

# MEAUX

Le faubourg Saint-Nicolas



la Région

 **île de France**

Le faubourg Saint-Nicolas s'étend à l'est de la ville, le long de la grande artère éponyme, que l'on appelait anciennement la « route d'Allemagne ». Il est circonscrit par les avenues du Maréchal Foch, du Maréchal Joffre, de la République, du président Salvador Allende, et par les rue des Béguines et des Cordeliers. Il s'est constitué au pied du promontoire abritant la cathédrale et la ville ancienne, le long de la rue du Faubourg Saint-Nicolas qui regroupe les édifices les plus importants du quartier : l'ancien Hôpital général, l'église Saint-Nicolas, le temple protestant. Il était séparé du quartier de la cathédrale par le Brasset, petit bras de la Marne, aujourd'hui souterrain; son centre était le prieuré Sainte-Céline, actuellement disparu.

Ce secteur de la ville a fait l'objet d'une enquête de terrain menée de septembre à novembre 2008 par Virginie Malherbe et Judith Förstel. Cette enquête a principalement porté sur l'axe principal du quartier : la rue du Faubourg-Saint-Nicolas. Elle s'est également étendue aux rues adjacentes vers le nord. Elle sera complétée en 2009 par l'examen de la partie sud de la zone. Ce travail sur le terrain s'est accompagné d'un dépouillement de la bibliographie existante, telle que le Dictionnaire historique des rues de Meaux, et des sources d'archives conservées aux Archives municipales de Meaux et aux Archives départementales de Seine-et-Marne.



1,2,3



fig. 1,2,3  
gkffgliodh pofs doi  
fb gdtsh jbv eicihq

fig. 4  
gkffgliodh pofsdoisd-  
gv s<df dsf <sd sd<  
s<fdgfdsg

fig. 5  
gkffgliodh pofs-  
doi dsfd<s s s<d  
<sdg<dsg

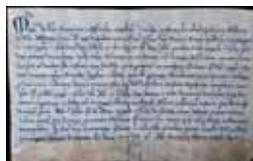
4

## L'histoire du quartier

L'occupation du site est ancienne. La rue du Faubourg-Saint-Nicolas n'est autre que le decumanus maximus qui traversait la ville antique d'est en ouest. Au Ve siècle, on y enterra sainte Céline, une amie de sainte Geneviève ; sur son tombeau, placé extra muros dans la tradition antique, s'éleva une église qui devait perdurer jusqu'à la Révolution. Le faubourg accueillit en outre au XIIIe siècle un autre établissement religieux, celui des Franciscains ou Cordeliers ; leur arrivée à Meaux s'inscrit dans le cadre de l'essor des communautés de moines mendiants dans toutes les villes d'Europe. Au XVIIe siècle, deux nouveaux établissements s'installèrent au faubourg Saint-Nicolas : le prieuré de Noëfort et l'Hôpital général, fondé en 1667 pour y interner les pauvres et les vagabonds – en application du « grand renfermement » décidé par l'ordonnance royale de 1662.

Cette forte présence religieuse se retrouve dans l'ensemble du terroir. Une grande partie des terres de ce quartier appartenait en effet à des établissements

ecclésiastiques, tels que le grand hôtel-Dieu de Meaux. Aussi disposons-nous aujourd'hui pour le faubourg Saint-Nicolas d'une importante masse d'archives, car celles-ci sont toujours mieux conservées par les institutions religieuses que par les laïcs. On peut ainsi remonter jusqu'au début du XIIIe siècle, le plus ancien document retrouvé jusqu'ici datant de 1215 (il s'agit d'une donation de terre ; l'acte, sur parchemin, est conservé aux Archives départementales de Seine-et-Marne). L'étude de ces archives, encore en cours, permet de constater que le faubourg conserve une vocation très rurale jusqu'à la fin de l'Ancien Régime. On y trouve surtout des champs, des jardins et des vignes. Les plans levés au XVIIIe siècle confirment d'ailleurs le témoignage des textes. Les documents d'archives



