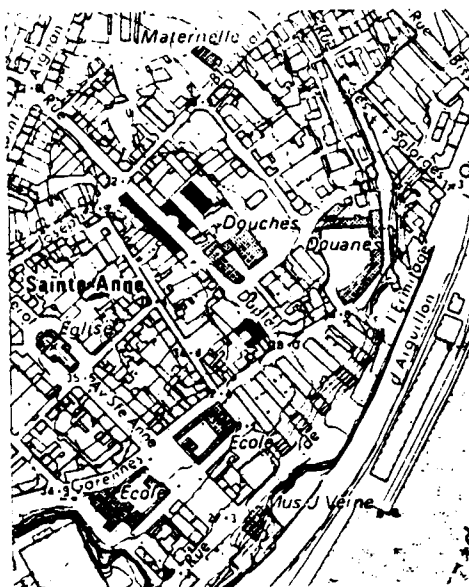
"*Le but des comités locaux n'est pas de regarder plus ou moins attentivement ce qui se passe autour d'eux, mais bien d'éveiller des initiatives, d'intéresser l'opinion publique au but moral et social qu'il s'agit d'atteindre et qu'il n'est pas besoin pour cela de subventions du département ou de l'Etat*".

les premières h.b.m.

Dans le rapport du conseil supérieur des H.B.M. , la société coopérative "la Maissonnette", fondée en 1902 , est la première mentionnée, mais la première H.B.M. construite l'est par la Caisse d'Epargne en 1904 : c'est un immeuble de 46 logements, rue Dupleix. La Caisse d'Epargne participe ainsi à la grande oeuvre de salubrité publique commencée par la loi de 1850.

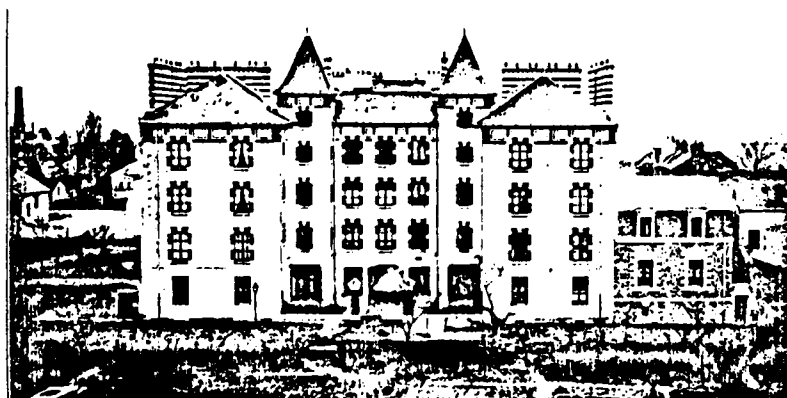
La rue Dupleix est dans ce sens un modèle du genre. Percée en 1899, elle a pour but d'assainir ce quartier mentionné dans les enquêtes régulièrement. Le quartier du roi Baco ou de l'Hermitage remarqué par l'insalubrité était un haut lieu de la concentration de la population bretonne qui faisait peur à la bourgeoisie nantaise.

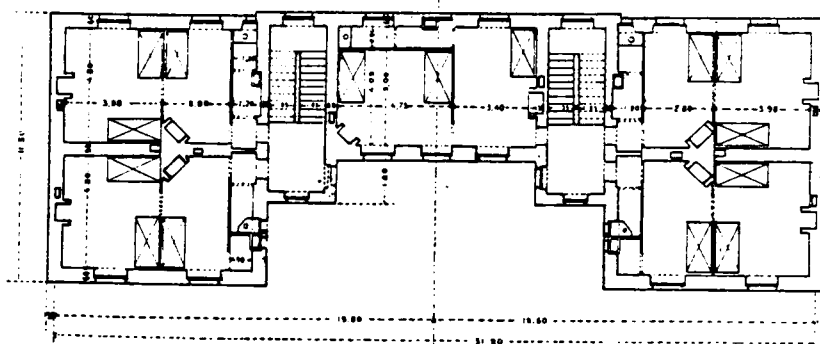
Rue Dupleix, les constructions édifiées sont presque toutes des H.B.M. de la Société Anonyme Nantaise d'H.S.B.M ou de la Société coopérative "la Maissonnette".



... la caisse d'épargne

Le 7 août 1903, M. Maurice SIBILLE, député de la Loire-Inférieure, présentait au Conseil d'Administration de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Nantes, au nom de la Commission Départementale des Habitations à Bon Marché dont il est le Président, un intéressant rapport tendant à inciter la Caisse d'Epargne de Nantes à user de l'autorisation que lui donne l'article 10 de la loi du 20 juillet 1895, d'employer une partie de sa fortune personnelle au développement des H.B.M.

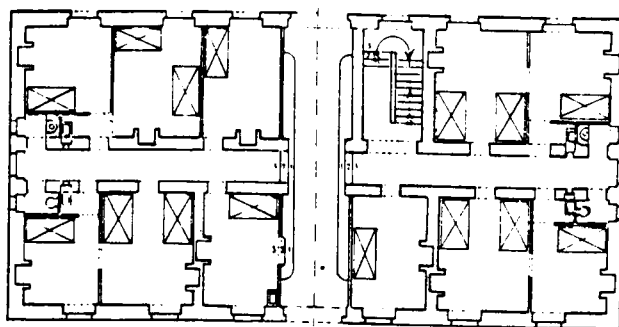




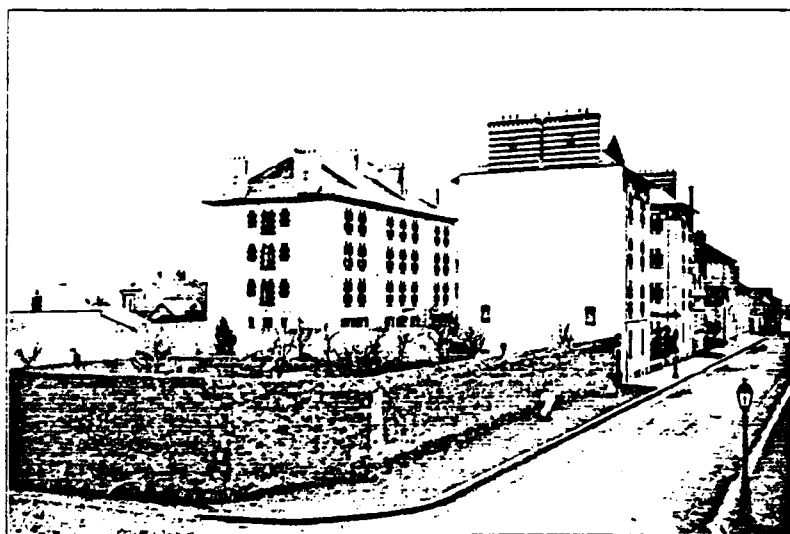
MAISON DE FAÇADE
Plan des étages

Plusieurs circulaires du Ministère du Commerce faisaient appel au bon vouloir des Caisses d'Epargne. Celle de Nantes comprit la grandeur de cette œuvre humanitaire, l'appui moral et financier qu'elle pouvait lui prêter et décida la construction de deux maisons ouvrières.

Les logements sont de 1, 2 et 3 pièces, avec évier et service d'eau, water-closets à appareil à chasse d'eau, cave et grenier.



Maison entre Cours Plan du rez-de-chaussée



Pendant ces six premiers mois, ce fut une grande satisfaction pour nous de pouvoir constater la bonne tenue de tous ces logements, la rentrée régulière des loyers, le bon esprit des locataires.

(Brochure de la Caisse d'Epargne, 1906)

Extraits de la brochure
de la C.E.

FORMATION

d'une Société Nantaise

d'Habitations Salubres et à Bon Marché

En 1904, le Docteur Georges BERTIN, déjà mentionné pour ses enquêtes et sa thèse, avec quelques conseillers municipaux (Arthur BENOIT, Francis MERLANT, ...) et un architecte (F. LERAY), avec OUVREUR, entrepreneur, président du comité de l'oeuvre des "Jardins Ouvriers", Charles RIOM, membre de la Chambre de Commerce... fonde un "comité d'initiative". Ce sont là les classes dirigeantes qui oeuvrent pour la classe ouvrière, comme la S.F.H.B.M.

Dans l'exposé du Docteur, on trouve résumées toutes les idées qui fondent le "mouvement H.B.M."

"La réforme des petits logements dans les grandes villes est une nécessité sociale : la santé physique et morale de la famille en dépend.

Cette vérité est admise aujourd'hui comme un axiome, non seulement économique mais d'intérêt général. On a dit avec raison que le taudis est le pourvoyeur du cabaret. On peut ajouter, avec autant de justesse, qu'il est l'agent le plus actif de la corruption des moeurs et le générateur le plus puissant de la misère, en même temps qu'un facteur étiologique de la tuberculose.

L'habitation insuffisante et insalubre provient de deux causes : la création de la grande industrie, l'incessant accroissement

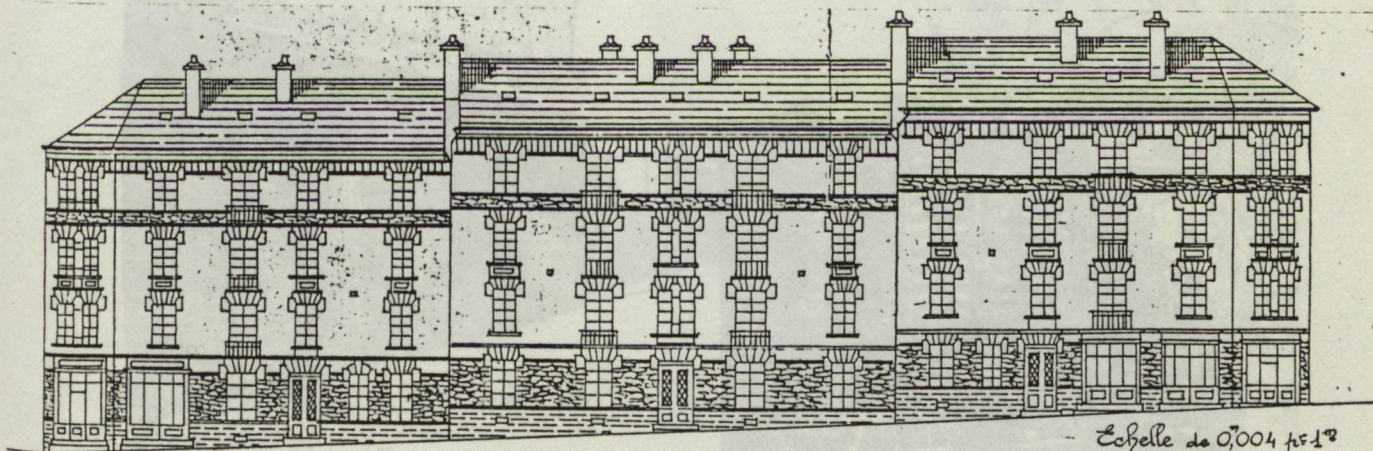
des agglomérations urbaines, deux phénomènes économiques relativement récents.

Les habitations insuffisantes et malsaines ne sont pas seulement les repères de la misère, du vice et parfois même du crime ; elles sont aussi le foyer infectieux de toutes les maladies, le point de départ de toutes les épidémies meurtrières. La mort frappe sans relâche la population hâve et souffreteuse qui s'y réfugie. La tuberculose, la fièvre typhoïde, la diphtérie s'y développent avec une rapidité effrayante et se répandent de là dans les quartiers avoisinants.

En examinant les conditions sanitaires de la ville de NANTES, on constate que la plupart des logements ouvriers sont insalubres. Dans les quartiers du centre, les grandes maisons délaissées par les riches et habitées aujourd'hui par des pauvres ou même construites pour loger des ouvriers sont dépourvues des installations les plus indispensables de l'hygiène.

Dans la banlieue, on a fait beaucoup de petites maisons individuelles, mais ces petites maisons sont d'un prix trop élevé pour la population ouvrière et il n'existe pas de maisons collectives construites d'une façon salubre et économique.

Aussi, depuis longtemps, nous cherchions des terrains bien situés sur lesquels nous aurions pu élever des constructions salubres, saines, confortables et dont le prix de location fût accessible à l'immense majorité des travailleurs. Pour arriver à ce résultat, deux solutions se présentaient : construire des maisons collectives et des petites maisons individuelles pour une famille. Ces deux genres de constructions répondent bien aux besoins de la population ouvrière nantaise."



Echelle de 0,004 m = 1 m

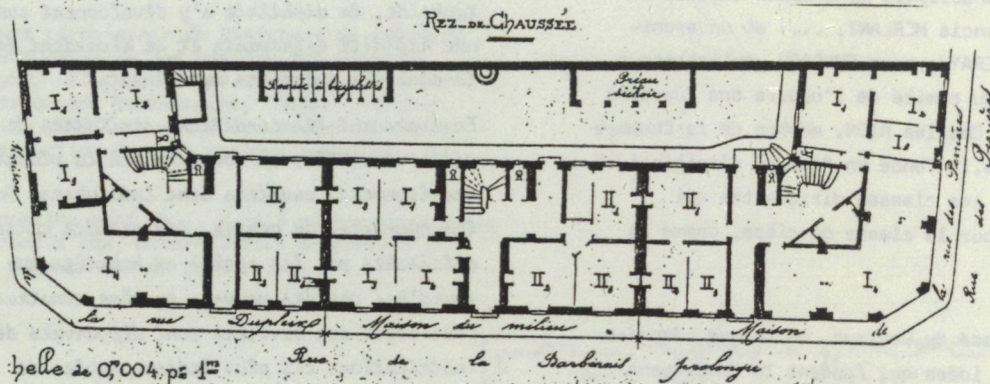
Projet de facade - rue de la Barbinais

BERTIN cite pour conclure, Jules SIMON :

"Sans logement, il n'y a pas de famille ;
sans famille, il n'y a pas de morale ; sans
morale, il n'y a pas d'hommes ; sans hommes,
il n'y a pas de patrie".

Notre Société, en réalisant ces premiers essais,
rendra un service social en même temps qu'elle
donnera satisfaction à un besoin public, et nous
sommes persuadés que la preuve ne tardera pas,
qu'elle sera décisive et que notre œuvre constituera
un exemple et une expérience qui réussira.

Tout en donnant à la population ouvrière des loge-
ments salubres et à bon marché, et aux capitalistes
une rémunération suffisante de leurs fonds, nous
aurons contribué à l'assainissement de notre ville
et nous aurons apporté aussi notre concours à l'œuvre
antituberculeuse fondée à Nantes en 1901, grâce à la
générosité d'un de nos concitoyens.

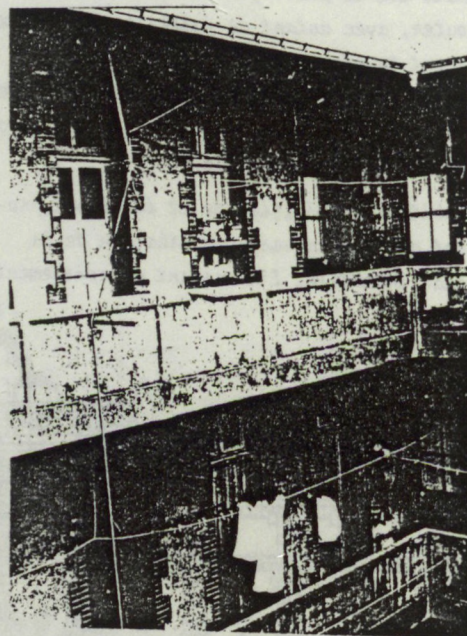


La société s'est concrétisée quand le maire
M. SARRADIN a proposé un terrain, rue Duplex,
libéré par le prolongement de la rue de la
Barbinais. Le terrain correspondait aux vœux
de la société pour l'édification d'une maison
collective.

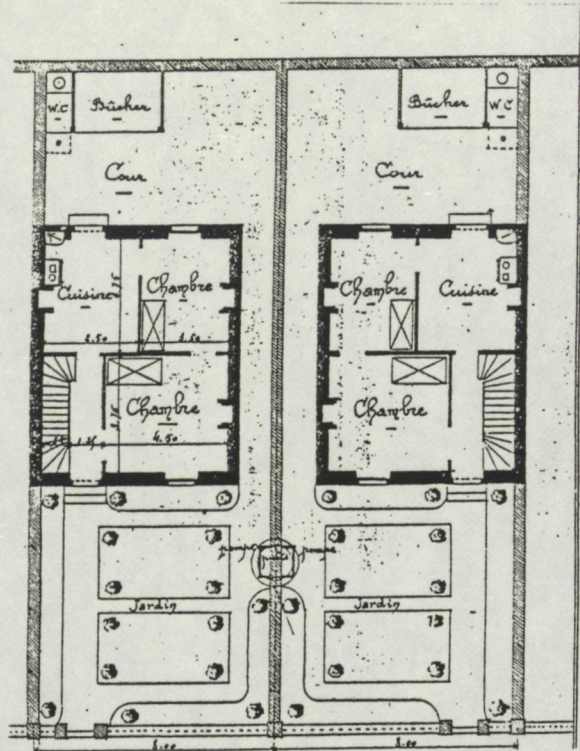
"Les maisons collectives doivent être placées
dans des quartiers industriels".

LERAY dressera les plans que l'on retrouve
dans la brochure, mais seule la première
maison sera réalisée et de ce fait, légè-
rement modifiée.

Dressé par l'Architecte Soubtignat
Nantes le 10 Mai 1902.
F. Leray



rue Duplex



La seconde réalisation de la société, déjà mentionnée comme projet dans la brochure, a été la cité Arthur BENOIT : 38 logements, qui correspond mieux au projet que les bourgeois ont vis-à-vis de la classe ouvrière.

La cité donne sur la rue du Bois Hardy et est fermée sur elle-même ; elle est isolée dans un quartier encore "rural".



Échelle de 0,008 p. 1^m

Façades sur la Rue

*Dressé par l'Architecte Soussigné
Nantes, le 10 Mai 1902
F. Leray*



la vulgarisation des lois

MANUEL ADMINISTRATIF

A L'USAGE

DES ARCHITECTES

MAIRES, ADMINISTRATEURS, AGENTS VOYERS
ET CONSTRUCTEURS

PAR

F. LERAY, O. I. E.

Architecte du Gouvernement, à Nantes

A. MARCHAND, O. I. E.

Architecte en chef de la Ville de Nantes.

La loi STRAUSS du 12 Avril 1906 a transformé les trois comités locaux d'H.B.M. en deux comités de neuf membres, un à Nantes, un à Saint-Nazaire, la commune de Chantenay ayant été rattachée à Nantes en 1905. La loi STRAUSS précise la loi SIEGFRIED, présentée par F. LERAY (membre du comité de patronage de la Société Anonyme Nantaise d'Habitations salubres et à bon marché, architecte du gouvernement à Nantes), dans son Manuel Administratif à l'usage des architectes, Maires, administrateurs, agents voyers et constructeurs (1907) -

La loi de 1906 "ouvre des perspectives nouvelles à tous les travailleurs, à tous les prévoyants et aussi aux architectes et hygiénistes "...

"Depuis quelques années, de nombreuses sociétés d'H.B.M. ont été fondées dans plusieurs villes, et, par suite des avantages plus grands que la nouvelle loi accorde à ces sociétés, leur nombre va certainement s'accroître rapidement".

LERAY donne d'ailleurs, la marche à suivre pour la création d'une société d'H.B.M.

LES MANUELS DALLOZ

MANUEL

DES

HABITATIONS A BON MARCHÉ
ET DE LA PETITE PROPRIÉTÉ

(Lois des 12 avr. 1906, 10 avr. 1908, 23 déc. 1912)

PAR

A. CÉNET

SECRÉTAIRE DU COMITÉ DE PATRONAGE DES HABITATIONS A BON MARCHÉ
ET DE LA PRÉVOYANCE SOCIALE DE L'ARRONDISSEMENT DE LYON
PRÉSIDENT DE LA FÉDÉRATION DE LYON ET DU SUD-EST
ET VICE-PRÉSIDENT DE LA FÉDÉRATION NATIONALE DES SOCIÉTÉS
COOPÉRATIVES D'HABITATIONS A BON MARCHÉ

PRÉFACE DE

M. E. HERRIOT

SÉNATEUR DU RHÔNE, MAIRE DE LYON

PRÉFACE

L'établissement de plans d'extension des villes vers les banlieues, en réservant de larges espaces libres et en limitant la hauteur des maisons, serait une heureuse solution pour les communes dont le territoire n'est pas entièrement construit.

Cette mesure, adoptée déjà dans d'autres nations, n'est malheureusement pas encore applicable chez nous. Nous n'avons donc, en France, qu'un moyen de réaliser immédiatement l'amélioration du logement : c'est d'utiliser les emplacements disponibles pour construire de nouvelles maisons qui, en même temps qu'elles désencombreront les taudis, créeront une concurrence utile sous le rapport des prix de loyer.

C'est ce qu'a compris le législateur de 1906, lorsqu'il a offert de nombreux avantages aux constructeurs, sociétés ou particuliers, de maisons hygiéniques.

Le Manuel DALLOZ des habitations à bon marché et de la petite propriété, en 1914, préfacé par Edouard HERRIOT, maire de LYON, où il y a eu des réalisations soulignées dans la Réforme Sociale. L'historique de A.CENET nous rappellent comment est née la crise du logement, "l'insuffisance de la législation sanitaire", "le surpeuplement", et aux grands maux, les grands remèdes : la création de banlieues-jardins ; la société française des H.B.M et la loi de 1894 ; puis, il nous détaille, en six chapitres, les lois mises en place au fur et à mesure de la prise d'importance de la législation.

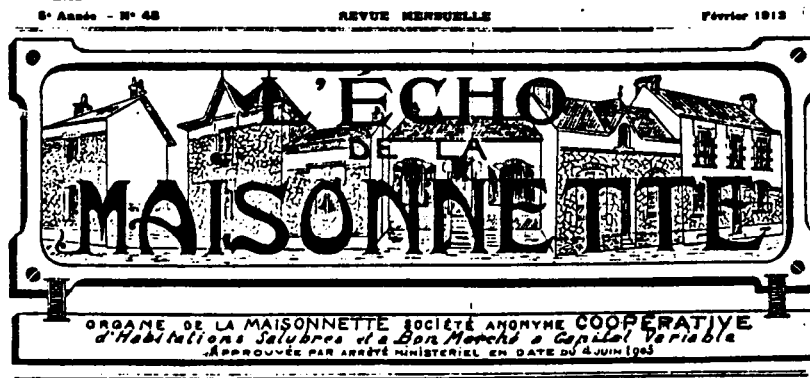
le comité de patronage

A Nantes, le comité de patronage institué le 5 Juin 1907, dans lequel nous retrouvons entre autres Maurice SIBILLE, député, F.LERAY et des représentants des sociétés de H.B.M. telles que "la Maissonnette", mènera une propagande depuis la deuxième division de la Préfecture surtout vers le milieu rural, avec tracts et affiche bicolore

Le comité de patronage a édité en 1910, une plaquette : "Notice explicative sur la loi du 12 Avril 1906", qui reprend les mêmes idées que le Manuel Administratif mais dans un but de vulgarisation. Il fait la distinction entre les logements pour ouvriers et ceux pour les "autres". La

loi de 1906 "a pour but, d'une part de provoquer la construction de maisons d'une salubrité incontestable, destinées à être louées à des ouvriers ou à des employés et de l'autre de faciliter aux familles peu fortunées l'acquisition d'une maison simple mais confortable et salubre".

Il nous éclaire aussi sur les conditions imposées par le règlement sanitaire : les pièces d'habitation auront un volume au moins égal à 25 m³. et une hauteur sous plafond de 2,60 m. au sous-sol et rez-de-chaussée, de 2,80 m. aux étages. "Les W.C. ne communiqueront pas avec les pièces destinées à l'habitation, en aucun cas ils n'y prendront air et lumière".



La société coopérative "la Maissonnette", créée en 1902, est aussi intervenue rue Dupleix, vers 1905, dans une perspective hygiéniste ; mais elle a plus marqué par ses réalisations dans le parc LELASSEUR, la rue A.Calmette, l'avenue de la Maissonnette, l'avenue Eugène Harel, (nom de son président), maisonnets situés hors de la ville "pour bénéficier de l'air et du soleil" mais à "quelques minutes des tramways de Rennes et de Vannes".

La propagande de la société s'est faite par une brochure et par le journal mensuel

"L'Echo de la Maissonnette" dont le premier numéro est daté d'Avril 1909

L' "Echo de la Maissonnette" est clairement défini par E.Harel à l'assemblée générale de 1910 :

"Son but est d'instruire nos sociétaires.

L'hygiène, les problèmes économiques, la mutualité, les réflexions spirituelles et parfois mordantes de Jean-François sont autant d'éléments qui concourent à faire de nos lecteurs d'honnêtes citoyens et de bons pères de famille".

Cruelle Enigme

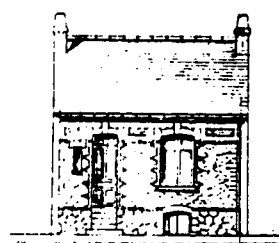


Au choix, pour le même prix, de l'alcool et du tabac, ou bien une maison avec jardin !!!
Je n'hésite pas, je choisis Perlot et Pernod.

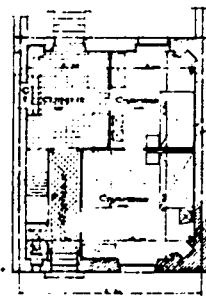
Les illustrations sont tirées de l' "Echo de la maissonnette".



Maison C. Avenue de la République



FAÇADE PRINCIPALE



FAÇADE LATÉRALE

Il donne à la fois, un aperçu des réalisations locales, qui sont autant de preuves de l'importance d'une telle société pour le développement de la ville, et aussi une vision de la politique nationale à travers les comptes-rendus des conférences nationales de la S.F.H.B.M. et les débats sur la législation. En 1910, on y trouve le thème développé par Georges RISSLER :

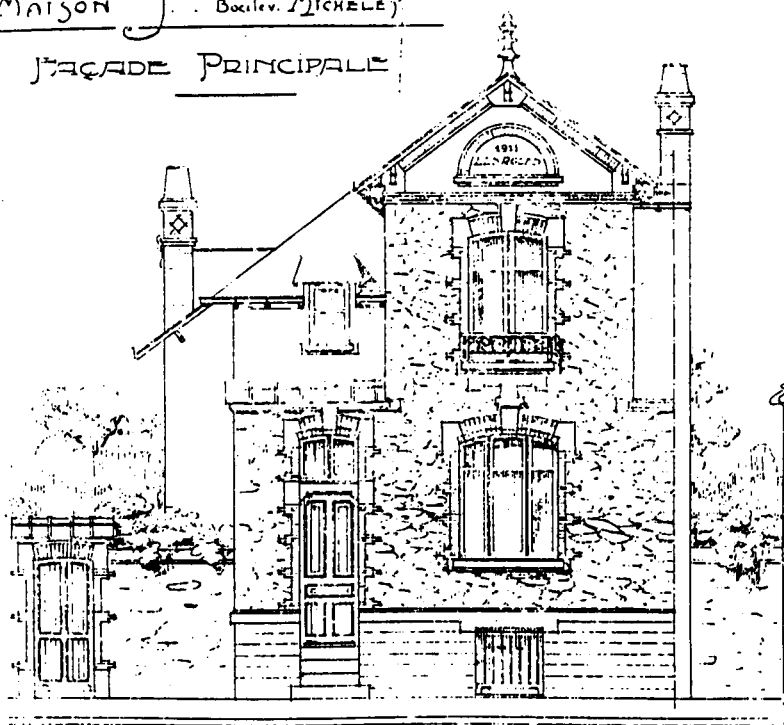
"La retraite ouvrière par l'habitation à bon marché, n'est-elle pas la meilleure forme de retraite ?"

Le journal donne régulièrement des exemples de maisons réalisées et rend compte des adjudications, ce qui permet de voir le monopole exercé par les architectes sur ces constructions: d'abord, F. LERAY puis V. LE JALLE.

Pour les sociétaires, seule la petite maison est la solution idéale mais selon les moyens du sociétaire elle évoquera plus le logement minimum qu'un "tout petit" hôtel bourgeois. Cette certitude est appuyée par la déclaration de E. HAREL à l'assemblée générale du 10 Mars 1912.

"Le taudis est la honte sociale de notre époque. La maison collective sans air et sans lumière est funeste pour ceux qui l'habitent. La maisonnette avec jardin est l'habitation normale de l'homme et seule celle-ci (surtout si elle est appelée à lui appartenir), apporte aux travailleurs la joie et la santé dont il a tant besoin".

MAISON J. Boulevard MICHELE
FAÇADE PRINCIPALE





Groupe de trois Maisonnettes



LA MAISONNETTE

Société Anonyme
COOPÉRATIVE
d'Habitations Salubres
et à Bon Marché

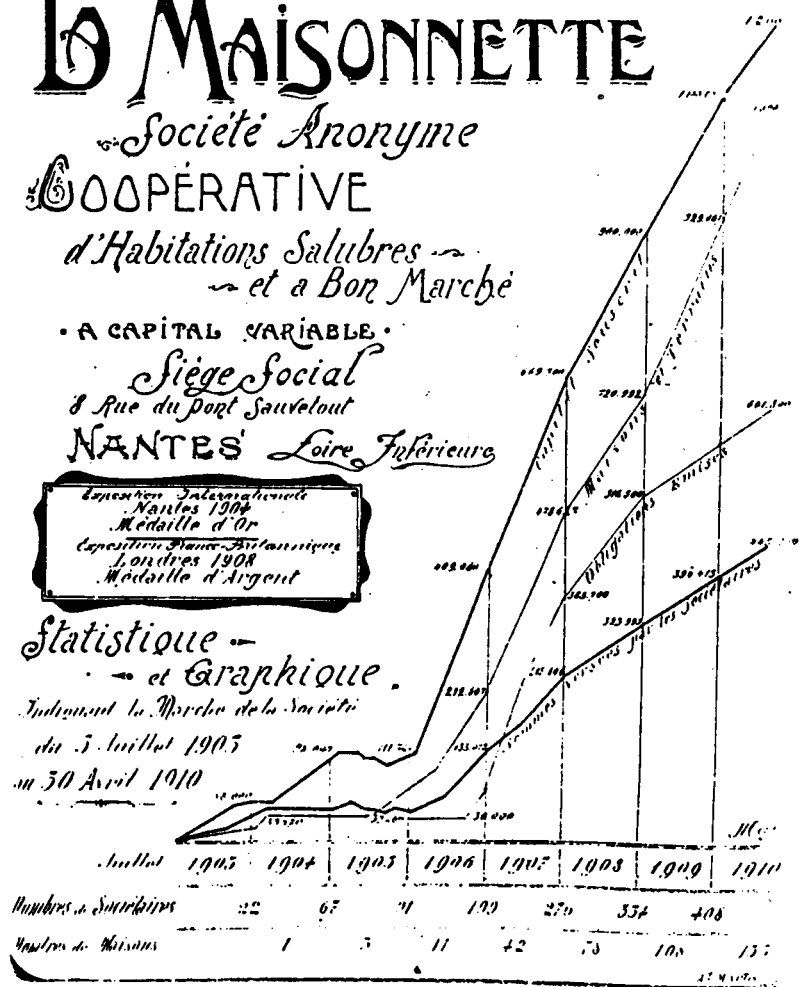
• A CAPITAL VARIABLE •

Siège Social
8 Rue du Port Sauvelout
NANTES *Loire Inférieure*

Exposition Internationale
Nantes 1904
Médaille d'Or
Exposition Franco-Britannique
Londres 1908
Médaille d'Argent

Statistique
et Graphique

Indiquant le Marché de la Société
du 5 Juillet 1905
au 30 Avril 1910



Le rapport annuel du C.S H.B.M. (1911) mentionne pour Nantes l'existence de deux autres sociétés coopératives H.B.M. : "le bien-être du travailleur" et "la Maison Familiale".

Le BIEN ÊTRE du TRAVAILLEUR

La société du "Bien-être du Travailleur", fondée en Janvier 1904 et approuvée le 21 décembre 1904, aura une activité du même type que la Maissonette, à une échelle nettement plus petite ; elle a construit une quarantaine de maisons avant 1910, elle n'a pas fait grand-chose après et sera dissoute en 1929.

La MAISON FAMILIALE

La "Maison Familiale", qui s'est développée surtout après la seconde guerre mondiale, a été fondée en 1911, "Société Anonyme Coopérative d'H.B.M. conformément aux lois de 1867 et de 1906" (ADX 700).

Elle se proposait de construire des maisons individuelles ; conformément à ses buts et à ses principes (voir Plaquette BM 217496) "l'une des aspirations les plus vives de tout chef de famille est de créer une habitation où il puisse s'installer à son gré et jusqu'à la fin de ses jours et qu'il laissera à ses héritiers".

HABITATIONS A BON MARCHÉ

SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE

de Construction d'Habitations à Bon Marché

La Maison Familiale

Siege Social : 6, rue Bossuet, NANTES

Construit ses Maisons au goût du Sociétaire suivant ses besoins et sur le terrain de son choix. - Le Sociétaire verse avant la Construction un dixième du prix d'estimation de sa maison, il verse ensuite mensuellement une somme qui assure le Remboursement de la maison et l'en rend Propriétaire.

Une assurance donne immédiatement la propriété à la Famille du Sociétaire qui decederait avant la fin du Contrat.

Les maisons sont exemptes de l'impôt foncier de la propriété bâtie, de l'impôt des portes et fenêtres pendant douze ans.

La Société ne fait pas d'Opérations Commerciales. Les Fonctions d'Administration sont gratuites. La Maison Familiale n'est pas une Société Financière, c'est une

ŒUVRE SOCIALE & DE PREVOYANCE

Elle aide de ses Conseils le nouveau Sociétaire

ELLE SURVEILLE la CONSTRUCTION dans ses DETAILS

ELLE PRÉVOIT en créant des Réserves destinées à aider le Sociétaire malade et sans travail.



1912

Après la loi SIEGFRIED, la loi STRAUSS, la loi RIBOT; 10 Avril 1908, est votée ; elle accentue les thèmes développés précédemment, elle est dite sur *"la petite propriété et le bien de famille"* (*"L'Echo de la Maissonnette - Février 1913"*). La loi crée les Sociétés de crédit immobilier qui ont pour but de consentir des prêts hypothécaires individuels pour l'acquisition de maisons individuelles uniquement, et de faire des avances aux sociétés pour la construction de maisons individuelles ; les sociétés sont un intermédiaire entre l'Etat et les sociétés qui permettent l'introduction d'un capital dévalorisé. A Nantes, c'est en 1913 que se créera la première société de crédit immobilier. La S.C.I. de Loire-Inférieure, première d'une lignée qui se révélera vingt ans plus tard avec la loi LOUCHEUR, est constituée à l'initiative du comité de patronage de H.B.M. avec des membres de la Maissonnette, et est approuvée le 10 Août 1914. Si l'on en croit *"L'Echo de la Maissonnette"*, de Février 1913, c'est l'occasion de heurts dans le comité de patronage et le moment d'explications publiques

La S.C.I. ne construira pas avant la fin de la première guerre et nous la retrouverons en 1928, heure des *"bilans et perspectives"*.

L'*"Echo de la Maissonnette"* en 1912, nous rend compte des débats qui ont précédé le vote de la loi du 23 Décembre 1912.

En Avril 1912, elle rend compte de la conférence annuelle de la société française d'H.B.M. qui s'est tenue au Musée Social, et on reprend la conclusion qui situe une partie du débat. *"La conférence s'est montrée absolument hostile au projet qui donne aux municipalités le droit de construction directe ; on a montré les inconvénients qu'il y aurait à transformer le Maire ou le Conseiller municipal en propriétaire, et l'électeur en locataire"*.

C'est finalement en 1912 que sera votée une loi qui est loin de répondre aux revendications des sociétés coopératives (Numéro d'Août 1912) et il semble que la loi, si elle éclaircit un peu les lois précédentes, et si elle institue les offices publics d'H.B.M., reste très en retrait et ne donne pas aux sociétés coopératives les mêmes avantages qu'aux sociétés de crédit immobilier.

Pour Paul RENARD, *"il nous paraît cruel d'en être encore qu'à la première étape après les essais des lois du 30 Novembre 1894 et du 12 Avril 1906. L'ère des tâtonnements est passée. Nous savons ce qu'il nous faut et ce que nous voulons. Nous avons un but très précis et nous voulons l'atteindre. Nous y sommes depuis trop longtemps à cette première étape, il commence à être temps d'en partir"*.

Mais en fait, la seule solution *"efficace"* que les membres fondateurs de la Maissonnette ont adoptée, a été de créer la S.C.I. de Loire-Inférieure.

la Loi Bonnevey

LOI

DU 23 DÉCEMBRE 1912

Art. 6. — Il est interdit de donner à l'avenir le nom de Société d'HABITATIONS A BON MARCHÉ à toute Société non approuvée par le Ministre du Travail et de la Prévoyance Sociale, en conformité des dispositions de la Loi du 12 Avril 1906. Les Sociétés qui auraient ce titre antérieurement à la promulgation de la présente Loi devront spécifier dans leurs contrats, prospectus, affiches et tous autres documents qu'elles ne sont point approuvées par le Ministre du Travail et de la Prévoyance Sociale.

LES STATUTS DE " LA MAISONNETTE " SOCIÉTÉ ANONYME COOPÉRATIVE D'HABITATIONS SALUBRES ET A BON MARCHÉ, SONT APPROUVÉS PAR LE MINISTÈRE DU TRAVAIL ET DE LA PRÉVOYANCE SOCIALE.

" LA MAISONNETTE " A CONSTRUIT A NANTES ET DANS LA BANLIEUE 211 MAISONS. SON SIÈGE SOCIAL EST : RUE DU PONT-SAUVETOUT, 5 (près la Place Bretagne).

" LE BIEN-ÊTRE DU TRAVAILLEUR " et " LA MAISON FAMILIALE " Sociétés Coopératives construisant des Maisons individuelles pour les Travailleurs, et la " SOCIÉTÉ NANTAISE ANONYME des H. B. M. " qui a construit la Cité du Bois-Hardy, ont également obtenu l'autorisation ministérielle pour leurs Statuts.

AUCUNE AUTRE SOCIÉTÉ NE BÉNÉFICIE DES AVANTAGES DES LOIS SPÉCIALES ET NE PEUT PRENDRE LE TITRE DE SOCIÉTÉ D'HABITATIONS A BON MARCHÉ.

TRIBUTES COUVERTS

1913 création de l'o.p.h.b.m.

La loi de 1912, dite loi BONNEVAY

, donnera à Nantes la création du second office de France, celui de Nantes. (Voir le compte-rendu du Conseil Municipal du 21 Février 1913).

L'Office Public ainsi créé a été doté de 20 000 Francs le 16 Mai 1913 ; le premier conseil d'administration a été présidé par F. LERAY, architecte, que nous avons déjà rencontré dans le comité de patronage de H.B.M. et dans la S.N.H.S.B.M. ; il est composé par six représentants de la mairie, un du Préfet, le président du conseil de la Caisse d'Épargne, celui de la société du Secours Mutuel, et celui de la Maison Familiale.

Le Conseil Municipal a voté le 28 Novembre 1913 une subvention de 80 000 Francs et a attribué le 29 Juillet 1914 un terrain communal, provenant des anciennes raffineries de l'Ouest, d'une superficie de 1 900 m². Le 29 Juillet 1914, le Conseil Municipal reproche à l'Office Public de n'avoir encore fait que des études, alors que, à la Rochelle, (le premier Office créé), 500 000 F. de travaux sont commencés.

A cette époque, la mairie continue à assurer "le logement des familles indigentes", en louant, par exemple, un ancien entrepôt à vin, rue de la Tannerie.

Le premier concours - 1914

L'Office Public sur la bonne voie, avait programmé un concours, dont le jugement se fait en Novembre 1914 ; les lauréats en sont CHAUVET (associé de LERAY) PELLETIER et DAVY. Le projet était celui d'un immeuble pour familles nombreuses, dont le coût devait être inférieur à 80 000 Francs, honoraires compris. Le programme comprenait des logements de deux ou trois pièces habitables, avec cuisine et W.C., des logements d'une pièce exceptionnellement, une cave par logement, une buanderie avec séchoir à l'air libre, un logement de concierge, une remise à bicyclette ; il fallait éviter de desservir un trop grand nombre de logements par le même escalier et faciliter l'accès de la lumière et de l'air à toutes les pièces.

Le projet, premier prix "Labor", comprend une construction de quatre étages sur les deux rues (Conan Meriadec et Michel Rocher) et une aile en retour, parallèle à la rue Michel Rocher ; la buanderie est adossée au mur Est ; dans les logements, la cuisine dessert les autres pièces, les W.C. sont sur un balcon donnant sur la cuisine ; il n'y a pas de coins sombres (Extrait du procès-verbal de la réunion du Jury du Concours - 13XI - 1914).

Conseil municipal-21 février 1913

Offices publics d'habitations à bon marché (Loi du 23 décembre 1912). — Création d'un office à Nantes.

M. LE MAIRE lit l'exposé suivant :

« Messieurs, Le problème du logement populaire est un de ceux qui ont le plus retenu l'attention du législateur moderne. Une série de lois en date de 1894, 1906, 1908 et 1912 favorisent la constitution de la petite propriété familiale et encouragent la construction d'habitations salubres destinées au logement collectif à bon marché dans les villes.

« L'effort suscité par le législateur a été considérable. Mais on doit constater que l'initiative privée a eu surtout en vue la construction de maisons individuelles. Or, la question du logement ouvrier doit trouver également sa solution dans la construction des maisons collectives.

« L'expérience tentée récemment, à Nantes, par la Caisse d'épargne, tend à établir que la maison collective ne saurait être une opération financière très productive. Le revenu net des maisons modèles de la rue Duplex qui était de 1,96 % en 1910

est tombé à 1,345 % en 1911. Quoiqu'il puisse, croyons nous, devenir rémunérateur, on conçoit qu'une telle entreprise ne soit pas de nature à tenter actuellement une Société dont l'argent doit produire intérêt.

« Cependant, il devenait urgent que cette partie — la plus ardue du problème de l'habitation ouvrière — fût abordée. Actuellement la plupart des ouvriers sont logés dans des taudis ou dans des maisons destinées autrefois à l'habitation bourgeoise, mais qu'en raison de leur vétusté leurs propriétaires ne trouvent plus à louer qu'à bas prix. De tels logements sont également condamnables au point de vue de l'hygiène. Sans doute a-t-on cherché la possibilité de « restaurer les anciennes maisons » et de les transformer en logements salubres ». Cette question a été étudiée, l'année dernière, au Congrès des propriétaires qui a tenues assises à Nantes. Mais il n'en reste pas moins que l'action de la loi doit s'exercer contre toutes les agglomérations de taudis qui demeurent une menace grave pour la santé publique.

« Il en résulte que, sous peine d'aboutir au surpeuplement des habitations, la construction de maisons collectives s'impose ; et, puisque l'initiative privée ne saurait suffire seule à l'accomplissement de cette œuvre, il importait de lui adjoindre l'action d'établissements publics n'ayant pas à tirer un bénéfice du loyer de leur argent.

« La loi du 23 décembre 1912 a constitué ces établissements sous le titre « d'Offices publics d'habitations à bon marché ».

« Il pourra être institué, dit-elle dans son article 2, des « Offices publics d'habitations à bon marché, qui auront pour objet exclusif l'aménagement, la construction et la gestion d'immeubles salubres régis par la loi du 12 avril 1906, ainsi que l'assainissement de maisons existantes, la création de cités-jardins ou de jardins ouvriers. »

« Les Offices publics sont créés par décrets rendus en Conseil d'Etat, à la demande soit d'un Conseil municipal, soit d'un Conseil général, et après avis des Comités de patronage et du Conseil supérieur des habitations à bon marché. Ils sont gérés par un Conseil d'administration composé de dix-huit membres, dont six désignés par le Conseil municipal. Les dispositions des lois du 21 mars 1873 et 5 août 1879 qui fixent l'organisation des Commissions administratives des Bureaux de bienfaisance et Hospices, sont applicables à ce Conseil.

« L'administration et la gestion des biens de l'Office sont réglées par les articles 15 à 20 et 23 de la loi. Leur patrimoine

est formé notamment de la dotation mobilière et immobilière que leur constitue le Conseil municipal et de dons et de legs.

« Les Communes et les Départements peuvent consentir aux Offices des prêts dont les conditions générales d'emploi sont déterminées par la convention. Ils peuvent garantir l'intérêt et l'amortissement des emprunts contractés par ces établissements. La Caisse des Dépôts et Consignations, les Caisses d'épargne ordinaires, les Hospices, les Bureaux de bienfaisance, peuvent prêter aux Offices publics dans les mêmes conditions qu'aux Sociétés d'habitations à bon marché. Enfin, les Communes peuvent leur consentir des subventions spécialement destinées à l'allègement du loyer des familles comprenant plus de trois enfants de moins de seize ans. Ces subventions ne peuvent excéder annuellement 1 % du prix de revient de l'immeuble.

« En résumé, l'Office public est un établissement autonome comme les Commissions administratives des Hospices ou du Bureau de bienfaisance, par exemple. Le Conseil municipal lui constitue une dotation. Mais il n'intervient plus dans son administration qu'à l'occasion de certains actes par lesquels la loi réclame son avis, ou des prêts ou des subventions qu'il accorde à l'Office et dont il fixe les conditions d'emploi. La Commune, lorsqu'il s'agit seulement de familles nombreuses, peut être autorisée à construire directement des habitations collectives. Même dans ce cas, la gestion de l'immeuble appartient à l'Office public.

« La loi nouvelle sera, croyons-nous, féconde en résultats, dont bénéficieront les classes ouvrières de notre population. Elle complètera l'œuvre d'assainissement que nous poursuivons et ainsi intéresse la Ville tout entière. Il est du devoir d'une Municipalité démocratique d'en hâter la bienfaisante application.

« Nous vous proposons, en conséquence, Messieurs, de demander, conformément à l'article 12 de la loi du 23 décembre dernier, la création, à Nantes, d'un Office public d'habitations à bon marché.

« Nantes, le 15 février 1913.

« Le Maire, PAUL BELLAMY.

« Avis favorable de la Commission des Affaires diverses.

« L. LE TEXIER. »

M. PORTAIS regrette que, dans son exposé, l'Administration dise que l'expérience tentée par la Caisse d'épargne établit que la création de maisons collectives ne saurait être une bonne opération financière. La Caisse d'épargne a, sans aucun doute, commis quelque erreur soit dans la construction, soit dans la location, soit dans l'administration de ses maisons de la rue Duplex, car il y a certainement des ressources à tirer de ce genre d'opérations.

M. JAMIN estime que l'on pourrait trouver des capitaux pour la construction de maisons ouvrières, si l'on pouvait assurer à ces capitaux un revenu minimum de 3 %. Mais il faudra pour cela que les villes accordent des subventions aux Sociétés créatrices.

M. LE MAIRE. — En somme, j'ai dit, dans mon exposé, que, si les Sociétés d'habitations à bon marché, « La Maissonnette » par exemple, ont rendu de grands services, elles n'ont pas encore donné tout ce que nous voudrions : jusqu'à présent les maisons à bon marché ne sont guère accessibles qu'aux contremaîtres et aux employés, et nous désirons qu'elles le soient désormais à toutes les familles ouvrières.

L'exposé est adopté.

1919 l'O.P.H.B.M.

Mais la guerre interrompt l'action de l'Office Public qui investit ses quelques recettes dans les bons de la Défense Nationale. La fin de la guerre aurait dû signifier la reprise de l'activité de l'Office Public. En Mars 1919, le maire, Paul BELLAMY, s'adresse ainsi à LERAY, toujours président :

"Il est indispensable d'envisager l'exécution en série et suivant des procédés modernes" de logements.

Mais malgré le vote du Conseil Municipal du 10 Novembre 1919, qui attribue un crédit de deux millions de francs pour l'édification de maisons ouvrières destinées à des familles nombreuses, et la mise en état de locaux existants, susceptibles d'être aménagés pour les rendre habitables, malgré, en Novembre 1919, quelques projets qui émergent pour les Bourderies, la Joliverie, la Halvêque, hormis l'acquisition d'immeubles achetés par la ville dans le quartier de l'Hermitage, l'Office Public ne fait pas grand chose pour résoudre la "crise du logement".

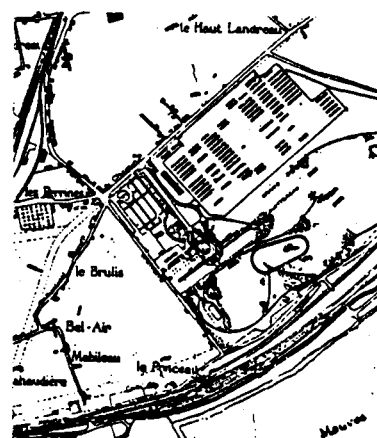
En 1919, la question du logement est résolue par le Bureau d'Hygiène de la Mairie qui abrite, selon ses propres termes, les familles expulsées de leur logement au terme de la St Jean, dans différents séminaires, hangars. Ces familles sont d'ailleurs appelées "hospitalisées".

Le rapport de 1919 reprend une idée exprimée dès 1912 *"la Maison ouvrière, telle que la veut l'hygiène moderne, ne saurait être le fait d'un propriétaire isolé"* ; il souligne également qu'il n'est pas question de *"détruire des taudis sans les remplacer"*. En 1919, les baraquements abandonnés par l'autorité militaire sont envisagés comme une bonne solution.

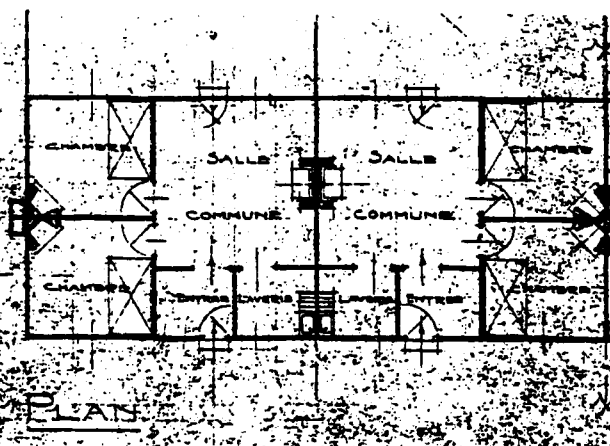
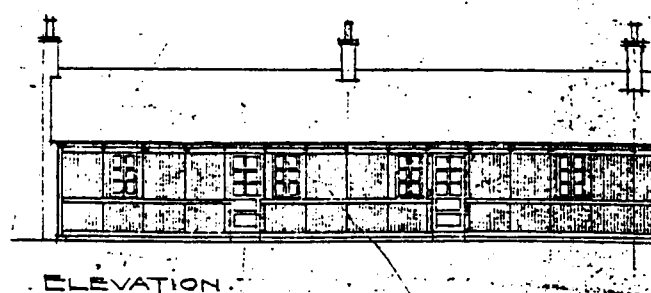
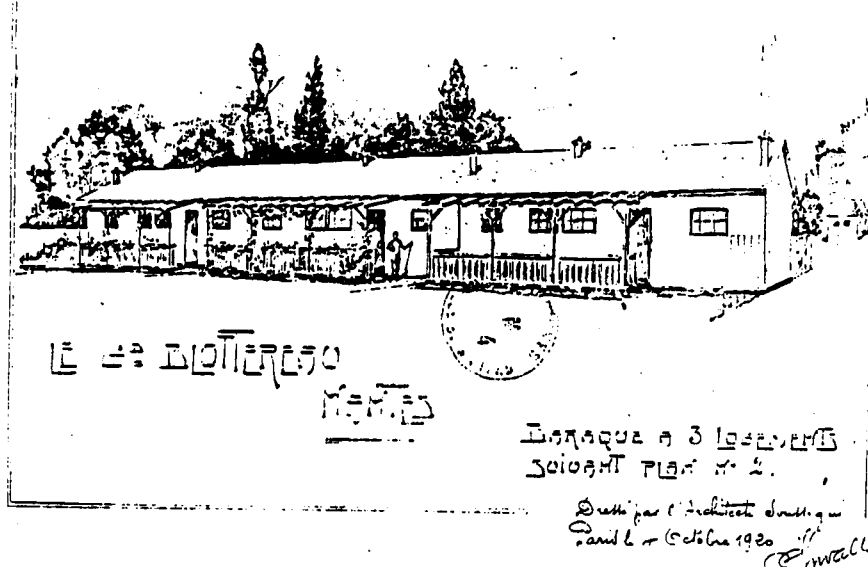
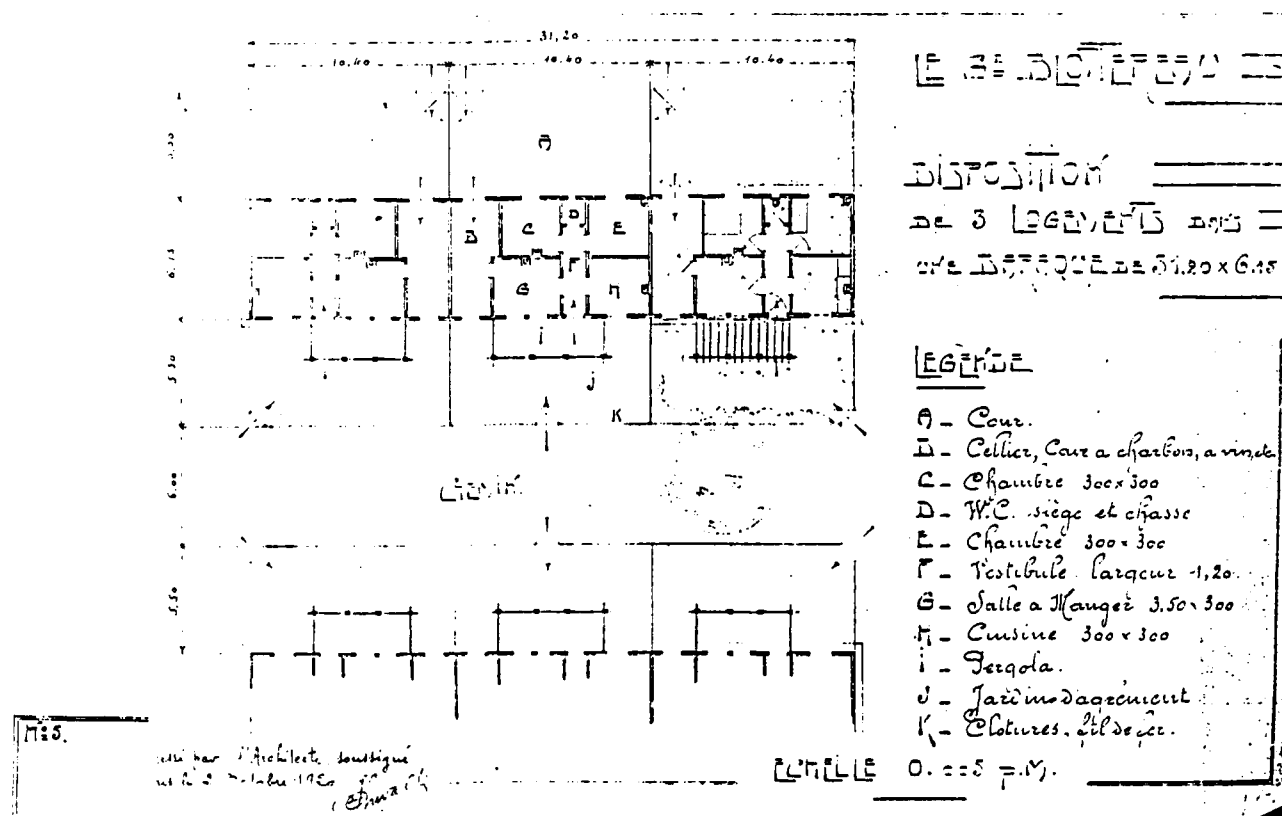
L'O.P. est chargé de l'aménagement des baraquements du Grand Blottereau, ancien hôpital militaire. Un architecte parisien, agréé par l'autorité militaire, SCHWALLER, fait une proposition soulignant *"qu'un peu de gaieté est nécessaire, même pour ces habitations qui, si provisoires qu'elles soient, auront peu-être une durée plus grande qu'il n'est supposé pour le moment"*. Plus concrètement, le service d'architecture a projeté un aménagement sans gaieté excessive, le souci principal étant d'éviter tout espace de rencontre et de collectivisation...

