



Synthèse patrimoniale

Sainte-Croix :
1793-1980

Sommaire

Introduction	p.4
Sainte-Croix avant la Révolution.....	p. 12
L'indépendance de la commune	p. 23
De la commune au quartier de ville	p.34
Entre industrialisation et étalement urbain	p. 49
Reconstruction et modernité.....	p. 57
Analyse du repérage.....	p. 63
ANNEXES.....	p. 75

Dans le cadre de l'étude des faubourgs manceaux et de leur extension aux XIX^e et XX^e siècles, le quartier de Sainte-Croix a fait l'objet d'un inventaire patrimonial d'octobre 2020 à décembre 2021.

L'étude a été réalisée par **Marie Ferey**, chercheuse à l'Inventaire du patrimoine, Région des Pays de la Loire.

L'ensemble des photographies ont été prises par **Yves Guillotin**, **Bruno Rousseau**, **Pierre-Bernard Fourny**, **Thierry Seldubuisson** et **Paul Hamelin** photographes, Région Pays de la Loire.

Les cartes thématiques ont été réalisées par **Théo Ben Makhad**, cartographe-topographe, Région des Pays de la Loire.

Le volet valorisation de l'étude sera encadré par **Enora Rousset**, chargée de développement-valorisation, Région des Pays de la Loire.



Quelles définitions pour ces quartiers ?

Depuis quelques années, l'étude de la fabrique urbaine connaît un renouveau. Les thèses universitaires portant sur les quartiers parisiens annexés par Haussmann ou sur les quartiers londoniens et madrilènes, ont permis un dépouillement systématique des archives, notamment notariales et donc ont apporté un nouveau regard sur la constitution de ces quartiers faubouriers.

Les conclusions de ces thèses, qui montrent un mouvement urbain similaire, ont éclairé l'étude des quartiers du Mans. Guidant en partie la recherche, elles ont permis de constater une similarité nette entre tous ces espaces, qui ont au départ comme seul dénominateur commun la proximité d'avec une ville et donc leur position en dehors de l'octroi.

Ainsi, comme Alexandre Frondizi dénomme la Goutte-d'Or dans sa thèse sur ce quartier parisien, le choix du terme **quartier outre-octroi** a été privilégié pour les quartiers manceaux et entre autre pour Saint-Pavin-des-Champs.

En effet, cette position en dehors de l'octroi jusqu'à l'annexion en 1855 et les privilèges sur les taxes, qui se perpétuent bien après l'annexion, conditionne l'histoire du territoire.

Certes, l'arrivée du chemin de fer en 1854, des industries (forge Bollée-Martin en 1846, manufacture des tabacs en 1877, usine Renault en 1920...), et des équipements (caserne Chanzy en 1877, hôpital en 1888) ont une conséquence sur la transformation des faubourgs, entraînant une croissance démographique sans précédent. Cependant, leur rôle est à relativiser tant ces terres vierges de construction ont surtout été le lieu de spéculation non programmée, menée par une multitude d'acteurs privés qui ont véritablement créé la ville.

L'enquête d'inventaire menée à Sainte-Croix en 2020-2021 met en exergue cette histoire commune à l'ensemble des villes européennes et qui témoigne d'un mécanisme de construction territorial commun, et donc, d'une histoire commune.