montrent que les activités viticoles et maraîchères existaient dès le Moyen Age. Plusieurs vignes sont mentionnées dans des chartes, par exemple en 1238, 1266, 1304, etc. On y rencontre également de nombreux « courtils » ou jardins. Enfin, les sources signalent l'existence de quelques grandes fermes comme celle du chemin de la Justice (aujourd'hui rue Jean-Jaurès), attestée dès le Moyen Age. Au XVIIIe siècle, cette ferme exploitait de très nombreuses pièces de terre réparties dans tout le terroir meldois; on y pratiquait essentiellement la culture céréalière, complétée par un peu d'élevage puisque la ferme disposait d'« étables, bergeries, toits à porcs » et de quelques prés.

Les archives ont aussi révélé que le faubourg s'était nettement urbanisé au début du XVIe siècle. Plusieurs parcelles auparavant utilisées comme jardins reçurent alors des maisons. Trois d'entre elles furent édifiées par le curé de Sainte-Céline, qui fit véritablement œuvre de promoteur immobilier dans sa paroisse !

5



fig.6

gkffgliodh pofs doi  
fb gdtehs jbv eicihq

fig. 7

gkffgliodh pofsdoisd-  
gv s<df dsf <sd sd<  
s<fdgfdsg

fig. 8

gkffgliodh pofsdoi  
dsfd<s s s<d

fig. 9

gkffgliodh pofsdoi  
dsfd<s s s<d



6,7

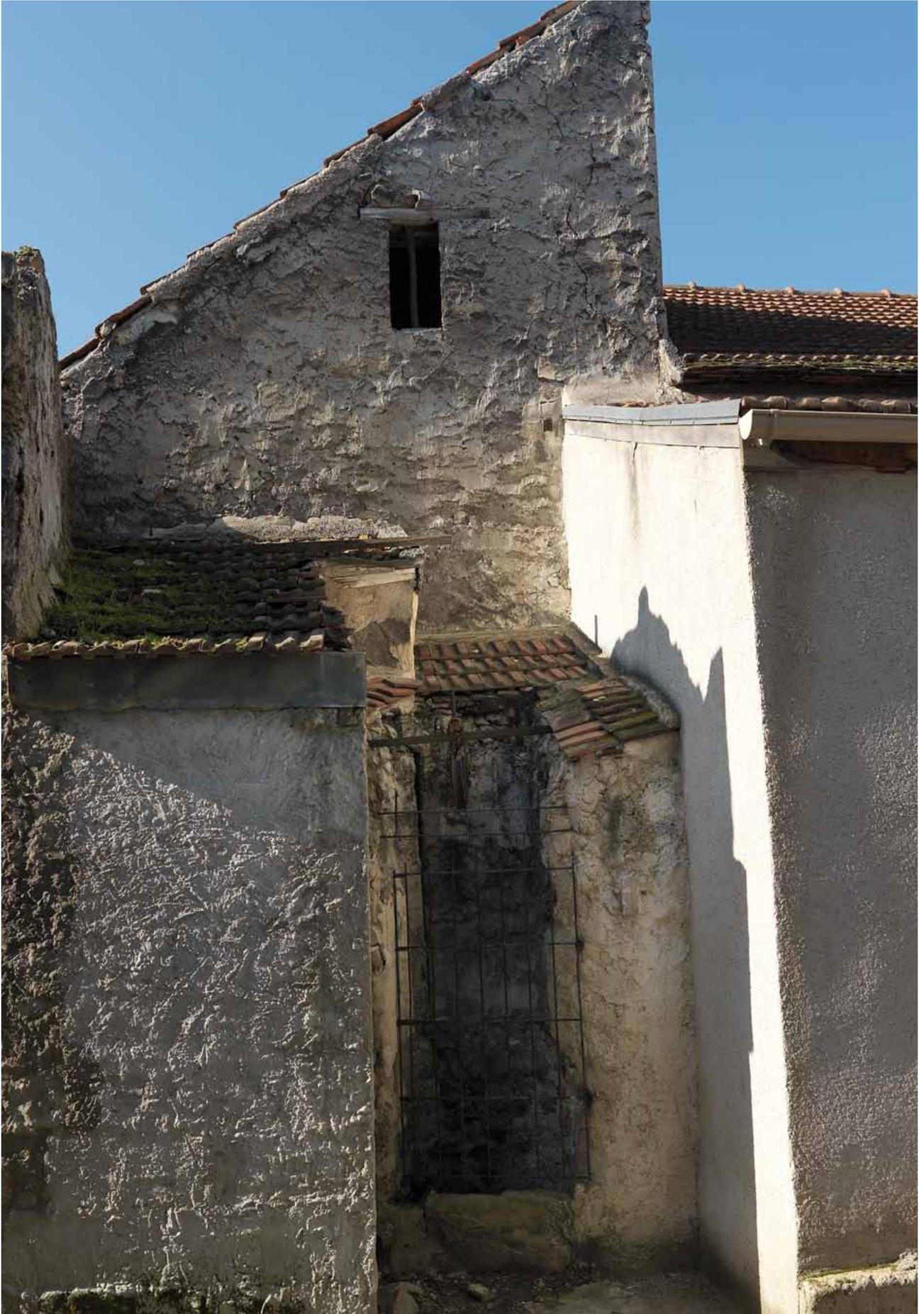


8

Le faubourg Saint-Nicolas s'affirme ainsi comme une extension de la ville intra muros. Fig 4 : Photo : gravure du XVIIe siècle 80770012Z Mais sa position hors les murs en fait un quartier menacé : la plupart des maisons furent par exemple incendiées pendant les guerres de religion, à la fin du XVIe siècle. Néanmoins, elles furent rapidement reconstruites. Si l'on se reporte aux plans anciens tels que celui de Monvoisin, le bâti est bien présent le long des rues et plus particulièrement de l'axe principal du quartier. Le report des plans cadastraux de 1814 et de 1850 sur le plan actuel, effectué par notre cartographe Diane Bétored, montre lui aussi que le quartier était habité jusqu'au niveau des actuelles avenues Joffre et Foch. Il révèle également que