C'est bien dérisoire, quand l'on sait que de nombreuses familles vivaient dans des baraquements non aménagés également, au Champ de Mars. Les travaux réalisés sont nettement insuffisants pour le chef de troisième division qui cite, dans sa lettre du 17 Février 1921, en exemple, les Offices de Bordeaux et de Saint-Nazaire.

De même, à l'autre extrémité de la ville, les baraquements de l'ancien camp de prisonniers allemands de Roche Maurice ont été occupés, en 1921, après un aménagement sommaire.



les baraquements du Grand Blottereau



LES AUTRES INTERVENTIONS

Lire dans ce Numéro : OÙ VA LA NOUVELLE GÉNÉRATION ?

N 10

LE NUMERO 50 CENTIMES

DECEMBRE 1922

FAIS CE QUE DOIS. ADVIENNE QUE POURRA

NANTES-SOCIAL

REVUE MENSUELLE
DE DOCUMENTATION
& D'ACTION SOCIALE

L'ÉGOÏSTE EST UN MONSTRE, ET LA MORT SALUTAIRE
M'ENLEVE, EN LE FRAPPANT, QU'UNE CHARGE À LA TERRE

SOMMAIRE

Le 11 Novembre.
Les nouvelles Tendances (suite et fin)
Nantis-Taudis.
Les Œuvres Sociales de la Région Nantaise : Œuvres Sociales créées à Basse-Indre par la Société des Établissements J.-J. Cernaude et Forges de Basse-Indre.
Le Vote des Femmes.
Propos de Timagène.
Les Garderies d'Enfants à Nantes.

Où va la nouvelle Génération ?
Ce qui, dans le 3^e Canton, intéresse l'Enfance et la Jeunesse.
Triste Mentalité.
Les Employeurs Nantais et la lutte contre la tuberculose.
Un Vœu étrange.
Une Décision heureuse.
La Santé de Nantes en Septembre 1922.

Mais Nantes est-elle retardaire ? Les premières réalisations d'envergure sont le fait des patrons de la région, et nous sont contées dans "Nantes-Social", la revue du patronnat nantais, 1922-1925

Les principales rubriques du mensuel dirigé par AMIEUX, avec comme sous-titre "revue mensuelle de documentation et d'action sociale", sont : hygiène, natalité- éducation- hygiène morale- instruction - habitation, urbanisme - travail - féminisme - lutte contre l'alcoolisme.

Dès le numéro 2, d'Avril 1922 et simultanément à une "enquête" appelée : "Nantes-Taudis" Nantes-Social nous présente la Société Anonyme Nantaise d'Habitations à Bon Marché et de Jardins Ouvriers, créée en 1919, car à ce moment, il apparaissait "à un certain nombre de membres du Comité Régional d'Expansion Economique qu'il était du devoir des industriels et des commerçants de notre ville de s'intéresser aux problèmes de l'habitation populaire et d'aider à trouver des solutions dont l'urgence est chaque jour plus pressante".

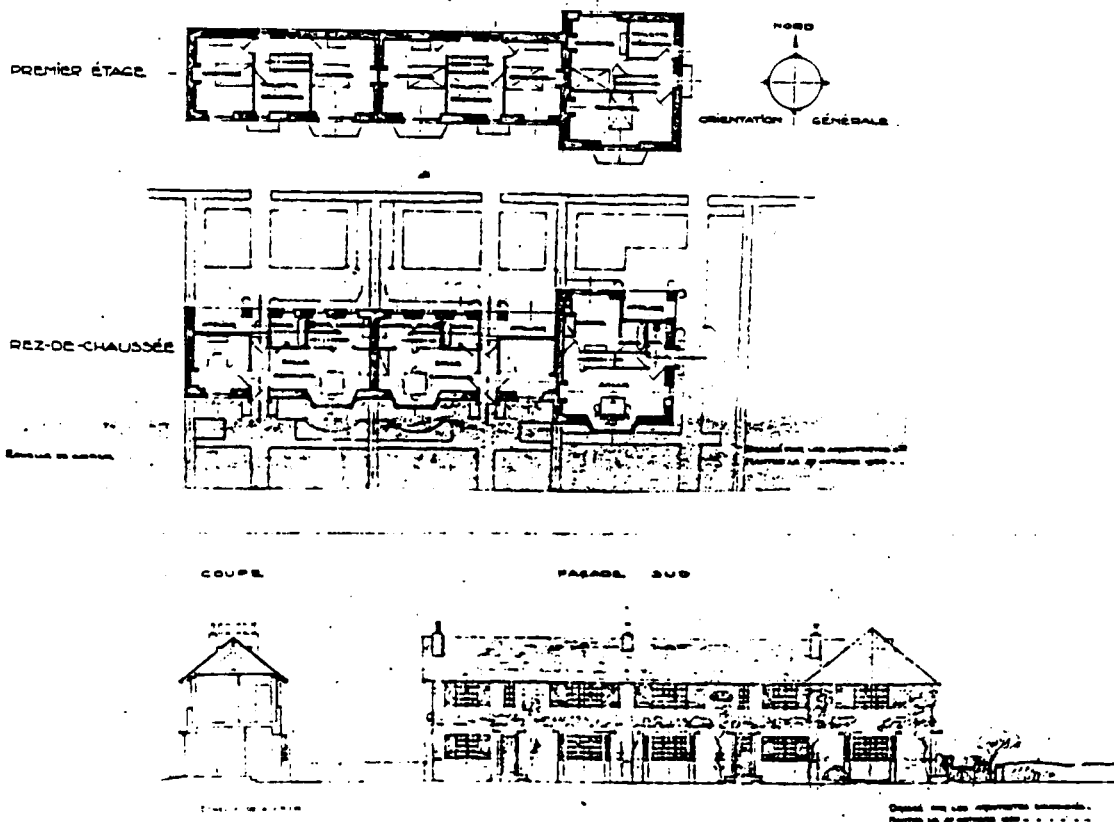
LA SOCIÉTÉ NANTAISE D'H.B.M. ET DE JARDINS OUVRIERS

Les industriels nantais ont formé, après la première guerre mondiale, différentes structures de regroupements afin de gérer les problèmes économiques et sociaux au mieux de leurs intérêts. Leur groupement central, le Comité d'Expansion Economique, a donné naissance en 1919 à la Société Nantaise d'Habitations à Bon Marché et de Jardins Ouvriers. Cette société anonyme qui regroupait 36 entreprises a été fondée après le passage à Nantes, le 27 mai 1919, de l'"apôtre" des cités-jardins en France, Georges BENOIT-LEVY. Les patrons sont, selon un membre du C.E.E., préoccupés par la question de l'habitation - *"la journée de huit heures l'a fait passer au premier plan... L'entreprise est vaste; pour les besoins de la population ouvrière nantaise, il faudrait 1 000 hectares. Le problème exige d'ailleurs le concours de la municipalité, car il faudra étendre le rayon des transports en commun, le réseau des égouts et de l'électricité"*. Pour BENOIT-LEVY qui détourne l'idée HOWARD, l'interlocuteur est l'industriel qui a tout intérêt à obtenir de ses ouvriers un meilleur rendement et qui doit pour cela leur offrir des logements sains. La Société a acheté le domaine de la Classerie à Rezé "situé à 500 m du tramway qui

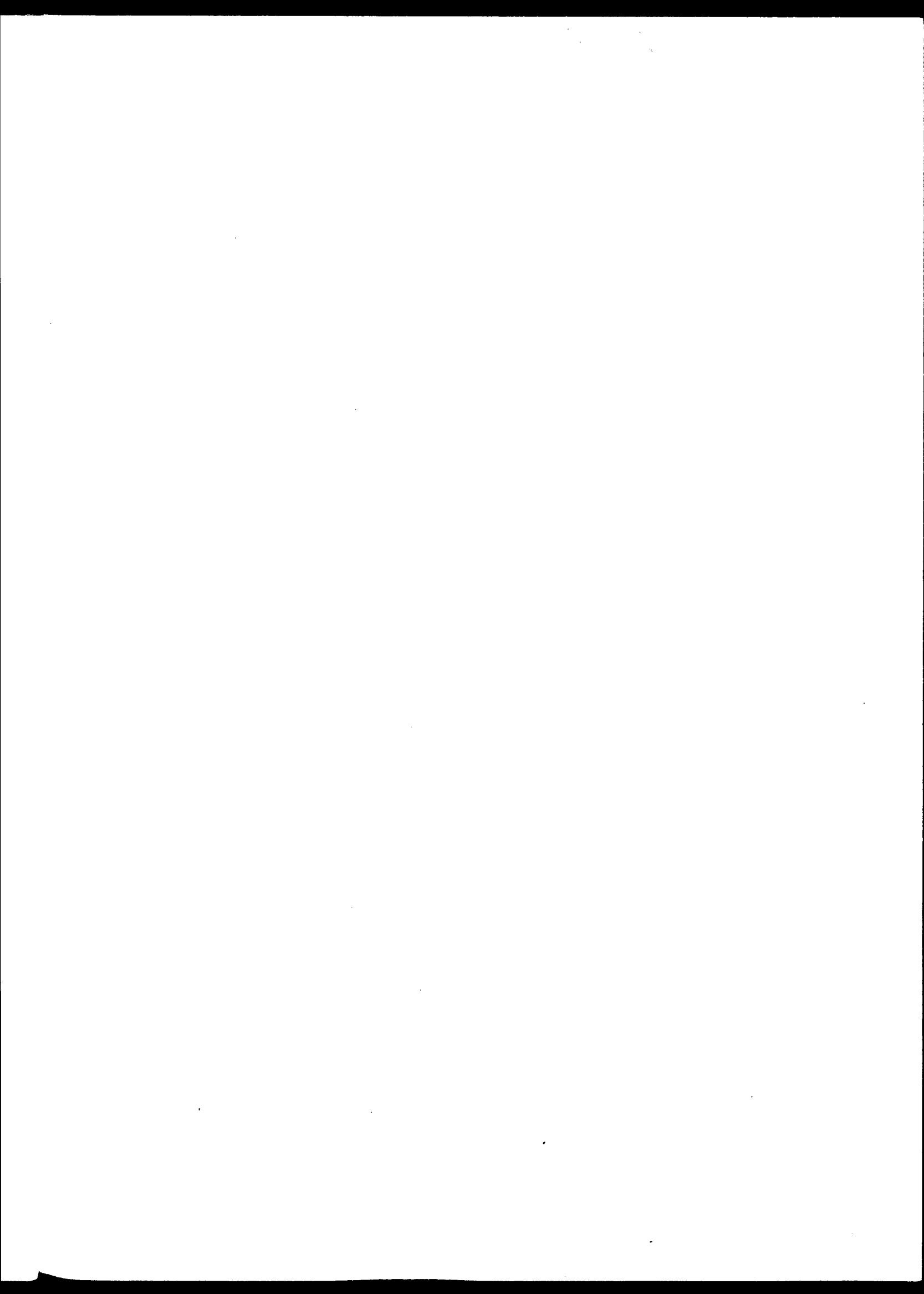
de Pont-Rousseau, doit être prolongé sur la route de Saint-Paul. Il se prête merveilleusement à la création d'une cité-jardins modèle, c'est-à-dire d'un centre d'habitations aménagé suivant les plus récents enseignements de l'urbanisme". Un avant-projet d'aménagement a été dressé par les architectes COUTAN et ROBIDA, chargés de l'élaboration du plan d'extension de la ville de Nantes. Ce projet montre que la S.N.H.B.M. et J.O. veut que, dans la conception des nouvelles agglomérations populaires, tout soit fait pour qu'enfin "chaque famille se trouve à son foyer dans les meilleures conditions d'hygiène et d'agrément". Les architectes du plan d'extension projettent donc un lotissement qui allie un dessin de jardin à la française et son orthogonalité avec un certain pittoresque à l'anglaise et qui restera une cité-jardins ou plutôt la cité des jardins ouvriers. Ce n'est pas vraiment un hasard puisqu'en mai 1919, un des membres du C.E.E., qui n'avait sûrement pas lu HOWARD, précise que *"le jardin ouvrier est susceptible d'une réalisation immédiate et qu'il doit être l'acheminement vers l'habitation ouvrière, à édifier plus tard sur l'emplacement du jardin, suivant la formule de la cité-jardins"*.

SOCIÉTÉ NANTAISE d'H.B.M. ; JARDINS OUVRIERS TYPE COURANT D'HABITATION

(3)





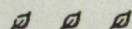


Cette demeure pourra devenir la Maison commune de la "Cité-Jardins", avec salles de réunion et de lecture pour les grands et salle de jeux pour les petits.

Un emplacement pour la création d'un terrain des sports a été ménagé.

La crise du logement populaire, qui ne date pas d'aujourd'hui, est devenue aiguë. En attendant que la reprise de la construction puisse être envisagée et qu'il soit possible d'édifier des Maisons, la mise en culture des Jardins de la Classerie va pouvoir être organisée.

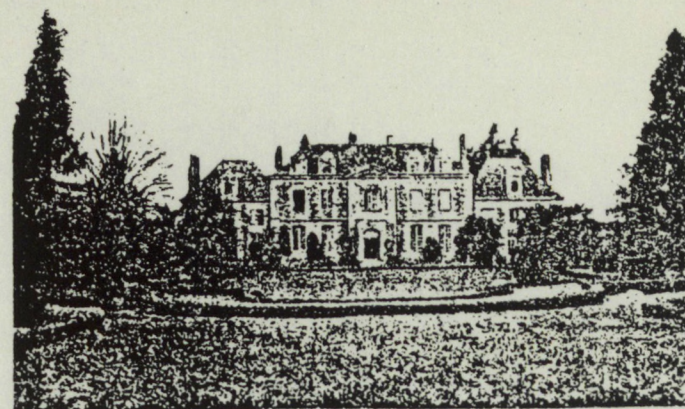
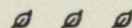
La Classerie sera momentanément la Cité des Jardins ouvriers en attendant d'être la première des Cités-Jardins que la Société Nantaise des H. B. M. et des J. O. souhaite voir être établies aussi promptement que possible tout autour de Nantes.



Membres de la Société Nantaise des H. B. M. et J. O.

Maison Amieux-Frères & C^{ie}.
M. Arthur Benoit.
Maison Biette Fils & C^{ie}.
Biscuiterie Nantaise P. Cosé, A. Lotz & C^{ie}.
M. Alfred Champigny.
Compagnie Générale de Construction de Locomotives, établissements de Nantes-Saint-Joseph.
M. Auguste Dabin.
M. A. Dupé.
M. Guillaume-Bouvais.
Maison Georges Ganuchaud.
M. Leon-René Jamin.
Etablissements Kuhlmann à Nantes-Chantenay.
Maison Lefèvre-Uiile.
Maison Leglas-Maurice & Jamin.
Maison Pageot & Praud.
M. Joseph Perrault (Maison Ange Bos-sard & Fils).
Maison Pinard & Fils.
M. Augustin Piron.
Maison Rineau & Fils.
Maison Riom & Chambon.

Société Anonyme des Anciens Etablisse-ments Brissonneau & Lotz.
Société Anonyme des Ateliers et Chan-tiers de la Loire.
Société Anonyme des Ateliers et Chan-tiers de Bretagne.
Société Anonyme des Anciens Chantiers Dubigeon.
Société Anonyme Nantaise de Fonderies et de Constructions Mécaniques.
Société des Ateliers de Construction de l'Ouest.
Société Anonyme des Docks de l'Ouest.
Société Anonyme des Etablissements Courtaud, Garnier, Gil & C^{ie}.
Société Anonyme des Aciéries Nantaises.
Société Anonyme des Etablissements Henry Mariolle.
Société Anonyme de Savonnerie et Par-fumerie Maurice Bertin & C^{ie}.
Société d'Importation de Charbons.
Société Nouvelle des Verrières de Vertou.
M. Gaston-Marie Thubé.
Usines de Saint-Gobain.
M. Charles Vuillemin-Didion.



La Société Anonyme Nantaise d'Habitations à bon marché et de Jardins Ouvriers ■ ■ ■ ■ 4, Rue Molière, Nantes

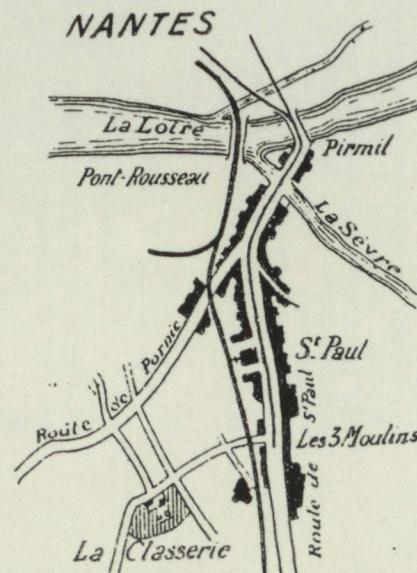
Il est apparu à un certain nombre de Membres nantais du Comité régional d'Expansion Economique qu'il était du devoir des Industriels et Commerçants de notre ville de s'intéresser au problème de l'habitation populaire et d'aider à trouver des solutions dont l'urgence est chaque jour plus pressante.

Ils ont, en conséquence, fondé la "Société anonyme Nantaise d'Habitations à Bon Marché et de Jardins Ouvriers" et réuni un premier capital de 600.000 fr. (30 décembre 1919).

L'article 2 des Statuts, approuvés par le Ministère de la Prévoyance Sociale, dit :

La Société a pour objet :

1^o De réaliser, dans les conditions et pour l'application de la législation sur les habitations à bon marché, soit l'acquisition, la construction, la vente ou la location d'habitations salubres et à bon marché, ainsi que de leurs dépendances ou annexes, telles que jardins, bains et lavoirs, soit l'amélioration et l'assainissement d'habitations existantes, et la vente ou la location de jardins formant dépendances des habitations, soit l'achat d'immeubles destinés à ces usages ;

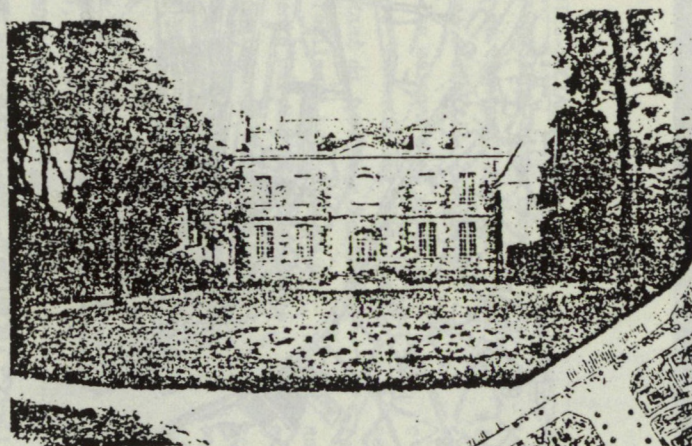


De réaliser, le cas échéant, la création et l'exploitation de bains douches, la création, la vente et la location de jardins ouvriers ou l'application de l'article 1^{er} de la loi du 10 avril 1908.

Elle peut, à cet effet, acquérir, construire, aliéner, prendre et donner en location.

Elle peut, dans le même but, faire des prêts en vue soit de la construction ou de l'achat d'immeubles destinés à des habitations à bon marché, soit de l'acquisition de champs ou jardins, et, à cet effet, contracter des emprunts et négocier toutes garanties qu'elle aurait elle-même reçues de ses emprunteurs.

Ses opérations seront limitées aux immeubles situés dans le département de la Loire-Inférieure.



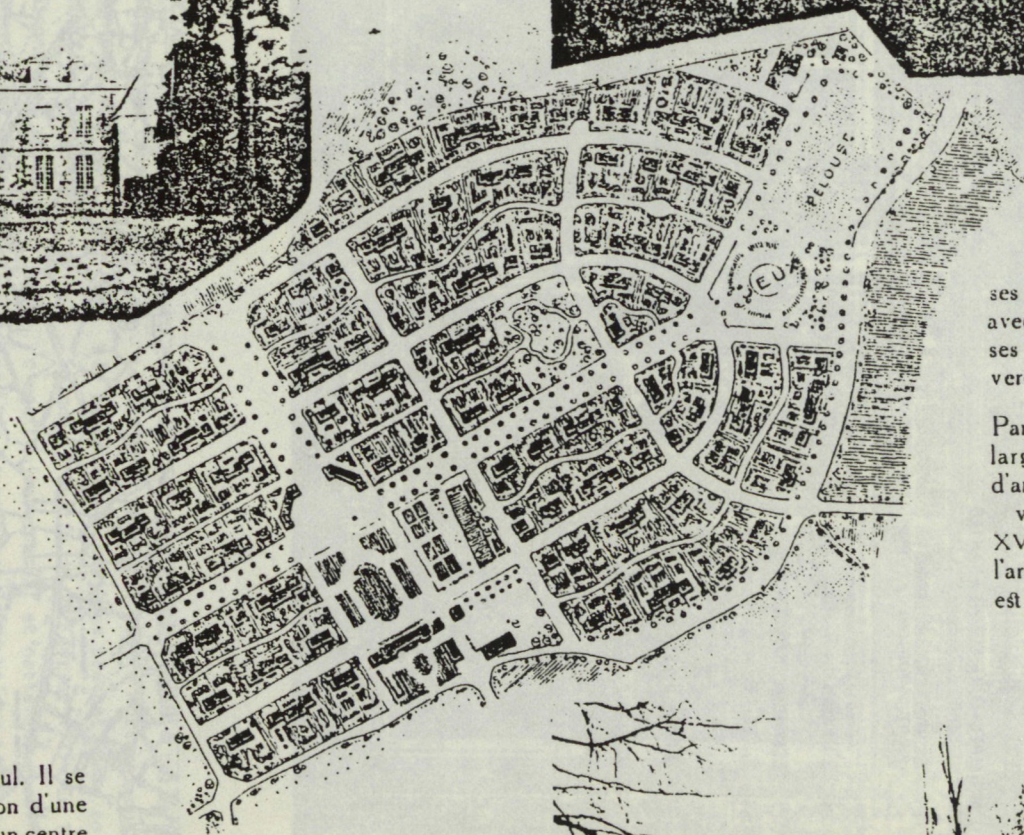
Moins de 2 mois après sa constitution, la Société Nantaise des H. B. M. et J. O. entrain dans la voie des réalisations et acquérait le beau *Domaine de la Classerie*.

Le *Domaine de la Classerie*, d'une superficie de 17 hectares, est situé à 500 mètres du tramway qui, de Pont-Rousseau, doit être prolongé sur la route de Saint-Paul. Il se prête merveilleusement à la création d'une Cité-Jardins modèle, c'est-à-dire d'un centre d'habitations aménagé suivant les plus récents enseignements de l'urbanisme.

Un avant-projet d'aménagement a été dressé par les architectes Coutant et Robida, charges de l'élaboration du plan d'extension de la ville de Nantes.

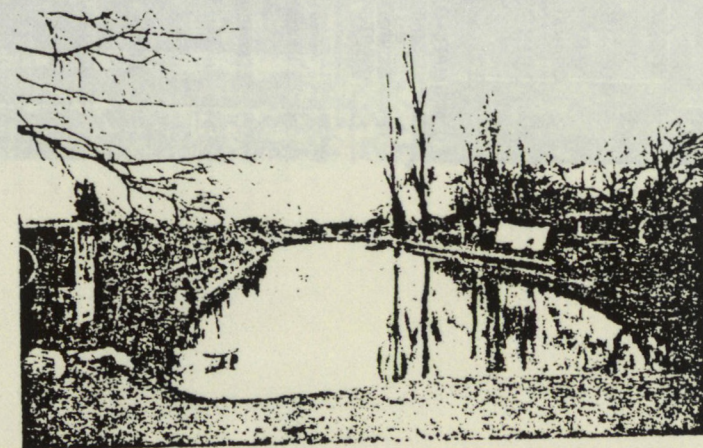
Ce projet, reproduit ci-contre, montre que la Société Nantaise des H. B. M. et J. O. veut que, dans la conception des nouvelles agglomérations populaires, tout soit fait pour, qu'enfin, chaque famille se trouve à son foyer dans les meilleures conditions d'hygiène et d'agrement.

Autour d'un logis aéré et exposé à l'action bienfaisante du soleil, un jardin donnera



à chaque père de famille le moyen d'utiliser ses loisirs sainement et avec profit, entouré de ses enfants qui y trouveront plaisir et santé.

Parc ombragé, étang, large avenue bordée d'arbres, encadrent une vaste demeure du XVIII^e siècle et dont l'architecture charmante est restée intacte.



SAINT GOBAIN

Manufactures
des Glaces
Produits Chimiques
DE

ST GOBAIN, CHAUNY & CIREY
SOCIÉTÉ ANONYME
Capital 120 Millions
USINE DE NANTES

Adresse la correspondance

M^{re} LE DIRECTEUR DE L'USINE DE NANTES
SOCIÉTÉ DE ST GOBAIN
à CHANTENAY-S/LOIRE
(Loire-Inférieure)

Adresse Télégraphique
USIGOBAIN-NANTES

TÉLÉPHONE NANTES 1592

Reçu N° 90.396
R. D. C. NANTES N° 660

Logements ouvriers

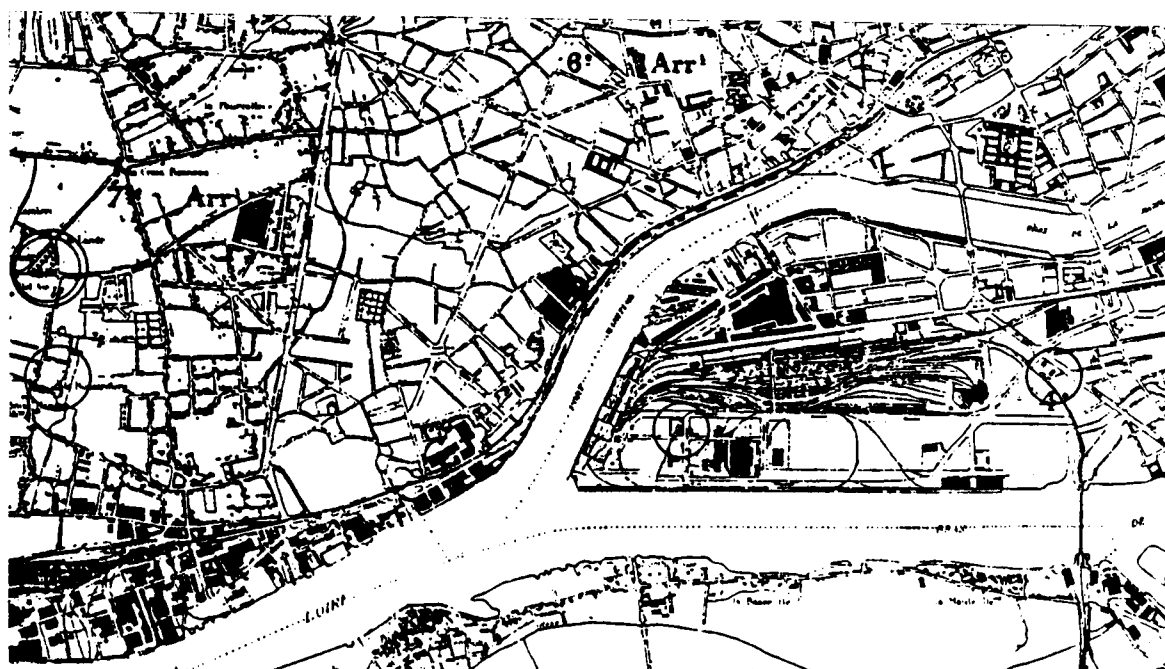
Terrains Ile Ste Anne

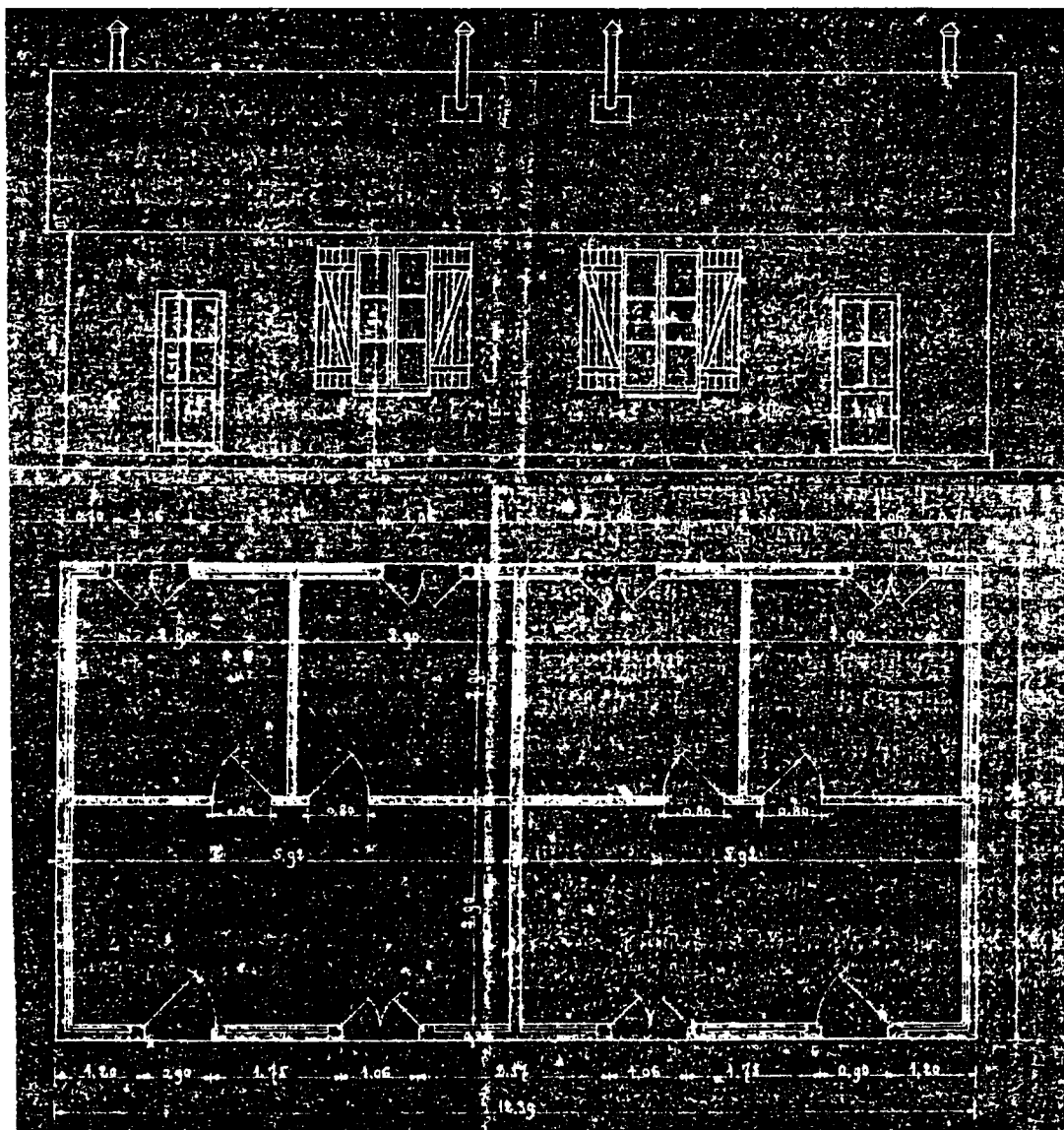


A. Maisons ouvrières construites par la Société de Saint-Gobain, à Bel-Air



B. Maisons ouvrières construites par la Société de Saint-Gobain, à la Bourcardière





En Juin 1922, NANTES-SOCIAL présente les maisons ouvrières de Saint-Gobain construites "sur les hauteurs de Chantenay, c'est-à-dire dans des conditions d'aération favorable". Selon les plans, les maisons sont doubles avec W.C extérieurs "en matériaux durs, les murs extérieurs étant du type de circulation d'air", les sols faciles à balayer...Ce programme était présenté par NANTES-SOCIAL comme le second ; la connaissance d'une petite partie des archives de Saint-Gobain nous donne une idée des préoccupations du patronnat.

Saint-Gobain possédait alors deux usines : une à NANTES-CHANTENAY, à proximité des maisons de BEL-AIR et de la BOUCARDIERE. C'est pour l'autre, située sur l'île SAINTE-ANNE que les difficultés pour loger la main-d'oeuvre sont plus importantes ; il y a des traces d'achat de terrains en plein dans la zone industrielle

pour la réalisation d'un immeuble collectif. Le projet a dû rester lettre morte et en 1929, le problème est toujours présent comme en témoigne la lettre du 11 Février 1925. En 1929, c'est toujours pareil et nettement insuffisant car "le pourcentage des ouvriers et surveillants logés n'est que de 7%". Faute de logements, il nous est impossible actuellement de fixer la main-d'oeuvre que nous pourrions certainement recruter en BRETAGNE, malgré la crise croissante qui sévit depuis plus de six mois dans la région, et nous devons pour cette usine, employer une main-d'oeuvre très médiocre composée en majeure partie de vagabonds et de spécialistes des accidents du travail".

Il y a encore projet d'achat, mais s'il est réalisé, il n'y a pas concrétisation, mais vers 1930 et après, l'Office Public a construit sur l'île SAINTE-ANNE, trois cités.

La seconde initiative nantaise qui nous est proposée est la construction de l'avenue Saint-Mihiel, près du Rond-point de Rennes. Nous ne disposons que de l'article de "Nantes-Social". Cette réalisation reprend toutes les conditions de bonnes réalisations : un terrain équipé près des voies de circulation avec un plan de lotissement et des moyens économiques de construction.



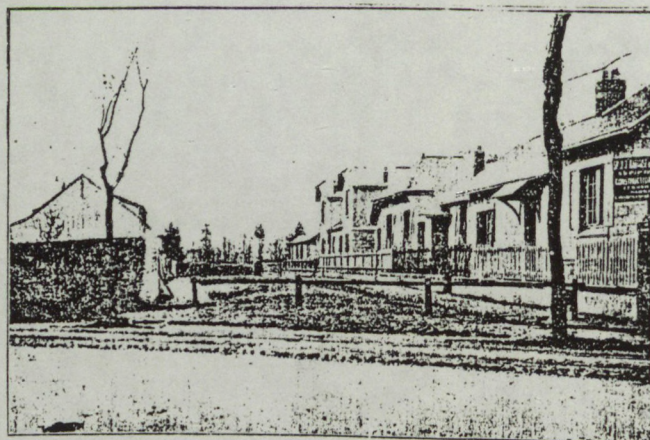
Nous étudierons aujourd'hui un très intéressant essai pour construire économiquement et par groupe, des maisons à prix abordable, essai dû à la *Société Nantaise de Travaux Publics*, dont le siège est boulevard Victor-Hugo, 18.

Persuadée que les prix actuels des loyers devaient permettre de capitaliser la somme nécessaire à la construction de maisons, à condition toutefois que les matériaux soient judicieusement choisis et mis en œuvre, cette Société a entrepris le lotissement d'une parcelle de terrain située entre la rue de Rennes et le chemin de Longchamp, et y a construit une série d'une dizaine d'habitations.

Bien que le prix des maisons envisagées ait dû ressortir au chiffre le plus bas, celles-ci ne seraient capables d'intéresser les futurs propriétaires qu'à la condition d'être situées sur un terrain ayant des moyens d'accès faciles. C'est cette condition qui a motivé le choix du terrain pour cette première expérience.



les 'cottages' de l'avenue St-Mihiel



MAISONS DE L'AVENUE SAINT-MIHIEL. Vue prise de la route de Rennes

ŒUVRES SOCIALES
 créées par la
 C^{ie} Générale de Construction de locomotives
 " Batignolles-Châtillon "
 pour le personnel de ses ateliers de Nantes-St-Joseph

LES BATIGNOLLES

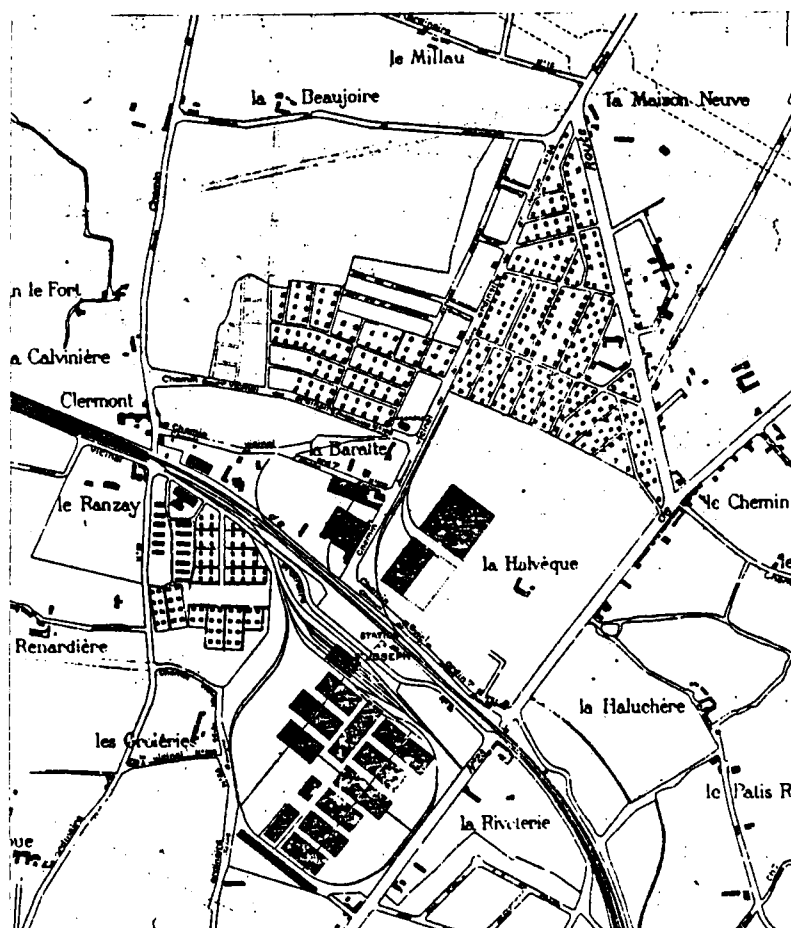


Vue d'Ensemble des Ateliers

C'est encore un autre actionnaire de la Société Nantaise d'H.B.M. et Jardins Ouvriers : la Compagnie Générale de Construction de locomotives "Batignolles - Chatillon" qui est citée dans "Nantes-Social" en 1923. L'usine, installée en 1918 - 1919 est assez éloignée de la ville et prévoit un développement important : en 1920, 3 000 ouvriers. On construit en 1919-1920 trois cités avec au total 450 pavillons, un quartier de célibataires et des "équipements" : restaurant, salle des fêtes, dispensaire, école, chapelle, lavoir. Les constructions sont de type "Bessonneau".

"Sur un soubassement en parpaings, une charpente en bois supporte à l'extérieur une cloison de planches embriquées, à l'intérieur, une cloison en lattis recouverte de plâtre. La toiture est en ardoises, le plancher en bois".

Les pavillons sont isolés les uns des autres contre les risques d'incendie et comme nécessité fait loi, on ne peut pas dire que le plan d'agencement soit particulièrement remarquable.



Les 3 cités des Batignolles :
 la Baratte, la Halvèque,
 le Ranzay.

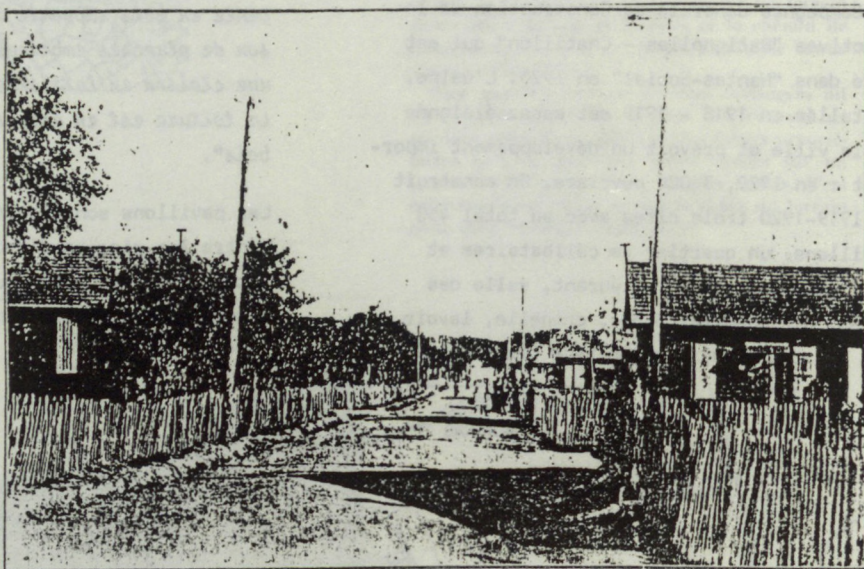
L'usine est à quelques kilomètres de Nantes et n'y est reliée que par un tramway à débit limité.

D'autre part, l'industrie de la locomotive, bien que connue et pratiquée dans le pays n'y a pas formé un noyau d'ouvriers spécialistes assez nombreux pour pouvoir se dédoubler et fournir les cadres d'une nouvelle usine importante. La Compagnie de Locomotives envisage alors l'apport d'ouvriers venus de régions diverses plus favorisées. Mais il ne faut pas songer à trouver dans Nantes la possibilité de loger les arrivants ; la crise du logement y sévit avec autant d'acuité que partout ailleurs, et le logement ouvrier sain n'y existe pour ainsi dire pas. Sous ses auspices elle forme alors la Société Immobilière de Saint-Joseph-de-Portrieux qui, acquérant une trentaine d'hectares de terrains, entreprend aussitôt la construction de cités ouvrières.

Il faut aller vite. En 1922, les ateliers vont avoir besoin de plus de 3.000 ouvriers. Ces cités doivent répondre, outre la rapidité de construction, à un certain nombre de conditions d'hygiène, de commodité, voire d'agrément ; car les familles qui doivent s'y installer, venues de tous les coins de la France, risquent de ne s'acclimater qu'avec difficulté.

Trois cités sont prévues. Grâce à l'appui très bienveillant de la Municipalité toutes les formalités administratives, démarches, autorisations de toutes sortes, aboutissent rapidement.

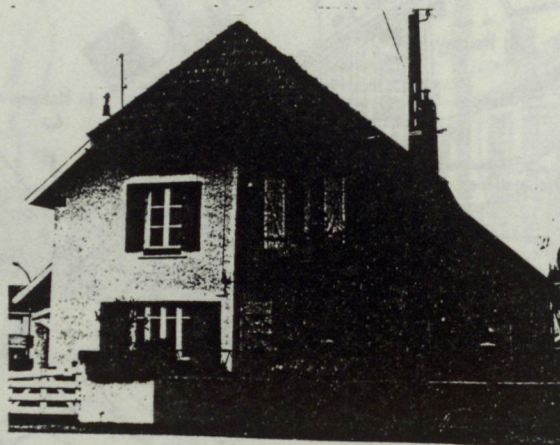
Commencées en décembre 1919, elles sont complètement installées en octobre 1920.



Cité Halabique.

et...

Nous citerons, pour l'avoir trouvé au cours de nos "visites", la cité construite par la raffinerie de sucre de Chantenay, rue Wattel de HAYNIN, dont il reste quelques maisons doubles.



Oeuvres Sociales créées à Basse-Indre
par la
Société des Établissements J.-J. Carnaud
et Forges de Basse-Indre.

Dans l'ensemble des "œuvres", les "Habitations et Jardins Bon Marché" sont en bonne place, mais surtout par nécessité de fixer la main-d'œuvre.



J-J Carnaud

un peu d'histoire

En 1822, Monsieur POULET informe le Préfet de la Loire-Inférieure qu'il compte installer une usine à la Basse-Indre :

"J'ai acquis à l'extrémité Ouest de Basse-Indre, écrit-il, un terrain assez considérable qui borde la Loire et sur lequel j'ai commencé et me propose de faire des constructions pour une usine qui manque en France et que j'exploiterai en participation avec trois familles anglaises, qui se disposent en ce moment à quitter leur patrie et à venir dans votre département apporter leur fortune et leurs industries".

("Nouvelles des Forges"- Numéro spécial 150 ans - 1972).

C'est ainsi qu'avec le soutien de Thomas DOBREE, une des premières forges à laminier s'installe à Basse-Indre; comme à l'Indret l'apport Anglais a été décisif.

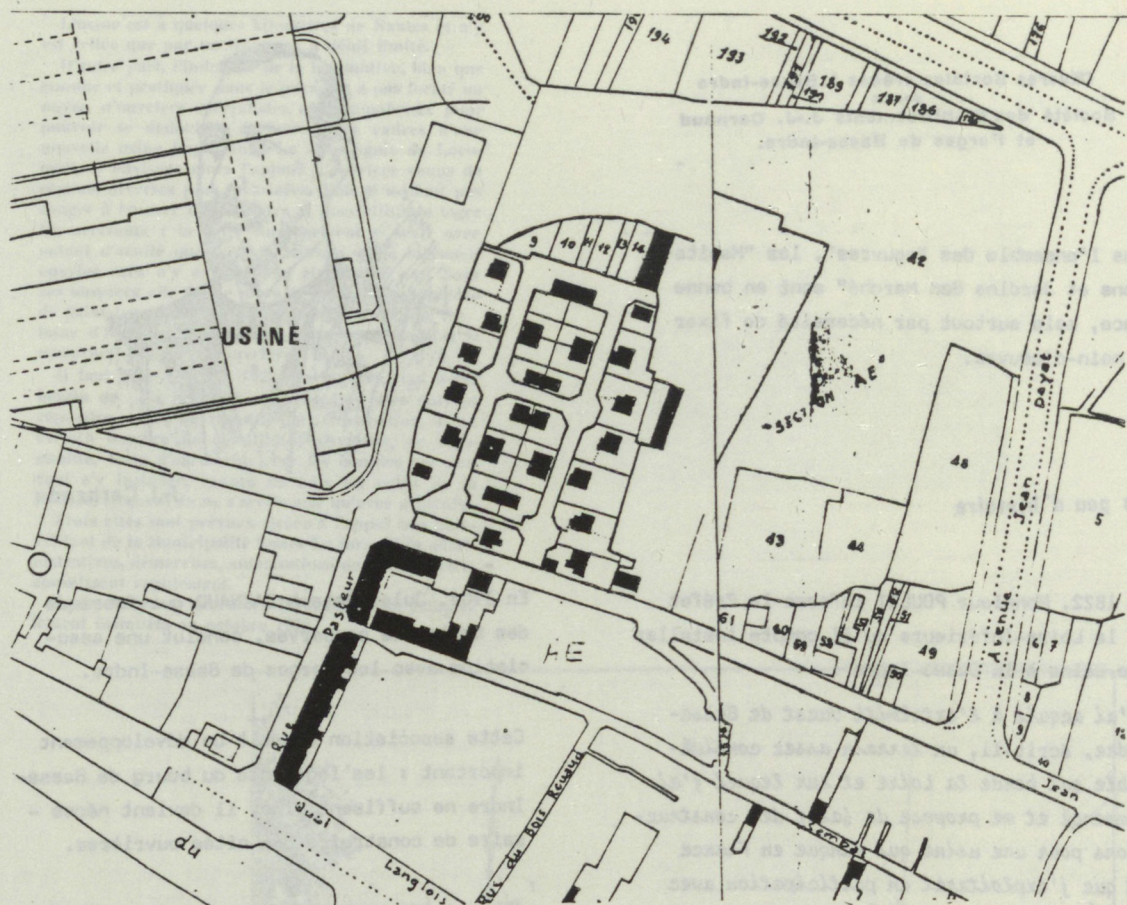
En 1901, Jules-Joseph CARNAUD qui fabrique des boîtes de conserves, conclut une association avec les Forges de Basse-Indre.

Cette association produit un développement important : les logements du bourg de Basse-Indre ne suffisent plus, il devient nécessaire de construire des cités ouvrières.

Avant la fin de la première guerre mondiale, des logements sont construits directement par l'entreprise : les maisons moulées, avec un terrain en mitoyenneté de l'usine. La forme même des maisons, le plan masse aux coins coupés, évoquent le mouvement moderne de LE CORBUSIER et également Tony GARNIER et sa cité industrielle (voir "Histoire de l'Architecture moderne" Tome 2 - Benevolo). La cité des maisons en ciment armé qui a dû avoir une cinquantaine de logements, choquait tellement qu'elle était surnommée "le village noir".

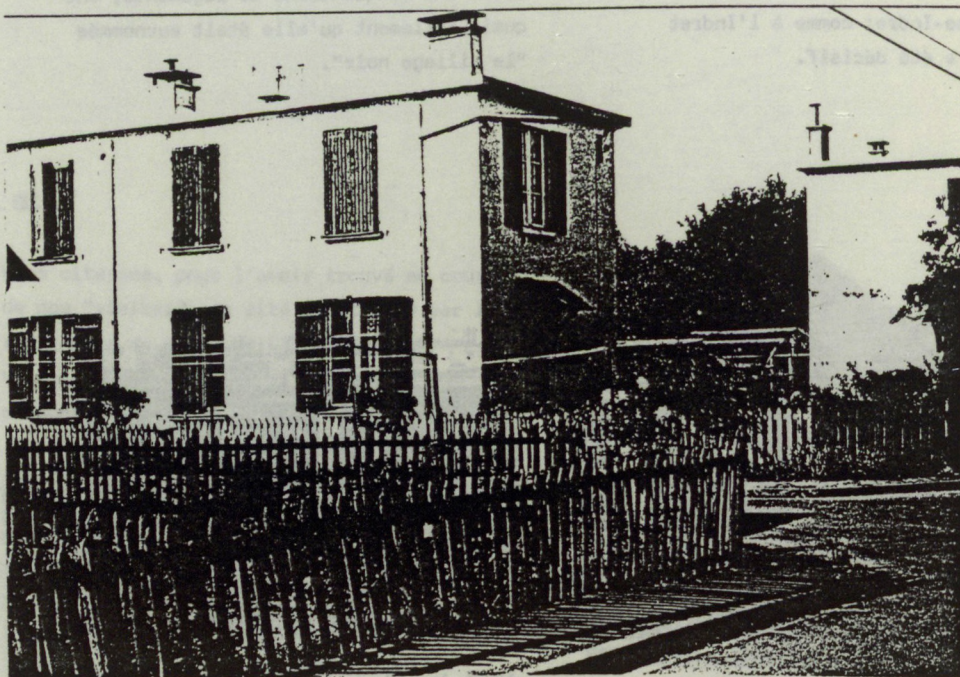


1920 le village noir



Plan masse

les maisons moulées



1980

En 1919, l'entreprise J.J.CARNAUD - Les Forges de Basse-Indre, fonde sa propre société d'H.E.M. ; c'est la Société des Maisons Ouvrières des Forges de Basse-Indre. Cela correspond aux idées développées en 1921 par Charles GIDE dans la cinquième édition des "Institutions du progrès social".

"Cependant, le système de l'acquisition de la propriété est assez discrédité aujourd'hui, tant du côté des patrons que de celui des ouvriers. L'ouvrier, une fois propriétaire de sa maison, en peut faire ce qu'il veut, la vendre, la louer, très souvent pour y installer un marchand de vins et peut créer par là des voisinages très fâcheux pour l'usine et déshonorer l'aspect de la cité ouvrière que le patron avait voulu faire belle. D'autre part, il se trouve lié à l'usine ; enraciné par sa qualité de propriétaire, il ne veut et ne peut plus s'en aller. Et le patron, quand il n'a plus de travail à lui donner, comme on l'a vu récemment à Monceau-les-Mines, ne sait comment s'en débarrasser".

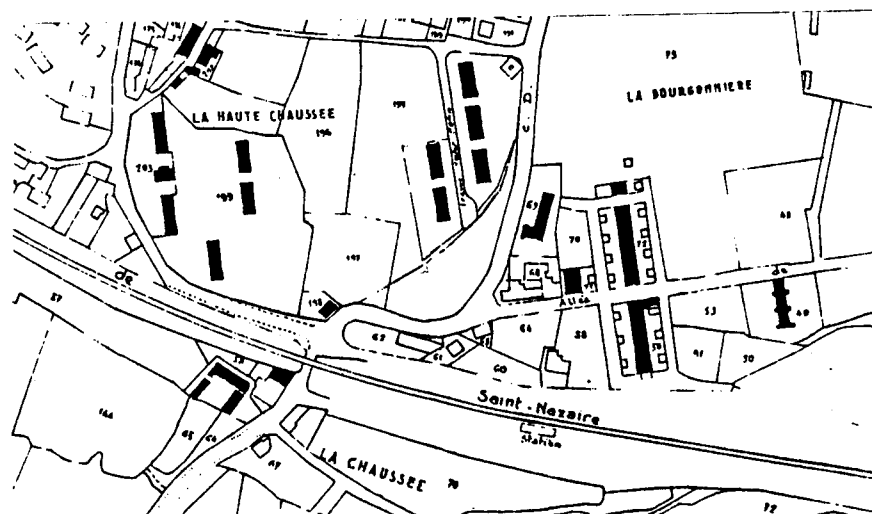
Mais le régime de location ne laisse pas que d'avoir aussi des inconvénients. Alors même que le prix du loyer est très bas toujours l'ouvrier suppose que le patron ou la Compagnie y gagne ; s'il se met en grève, il court le risque d'être expulsé...

Généralement le locataire n'aime pas son propriétaire et quand son propriétaire se trouve être en même temps son patron, ce cumul ne le rend pas sympathique à l'ouvrier ! et les chances de paix sociale n'en sont certainement pas accrues.