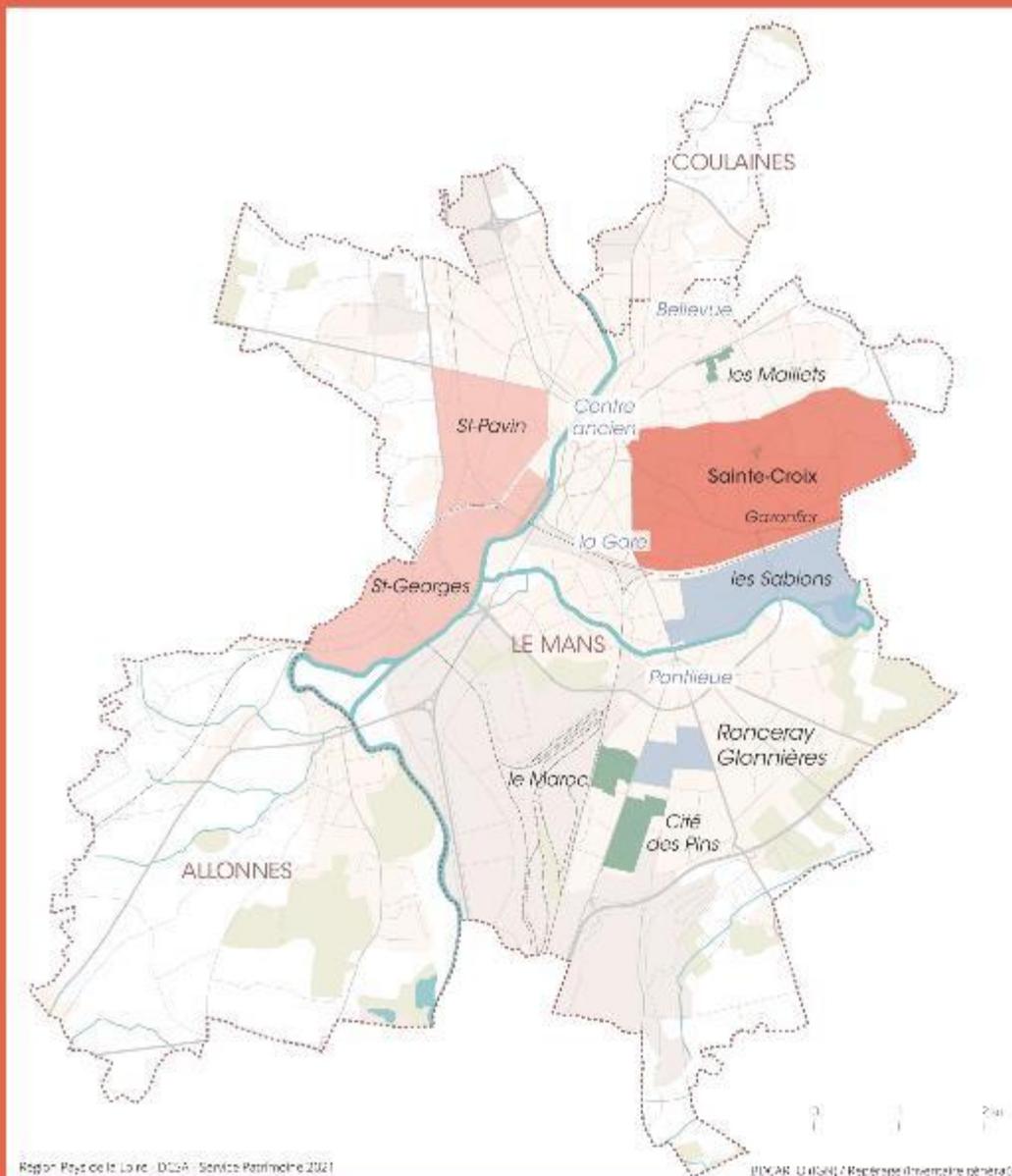
Pour adapter la méthodologie de l'Inventaire général à la densité du quartier, de nombreuses études urbaines menées par les services régionaux de l'inventaire ont servi de cadre (Rennes, Lyon, La Rochelle...). Une aide certaine a été apportée par le service du patrimoine d'Ile-de-France qui explore ce type de territoire avec agilité.