la trame parcellaire du quartier a fort peu changé. De même, la disposition du bâti est étonnamment proche de son état du début du XIXe siècle. Les maisons sont construites en front de rue ou réparties autour de cours communes, toutes déjà présentes sur le plan cadastral napoléonien. Les cœurs d'îlot, très vastes, sont encore occupés par des jardins desservis par des sentes privées. Fig 5 : Carte de Diane : report du cadastre de 1850  
Contrairement à ce que l'on pourrait croire, la trame urbaine se révèle donc plus pérenne que les grands monuments, soumis à d'importantes modifications aux XIXe et XXe siècles. L'ancienne église paroissiale est en effet déplacée sur le site du couvent des Cordeliers, et l'église primitive

disparaît du tissu urbain dès le XIXe siècle. Non loin de son emplacement est alors construit le temple protestant (1847). Quant au prieuré de Noëfort, il est converti en bâtiment militaire ; c'est aujourd'hui notre moderne gendarmerie, qui ne présente plus aucun vestige ancien. Les seuls monuments antérieurs au XIXe siècle toujours présents dans le faubourg Saint-Nicolas sont donc l'actuelle église paroissiale (ancien couvent des Cordeliers) et la maison des Augustines (ancien Hôpital général).



## Un faubourg entre ville et campagne

Comme nous venons de le voir, l'organisation du faubourg Saint-Nicolas a peu varié depuis le début du XIXe siècle et présente encore un caractère bien spécifique, mêlant des aspects ruraux et urbains. L'enquête menée sur le terrain en 2008 a permis de dégager, pour cette zone de la ville, diverses lignes de force concernant la trame urbaine et l'habitat.