L'initiative patronale, sous quelque forme qu'elle s'exerce, se heurte donc ici même aux mêmes difficultés que nous avons déjà signalées pour les éconômats.

Pour y remédier, il y a un système qui commence à être employé : c'est la création d'une "société-tampon", comme on l'a appelée pittoresquement, société commanditée par le patron et qui reçoit de lui les capitaux nécessaires à un taux d'intérêt réduit, mais qui traite directement avec les ouvriers, construit et touche les loyers".

C'est la Société des Maisons Ouvrières des Forges de Basse-Indre qui a donc construit les trois autres cités mentionnées par Nantes-Social : la grande cité de la Chausserie, la cité de la Haute-Chaussée et la cité de la gare de Basse-Indre.

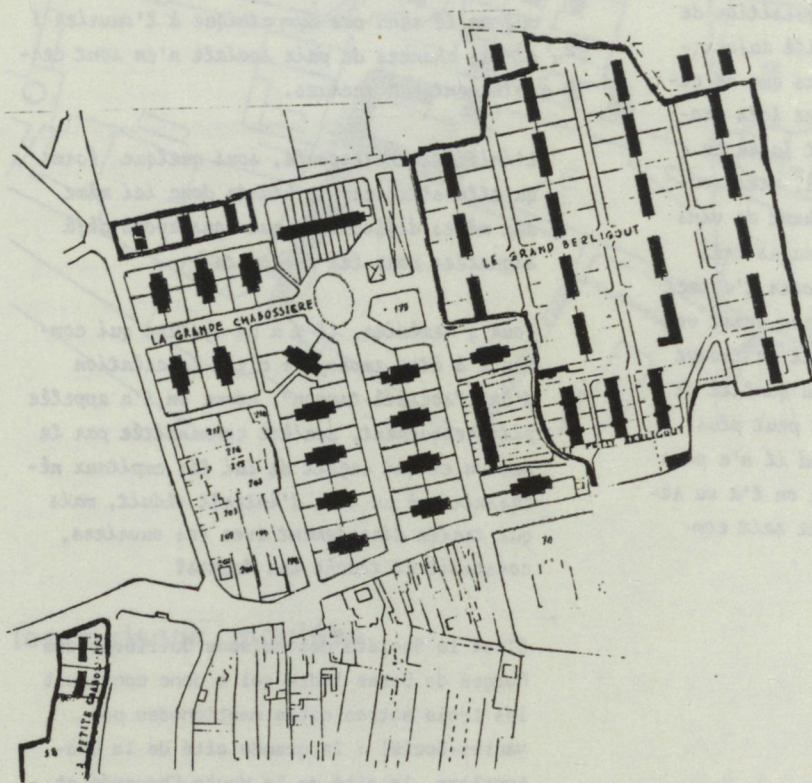


La Grande Cité, construite à quelques kilomètres a contribué à déplacer le centre de la population de Basse-Indre sur le coteau de la Chabossière. Les quatre-vingt huit logements qui la composent-ont été les premiers jalons d'une grande cité qui atteindra 600 logements.

Les maisons de 1919 ont de vagues réminiscences des cités-jardins anglaises, les logements sont grands en surface, la majorité (64 sur 88) sont de quatre pièces avec cuisine, W.C. et caveau, groupées par quatre. La cité est organisée autour de deux axes

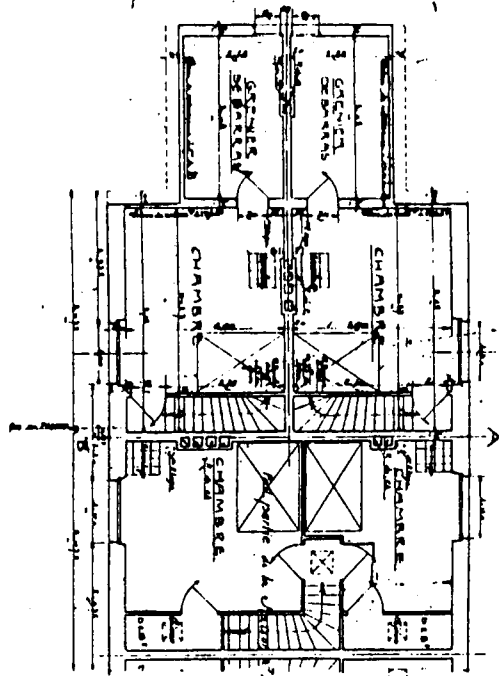
orthogonaux avec centralement, la "Piste" qui devait être le lieu de rassemblement. En 1927, sur le même réseau, s'est greffée une nouvelle cité, le "Berligout", de 109 logements, beaucoup plus misérabiliste et nettement inférieure sur le plan du confort, les W.C. se situant au fond du jardin.

Les raisons de cette dégradation sont difficiles à apprécier. Est-ce l'augmentation du coût des matériaux ou le départ du mythique architecte Hollandais qui aurait dessiné les précédents logements de l'usine ?

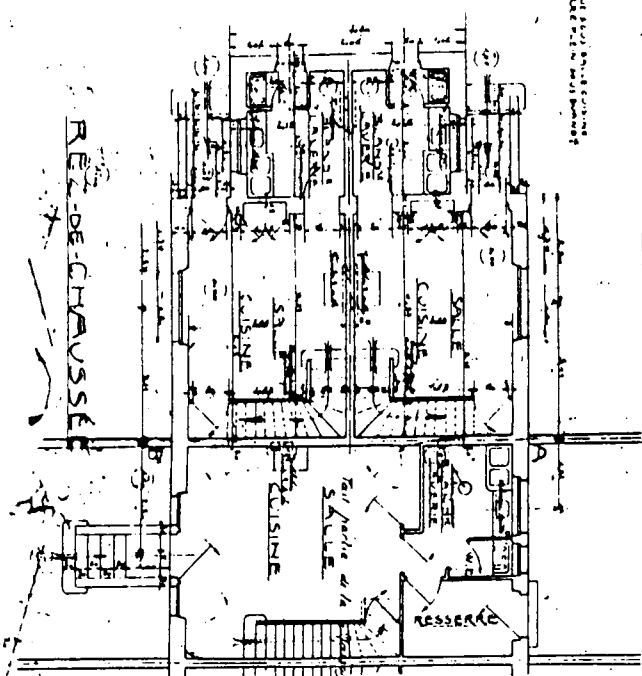


La Grande Cité

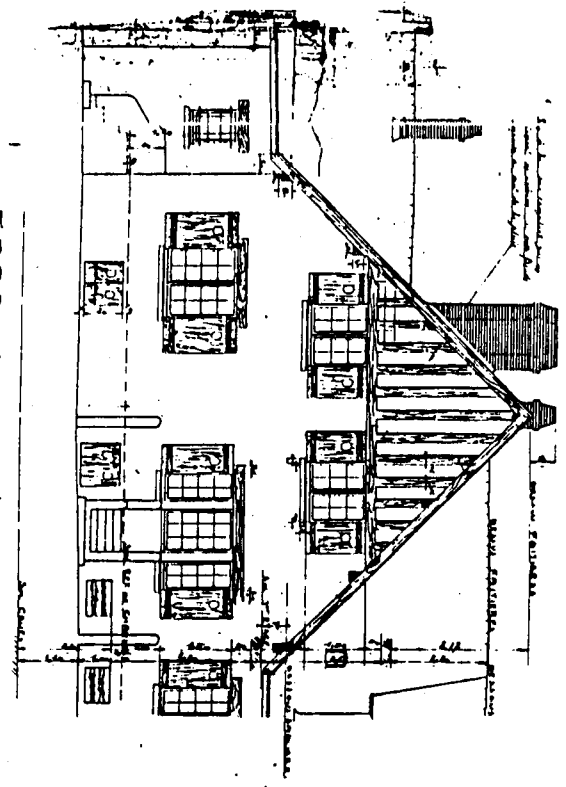




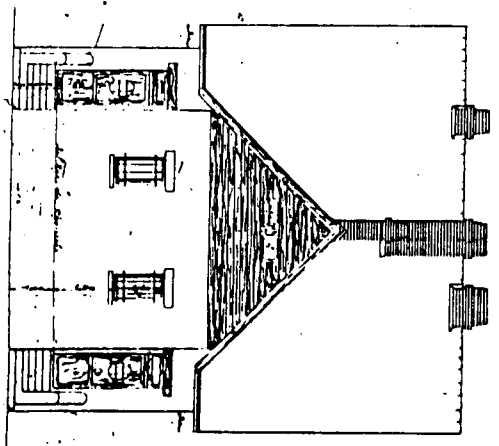
1er ETAGE



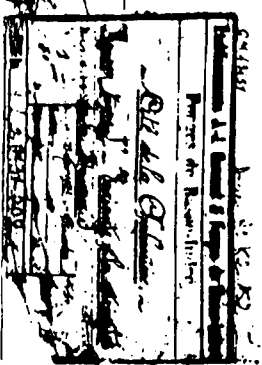
REZ-DE-CHAUSSEE



FACADE PRINCIPALE



FACADE LATÉRALE



En 1924, la Société a récupéré une partie des logements et les terrains et constructions d'un chantier de construction navale voisin, édifié par les Allemands au titre des dommages de guerre. Ce chantier n'avait jamais été mis en service du fait de la crise de l'armement de 1921 (Revue du Génie Civil - Janvier 1924).

L'ensemble des 150 logements forment le secteur "le Bossis" dans lequel on retrouvait 36 logements en baraquements "Bessoneau" comme pour les Batignolles, des maisons de

Pierre et quelques autres logements en maçonnerie : le Pont-de-Retz. Dans le lot était compris un hôtel de célibataires.

Ce programme assez important et la récupération de la cité du "Bossis" étaient rendus nécessaires par la mise en marche d'un des premiers laminoirs à chaud de France. Le travail difficile a pourtant drainé une main-d'œuvre nombreuse : des émigrés de Bretagne, ou de Pologne, auxquels il fallait offrir des logements.

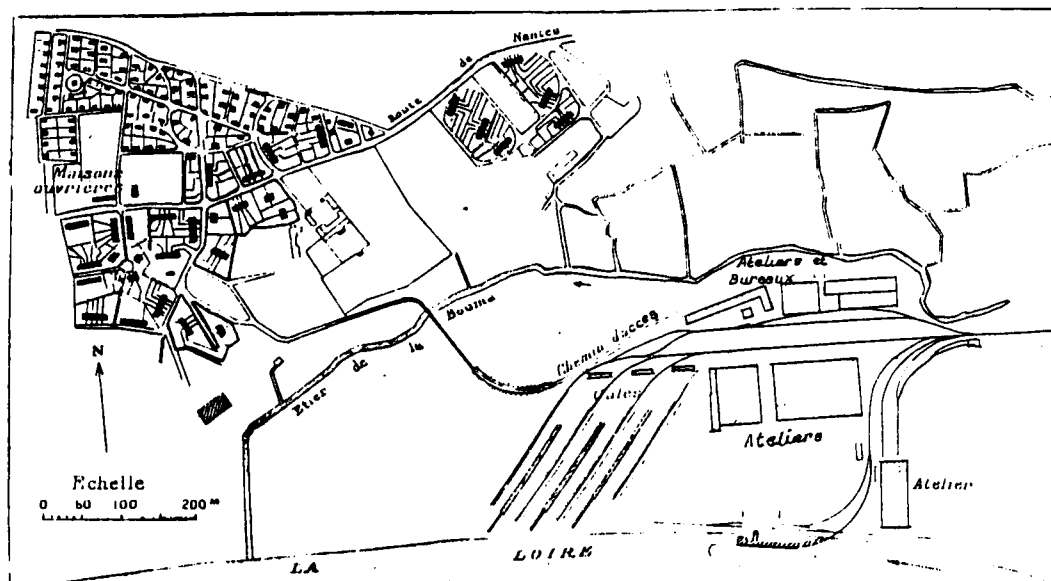
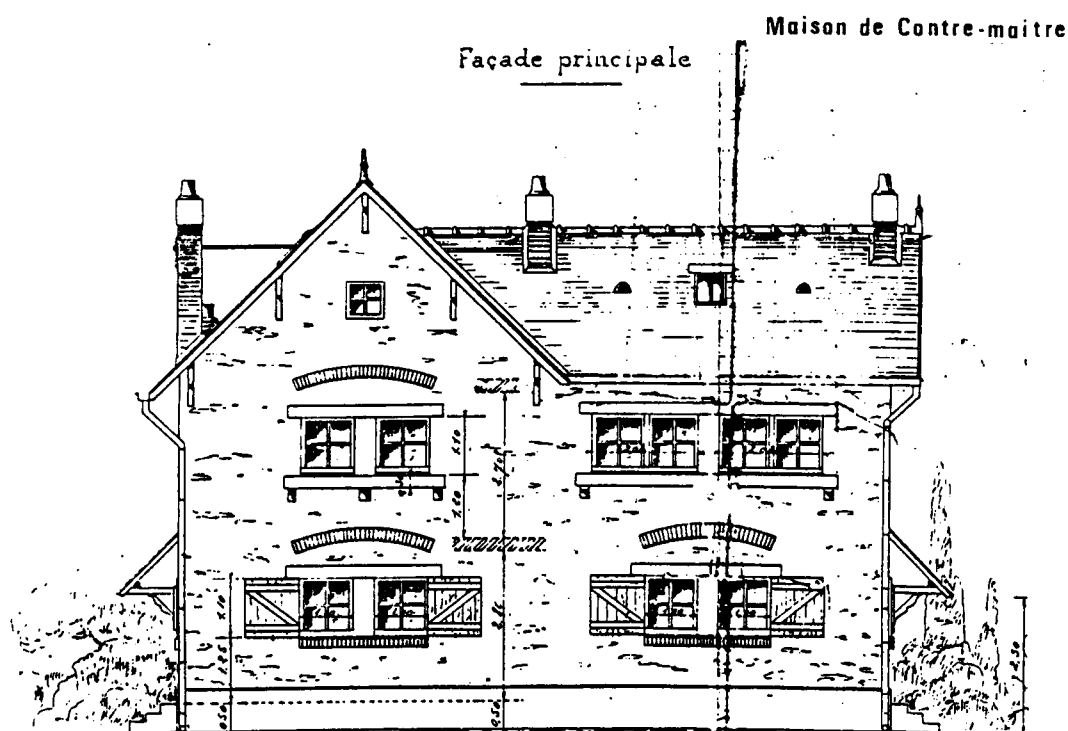


Fig. 1. — Plan d'ensemble des chantiers de la Compagnie générale de Constructions navales, à Guéron





Le Bossis - Maisons de Pierre

Compagnie Générale de Constructions Navales

Projet d'Hotel pour Célibataires



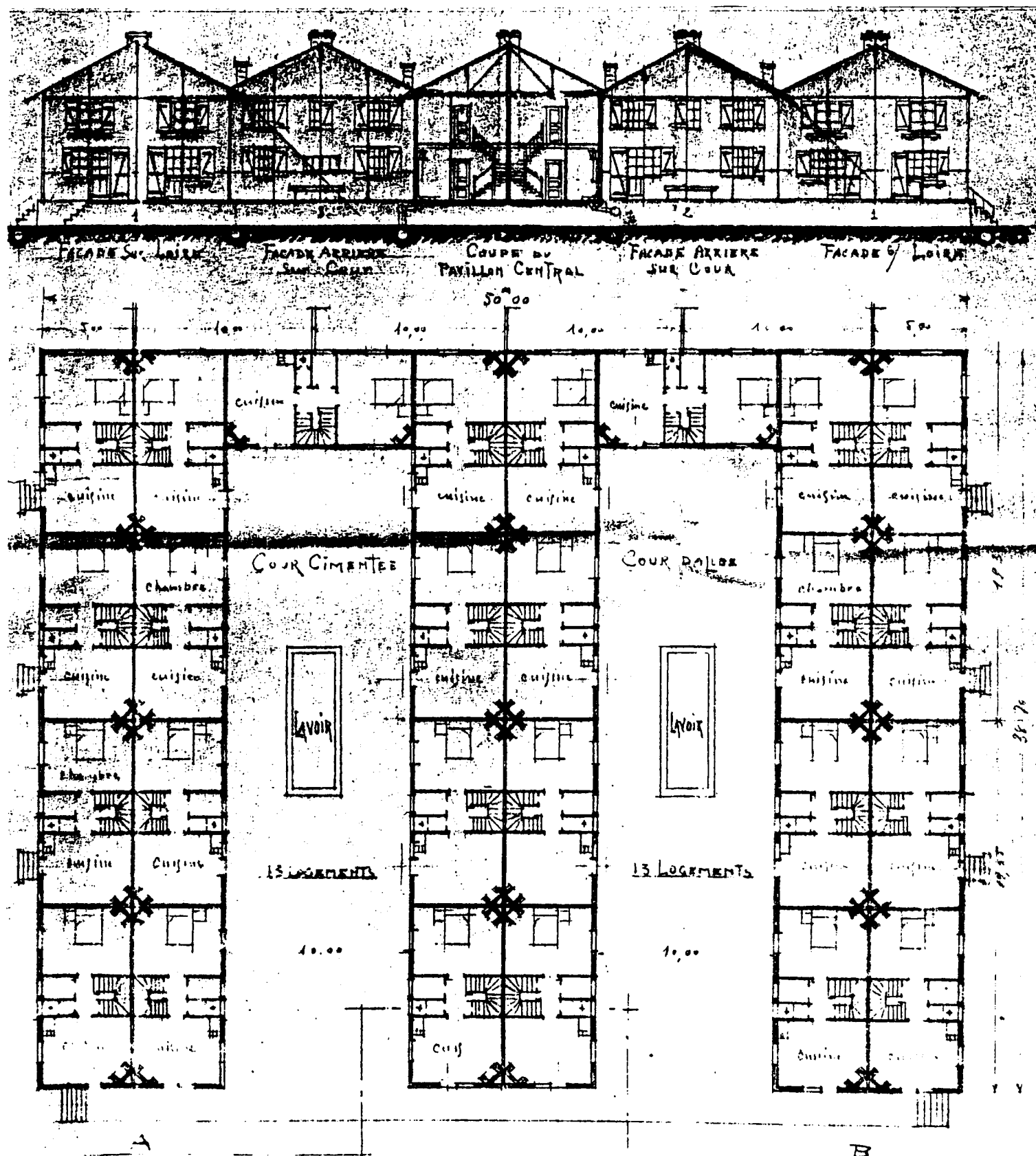
Projet principale d'édification

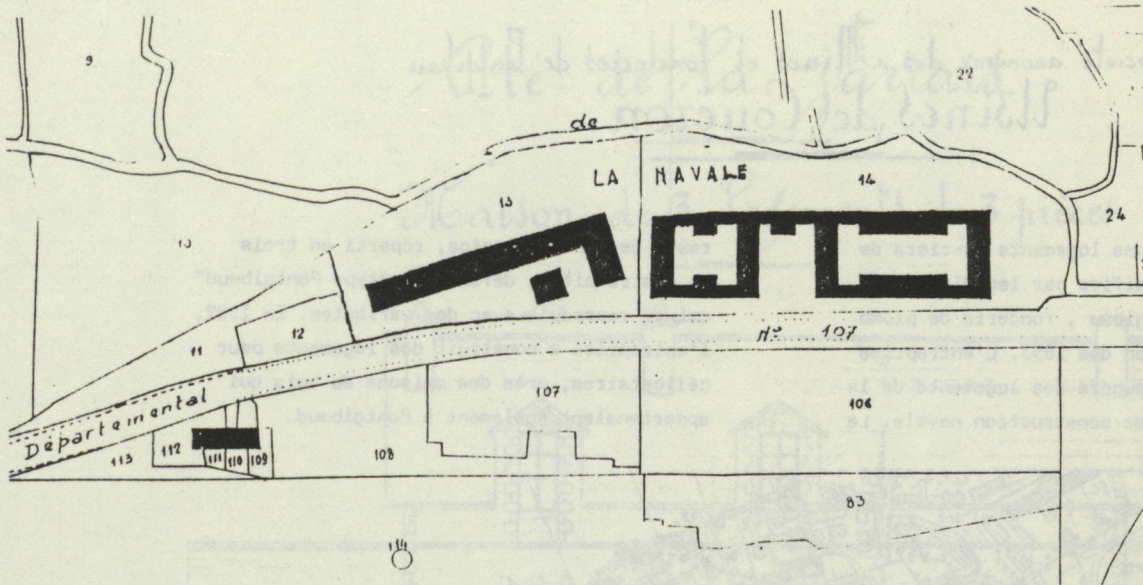


Maisons - Cité Le Bossis

l'Office Public Départemental

La Cité Navale



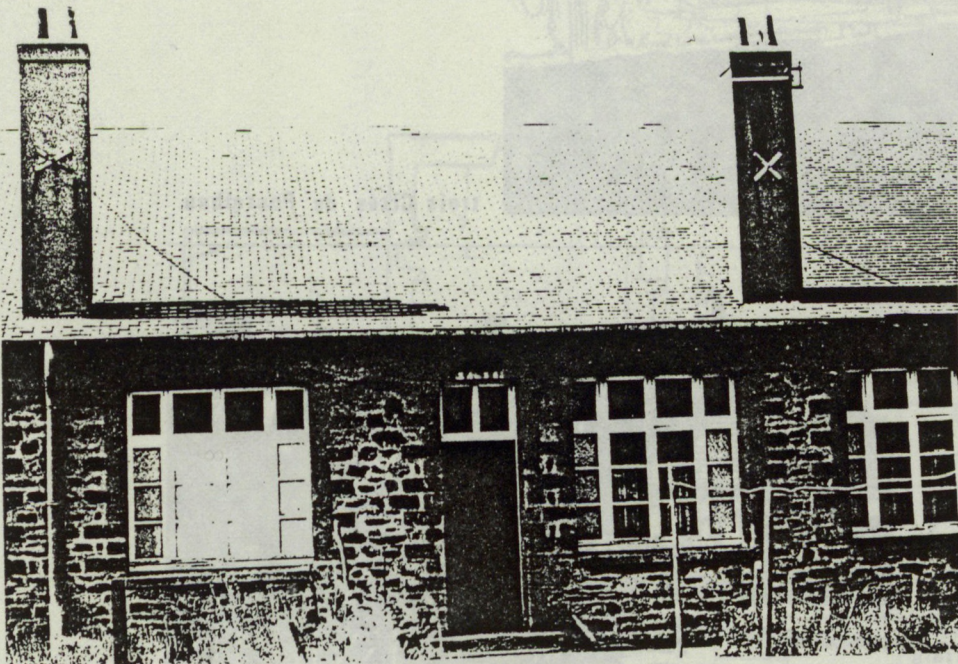


L'Office Public Départemental (O.P.D.) a été créé en 1925 et on le retrouvera avec la loi Loucheur ; mais sa première grosse intervention s'est située à Couëron, en 1930.

Le Docteur DORAIN, président du comité de patronage des H.B.M. a présenté au comité la déplorable situation du logement à Basse-Indre, malgré les efforts de J.J.CARNAUD.

A ce moment, le président de l'O.P.D. a fait allusion aux bâtiments existants, restes de

l'achat des chantiers navals. L'O.P.D. a alors commandé à DEVORSINE, architecte à Nantes, de prévoir la reconversion des bâtiments en 65 logements de quatre pièces. Mais, rapidement, les effets de la crise se faisant sentir, les logements restaient vides et l'O.P.D. a alors loué pour un bail de trente ans, avec promesse de vente, la cité Navale, les terrains et le château de la Pâtissière à Saint-Herblain, à la Société des Maisons Ouvrières.



Les restes
de "La Navale"

Société anonyme des Mines et Fonderies de Pontgibau *Usines de Couëron*

Une autre partie des logements ouvriers de Couëron ont été édifiés par les Mines et Fonderies de Pontgibau, fonderie de plomb installée à Couëron dès 1853. L'entreprise a, elle aussi, récupéré des logements de la cité du chantier de construction navale. Le

reste de son patrimoine, réparti en trois ou quatre cités, définit un "type Pontgibaud" qui se reproduit avec des variantes. En 1929, l'entreprise a construit des logements pour célibataires, près des maisons de bois qui appartenaient également à Pontgibaud.



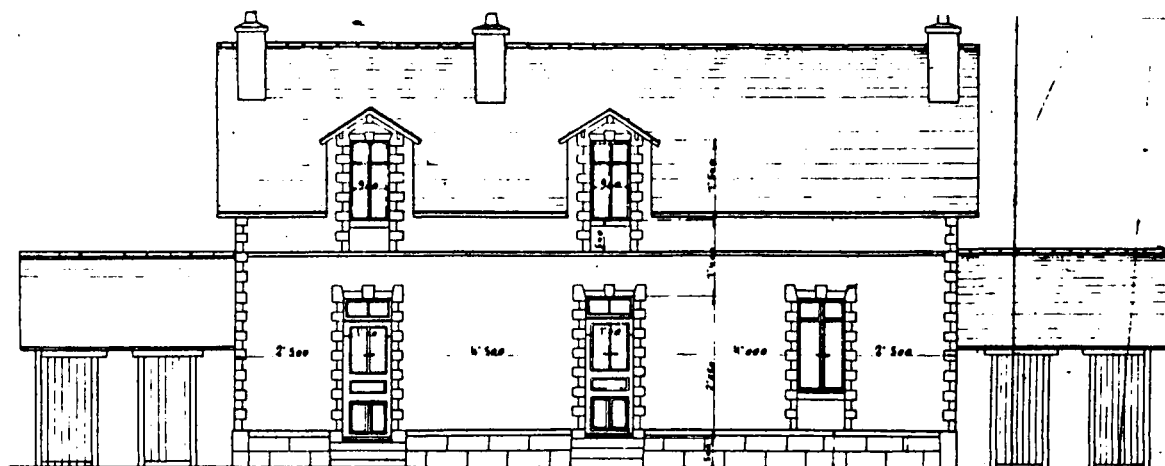
trois Cités de Pontgibau



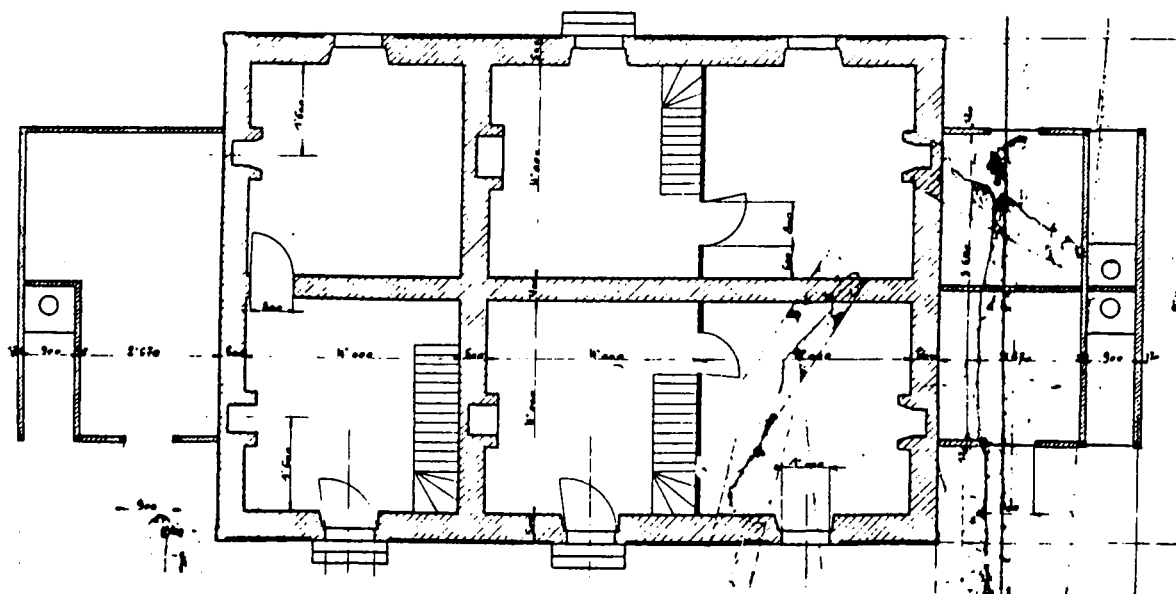
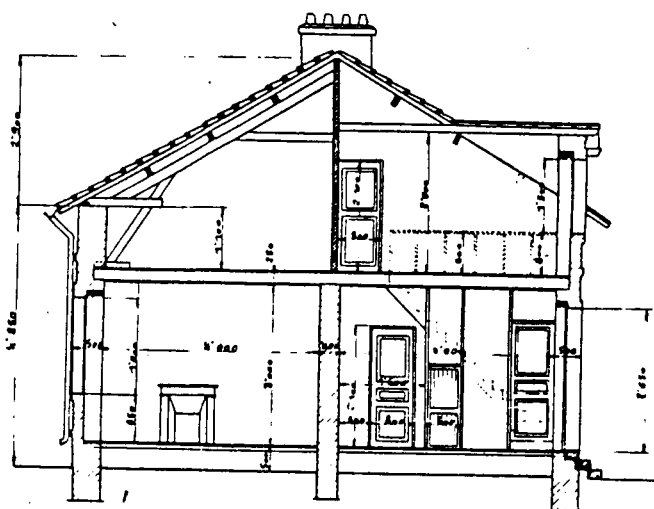
la Jariais

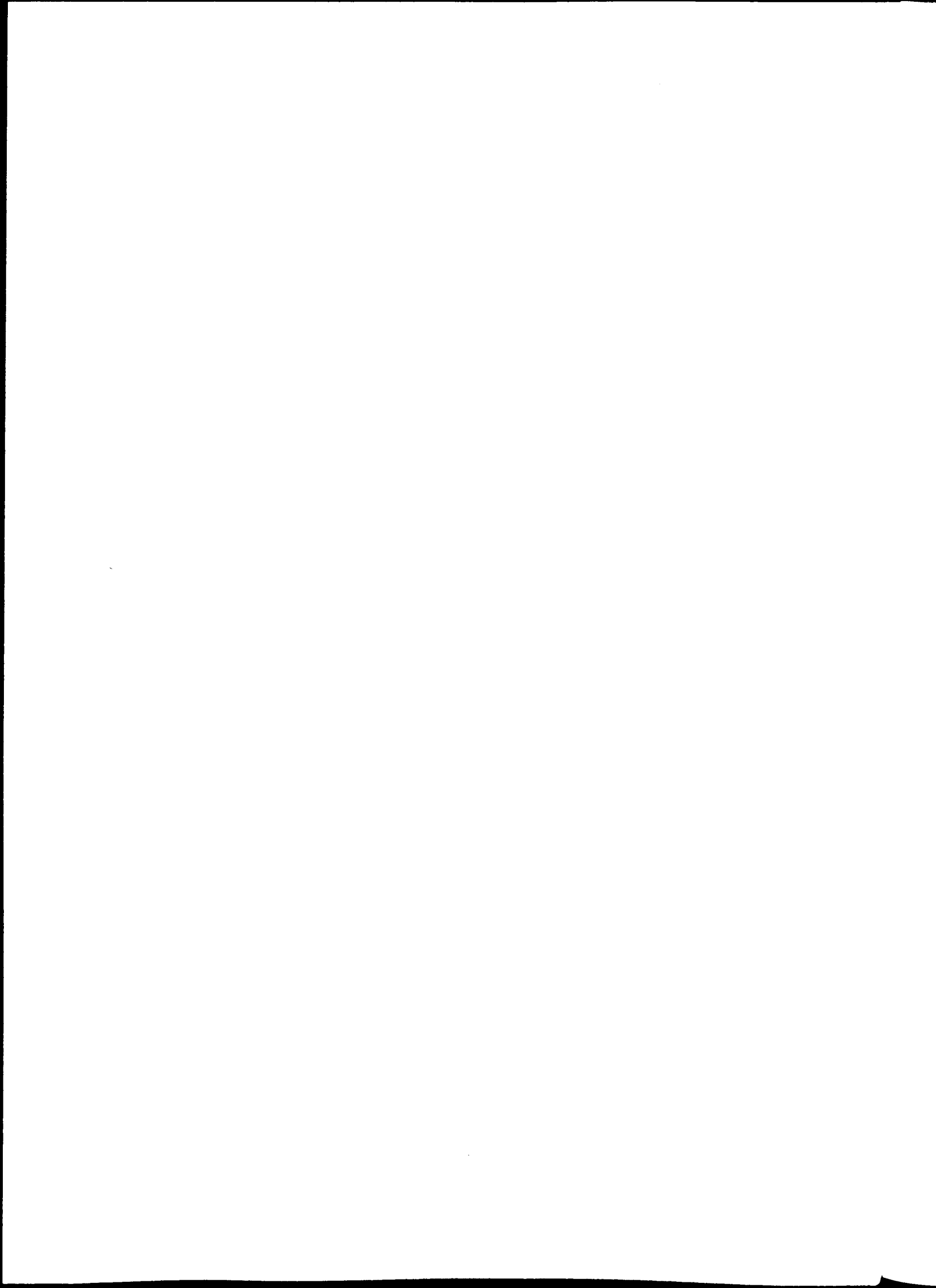
Cité de la Jarriais

Maison de 3 logements de 3 pièces



Mines de Couëron





Les Sociétés coopératives et de Crédit Immobilier

Les sociétés coopératives qui ne trouvaient guère de soutien près des pouvoirs publics, surtout après la loi RIBOT, n'ont pas repris les constructions après la guerre.

Ce sera le cas de la "Maisonnette", qui a pourtant organisé un concours pour "un projet de construction d'une habitation pour une famille" ; mais "le jury constate qu'aucun des projets ne rentre dans le cadre de la loi et ne répond par conséquent aux données du concours.... par contre, plusieurs des concurrents ont répondu au désir exprimé par "la Maisonnette" en étudiant des projets réalisables pour un prix certainement supérieur au maximum légal, mais calculé de fa-

çon à donner, dans les meilleures conditions possibles, une maison agréable et commode".

Les gagnants du concours étaient JAMEAUX, DOUILLARD, CORMERAIS et JAMIN (architectes) et la Société Nantaise de Travaux Publics. Mais, "pour conclure, le jury reconnaît l'impossibilité absolue de construire des habitations ouvrières répondant aux exigences de l'hygiène, aux maxima législatifs et aux prix demandés par les entrepreneurs".

PROCÈS-VERBAL DE LA REUNION DU JURY

DU

Concours organisé par "La Maisonnette"

POUR UN

Projet de construction d'une habitation pour une famille

Conforme aux conditions prévues par les lois des 12 Avril 1906, 25 Décembre 1912 et 24 Octobre 1919

Toutes explications données et avis échangés, le jury a retenu comme ayant une réelle valeur pratique cinq projets; il les a classés par ordre de mérite en leur attribuant les primes suivantes :

1 ^{er} <i>Equerre</i>	1.000 francs
2 ^e <i>X = O</i>	600 "
3 ^e <i>Parva domus magna quies</i>	400 "

Equerre (Projet n° 1)

Cave sous la moitié de la maison, vestibule desservant les w.-c. et une salle commune de 3.90 x 3.35, une petite cuisine de 1.60 x 2.10, et deux chambres à coucher de 3 x 3, ces deux pièces et la cuisine sont desservies par la salle à manger.

Prix : 19.803 francs.

X = O

Projet comportant une cave sous la moitié de la maison et un rez-de-chaussée de quatre pièces desservi par un couloir central desservant les w.-c. et donnant accès direct à une cuisine-salle à manger de 3 x 3.15 et à trois chambres à coucher mesurant respectivement 3.15 x 3.15, 3.10 x 3.15, 3 x 3.10.

Prix : 20.217 fr. 82.

Parva Domus Magna Quies

Maison accolée comprenant : cave sous une partie de la maison : au rez-de-chaussée, cuisine de 3.87 x 2.30, salle commune de 4 x 3.45, vestibule et w.-c. ; au 1^{er} étage, deux chambres de 3.05 x 4 et 2.70 x 4 avec deux cabinets de toilette de 1.85 x 1.17 et 1.85 x 0.85.

Prix : 24.433 fr. 70.

la Loi LOUCHEUR

En 1928, c'est le vote de la loi LOUCHEUR. Le Ministre qui s'est battu, dès 1919, pour un programme global de construction de logements, commence un tour de France pour expliquer sa loi.

"La France se dépeuplant à la fois parce qu'on y meurt trop et parce qu'on y naît pas assez, il faut porter remède à cela... C'est donc une croisade contre les taudis que Monsieur LOUCHEUR du Gouvernement entend porter!"

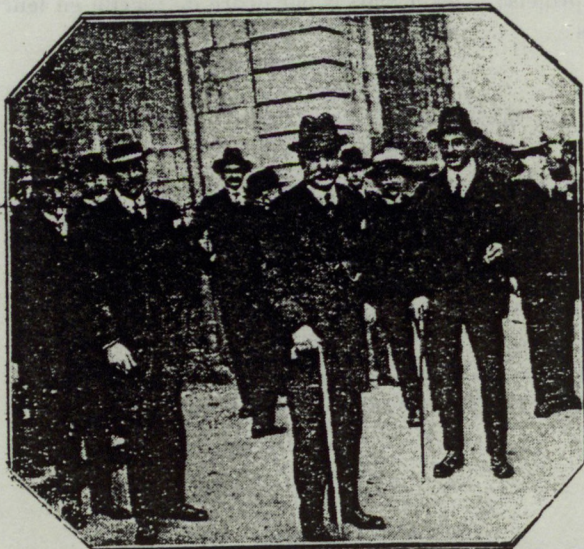
Concrètement, le ministre "insiste pour que l'on favorise le plus possible l'accession à la petite propriété, ce qui est le rôle primordial des sociétés de crédit immobilier. Mais il voudrait et c'est bien l'esprit de la loi, que les Offices Publics d'H.B.M. puissent faire également de leurs locataires des propriétaires, soit directement, soit par l'entremise des sociétés de crédit immobilier".

LA VISITE DE M. LOUCHEUR

Dans une réunion à la Préfecture, le ministre du Travail expose comment la lutte contre le taudis — lutte indispensable pour combattre la mortalité en France — peut et doit se faire grâce aux lois existantes et surtout grâce à la loi nouvelle.

—xx—

LE MINISTRE VISITE, A NANTES, LES ŒUVRES PUBLIQUES ET PRIVÉES D'ASSISTANCE ET DE PRÉVOYANCE, PUIS SE REND A MINDIN ET A PEN-BRON



M. Loucheur au Dispensaire de la rue des Réformes. — De gauche à droite : M. Veil, premier adjoint ; M. Népoty, Directeur du Service d'assistance au Ministère ; M. Loucheur, ministre du Travail ; M. Moitessier, secrétaire général de la Préfecture.

(Photo Lumina, rue Crébillon, Nantes).

L'Exposé de M. Loucheur

Le Ministre, ayant déclaré la séance ouverte, prend, de suite, la parole : il fait remarquer que la loi du 13 juillet 1928 a beaucoup moins innové qu'on ne le croit généralement ; elle tend surtout à augmenter les possibilités d'action des organismes existants. Il insiste pour que l'on favorise le plus possible l'accession à la petite propriété, ce qui est le rôle primordial des Sociétés de Crédit immobilier. Mais il voudrait, et c'est bien l'esprit de la loi, que les Offices publics d'H.B.M. puissent faire également de leurs locataires des propriétaires, soit directement, soit par l'entremise des Sociétés de Crédit immobilier. Il cite des exemples pris dans ceux que l'on a eus le matin, sous les yeux, lors de la visite des deux cités de l'Office de Nantes, dont il a admiré la belle ordonnance et la distribution pratique. C'est ainsi que M. Loucheur a vu, dans un des logements, une famille de 5 enfants. Cette famille, peut demander une subvention de 15.000 francs et emprunter, au taux de 2 à 3 %, la somme nécessaire pour se rendre propriétaire de son logement en 25 ans, avec toutes possibilités de se libérer, par anticipation.

Or, il est intéressant de savoir qu'un emprunt à 2 à 3 %, pour la maison envisagée, qui vaut 33.000 fr. entraînerait, chaque année, le versement d'environ 1.200 fr., c'est-à-dire une somme qui ne serait pas supérieure à ce que ce chef de famille paye actuellement comme simple locataire.

Ce cas est évidemment exceptionnel, puisqu'il s'applique à une famille de 5 enfants ; cependant, si la famille ne comptait que 4 enfants, elle pourrait encore prétendre à une subvention de 7.500 fr. et l'annuité à verser ne dépasserait pas 1.500 fr., ce qui apparaît vraiment bon marché si l'on envisage qu'il s'agit d'une maison neuve comprenant 4 pièces et 1 jardin, et que ces 4 pièces et ce jardin sont exonérés d'impôt foncier pendant 15 ans.

M. Loucheur cite d'autres exemples, accompagnés de chiffres tout aussi éloquents que les précédents, pour montrer que, désormais, la petite propriété est vraiment à la portée de tout le monde.

Il demande, en conséquence, aux représentants des organismes existants s'ils sont disposés à faire une très large application de cette loi bienfaisante.

L'Office Public H.B.M.

Différents points sont intervenus pour influencer la politique et les réalisations de l'Office Public Municipal : la politique nationale et les financements, la politique locale et la destination des logements, les différents architectes qui interviennent et leur recrutement, la politique municipale d'urbanisme et les opportunités foncières, les coûts de production du bâtiment...

A l'origine, les deux concours de 1914 et 1921 ont posé les bases des différentes opérations suivantes. Le premier concernait une opération urbaine, voisine du centre industriel et avec une perspective d'assainissement du quartier, le second mettait au concours les cités-jardins, destinées principalement à des familles nombreuses, situées dans la zone d'extension de Nantes. Ces deux concours ont offert à l'O.P. un éventail d'architectes, les nombreux gagnants et primés.

Les réalisations ont répondu prioritairement à la politique nationale, en faveur des familles nombreuses. Dans les cités-jardins, les grands logements sont nombreux, mais, soit du fait de l'évolution démographique, ou parce que la loi LOUCHEUR avait facilité l'accession à la propriété des familles nombreuses, les petits logements sont devenus plus nombreux.

La localisation des cités a également évolué. Les premières réalisations illustraient l'équation habitat - travail - espaces verts, mais d'autres exigences ont amené à construire avec une densité beaucoup plus importante dans l'île Beaulieu, ou à réaliser l'opération d'assainissement de l'Hermitage. D'autres cités ont été construites dans le voisinage d'équipements municipaux réalisés à la même époque (écoles, réservoir, ...). La densification a tout d'abord inversé le rapport du nombre de logements individuels par rapport aux collectifs et a amené une disparition quasi totale des maisons individuelles dans les ultimes opérations.

Les architectes, qui ont projeté les cités, ont également leur importance : deux pour la première cité, cinq pour la seconde, un seul vainqueur du concours de 1929. FLEURY a ensuite obtenu une espèce de monopole en construisant 5 cités totalisant 295 logements, en allant dans le sens d'une uniformisation, sinon d'une standardisation.

Le 28 mars 1930, le Conseil Municipal mesure les difficultés à mener une politique cohérente du logement.

"Les circonstances économiques rendent toute réalisation lourdement onéreuse. L'Etat rend ces réalisations presque impossibles en enfermant l'action des Offices dans un dilemme sans issue, construire des maisons pour des locataires qui, par principe, ou ne pourraient pas payer les loyers réduits dont le législateur a rigidement fixé les taux, ou sont susceptibles de payer des loyers normaux que l'Office ne peut pas lui imposer et qui lui offriraient cependant une chance d'équilibrer au mieux ses opérations".

Le Thau. 10 Janvier 1930
LA CRISE DU LOGEMENT
L'OFFICE MUNICIPAL D'H.B.M. A UN DOUBLE PROJET
POUR CONSTRUIRE 322 MAISONS NOUVELLES
 Nous avons, dans le « Phare » du 10 Janvier 1930, entre cet Office Municipal et la Société d'Habitations à Bon Marché, un certain nombre de ses engagements, suite de la Loi Loucheur, en date du 15 mai 1929, complétée par celle du 28 août 1929, dans la Fosse, le tout acte que la Ville de Nantes...

L'Office Public Municipal
d'Habitations à Bon Marché
 Donc, pour construire, il faut une bannière prête facilement à des conditions exceptionnellement avantageuses. C'est la Société de Crédit Immobilier. Il faut aussi un entrepreneur, et c'est la Société d'Habitations à Bon Marché ou l'Office public municipal ou départemental. L'Office public municipal de Nantes, qui dirige avec une si haute compétence et une si grande autorité...

2 Septembre 1930
LA CRISE DU LOGEMENT
LES SOCIÉTÉS DE CREDIT IMMOBILIER
ET L'OFFICE PUBLIC MUNICIPAL
D'HABITATIONS A BON MARCHÉ



PLAN DE LA VILLE DE NANTES

dressé par le SERVICE MUNICIPAL DE TOPOGRAPHIE

1977

Échelle de 1/50.000

Les courbes de niveau sont rapportées au zéro du Nivellement Général de la France

REPRODUCTION INTERDITE M. GUILLEUX



Avenue J. Siegfried, rue G. Picot, avenue E. Cheysson

66 logements H.B.M.

32 logements collectifs
34 logements individuels

1 logement de type 3
8 logements de type 4
55 logements de type 5
2 logements de type 6

Architectes : ARFVIDSON (architecte de Chatenay Malabry)
PELLETIER (architecte nantais)

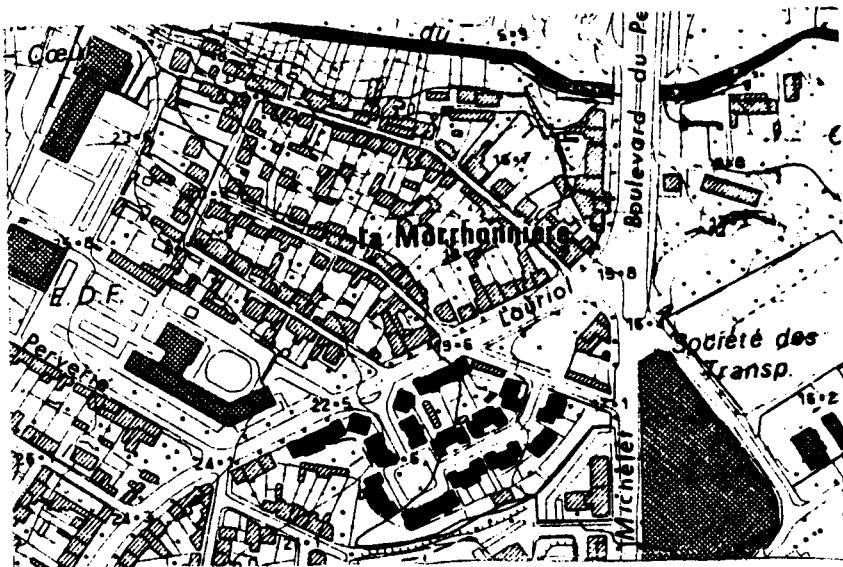
Cité projetée au concours de 1921.

La cité est à proximité de l'entrepôt des tramways et du parc du Petit Port. La cité construite sur un terrain qui dépendait du Manoir de la Morrhonnière est organisée autour d'une place sur laquelle aboutissent les deux axes : celui qui joint le Bd Lauriol à la place et celui qui, parallèle au Bd Lauriol, rejoignait le manoir.

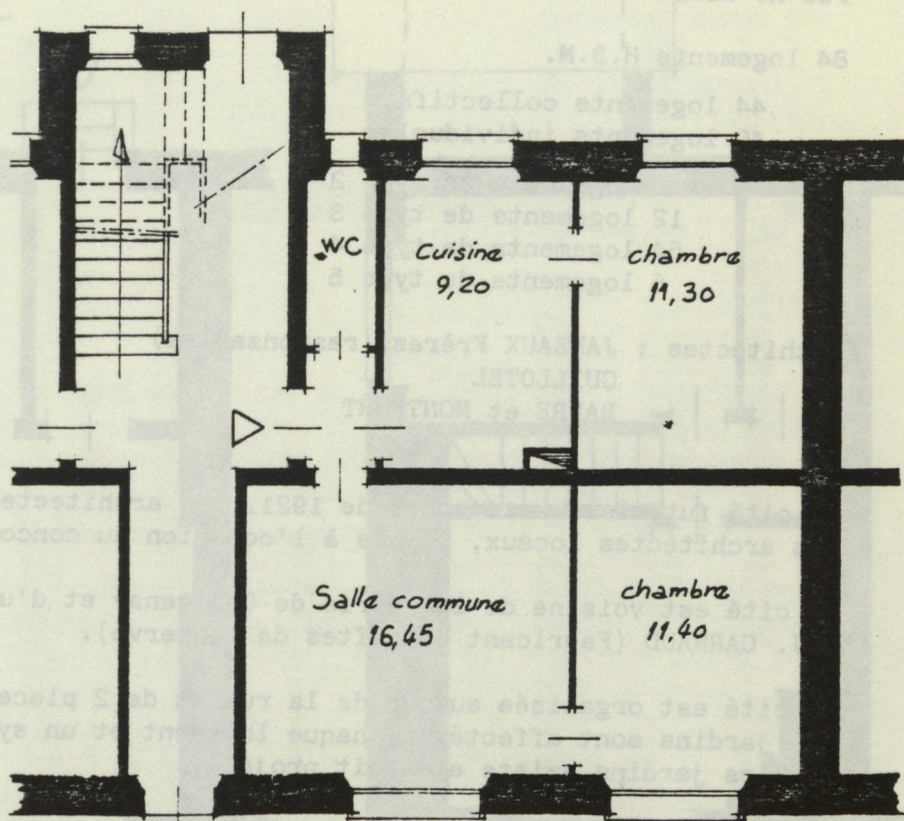
Les logements sont de 4 types, les types A et B regroupés qui forment les collectifs (R + 1), le type C, maison individuelle double, le type D, maison individuelle regroupée par 4 ; un lavoir a été construit.

Les références à l'architecture domestique sont dues principalement aux pignons en façades. Dans le projet, les porches étaient traités avec plus d'ampleur que dans la réalisation.

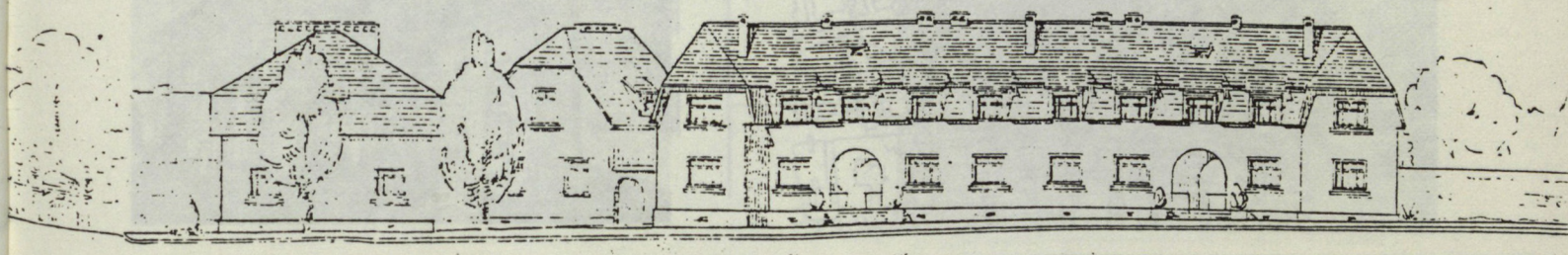
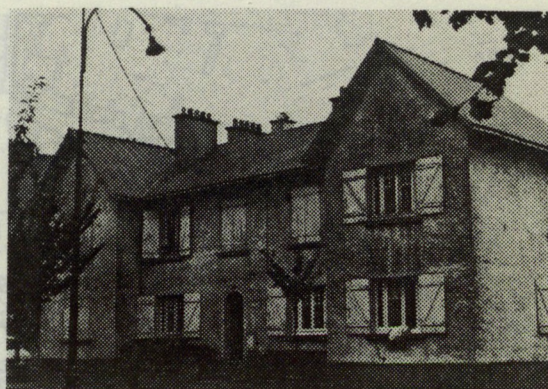
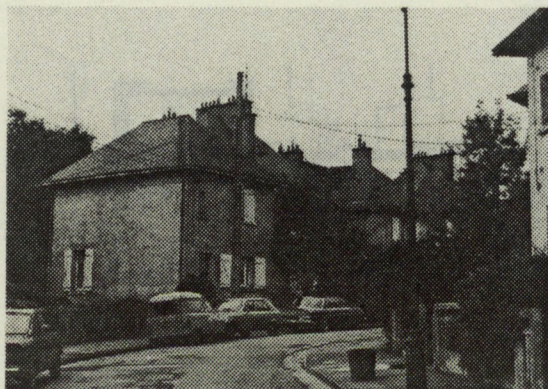
Chaque logement est pourvu d'un jardin. L'appartement présenté, de type B, est caractérisé par l'absence de dégagement-couloir.



Surface totale : $51,77\text{m}^2$



Ech: 1/100



rue A. Ribot

84 logements H.B.M.