LE MANS (72)

Quartier outre-octroi (ancienne commune) de Sainte-Croix

Quartiers déjà étudiés

-  Quartiers outre-octroi
(anciennes communes)
-  Cités dites ouvrières
-  Grands ensembles



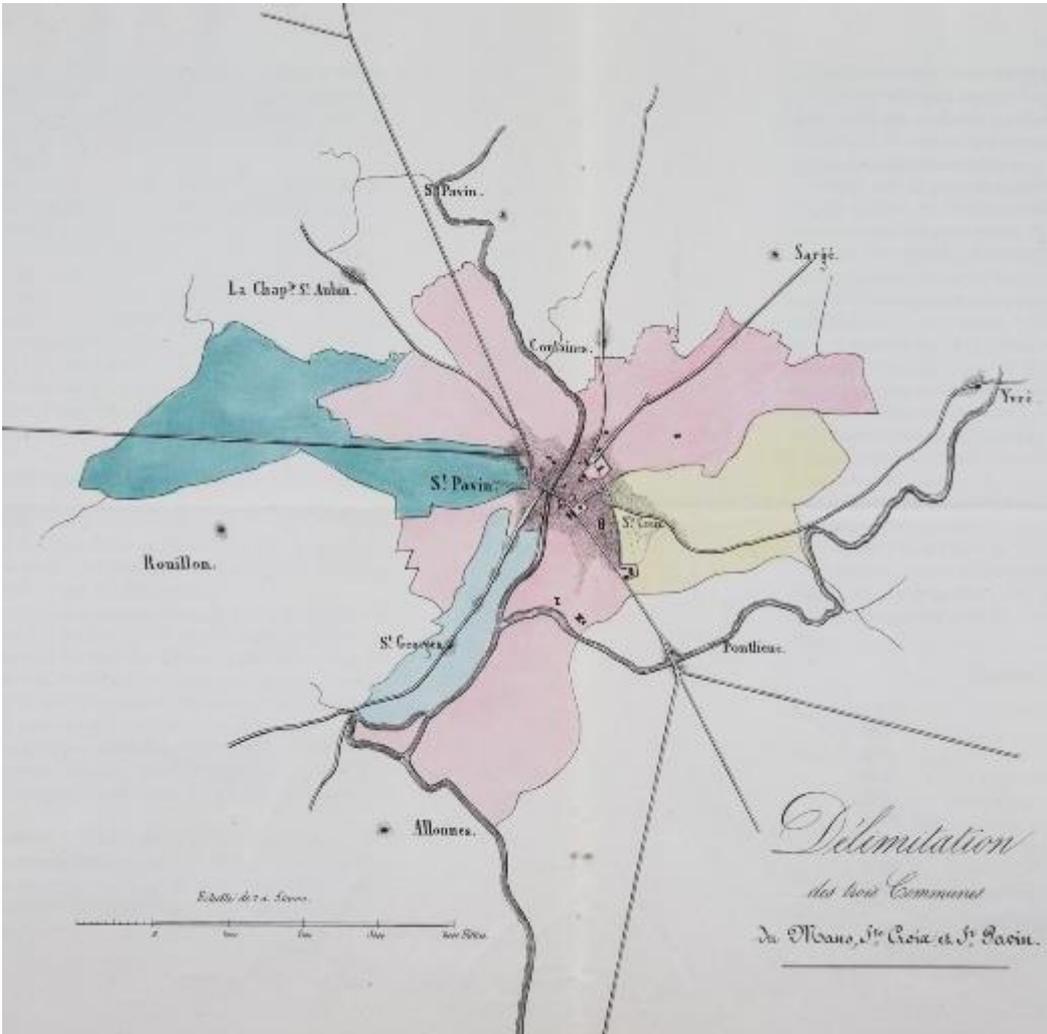
- L'emprise territoriale théorique du quartier de Sainte-Croix

L'ancienne commune de Sainte-Croix, outre-octroi se développait à l'est de la ville du Mans. Comprise entre la partie nord-est de la ville et l'ancienne commune de Pontlieue, Sainte-Croix s'étirait en longueur de part et d'autre d'un ancien chemin devenu route royale au XVIII^e siècle puis avenue, aujourd'hui avenue Bollée.

L'ancienne commune de Sainte-Croix forme une entité territoriale revendiquée au moment de l'annexion et présente dans les textes sous la dénomination de Sancte-Crucis dès 1212. Cette première mention connue à ce jour évoque une vente de quarante quartiers de vigne entre Guillaume Gressun et l'abbaye de la Couture.