Pour étudier ce dernier, nous avons rédigé 52 fiches décrivant la façade et l'implantation des maisons et immeubles du quartier, accompagnées de photographies. Toutes les façades antérieures au milieu du XXe siècle ont ainsi fait l'objet d'une fiche, sauf lorsqu'elles ont fait l'objet de remaniements brouillant leur lecture. Ces transformations sont malheureusement assez importantes

dans le secteur choisi, ce qui nous a conduit à une assez grande sélectivité. Des maisons manifestement anciennes mais très modifiées n'ont pas été prises en compte. Le corpus statistique doit donc être interprété avec prudence, mais il reflète malgré tout les caractères distinctifs de l'habitat du faubourg Saint-Nicolas.

Le faubourg s'affirme comme une continuité de l'espace intra muros ancien par son front de rue continu. Sur les 52 édifices repérés lors de l'enquête, il ne s'est trouvé aucune maison isolée et seuls deux cas de façade en retrait de la rue ont été recensés. Il faut d'ailleurs noter que le petit jardin qui s'étend aujourd'hui devant la maison au n° 164 de la rue du Faubourg Saint-Nicolas est de création récente, puisqu'il n'existait

pas au moment de la campagne photographique du pré-inventaire en 1982.

Plutôt que d'un exemple de « façade en retrait », il s'agirait plutôt d'une modification d'alignement qui a aussi touché la maison voisine (non incluse dans le corpus car très remaniée). Pour conclure, le paysage qu'offre le faubourg Saint-Nicolas est très nettement celui d'un front de rue habité : autrement dit, une disposition typique de l'urbain. A cet égard, le faubourg Saint-Nicolas se distingue foncièrement d'un secteur voisin : celui du quartier de Chaage, entre le boulevard Jean-Rose et la voie ferrée, où la part des maisons construites en retrait de la rue est beaucoup plus importante.



fig. 10  
gkffgliodh pofs doi  
fb gdtsh jbv eicihq

fig. 11  
gkffgliodh pofsdoisd-  
gv s<df dsf <sd sd<  
s<fdgfdsg

fig. 12  
gkffgliodh pofsdoi  
dsfd<s s <d



11

Si le faubourg continue la ville, il s'en différencie cependant par le gabarit plus réduit des habitations. Celles-ci comptent rarement plus de deux étages. Il s'agit d'habitations relativement étroites, ne comptant généralement pas plus de trois travées (une travée = un alignement vertical de baies). Certaines maisons présentent même un module extrêmement réduit, avec une seule fenêtre à chaque niveau (rez-de-chaussée et étage).

Par ailleurs, le faubourg Saint-Nicolas présente un certain nombre de caractères plus ruraux qu'urbains. Le plus évident est bien sûr la persistance de nombreux jardins en cœur d'îlot, parcourus par des sentes privées. C'est là l'un des traits les plus intéressants du quartier - et qui lui confère un charme certain. Ces jardins, de même que les maisons en front de rue, ont conservé le découpage parcellaire en lanières caractéristique des activités maraîchères.



12

Un autre lien avec l'habitat des bourgs, est la disposition en cours communes qui constitue une autre des spécificités de la zone étudiée. L'étude des archives permet de voir que ces cours communes étaient déjà présentes au début du XIXe siècle ; elles abritaient alors des activités artisanales, comme la cour de la brasserie Santerre, ou agricoles. Les maisons qui les bordent ont souvent été reconstruites, mais le parcellaire est demeuré inchangé et ces cours sont restées, pour la plupart, dans le domaine privé. Elles constituent souvent le départ de sentes desservant les jardins à l'arrière des habitations. Pas moins de 27 cours communes ont ainsi été cartographiées dans la zone étudiée. Certaines abritent encore des puits communs, comme au 103-115 rue du