44 logements collectifs

40 logements individuels

12 logements de type 2

12 logements de type 3

54 logements de type 4

6 logements de type 5

Architectes : JAMEAUX Frères (responsables)

GUILLOTTEL

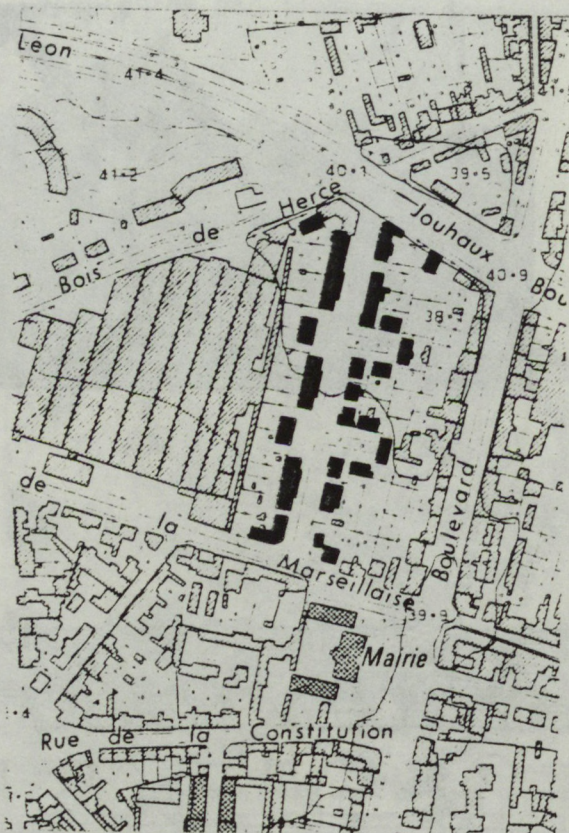
BARRE et MONTFORT

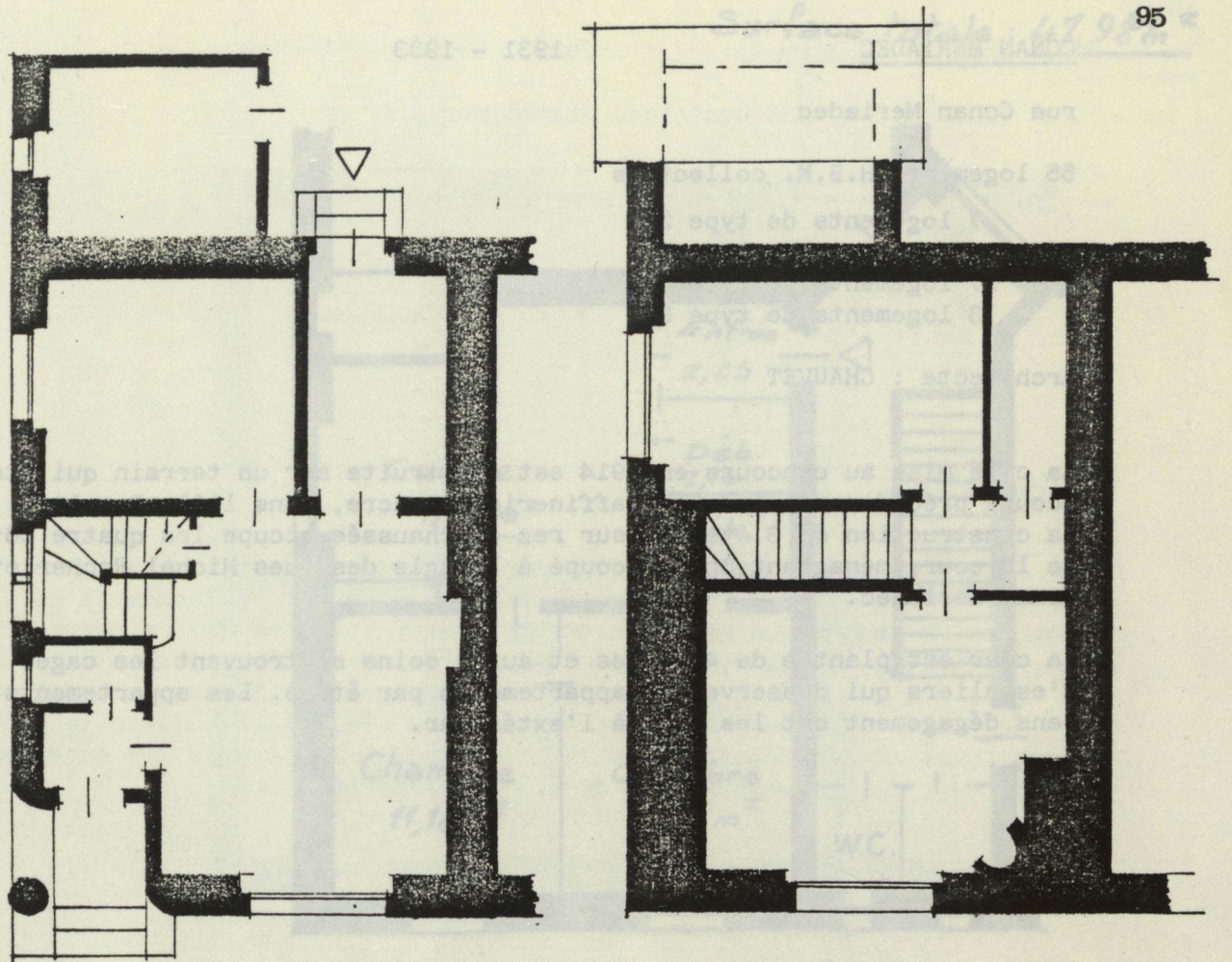
La cité fut mise au concours de 1921. Les architectes responsables étaient des architectes locaux, primés à l'occasion du concours.

La cité est voisine de la Mairie de Chantenay et d'une usine nantaise de J.J. CARNAUD (Fabricant de boîtes de conserve).

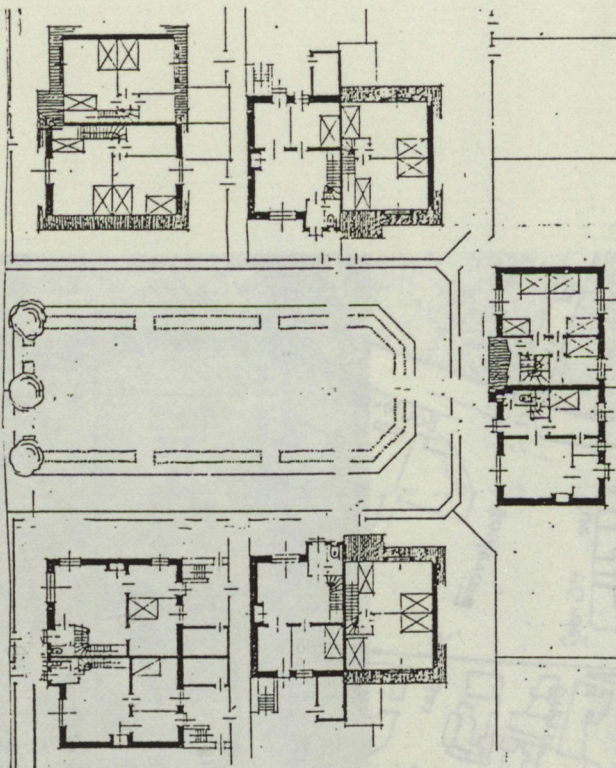
La cité est organisée autour de la rue et de 2 placettes plantées d'arbres, des jardins sont affectés à chaque logement et un système de circulation par les jardins existe et était projeté.

Dix types de logements sont combinés, deux types en collectif et huit en individuels, regroupés autour des placettes. Plus encore qu'à la Morrhonnière, la filiation est nette avec l'architecture domestique anglaise : porches, toits avec pans coupés et les détails de construction : encadrements de fenêtres, soubassements de pierres, abondent.

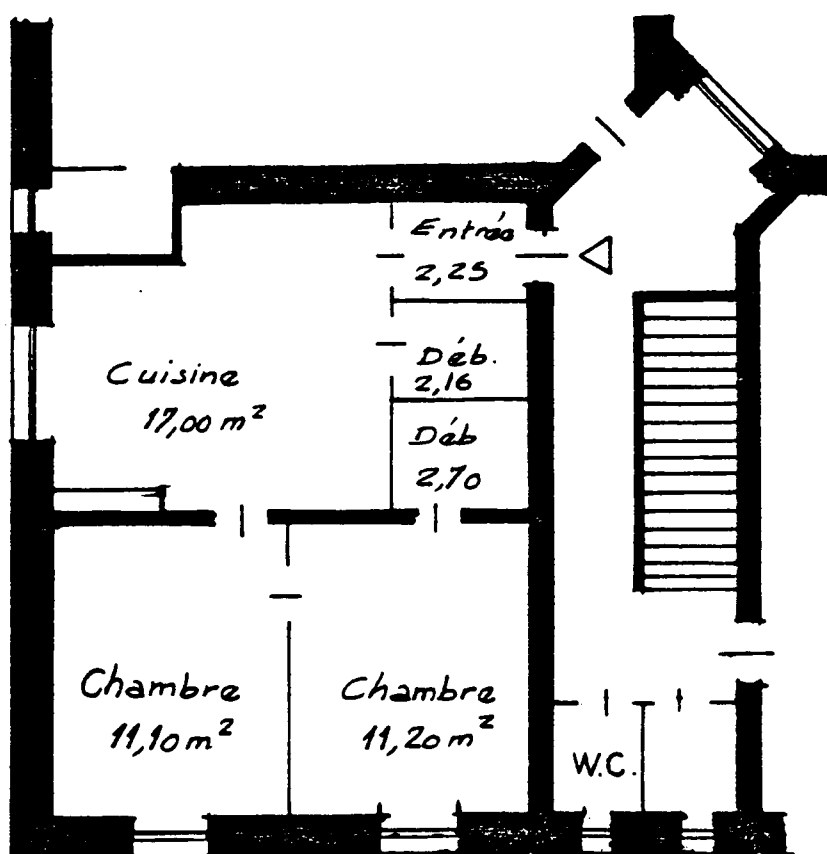




Ech: 1/100



Surface totale : 47,92 m²



Ech : 1/100



Rue Champenois - Rue Dominique Chateigner

57 logements H.B.M.

44 logements collectifs

13 logements individuels

17 logements de type 2

6 logements de type 3

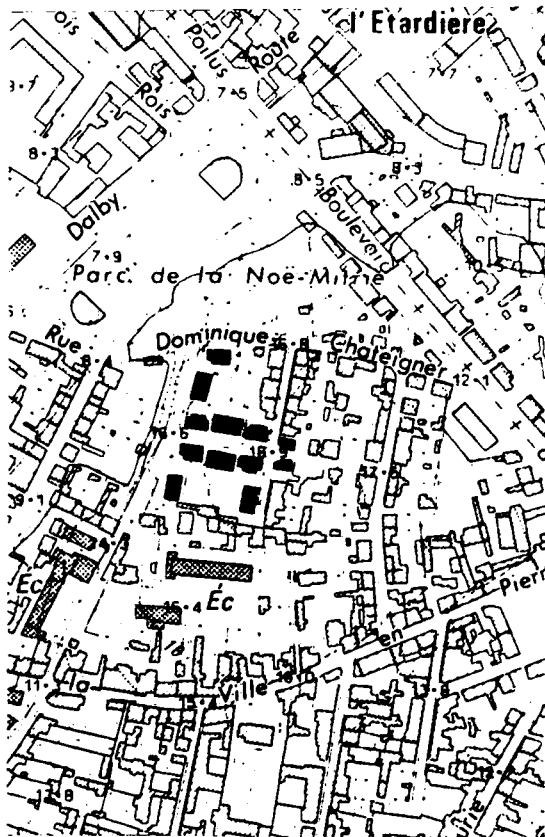
22 logements de type 4

10 logements de type 5

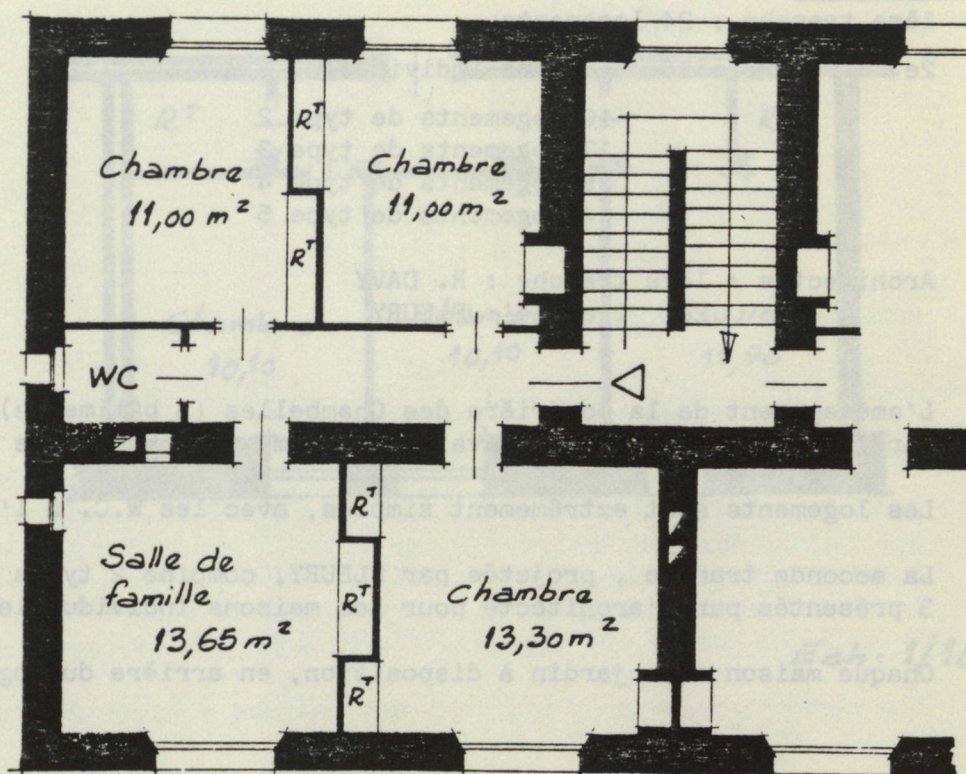
2 logements de type 6

Architecte : C. ROBIDA

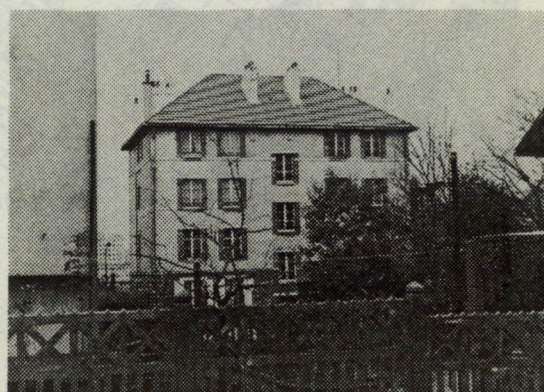
La cité, issue du concours des cités-jardins, a été conçue par l'associé d'Etienne COUTAN. Ils étaient responsables du plan d'aménagement et d'extension de Nantes. La cité est organisée par les rues qui la traversent ; sa situation est privilégiée du fait de la proximité du jardin de la Noë-Mitrie. L'accès aux logements, tant individuels que collectifs, se fait par les jardins et les constructions présentent des façades originales. Les toits sont en tuiles mécaniques et l'originalité de la construction tient dans les encadrements de fenêtres et les soubassements de pierres apparentes.



Surface totale : 56,21 m²



Ech: 1/100



Rue F. Leray

1ère tranche : 24 logements

2e tranche : 16 logements individuels

10 logements de type 2

17 logements de type 3

9 logements de type 4

4 logements de type 5

Architectes : 1ère tranche : R. DAVY

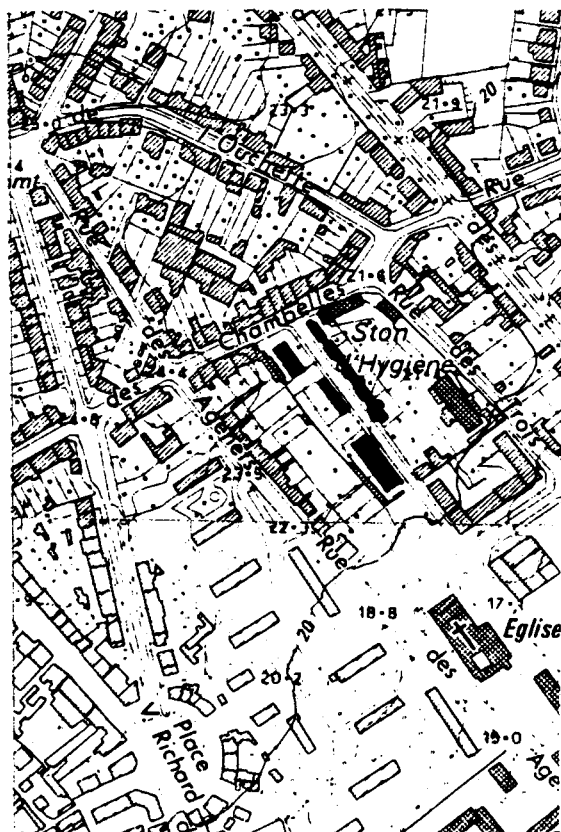
2e tranche : FLEURY

L'aménagement de la poudrière des Chambelles (3 bâtiments) a été réalisé par l'architecte DAVY, qui avait été primé au concours de 1921.

Les logements sont extrêmement simples, avec les W.C. à l'extérieur.

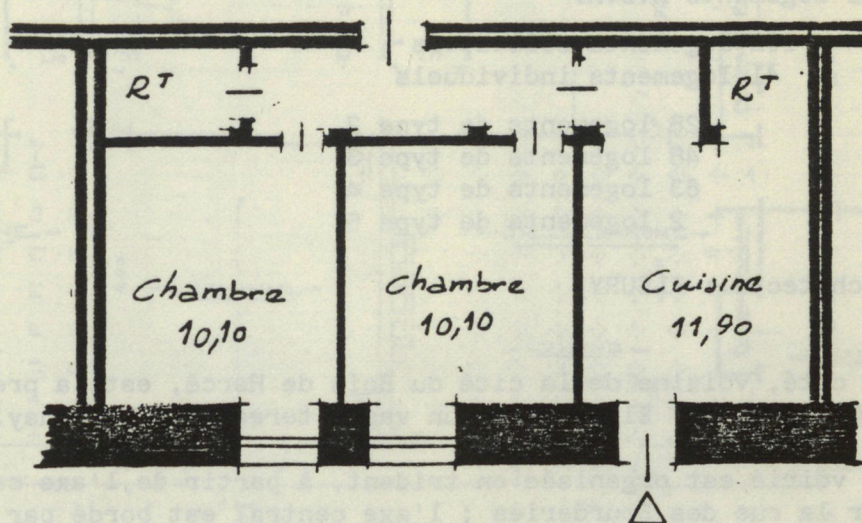
La seconde tranche, projetée par FLEURY, combine 2 types parmi les 3 présentés par l'architecte pour les maisons individuelles.

Chaque maison a un jardin à disposition, en arrière du logement.

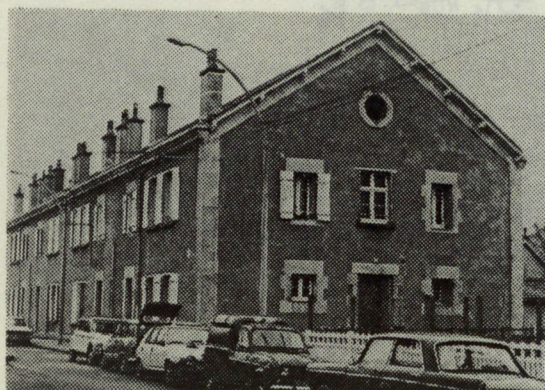


Aménagement des bâtiments de la poudrière.

Surface totale : 35,57 m²



Ech: 1/100



Rue de Pornic - Rue de Monastir - Rue E. Hervais

141 logements H.B.M.

102 logements collectifs

41 logements individuels

28 logements de type 2

48 logements de type 3

63 logements de type 4

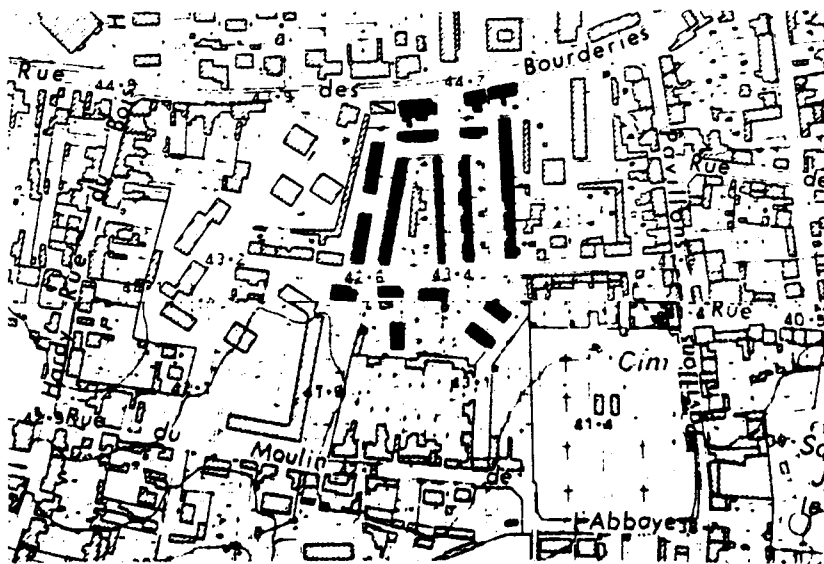
2 logements de type 5

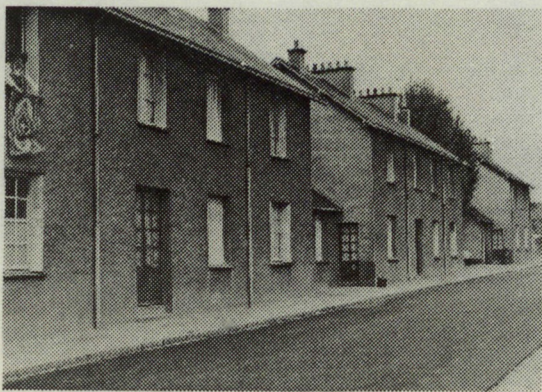
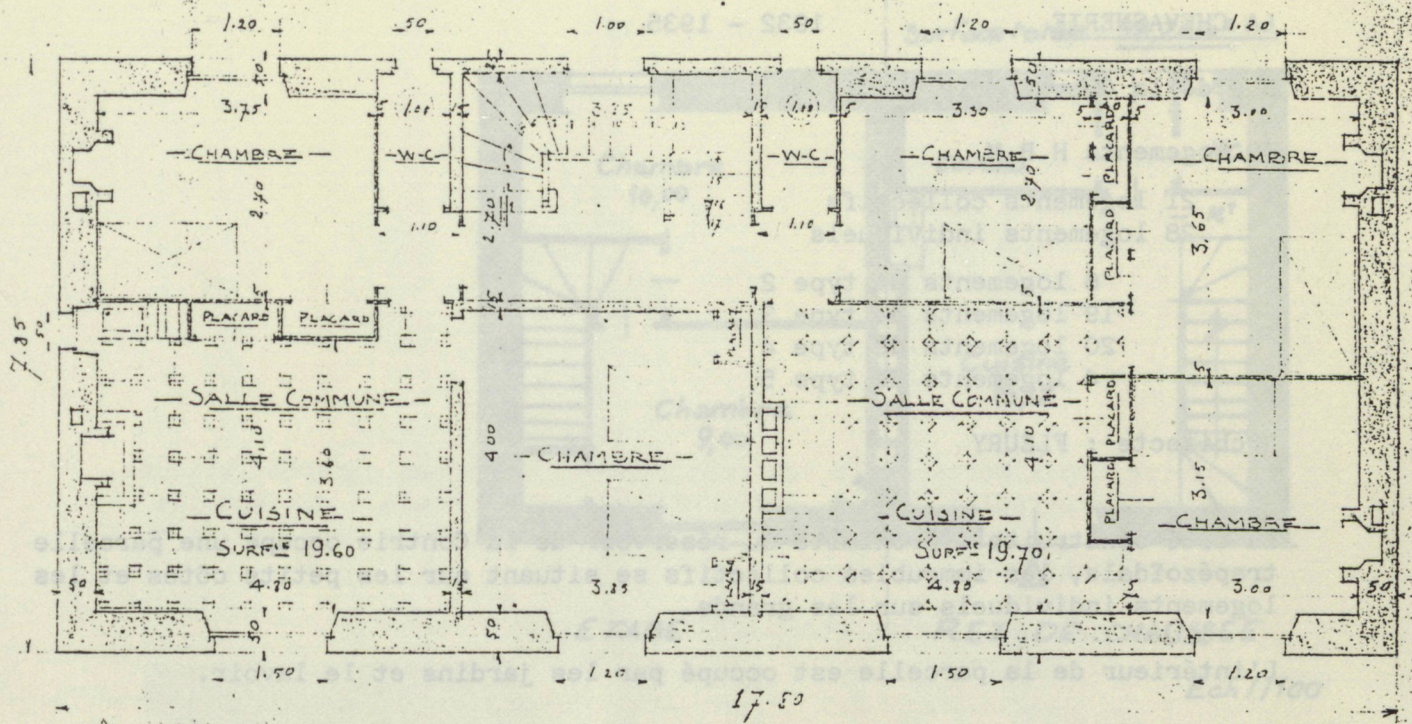
Architecte : FLEURY

La cité, voisine de la cité du Bois de Hercé, est la première dépassant 100 logements. Elle occupe un vaste terrain à Chantenay.

La voirie est organisée en trident, à partir de l'axe central qui débouche sur la rue des Bourderies ; l'axe central est bordé par les maisons individuelles qui ont leurs jardins à l'arrière, les deux autres voies étant longées par des immeubles collectifs de deux étages sur rez-de-chaussée. Un espace libre a été dégagé entre deux immeubles, sorte d'espace public.

Les constructions sont les combinaisons des 4 types proposés par FLEURY.





LA CHEVASNERIE

1932 - 1935

Rue de la Chevasnerie

49 logements H.B.M.

21 logements collectifs

28 logements individuels

6 logements de type 2

19 logements de type 3

20 logements de type 4

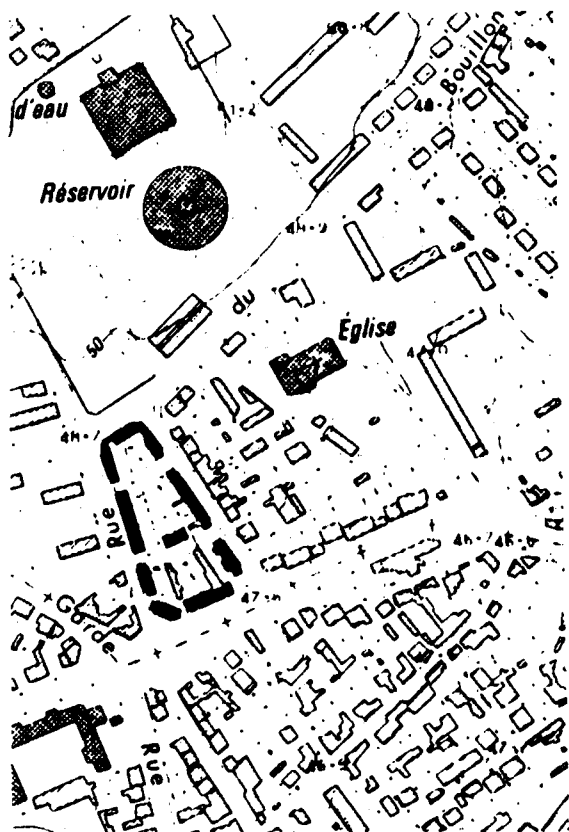
4 logements de type 5

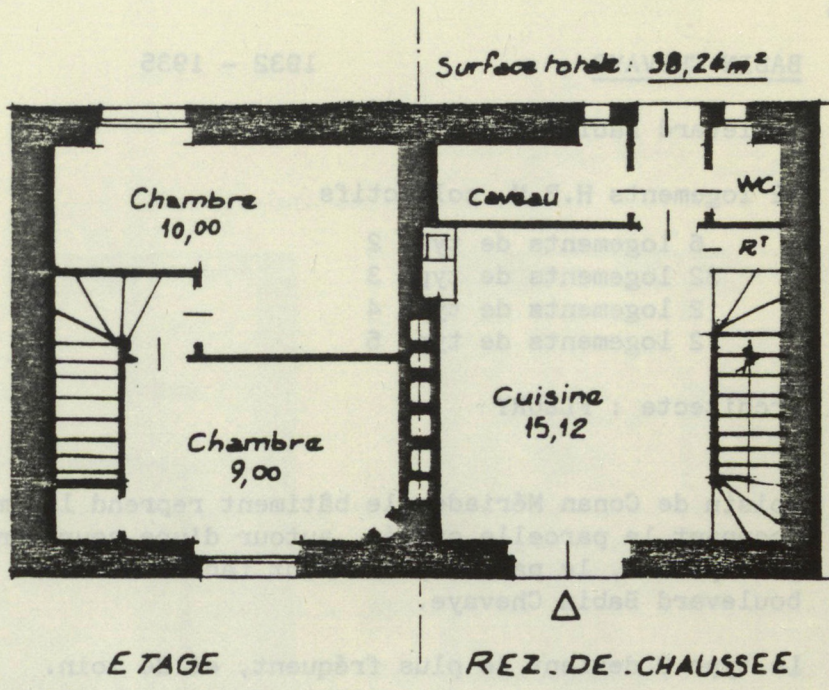
Architecte : FLEURY

La cité construite à proximité du réservoir de la Contrie occupe une parcelle trapézoïdale, les immeubles collectifs se situant sur les petits côtés et les logements individuels sur les grands.

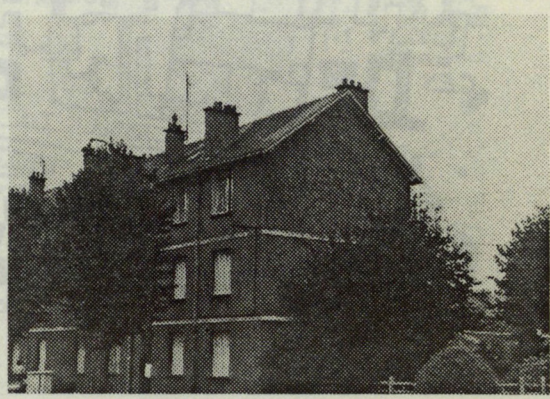
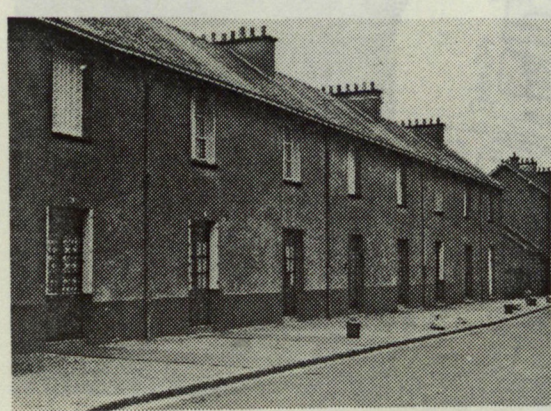
L'intérieur de la parcelle est occupé par les jardins et le lavoir.

4 types de logements sont combinés.





Ech 1/100



Boulevard Babin Chevaye

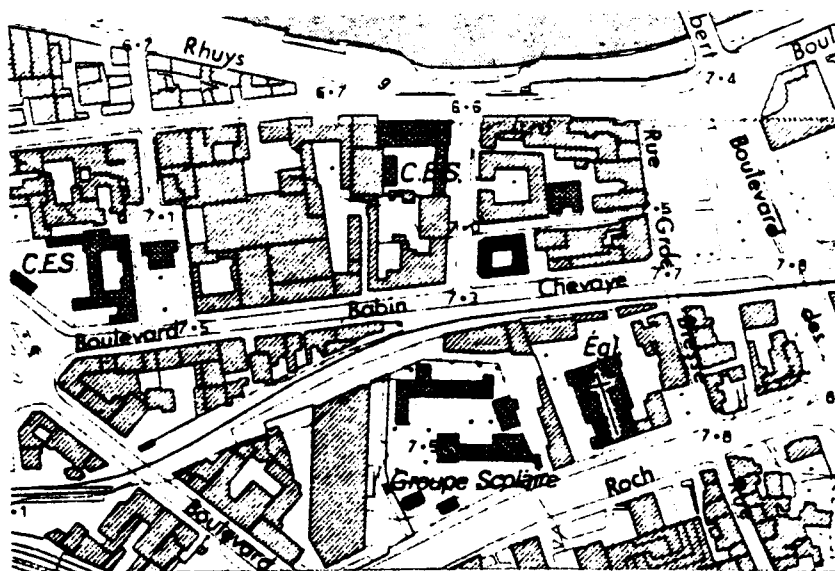
42 logements H.B.M. collectifs

- 6 logements de type 2
- 32 logements de type 3
- 2 logements de type 4
- 2 logements de type 5

Architecte : FLEURY

Voisin de Conan Mériadec, le bâtiment reprend les mêmes caractéristiques, occupant la parcelle carrée, autour d'une cour centrale à une échelle plus petite, le pan coupé faisant face à celui de Conan Meriadec et du boulevard Babin Chevaye.

Le type 3 devient le plus fréquent, et de loin.



1932 - 1933

LA MOISDONNIÈRE

Avenue de la Moisdonnière

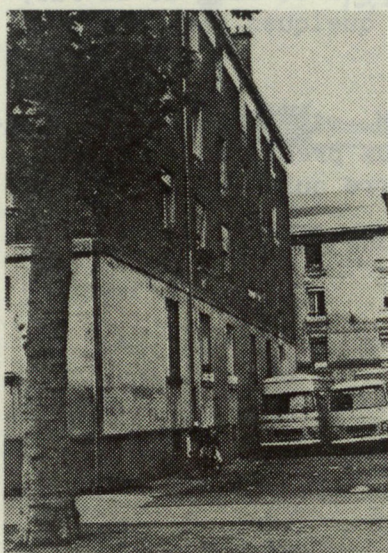
47 logements H.B.M. améliorés individuels

12 logements de type 3
12 logements de type 4
12 logements de type 5
12 logements de type 6

54 m²
55 m²

La cité construite à proximité de l'École du Point de Paris et du Parc du Point de Paris, est destinée à recevoir les enfants de l'École du Point de Paris et les enfants de la commune de Paris. Elle est destinée à recevoir les enfants de l'École du Point de Paris et les enfants de la commune de Paris.

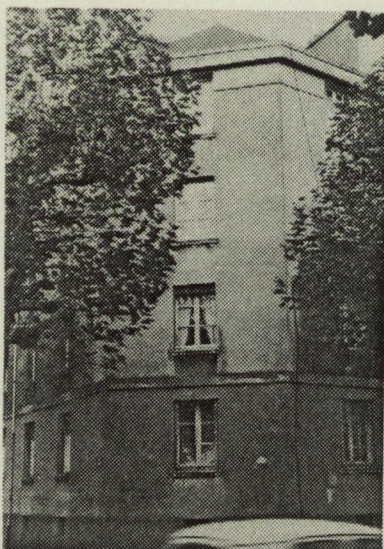
Séjour



CHAUSSEE

ETAGE

Ech. 1/100



Avenue de la Moisdonnière

47 logements H.B.M. améliorés individuels

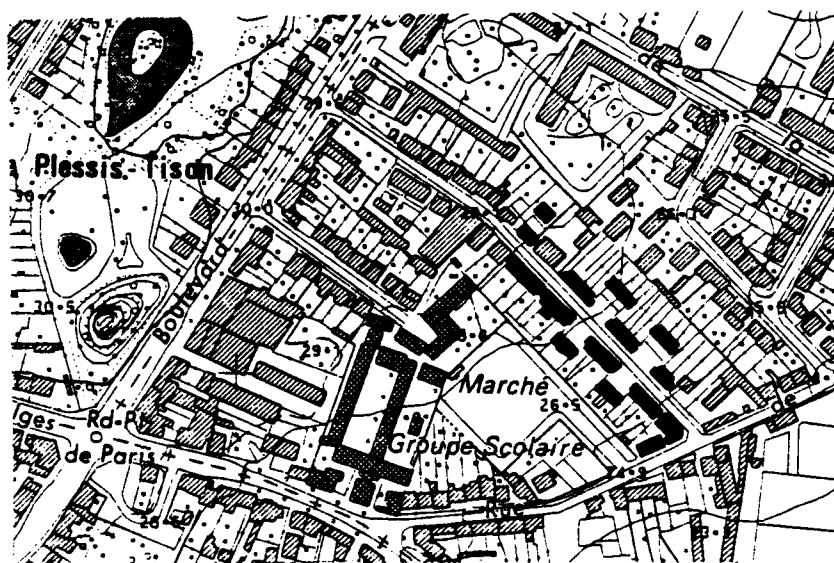
- 12 logements de type 3
- 15 logements de type 4
- 17 logements de type 5
- 3 logements de type 6

Architecte : FLEURY

La cité, construite à proximité du Rond-Point de Paris et du Parc du Plessis-Tison, est également voisine de l'école du boulevard des Belges. Le dernier groupe construit par FLEURY est le seul construit dans la catégorie H.B.M. améliorées, à Nantes.

Les maisons regroupées par 3 ou 4, sont organisées le long de la rue, quelques espaces étant dégagés par un recul de quelques maisons par rapport à l'alignement.

La maison a une superficie supérieure aux H.B.M. et, en façade, réapparaissent les détails de construction communs aux premières cités : encadrement de fenêtres et soubassement en pierre qui avaient disparu.

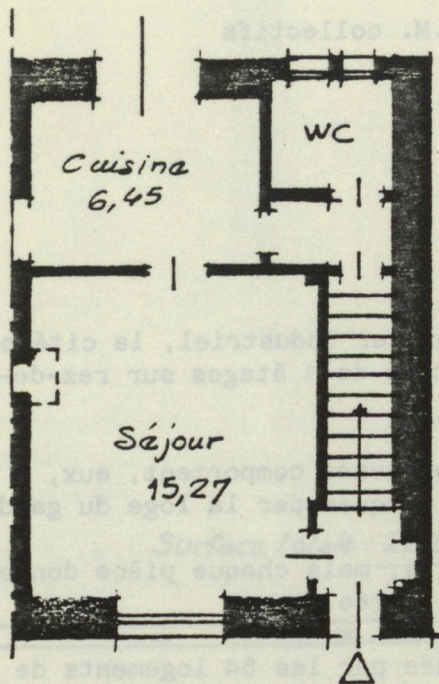


Surface totale :

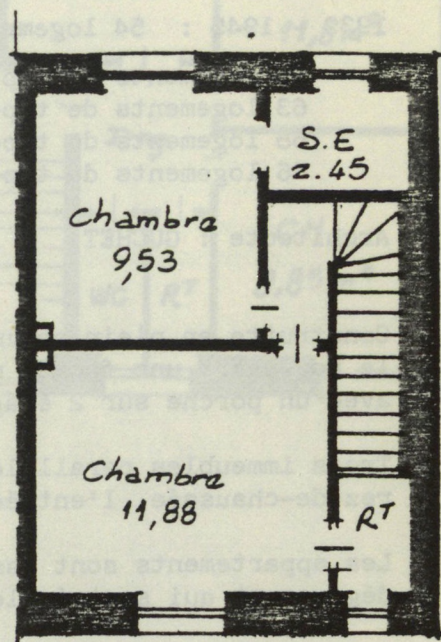
35,73 m²

109

Surface totale : 54,63 m²

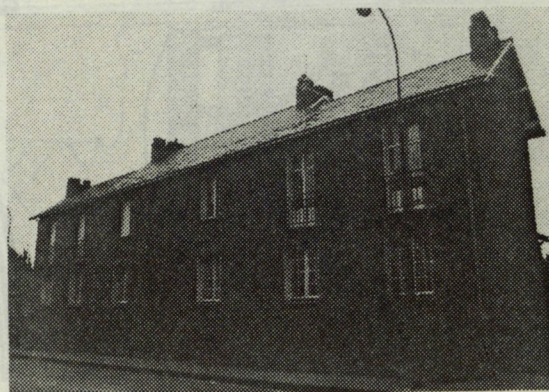


REZ-DE-CHAUSSEE



ETAGE

Ech: 1/100



GUSTAVE ROCH

Boulevard G. Roch

1933 - 1935 : 126 logements H.B.M. collectifs

1939 - 1945 : 54 logements H.B.M. collectifs

3 logements de type 1

63 logements de type 2

68 logements de type 3

46 logements de type 4

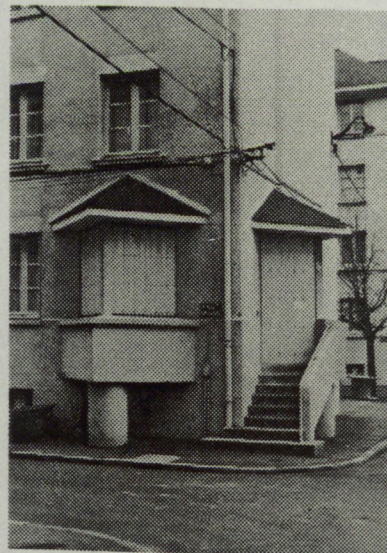
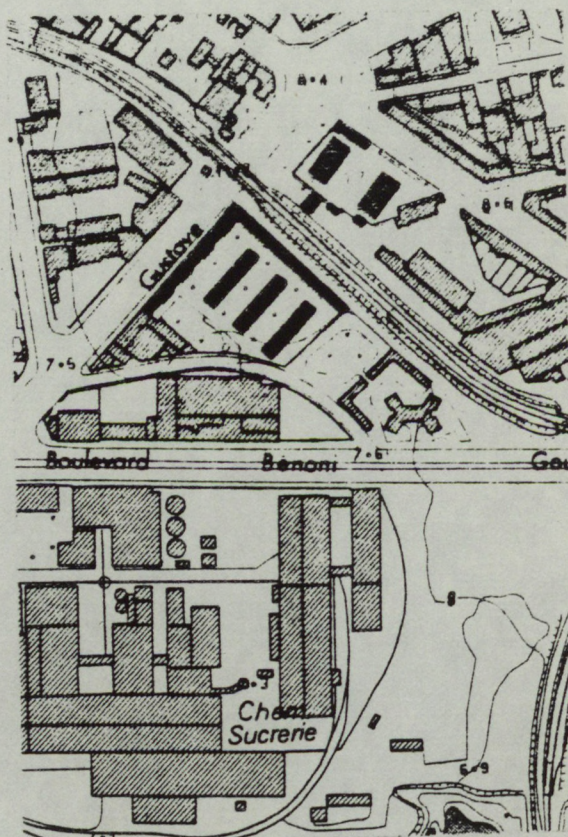
Architecte : GUCHET

Construite en plein cœur de quartier industriel, la cité présente sur le boulevard une façade monumentale de 4 étages sur rez-de-chaussée, avec un porche sur 2 étages.

Trois immeubles parallèles au boulevard comportent, eux, 3 étages sur rez-de-chaussée, l'entrée étant marquée par la loge du gardien.

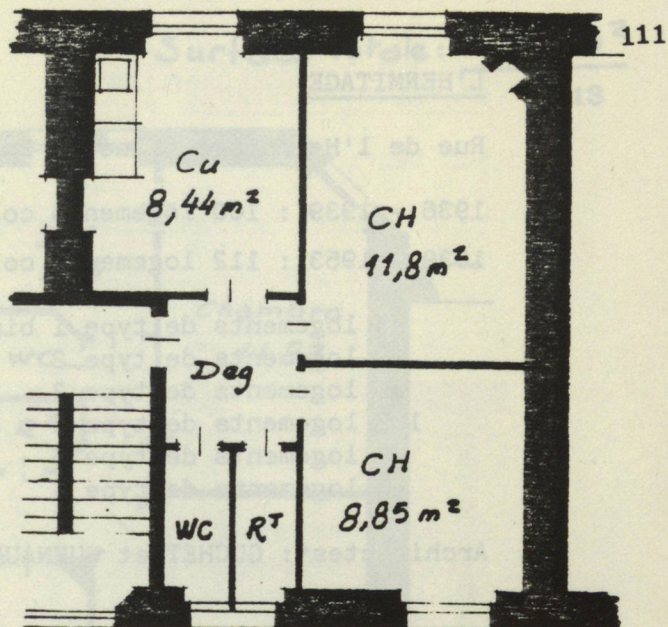
Les appartements sont assez petits, mais chaque pièce donne sur le dégagement qui sert également d'entrée.

La dernière tranche est constituée par les 54 logements de l'immeuble construite le long de la voie ferrée, comportant une coursive pour isoler les logements du bruit. Ces logements ne sont pas sans rappeler les Model Houses for Families de 1850.



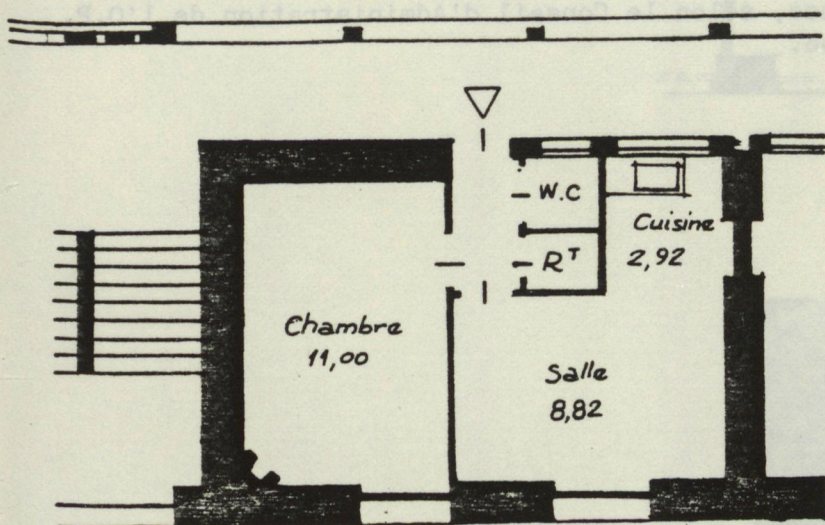
Surface totale :

35,73 m²

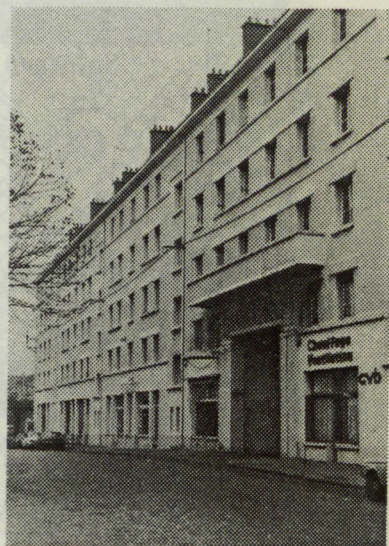


Bâtiment D T2

Surface totale : 26,02 m²



Ech: 1/100



L'HERMITAGE

Rue de l'Hermitage - Rue du Roi Baco

1936 - 1939 : 100 logements collectifs

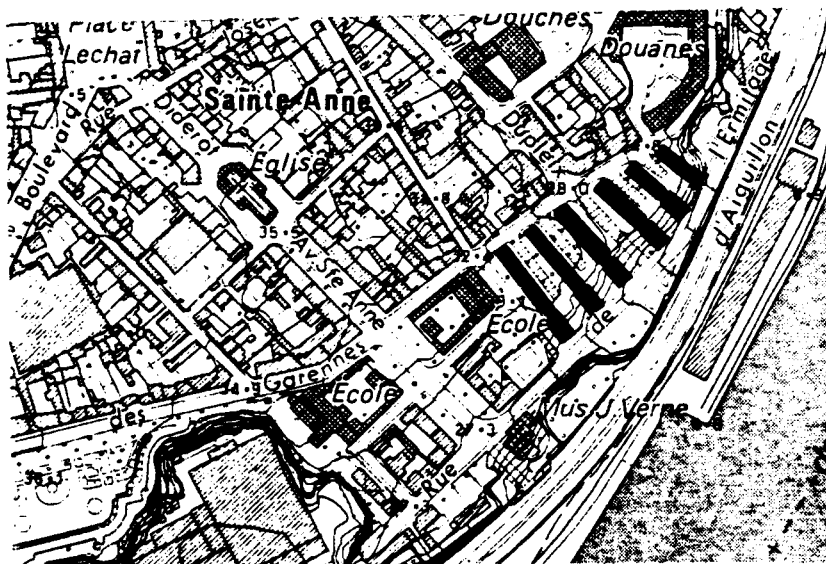
1939 - 1953 : 112 logements collectifs

- 4 logements de type 1 bis
- 22 logements de type 2
- 41 logements de type 3
- 102 logements de type 4
- 35 logements de type 5
- 8 logements de type 6

Architectes : GUCHET et GUENAUULT

L'opération d'assainissement, envisagée dès la deuxième moitié du XIXe siècle, a été projetée et réalisée par un couple, comportant un architecte confirmé, GUCHET, et un gagnant du concours d'idées de 1929, GUENAUULT.

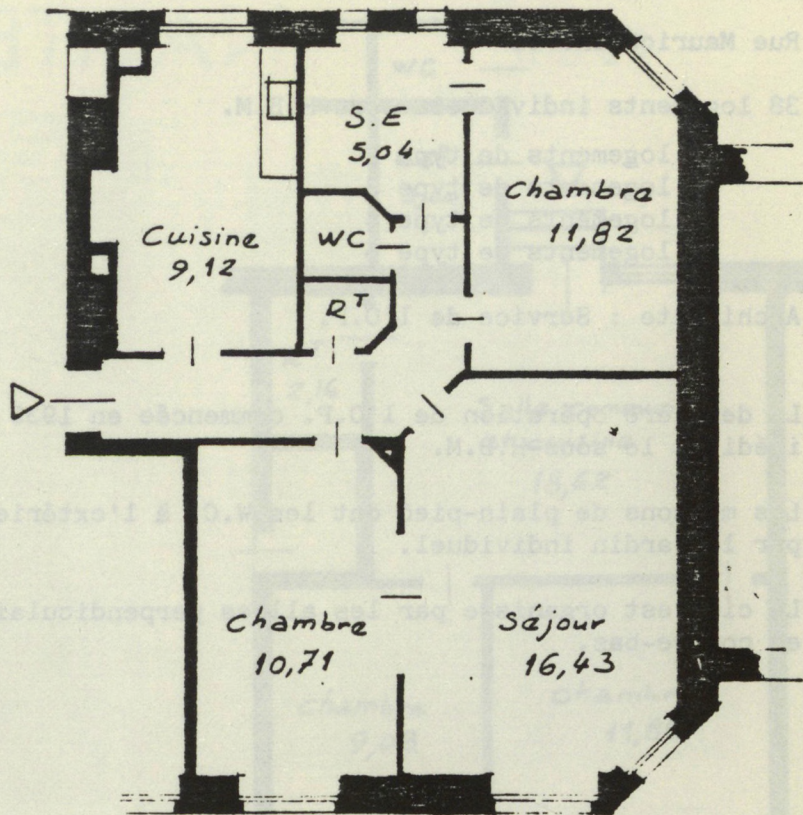
Le projet des 6 bâtiments en éventail, perpendiculaires à la pente, les balcons marquant les façades, les espaces intersticiels étant traités en jardins, le long des escaliers, fait référence, selon le Conseil d'Administration de l'O.P. au Nice Havrais de Sainte-Adresse.



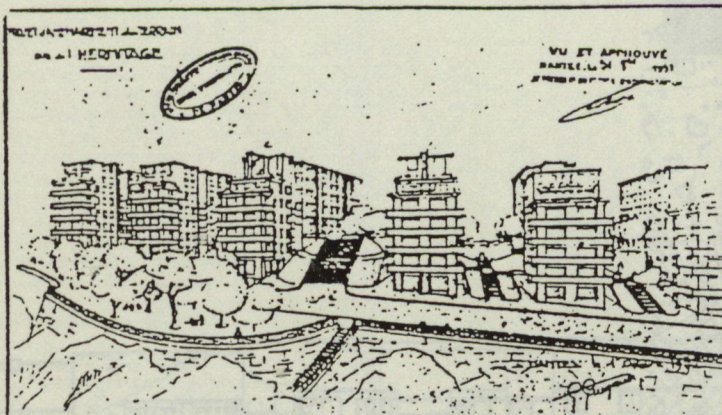
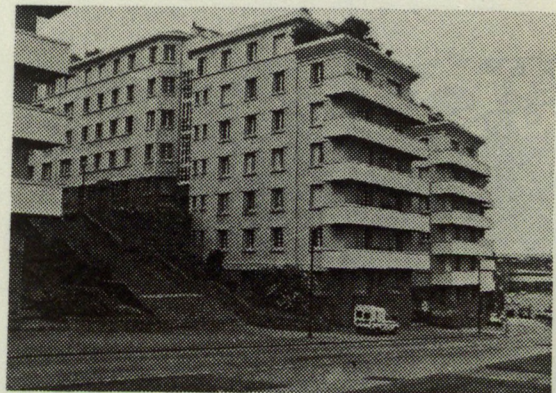
H.B.M.a

Surface totale: 62,34m²

113



Ech: 1/100



Rue Maurice Thorez

38 logements individuels sous-H.B.M.

14 logements de type 2

17 logements de type 3

5 logements de type 4

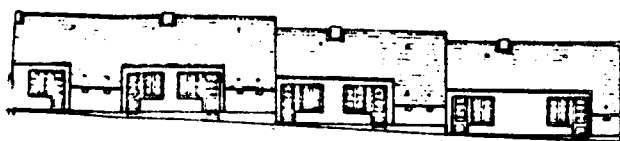
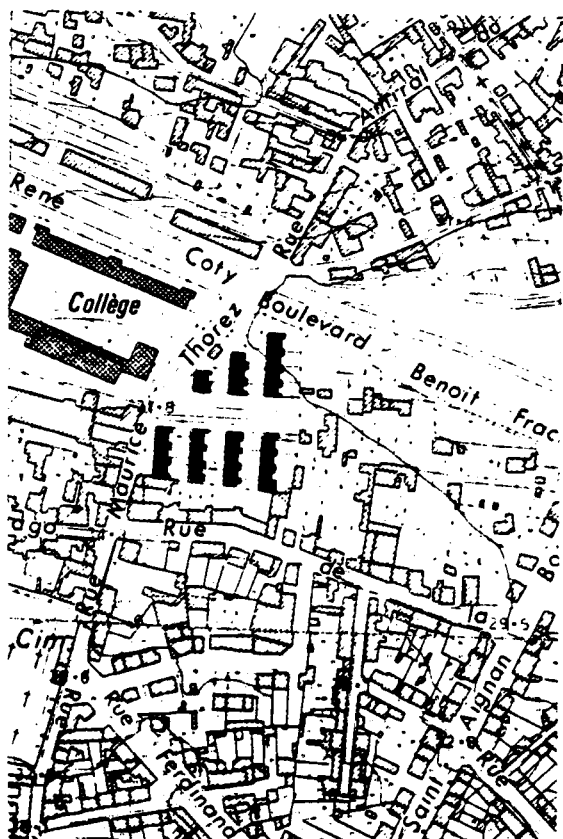
2 logements de type 5

Architecte : Service de l'O.P.

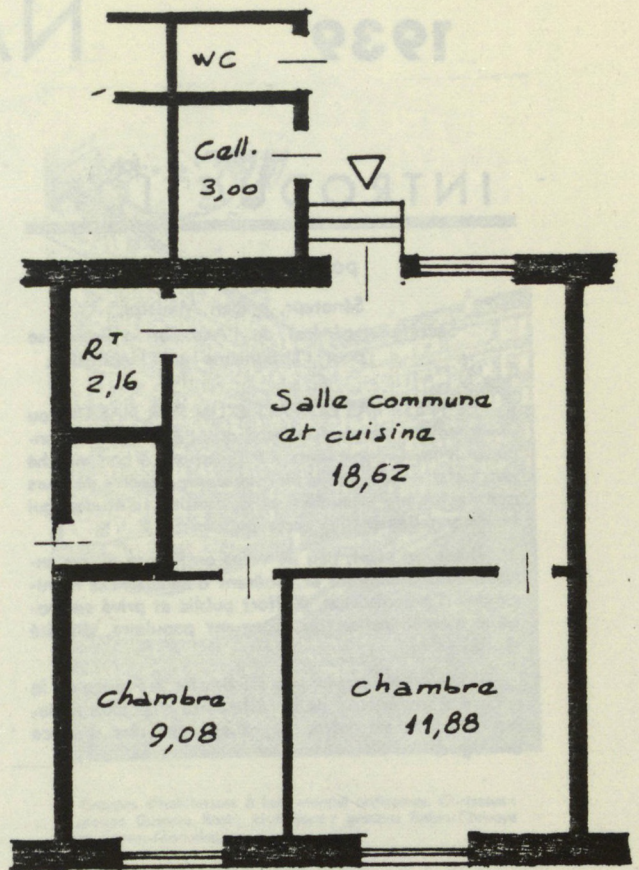
La dernière opération de l'O.P. commencée en 1939 inaugure une catégorie inédite, le sous-H.B.M.