Pour l'étude d'inventaire, ce sont bien les frontières de l'ancienne paroisse puis commune annexée en 1855 qui ont été retenues.

Ainsi, les rues des Arênes, Gougard, Chanzy et de la Mission forment frontière à l'ouest, la voie ferrée au sud, la limite du Mans à l'est et la rue Prémartine au nord.



Archives Départementales Sarthe. 1 M 140. Délimitation des quatre communes Le Mans, Saint-Pavin, Sainte-Croix et Saint-Georges en vue de leur fusion, 1850.

© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Pierre-Bernard Fourny

- Un réseau viaire entre vieux chemins et rues nouvelles

L'organisation urbaine du quartier s'assied sur d'anciens chemins évoqué par les historiens et géographes du XIX^e siècle. Le chemin de l'Éventail aménagé entre 1503 et 1507 comme chemin du légat par Philippe de Luxembourg, évêque du Mans, pour rejoindre la demeure d'Yvré en est un des exemples les plus anciens. Ce chemin est figuré sur la carte du diocèse du Mans divisée en six archidiaconés levée en 1772. De même, l'actuelle rue de Chanzy est évoqué au XVII^e siècle comme un chemin reliant les araines et le faubourg d'Anguy.

Dès 1591, sur la *Nova et integra Caeomaniae descriptio vulgo*, Sainte-Croix apparaît comme paroisse. Puis à nouveau en 1706, sur la carte de *L'Evesché du Mans* par Hubert Jaillot, sans que la présence d'un bourg constitué puisse être attesté.

Des plans levés en 1787 dans des parties rurales de la commune de Sainte-Croix témoignent de la présence de chemins plus anciens comme celui de Malpalu ou de Saint-Blaise. De même, la nouvelle route de Paris appelée sur ces plans « Nouveau grand chemin du Mans à Yvré l'Evêque » se substitue au chemin de l'Eventail engendrant un développement de l'agglomération mancelle plus au sud.