13



14

### Faubourg Saint-Nicolas.

Un dernier trait rattache le faubourg au paysage rural, mais il est en cours de disparition : c'est la présence de bâtiments liés à des usages agricoles. Le faubourg comptait en effet plusieurs fermes, telles que celle au 145-147 de la rue du Faubourg Saint-Nicolas. Elle a aujourd'hui été transformée en habitations. Il subsiste encore quelques traces de ce passé rural dans le bâti actuel. Voici par exemple la grange du 143, rue du Faubourg Saint-Nicolas ; ou les auges encore visibles rue Jean-Jaurès ou rue Croix-Saint-Loup ; ou encore, certaines maisons (par exemple rue Croix-Saint-Loup, ou dans la cour commune en U au 103-115 rue du Faubourg Saint-Nicolas) avec un rez-de-chaussée surélevé au-dessus d'une entrée de cave : probablement d'anciennes maisons de vigneron. Ces vestiges d'activité agricoles aujourd'hui bien oubliées paraissent très menacés.



15



fig.13  
gkffgliodh pofs doi  
fb gdtehs jbv eicihq

fig. 14  
gkffgliodh pofsdoisd-  
gv s<df dsf <sd sd<  
s<fdgfdsg

fig. 15  
gkffgliodh pofsdoi  
dsfd<ss s s<d

fig. 16  
gkffgliodh pofsdoi  
dsfd<ss s s<d

fig. 17  
gkffgliodh pofsdoi  
dsfd<ss s s<d



16,17

Le faubourg Saint-Nicolas présente donc un double visage, mi-urbain mi-rural, dont les origines remontent à plus de deux siècles. Certes, la plupart des habitations anciennes ont fait l'objet de transformations et l'ensemble n'est pas forcément très alléchant pour le visiteur de passage, confronté à des rez-de-chaussées modernes, à des façades parfois mal entretenues ou au contraire, complètement refaites. De par sa nature, un habitat de faubourg est toujours plus modeste que celui de la ville ancienne et davantage voué aux modifications. Il n'en reste pas moins que le quartier conserve un certain nombre de témoignages très intéressants de son histoire. D'une part, il reste quelques habitations anciennes, telles que la maison à pignon sur rue au n° 53 de la rue du Faubourg Saint-Nicolas. Il peut subsister aussi des éléments intérieurs, comme l'escalier à vis du 12, rue du Faubourg Saint-Nicolas. Il demeure également quelques cours d'auberge, avec leurs anneaux pour attacher les chevaux et leurs bornes charretières, qui rappellent l'activité hôtelière liée à l'ancienne « route d'Allemagne ». Mais surtout, la trame du quartier est restée presque identique à ce qu'elle était au début du XIXe siècle, avec ses jardins, ses sentes, ses cours communes... Ce sont ces particularités qu'il serait désolant de voir disparaître, si l'habitat venait à se densifier dans cette zone jusqu'ici relativement épargnée par les grandes opérations de lotissement contemporaines.



A la région Île-de-France, le service de l'Inventaire général du patrimoine culturel étudie les monuments, les paysages, les villes, le territoire d'Île-de-France.

Il travaille actuellement sur la ville de Meaux, dans le cadre d'une convention de partenariat signée le 14 avril 2008 entre la Région Île-de-France, le Département de Seine-et-Marne et la Ville de Meaux, pour une durée de 5 ans.

Chaque quartier de la ville fera l'objet d'une enquête. Les résultats en seront résumés par une brève présentation, mise en ligne sur le site du Conseil régional d'Île-de-France.

Textes : Judith Förstel et Virginie Malherbe  
Photographies : Stéphane Asseline et Judith Förstel  
Cartographie : Diane Bétored

Sous la direction d'Arlette Auduc, chef du service de l'Inventaire du patrimoine culturel d'Île-de-France.



**Conseil régional d'Île-de-France**

Unité société  
115, rue du bac - 75007 Paris  
Tél. : 01 53 85 53 85 / [www.iledefrance.fr](http://www.iledefrance.fr)