Les maisons de plain-pied ont les W.C. à l'extérieur, l'entrée se fait par le jardin individuel.

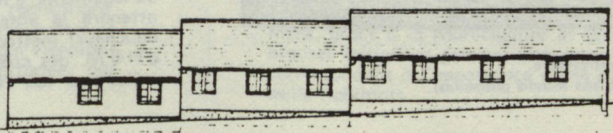
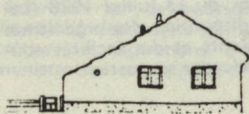
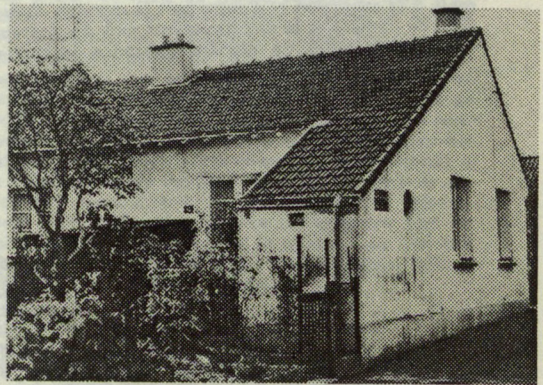
La cité est organisée par les allées perpendiculaires à la rue légèrement en contre-bas.



Surface totale: 45,94m²



Ech: 1/100



1939

NANTES

n° spécial d'

"Urbanisme"

INTRODUCTION



par M. Henri SELLIER

Sénateur, ancien Ministre,
Secrétaire général de l'Association Française
pour l'Urbanisme et l'Habitation.

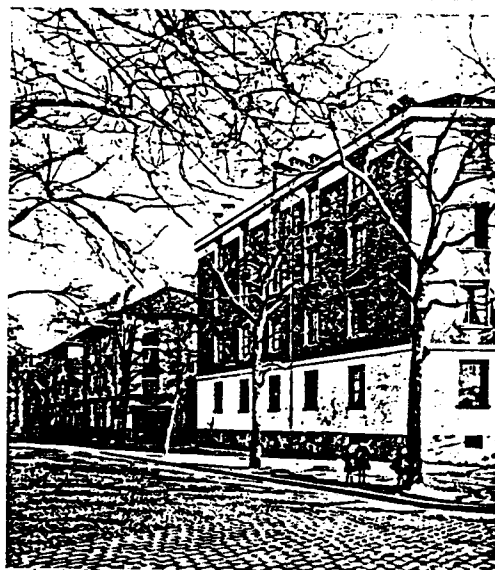
CE N'EST PAS DU FAIT D'UN PUR HASARD au d'une simple fantaisie, que l'Association Française et les Groupements d'Habitations à bon marché ont, cette année, choisi Nantes comme centre de leurs manifestations annuelles et des visites d'études qui traditionnellement les accompagnent.

Il est, en effet, peu de villes en France où un ensemble aussi complet et cohérent d'expériences municipales d'organisation, d'effort public et privé en matière d'amélioration du logement populaire, ait été réalisé.

Il est aussi bien peu de parties de la France où la nécessité impérieuse de la réalisation d'un plan régional s'impose au même degré et avec une urgence analogue.

V — HYGIÈNE URBAINE ET HABITATIONS A BON MARCHÉ

L'insalubrité des maisons est à l'origine de nombreuses maladies. C'est surtout dans les grandes villes et dans les régions manufacturières, telles que Nantes, que l'ouvrier et sa famille paient le plus lourd tribut aux maladies évitables dues au surpeuplement. L'influence de l'habitation se comprend très bien : d'une part le logement mal tenu et surpeuplé est favorable à la contagion et d'autre part le manque d'aération, de lumière et le surpeuplement sont des facteurs de mauvaise santé, de moindre résistance du terrain



La Ville de Nantes n'a pas méconnu la haute valeur que représente un logement sain pour la vie des habitants, mais l'œuvre d'assainissement représente un problème difficile et complexe qui se poursuit sans relâche depuis plus de trente ans. Dans une vieille cité comme Nantes, il n'est pas possible de transformer tous les immeubles existants et de les mettre en harmonie avec les règlements sanitaires. Au cœur même de l'agglomération s'étendent encore de vieux quartiers où les logements ne répondent pas aux conditions les plus élémentaires de l'habitation et présentent un obstacle à la prophylaxie. Si, en dépit de ces enclaves de contamination, l'état sanitaire a pu nettement s'améliorer et la mortalité diminuer dans la Ville, il faut l'attribuer autant à l'action de l'hygiène et médecine préventive qu'à la construction de nouveaux logements sains. Cette amélioration de la situation sanitaire ne saurait que justifier davantage l'intérêt des programmes d'extension et d'embellissement, et la suppression des îlots insalubres. C'est dans cet esprit et aussi en vue de parer à la crise du logement dans la Ville de Nantes que l'Assemblée communale provoqua la création de l'Office public municipal d'Habitations à bon marché.

L'existence légale de cet Office fut constatée par décret du 7 septembre 1913. Installé le 7 février 1914, cet établissement se trouva paralysé dans son essor par la Grande Guerre et en fait, son fonctionnement normal ne fut guère obtenu qu'au cours de l'année 1920. Dès cette époque, il envisage l'assainissement de vieilles maisons du quartier de l'Hermitage, dont l'acquisition sera plus tard la base d'un vaste projet de démolition de taudis et de reconstruction. Profitant des avantages de la loi du 5 décembre 1922 sur les habitations à bon marché et décidant par ailleurs de limiter son action à la création de logements destinés à la location simple, il met au point un projet de 150 logements destinés principalement aux familles nombreuses. Ce projet, réalisé de 1924 à 1926, comprend deux cités-jardins, comportant à la fois des pavillons individuels et des immeubles collectifs : la cité de la Morrhonnière avec 63 logements, 3 magasins et 1 lavoir, et la cité du Bois-de-Hercé avec 80 logements, 4 magasins et 1 lavoir. Il faudra ensuite attendre le vote de la loi du 13 juillet 1928 (Loi Loucheur) mettant à la disposition des organismes d'H.B.M. des crédits importants et des facilités nouvelles pour voir l'Office développer son action.



Cité de la Morrhonnière.
(Habitations à bon marché ordinaires).

Sous l'active impulsion de M. Roger, président du Conseil d'administration, et en accord avec l'Administration municipale, l'Office établit un vaste programme de construction dont l'exécution est commencée peu de temps après. Ce programme, qui comporte la construction de 557 logements sur des terrains nus, apportera une contribution importante à la crise du logement et permettra à l'Office de porter ensuite son effort sur la destruction des taudis et leur remplacement par des constructions neuves. C'est ainsi que sont édifiés, successivement, de 1931 à 1935 :

En H.B.M. ordinaires :

Groupe Conan-Mériadec : 54 logements, 1 magasin;
Cité-jardins du Verger : 56 logements, 1 magasin, 1 lavoir;
Cité-jardins des Chambelles : 39 logements, 1 magasin, 1 lavoir;
Cité-jardins de la Chevasnerie : 47 logements, 2 magasins, 1 lavoir;
Cité-jardins des Bourderies : 136 logements, 5 magasins, 1 lavoir, 6 garages;
Groupe Babin-Chevaye : 40 logements, 2 magasins;
Groupe Gustave-Roch (1^{re} tr.) : 126 logements.

En H.B.M. améliorées :

Cité-jardins de la Moisdonnière : 46 logements, 1 magasin, 6 garages.

A noter que les cités-jardins comportent à la fois des pavillons individuels et des logements collectifs et que déjà, la construction de la cité du Verger a permis la démolition de 13 taudis. D'ailleurs, les groupes ou cités Conan-Mériadec, Verger et Chambelles sont spécialement affectés aux familles nombreuses. L'Office poursuit ensuite son effort pour la réalisation de la deuxième partie de son programme : la destruction des taudis. En étroite collaboration financière avec la Ville, car l'opération projetée présente à la fois un triple caractère d'hygiène, d'urbanisme et d'habitation, l'Office se rend acquéreur de deux îlots d'immeubles insalubres dans le quartier de l'Hermitage et met au point le projet de démolition de 168 logements insalubres et de reconstruction d'un groupe d'immeubles comportant 220 logements. En décembre 1935, la démolition des taudis est commencée en même temps que la construction d'une première tranche du groupe comportant 100 logements du type d'H.B.M. ordinaires et deux magasins. Ces travaux sont terminés depuis fin décembre 1938.

En résumé, depuis sa création, l'Office a construit 809 logements pour une dépense globale de 37 millions de francs environ. Entre temps, l'Office a poursuivi ses efforts en vue de la réalisation de la seconde tranche du groupe de l'Hermitage qui comporte 106 logements du type d'H. B. M. améliorés, 4 magasins, 7 ateliers d'artistes et 7 chambres isolées. Après de multiples difficultés, l'exécution de cette seconde tranche a été commencée en décembre 1938, en même temps d'ailleurs que la seconde tranche du groupe d'H.B.M. ordinaires du boulevard Gustave-Roch qui comporte 49 logements et 6 magasins. Indépendamment de ces projets réalisés ou en cours de réalisation, l'Office a fait approuver et obtenu le financement de quatre autres projets dont l'exécution imminente permettra la démolition de 42 taudis et la reconstruction de 84 logements du type d'H.B.M. ordinaires avec 7 magasins et de 45 logements d'un type plus rudimentaire que celui des H.B.M. ordinaires, à loyers très réduits et destinés au logement des occupants des taudis avant leur admission dans les logements du type H.B.M. ordinaire. L'Office n'entend d'ailleurs pas limiter son activité à ces réalisations. Son intention est de poursuivre sa lutte contre le taudis et déjà des projets sont à l'étude qui viendront concrétiser ses aspirations d'ailleurs partagées par l'Administration municipale.



Groupes d'habitations à bon marché ordinaires. Ci-dessus : groupe Gustave Roch; ci-dessous : groupes Babin-Chevaye et Conan-Mériadec.

Si l'Office public municipal d'H.B.M. a réalisé un gros effort en faveur de la construction des logements destinés à la location simple, dans la Ville de Nantes, de même il convient de ne pas ignorer les réalisations plus anciennes mais de même caractère, dues à la Caisse d'Épargne et de Prévoyance Sociale de Nantes (40 logements) ou à l'initiative privée (construction par différentes usines de cités ouvrières pour le logement de leurs ouvriers). De même, il importe de ne pas perdre de vue l'action importante des sociétés de crédit immobilier et des sociétés coopératives ou anonymes dans la cité. Ces sociétés, dont le rôle essentiel est de consentir aux particuliers des prêts destinés à la construction de maisons individuelles dont ils deviennent immédiatement propriétaires, ont grandement aidé à résoudre la crise du logement tout en contribuant à la lutte contre le taudis. Leur action a également provoqué l'éclosion de nombreux lotissements dans la banlieue nantaise.

CE rapide examen montre les réalisations de la Ville en faveur de l'enfance, de l'hygiène et du développement des Habitations à Bon Marché. Il prouve que l'action de la Municipalité ne s'est pas uniquement bornée à l'application stricte de la loi du 15 février 1902 sur la protection de la Santé Publique : son activité a largement dépassé les cadres fixés par le législateur et il faut apprécier, en particulier, les initiatives prises pour la sauvegarde de l'enfance. N'est-ce pas une œuvre sociale des plus utiles que de s'attacher à mettre l'enfant, dès sa naissance, à l'abri des maladies et d'assurer les traitements préventifs à l'âge où la plupart des affections sont curables?

Nous pouvons dire que Nantes possède, actuellement, grâce à la Municipalité et grâce à de nombreuses initiatives privées, une organisation sanitaire correspondant à l'importance d'une cité de deux cent mille habitants.

ON DES MASURES DE L'HERITAGE ET CONSTRUCTIONS D'HABITATIONS A BON MARCHÉ



LES HABITATIONS A BON MARCHÉ

La période d'après-guerre, dominée par une exagération outrancière de l'activité économique dans le monde, et en particulier en France, a eu, comme corollaire, un énorme afflux humain des campagnes dans les centres urbains, exode accompagné de l'entrée dans notre pays de deux millions de travailleurs étrangers venus combler les vides causés par la guerre.

Les centres surpeuplés n'ont pu, dans leurs adaptations à la vie familiale, répondre aux exigences de l'hygiène moderne; puis la crise de 1929-1930, cause de la dépression économique, qui dure encore, a successivement et pour les mêmes raisons soulevé l'impérieux problème des « Habitations à Bon Marché ».

Celles-ci ont pris dans le département un bel essor; grâce au Comité de patronage des H. B. M., de la Prévoyance sociale de Nantes, et au bénéfice des dispositions de la Loi Loucheur du 13 juillet 1928, elles étendent leurs ramifications sur les arrondissements de Nantes, Châteaubriant et Saint-Nazaire.

Ce Comité s'est surtout efforcé, par une propagande judicieuse, de vulgariser les dispositions légales concernant les H. B. M., en utilisant tracts et articles dans les journaux agricoles régionaux.

Enfin, une véritable permanence a été organisée à la Préfecture (2^e Division) où les intéressés peuvent obtenir tous les renseignements dont ils ont besoin.

Un Office public municipal créé à Nantes, par décret dès le 7 septembre 1913, ne vit pratiquement le jour qu'en 1920; il a réalisé depuis une œuvre solide, dont le champ d'activité sera élargi encore par les projets d'expropriation pour cause d'insalubrité, de certains quartiers de la ville, en particulier le quartier du Marchix.

Il nous plaît, en passant, de reconnaître le concours efficace apporté par la Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Nantes aux H. B. M. Déjà, le 7 août 1903, M. Maurice Sébille, député de la Loire-Inférieure, s'autorisait de la loi du 20 juillet 1895 pour inciter la Caisse d'Épargne de la Ville au développement des H. B. M. Aussi deux bâtiments, rue Dupleix, furent en 1905 mis en exploitation avec 46 logements.

En bordure de Loire, de nombreuses cités ouvrières ont été édifiées par les établissements industriels régionaux, telles les usines de Saint-Gobain à Couëron; les Forges de Basse-Indre ont constitué une Société civile pour la gestion de leurs cités ouvrières, avec terrains de jeux et services collectifs.

La Société anonyme coopérative « La Maisonnnette » fondée en 1903, dissoute au début de la guerre, a, dans la région nantaise, donné une impulsion remarquable aux H.B.M. en édifiant près de 300 maisons.

La « Maison Familiale », fondée en 1911, a construit à Nantes 65 maisons individuelles, et à Châteaubriant une cité-jardins de 24 logements en 12 pavillons jumelés, créant ainsi la cité « Saint-Michel ».

C'est ainsi que la Société a mis à la disposition de son personnel 800 logements avec jardins, moyennant une retenue sur les salaires d'environ 20 francs par pièce et par mois.

En 1933, reprenant la succession de la Société Nantaise anonyme des Habitations Saines à Bon Marché fondée en 1905, la

« Maison Familiale » vit, de ce fait, son actif social augmenté du groupe « Arthur Benoist » à Chantenay, avec 26 logements.

Parmi les Sociétés de Crédit Immobilier, le Crédit Immobilier de la Loire-Inférieure, la plus ancienne institution de ce genre dans le département et une des premières organisées en France, connu à l'avènement de la Loi Loucheur, un regain d'activité, et à la fin de 1933 il avait consenti des avances à 1.220 emprunteurs. La Société qui, au début de 1934, avait dû faire face à une situation financière obérée, rétablit rapidement, après quatre ans d'efforts, sa situation.

La Société de « Crédit Immobilier de Nantes P. O. » obéit de son côté aux mêmes directives et sous son patronage nombre d'habitations saines, confortables, visant plutôt au bien-être de ses occupants qu'à un « clinquant » de surface sortent de terre.

Le « Crédit Immobilier Familial », siège social, 10, rue de Bel-Air, Nantes, fondé en 1929, aidé moralement et financièrement par la Haute Assemblée départementale, la ville de Nantes et l'Etat, conjuguait ses efforts dans le but d'édification de maisons à loyer moyen. Celles-ci au nombre déjà de 494 sont la meilleure réponse à l'encombrement des quartiers populeux.

La « Maison pour Tous », le benjamin de tous les établissements du département né en 1930-1931, grâce aux avances consenties par les collectivités publiques a pu, en cinq ans, octroyer 262 prêts pour H.B.M., dont la presque totalité est en voie d'amortissement. Il s'agit ici d'un effort méritoire dont on ne saurait trop souligner l'importance.

La Société de Crédit Immobilier de l'arrondissement de Saint-Nazaire, 6, rue de l'Océan, fondée en 1930, put, grâce à la Loi Loucheur et aux avances consenties à ce titre, répondre déjà à 1.238 demandes de prêts, dont le bilan final s'est traduit par l'édification dans l'arrondissement de 457 maisons individuelles et la restauration de 21 fermes délabrées.

De son côté, l'Office Public municipal de Saint-Nazaire, créé par décret du 16 juillet 1924, décida, après concours, la réalisation du programme d'aménagement de Plaisance.

En 1927, d'autres projets d'édifications de maisons individuelles voient le jour. Ces dernières, toutes de conception moderne, sont alimentées en eau potable par le service urbain et dotées du gaz et de l'électricité.

Telles sont, dans leurs grandes lignes, les réalisations d'un programme général d'assainissement de l'habitation en Loire-Inférieure.

En résumé, c'est par une politique bien comprise de la maison, c'est-à-dire par le logis sain, agréable, baigné d'air et de lumière que l'on pourra poursuivre et mener à bonne fin, la lutte entreprise contre les fléaux sociaux.

Placer les enfants chétifs, malingres en colonies de vacances, en préventorium est un leurre, si, après avoir bénéficié durant quelques semaines ou quelques mois, d'un traitement reconstituant, ceux-ci se retrouvent brusquement dans le taudis familial : le taudis, véritable chance de nos agglomérations urbaines et rurales, lèpre des quartiers populeux, où vivent entassés, au milieu d'une promiscuité sans nom, des familles nombreuses, pourtant l'espoir du pays — taudis doré d'immeubles modernes, qui, d'aucuns, sous le prétexte fallacieux d'aide à plus de ménages, voient restreindre à l'environ la dimension de leurs pièces et de leurs baies extérieures.

Il y a eu là, dans la période d'après-guerre, une vague pour ainsi dire de « snobisme architectural » qui, pour sacrifier à la mode du jour, a semblé trop oublier que la condition primordiale de l'habitation saine est l'air, la lumière; à cet égard, si dans nos campagnes l'hygiène du logement laisse beaucoup à désirer, il ne faut pas oublier que cette carence du confort est largement compensée par le soleil et l'atmosphère vivifiante des centres ruraux.

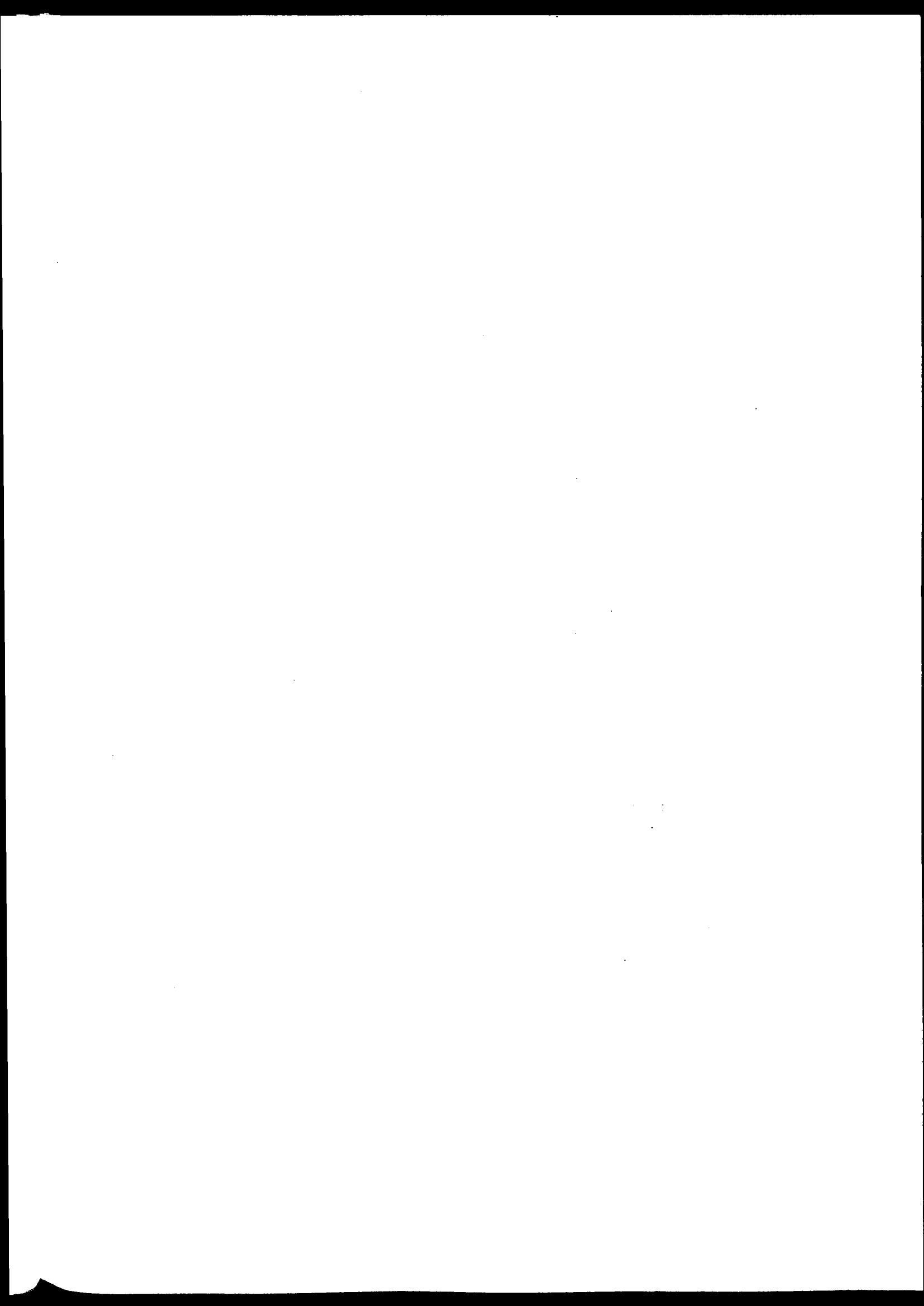
Enfin, pour marquer le point terminal à cet exposé, nous sommes convaincus que la maison saine, gaie, frisant même un confort modeste mais de bon aloi, retient au foyer le chef de famille, et lui fait rapidement oublier le chemin du café.

L'« assommoir », et nous entendons ici l'alcoolisme, est à notre époque la source de la plupart des misères physiques, morales, de beaucoup de turpitudes, et sans crainte d'erreur, de tous les fléaux dits sociaux.

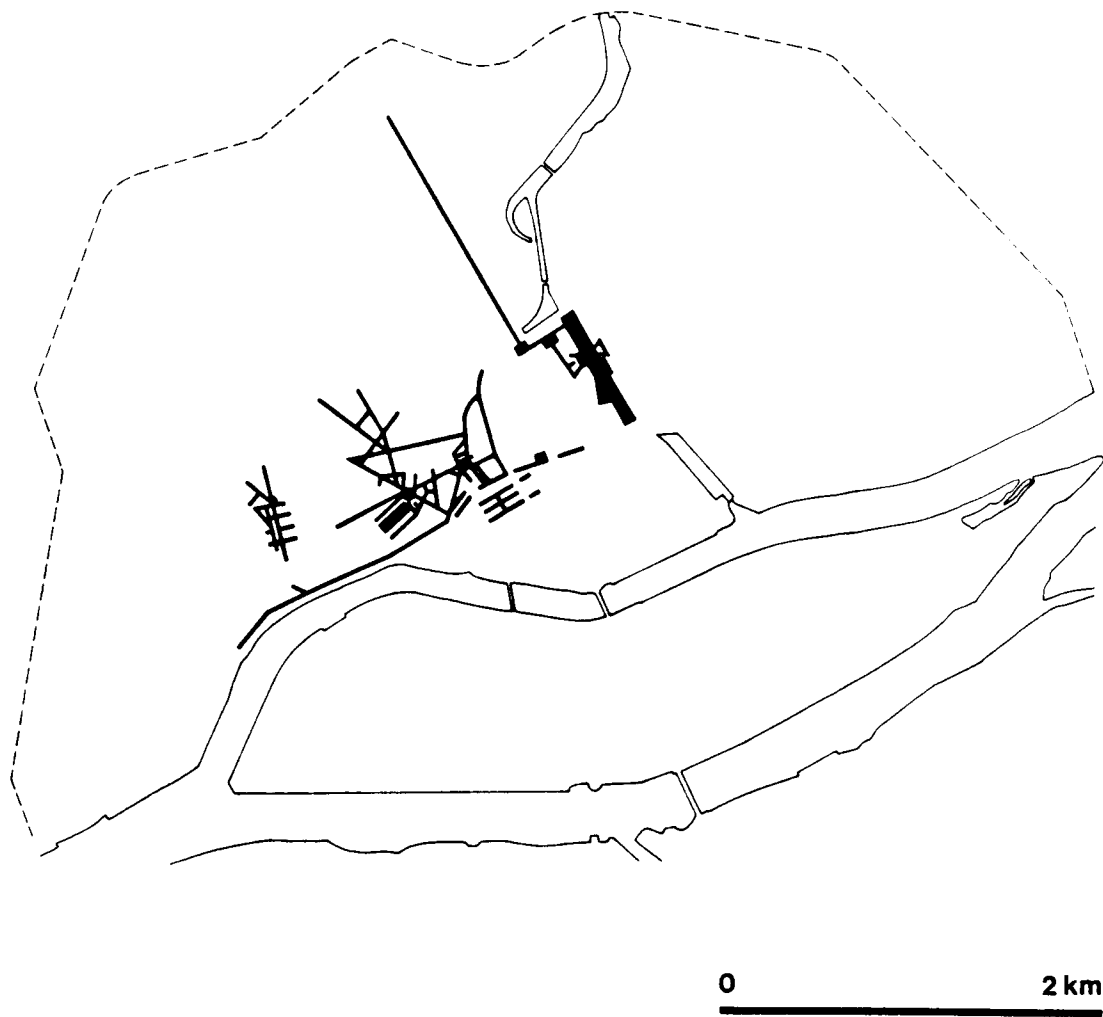
C'est dire que ceux-ci trouveront leur panacée dans la croisade du « bon et beau logis » entreprise par les Urbanistes français.

LA POLITIQUE DE L'URBANISME MUNICIPAL
DEPUIS LE XVIII^e SIECLE





NANTES, L'URBANISME PROGRAMMÉ. FIN XVIII^e.



LA POLITIQUE DE L'URBANISME MUNICIPAL DEPUIS LE XVIIIe SIECLE

Cette étude se situe chronologiquement entre le XVIIIe siècle et l'entre-deux guerres. C'est l'ébauche de l'histoire d'une gestion municipale, de ses réalisations en matière d'urbanisme, depuis le premier règlement de police urbaine de 1743 à la suite de l'incendie qui ravagea la ville de Rennes, jusqu'à l'apparition de l'urbanisme officiel des plans d'aménagement, d'extension et d'embellissement des villes et villages (Lois du 14 mars 1919 et 19 juillet 1924).

- Primauté de l'urbanisme,
 - Exécution de plans concertés,
 - Subordination de l'architecture à l'urbanisme,
 - Programme de l'architecte-voyer,
 - Textes administratifs rigoureux,
- tels sont les mécanismes modernes de la planification.

Ces mêmes critères ont servi à définir l'œuvre des architectes-voyers de la ville de Nantes au XVIIIe siècle, CEINERAY et CRUCY. P. LELIEVRE parle en effet du "triomphe de l'urbanisme" dans son livre "Nantes au XVIIIe siècle : Urbanisme et architecture". Cette thèse publiée en 1942 était le résultat des études historiques menées entre les deux guerres par l'Institut d'Urbanisme de Paris (Marcel POETE, Pierre LAVEDAN). La terminologie employée par LELIEVRE, novatrice pour un historien, sera institutionnalisée quelques années plus tard au niveau national par le Ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme, Raoul DAUTRY, après la seconde guerre mondiale. L'urbanisme de la reconstruction n'était que le reflet des idées débattues au sein de l'Union des villes et communes de France (créée en 1913), office de documentation municipale affiliée à l'"Union internationale des villes", et dont les organes de diffusion étaient entre les deux guerres les revues **Urbanisme**, **l'Administration locale**, les **Tablettes documentaires municipales** et la **Vie communale et départementale**. Nantes faisait partie de cette "Union" avec son maire Paul BELLAMY, président de l'Association des maires de France.

Nous essayons ici partiellement de montrer quelques jalons, par la présentation d'une série de documents signifiants, depuis les premiers plans d'urbanisme dans la seconde moitié du XVIIIe siècle jusqu'au plan d'extension.

Sur chaque plan est figuré l'état de l'urbanisme programmé

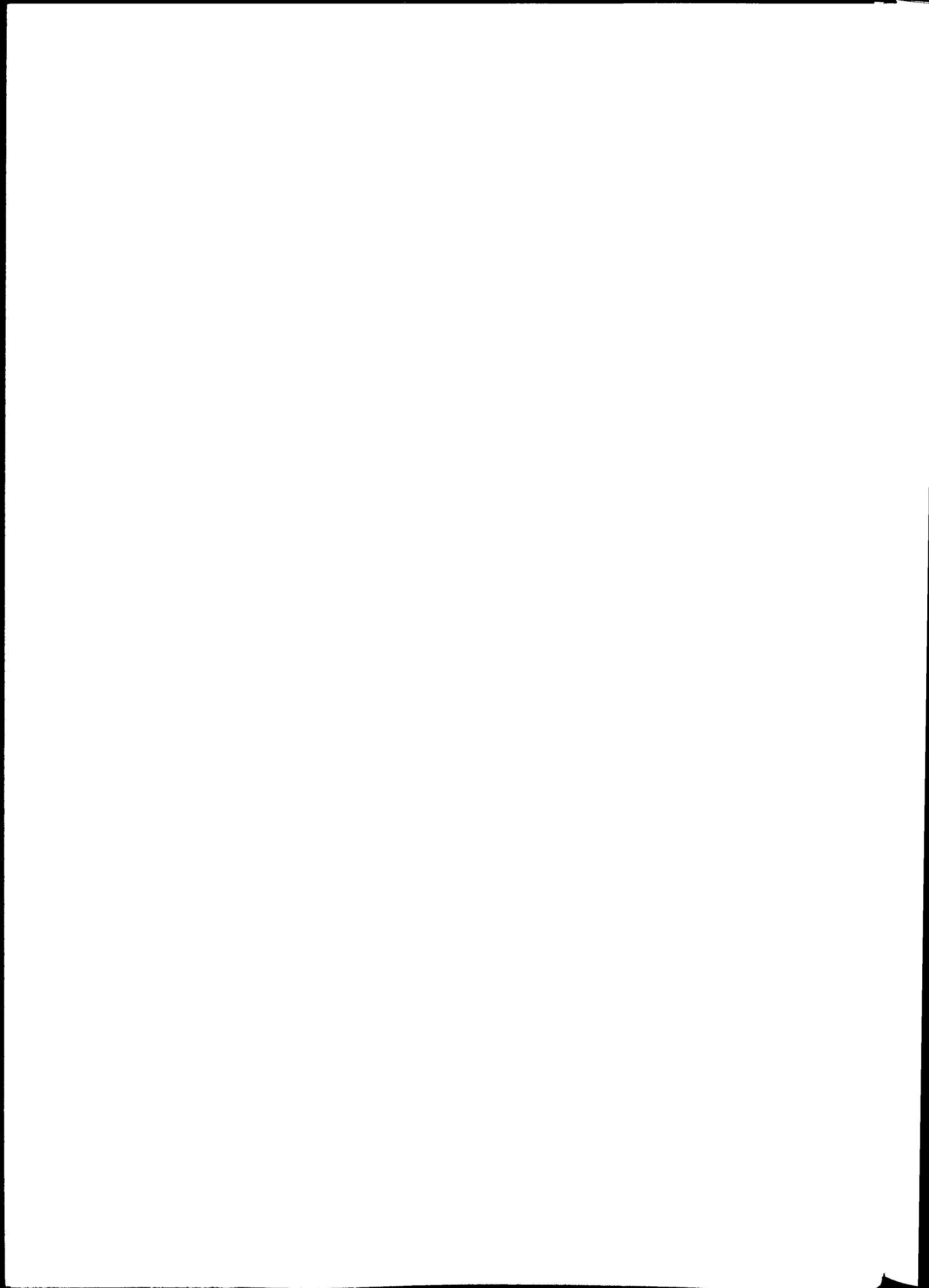
- à la fin du XVIIIe siècle,
- entre 1800 et 1840,
- de 1840 à 1914,
- de 1914 à 1935.

La réalisation des projets a parfois tardé, mais chaque plan s'attache à montrer les traces encore existantes de cet urbanisme.



NANTES, L'URBANISME PROGRAMMÉ. 1800 - 1840.





I - 1800 - 1840

1806 Nouvelle réglementation et organisation du bureau de la voirie

Un des 7 adjoints du Maire est désormais chargé de la surveillance de tout ce qui concerne le bureau des Travaux Publics de voirie et de salubrité.

Le Conseil Municipal arrête, puisque «le service des Travaux Publics n'est assujéti à aucune règle certaine ce qui peut devenir préjudiciable aux intérêts de la commune et voulant régulariser cette partie très souvent divisée par les différents modes d'exécution pour se conformer autant que possible aux vues du Conseil Municipal et aux intentions de Monsieur le Préfet du département» :

Art. 1^{er}

Le plan général de la ville de Nantes dressé par Mr Ceyneray, celui d'augmentation et d'embellissement dressé par Mr Crucy, le premier approuvé par arrêt du Conseil d'Etat le deuxième par l'Intendant de Bretagne sera exécuté dans toutes leurs parties auxquelles il n'a point été dérogé par les plans partiels approuvés par les administrations centrales et le Préfet du département.

Art. 2

Les plans et projets ci-dessus se raccorderont avec ceux de la partie de la ville qui reste du ressort de la grande voirie, approuvée par son Excellence le Ministre de l'Intérieur.

Art. 3

Pour assurer l'exécution des dits plans et employer utilement les fonds votés annuellement pour le service des Travaux Publics, l'architecte voyer et l'Inspecteur de la petite Voyerie dresseront de suite un mémoire d'observation sur les parties qui demandent le plus d'urgence et sur les travaux à exécuter, dans le courant de 1806.

Art. 4

Ils dresseront pareillement pour le 1^{er} Octobre 1806, un pareil mémoire concernant les travaux à exécuter en 1807, et successivement tous les premier octobre un pareil pour les travaux de l'année suivante.

Art. 5

Tous les ans, ils dresseront un mémoire ou rapport général des travaux exécutés dans le courant de l'année, pour être présentés au Conseil Général avec la pièce approbante de leur exécution.

Art. 6

L'architecte voyer s'occupera de suite de donner un état de tous les terrains appartenant à la commune, situés dans les limites de la ville et complètera les plans qui manquent surtout ceux des ponts St Nicolas et du terre-plein de Sauvetout.

Art. 7

Les travaux arrêtés et fixés par le Maire ; l'architecte voyer en dressera de suite les plans et devis instructifs et estimatifs, pour procéder ensuite à leur exécution, par voie d'adjudication, s'il y a lieu.

Art. 8

Lorsqu'il s'agira de faire des travaux préparatoires ou des réparations d'urgence et d'entretien, l'architecte voyer, dressera un aperçu de la dépense, et ne les fera commencer qu'en vertu d'un arrêté ad hoc

Art. 9

L'inspecteur de la petite voyerie suppléera l'architecte voyer dans toutes les parties du service ;

Art. 10

En conséquence de l'article ci-dessus, toutes les parties des travaux publics soit par adjudication ou entretien sont sous la surveillance immédiate de l'architecte voyer et de l'inspecteur voyer comme responsable de leur inexécution et du vice qui pourraient résulter du relâchement sur les conditions du Devis.

Art. 11

Il ne sera établi aucun pavé neuf dans les nouveaux quartiers et il ne sera fait aucun achèvement en grand sans qu'il soit remis préalablement à la Mairie, un profil des pentes à observer ; cette partie ayant été trop négligée dans les réparations partielles souvent interrompues et viciées par les nouveaux projets.

Art. 12

L'architecte voyer demeure chargé des opérations qui lui sont déléguées par le Tableau N° 1^{er}.

Art. 13

L'inspecteur voyer demeure chargé de ce qui a trait à la police de sureté, de salubrité et des réparations qui lui seront déléguées, conformément à l'arrêté de la Mairie du 3 Octobre 1791

Art. 14

L'architecte voyer ou l'inspecteur voyer se rendront les lundi et vendredi de chaque semaine à la séance de la Mairie, pour rendre compte de leurs travaux respectifs, et prendre les ordres du Maire : pour les cas imprévus, ils seront appelés aux autres séances.

Art. 15

Il sera statué par un arrêté particulier sur les moyens que l'architecte voyer et l'inspecteur voyer employeront pour frayer à leurs opérations, cet articles n'étant point prévu dans les budgets des années 13 et 14.

Art. 16

Pour assurer l'exécution de tous les articles du présent arrêté, les travaux et leur surveillance sont divisés ainsi qu'il suit conformément à l'arrêté précité du 3 Octobre 1791, auquel il n'a été faite que de légers changements.

N° 1 Mr PECCOT

*Propriétés communales
Edifices des Cultes
Salles de spectacles
Bourse du Commerce
Halle du Bouffay
Bâtiment publics communaux
Bibliothèque publique
Ponts et chaussées
Quais et calles
Clôture des cimetières
Promenades publiques
Plantation nouvelles
Carrières, leurs exploitations
Corps de garde, bâtiments
Parcs aux fumiers, constructions, entretien
Chemins vicinaux
Abreuvoirs, Construction, Entretien
Moulin de Barbin
Chaussées, pêcheries,
Dépôts des pompes à incendie
Ponts publics
Aqueducs publics
Projets d'embellissement et constructions
Nouvelles démolitions et réparations des
bâtiments menaçant ruine
Police des bâtiments
Incendie
Alignements*

N° 2 M. FOURNIER

*Mécanisme des théâtres
Auvents, poêles, saillies, ouverture de
boutiques
Étaux des bouchers et charcutiers
Encavages
Echoppes, Etalages mobiles
Spectacles forains
Dégradation de la voix publique
Etablissement, réparation, et nivellement
des pavés
Incendie
Bornes four, forges, usines
Promenades, jardins publics, pour l'éche-
nillage, l'entretien, le placement des arbres
Bains publics en rivière
Fêtes publiques
Illuminations et réverbères, neige et
verglas
L'enlèvement des glaces
Abreuvoirs
Liberté de la voie publique
Horloges
Cimetières publics
Inscriptions
Echaudoirs, fondoirs, salle de dissection
Boucheries, parc aux fumiers, vidanges et
dépôts d'immondices
Classement des archives, chartes, titres
et preuves de l'Histoire de Nantes
Plan ancien
Fouilles, affouillement, sol primitif et
ancien
Inscriptions, médailles
Mobilier des bureaux de la Mairie et des
propriétés communales.*

*Signés au registre
Bertrand Geslin
pour expédition.*

*Le Maire de Nantes
Ferdinand Favre*

26 Juillet 1808 - Arrêté concernant la réédification des maisons de la ville et faubourgs de Nantes.

Remise en vigueur des dispositions du règlement de police du 6 juin 1743

ARTICLE PREMIER

Fait très expresses inhibitions et défenses à tous propriétaires, leurs architectes, entrepreneurs ou maçons, de bâtir, ou faire bâtir et réédifier aucune maison dans la ville et faubourgs de Nantes, sans en avoir préalablement obtenu l'alignement par écrit du Maire; leur enjoint de s'y conformer, et pour cet effet de représenter au Maire de ladite ville, les plans de réédification de leurs maisons, conformément à l'arrêt du conseil, du 23 août 1741, pour être approuvés de lui par écrit, avant qu'ils les puissent commencer et en poser les fondemens, afin que ces alignements soient exactement observés.

II. Fait pareillement défenses à toutes personnes de bâtir à neuf, réédifier ou réparer à l'avenir les maisons de la ville et faubourgs de Nantes, autrement qu'avec des maçonneries de pierres de taille, de moëlon ou pierres froides, de briques et autres matières non sujettes à s'enflammer.

III. L'article ci-dessus sera observé tant à l'égard des murs de façades et pignons, que murs de séparation et de refend desdites maisons, sans qu'il y puisse être employé aucuns pans de bois ou bâtis de charpente.

IV. Ordonne que le principal escalier de chaque maison sera construit de pierre de taille; fait défenses de le construire en bois ou autres matières combustibles. Et à l'égard des autres, vulgairement nommés escaliers dérobés, le Maire pourra permettre de les construire en bois, au cas qu'il n'y voye pas d'inconvénient; fait défenses d'en établir aucun sans en avoir préalablement obtenu de lui la permission par écrit.

V. Les murs de séparation entre les maisons qui seront bâties, réédifiées ou réparées, et les maisons voisines seront élevées de 64 centimètres 6 millimètres (2 pieds) au-dessus du faitage desdites maisons.

VI. Les cheminées seront élevées de 1 mètre 62 centimètres (5 pieds) au-dessus du toit des maisons, et les tuyaux desdites cheminées auront 24 à 26 centimètres (9 à 10 pouces) au moins de profondeur, en sorte que les ramoneurs y puissent monter facilement pour les nettoyer.

VII. Fait défenses de construire ou réparer aucuns foyers établis sur pans de bois et charpente; enjoint de les établir sur maçonnerie ou barres de fer, et éloignés au moins de 97 centimètres (3 pieds) des cloisons; même de démolir les anciens qui ne se trouveront pas conformes au présent article, et de les rétablir conformément à ce qui est prescrit.

VIII. Fait pareillement défenses à tous propriétaires, locataires, entrepreneurs, maçons ou autres, de construire ou réparer aucune place à faire feu; comme fours, forges, assises de chaudières à distiller ou à faire lessive, sans en avoir obtenu la permission par écrit du Maire; fait défenses d'établir lesdites chaudières sur des caves non voutées, ou proche des cloisons de charpente, quoique couvertes de briques; le tout sans préjudicier à l'exécution de l'article XXIV de l'usage de Nantes.

IX. Fait défenses de faire et creuser aucunes caves sous les rues, qu'au préalable la permission du Maire n'ait été donnée par écrit.

Ne pourront, les ouvertures des caves, être anticipées sur les rues au-delà de 24 centimètres (9 pouces).

X. Il est défendu d'établir aucune gouttières saillantes. Celles existantes seront supprimées à fur et à mesure des réparations, soit à la couverture, soit à la face des bâtiments à peine d'amende et de confiscation des gouttières.

Tous ceux qui voudront se servir de gouttières ou conduits pour recevoir les eaux pluviales de leurs maisons, seront tenus de les appliquer le long des murs depuis le toit jusqu'au niveau du pavé et de les construire de manière à ce qu'elles n'ayent que 11 centimètres (quatre pouces) du nu du mur.

Les tuyaux ou conduits qui seront faits en grès ou en bois seront recouverts en plâtre.

XI. Fait défense de construire ou rétablir en dehors des maisons aucunes saillies, degrés, montoirs, bornes, avances et pans de bois; de faire aucun encorbellement en avance pour porter aucuns murs, pans de bois, balcons, galeries, ou autres choses en saillie, et porter à faux sur les rues. Enjoint de bâtir à plomb et sans aucune saillie conformément à l'usage de Nantes.

XII. Pourront néanmoins les propriétaires des maisons situées sur les places publiques de la ville et faubourgs, ou sur les quais, après en avoir obtenu la permission par écrit du maire, y faire construire des balcons, lesquels, en ce cas, seront élevés de 4 mètres 87 centimètres (15 pieds) au-dessus du rez-de-chaussée, et construits en pierre, sans qu'il en puisse être construit en bois.

XIII. Fait défenses d'attacher aucunes fenêtres, volets de fenêtres, portes et contrevents en-dehors des maisons, et de les faire ouvrir en-dehors et sur la rue ; enjoint à tous propriétaires qui en ont de les faire ôter dans 4 jours, sauf à eux à faire fermer leurs fenêtres de grilles ou grillons de fer, si bon leur semble.

XVI. Fait pareillement défenses d'attacher ou faire attacher aucuns auvents ou enseignes, sans en avoir obtenu la permission par écrit du Maire, laquelle ne pourra être accordée, si la rue où on les voudrait placer n'a au moins 4 mètres 87 centimètres (quinze pieds) de largeur.

XV. Seront les auvents placés à 3 mètres 25 centimètres (dix pieds) du moins au-dessus du rez-de-chaussée ; ils ne pourront avoir que 81 centimètres (deux pieds et 1/2) de largeur, et seront faits de manière à pouvoir se replier sur le mur, en cas de besoin.

XVI. Seront les enseignes élevées de 4 mètres 87 centimètres (15 pieds) au-dessus du rez de chaussée ; elles n'auront que 49 centimètres (18 pouces) de hauteur, 92 cm (33 pouces) de largeur et ne pourront s'avancer que de 97 centimètres (3 pieds) sur la rue.

XVII. Seront les deux articles ci-dessus exécutés, tant pour le passé que pour l'avenir ; en conséquence, enjoint à tous propriétaires ou locataires des maisons où il y a des auvents et enseignes actuellement placés, de les réduire conformément à ce qui est réglé.

XVIII. Fait défenses à tous propriétaires, entrepreneurs et paveurs, de faire ou reléver aucun pavé, sans en avoir préalablement obtenu le niveau par écrit du Maire, et leur enjoint de s'y conformer exactement.

XIX. Ne pourront, les pavés des rues avoir plus de 17 centimètres (6 pouces) de pente sur 2 2 mètres 99 centimètres (2 toises de large) et ainsi à proportion de leur largeur, à prendre de la façade des maisons jusqu'au ruisseau, défend de les bomber et de leur donner plus d'élévation, afin qu'on y puisse marcher commodément.

XX. Défenses à tous propriétaires, entrepreneurs et autres de mettre ou faire mettre des étais sur les rues et places publiques, sans une permission par écrit du Maire, et leur enjoint de faire rétablir de jour à autre les trous des places desdits étais, et réparer les pavés des rues où ils auront été levés.

XXI. Leur fait pareillement défenses de laisser sur les rues et places publiques aucuns bois de charpente, bûches, pierres et autres matériaux, sans une permission par écrit du Maire.

XXII. Défend d'occuper, par les matériaux, plus d'une moitié des rues où il est nécessaire de rétablir les maisons ; enjoint de laisser un passage libre pour les voitures et pour l'écoulement des eaux.

XXIII. Fait très-expresses inhibitions et défenses à toutes personnes, telles qu'elles soient, de barrer ou faire barrer les rues de la ville et faubourgs, d'en interrompre le passage par des pieux, chaînes, bois de traverse ou autrement, et d'y répandre des pailles, litières ou fumiers, sous quelque prétexte que ce puisse être, sans une permission par écrit du Maire.

XXIV. Défend de conserver de la chaux vive dans un lieu où l'eau peut tomber, et où il y a du bois ou autre matière combustible.

XXV. Fait défenses à tous propriétaires, architectes, entrepreneurs, tireurs de pierres ou autres, d'ouvrir ou faire ouvrir aucune carrière dans la ville et faubourgs ; leur défend de se servir de poudre et d'y faire jouer la mine sans la permission par écrit du Maire.

XXVI. Tous propriétaires, architectes, entrepreneurs et tous autres, ne pourront ouvrir aucun toucs ni conduits sur les rues et issues publiques, sans au préalable en avoir obtenu la permission par écrit du Maire.

Cette permission sera accordée sous la condition que celui qui en aura fait la demande, s'obligera : 1) d'y mettre le nombre d'ouvriers nécessaire pour en accélérer la confection et débarrasser le plus promptement possible la voie publique ; 2) De tenir pendant toute la nuit un pot à feu sur l'endroit le plus apparent de l'ouverture, qui sera en outre cernée de planches de manière à prévenir tout accident pour les passans, les chevaux et les voitures ; 3) D'enlever aussitôt la confection, les terres et débris et de les transporter au lieu qui leur aura été indiqué ; 4) Et finalement, de rétablir le pavé enlevé pour l'ouverture, dans les proportions prescrites par le règlement sur le pavage. Et dans le cas où dans un certain laps de temps, le pavé établi sur lesdits toucs ou conduits viendrait à s'enfoncer par l'affaissement des terres, les propriétaires seront obligés de le faire rétablir. Le tout à peine d'amende de la valeur de trois journées de travail, et d'être personnellement responsables de tous dommages et intérêts qui pourraient résulter de la contravention au présent article.

Tous les travaux publics, tant pour le pavage que pour la construction des bâtiments et toucs seront sous la surveillance de l'architecte-voyer.

XXVII. Fait défenses à tous propriétaires, architectes, entrepreneurs, maçons et tous autres, de faire transporter des terres et débris, provenant des démolitions des maisons de cette ville, ou autrement, sur la voie publique ou sur les terrains appartenant à la commune, ailleurs qu'au lieu qui leur sera indiqué par le Commissaire de police de l'arrondissement.

d'après l'ordre qu'il en aura reçu du Maire, sous peine d'amende de la valeur de trois journées de travail, envers les contrevenans ; de faire à leur frais transporter lesdites terres et délivrer aux lieux choisis par le Maire, et d'être condamnés en tous dépens, dommages et intérêts.

XXVIII. L'Architecte de la ville, l'Inspecteur-voyer, les Commissaires de police et les Agens de police sont requis d'assurer, chacun en ce qui les concerne, l'exécution des dispositions ci-dessus ; de rapporter procès-verbal contre les contrevenans, et de les traduire au Tribunal de simple police, pour qu'ils y soient condamnés aux peines portées par l'article 605 du Code des délits et des peines ; sauf à leur en infliger de plus grandes, selon la gravité et les circonstances du délit.

Le présent sera envoyé à l'approbation de Mr le Maître des Requêtes, Préfet de ce département.

*Le Maire de Nantes ;
Bertrand GESLIN*

Vu et approuvé par le Maître des Requêtes, Préfet de la Loire inférieure.

En Préfecture, à Nantes, le 28 juillet 1808.

DE CELLES

Plans d'alignement

«Il convient de faire lever le plan de cette ville tel que l'a vu Napoléon» déclare Bertrand GESLIN le 5 septembre 1808 pour «parvenir à l'embellissement complet de la ville de Nantes».

Le travail sous la direction de l'architecte-voyer achevé le 1er mars 1809 sera «exposé un mois à la censure publique, Hôtel de la Mairie». Un nouveau plan est terminé le 1er décembre 1819, exposé pendant 15 jours, même procédure en 1821 et en 1829, ils subiront des modifications jusqu'en 1840.

Rapport à Messieurs du Conseil Municipal sur le nouveau plan de la ville de Nantes dressé par M. Peccot.

Messieurs,

Chargés par vous de l'examen du nouveau plan de la ville dressé par Mr Peccot, en ce qui a rapport aux divers projets d'alignemens, percemens, redressements, élargissemens ou rétrécissemens des rues, quais et places, nous avons l'honneur de vous soumettre les résultats de cet examen

L'ouvrage de Mr Peccot nous a paru réunir à un degré éminent, toutes les conditions, d'utilité publique, de justice envers les intérêts particuliers, de grandeur en ce qui concerne les embellissemens de la ville, et en même tems d'économie en ce qui regarde les moyens d'exécution, quelquefois même nous aurions désiré que l'auteur eut donné plus d'extension à ses idées et nous nous permettons de consigner ici les nôtres sur quelques objets, quand ce ne serait qu'à titre de renseignemens pour l'avenir.

Si les projets de Mr Peccot vous paraissent, au premier coup d'œil avoir trop d'étendue, ou embrasser trop d'objets, nous vous observerons, Messieurs, que la ville n'est pas destinée à en payer tous les frais : l'administration des Ponts et Chaussées est chargée des quais et des voies principales qui traversent la ville en plusieurs sens, d'une extrémité à l'autre, sous le nom de grande voirie ; pour ce qui concerne les monuments publics et notamment ceux du culte, le Gouvernement vient au secours des communes, lorsque les circonstances en rendent la construction nécessaire. L'élargissement et le redressement des rues ne s'opère qu'au fur et à mesure que les propriétés qui les bordent tombent de vétusté. C'est au tems seul, que la ville devra ces avantages peu coûteux et cependant si importants ; quand au percement des communications nouvelles, si quelquefois des démolitions à opérer en rendent l'exécution dispendieuse d'autres fois aussi la revente de terrains sans valeur qu'on vient d'ouvrir au Commerce et à l'Industrie, peut offrir des bénéfices.

Au reste, une grande partie des projets présentés sont consignés dans un plan général fait en 1761 par Mr Ceynerai et par d'autres plans particuliers signés, à diverses époques, par les administrations qui se sont succédées ; ils ont donc pour ainsi dire déjà reçu la sanction municipale.

Messieurs, les hommes passent, les choses restent : quand elles sont défectueuses elles accusent les administrations qui ont précédé. Si nos devanciers avaient eu des idées plus grandes en administration, la génération présente n'aurait pas eu la charge de recréer, pour ainsi dire la ville, de construire tant de monuments dont quelques uns se ressentent malheureusement encore de la pénurie des circonstances où ils ont été élevés ; nous n'en serions pas à sentir le besoin d'édifices, pour les prisons, les tribunaux, les administrations, les marchés, les abattoirs et de tant d'autres objets presque de nécessité dans une ville populeuse et commerçante.

Les monuments publics ne doivent pas avoir seulement l'utilité du moment ; la solidité et la grandeur doivent en caractériser la construction ; attachons-nous désormais à ce principe, qu'il vaut mieux faire moins à la fois et laisser le prix de nos sacrifices à nos successeurs.

Le plan dont nous avons l'honneur de vous entretenir, en consacrant les projets de l'administration, éclaire les citoyens sur la destination future de leurs propriétés, lorsque l'intérêt public la réclamera ; il offre en même temps une garantie pour celles qui ne sont pas comprises dans les projets, sous ce rapport il est d'une utilité qui doit être appréciée par les propriétaires.

Les réclamations dont il a été l'objet sont en petit nombre et de peu d'importance ; beaucoup d'autres auraient pu être faites avec autant de raison que celles ci. L'Administration municipale toujours juste et paternelle aura égard aux plaintes des citoyens dont elle pourrait léser les intérêts ; et sans doute que des indemnités seront en raison des sacrifices qu'elle exigera ; ce serait faire injure aux principes qui la régissent que de supposer que dans aucun tems, l'exécution des embellissemens qu'elle projette put être l'occasion d'une injustice envers ses administrés.