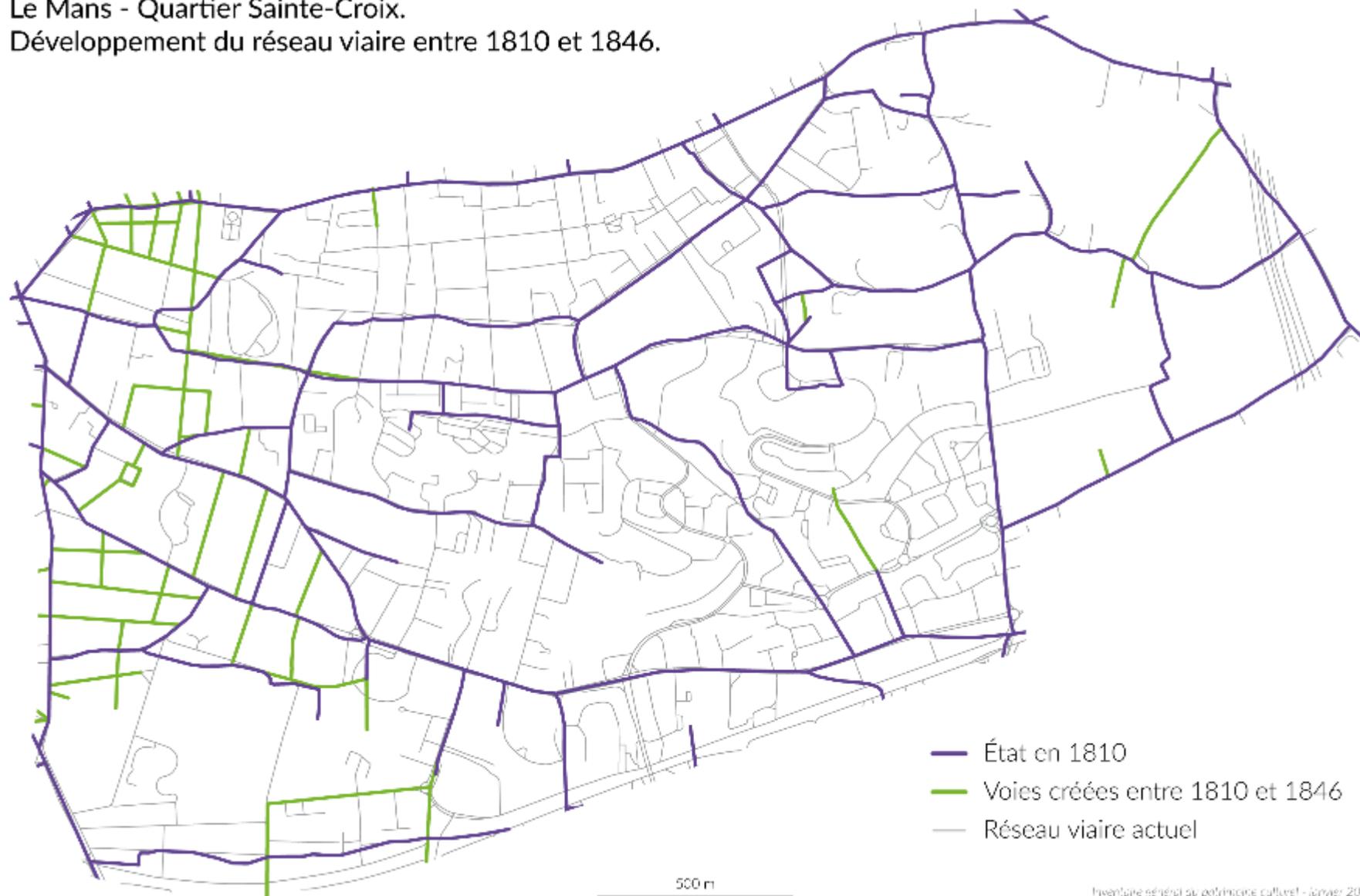
Le cadastre de 1810 constitue le premier document cartographique précis. Il indique en effet un réseau relativement important de chemins dans une zone à l'urbanisation très lâche où ne peut être identifié un bourg primitif avec un habitat constitué. Mais entre 1810 et 1846, date du deuxième cadastre levé, la population de la commune augmente fortement et vingt-sept rues sont ouvertes.

Ces rues nouvelles et même les anciennes arborent une physionomie beaucoup plus rectilignes que les chemins anciens, témoignant d'une volonté nette d'alignements. La partie ouest de la ville, à la frontière avec Le Mans, connaît une urbanisation intense dans cette première moitié du XIX^e siècle alors que l'est de la commune conserve encore un caractère très rural.



Croisement de la rue Sainte-Croix et rue Albert Maignan.
© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Paul Hamelin.

Le Mans - Quartier Sainte-Croix.
Développement du réseau viaire entre 1810 et 1846.



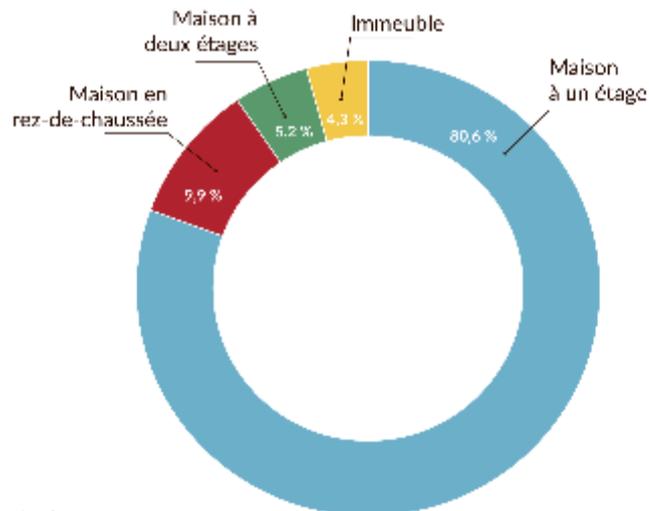
- Architecture « localisante » ou architecture spécifique ?