Nous allons examiner par Cantons, les détails que renferme le plan.

1er Canton

Le premier canton présente peu de projets ; ils consistent : Dans le quai des tanneurs, sur la rive droite de l'Erdre, à contruire par les Ponts et Chaussées.

La Place St Similien à aggrandir aux dépens de terrains vagues ;

La rue Moquechien à continuer jusqu'au quai ;

Une rue neuve à percer du portail de l'église St Similien, à la petite rue Mercœur ; cette rue qui ouvrirait une communication désirée par les habitants du quartier, ne coûterait que le sacrifice d'une maison devant l'église ; elle ne passe ensuite que sur des terrains ou jardins de peu de valeur.

Un îlot de maisons ou plutôt de cases dit la tête noire qui obstrue la partie Ouest de la place de Viarmes doit être démoli.

La grande voirie est chargée des rues de Coutances, Route de Vannes et route de Rennes.

Les redressements qui regardent la voirie de la ville sont ceux, des rues St Similien, le Nôtre, de l'Abreuvoir, Sarrazin, Du Martray place du Martray, rue de Belair, barrière de Couëron, place Viarmes derrière l'îlot de la Tête noire, rue et route de Miséricorde noire, Moquechien et du Bourgneuf.

A l'extérieur, les rues de Versailles et de l'Ouche de Versailles, celle du Barbin, le chemin vicinal qui communique du bureau d'octroi de Barbin à la place ovale de Mr Martin devra être porté à la largeur de 7m50.

La place Viarmes n'a point d'issues charretières sur la campagne du côté du cimetière de Miséricorde et de la Bastille

La rue Félibien et le chemin des Trois Ormeaux doivent être redressés de manière à lui donner une partie des communications qui lui manquent pour donner à la place une forme à peu près régulière, Mr Peccot diminue la courbure de l'arc qu'elle forme entre la rue du Marchix et la rue Menou, nous pensons que cette place, le seul champ de foire que possède la ville, ne peut avoir trop d'étendue, qu'il est en conséquence convenable de ne rien changer à cette partie et d'agrandir au contraire la courbure de l'autre axe entre les rues de Miséricorde et de Vannes ; la place présenterait ainsi la forme d'un fer à cheval ; le massif de maisons neuves qui se trouve entre les rues Menou et de Miséricorde ne serait démoli qu'à une époque indéterminée.

2ème Canton

Le deuxième canton embrasse des projets bien plus importants : le plan arrêté en 1761 et l'arrêt du conseil de 1766 avaient consacré l'agrandissement de la place St Pierre ; à cette époque l'existence de la paroisse Notre-Dame ne permettait pas de donner à ce projet toute l'étendue dont il est aujourd'hui susceptible.

Le même plan et ledit arrêt ont également arrêté l'établissement d'une place devant l'hôtel de ville.

Le pont des petits murs a été construit dans la direction du grand portail de la cathédrale en conséquence de projets non encore arrêtés en raison de leur importance, mais qui occupaient depuis longtemps l'attention de l'administration.

C'est de la réunion de ces divers projets que se compose celui de Mr Peccot ; il comporte le percement de plusieurs rues nouvelles, dont la principale établirait entre la place St Pierre et celle de Bretagne une voie de 9 m 30 de largeur. Nous convenons avec regret que l'exécution n'en peut être achevée qu'à une époque très éloignée, cependant l'insuffisance reconnue des communications qui existent aujourd'hui pour le roulage, des routes de Vannes et Rennes avec celle de Paris, doit faire vivement désirer qu'on s'en occupe plus tôt que plus tard.

Les issues de l'église St-Donatien ne sont pas suffisantes et le petit carrefour qui l'avoisine ne peut contenir l'affluence des fidèles particulièrement à l'époque des Rogations ; on propose une place dont l'exécution serait peu coûteuse ; le cimetière qui sert maintenant à contenir les rassemblements serait fermé et une rue de 8 m ouverte sur le chemin du Coudray en place de la ruelle d'Espagne.

Le quartier des Enfants trouvés, où la ville possède le terrain de cet établissement, le cimetière et le jardin des plantes tous trois contigus, n'a point assez de débouchés ; on propose une rue venant de celle St Clément aux Enfants trouvés, une du quai projeté de Richebourg à la place St André.

Sur un autre point, une de l'alignement du quai du département au carrefour de la rue de la poudrière, pour racheter les moyens de circulation considérablement diminués par l'empiétements du Cours St André sur l'entrée de la rue St André, et par la raideur de la pente qu'affecte le terrain.

La grande voirie se propose de continuer l'alignement direct de la route de Paris à l'endroit où elle fait le coude près des Enfants Nantais.

3e Canton

Le troisième canton renferme des projets plus nombreux encore et tous aussi importants :

Un de ceux dont l'exécution paraît la plus prochaine consiste dans les changements qui doivent être opérés dans le quartier du Bouffay. La démolition de la Monnaie commence le déblaiement de ce quartier si important par le siège du principal marché de la ville ; les issues en seront rendues plus faciles par l'élargissement de la rue du Port Maillard par le percement d'une rue nouvelle entre celles de la Juiverie et de la Poissonnerie, par celui d'une autre rue entre celle de la Poissonnerie et un carrefour que formerait le coude de celle de la Belle-image qui serait considérablement élargie et enfin de l'autre côté de la place par la continuation de la rue du petit Bacchus.

Mais, Messieurs, le complément de cette belle opération, serait l'établissement d'un marché couvert sur l'emplacement occupé par les prisons. Le Gouvernement se propose d'en faire construire de nouvelles ; la ville ne pourrait-elle pas, en compensation de la somme qu'elle fournira à cette construction solliciter l'abandon de l'ancienne prison ? après avoir laissé au quai toute la largeur dont il a besoin, et revêtu les façades du terrain à un prix qui lui ferait rentrer au moins une bonne partie de sa cotisation, il lui resterait un local suffisant pour construire un marché couvert, objet de la plus impérieuse nécessité.

Nous avons à observer sur la direction directe que l'auteur du plan donne à la rue du Port Maillard jusqu'à la place Bourbon, que la légère courbure qu'elle affecte maintenant n'a pas de très grands inconvénients et que son redressement ne présentera peut-être pas des avantages proportionnés aux sacrifices qu'il coûterait, nous invitons M. le Maire à faire examiner l'importance de notre observation.

Nous vous prions, Messieurs, de prendre également en grande considération un autre objet d'intérêt public :

Le gouvernement a manifesté l'intention de démolir la poudrière du château, et nous allons payer assez cher, l'avantage d'être délivrés de ce dangereux voisinage : la plus grande partie du terrain qui lui est contigu du côté du quai et qui sert de dépôt aux projectiles, a été envahi sur la ville il y a quelques années ; ne serions-nous pas fondés à demander au Gouvernement en compensation du sacrifice que nous coûte la translation de la poudrière, l'abandon d'un emplacement suffisant pour établir jusqu'au quai une promenade qui serait la continuation de celle du Cours.

Une communication depuis longtemps projetée est celle qui réunie la place royale à la rue de la Barrillerie, par une rue qui commence à celle de Poussin et par un pont qui serait construit sur l'Erdre dans l'alignement de ces rues.

De cette rue nouvelle il en serait ouvert un autre sur la place St Nicolas.

Une autre rue doit faire communiquer la Halle avec la place du Commerce et remplacer avantageusement deux passages très fréquentés.

La place de l'Hôtel de Ville doit avoir plusieurs issues dirigées aussi régulièrement que possible, sur les points les plus importants ; ils sont indiqués, sur le plan et vous en reconnaîtrez l'utilité.

Nous arrivons maintenant à un quartier dont la construction va fixer l'attention de l'Administration, puisque Mr le Maire s'occupe déjà de l'exécution d'un monument qui réunirait le double avantage d'une halle aux toiles et d'un marché pour les approvisionnements ; Les Douves St Nicolas.

Le projet consiste en une place qui s'étendrait de la rue St Nicolas jusqu'au tiers environ du côté occupé par l'éraill. L'église St Nicolas serait placée au milieu, une rue serait établie de la façade Est de la place au carrefour des petits murs, et les moyens de circulation seraient complétés de la manière la plus avantageuse par une rue qui, continuée de celle de la Glacière par une arche sèche, irait aboutir rue de la Clavurerie vis-à-vis l'entrée de la rue des Halles.

On a proposé cette question : le projet offre-t-il la reconstruction la plus convenable de l'église St Nicolas et la distribution la plus avantageuse du terrain de ce quartier ? Pourquoi deux places nouvelles si près de la place royale, pourquoi laisser l'Eglise si près de celle de Ste Croix ? comme il n'y a point d'autre projet à mettre en opposition avec celui-ci, vous jugerez, Messieurs, si vous devez l'adopter sans discussion, ou vous en faire présenter un autre.

Le plan de 1761 présente le projet d'une vaste place circulaire sur l'emplacement occupé par le change et les maisons voisines : Mr Peccot a voulu remplir les instructions qui lui prescrivaient l'économie en laissant de ce côté ce projet immense ; il a dû penser que la grande rue qu'il ouvre devant St-Pierre offrait à la circulation une compensation de l'utilité de cette place, cependant quelque judicieux que soient ses motifs, nous ne pouvons renoncer tout à fait à l'idée d'avoir une place plus modeste que celle de Mr Ceynerai en face de l'église St Croix.

Des redressements doivent avoir lieu dans les rues de l'Union, de Sussin, de l'Emery, des Chapeliers, du Port-Maillard, du Petit Bacchus, de la belle image, du Pas Périlleux, du quai Jean Bart, du Viel Hôpital, de la Blèterie, de la Barillerie, carrefour de la Casserie, rue Ste-

Catherine, du Couedic, des Halles, du Cheval Blanc, de la Commune, de la Clavurerie, du Moulin ; la petite rue des Carmes serait percée en ligne directe sur la rue Fénélon ont un coin abattu formerait une petite place ; la petite place St-Vincent serait aussi un peu agrandie.

Le redressement de la rue du Couedic a été l'objet d'une réclamation des héritiers Tarin et de plusieurs propriétaires du voisinage. Les héritiers Tarrin prétendent qu'une rue aussi large à son extrémité sur la rue St-Nicolas qu'à celle qui aboutit au quai Brancas, leur a été promise à l'époque où leur maison a été construite ; cependant le plan qui a servi à la vente du terrain, nous ayant été servi par les archives de la Mairie, nous avons vérifié que le plan de Mr Peccot y était absolument conforme, mais que la maison Tarrin empiète sur la voie publique d'environ 60 cent. dans toute sa longueur.

Les propriétaires n'ont donc aucun droit à faire valoir : leur pétition n'en mérite pas moins d'être prise en grande considération à titre de renseignement utile, et nous sommes d'avis qu'on s'y conforme autant que possible. Dans cette hypothèse, l'élargissement considérable que recevrait la rue du Couedic enlèverait une grande partie de la profondeur des maisons opposées à celle des héritiers Tarrin, et comme l'indemnité devra être proportionnée qu'on fera à leurs propriétaires, ne serait-il pas de toutes justice de faire contribuer à cette indemnité les successeurs de Mr Sarrin jusqu'à la concurrence de l'empiètement que leur maison forme sur la voie publique ?

4e Canton

Le quatrième canton occupera peu votre attention ; les travaux à exécuter à des époques plus ou moins reculées sont :

L'achèvement de l'Isle Feydeau qui manque de rues dans sa seule partie qui soit populeuse et commerçante : on percera en conséquence la rue Kervégan jusqu'à la Poissonnerie ; on élargira la partie la plus intéressante de la rue de la basse Saulzaie ; la rue Babin commencée sur le quai Duguay-Trouin sera continuée jusqu'à la rue Kervégan, d'où la communication avec le quai Turenne aura lieu par la rue Neper, beaucoup trop étroite et dont il faudrait déterminer la largeur sur le plan.

Sur l'Isle Gloriette, un quai doit être construit sur le bras de rivière qui la sépare de la Prairie au Duc.

La Prairie de la Magdelaine doit obtenir les moyens de circulation qui manquent à la portion habitée de ce quartier par le redressement de la rue Pelisson et sa continuation jusqu'à la chaussée de la Magdelaine, par le percement d'une rue nouvelle de l'Angle de la rue Perrault au quai de la Maison rouge et par la continuation jusqu'à l'alignement du quai de la maison rouge, d'une chaussée élevée par Mr Crucy sur la plus grande partie de ce terrain, dont l'autre partie appartenant à divers particuliers ne présente qu'un chemin tortueux et de plusieurs pieds au-dessous des grandes eaux.

Deux propriétaires, Madame Arnoud Dugrandclos, et Monsieur Naux ont réclamé contre la direction que le plan donne à la continuation de cette chaussée : vous voudrez bien, Messieurs, prononcer sur les droits que font valoir ces réclamations : nous nous bornerons à vous déclarer que d'après l'examen que nous avons fait des lieux, tous nous porte à croire que les propriétaires étaient depuis longtemps instruits des projets de la ville, il est à regretter que ces projets n'ayant pas été précédemment arrêtés par l'autorité, vous n'auriez pas aujourd'hui le désagrément de contrarier les prétentions des réclamans.

Mr Urillard a fait remettre au bureau de la Mairie, à l'occasion du plan dont nous avons l'honneur de vous entretenir, une signification dont nous allons vous donner lecture : vous voudrez bien manifester votre avis sur cette remontrance par voie d'huissier.

La prairie d'Amont n'ayant point de sortie sur les ponts, on en réclame une aboutissant à la rue de Vertais.

Toute la voie publique sur les ponts, étant du ressort des Ponts et Chaussées, nous n'avons pas à nous en occuper ; seulement nous manifesterons le désir que la côte St Sébastien ait un accès plus facile avec la ville et que les restes de la tour de Pirmil qui sont voués à la destruction, soient conservés comme monument d'antiquité.

La rue St Jacques et celle de Vertou doivent être redressées.

5ème Canton

Plusieurs rues nouvelles doivent être percées dans le cinquième canton. Une, de la rue Crébillon à celle du Puits d'Argent sur l'emplacement de la ruelle dite rue Régnier. Une, de la rue Rubens vis-à-vis de la rue Boileau, jusqu'au passage de la cour du Chapeau rouge.

De la place Berry :

Une allant aboutir à la rue Mercœur ;
Une à l'embranchement des rues Pétrarque et Deshoulières ;
Une faisant prolongation à la rue Descartes jusqu'à la place Brancas ;

Une faisant prolongation à la dite rue Descartes de l'autre côté du Boulevard jusqu'au carrefour des rues de la Rozière et de Gigand ;

*Une, prolongeant la rue Penthievre, jusqu'à la place de l'Entrepôt
Une, dite de Flandres déjà commencée à ses deux extrémités sur la rue Penthievre et sur la Fosse.*

*La rue Gresset sera continuée jusqu'à sa rencontre avec la rue de Flandres
La rue de la Fontaine, viendra joindre la rue Dauphine par celle du Chêne d'Aron.*

Mais le plus important des projets du 5^e canton est celui qui a pour objet de prolonger le boulevard jusqu'à une place demi-circulaire qui serait établie derrière la salle de spectacle, laquelle place communiquerait à la rue du Calvaire par une rue nouvelle.

Quelque justice que nous rendions à ce projet relatif à l'embellissement du quartier, nous avons donné la préférence à un objet d'utilité publique : la consécration d'un local autour de la place projetée, où on établirait à couvert le marché aux légumes qui a maintenant son siège sur la place Graslin, dans ce cas, une rue de 9 m 30 ouvrirait une communication assez large avec la place de l'Orme à laquelle on conserverait des encoignures qui laisseraient déterminée la forme régulière qu'on lui a donnée.

Nous invitons Mr le Maire à faire examiner cette observation et si elle est accueillie comme utile, à se faire présenter un autre projet sur ce point du plan.

Mme Vve Bourdin a fait sur la continuation du boulevard, une réclamation qui se trouverait sans objet si notre proposition est adoptée ; dans le cas contraire, ses motifs de plainte sont très fondés, puisqu'ayant bâti sa maison sur la rue Franklin conformément au plan adopté pour ce quartier, elle en perdrait une partie par la prolongation du boulevard.

Mr Peccot ne s'est point occupé de l'immense terrain dit la Corderie Brée ; Mr le Préfet ayant fait faire un projet relatif à la construction de ce quartier ; nous désirons qu'on ait jugé à propos d'y affecter l'établissement d'une place publique, dans tous les cas il sera indispensable de rapporter ce projet sur notre plan.

Des redressements seront opérés dans les rues Crébillon, Contrescarpe, du Puits d'Argent, du Calvaire, Rubens, de Gigand, de la Verrerie, des Cadeniers, de l'Héronnière, des petits et grands Capucins, de Blois, Duboccage et Mont-désir.

6^e Canton

Au sixième canton, le plan ne présente pour ainsi dire, que la réunion de ceux précédemment arrêtés, pour le quartier de l'Entrepôt en 1788, pour celui du terrain Luzancay en 1780.

Le projet de l'Entrepôt a pour dispositions principales :

En face de l'avenue de Launay une petite place de la forme d'un parallélogramme, d'où part une rue qui va joindre celle Brasserie au-delà de la raffinerie de Mr Rissel, et qui sous un angle très ouvert va directement ensuite tomber à la rue des Perrières qui a son débouché sur la place des petits Capucins.

De cette même place une autre rue est ouverte sur le quai de la Fosse à la hauteur de la maison Chaurand et la rue Biaise et poussée jusqu'à son embranchement avec la rue nouvelle.

De l'autre côté, la rue de l'Entrepôt traverse la rue de Gigand jusqu'à la rue Duboccage et la dite rue de Gigand est continuée en ligne droite jusqu'au chemin de Couëron.

Le reste de ce projet et tout celui de Luzancay présentent au premier coup d'œil tous les avantages qu'ils comportent si ces quartiers doivent être un jour bâtis.

Le cul-de-sac des Salorges sera ouvert jusqu'à la nouvelle rue Brasserie et le petit chemin du Moulin des poules percé jusqu'à la rue du roi Baco.

Le quartier recevra par ailleurs des moyens de communication suffisants par le redressement des rues, des Perrières, du Roi Baco, de Misery, du côteau de Misery, de la ruelle des Grands Jardins.

La place des petits Capucins et le quai au coin des Salorges éprouveront quelques rectifications d'alignement ; celle qui doit s'opérer de l'autre côté des Salorges jusqu'à la petite rue De Launay laissera à la disposition de la ville un terrain assez considérable.

Par sa lettre du 15 Décembre 1819, Monsieur Rissel a réclamé contre deux erreurs qu'il croit mal à propos avoir été commises à son préjudice.

La rue qu'il a ouverte a été indiquée sur le plan parce qu'elle existe et qu'il fallait bien qu'il en fut fait mention : c'est pourquoi elle n'est que pointillée ; la ville n'ayant, en conséquence du projet, la prétention ni de se l'approprier, ni de l'acquérir, elle ne doit point être lavée en jaune.

La petite rivière de la Chézine a été figurée sur le plan que Mr Rissel a consulté, non à la place qu'elle occupe, mais à celle qu'elle occupera en conséquence du projet relatif à ce quartier. Mr Rissel retrouvera sur le grand plan en 64 feuilles, le pré qu'il réclame, entre le lit actuel de la Chézine et celui qu'elle doit occuper un jour.

Tel est, Messieurs, le résultat de l'examen que nous avons fait du plan de Mr Peccot et des observations qu'il nous a suggérées : nous pensons que le conseil municipal appréciera son

importance et qu'il manifestera le désir de le voir exécuter au fur et à mesure que les circonstances le permettront ; mais, Messieurs, les vœux que vous manifesteriez à cet égard seraient sans résultats, si vous n'en assuriez l'accomplissement par quelques mesures ; nous allons vous proposer, comme celle qui serait la plus efficace à cet effet, la demande d'une allocation annuelle et permanente d'une somme quelconque qui serait employée par le Maire à déblayer et même à détruire. Les fonds qui proviendraient de la revente des terrains y seraient successivement cumulés et formeraient par suite un capital qui suffirait à des travaux importants. L'essentiel est de commencer ; on verra les propriétaires aller au devant des intentions de l'administration et offrir, par intérêt, des concessions gratuites, si le moyen d'achever les projets sont assurés.

Nous vous proposons aussi d'inviter Mr le Maire à solliciter du Gouvernement à l'occasion de ce plan, la faveur que la ville a déjà obtenu à l'occasion de celui de 1761 ; c'est que, bien qu'il soit rendu exécutoire, sa mise en œuvre ne soit pas arrêtée, *ne Varietas*. Ne devons-nous pas désirer que dans des circonstances où ce plan coûterait aux citoyens des sacrifices très onéreux, sans être indispensables, l'administration municipale ait la possibilité d'y apporter quelques légères modifications, comme aussi d'y ajouter des améliorations qui n'auraient pas été prévues.

1839 - Construction de Maisons

LE MAIRE DE LA VILLE DE NANTES, chevalier de la Légion-d'Honneur,

Considérant qu'il convient d'assurer par toutes les précautions que réclame la sûreté publique, la bonne exécution des constructions en cette ville, que d'ailleurs la surveillance administrative sur cette partie essentielle du service public n'est qu'une garantie de plus pour les propriétaires qui confient quelquefois leurs travaux à des ouvriers inhabiles ;

Considérant que journellement des rapports sont faits à l'administration sur les malfaçons de certaines constructions ;

Considérant enfin qu'un évènement récent et dont les conséquences pouvaient avoir les résultats les plus funestes, motive impérieusement de nouvelles prescriptions pour prévenir autant que possible tout danger ;

Considérant que ces mesures en vigueur à Paris et dans plusieurs villes du royaume remplissent le but proposé ;

Vu les lois du 14 décembre 1789, art. 50 ; des 16-24 août 1790, art. 1 et 3, titre XI ; des 19-22 juillet 1791, titre 1^{er}, art. 29, § 2 et 46 ; du 18 juillet 1837, art. 9, 10 et 11 ; l'art. 471 du Code Pénal ; l'art. 1^{er} de l'arrêté de cette Mairie du 6 juin 1743 ; le dernier paragraphe de l'art. 26 de l'arrêté du 26 juillet 1808.

ARRÊTE :

ART. PREMIER

Nul alignement officiel ne sera délivré à l'avenir sans la présentation préalable des projets de constructions à édifier sur la voie publique, conformément à l'art. 1^{er} de l'arrêté sus-mentionné.

ART. 2

Tous architectes, entrepreneurs ou ouvriers qui entreprendront des travaux neufs ou de grosses réparations, même dans l'intérieur des bâtiments, devront en faire la déclaration à la Mairie.

ART. 3

Une visite mensuelle aura lieu sur les travaux en construction ou en réparation, tant sur la voie publique que dans l'intérieur, par MM. les architectes-voyers dûment autorisés à cet effet par le présent, qui se feront accompagner au besoin par deux hommes de l'art.

ART. 4.

Il sera formé par nous, pour chaque année, un tableau de vingt architectes entrepreneurs et charpentiers, parmi lesquels et suivant l'ordre du tableau, seront pris à tour de rôle ceux qui devront concourir aux visites mensuelles.

ART. 5.

Lorsque dans le cours de leurs visites, ces agents signaleront des malfaçons ou des vices de construction, ils en requerront la rectification et constateront dans un rapport qui sera signé par eux et les hommes de l'art dont ils seront accompagnés, l'adhésion des constructeurs ou propriétaires à cette réquisition ou leur refus d'y satisfaire.

ART. 6.

En cas de non adhésion de la part des constructeurs ou propriétaires, les architectes-voyers ordonneront provisoirement la suspension des travaux.

ART. 7.

Si l'entrepreneur ou le propriétaire est présent, et s'il adhère à l'avis de la commission sus-mentionnée, il sera invité à opposer sa signature au bas du rapport contenant ledit avis : cette formalité dispensera de toute notification et procédure ultérieure.

ART. 8.

Dans le cas, au contraire, où l'entrepreneur ou le propriétaire aurait négligé de se rendre à la visite, ainsi que dans le cas où s'y étant rendu, il refuserait d'adhérer à l'avis du voyer et des gens de l'art, ou ne s'y conformerait pas après y avoir adhéré, il lui sera enjoint par arrêté du Maire, d'avoir à cesser les travaux, jusqu'à ce qu'il ait exécuté ceux prescrits dans l'intérêt de la sûreté publique.

ART. 9.

Toute infraction à cet arrêté sera dûment constatée et donnera lieu à telle poursuite que de droit contre le contrevenant.

ART. 10.

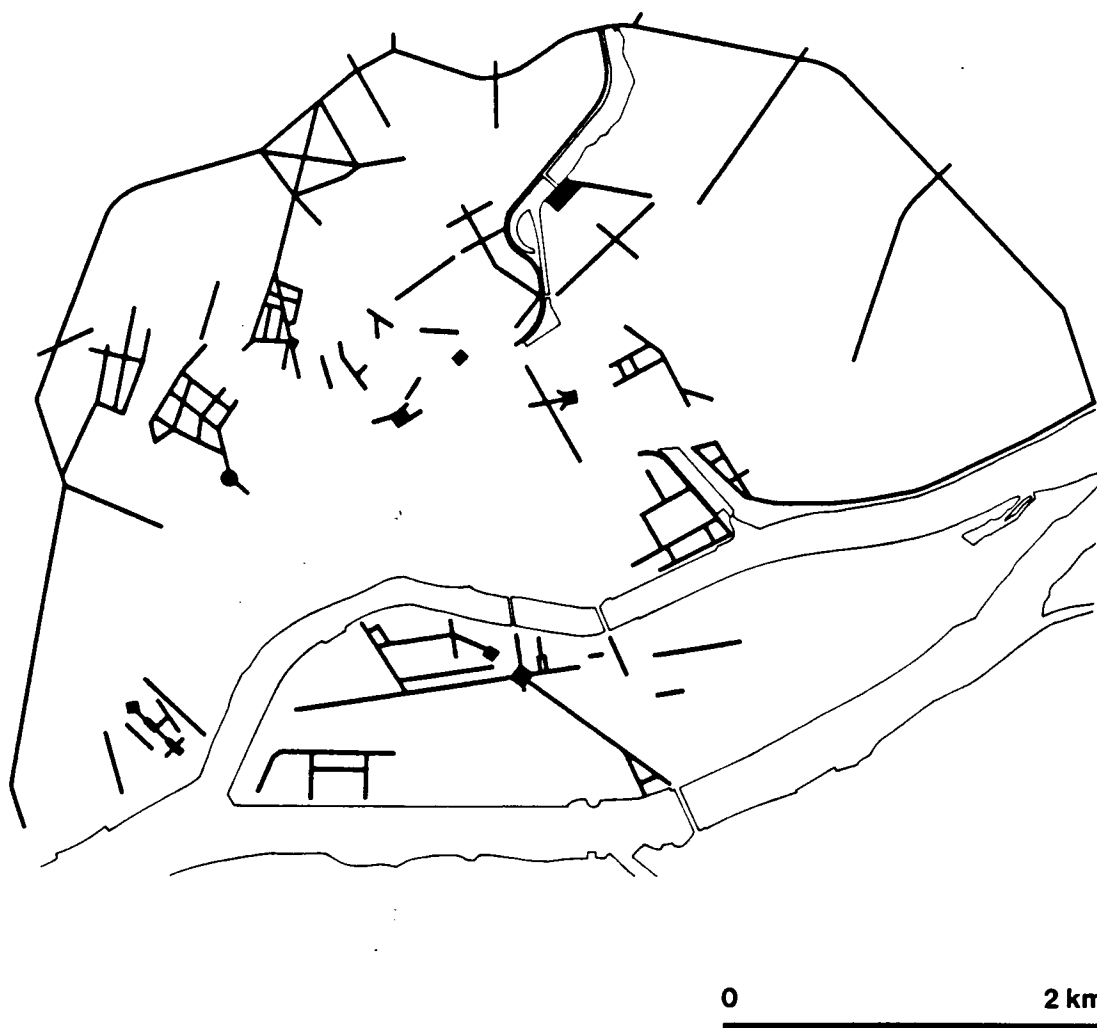
MM. les architectes-voyers, le commissaire en chef et les commissaires de police sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent, qui sera soumis à l'approbation de M. le Préfet, pour être ensuite publié et affiché dans cette commune.

FERDINAND FAVRE.

*Vu et approuvé par nous, Préfet de la Loire-Inférieure.
En Préfecture, à Nantes, le 23 avril 1839.*

MAURICE DUVAL.

NANTES, L'URBANISME PROGRAMMÉ. 1840-1914.





II - 1840 - 1914

1850 - LOGEMENTS INSALUBRES

1) Loi relative à l'assainissement des logements insalubres des 19 janvier, 7 mars et 13 avril 1850.

L'ASSEMBLÉE NATIONALE A ADOPTÉ LA LOI dont la teneur suit :

ART. 1er. Dans toute commune où le conseil municipal l'aura déclaré nécessaire par une délibération spéciale, il nommera une commission chargée de rechercher et indiquer les mesures indispensables d'assainissement des logements et dépendances insalubres mis en location ou occupés par d'autres que le propriétaire, l'usufruitier ou l'usager. Sont réputés insalubres les logements qui se trouvent dans des conditions de nature à porter atteinte à la vie ou à la santé de leurs habitants.

2. La commission se composera de neuf membres au plus, et de cinq au moins.

En feront nécessairement partie un médecin, et un architecte, ou tout autre homme de l'art, ainsi qu'un membre du bureau de bienfaisance et du conseil des prud'hommes, si ces institutions existent dans la commune.

La présidence appartient au maire ou à l'adjoint.

Le médecin et l'architecte pourront être choisis hors de la commune.

La commission se renouvelle tous les deux ans par tiers ; les membres sortants sont indéfiniment rééligibles.

A Paris, la commission se compose de douze membres.

3. La commission visitera les lieux signalés comme insalubres. Elle déterminera l'état d'insalubrité et en indiquera les causes, ainsi que les moyens d'y remédier. Elle désignera les logements qui ne seraient pas susceptibles d'assainissement.

4. Les rapports de la commission seront déposés au secrétariat de la mairie, et les parties intéressées mises en demeure d'en prendre communication et de produire leurs observations dans le délai d'un mois.

5. A l'expiration de ce délai, les rapports et observations seront soumis au conseil municipal, qui déterminera :

1- Les travaux d'assainissement et les lieux où ils devront être entièrement ou partiellement exécutés, ainsi que les délais de leur achèvement ;

2- Les habitations qui ne sont pas susceptibles d'assainissement.

6. Un recours est ouvert aux intéressés contre ces décisions devant le conseil de préfecture, dans le délai d'un mois à dater de la notification de l'arrêté municipal. Ce recours sera suspensif.

7. En vertu de la décision du conseil municipal ou de celle du conseil de préfecture, en cas de recours, s'il a été reconnu que les causes d'insalubrité sont dépendantes du fait du propriétaire ou de l'usufruitier, l'autorité municipale lui enjoindra, par mesure d'ordre et de police, d'exécuter les travaux jugés nécessaires.

8. Les ouvertures pratiquées pour l'exécution des travaux d'assainissement seront exemptées, pendant trois ans, de la contribution des portes et fenêtres.

9. En cas d'inexécution, dans les délais déterminés, des travaux jugés nécessaires, et si le logement continue d'être occupé par un tiers, le propriétaire ou l'usufruitier sera passible d'une amende de seize francs à cent francs. Si les travaux n'ont pas été exécutés dans l'année qui aura suivi la condamnation, et si le logement insalubre a continué d'être occupé par un tiers, le propriétaire ou l'usufruitier sera passible d'une amende égale à la valeur des travaux, et pouvant être élevée au double.

10. S'il est reconnu que le logement n'est pas susceptible d'assainissement, et que les causes d'insalubrité sont dépendantes de l'habitation elle-même, l'autorité municipale pourra, dans le délai qu'elle fixera, en interdire provisoirement la location à titre d'habitation.

L'interdiction absolue ne pourra être prononcée que par le conseil de préfecture, et, dans ce cas, il y aura recours de sa décision devant le Conseil d'État.

Le propriétaire ou l'usufruitier qui aura contrevenu à l'interdiction prononcée, sera condamné à une amende de seize à cent francs, et, en cas de récidive dans l'année, à une amende égale au double de la valeur locative du logement interdit.

11. Lorsque, par suite de l'exécution de la présente loi, il y aura lieu à résiliation des baux, cette résiliation n'emportera en faveur du locataire aucun dommage-intérêt.

12. L'article 463 du Code pénal sera applicable à toutes les contraventions ci-dessus indiquées.

13. Lorsque l'insalubrité est le résultat des causes extérieures et permanentes, ou lorsque ces causes ne peuvent être détruites que par des travaux d'ensemble, la commune pourra acquérir, suivant les formes et après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi du 3 mai 1841, la totalité des propriétés comprises dans le périmètre des travaux.

Les portions de ces propriétés qui, après l'assainissement opéré, resteraient en dehors des alignements arrêtés pour les nouvelles constructions, pourront être revendues aux enchères publiques, sans que, dans ce cas, les anciens propriétaires ou leurs ayant-droit puissent demander l'application des articles 60 et 61 de la loi du 3 mai 1841.

14. Les amendes prononcées en vertu de la présente loi seront attribuées en entier au bureau ou établissement de bienfaisance de la localité où sont situées les habitations à raison desquelles ces amendes auront été encourues.

Délibéré en séance publique, à Paris, les 19 janvier, 7 mars et 13 avril 1850.

*Le Président et les Secrétaires
Signé : DUPIN ; ARNAUD (de l'Ariège), LACAZE, CHAPOT, PEUPIN, HEECKEREN, BÉRARD*

La présente loi sera promulguée et scellée du sceau de l'État.

*Le Président de la République
Signé : LOUIS-NAPOLÉON BONAPARTE
Le Garde des-sceaux, Ministre de la justice
Signé : E. ROUHER*

- 2) Arrêté municipal concernant la reconstruction de logements insalubres pour les ouvriers, et pour l'amélioration de ceux qui sont de nature à être conservés.

NOUS, MAIRE DE LA VILLE DE NANTES, Chevalier de la Légion-d'Honneur,

Vu la loi du 14 décembre 1789 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 3 juillet 1849 ;

Considérant, qu'à défaut de législation spéciale, il est de notre devoir, dans l'étendue de nos pouvoirs et des ressources communales, de prendre l'initiative d'une réforme concernant les logements habituellement destinés aux ouvriers peu aisés et aux personnes nécessiteuses ;

Considérant que le cruel fléau qui vient encore, à Nantes, d'affliger tant de familles, a particulièrement sévi dans les habitations insalubres dont il a décimé la population ;

Considérant que l'administration ne saurait rester indifférente à une semblable calamité et qu'il convient, dès à présent, d'appliquer les ressources que le Conseil Municipal, sur notre demande, a mises à notre disposition, pour encourager, autant que possible, soit la construction de logements salubres destinés spécialement aux ouvriers et aux personnes indigentes, soit l'amélioration, dans le même but, des logements actuels, lorsqu'ils en seront reconnus susceptibles ;

Considérant qu'il est du devoir d'une bonne administration de chercher à déplacer le moins possible, les intérêts existants, et que, dans ce but, ainsi que dans celui d'assainissement général de la ville, il est préférable d'améliorer les vieux quartiers par la reconstruction successive des maisons insalubres, plutôt que de créer, pour le même usage des quartiers nouveaux ;

Considérant que la Commune, en faisant des sacrifices, dans l'intérêt sérieux qui nous occupe, ne doit pas, néanmoins, fournir un appât à la spéculation du moment, mais assurer la durée de l'œuvre, qu'elle entreprend, et qu'il importe alors de clairement définir les conditions de sa participation financière ;

AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS CE QUI SUIT :

ARTICLE PREMIER

Un appel est fait aux propriétaires de maisons insalubres occupées par les ouvriers et personnes peu aisées, pour la reconstruction de leurs maisons, dans de bonnes conditions de salubrité, ou leur restauration, lorsqu'elle sera possible, dans les mêmes conditions.

ARTICLE 2

Pour les constructions neuves, une prime pourra être accordée par chaque chambre spécialement destinée aux logements d'ouvriers ou personnes peu aisées.

ARTICLE 3

Des primes proportionnées à l'importance des travaux à entreprendre pourront également être données pour l'amélioration des logements existants et occupés par les ouvriers, lorsqu'ils rempliront les conditions voulues.

ARTICLE 4

Toute chambre, pour concourir aux primes, devra être à cheminée, et pouvoir assurer, en raison de sa dimension, dans de bonnes conditions d'hygiène, le logement d'une famille de deux personnes, père et mère, et deux enfants au moins.

En outre, dans la maison, il devra exister des latrines à chaque étage et un évier bien ventilé ; l'escalier devra être commode même pour les enfants ; les cours, en avant des chambres, devront bien être aérées et disposées de telle sorte qu'elles ne puissent pas craindre, en cas de construction, de perdre leur air et leur jour. Elles devront être pavées.

ARTICLE 5

Les reconstructions en général, devront être telles que le bon entretien, sous le rapport de la solidité et de la grande propreté, en soit possible à très peu de frais ; en conséquence, les nouvelles maisons à établir ne devront pas comporter un trop grand nombre de chambres.

ARTICLE 6

Les maisons d'ouvriers ne pourront recevoir des primes qu'autant qu'elles seront reconstruites sur l'emplacement même et en remplacement des anciennes maisons, lorsque l'insalubrité de ces dernières aura été régulièrement constatée.

ARTICLE 7

Toute maison ayant reçu une prime de reconstruction, ne pourra réclamer une autre indemnité, en cas de reculement à l'alignement.

ARTICLE 8

Toute propriété ancienne, pour être apte à recevoir la prime, devra préalablement être reconnue de bonne construction, à l'alignement du plan de la ville ou pouvoir s'y porter sans nuire aux conditions imposées pour l'habitation, le report à l'alignement étant la conséquence obligée de l'obtention de la prime.

ARTICLE 9

Tout propriétaire recevant une prime, contractera avec l'Administration Municipale l'engagement d'assigner à sa propriété la destination spéciale qui l'aura motivée. Dans le cas où, ultérieurement, il voudrait changer cette destination, il sera toujours libre de le faire, mais il devra alors rembourser la prime qu'il aura reçue et qui pourrait, dans ce cas, être affectée à une autre propriété de même usage.

ARTICLE 10

Chaque propriétaire, ayant reçu une prime, devra également justifier, quand l'Administration le jugera convenable, que sa propriété n'a pas changé de destination depuis l'obtention de la prime.

ARTICLE 11

Une commission composée d'un médecin, d'un pharmacien ou chimiste et d'un architecte, sera nommée par nous pour examen préalable des projets de reconstruction et restauration de maisons d'ouvriers qui nous seront adressés ; cette commission examinera si les projets présentés remplissent complètement le but qu'on se propose. Dans les cas graves, elle pourra au besoin réclamer l'assistance du Conseil central de salubrité.

ARTICLE 12

La Commission d'examen siégera tous les trois mois, trois semaines avant la session du Conseil Municipal.

Sur le rapport favorable qui pourrait être dressé par elle, de tel ou tel projet, une proposition de prime sera alors faite par nous audit Conseil qui statuera.

ARTICLE 13

Pour assurer administrativement l'accomplissement de ces formalités, un mois au moins avant chaque session du Conseil, les propriétaires qui désireraient obtenir des prime, soit pour reconstruction, soit pour simple amélioration de logements, devront adresser, au bureau des Travaux publics de notre Mairie, sur une échelle de 0 m. 01 cent. pour mètre, des plans, coupes et élévations parfaitement arrêtés des constructions qu'ils désirent entreprendre, de plus, un plan général de ladite propriété et de ses abords, sur une échelle de 0 m. 005 millimètres.

Tous ces plans devront être cotés et accompagnés de devis explicatifs et estimatifs propres à faire juger le projet, sous toutes ses parties.

Tout projet incomplet ne sera pas admis à l'examen de la commission.

ARTICLE 14

Les postulants devront, avant la construction, modifier leurs plans s'il y a lieu, suivant les indications qui seront réclamées par la commission.

ARTICLE 15

Pendant la construction, ces maisons seront l'objet d'une surveillance toute spéciale des Agents de la voirie, sous le rapport de la bonne exécution, et la prime ne sera accordée qu'après l'achèvement total, sur un certificat de l'Architecte-Voyer en chef, constatant que les plans soumis et approuvés ont été fidèlement suivis, et indiquant de plus, le nombre des chambres qui sont de nature à recevoir la prime.

En Mairie, à Nantes, le vingt janvier mil huit cent cinquante.

Le Maire,
Ev. COLOMBEL

3) DRIOLLET, architecte voyer : Amélioration des logements d'ouvriers et d'indigents, Étude pratique sur la possibilité d'arriver promptement à l'amélioration des logements d'ouvriers et d'indigents et son application à la Ville de Nantes

Exposé.

L'une des principales plaies qui affligent la population ouvrière dans les villes industrielles est, sans contredit, cette grande quantité de logements insalubres, où des familles entières prennent naissance, s'étiolent et s'éteignent dans des maladies de toutes sortes, sans que, jusqu'à ce jour, la philanthropie qui, nous devons le reconnaître, est pourtant bien active, ait sondé ce mal profond pour y apporter le remède.

C'est que, en effet, le remède, pour être efficace, devrait être énergique; que son application toucherait aussi des intérêts sacrés, d'où il résulte que, sans le concours de lois spéciales, cette application ne devant être que spontanée, serait trop longue pour qu'on en puisse ressentir les salutaires effets.

Et pourtant, comment rester impassible devant ces effrayants et trop véridiques tableaux que nous a faits Blanqui aîné de la plupart des cités industrielles de France, tableaux que, pour notre compte, nous avons été à même plus d'une fois, en raison de nos fonctions, d'étudier d'après nature.

Quoi qu'il en soit, nous devons espérer que du moins le jour de l'action est arrivé; car si nous devons nous roidir contre l'utopie et la désorganisation qui en pourrait être la suite, nous devons aussi appliquer toutes les améliorations immédiatement réalisables que l'humanité réclame depuis si longtemps, et prouver ainsi que notre société saura bien, sans sortir de ses rouages séculaires, arriver au but commun, au bien-être, sinon à la fortune pour tous.

La question des logements soit pour les ouvriers, soit pour les classes indigentes, étant, sans contredit, la plus importante, puisqu'elle touche peut-être plus encore que l'alimentation à la santé, a dû éveiller tout d'abord, la sollicitude des philanthropes; et si la France, jusqu'à ce jour, est en arrière de ce côté, sans doute, par suite de sa législation incomplète, l'Angleterre, la Belgique et la Prusse ont déjà accompli, en ce genre, bien des améliorations qui ne sont plus à l'état d'essai.

Est-ce à dire que, trouvant des modèles, il ne s'agisse plus que de les imiter? Nous ne le pensons pas, les mœurs, la législation et le régime de la voirie urbaine dans chaque pays, sans changer le but, doivent changer la direction des voies propres à y arriver. Ce n'est donc pas à l'étranger que nous irons chercher des exemples à suivre, nous devons travailler pour nous.

La ville de Nantes, nous le reconnaissons avec orgueil, bien que dans de meilleures conditions de salubrité, comme logements, que la plupart des villes industrielles de son rang, est peut-être une des premières qui aient mis la question à l'étude.

Ainsi, tout en félicitant l'Institut départemental d'avoir pris l'initiative d'action, en proposant au concours l'érection d'une cité ouvrière (nous n'examinerons ici que le but et non le choix des moyens), nous devons à la vérité de rappeler que, dès 1840, sous la présidence de M. Mellinet, la Société Académique mettait à l'étude la question plus simple et plus pratique de la construction de logements salubres, commodes et à bon marché, pour les ouvriers. Une commission fut nommée, dont nous avons l'honneur de faire partie.

La mort la désorganisa bientôt. Néanmoins, plus apte par nos fonctions à étudier cette question, nous ne l'avons pas perdue de vue, et, depuis cette époque, nous l'avons mûrie, afin d'en pouvoir tirer un jour le point pratique.

C'est donc le résultat de nos études sur cet important sujet que nous soumettons en ce moment.

Causes d'insalubrité :

Avant d'entrer en matière, examinons d'abord quelles sont les causes d'insalubrité permanente des logements occupés par les ouvriers ou par les familles indigentes? On les trouve en cette ville :

- 1) Dans la visite annuelle des grandes eaux dans certains quartiers, et leur défaut d'écoulement ;
- 2) Dans le manque d'air des logements, en raison de la hauteur des maisons, par rapport au peu de largeur des rues ou des cours ;
- 3) Par suite dans l'humidité de ces réduits ;
- 4) Dans la vétusté des maisons, leur défaut d'entretien et leur état de malpropreté continue
- 5) Dans la trop grande agglomération d'individus dans un même local ;
- 6) Enfin, soit dans le manque total d'éviers ou de latrines, soit, pour la plupart du temps, dans leur mauvaise disposition.

Qui doit être regardé comme responsable de ces causes d'insalubrité ?

Ces causes une fois connues, il est facile de comprendre que la voirie, la propriété et l'habitant même, ont leur part de solidarité dans ce fâcheux état de choses.

En effet, c'est aux villes à faire élargir les rues, à relever les quartiers bas et à détruire les cloaques, à réglementer les constructions, de telle manière que la hauteur des maisons soit en rapport avec la largeur des rues ; mais c'est aussi aux propriétaires à entretenir leurs

maisons en bon état, et à ne louer que des lieux véritablement habitables. Enfin, les habitants doivent tenir leurs logements propres, et surtout ne pas trop s'agglomérer dans des chambres dont la capacité d'air n'est pas en rapport avec les besoins de la vie.

Concours nécessaire des parties intéressées.

Ce sont ces considérations bien simples qui doivent, à notre avis, indiquer la marche à suivre dans l'application du remède au mal.

Il faut, en effet, la participation de la Mairie, du propriétaire et de l'habitant. Or, celle des habitants sera sans doute assurée, quand ses logements seront devenus commodes, sains, bien aérés, et lorsqu'ils comporteront tout ce qui est indispensable aux usages de la vie.

Construction de quartiers nouveaux.

Dans les moyens proposés pour procurer des logements convenables aux ouvriers, le plus simple en apparence et celui qui sera plutôt mis en avant, parce qu'il se prête encore, jusqu'à un certain point, à la spéculation privée, c'est l'abandon des quartiers anciens et la création de nouveaux quartiers, pour y construire des maisons d'ouvriers.

Nous ne craignons pas, tout d'abord, de blâmer avec la plus grande conviction ce mode d'opération, soit qu'il ait lieu sous la dénomination de cités ouvrières, soit sous celle de nouveaux quartiers.

En effet, le but, à notre avis, sera manqué, en partie du moins, par de semblables opérations, car l'ouvrier devra se déplacer du centre industriel, où sont presque tous agglomérés les logements actuels ; il devra quitter le quartier qui, souvent, l'a vu naître, où se trouve sa famille, pour aller, peut-être bien loin de son travail journalier, chercher un logement plus commode, il est vrai, mais qu'il n'habitera, la plupart du temps, que quelques heures.

De plus, comme la location des logements nouveaux ne pourra pas dépasser sans perte pour les propriétaires, ce qu'on ne peut admettre, un certain taux de bon marché, les anciens logements subsistant encore, baisseront inévitablement de prix, par ce fait ne seront plus entretenus, et deviendront alors plus insalubres, mais la plupart du temps ils seront préférés comme moins chers.

Quant à la commune, même sans participation financière dans ces opérations, elle ne trouvera que des charges nouvelles, sans compensation pour sa voirie.

Reconstruction des vieux quartiers

Bien au contraire, en favorisant par tous les moyens possibles la reconstruction des anciens quartiers, l'ouvrier, tout en y trouvant un nouveau bien-être ; y conservera ses habitudes locales de famille, et la commune, en faisant les sacrifices que lui impose l'humanité, verra du moins ces sacrifices tourner progressivement à l'embellissement de la ville et à son assainissement général ; car, en quarante ans au plus, toutes ses rues pourront être alignées à la largeur arrêtée à son plan général.

On pourra alors espérer de voir disparaître promptement du centre même de nos beaux quartiers ces agglomérations d'habitations immondes, comme il y en a tant, et dont on ne s'occupe pas, parce qu'on ne les voit pas, mais qui n'en sont pas moins des centres aussi dangereux sous le rapport de la salubrité que sous celui de la morale publique ; et pourtant beaucoup d'honnêtes familles n'ont pas actuellement d'autre asile.

Moyen d'arriver le plus promptement possible, à la reconstruction des vieux quartiers ouvriers. Législation à obtenir.

Comme nous l'avons dit plus haut, le remède à apporter devant être énergique, une loi spéciale nous paraîtrait nécessaire. En effet, malgré tout notre respect pour la propriété, nous ne pouvons concevoir que, lorsque la loi arme l'Autorité municipale du pouvoir nécessaire pour faire abattre, sans aucune autre considération que la sûreté publique, la maison qui menace ruine et qui peut procurer la mort immédiate, elle ne lui confère pas le même pouvoir pour celle qui procure tout aussi assurément une mort lente et bien plus misérable par ses suites.

Or, à notre avis, le droit existe à la rigueur, et la loi de 1790, combinée avec celle de 1807, et celle plus récente de l'expropriation pour cause d'utilité publique, devrait suffire ; mais ces lois trop générales manquent de dispositions de détails qui puissent en permettre avec facilité l'application.

Aussi nous paraissent-elles devoir être complétées, et avons-nous vu avec bonheur, qu'un représentant qui s'est déjà fait remarquer à l'Assemblée Nationale par une philanthropie sincère et éclairée, M. de Melun, a compris cette lacune et a déjà proposé une suite de mesures que nous avons rêvées et qui permettraient : 1) de constater officiellement l'insalubrité des maisons ; 2) d'en prohiber légalement l'habitation, quand le mal serait reconnu sans remède ; 3) d'en prescrire la restauration, quand le remède serait possible.

Constatacion d'insalubrité

Si ces utiles dispositions législatives étaient adoptées, nul doute que toute ville bien administrée n'arrivât promptement à voir disparaître ces habitations infectes qui déshonorent encore notre époque ; et c'est alors aussi que, par des mesures sagement combinées, les mairies pourraient, sans frais exorbitants, marcher promptement à l'exécution complète des plans généraux qui, sans cela, sera plus que séculaire.

En effet, lorsqu'une maison déclarée insalubre (sans être au premier chef) devrait subir d'importantes réparations, et qu'elle serait déjà condamnée comme hors de l'alignement, bien certainement, avec une prime légère, le propriétaire préférerait de suite la reconstruire, entièrement. Mais, d'ici là, avant que la législation n'ait appliqué une mesure générale, comme d'honorables initiatives ont déjà été prises dans notre ville, et que le Conseil municipal, dans un vote récent, s'est associé au fond à cette haute question d'humanité, voici les moyens que nous croyons praticables.

Opération par voie de compagnies.

Le concours à la fois financier et philanthropique de compagnies, devant amener des résultats plus prompts, la Mairie devrait, à notre avis, encourager et patronner toute société qui, dans ce but, se proposerait de rebâtir telle partie d'un quartier, dont les habitations seraient reconnues généralement insalubres ; le Marchix, par exemple, ou le Roi Baco

Cette société, suivant nous, devrait, autant que possible, être formée des propriétaires actuels des maisons. En effet, comme les divisions de propriétés ne se prêteraient pas toujours à l'exécution de plans hygiéniquement convenables, une semblable société permettrait (après une estimation préalable de chaque propriété) de réunir tous les terrains ensemble pour l'opération, qui consisterait ensuite à reconstruire une suite de maisons distinctes, d'une étendue raisonnable et d'une vente facile, en raison de la modicité du prix, de telle sorte même que l'ouvrier rangé, moyennant un amortissement de 25 fr. par exemple (cette somme annuelle, avec intérêts composés, amorti, en 20 ans, le capital de la dépense d'une chambre dont la valeur est fixée ci-après à 880 Fr) en sus du prix de sa location, put, au bout de 20 années, devenir propriétaire de son logement.

L'opération une fois terminée, la propriété serait alors divisée et retournerait aux intéressés, chacun en raison de son apport déterminé à l'avance.

Comme, à notre avis, une maison d'ouvriers, pour donner un revenu réel et durable, devrait être construite dans des conditions de solidité exceptionnelles, afin d'avoir besoin de moins d'entretien, et que, d'un autre côté, pour que le but fût rempli, il faudrait admettre un maximum de location qui fût en rapport avec le salaire moyen de l'ouvrier (nous ne pensons pas que ce maximum puisse dépasser 40 Fr. pour une chambre à feu d'au moins 25 mètres de surface), nous admettons et nous saurions justifier au besoin nos assertions à ce sujet, qu'une semblable propriété ne pourrait pas rapporter plus de 4 à 4 1/2 p. 0/0.

Prime de la ville dans l'opération.

La prime de la ville, à notre avis, devrait donc être au moins de 1/2 p. 0/0, pour compléter l'intérêt légal de 5 p. 0/0, mais cette prime ne serait accordée qu'autant que les reconstructions, sur l'emplacement de maisons insalubres, auraient lieu sur des plans et devis contrôlés et arrêtés à l'avance, et que l'exécution répondrait en tous points aux principes généraux d'hygiène qui seraient imposés par un règlement d'administration publique pour de semblables habitations, après avoir consulté le Conseil de salubrité.

Opérations isolées

A défaut de compagnies qui auraient, comme nous l'avons dit, l'avantage incontestable de procurer des résultats plus prompts, ces encouragements pourraient être tout aussi bien appliqués à des opérations isolées et fractionnées, mais dans les mêmes conditions d'hygiène ; et nous pensons encore qu'en faisant un appel aux propriétaires, beaucoup d'entre eux, surtout dans la prévision d'une législation qui, tôt ou tard, atteindra leurs maisons, s'empresseraient de réclamer à l'avance, comme faveur, le système de prime que nous proposons.

Question financière.

Nous examinerons maintenant quelles seraient les conséquences financières de ces primes pour la ville de Nantes en particulier ; et, pour arriver à ce but, nous prendrons les éléments les plus simples :

- 1) La population ouvrière peu aisée et ne pouvant pas dépasser le maximum de location indiqué ;
- 2) Le nombre de chambres nécessaires pour cette population ;
- 3) Le produit présumé de chaque chambre, et ce qu'il serait équitable d'y ajouter pour permettre un intérêt raisonnable des fonds.

Nous admettons que cette partie de la population ouvrière, hommes et femmes, est de 10.000 à Nantes.

D'après les données ci-dessus, une chambre de 25 m au moins de surface et 3 m de hauteur, pourrait, à la rigueur, loger, en moyenne, une famille de deux personnes avec un ou deux enfants en bas âge.

Nombre des familles et des chambres.

Il faudrait donc 5.000 chambres (environ 500 maisons) dont le foyer ne devrait pas dépasser 40 Fr par an, et que nous constatons pouvoir coûter de construction, en moyenne, une somme de 880 Fr chaque, même y compris 2/10 capitalisés pour non valeurs et réparations annuelles. (Résultat d'une moyenne de dépense sur trois projets et trois devis différents) (Voir ces projets). Somme qui, à 5 p. 0/0 d'intérêts, représenterait un loyer de 44 Fr.

Prime à accorder par chambre. Prime totale

C'est cette différence de 4 Fr par an et par chambre, capitalisée au dernier vingt, soit 80 Fr que nous proposerions comme prime ; ce qui, pour 5.000 chambres, donnerait un total de 400.000 Fr., somme qui pourrait être divisible au budget municipal par annuités de 10.000 Fr. en minimum.

Il faudrait donc, il est vrai, une période de 40 années pour la réalisation générale de la mesure ; mais ces 10.000 francs représenteraient au moins chaque année un progrès réel, à savoir la construction de 250 chambres et la reconstruction moyenne de dix maisons pouvant loger convenablement 125 ménages de deux personnes avec enfants, soit 250 à 300 personnes peu aisées ou indigentes.

Ces reconstructions procureraient, en outre, annuellement, au moins 150m de reculemement extraordinaire à l'alignement, et en 40 ans amèneraient l'exécution presque complète du plan général d'alignement.

Primes pour restauration des logements actuels insalubres.

Nous avons traité jusqu'ici la question radicalement, c'est-à-dire que nous avons supposé que toutes les maisons insalubres seraient démolies et reconstruites sur le même emplacement, dans de meilleures conditions hygiéniques.

Il nous reste à examiner si cette proscription générale est indispensable, et s'il ne serait pas possible d'améliorer les logements existants en les assainissant, et pour, arriver à ce but, quelle serait la somme à accorder ?

Sans rejeter ce moyen d'une manière absolue, nous ne dissimulerons pas que nous attendrions peu de résultat de cette demi-mesure. En effet, la plupart des maisons anciennes et même nouvelles, habitées par la classe indigente sont tellement vicieuses, et sous le rapport de la distribution et sous celui de la construction, qu'elles ne nous paraissent guère susceptibles d'amélioration sérieuses et durables. Il serait donc à craindre, suivant nous, que cette mesure ne devint, par le fait, qu'un appât pour quelques propriétaires, qui, dans un intérêt mal entendu, sans doute, mais par l'espoir d'une subvention communale, pourraient entièrement cesser d'entretenir leur propriété, qui deviendrait aussi promptement insalubre, et qui, la subvention une fois obtenue, n'exécuteraient alors leurs travaux, en raison de la difficulté de surveillance administrative dans de vieilles constructions, qu'avec une parcimonie dont la conséquence inévitable serait de ne pas conserver longtemps à des logements assainis avec prime le bénéfice des améliorations imposées. Toutefois, lorsque la disposition des lieux permettrait des améliorations réelles, et lorsqu'avec certains travaux, il serait bien constaté, par des hommes compétents, que ces maisons anciennes pourraient présenter pour les logements d'ouvriers les avantages des maisons nouvelles, pourvu que, néanmoins, les façades soient alignées, le système de prime nous paraîtrait devoir être également appliqué ; seulement, le chiffre en devrait rigoureusement être variable et basé sur l'importance de dépenses qu'il faudrait préalablement bien justifier, ce qui serait plus difficile que dans les constructions neuves ; néanmoins, nous croyons qu'on pourrait, par aperçu, fixer en moyenne le taux des primes à accorder dans ce cas à 30 Fr par chambre.

Conclusions, voies et moyens.

En résumé, nous proposerions :

1) D'engager le Conseil municipal à émettre un vœu, pour que de nouvelles dispositions législatives soient prises dans le plus bref délai, afin de permettre de déclarer, après enquête préalable, l'insalubrité de telle ou telle propriété se trouvant dans de mauvaises conditions d'hygiène, et d'ordonner la non habitation de ces propriétés, tant que les travaux d'assainissement reconnus nécessaires n'y auraient pas été exécutés.

2) Comme nous pensons que, dans le cas même d'insalubrité absolue et sans remède, lorsqu'une propriété serait déclarée impropre à l'habitation, cette mesure ne pourrait entraîner, pour cela, la démolition, si ladite propriété d'ailleurs ne menaçait pas ruine, et que, dès lors, pour désintéresser les propriétaires du parti qu'ils pourraient encore en tirer, une indemnité minime, il est vrai, pourrait être due en plus des primes à accorder par la commune, nous demanderions que, dans ce cas, ce supplément d'indemnité que nous fixerions, au maximum, à moitié de la prime municipale, soit 40 Fr par chambre, fût payé, moitié par le département et moitié par l'État, au moyen d'une subvention qui serait annuellement accordée à chaque budget, la commune ayant suffisamment de frais à faire pour donner les primes nécessaires, afin d'encourager les constructions destinées aux logements des ouvriers peu aisés ou des indigents.

3) Nous désirerions que, dans l'année, le Conseil de salubrité fût appelé à donner son avis sur toutes les maisons occupées par la classe indigente ; mais comme cette enquête, pour être faite convenablement, serait fort longue, et que ce Conseil, auquel on pourrait adjoindre, s'il le jugeait nécessaire, les principaux agents de la voirie municipale, aurait déjà beaucoup à faire pour centraliser le travail, le contrôler et le résumer, nous proposerions de lui ouvrir un crédit spécial de 5.000 Fr pour faire étudier simultanément les localités, dans chaque arrondissement, par une commission préparatoire composée d'un médecin, d'un chimiste et d'un architecte ou ingénieur, assistée par le commissaire de police de l'arrondissement, pour faciliter les recherches et constater les propriétés.

Cette commission ferait au Conseil un rapport succinct sur chaque maison reconnue insalubre, à tel ou tel degré ; or, comme nous estimons qu'il peut y avoir dans notre ville à peu près 500 propriétaires dans ce cas, l'indemnité d'expertise ne monterait guère, par le fait, qu'à 10 Fr par propriété ; mais ce chiffre, bien que peu élevé, nous paraît suffisant pour assurer l'obligation d'un bon travail pour ceux qui s'en trouveraient chargés, et qui, avant tout, ne consulteraient que leur utile participation à une œuvre essentiellement philanthropique.

4) Lorsque le Conseil de salubrité, après contrôle de ce travail aurait ainsi établi une bonne statistique des maisons insalubres, nous serions d'avis qu'il fût appelé à formuler un programme d'hygiène facilement applicable à la construction d'habitations nouvelles, pour les ouvriers, ou à la restauration des maisons anciennes.

5) Ce programme, une fois adopté, nous demanderions alors qu'une proposition fût faite au Conseil municipal pour accorder une prime, une fois donnée, de 80 Fr., sauf discussion contradictoire de ce chiffre, pour constructions neuves, et 30 Fr pour maisons restaurées, par chambre spécialement destinée aux habitations des ouvriers peu aisés et des personnes indigentes. Une somme de 10,000 Fr. pourrait, à cet effet, être portée annuellement au budget communal, pendant un certain nombre d'années. Proportionnellement à cette somme, une allocation en sus de 5,000 Fr. serait à fournir par le département et par l'État.

Ces primes ne seraient accordées qu'aux conditions suivantes :

1) Les maisons nouvelles destinées aux logements d'ouvriers devraient être reconstruites dans l'emplacement de celles reconnues insalubres, et actuellement affectées au même usage.

2) Elles devraient être réédifiées conformément aux règles d'hygiène, qui seraient prescrites par le Conseil de salubrité ;

3) Les constructions devraient être faites avec la plus grande solidité, et les matériaux employés seraient de première qualité.

4) Les plans et devis, bien arrêtés, devraient être préalablement soumis au contrôle de l'Administration municipale, qui aurait à examiner si, en raison de la distribution, ces logements ne pourraient pas ultérieurement, à son insu, être distraits de leur destination spéciale, et s'ils sont conformes aux prescriptions du Conseil de salubrité ;

5) Ces constructions, pendant l'exécution, seraient soumises à une inspection toute particulière des agents de la voirie, qui s'assureraient également qu'il ne serait fait aucune infraction aux règlements de police et aux règles de l'art de construire, en général. Toute contravention à ces règlements entraînerait, même après la construction, le refus de la prime à accorder ;

6) Pour plus de solidité et pour que chaque chambre, du consentement, toutefois du propriétaire, pût être acquise séparément par chaque occupant, elle devrait être formée par des gros murs ou parpaings, à l'exclusion de cloisons légères comme moyens de clôture ; elle serait carrelée et plafonnée en plâtre.

Elle devrait avoir suivant nous et sauf avis du Conseil de salubrité, au moins 25 m de surface, et 3m de hauteur.

Elle devrait être éclairée directement, au moins par une croisée de 1 m 25 de largeur sur 2 m de hauteur, et elle aurait une cheminée solidement établie.

7) Chaque chambre devrait se dégager sur un corridor large, clair et bien aéré, dans lequel serait établi un ou deux évier pour le service de toutes les chambres, et disposé de manière à ne pas laisser pénétrer d'odeur ;

8) Des latrines communes seraient pratiquées à chaque étage, l'air direct et passant. L'escalier devrait être d'un très facile accès, même pour les enfants ;

9) Chaque chambre devrait, en outre, avoir la jouissance commune d'une cour, autant que possible plantée. Cette cour, largement aérée, devrait être entourée, au moins de ruisseaux pavés, pour facile écoulement des eaux ;

10) Chaque chambre devrait même avoir la jouissance d'un puits et d'un hangar bien ventilé et bien clair, placé dans la cour, pour servir de séchoir, de buanderie et même d'abri pour les enfants, qui pourraient s'y réfugier et éviter ainsi un séjour dangereux sur la voie publique ;

11) Chaque propriété, reconstruite dans ces conditions, devrait, en outre, être bien distincte, et ne devrait pas composer plus d'une quinzaine de chambres, pour que la propreté pût facilement s'y entretenir ;

12) Chaque propriétaire, en recevant la prime municipale, s'engagerait à conserver, tant que les constructions pourraient exister, la destination de logements d'ouvriers, à moins, dans le cas contraire, de remboursement à dire d'experts de tout ou partie de la prime accordée à cet effet ;

13) Il s'engagerait également, autant que ses intérêts n'en seraient pas lésés, à aliéner par voie d'amortissement annuel, en sus du loyer, à l'ouvrier rangé qui en ferait la demande en offrant des garanties, le logement qu'il occuperait dans sa maison ;

14) La prime ne serait accordée qu'après construction totale de la maison ;

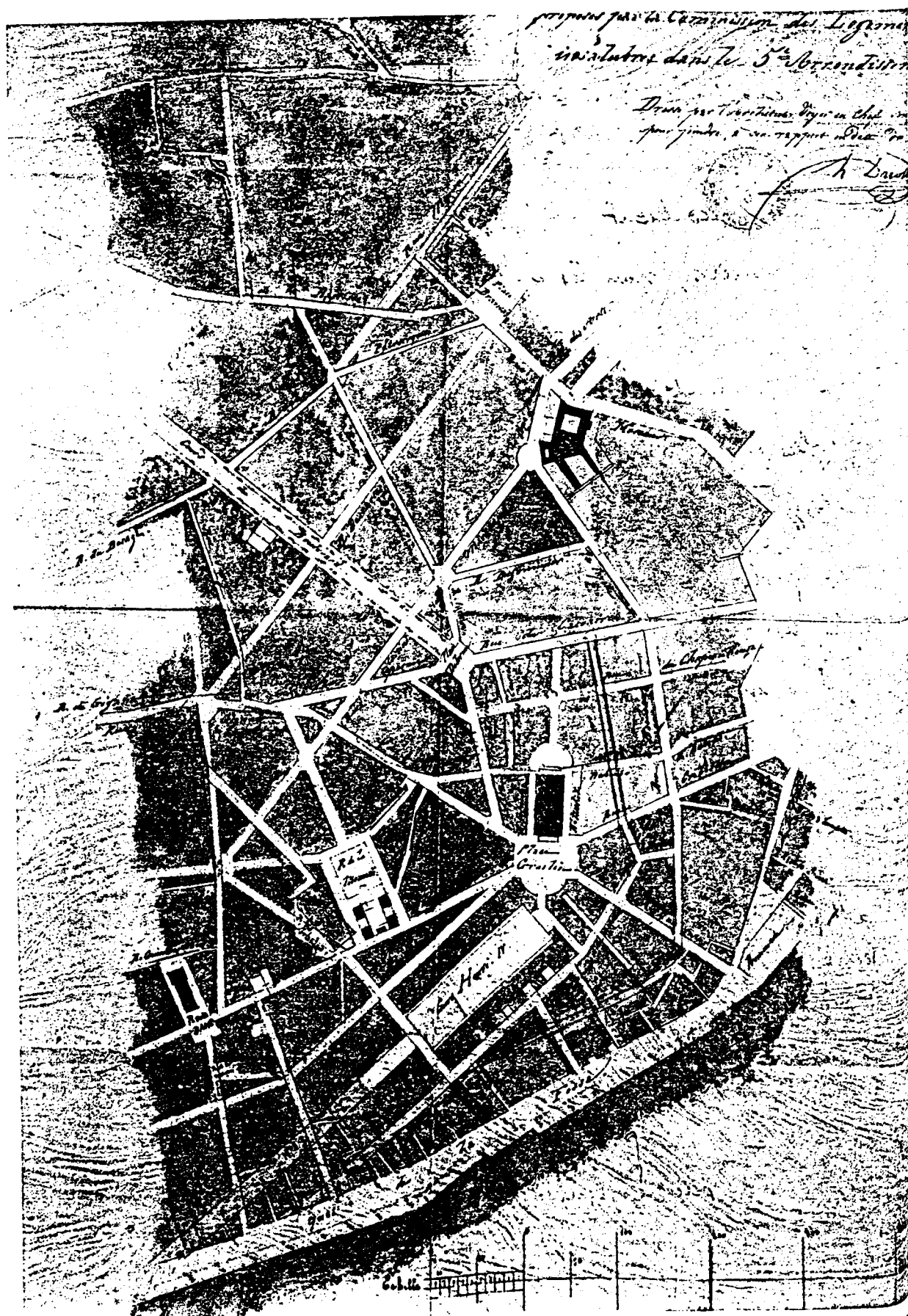
15) Ces diverses obligations seraient applicables, autant que la disposition des lieux le permettrait, aux maisons à restaurer.

Telles sont les propositions que nous désirerions voir adopter, propositions basées sur des études faites à une époque où les améliorations pour le bien-être du peuple n'étaient encore qu'en germe.

Maintenant qu'une précoce maturité en a réclamé la réalisation, nous demanderions alors l'application de ces mesures, parce qu'elles nous paraissent mériter la préférence sur toutes celles qui, bien que formulées aussi dans un but philanthropique, tendraient néanmoins à déplacer des intérêts toujours respectables.

La commune, à notre avis, ne devrait mettre aucune entrave à tout ce qui pourrait être essayé dans le but d'améliorer les logements des ouvriers et des indigents ; mais son concours pécuniaire ne devrait être acquis que dans le cas où il en résulterait une grande mesure de salubrité publique et en même temps d'embellissement pour la cité.

- 4) 1854 - Le Patrimoine (I) insalubre de Nantes entre le Quai de la Fosse et la rue de l'Héronnière. Plans et élargissements proposés par la Commission des Logements insalubres, le 18 mars.



1855 - Application à la ville de Nantes du Décret du 26 mars 1852 relatif aux rues de Paris.

Article Premier.

Les dispositions du décret du 26 mars 1852, (1) relatif aux rues de Paris, sont déclarées applicables à la ville de Nantes (Loire-Inférieure), à l'exception des articles 1 et 7.

Article 2.

Notre Ministre Secrétaire d'État au Département de l'Intérieur est chargé de l'exécution du présent décret.

Fait au Palais des Tuileries, le 9 juin 1855.

Signé : NAPOLÉON

Par l'Empereur,

Le Ministre Secrétaire d'État au Département de l'Intérieur,

*Signé : BILLAULT,
Pour ampliation :
Le Secrétaire général,
Signé : MANCEAUX,*

Pour expédition :

*Le Secrétaire général de la Loire-Inférieure,
Signé : Baron DE GIRARDOT.*

(1) Décret relatif aux rues de Paris, du 26 mars 1852.

LOUIS-NAPOLÉON, Président de République Française.

Sur le rapport du ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce,

DÉCRÈTE :

Article Premier.

Les rues de Paris continueront d'être soumises au régime de la grande voirie.

Article 2.

Dans tout projet d'expropriation pour l'élargissement, le redressement ou la formation des rues de Paris, l'administration aura la faculté de comprendre la totalité des immeubles atteints, lorsqu'elle jugera que les parties restantes ne sont pas d'une étendue ou d'une forme qui permette d'y élever des constructions salubres.

Elle pourra pareillement comprendre dans l'expropriation, des immeubles en dehors des alignements, lorsque leur acquisition sera nécessaire pour la suppression d'anciennes voies publiques jugées inutiles.

Les parcelles de terrains acquises en dehors des alignements, et non susceptibles de recevoir des constructions salubres, seront réunies aux propriétés contigües, soit à l'amiable, soit par l'expropriation de ces propriétés, conformément à l'article 53 de la loi du 16 septembre 1807.

La fixation du prix de ces terrains sera faite suivant les mêmes formes, et devant la même juridiction que celle des expropriations ordinaires.

L'article 58 de la loi du 3 mai 1841 est applicable à tous les actes et contrats relatifs aux terrains acquis pour la voie publique par simple mesure de voirie.

Article 3.

A l'avenir, l'étude de tout plan d'alignement de rue devra nécessairement comprendre le nivellement ; celui-ci sera soumis à toutes les formalités qui régissent l'alignement.

Tout constructeur de maisons, avant de se mettre à l'œuvre, devra demander l'alignement et le nivellement de la voie publique au devant de son terrain et s'y conformer.

Article 4.

Il devra pareillement adresser à l'administration un plan et des coupes cotés des constructions qu'il projette, et se soumettre aux prescriptions qui lui seront faites, dans l'intérêt de la sûreté publique et de la salubrité.

Vingt jours après le dépôt de ces plans et coupes au secrétariat de la Préfecture de la Seine, le constructeur pourra commencer ses travaux d'après son plan, s'il ne lui a été notifié aucune injonction.

Une coupe géologique des fouilles pour fondation de bâtiment sera dressée par tout architecte constructeur et remise à la Préfecture de la Seine.

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.

Les contrevenants seront passibles d'une amende qui ne pourra excéder cent francs.

Article 6.

Toute construction nouvelle dans une rue pourvue d'égouts devra être disposée de manière à y conduire ses eaux pluviales et ménagères.

La même disposition sera prise pour toute maison ancienne en cas de grosses réparations, et, en tout cas, avant dix ans.

Article 7.

Il sera statué par un décret ultérieur, rendu dans la forme des règlements d'administration publique, en ce qui concerne la hauteur des maisons, les combles et les lucarnes.

Article 8.

Les propriétaires riverains des voies publiques empierrées supporteront les frais de premier établissement des travaux, d'après les règles qui existent à l'égard des propriétaires riverains des rues pavées.

Article 9.

Les dispositions du présent décret pourront être appliquées à toutes les villes qui en feront la demande par des décrets spéciaux rendus dans la forme des règlements d'administration publique.

Article 10.

Le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera inséré au Bulletin des Lois.

Fait au palais des Tuileries, le 26 mars 1852.

Signé : LOUIS-NAPOLÉON,

*Par le Prince-Président :
Le Ministre de l'Intérieur,
Signé : F. de PERSIGNY,*

Pour copie conforme :

*Le Maire :
Ferdinand FAVRE.*

1870 - Extrait du Nouveau Règlement de voirie pour la ville et commune de Nantes

EXTRAIT DU RÈGLEMENT DE VOIRIE DU 10 JUIN 1870

ARTICLE 2 — Tout constructeur de maisons, avant de se mettre à l'œuvre, devra demander l'alignement et le nivellement de la voie publique et s'y conformer. Lorsqu'il s'agira de construction, reconstruction, exécution de grosses réparations ou exhaussement d'édifice, même à l'intérieur des propriétés, les demandes devront être accompagnées d'un plan coté (où sera notamment indiquée la place des lieux d'aisances), d'une élévation et d'une coupe en travers. Tout constructeur devra se soumettre aux prescriptions qui lui seront faites dans l'intérêt de la sûreté publique et de la salubrité... Les plans des édifices devront être signés par le Pétitionnaire ou par l'Architecte, ou, à défaut, par l'Entrepreneur.

ARTICLE 3 - Les autorisations devront rester entre les mains des personnes chargées de procéder à l'exécution des travaux, pour être représentées aux Agents de l'Administration qui leur en demanderont l'exhibition. Les Permissionnaires devront aviser l'Ingénieur en chef de la ville, au moins quarante-huit heures à l'avance, du jour où ils mettront la main à l'œuvre pour qu'il puisse être procédé à une première vérification, ou, si le propriétaire le demande, au tracé de l'alignement. Le Permissionnaire préviendra une seconde fois l'Ingénieur dès que les premières assises au-dessus du sol seront posées. Il ne pourra continuer sa construction avant d'avoir rempli cette formalité et obtenu de l'Ingénieur en chef le récolement de l'alignement.

ARTICLE 9 — Les façades des bâtiments à établir sur la voie publique seront construites en bonne maçonnerie à chaux et sable, et le tout sera exécuté suivant les règles de l'art. Elles auront des épaisseurs suffisantes pour assurer la parfaite solidité et la salubrité de l'édifice.

ARTICLE 10 — A dater de la publication du présent règlement, les constructions ne pourront dépasser en façade sur la voie publique les hauteurs fixées ci-après, qui ne comprennent pas les toitures (Voir l'article suivant):

Rues et voies de 10 mètres de largeur et au-dessus	Mètres 18.00
Rues de 8 à 10 mètres	Mètres 15.00
Rues au-dessous de 8 mètres	Mètres 12.00

Ces règles ne s'appliquent ni aux cheminées des établissements classés comme insalubres ou incommodes, ni aux édifices publics.

Les hauteurs seront mesurées au milieu des façades à construire ou à exhausser, en partant du sol jusques et y compris les entablements, attiques et toutes constructions à plomb du mur de face.

Toutefois, le résultat de ce mode de mesurage sur les rues en pente doit être tel que, du côté du sol le plus bas, l'entablement ne soit pas à plus de 1 mètre au-dessus de la hauteur fixée.

Dans le cas d'une construction à l'encoignure de deux voies publiques de largeur inégale, la façade donnant sur la voie la plus étroite peut être élevée à la même hauteur que la façade donnant sur la voie la plus large, mais seulement dans une étendue de 20 mètres au plus.

Entre deux rues de niveau différent ou de largeur inégale, s'il n'y a pas plus de 20 mètres d'intervalle, lorsque le bâtiment élevé sur ces deux rues de niveau différent ou de largeur inégale, s'il n'y a pas plus de 20 mètres d'intervalle, lorsque le bâtiment élevé sur ces deux rues aura son entablement au même niveau de part et d'autre, ce niveau ne pourra être supérieur à la moyenne des niveaux les plus élevés correspondants à chacune de ces deux rues.

Les façades actuellement existantes qui excéderaient les hauteurs fixées ci-dessus, y seront ramenées à mesure qu'il y aura lieu de reconstruire les parties formant surcroît d'élévation.

ARTICLE 11 — Lorsqu'un couvreur, charpentier ou tout autre ouvrier travaillera sur les toits, il lui est enjoint de faire placer, au moins à deux mètres de hauteur au-dessus de la voie publique, et de l'y tenir attachée, une croix de bois ou autre signe reconnu pour avertir les passants que la toiture est en réparation.

ARTICLE 12 — Il ne pourra être établi sur les façades des maisons longeant les voies publiques et construites, suivant l'alignement approuvé, d'autres saillies que celles indiquées dans le tableau ci-après.

Toutes les saillies seront mesurées du nu du mur au-dessus de la retraite du soubassement ou socle.

ARTICLE 13. - Tableau des Saillies.

1 Soubassements, socles, colonnes en pierre, pilastres, cinq centimètres.....	0m05
2 Soubassements et socles des colonnes et pilastres, dix centimètres.....	0.10
3 Seuils et marches, vingt centimètres.....	0.20
4 Gratte-pieds, vingt centimètres.....	0.20
5 Appuis de croisées, dix centimètres.....	0.10
6 Grilles de croisées, quinze centimètres.....	0.15

Grands balcons.

7 Dans les rues ayant moins de 10 mètres de largeur, soixante-dix centimètres.....	0.70
8 Dans les rues de 10 mètres de largeur et au-delà, quatre-vingts centimètres.....	0.80
9 Dans les rues de 20 mètres et au-dessus, il pourra, dans certains cas particuliers, être accordé des saillies allant jusqu'à un mètre.....	1.00
10 Petits balcons, vingt-cinq centimètres.....	0.25
11 Cordons des façades et corniches des portes et fenêtres, quarante centimètres.....	0.40
12 Avant-toits, soixante centimètres.....	0.60
13 Tuyaux de descente des eaux pluviales et d'éviers, quinze centimètres.....	0.15

ARTICLE 14. - Lorsque les pilastres et les colonnes auront une épaisseur plus considérable que les saillies permises, l'excédant sera en arrière de l'alignement de la propriété et le nu du mur de face formera arrière corps à l'égard de cet alignement.

Dans ce cas le nu du mur sera raccordé avec le nu des maisons voisines au moyen de pilastres ou de tout autre motif de décoration.

ARTICLE 15. - Toutes les fois que le propriétaire d'une maison pourvue de seuils et de marches excédant la saillie prescrite, demandera à faire une réparation devant amener le remaniement des ouvertures existantes au rez-de-chaussée de sa maison, ou la reconstruction des planchers, il réduira la saillie totale de ses marches à la largeur réglementaire de 0m20c.

Dans tous les cas, dans un délai de dix ans à dater du présent arrêté, tous les propriétaires de maisons ayant des saillies de marches supérieures aux prescriptions du présent, seront tenus de les faire rentrer dans les limites réglementaires.

ARTICLE 16. - Il ne sera pas permis d'établir de grands balcons dans les rues ayant moins de 8 mètres de largeur. Ceux qui existent dans des rues plus étroites seront tolérés tant qu'ils seront en bon état ; ils seront supprimés du moment où ils auront besoin de réparation importante.

Ils ne seront pas autorisés sur les façades sujettes à reculement.

Les grands balcons ne pourront être construits à une hauteur inférieure à 4 mètres, mesurés à partir de la surface des trottoirs exécutés ou projetés.

Les autorisations y relatives ne seront accordées que sous la réserve expresse des droits conférés aux propriétaires limitrophes par l'art. 679 du Code Napoléon sur les vues obliques.

Les petits balcons ne pourront être établis à moins de 3m,50 de hauteur au-dessus du trottoir exécuté ou projeté.

ARTICLE 17. - Sur les portes, devantures, fenêtres et autres parties de la façade, il pourra être établi en saillie des cordons, corniches et autres ouvrages de décoration.

Ces ouvrages ne pourront jamais être exécutés en plâtre ou avec des matériaux dont l'administration ne jugerait pas la solidité suffisante.

Ils ne pourront avoir plus de 0m,40 de saillie et leur partie la plus basse se trouvera au moins à 3m,50 du niveau du trottoir.

ARTICLE 18. - Les corniches seront construites en tuffeaux, ou en pierre de taille plus résistantes, ayant au moins 0m,05 de culasse de plus en arrière du nu du mur, que de saillie en avant.

ARTICLE 19. - Les toitures, terrasses et autres surfaces recevant les eaux pluviales et les déversant sur la voie publique, seront pourvues de cheneaux et tuyaux de descente en fonte, cuivre, zinc, plomb ou tôle étamée ou galvanisée.

La saillie des cheneaux est comprise dans celle autorisée pour les corniches.

L'extrémité inférieure des tuyaux de descente aboutira à une gargouille sous-trottoir, et sur les points où il n'existe pas de trottoirs, elle sera terminée par un coude à angle droit dirigé parallèlement à la façade.

Les gouttières saillantes sont formellement interdites et celles qui existent encore aujourd'hui seront supprimées dans le délai de deux ans.

ARTICLE 20. - Aucune porte ne pourra s'ouvrir en dehors, de manière à faire saillie sur la voie publique.

Les volets de devantures s'ouvrant en dehors devront se rabattre sur les murs de face, par panneaux de 0m,80 au plus de largeur et seront fixés solidement le long des murs de face. Les caissons les renfermant seront tenus fermés jour et nuit.

ARTICLE 21. - La saillie fixée à l'art. 13, pour les étalages, enseignes, tableaux, bustes et attributs, etc., comprendra les bordures, crochets, supports et point d'appui.

On permettra, par exception, de placer des enseignes contre les grands balcons, à condition qu'elles y seront plaquées et que la boiserie n'aura pas plus de 5 centimètres d'épaisseur, y compris la moulure formant bordure. Les enseignes devront être placées au moins à une hauteur de trois mètres au-dessus du sol.

Les attributs mobiles devront être parfaitement fixés contre les murs, portes ou devantures, de manière qu'ils ne puissent ni balancer, ni être détachés par un choc.

ARTICLE 22. - Les contrevents et les persiennes des croisées de rez-de-chaussée devront ouvrir en dedans, dans toute construction nouvelle et dans toutes les maisons anciennes dont les façades subiront une grosse réparation.

Ceux des croisées des étages supérieurs et situés à 3m,50 au moins au-dessus du trottoir pourront s'ouvrir en dehors, mais ils seront retenus contre la façade par des appareils solides.

ARTICLE 23. - Les ferrures de portes, devantures et croisées du rez-de-chaussée seront toutes à fleur de bois. Il sera toléré cependant une saillie de 0m,06 pour les espagnolettes et les serrures des contrevents des maisons anciennes, à condition toutefois qu'il n'en résultera pas une saillie totale sur l'alignement de plus de 0m,15.

ARTICLE 24. - Il sera permis d'établir des auvents au-dessus des portes d'entrée des maisons et des ouvertures de magasin, dans les rues où il existe un trottoir d'au moins 1 mètre de largeur.

Ces auvents seront construits dans la forme dite marquise, ils seront en bois ou en fer et pourront être revêtus de lames de métal.

Ceux à placer au-dessus des magasins seront pourvus sur tout leur pourtour de festons dont la partie la plus basse sera à 3m,50 au moins au-dessus du trottoir.

Ceux au-dessus des portes d'entrée des maisons auront leur pourtour également découpé, et ils pourront de plus être accompagnés de draperies latérales ne descendant pas à plus de 2m,50 au-dessus du trottoir.

Il est fait défense de déposer quoi que ce soit sur les auvents.

L'établissement des auvents et des lanternes ne pourra avoir lieu que dans les rues de 6 mètres de largeur et au-dessus.

ARTICLE 57. - Les caves devront être voûtées en maçonnerie ; néanmoins les planchers en bois de chêne seront autorisés, pourvu qu'ils soient élevés de un mètre au moins au-dessus de la voie publique.

Les voûtes en briques et ciment, avec ou sans armature en fer, seront autorisées.

ARTICLE 58. - Tous les soupiraux ne pourront être avancés de plus de 0m,20 sur la voie publique ; ils devront être fermés avec des grilles de fer (à l'exclusion de grilles en fonte) de telle manière que les jours soient au plus de 0m,03 de largeur.

ARTICLE 59. - La construction des escaliers en bois pourra être autorisée lorsque nous jugerons que l'autorisation peut être donnée sans inconvénient. Dans les maisons importantes, ayant trois étages au moins, l'autorisation demeurera toujours subordonnée à l'obligation d'établir un escalier de service entièrement en pierre, alors même que cette condition ne serait pas exprimée dans l'arrêté spécial.

Les escaliers principaux établis en bois, dans les maisons habitées par plusieurs locataires, devront être construits en chêne, soit à limons pleins, soit dans le système dit demi-anglais, avec limons et marches de forte épaisseur.

1872-1873 - Projet de réorganisation de la voirie municipale.

Le service de la voirie de la ville de Nantes est incontestablement celui qui, entre tous les autres services, doit être l'objet des préoccupations les plus constantes et des soins les plus vigilants de l'Administration municipale et du Conseil.

Les finances de la ville sont largement intéressées à ce que ce service soit fait avec une entente parfaite des obligations qu'il comporte, une régularité et une activité persévérantes, une scrupuleuse économie, un respect sévère des limites que les crédits ouverts tracent à ses opérations, et une sincérité irréprochable qui avoue les fautes quand elles existent, les exagérations accidentelles dans les dépenses, quand elles se produisent, et ne les masque pas par des emprunts faits à d'autres crédits, ou quelquefois, ce qui est plus blâmable encore, en aggravant volontairement les dépenses de quelques travaux à faire, afin de trouver le moyen, dans les reliquats qu'ils laisseront forcément, de venir au secours des découverts en souffrance sur des travaux exécutés.

Les erreurs commises dans le service de la voirie sont souvent irréparables : elles compromettent à la fois le présent et l'avenir ; les travaux mal conçus et mal exécutés ne se recommencent pas ; il faut les subir avec les inconvénients et les critiques fondées qu'ils provoquent.

Pour que le service de la voirie soit bien fait, bien administré, bien surveillé, pour que les abus ne puissent pas se produire, il est absolument nécessaire qu'il soit placé sous une responsabilité sérieuse, maintenue par l'Administration avec fermeté, souvent mise en éveil par ce contrôle supérieur, personnellement exercé. A côté de cette responsabilité, on doit rencontrer dans le service de la voirie, des aptitudes réelles à la hauteur des devoirs divers à remplir, offrant des garanties de savoir justifiées par des épreuves subies ou des travaux accomplis. Comme ce service a besoin d'être entouré d'une légitime considération afin qu'aucun soupçon ne l'atteigne jamais, et encore parce que le temps et les soins de ses fonctionnaires appartiennent exclusivement à la ville qui les paie et confie à leur discrétion les projets qu'elle met à l'étude, il doit leur être inexorablement interdit de s'occuper directement ou indirectement de travaux particuliers, d'opérations quelconques s'y rattachant, et par dessus tout de s'intéresser dans des spéculations organisées en vue ou comme conséquence de travaux résolus par la ville, ou s'y rattachant.

C'est sous l'influence de ces considérations générales, on peut dire : de ces principes, que votre Commission s'est placée pour étudier et y conformer les conditions de l'organisation du service de la voirie de la ville de Nantes.

Trois questions étaient, par les précédents de cette affaire, posées à votre Commission :

Convient-il de diviser le service en deux branches : l'une, comprenant les travaux de la voirie proprement dits ; - l'autre, ceux d'architecture, c'est-à-dire les constructions neuves, la conservation ou la réparation des édifices communaux ?

La direction doit-elle être confiée à un Ingénieur détaché ou sortant du service des ponts-et-chaussées ?

Au contraire, est-il préférable de placer la voirie sous la responsabilité d'un Architecte ?

Votre Commission a tout d'abord écarté l'idée de la bifurcation du service de la voirie. Elle a été pratiquée alors que MM. Ogée et Demolon étaient les architectes de la ville. L'essai n'a pas donné de bons résultats.

La division d'un service, dont chaque branche tient à l'autre par des affinités incessantes et nécessaires, présente cet incontestable inconvénient (et il suffit pour la faire écarter) de créer des rivalités et des tiraillements ; chaque chef de division sera toujours disposé à reporter sur l'autre la responsabilité des négligences à blâmer ou des fautes commises ; et, tandis que ces deux sortes de travaux de la voirie doivent marcher en se prêtant un mutuel concours, il arrivera fréquemment que l'entente n'existera pas, et que pour faire cesser le mauvais vouloir ou l'antagonisme, il faudra recourir à l'intervention du chef de l'Administration. Il pourra bien supprimer les obstacles, mais il ne pourra pas imposer la bonne volonté.

Pour qu'un service aussi important que celui de la voirie fonctionne régulièrement et utilement, il est indispensable qu'il relève d'une direction unique. Sans cette unité de direction on n'arrivera jamais à constituer une responsabilité effective, cette garantie puissante, ce stimulant énergique que l'Administration doit rechercher. La responsabilité personnelle crée l'émulation, et l'émulation est la source féconde du beau et du bon dans les œuvres qui se rattachent aux arts.

Votre Commission est donc d'avis de centraliser toutes les branches du service de la voirie sous une direction unique.

Quelle sera cette direction ? Sera-t-elle celle d'un ingénieur ? Sera-t-elle celle d'un architecte ?

La question a préoccupé le Conseil municipal à diverses époques, et plus récemment lors de la discussion du budget en 1871. La Commission se croit autorisée à dire, qu'il paraissait être dans le sentiment du Conseil, d'appeler de nouveau un architecte à prendre la direction

du service de la voirie. La rentrée de M. Lechallas dans le service actif des ponts-et-chaussées, permettrait d'exécuter cette détermination, sans froisser aucune susceptibilité. La situation est peut-être plus délicate aujourd'hui que l'Administration a résolu la question.

L'intérêt de la ville est trop considérablement engagé dans la solution que votre Commission a été chargée d'étudier, pour qu'elle n'ait pas pris la résolution de remplir sa mission, en se désintéressant absolument de toutes considérations touchant aux personnes; elle exprimera donc son avis en toute liberté, exclusivement préoccupée des renseignements du passé et des nécessités de l'avenir.

Une organisation doit, comme toute institution, être jugée par ses œuvres.

Or, quels ont été les résultats obtenus, les œuvres accomplies depuis que la direction de la voirie est sortie des mains d'un architecte ?

La vérité est ici un devoir. Voici les résultats :

Un service de voirie très-onéreux; des projets souvent insuffisamment étudiés; les prévisions des devis bien souvent dépassées.

Les œuvres : Une restauration malheureuse du théâtre et dans des conditions de dépenses presque discrétionnaires; le remaniement de l'École des sciences et la construction du Muséum confiées à un architecte étranger à l'Administration; le défaut d'entente entre cet architecte et la voirie, et pour résultat l'obligation d'abaisser une place pour permettre au monument de sortir de son enfouissement; la Bibliothèque étudiée et surveillée par divers agents d'une façon si peu clairvoyante que le constructeur, en fondant les assises du monument, a rencontré la vieille tour St-Nicolas, signalée par les traditions de l'histoire locale qu'on semblait avoir ignorées; la Commission ne parle pas des décorations intérieures qui offensent le bon goût; l'École Beaumanoir partiellement reconstruite par suite de l'insuffisance de ses fondations; les erreurs d'arpentage, de tracé, et surtout de nivellement de la place St-Pierre, particulièrement à l'entrée de la rue Royale; l'étranglement de la rue qui donne entrée de la Haute-Grand'Rue sur la place St-Pierre, arbitrairement rétrécie; le marché couvert dont les études ont été si imparfaites, que les entrepreneurs les ont complétées pendant l'exécution, etc., etc.

Votre Commission néglige les excédents de dépenses sur les prévisions des devis.

Et cependant il faut se hâter de le dire, l'ingénieur qui dirigeait les travaux de la ville à l'époque vers laquelle se reporte la Commission, est un homme d'une grande et incontestable valeur, très justement et très hautement apprécié par l'Administration des ponts-et-chaussées. Mais il occupait une position qui n'était pas dans ses aptitudes spéciales. Par suite il était forcé de trop abandonner aux agents placés sous ses ordres, de diriger et de surveiller à distance, sans payer suffisamment de sa personne. Malgré son mérite, quand il a fallu rédiger certains plans, on a dû recourir à des concours étrangers, que le budget a été contraint de rémunérer. Dès que cet honorable ingénieur abordait le terrain qui lui était familier, on le retrouvait avec les qualités qui le distinguaient : une connaissance précieuse du droit administratif, des habitudes scrupuleuses, de régularité auxquelles on doit la réorganisation de la comptabilité de la voirie de la ville de Nantes.

L'exposé que votre Commission vient de vous présenter, en apportant toutefois une réserve commandée par l'estime dont l'ancien chef de la voirie est entouré, suffit à démontrer, que l'épreuve que la ville a faite en plaçant un ingénieur à la tête de ce service ne saurait être continuée.

Votre Commission vous propose de confier à un architecte cette direction importante. Ce sont des architectes dont les noms sont ineffaçablement inscrits dans les souvenirs de notre histoire urbaine, qui ont doté la ville des seuls monuments remarquables qu'elle possède, et de ces quais trop peu admirés aujourd'hui.

Les aptitudes des architectes sont plus variées; elles se confondent, en certains points, avec celles des ingénieurs; mais elles sont mieux appropriées à la généralité des travaux d'une ville. L'établissement des plans et leur surveillance, la construction d'édifices, leur direction, la vérification des mémoires des entrepreneurs leur sont familiers; ils sont plus accoutumés à faire et à voir par eux-mêmes, et la responsabilité personnelle de l'imperfection et des vices de leurs œuvres, que la loi leur fait encourir, les rend plus circonspect et plus attentifs.

C'est vraisemblablement par ces motifs divers que la ville d'Angers, après avoir demandé le concours d'un ingénieur, est revenue à un architecte, aussitôt que le premier a été remplacé dans le service des ponts-et-chaussées.

On objecte qu'à Nantes les travaux les plus nombreux sont ceux de la voirie proprement dite, et que pour les diriger, il est mieux de recourir à la science d'un ingénieur.

La Commission répond :

Les travaux de percement de rues, de nivellement et de transformation d'une partie considérable de la ville de Rennes, ont été, lui affirme-t-on, confiés à un architecte, et ils ont été exécutés avec une merveilleuse réussite.

L'objection suppose que les architectes sont étrangers aux opérations de nivellement qui entrent pour une large part dans les travaux de voirie.

Cette supposition est inexacte. Un architecte qui possède les connaissances professionnelles nécessaires, doit savoir, à l'égal d'un ingénieur, établir des nivellements dans une ville. Ces opérations diffèrent d'ailleurs essentiellement de celles qui ont pour objet la création de routes ; celles-ci rentrent plus particulièrement dans la pratique des ingénieurs. Au reste, l'architecte qui n'aurait pas étudié et exécuté des opérations de nivellement, ne serait pas choisi par l'Administration municipale de Nantes.

Sans doute, dans notre ville, les travaux de voirie proprement dits, ont une importance relativement considérable. Néanmoins il n'en faut exagérer le nombre, et en regard des travaux de voirie, la Commission place ceux bien autrement dispendieux, qui ont marqué les dernières années : le Muséum, la restauration de l'École des sciences, la Bibliothèque, le marché de la Petite-Hollande, etc., etc.

Il ne faut pas oublier les expropriations d'édifices ou de terrains qui nécessitent des estimations, tenant la balance entre les intérêts de la ville et les intérêts privés également respectables ; les traités amiables qui évitent les expropriations ; les réparations et l'entretien des bâtiments communaux, etc. ; toutes ces choses sont du domaine particulier de l'architecte.

On dit encore : que la science administrative manque aux architectes, qu'ils n'ont pas les traditions qui assurent, comme dans la pratique des ingénieurs, la régularité de la comptabilité.

La Commission répond encore, que lorsqu'elle conseille le choix d'un architecte, elle ajoute à son avis, la recommandation à l'Administration, de n'accorder sa confiance qu'à un homme qui remplira les conditions de capacité qui seront constatées par des épreuves sérieuses, et parmi les conditions de capacité, elle entend placer des notions d'administration suffisantes. Quant à la comptabilité : pour un architecte elle est facile à établir ; il y est préparé par l'habitude qu'il a des règlements de travaux, mettant en regard le budget du propriétaire et les dépenses de l'entrepreneur. D'ailleurs, sur ce point, la Commission soumettra au Conseil quelques mesures qui lui paraissent éminemment propres à faciliter la tenue de la comptabilité et à en assurer la parfaite régularité.

Voici comment votre Commission vous propose d'organiser le service de la voirie.

I.

Un ARCHITECTE EN CHEF de la ville, directeur du personnel de la voirie.

Il est logé aux frais de la ville dans l'aile gauche du théâtre.

Ses appointements sont fixés à 8,000 francs.

ATTRIBUTIONS :

Il prépare les projets de travaux, examine, approuve ou rectifie sous sa responsabilité, ceux qui lui sont soumis par les divers services de la voirie, qu'il centralise sous sa direction.

Il a également la comptabilité sous sa surveillance et sa responsabilité. Lui seul autorise les dépenses de toute nature concernant les travaux de la ville, après en avoir référé à l'Administration municipale et en se renfermant strictement dans la limite des crédits ouverts au budget.

Il est chargé de l'étude et de la préparation des cahiers des charges ; de l'examen des fournitures et de la régularisation des adjudications et des marchés, de la liquidation des dépenses, de la révision des mémoires, de l'appréciation des réclamations des entrepreneurs.

Rentrent dans ses attributions :

L'entretien, les grosses et petites réparations des bâtiments communaux, les cimetières, les promenades et les fêtes publiques, les demandes concernant la voirie, les alignements, les nivellements, les études d'alignements, de percement des rues, la construction des édifices mis au concours, la surveillance des bâtiments présentant un péril pour la sécurité ou la salubrité publiques.

II.

L'Architecte en chef est secondé dans ses travaux par un Architecte ordinaire, un Architecte comptable et un Commis aux écritures.

1)- L'ARCHITECTE ORDINAIRE reçoit des appointements de 3,500 fr. Il remplace l'Architecte en chef en cas d'absence, et l'aide dans tous les travaux rentrant dans ses attributions, notamment dans l'étude et l'exécution des projets ; il surveille spécialement l'entretien et les travaux aux bâtiments communaux ; il vérifie sur place les comptes des entrepreneurs.

2)- L'ARCHITECTE COMPTABLE aux appointements de 2,000 francs, avec logement dans les bâtiments de l'Hôtel-de-Ville, affectés actuellement à cette destination. Il centralise la comptabilité de la voirie ; il vérifie au besoin, sur place ou au cabinet, les comptes des entrepreneurs.

3)- Le COMMIS AUX ÉCRITURES, aux appointements de 1,200 frs.
Il fait les expéditions des rapports, les calculs relatifs à la comptabilité, aux règlements des mémoires, les calques des dessins.

III

Indépendamment de l'Architecte en chef, deux ARCHITECTES D'ARRONDISSEMENTS seraient attachés au service de la voirie.

Leurs appointements seraient de 3,500 Fr.; pour les deux, 7,000 Fr.

Voici quelles seraient leurs attributions:

Études et rédaction des projets relatifs aux voies publiques, nivellements et alignements, travaux d'égoûts, pavage, surveillance de tous les travaux s'y rattachant, vérification des états de situation et des comptes présentés par les entrepreneurs de ces travaux; comptabilité placée sous leur responsabilité personnelle, mesurage et évaluation des immeubles acquis ou vendus par la ville; travaux de réfection des immeubles en saillie, surveillance de ceux qui peuvent inquiéter la sécurité publique; contraventions en matière de voirie, inspection du gaz et du service d'eau.

IV

DEUX CONDUCTEURS appointés à 1,500 Fr. chacun, pour aider les Architectes d'arrondissement dans leur service; pour les deux 3,000 Fr.

V

Un EXPÉDITIONNAIRE attaché au service des architectes d'arrondissement et pouvant, au besoin, venir en aide aux commis aux écritures de l'Architecte en chef: 1,200 Fr.

VI

Un CONDUCTEUR pour les chemins vicinaux, surveillant directement les cantonniers des chemins vicinaux et du pavage, à 1,200 Fr.

Aux dépenses du personnel de la voirie il convient d'ajouter une somme de 1,000 Fr pour les frais de bureau.

En résumé, le service de la voirie comprendrait, d'après les propositions de la Commission, un personnel de dix employés, et une dépense de 28,100 Fr.

Les appointements attribués à ce personnel sont en rapport avec ceux payés actuellement. Toutefois, la Commission fait remarquer que plusieurs des employés de ce service sont logés aux frais de la ville, et que dans le projet de la Commission, cette faveur, qui n'est en réalité qu'un supplément d'appointements, n'est accordée qu'au Chef de la comptabilité de la voirie et à l'Architecte en chef.

Peut être serait-il utile d'affecter au service de la voirie, un fonds qui serait destiné à encourager, sous forme de gratification annuelle, le zèle des employés secondaires, ou à récompenser l'habileté, l'activité de ceux qui auront fait exécuter des travaux importants et y auront apporté une intelligente économie sur les prévisions des devis.

Il ne suffit pas, pour que le service de la voirie réponde à ce que l'on est en droit d'attendre de lui, qu'il soit pourvu d'un personnel suffisant par le nombre, s'il ne présente pas les conditions d'instruction, les garanties de savoir, de capacité réelle, qui répondent à l'importance de ses attributions.

Votre commission a pensé que le moyen le plus sûr de constituer un personnel de la voirie à la hauteur de ses fonctions, c'était de recourir au concours pour les places d'Architecte en chef, d'Architecte ordinaire, d'Architectes d'arrondissement, d'Architecte comptable, d'Architecte auxiliaire et de Conducteur des chemins vicinaux.

Lorsque la Commission parle de concours, elle n'entend pas soumettre les candidats à des examens personnels; mais il est dans sa pensée de les inviter à déposer leurs titres à l'emploi sollicité, en faisant connaître les études auxquelles ils se sont livrés, les travaux qu'ils ont préparé et conduits ou auxquels ils ont été employés. Ces titres sont appréciés par des hommes compétents.

Pour la place d'Architecte en chef, voici ce qu'il serait utile de demander aux candidats:

L'école dans laquelle ils ont fait leurs études techniques;
La production d'études topographiques, de nivellements, devis, projets de construction;
les travaux exécutés, les emplois antérieurement remplis.

La Commission chargée d'apprécier les titres et de prononcer sur le choix à faire, pourrait être ainsi composée:

Le Maire, un Ingénieur en chef des ponts-et-chaussées, l'Architecte du département et deux Membres du Conseil municipal.

Pour les autres emplois, la Commission d'examen serait formée du Maire, avec voix prépondérante, de l'Architecte en chef de la ville, de l'Architecte du département, de deux Membres du Conseil municipal.

Ces Commissions, après examen des titres des candidats, et renseignements pris auprès d'eux et en dehors d'eux, arrêteraient leur choix en le motivant.

Un règlement, particulier au personnel de la voirie, reproduirait l'article suivant de l'arrêté de la voirie de Paris, en date du 31 mars 1850 :

«Aucun agent d'un service ne pourra exécuter par lui-même, ou faire exécuter par d'autres personnes, aucun travail pour le compte d'une autre administration, ou pour le compte de particuliers ; accomplir ou faire accomplir aucun arbitrage, expertise judiciaire ou autre, aucune révision et vérification de devis ou de mémoires ;

«Sous aucun prétexte, les Architectes ou Agents de la voirie ne pourront, à quelque titre que ce puisse être, posséder un intérêt dans aucune entreprise, constructions ou opérations ressortissant de la profession d'Architecte. Toute infraction à ces dispositions prohibitives sera considérée comme emportant la démission de celui qui l'aura commise.»

Votre Commission, après avoir essayé de créer au service de la voirie un personnel offrant les meilleures garanties de savoir, d'activité, de dévouement aux devoirs professionnels, de lui offrir des encouragements qui engendrent l'émulation, s'est occupée de rechercher par quels moyens son bon fonctionnement serait assuré. A ce point de vue, il lui a paru utile de placer à côté du service de la voirie un comité consultatif, dont les avis seraient réclamés chaque fois que des résolutions importantes devraient être prises. Un comité analogue fonctionne à Paris, auprès de la division des Beaux-Arts, et il y est d'une incontestable utilité. Le service de la voirie exige fréquemment les conseils du juriconsulte ou les inspirations d'hommes spéciaux.

La Commission proposerait, pour former le comité consultatif, le Maire ou l'Adjoint chargé des travaux publics, un juriconsulte, un ingénieur, deux délégués de la Société des Architectes de Nantes.

Votre Commission inclinerait beaucoup vers la résolution qui consisterait à mettre au concours les travaux neufs de constructions. Le Jury serait composé des Membres appelés à décider du mérite des candidats à la place d'Architecte en chef. Le lauréat devrait fournir tous les détails nécessaires à l'exécution de son projet. Mais les travaux seraient exécutés par la voirie, sous sa direction et sa surveillance exclusives.

Pour terminer ce long rapport, il reste à la Commission à faire connaître ses idées sur la tenue de comptabilité à ouvrir aux travaux de la voirie.

Cette comptabilité doit être organisée et conduite avec un soins, une régularité et une exactitude minutieux et persévérants. C'est le moyen de faire disparaître les abus ; de maintenir ceux qui dirigent ou exécutent les travaux dans les limites des crédits, et de les contraindre, s'il en est besoin, à l'ordre et à l'économie.

L'Administration des ponts-et-chaussées a depuis longtemps introduit dans la pratique la tenue des carnets d'attachement qui, remis aux mains de l'entrepreneur et conservés en double par l'Administration, signés presque journellement par les parties, donnent le relevé quotidien des portions d'ouvrages exécutées, l'indication des modifications exigées au cours de l'exécution, et si quelques-uns des ouvrages sont faits en régie, le prix convenu.

L'emploi des carnets d'attachement dans les bureaux de la voirie est d'une évidente nécessité. Les carnets tiennent en éveil l'activité des entrepreneurs et obligent les agents de l'Administration à l'assiduité sur les travaux, puisque ces livrets donnent la mesure de leur intervention personnelle dans la surveillance ou la direction qui leur incombent.

Cette première mesure, si utile qu'elle soit, ne suffit pourtant pas.

Il serait indispensable que sur les livres de la comptabilité de la voirie un compte fut ouvert à chaque travail entrepris.

Ce compte indiquerait le crédit alloué, les emplois du crédit donnés par espèce et par nature de dépense ; on établirait des situations ou balances trimestrielles, indiquant le reliquat disponible sur le crédit et la somme des travaux restant à exécuter.

Quelques heures consacrées à l'étude de ces situations, quatre fois par an, par celui des membres de l'Administration municipale chargé de la division des travaux publics, suffiraient pour qu'il se rendît un compte parfait de la marche d'un service dans lequel les prévisions sont incessamment dépassées.

On ne verrait plus se reproduire les déceptions comme celles causées par la restauration du théâtre, dont le coût et les moyens de paiement, sont encore environnés d'ombres impénétrées.

Votre Commission a la ferme conviction, Messieurs, qu'en mettant à exécution les projets qu'elle a étudiés et qu'elle vous propose de sanctionner, le service de la voirie offrira à la ville et à ses finances les multiples garanties du savoir, du goût, d'une consciencieuse étude des plans, d'une scrupuleuse préparation des devis, d'une laborieuse activité et d'une sévère et constante économie.

Nantes, 23 Octobre 1872.

1907-1908 - Organisation du service des travaux publics : Rapport de l'Ingénieur en Chef.

EXPOSÉ

M. Marchand, architecte en chef, ayant demandé sa mise à la retraite à partir du 1^{er} juillet dernier, l'Administration a jugé le moment venu de réaliser la centralisation des diverses branches du Service des Travaux Publics sous une direction unique. Elle nous a confié la mission de procéder à la nouvelle organisation de ce service en l'adaptant aux besoins actuels de la Ville. /.../

Les besoins de la Ville de Nantes se sont en effet profondément transformés dans ces dernières années. Après la violente épidémie de 1893, suivie de l'importante opération de rachat du Service d'eau, il avait paru indispensable de créer un service spécial d'études, indépendant du Service de la Voirie dont le personnel était trop restreint et trop occupé pour faire face aux travaux d'assainissement nécessités par les circonstances. On eut ainsi des organismes parallèles qui ont pu fort bien fonctionner de concert jusqu'à ce jour, mais dont la dualité, si elle s'était maintenue indéfiniment, aurait entraîné, malgré la meilleure volonté du personnel, des pertes de temps et d'argent préjudiciables aux intérêts de la Ville.

La réforme opérée dans l'ensemble des Services des Travaux publics consiste donc à supprimer cette double organisation et à placer sous un même régime administratif les divers éléments dont se composaient ces services.

Pour que le résultat désiré fut atteint, il fallait que la personnalité du chef ne fût pas seule en cause, mais que la fusion eût également lieu dans tous les rouages ; il fallait que les cadres fussent d'abord constitués suivant les besoins réels et le but poursuivi, sans considération des attributions actuelles du personnel ; il fallait enfin que chaque employé trouvât sa place dans les cadres suivant ses capacités, ses aptitudes et son grade actuel.

Tel est l'ordre d'idées dans lequel nous sommes placés pour étudier la nouvelle composition du personnel du Service des Travaux publics, d'accord avec M. le Secrétaire Général et l'Administration. /.../

§ IV. — Attributions des nouveaux Services

Nous croyons utile de donner un aperçu des attributions des nouveaux services constitués.

Le Bureau d'Ordre et de Comptabilité est chargé de centraliser les diverses opérations au double point de vue administratif et financier. Placé en contact immédiat avec le Directeur des services, le chef de ce bureau reçoit de lui les instructions nécessaires pour assurer la transmission rapide des dossiers, leur classement, la présentation des affaires, l'exécution des décisions, la vérification des pièces comptables, en un mot d'assurer l'unité de méthode si désirable en administration.

Quelle que soit sa nature ou son importance, toute affaire de service comporte, en effet, trois phases : l'instruction, la décision et l'exécution. La solution d'une affaire engagée ne devient donc définitive qu'après ces trois périodes et quand un bureau d'ordre fonctionne bien, on évite les enquêtes insuffisantes, les décisions mal justifiées, les exécutions tardives parce que ce bureau doit grouper et transmettre avec soin tous les éléments susceptibles de faire faire un pas décisif à l'étude d'une question ou de provoquer une décision conforme à des précédents.

Outre le service d'ordre général, le Chef de bureau assurera celui des taxes d'égoût dont le caractère entraîne une comptabilité toute spéciale.

La création d'un Bureau du Plan a été demandée en 1875 par la Commission municipale chargée d'élaborer un projet pour la réorganisation de la Voirie. L'idée n'est donc pas nouvelle. Après avoir fait observer que le Service du Plan de la Ville n'existait pas, que personne n'en méconnaissait l'importance et l'utilité, qu'il y avait impossibilité absolue de le faire fonctionner, faute d'employés, le rapporteur de la Commission précisait les attributions à donner à ce bureau qu'il considérait comme devant prendre place dans la réorganisation. Nous ne pouvons mieux faire que de détacher de son rapport les passages qui sont encore d'actualité.

«Les finances de la Ville, disait-il, sont largement intéressées à ce que le plan soit bien dressé et toujours maintenu à jour.

«Le Service du Plan aura pour mission d'éditer de nouvelles feuilles pour remplacer celles qui sont hors de service, où les erreurs sont faciles et les recherches difficiles ; de maintenir toujours le plan à jour ; d'y tracer en pointillé rouge, suivant les instructions ministérielles, les voies à créer qui répondent à un besoin plus ou moins prochain, afin qu'on puisse profiter des occasions pour acquérir amiablement, à peu de frais, les terrains qui devront les former, sans recourir aux expropriations toujours si coûteuses. Il étudiera et dressera un plan complet d'égoûts, recherchera et figurera la position de ceux qui existent et sur lesquels on n'a actuellement que des indications vagues ; il dressera enfin le plan exact de la canalisation de gaz et celle du service d'eau».

Est-il besoin de rappeler que, faute d'avoir une organisation demandée il y a plus de trente ans, on en est encore à ignorer le tracé de certains égouts de la ville ; et quand la Compagnie du Gaz, sur la pression du Service de Contrôle de l'éclairage, a dû rechercher l'emplacement de ses canalisations, il a fallu multiplier les fouilles de tous les côtés et compromettre l'état de viabilité des voies publiques.

Outre les attributions indiquées ci-dessus, le Bureau du Plan devra concourir à l'étude des grandes opérations de voirie et à la réalisation des projets d'une certaine importance, dont le service d'entretien ne pourrait s'occuper sans sacrifier ses propres travaux. Le personnel de ce Bureau apportera donc un précieux appoint aux autres services (Voirie, Assainissement, etc...), pour assurer la rapidité d'une étude désirée par l'Administration. On a toujours intérêt à confier un lever de plan à un personnel indépendant d'un service d'entretien.

Le Service de la Voirie conservera ses attributions actuelles, en y joignant l'entretien du réseau d'égouts qui avait été dévolu en 1902 au Service de l'Assainissement. Ainsi que nous l'exposons dans un précédent rapport, les ouvrages souterrains devront être désormais entretenus par le même service que celui assurant la viabilité des voies publiques.

Il faut, en outre, songer que nos rues sont livrées à de nombreuses entreprises municipales ou particulières (eau, gaz, tramways, électricité, etc...), dont les intérêts sont souvent contradictoires. Le Service de la Voirie, responsable en fait des ouvrages publics, doit posséder toute l'autorité nécessaire pour éviter que les opérations poursuivies par les concessionnaires n'aient pas des répercussions fâcheuses sur l'état de viabilité de nos voies.

Les conditions de rattachement du Service de l'Architecture à la Direction des Travaux publics ont été fixées par l'arrêté du 9 octobre 1907. Cette décision a tenu compte des indications très nettement formulées par la Commission du Budget. Tout en laissant au chef du Service de l'Architecture la latitude et l'initiative nécessaire, l'arrêté constitutif a soumis les questions d'ordre et de comptabilité de ce service au même régime que celui des autres branches des Travaux publics. La formule admise réserve ainsi l'autorité et la compétence de chacun sans déplacer les responsabilités. Parmi les diverses solutions étudiées avec le plus grand soin par l'Administration, c'est la seule qui ménage à la fois l'indépendance de conception en matière technique et l'unité administrative qu'on voulait surtout obtenir.

L'Inspection des Cimetières reste sans changements avec ses attributions actuelles. On sait que ce service a été déjà réorganisé et qu'on y a introduit les principes d'ordre dont on s'était trop écarté il y a quelque vingt ans.

Le Service du Contrôle de l'Eclairage a été créé par délibération du Conseil municipal en date du 6 Octobre 1902. Il a spécialement pour mission de contrôler les opérations des deux concessionnaires de l'éclairage public et de fournir à l'Administration tous renseignements utiles pour statuer sur les questions relatives à leurs contrats de concession. Indépendamment de cette fonction essentielle, ce Service fait l'étude des travaux à entreprendre et des améliorations à réaliser au point de vue de l'éclairage, tant sur les voies publiques que dans les bâtiments communaux. Lorsque ces travaux sont de faible importance ou ne justifient pas une mise en adjudication, les agents techniques du Contrôle les exécutent.

Le concours de ce Service a été précieux pour l'Administration lorsqu'il s'est agi de réviser les concessions.

Le Service des Eaux a déjà donné lieu à un rapport spécial en date du 28 mars 1902, où nous précisons sa consistance et les attributions de ses diverses sections. Ce service a continué à fonctionner dans les mêmes conditions. Toutefois, nous avons cherché à en simplifier les écritures, bien que les règles administratives pour une gestion directe ne facilitent guère l'application des méthodes adoptées dans l'industrie privée.

Au point de vue budgétaire, nous renouvellerons nos regrets de ne pouvoir user d'une forme d'inscription des comptes analogue à celle admise dans les grandes administrations de chemins de fer où les dépenses de service à service se règlent sans donner lieu à des superfétations d'écritures. Nous avons eu l'occasion de signaler les pertes de temps considérables résultant du système de comptabilité communale. Il y aurait là des réformes à faire, mais elles échappent à notre compétence.

Le Service de l'Assainissement poursuivra les études et l'exécution des grands travaux dont les services d'entretien ne peuvent s'occuper en raison des multiples sujétions de la besogne courante. L'un des plus importants ouvrages à terminer à brève échéance est le collecteur général sur les quais de la Fosse. Les égouts latéraux à l'Erdre n'ont été en effet autorisés par le Comité consultatif d'hygiène que sur la promesse formelle du Conseil municipal (1) de poursuivre la réalisation du programme des travaux d'assainissement.

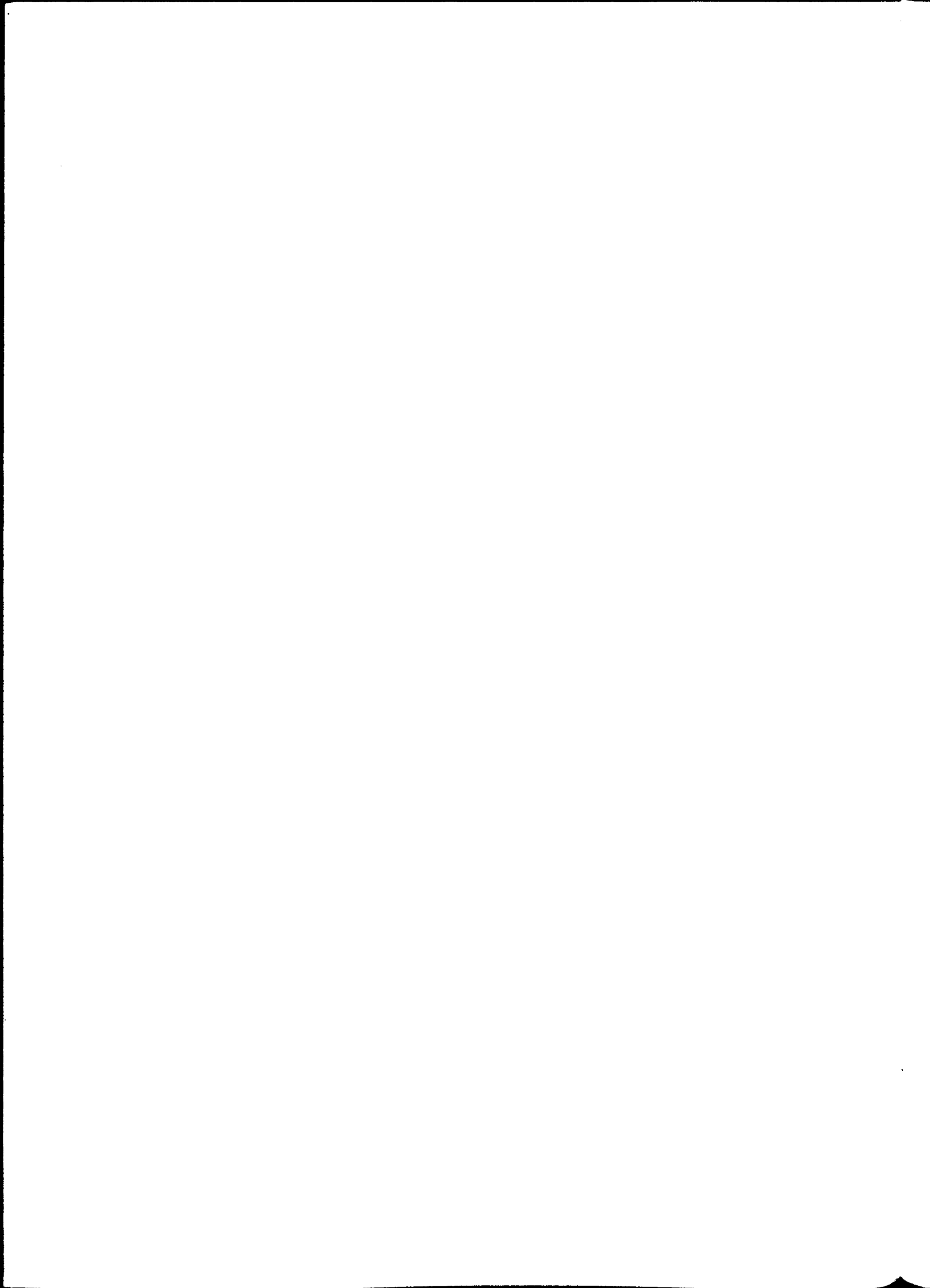
(1) Annexe aux procès-verbaux du Conseil municipal en 1902.

NANTES, L'URBANISME PROGRAMMÉ. 1914 - 1935.



 comblement

0 2 km



II. 1914-1935

Application de la loi du 14 mars 1919 - 19 juillet 1924 concernant les places d'aménagement, d'extension et d'embellissement des villes et villages. Liste des communes du département assujetties à la loi.

Conformément aux propositions de la Commission départementale d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes en date du 22 octobre 1919, le Conseil général a établi, ainsi qu'il suit, la liste des communes tenues à avoir un plan d'aménagement et d'extension en exécution de la loi du 14 mars 1919- 19 juillet 1924 :

1) Villes de 10.000 habitants et au-dessus :
Nantes, Rezé, Saint-Nazaire.

2) Communes en voie d'accroissement, dont la liste a été établie par le Conseil général, sur proposition de la Commission départementale d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes et villages, et approuvée par le Préfet, ainsi que celles qui ont demandé leur assujettissement à la présente loi et leur inscription sur cette liste par délibération du Conseil municipal, approuvée par le Préfet, après avis favorable de la Commission départementale d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes et villages :

Indre, Paimbœuf, Donges, Couëron, La Bernerie, Les Moutiers, Pornic, Préfailles, Saint-Brévin-les-Pins, Saint-Michel-Chef-Chef, Sainte-Marie-sur-Mer, Batz-sur-Mer, Le Croisic, Trignac ;

3) Stations balnéaires maritimes, soumises à la taxe de séjour, dont la population augmente de 50% ou plus, à certaines époques de l'année :

Le Pouliguen, Pornichet, Escoublac-la-Baule ;

4) Agglomération présentant un caractère pittoresque, artistique et historique, inscrites sur une liste établie par la Commission départementale des sites et monuments naturels, et révisée par la Commission supérieure d'aménagement :

Guérande, Clisson, Châteaubriant.

Dans sa séance du 20 avril 1931, le Conseil général a décidé d'ajouter la commune de Piriac-sur-Mer à cette liste et, faisant siennes les suggestions de la Chambre de Commerce de Nantes et de l'Association commerciale de l'Ouest, a demandé, par délibération du 4 novembre suivant, que toutes les communes de la région industrielle nantaise fussent assujetties à la loi, notamment les communes d'Orvault et de Saint-Herblain.

Or, aux termes de la loi du 14 mars 1919 - 19 juillet 1924, la liste des communes en voie d'accroissement, soumises aux obligations de la loi, doit être établie par le Conseil général sur proposition de la Commission départementale d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes.

En conséquence, j'ai invité ladite Commission à donner son avis au sujet de l'inscription de la commune de Piriac-sur-Mer sur la liste susvisée, et à désigner nominativement les communes à comprendre dans la région industrielle nantaise.

Dans sa séance du 3 novembre 1932, la Commission a proposé de maintenir sur la liste établie par le Conseil général toutes les communes qui y figurent, y compris Piriac-sur-Mer, Orvault et Saint-Herblain. Elle a exprimé l'avis, en ce qui concerne la région industrielle nantaise, d'attendre que les communes intéressées demandent elles-mêmes leur inscription sur la liste dont il s'agit. Par contre, elle a demandé que la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire, qui est en voie d'accroissement, fût assujettie dès maintenant à l'établissement d'un plan d'aménagement.

Je vous prie de bien vouloir me faire connaître si vous adoptez cette proposition.

Dans l'affirmative, la liste des communes à comprendre dans la deuxième catégorie s'établirait ainsi qu'il suit :

Indre, Paimbœuf, Donges, Couëron, La Bernerie, Les Moutiers-en-Retz, Pornic, Préfailles, Saint-Brévin-les-Pins, Saint-Michel-Chef-Chef, Sainte-Marie-sur-Mer, Batz-sur-Mer, Le Croisic, Trignac, Piriac-sur-Mer, Orvault, Saint-Herblain, Saint-Sébastien-sur-Loire.

6 Juillet 1934 - Projet d'aménagement et d'extension de la Ville de Nantes.
Mémoire justificatif présenté par le Bureau d'études chargé de l'établissement du dossier réglementaire par l'architecte-urbaniste Sébille.

Le plan d'aménagement de la Ville de Nantes et le programme des servitudes qui le complètent ont été établis en s'appuyant sur les études historiques, géométriques, économiques, développées d'autre part, et en considération des observations présentées sur les lacunes de l'organisation de la Cité, spécialement en ce qui concerne les transports et l'Hygiène.

Résumons le résultat des études préalables.

NANTES est un point de passage entre la Bretagne et la Vendée choisi par suite de la présence des îles. Croisement en ce point également des routes Bretagne vers Paris.

NANTES est le port maritime situé le plus en amont dans le cours de la Loire.

NANTES est devenu centre administratif et centre intellectuel autant qu'artistique important.

NANTES est un centre industriel.

Mais dans son développement cette ville, même lors de la rénovation du 18ème siècle, n'a pas été l'objet de prévisions suffisantes pour la circulation. L'hygiène de l'habitation a été méconnue en ce sens que l'on a laissé construire des immeubles presque dépourvus de cours. Enfin, le tracé de chemin de fer le long des quais, et à leur niveau a mis le comble aux inconvénients des communications.

Enfin, jusqu'à une époque très récente on n'avait point songé à guider la répartition de la population, ni celle des établissements industriels. Dans toutes les villes modernes ces problèmes sont à reprendre entièrement.

A

Ce cours exposé fait, voyons le plan des zones qui est la base du projet.

En effet, toute l'étude d'aménagement peut se ramener à cette conception : Une certaine quantité de population à installer au mieux sur un territoire donné.

Le territoire est connu ; mais étant considéré que l'étude est faite pour l'avenir, pour 40 ou 50 ans, quel sera le chiffre de la population à prendre pour base ?

Les graphiques démographiques annexés à ce mémoire constatent que la population actuelle est de 184.000 habitants et montrent que l'accroissement (3.000 habitants environ dans les 5 dernières années) s'il se continuait à cette cadence, ne donnerait pas plus de 220.000 habitants dans une cinquantaine d'années. Mais on peut imaginer que la concentration vers les centres d'échange et d'industrie s'accentuera. Dans ce cas la population comme c'est le cas à Paris, augmenterait surtout dans la périphérie et dans la région, plutôt que dans le centre où l'habitation est déjà surchargée. Nous pourrions donc prendre le chiffre de 300.000 habitants, dans le territoire actuel de la Commune de Nantes pour 1980.

Une telle hypothèse, appuyée sur le raisonnement, est impensable pour établir sans timidité, mais sans excès coûteux, les prévisions en adduction d'eau, en terrains municipaux (Parcs, Ecoles, Marchés, etc...)

Et tout d'abord, comment cette population sera-t-elle répartie sur le territoire ?

L'hygiène nous commande de répartir la population dans des logements sains et aérés.

Le Commerce et l'Industrie ont besoin de concentration.

L'agriculture a besoin de larges espaces éloignés des habitations.

C'est ainsi que tous les plans d'aménagement sont aujourd'hui divisés en zones spécialisées où ces différentes conditions sont autant que possible, réalisées.

Ces zones sont constituées en tenant compte de ce qui existe déjà et des tendances qui se manifestent.

C'est pourquoi ce plan est en fait la cristallisation de ce que l'évolution naturelle de la Ville a disposé. Mais, tandis que dans le passé chaque quartier restait à peu près spécialisé, l'âpreté des compétitions, les crises des locations, tendant à rompre avec ces habitudes, quelquefois au plus grand dommage de l'utilisation rationnelle du territoire de la Ville.

Il importait donc de déterminer, non point des zones rigoureusement réservées à l'industrie et à l'habitation ou à la culture, comme on le fait en certains pays, mais de créer des zones où l'un ou l'autre des éléments susdits serait favorisé et les autres empêchés de nuire à l'élément caractéristique de la zone. L'absolu ne s'appliquerait qu'aux zones réservées aux industries de 1ère classe (Etablissements dangereux qui doivent être éloignés des habitations).

Tout au contraire, dans la zone industrielle par exemple, on pourra admettre quelques habitations, mais soumises à des règles plus sévères que dans la zone d'habitation proprement dite.

Par contre, dans cette zone d'habitation les usines ne seront pas absolument prosrites, mais soumises à des règlements, beaucoup plus restrictifs que dans la zone industrielle.

Dans le plan des zones, les espaces libres tiennent une place importante. Grâce à la topographie de son site, Nantes voit, par différentes vallées (l'Erdre, la Chézine, le Cens, enfin la Sèvre au Sud) la campagne entrer dans la Ville. Autant que possible, il importe de laisser subsister en parcs ces vallées. De la sorte, quel que soit le développement de la Ville vers sa périphérie, des espaces verts et plantés subsisteront toujours et la partageront en compartiments aérés.

Ce projet présenté montre donc :

1)- Une zone dense, celle du commerce, de la petite industrie, des affaires et de l'habitation réunies. C'est le centre actuel de la Ville.

2)- Sur les bords de la Loire, les zones particulièrement affectées à l'industrie.

3)- Autour de la zone dense, une zone dite moyenne, réservée surtout à l'habitation, mais où la petite industrie et le commerce nécessaire à la subsistance, peuvent, sous certaines conditions être tolérés. Deux zones de même nature sont tracées autour de Doulon et du Bourg de Sèvre ; une autre englobe le faubourg St Jacques.

4)- Des zones d'extension qui englobent les lotissements les plus récents.

5)- Enfin, le reste de la commune constitue la zone rurale dans laquelle le droit de construire est limité sérieusement en hauteur et ne peut s'exercer que sur une très petite partie des parcelles afin de laisser à cette partie du territoire son aspect maraîcher ou rural.

Pour justifier ces dispositions, il faut songer, non seulement aux avantages hygiéniques et pratiques de ce compartimentage logique, mais encore aux économies qui en résultent pour la communauté.

Si on laissait la population de 300.000 habitants envisagée se répartir au hasard, ainsi que les usines sur les 4.700 Ha, de la commune, celle-ci aurait à aménager 4.700 Ha, car tout groupe de citoyens pourrait réclamer des égouts, des canalisations d'eau, des écoles (c'est d'ailleurs le malaise aigu dont souffre l'agglomération parisienne). 4.700 Ha pour 300.000 habitants donnent 63 habitants à l'Ha.

Avec la disposition par zones, cet aménagement se trouve ramené à 1.950 Ha environ, car l'aménagement de la zone rurale peut être réduit à l'électrification et à l'amélioration des routes principales, tout en offrant des garanties d'hygiène excellentes.

Les 4 zones (Dense, moyenne, extension, industrielle) déterminent en somme ce qui est souvent nommé dans notre législation «les limites de l'agglomération», sans que ces termes aient été jusqu'ici précisés.

Il importerait de n'accorder aucune autorisation de lotissement en dehors de ces limites, sans risquer de tomber dans les erreurs et les difficultés insurmontables que connaissent certaines villes.

Chaque zone se distingue par l'usage auquel elle est réservée par les règlements de construction qui lui sont appliqués, par la proportion de terrain bâti sur chaque parcelle, ou si l'on préfère, ce qui revient au même, par la proportion de terrain libre (cour ou jardin) que doit offrir chaque propriété. Nous donnons plus loin ces proportions pour chacune des zones, dans le chapitre C des Servitudes.

Par cette proportion et par la hauteur de construction accordée dans chaque zone, la population maxima par hectare peut être calculée.

Dans le cas de Nantes on peut compter :

Pour la zone industrielle 100 habitants à l'hectare au maximum
 Pour la zone dense 600 habitants à l'hectare au maximum
 Pour la zone moyenne 200 habitants à l'hectare au maximum
 Pour la zone extension 100 habitants à l'hectare au maximum
 Pour la zone rurale 50 habitants à l'hectare au maximum

Ce qui donne pour l'ensemble :

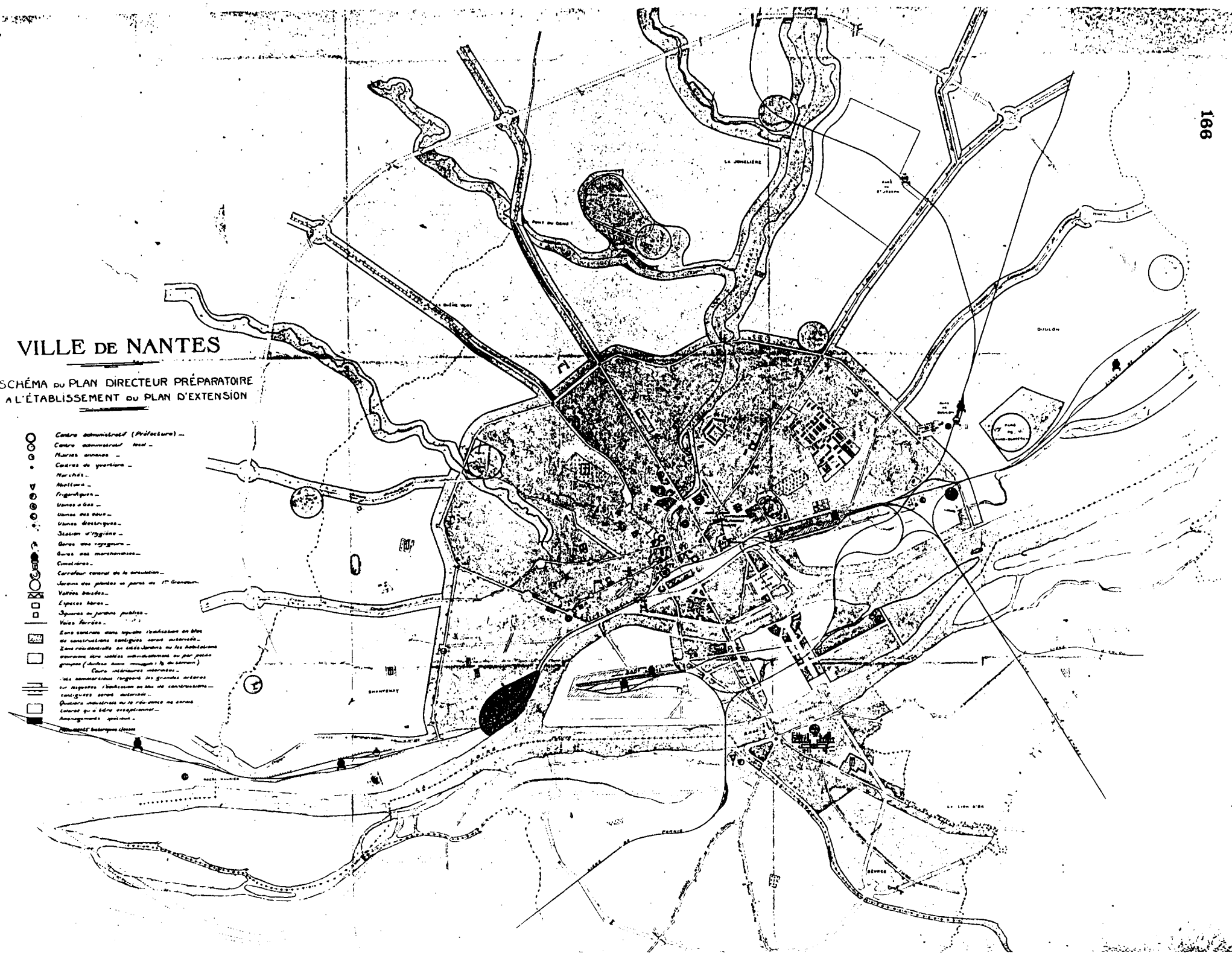
ZONES :

Dense 500 Ha x 600 habitants.....	300.000 habitants
Moyenne 700 ha x 200 habitants.....	140.000 habitants
Extension 500 ha x 100 habitants.....	50.000 habitants
Industrielle 250 ha x 100.....	25.000 habitants
Rurale 2.800 ha x 50	140.000 habitants
	655.000 habitants

VILLE DE NANTES

SCHEMA DU PLAN DIRECTEUR PREPARATOIRE
A L'ETABLISSEMENT DU PLAN D'EXTENSION

- Centre administratif (Préfecture) —
- Centre administratif local —
- Places armées —
- Centres de quartier —
- Marchés —
- Halles —
- Frigorifiques —
- Usines à gaz —
- Usines des eaux —
- Usines électriques —
- Station d'égout —
- Aires des transports —
- Aires des marchandises —
- Cimetières —
- Corridor central de la circulation —
- Services des plantes et parcs de 1^{er} Grandeur —
- Vallées boisées —
- Espaces libres —
- Squares ou jardins publics —
- Vues libres —
- Zone centrale dans laquelle l'habitat est bleu
ou constructions contiguës sans autorité —
- Zone résidentielle en édifices ou les habitations
sont des unités indépendantes ou par petits
groupes (autres dans l'axe de la ville) —
- Zone industrielle autorisée —
- Les constructions respectent les grandes artères
ou les grandes constructions ou les constructions
contiguës sont autorisées —
- Zones industrielles ou les résidences ne sont
autorisées qu'à être exceptionnelles —
- Aménagements spéciaux —
- Aménagements historiques —



On voit donc que les zones prévues pour l'agglomération proprement dite sont très largement suffisantes pour la longue période de 50 années envisagée, car nous avons calculé que la population n'atteindrait alors que 300.000 habitants et, par une utilisation complète des possibilités accordées à la construction, les chiffres ci-dessus montrent qu'il serait encore possible de recevoir 215.000 habitants de plus.

Il est donc inutilement dispendieux de prévoir un aménagement urbain au delà des limites indiquées.

JUSTIFICATION DES DIFFÉRENTES OPÉRATIONS

En dehors de la division par zones envisagée plus haut (A) la situation urbaine de Nantes, dégagée des multiples problèmes particuliers à chacun des quartiers de la Ville, apparaît la suivante :

B-

1)- Communication Nord Sud entravées et aspect général gâché par le chemin de fer qui traverse la ville à niveau des quais : **32 passages à niveau**

2)- Communication Est-Ouest insuffisamment assurées le long des quais et plus insuffisamment encore dans le cœur de la Ville.

3)- Urbanisation de l'île et du quartier au sud de la Loire en retard sur celle de la Ville, malgré la proximité, par suite de l'insuffisance des accès.

C-

Etat sanitaire précaire : maisons avec cours insuffisantes. Rues étroites. Réseaux d'égouts incomplets.

D-

Aspect des vallées de l'Erdre, du Cens, de la Chézine et de la Sèvre menacés par une extension non dirigée, et insuffisance de Parcs.

E-

Monuments anciens, rues et places d'ordonnance architecturale dénaturés par les usagers.

F-

Présence d'usines insalubres à proximité de la zone habitée.

C'est avec la préoccupation de supprimer d'abord ces différents inconvénients que les opérations projetées ont été conçues ainsi que le programme des servitudes et les règlements qui déterminent dans l'espace et en ce qui concerne le mode d'utilisation, ce que le projet graphique ne précise que pour la disposition sur la surface du sol.

B

Remèdes aux inconvénients de circulation.

Opération N° 1

Déplacement des voies ferrées et aménagement des quais et bras de la Loire comblée.

Préalablement à l'étude du plan d'aménagement, une grande opération (aujourd'hui près d'être terminée) avait été amorcée. Les deux bras de la Loire entourant l'île Feydeau ont été comblés et le cours de l'Erdre doit l'être depuis son embouchure jusqu'à la route de Rennes. Nous reparlerons de la partie qui concerne l'Erdre au sujet de l'opération N°2.

Le comblement des bras de la Loire a permis de concevoir le déplacement de la voie ferrée : elle disparaît en sous-sol dans sa plus grande partie, et les passages à niveau sont en tout cas supprimés. L'espace rendu libre sur les quais et tout celui créé par le comblement sert à un élargissement considérable des quais et à la création de vastes espaces libres dont une partie est consacrée au passage des automobiles.

Opération N° 2

Boulevard remplaçant l'Erdre comblée

Les communications entre Sud et Nord sont actuellement très précaires. Ce boulevard, large de 40 mètres environ, remplaçant les voies étroites qui bordent à l'heure actuelle les deux rives de l'Erdre, améliorera les relations entre la Loire comblée et la route de Rennes.

Opération N° 3

Du Marchix à la Place Royale et au quai

L'opération N° 2 n'assure les relations entre N.S. qu'entre les parties basses de la Ville. Il faut également relier le centre (Place Royale) et le bord de la Loire comblée avec la route de Vannes, qui entre à Nantes par le quartier élevé du Marchix, lequel est cependant un des plus insalubres de la Ville.

Le tracé (en venant de Vannes) commence à hauteur de la partie N du Cimetière de la Miséricorde, avec 20 M. de largeur puis avec 40 M. de largeur de la place Viarme à la place Bretagne (ces deux places étant réorganisées).

Toute cette partie de l'opération a fait l'objet d'un projet d'exécution, avec création d'immeubles et dispositions financières appropriées, projet actuellement déposé au Ministère de l'Intérieur.

Le projet se continue vers l'Eglise St Nicolas qu'il contourne, sur ses deux façades latérales, et aboutit sur l'ancien quai, à l'emplacement de la Poste.

La Place Royale est ainsi mise largement en communication avec les voies environnantes, les deux pâtés de maisons formant bouchons sur deux angles Est étant supprimés.

Cette opération pourrait être complétée par la démolition des îlots A et B qui ne font qu'accessoirement partie du décor de la Place Royale. Mais si l'avis des commissions compétentes (Monuments historiques et sites) demandaient leur conservation, l'opération serait simplement réalisée par les alignements projetés.

La voie projetée en C sur le même plan aurait l'avantage de permettre une déviation de voitures vers le quai d'Orléans tout en assurant une très jolie vue sur le clocher de Saint-Nicolas depuis la place du Change à l'angle de la rue de la Paix.

Le même plan indique pour la rue Kervégan un nouvel alignement qui, au cas malheureusement à prévoir où les beaux bâtiments qui la bordent devraient être démolis, permettrait la création d'une sorte de place allongée de 40 mètres sur 160 qui aurait du moins l'avantage d'assainir radicalement les immeubles qui sont en bordure des quais et qui auraient ainsi finalement deux façades très bien aérées, ce qui encouragerait peut-être les propriétaires à faire remettre en état les splendides façades qui aujourd'hui menacent ruines.

La réorganisation de l'îlot situé entre la rue d'Orléans et Saint-Nicolas, non seulement serait une œuvre d'assainissement mais par suite de la régularisation des terrains et de ceux qui sont repris sur la voie publique, cette opération serait sans doute relativement aisée à réaliser par les moyens propres de la propriété privée et à assurer une activité importante aux entreprises locales.

Sur ce même plan, j'ai indiqué une voie de 15 mètres environ qui est une sorte de prolongement de la rue Contrescarpe, jusqu'à la Place du Commerce. De ce point, elle permettrait de remonter vers la Place du Bon Pasteur ou d'en descendre sans avoir à traverser la Place Royale. Je crois que ce serait une très grosse amélioration en même temps que l'assainissement d'un coin défectueux.

Opération N° 4

De la Place de la Duchesse-Anne à Sèvre

Cette opération est, en fait, déjà réalisée par l'avenue Carnot jusqu'au bras de la Madeleine. La création d'un pont sur ce bras, puis après avoir traversé l'île de Pirmil, un autre pont sur le bras de Pirmil, mènent à la rive gauche de la Loire. L'opération continue jusqu'aux Herses sur la route Nationale N° 145 bis, qui va sur Bressuire. Actuellement tous les véhicules arrivant du Sud de la Loire la franchissent sur le seul pont de Pirmil pour aboutir vers Nantes par une voie étroite.

L'opération 4 remédiera à cet inconvénient, mettra en valeur l'île de Pirmil, et la partie de la Commune qui se trouve au Sud de la Loire.

Opération N° 5

Jonction Pont de Pirmil Hôtel Dieu

Les véhicules qui arrivent du Sud après avoir traversé le pont de Pirmil se trouvent, pour aller à Nantes, en face d'une fourche: à gauche le Boulevard Victor Hugo, de largeur médiocre pour ceux qui veulent aller sur l'Ouest de la Ville, à droite la voie très étroite et incurvée qui mène, plus ou moins directement vers le Pont de la Madeleine, et qui se nomme rue de Vertais.

Une voie de 20 mètres (d'ailleurs déjà amorcée) est prévue du Pont de Pirmil au Pont de la Madeleine. Entre le Pont de la Madeleine et l'Hôtel Dieu, un élargissement de la chaussée de la Madeleine compléterait cette artère.

Opération N° 6

Les terrains du quai sur la rive droite de la Loire, au Sud de la Gare d'Orléans, quoique très proches du centre, n'ont pu, jusqu'ici être utilisés faute d'accès.

Les opérations N° 6 (quai le long du fleuve, voie d'accès le long du chemin de fer de l'Etat) résolvent la question.

A plus longue échéance on peut estimer que le pont du chemin de fer de l'Etat serait doublé par un pont route.

Opération N° 7**De la Gare au Plessis Tison**

Les voitures qui arrivent de Paris par la route Nationale 23 s'engagent dans des voies qui vont se rétrécissant jusqu'à la Cathédrale. On ne peut guère songer à les élargir, et modestement que par voie d'alignement.

A partir du Plessis Tison on a donc tracé une voie d'une réalisation relativement aisée, qui emprunte diverses voies existantes, passe à l'Est du Parc d'Artillerie, et, traversant des terrains libres, aboutit sur le boulevard Sébastopol, près de la Gare.

Cette déviation est d'une utilité incontestable.

Opération N° 8

L'élargissement des quais signalé dans l'opération N° 1, jusqu'ici la seule liaison Est Ouest à grand débit de la Ville, et au niveau de ces quais, car il n'en existe que de très précaires par des voies étroites et tortueuses au niveau supérieur qui est celui de la partie la plus dense de la Ville.

La création d'une artère réunissant la route de Rennes, à la hauteur de la Cathédrale, à l'extrémité Sud Est du boulevard Delorme, assurerait cette liaison. C'est une opération capitale pour la circulation, pour la modernisation de la Ville, et pour l'aération du Centre des Affaires.

De la route de Rennes (Rue de Strasbourg à l'angle de la rue de Verdun) le tracé passe à travers un îlot de maisons, se poursuit le long et derrière des bâtiments d'école municipaux, et, après avoir encore traversé deux îlots, aboutit sur la place de l'Ecluse.

A cet endroit, la voie traverse le boulevard créé sur l'Erdre, emprunte la rue de Feltre et se prolonge jusqu'au boulevard Delorme, par la rue du Calvaire, portée à 20 mètres.

L'opération pourra se compléter par le prolongement du boulevard Delorme par une voie importante, rejoignant le Parc de Procé et la Vallée de la Chézine, mettant enfin ces beaux espaces libres en rapport direct avec le Centre.

Opération N° 9

L'ensemble de ces opérations doit mettre en relation l'extrémité Ouest du quai de la Fosse avec la région de St Herblain, liaison actuellement inexistante.

Il est sage de faire figurer ces tracés sur le plan, alors que l'état foncier de cette région permet encore de l'envisager raisonnablement.

Opérations N° 10 et N° 11

A partir de la carrière de Miséry, diminuée maintenant par les jardins créés par la Ville de Nantes, les quais cessent -en tant que voie publique- et les usines se pressent le long du Fleuve avec leurs quais d'embarquement, et la circulation vers l'Ouest en direction de l'Océan est interrompue.

Les opérations N° 10 et N° 11 remédient à cette situation, soulagent le chemin de grande communication N° 107 et le raccordent à la voie nouvelle (Op. 11) qui va du bois Hardy aux Jardins de Miséry.

A l'extrémité de la Commune, à la Roche-Maurice, une amélioration du franchissement de la voie ferrée est indispensable ainsi que la rectification de toute l'urbanisation de ce nœud important, opération qui ne pourra se faire qu'avec une entente spéciale avec la Commune de St Herblain.

Opération N° 12

Cette opération, de moins grande importance que l'opération N° 7, vient à son tour décharger la route nationale et mène les voitures à l'extrémité du Cours St Pierre.

C**Amélioration de l'Etat Sanitaire des Habitations.**

Nous avons analysé les principales opérations qui doivent remédier aux difficultés de la circulation et assurer la mise en valeur des terrains proches du Centre, qui ne lui étaient pas reliés.

Ces travaux de voirie influenceront certainement d'une façon utile sur l'état sanitaire, en connexion avec les travaux d'adduction d'eau, d'évacuation des matières usées, et les développements des services sanitaires décrits dans d'autres chapitres.

Mais il est une réglementation dont l'influence sur la santé publique peut être bienfaisante ou néfaste, suivant la manière dont elle est édictée : Nous voulons parler des règlements de construction. Ces règlements fixent pour chaque zone la hauteur des bâtiments et la surface des cours.

A Nantes, actuellement, les bâtiments sont très hauts (alors qu'il n'existe presque pas de rues excédant 8 mètres) et les cours inexistantes.

Du reste, la notion de cour tend de plus en plus à être remplacée par celle de la proportion de terrain bâti. Il était en effet illogique qu'un terrain de 100 mètres fût astreint à une cour de 30 mètres par exemple, alors que l'on n'en demandait pas plus sur un terrain de 1000 mètres.

La proportion généralement admise dans la plupart des pays, pour les zones les plus denses est de $1/3$ et de $1/4$ pour les terrains d'angle. Ainsi pour un terrain de 1.000 mètres, 333 m. d'espaces libres seront exigés, mais avec certaines atténuations, cette surface pouvant recevoir des bâtiments d'un rez-de-chaussée ne dépassent pas 5 mètres toute toiture comprise.

Le règlement, réduit à ses dispositions essentielles, donne ce qui suit pour les différentes zones :

Zone dense

La hauteur égale la largeur de la rue plus 3 mètres, avec maximum de 20 mètres.

Proportion de terrain bâti $2/3$ et $3/4$ pour les terrains d'angle. De plus des avantages notables sont accordés aux propriétaires d'un même îlot qui ont constitué un espace libre commun égal à $1/4$ de l'îlot. Ces îlots sont dénommés îlots organisés.

Zones moyennes

La hauteur égale la largeur de la rue, maximum de la verticale : 15 mètres.

Proportion de terrain bâti : $1/2$.

Mitoyens limités à 19 mètres.

Zone d'extension

Les bâtiments doivent être isolés des limites de la parcelle de 2 mètres au moins sauf sur rue, lorsqu'il n'y a pas de zones non aedificandi prévues.

Plusieurs propriétaires peuvent s'entendre pour joindre leurs maisons, mais la surface totale non bâtie doit être respectée et l'écartement des limites augmenté de 2 mètres par propriété en plus de la première.

Hauteur de la verticale 9 mètres, proportion de terrain bâti 40% si on prend la verticale de 9m. 33% si on prend la verticale de 12m.

Zone industrielle

La hauteur maximum de verticale égale 30 mètres; pour les usines, mais les maisons d'habitation, indispensables pour le gardiennage ou l'exploitation, suivront les prescriptions de la zone moyenne.

Zone rurale.

Hauteur maxima, tout compris 12 mètres. Terrain bâti $1/20$ de la parcelle (soit 5%)

Obligation de réaliser sur place la destruction des déchets de toute nature ou de les neutraliser suivant les prescriptions du Bureau d'Hygiène.

Interdiction de clore par des murs.

Ces prescriptions sont indispensables pour assurer aux constructions nouvelles une valeur hygiénique en rapport avec les progrès de la science. On ne peut faire moins si l'on veut lutter efficacement contre la tuberculose, la dénatalité, les maladies de la vue, et les déchéances morales qui résultent du logis triste et sans horizon, même lorsqu'il est bien aménagé.

Nous avons montré que la place ne manque pas dans la Commune, il n'y a donc aucune raison pour que cet effort ne soit pas fait.

Nous verrons par ailleurs, dans l'étude du Docteur directeur du Bureau d'Hygiène, les dispositions propres à influencer sur la santé publique, et qui sont particulièrement du domaine du Médecin Hygiéniste, aidé par les œuvres sociales.

Mais nous allons trouver, d'autre part, dans le chapitre suivant, un élément qui joue encore un rôle considérable dans l'état sanitaire de la population : les espaces libres.

D

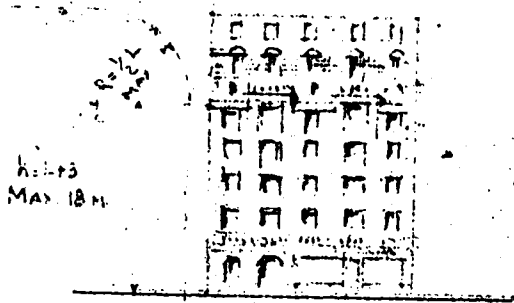
Les vallées de l'Erdre, du Cens, de la Chézine et de la Sèvre.
Les Parcs et Jardins.

La Ville de Nantes jouit d'un avantage topographique remarquable : elle est au point de réunion de vallées verdoyantes et d'importances diverses : par ordre de décroissance ce sont, la Vallée de la Loire, celle de l'Erdre (avec celle de son affluent le Cens) la Vallée de la Sèvre, enfin celle de la Chézine.

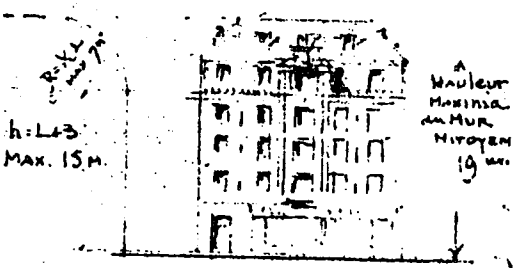
REPRESENTATION SCHEMATIQUE DE POSSIBILITE REGLEMENTAIRE DE CONSTRUCTION DANS LES DIFFERENTES ZONES.

172

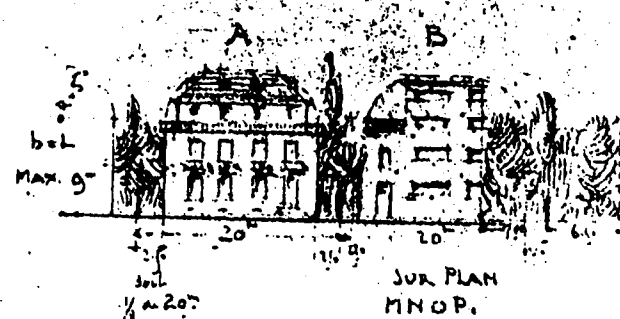
ZONE DENSE



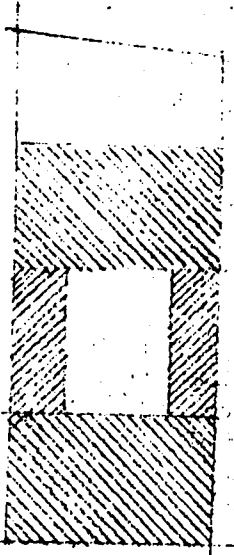
ZONE MOYENNE



ZONE D'EXTENSION



ZONE RURALE

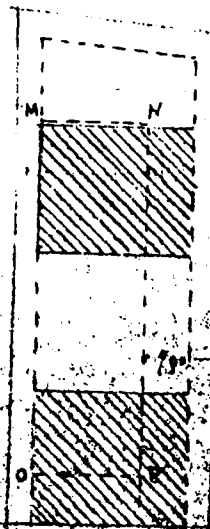


Projet des pièces habitables
= $\frac{1}{2}$ hauteur verticale.

SURFACE BATIE 66%
(75% dans le cas d'angle)



SURFACE BATIE 50%



Projet des pièces
habitable = hauteur verticale.

SURFACE BATIE 40%

Les constructions sont alignées
et à une distance des limites
de la parcelle = à $\frac{1}{2}$ M de largeur
minimum 2 m.



SURFACE BATIE 5%
Constructions isolées

Le lot plus comme exemple minimum a 20' de large et une superficie de 900 m²

Si des précautions étaient prises, on pourrait réaliser un plan général idéal : celui d'une Ville dans laquelle pénétrerait la campagne par les vallées, s'enfonçant comme des coins disposés en étoile et convergeant tous vers le centre.

On peut encore, dans une large mesure accentuer cette disposition. Non seulement la partie de ces vallées traversant la zone d'extension a été maintenue dans la zone rurale, mais encore dans la zone moyenne ces vallées sont encore soumises à des servitudes spéciales qui en maintiendront le caractère. Pour la vallée de la Sèvre, des dispositions analogues devraient être prises par les communes de Rezé, faubourg de Pont-Rousseau qui en occupe la rive gauche.

En ce qui concerne les Parcs et espaces libres, la Commune de Nantes en possède actuellement 135 Ha ce qui fait 7m5 par habitant de la population actuelle.

Si nous comparons d'autre part cette surface avec la population future que nous avons estimée à 300.000 habitants, la surface par habitant serait réduite à 4 m 5.

Les limites de l'agglomération à laquelle nous proposons de borner l'aménagement renferment un territoire de 1950 ha.

Comme on admet généralement que les espaces libres publics doivent être égaux à 1/10 du territoire, c'est donc 195 ha qui seraient nécessaires à l'intérieur des 1950 ha de l'agglomération.

De plus, on admet que les parcs et jardins doivent être répartis de telle sorte qu'une mère de famille, à une distance de 500 mètres au maximum, trouve un espace libre public, et distinct des voies publiques, pour faire prendre l'air à ses enfants.

Avec les parcs de Procé, du Grand Blottereau, le jardin des Plantes, la Gaudinière (dont on peut escompter l'acquisition proche) les jardins du château, le boulevard de la République, les différents squares de la Ville, et les jardins à créer sur la Loire comblée, un bel ensemble de promenades sera constitué formant 200 hectares.

Mais au point de vue de la répartition, il reste des «trous» qui devront être comblés lorsque des acquisitions pourront être faites.

Les emplacements n'ont donc pu être indiqués sur le plan que par des cercles en pointillé pour matérialiser les hypothèses : Ces parcs de 4 ou 5 hectares au moins devront se trouver à peu près dans les zones ci-après :

- 1)- La Boucardière vers Chantenay.
- 2)- La Renardière près la Ville en Bois.
- 3)- Dans les environs de la Chapelle St Pasquier.
- 4)- Vers St Donatien
- 5)- Vers le boulevard des Poilus.
- 6)- Vers la Prairie d'Amont dans l'Ile.
- 7)- Dans le faubourg St Jacques, sur la rive gauche.

De la sorte, si une quarantaine d'hectares d'espaces libres étaient constitués, on disposerait au total de 240 Ha, soit 13 m² 5 par habitant de la population actuelle, ou de 8 m² par habitant de la population future de 300.000 habitants et une proportion de 12% d'espaces libres par rapport à la surface de l'agglomération.

E

Nous n'entrerons pas ici dans le détail des monuments anciens de Nantes. Ils sont en bonne partie protégés par le classement. Cependant les ensembles architecturaux, tels que les belles places du 18ème siècle sont peu à peu dénaturés par les occupants sous la pression du commerce et surtout de la publicité. Dans l'énoncé des servitudes à établir en vertu de la loi du 14 mars 19 - 19 juillet 24 des dispositions sont prévues pour remédier à cet état de choses.

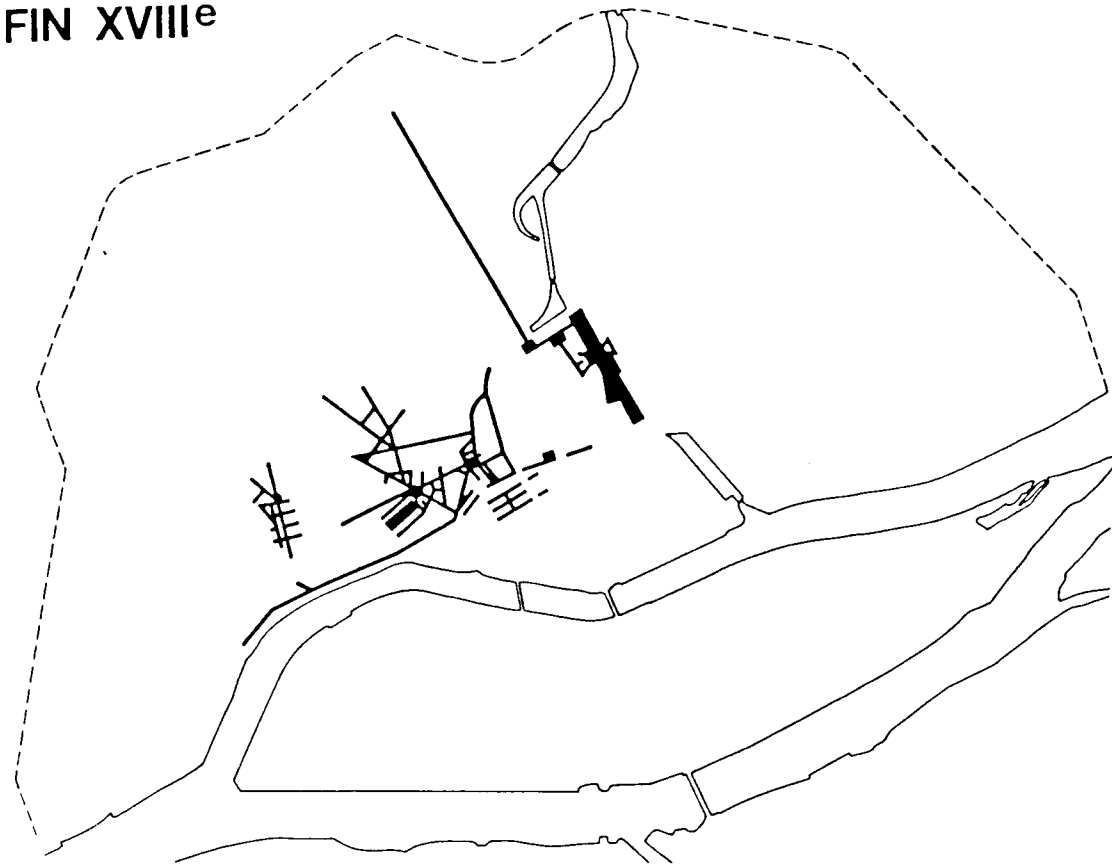
Des servitudes d'aspect sont également prévues en certains point des quais, par exemple pour permettre quelques échappées sur la Loire-Maritime. Les ports modernes comportent en effet pour leur équipement, des hangars qui les isolent complètement des voies de circulation, ce qui a pour résultat un caractère de tristesse déplorable. Quelques coupures sont donc indispensables.

De plus, la création d'un «Port des Yachts» répondrait à une nécessité, et placé quai de la Fosse près des promenades contribuerait à l'embellissement de la Ville.

Dans une section spéciale de ce mémoire est traitée la question de l'assainissement, en ce qui concerne les égoûts, l'adduction des eaux, les ordures ménagères.

NANTES, L'URBANISME PROGRAMMÉ.

FIN XVIII^e



1840



1914



1935



comblement

0 2 km