L'analyse du bâti de Sainte-Croix est étudié en regard avec les autres quartiers, anciennes communes annexées au XIX^e siècle. Cette prise en considération de plusieurs quartiers de la ville permet de considérer une architecture commune, locale et une architecture plus spécifique en fonction des zones et donc de l'histoire macro locale où l'habitat s'établit.

Les maisons du quartier de Sainte-Croix présentent des gabarits plus imposants que celles de Saint-Pavin-des-Champs, Saint-Georges-du-Plain ou Pontlieue. En effet, 81% des maisons repérées sont à 1 étage contre 10% en rez-de-chaussée. En revanche, comme pour les autres zones étudiées, peu de maisons présentent une élévation sur deux étages, témoignant là encore d'un étalement urbain plutôt qu'une volonté de construire en hauteur.

Là où la lucarne est un élément incontournable de l'architecture mancelle, identifiée sur la grande majorité des maisons faubouriennes, il n'en est rien à Sainte-Croix où la proportion s'inverse. 470 maisons seulement présentent une lucarne contre 1161 qui n'en ont pas.

Repartition des gabarits en élévation
Quartier de Sainte-Croix, Le Mans



Élaboration de la cartographie
L'observatoire de la ville de Le Mans
© 2020-2021
L'Observatoire de la Ville de Le Mans

De même, le type de modénature des maisons du quartier de Sainte-Croix n'est pas le type majoritaire dans les autres quartiers de la ville. La combinaison d'agrafe, de crossette et de corniche que l'on retrouve sur les maisons dites « mancelles » reste visible à Sainte-Croix. Cependant, le type de modénature principal est composé de larmiers et corniche avec présence de tables décoratives.

Contrairement au reste des faubourgs manceaux, de nombreuses maisons de Sainte-Croix présentent un décor sculpté en façade.

Ainsi, les maisons de Sainte-Croix reprennent certes un vocabulaire local, mais avec des différences significatives révélant des caractéristiques macro-locales.

- Lotissements et sérialité

Au commencement de l'étude, la thématique de la sérialité devait être l'unique axe de recherche. Cependant, le travail de repérage a rapidement révélé une impossibilité de déconnecter l'habitat des équipements environnants et des formes architecturales non sérielles ainsi que de l'histoire du territoire.

Cette thématique reste cependant prioritaire tant elle est prégnante au Mans. Ce particularisme, qui confère une homogénéité certaine aux rues mancelles, en particulier dans les quartiers outre-octroi, éclaire le processus d'urbanisation de ces anciens bourgs ruraux. En ce sens, elle est étudiée pour elle-même en s'intéressant, selon la méthodologie de l'Inventaire général, aux objets sériels, mais également dans sa globalité, en tant que processus. De fait, l'analyse du marché immobilier et foncier national, entre autres par l'étude du crédit dit « obligation », très dynamique dès les années 1820 au Mans, a permis de nourrir la réflexion à l'échelle de la ville. Ainsi, une méthodologie multiscale est essentielle pour développer la connaissance des quartiers manceaux.

De plus, cette sérialité architecturale rejoint la thématique du lotissement car elle témoigne d'une volonté de construire en lot des terrains vierges. En effet, dans la seconde moitié du XIX^e siècle, les acteurs privés font construire une ou plusieurs maisons reproduisant le modèle local proposé par des entrepreneurs dont nous aurons loisir de découvrir en partie l'histoire. Étudier cette sérialité revient à prendre conscience du principe de lotissement, selon la terminologie de l'Inventaire (opération et résultat de l'opération ayant pour objet ou pour effet la division d'une propriété foncière par vente ou location simultanée ou successive).

Vue du lotissement de la Prairie.

© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Bruno Rousseau



Sainte-Croix

Avant la Révolution

Histoire de la paroisse, l'importance de la vigne

L'histoire de la paroisse de Sainte-Croix durant la période médiévale est liée à la vigne. Dans le testament de l'évêque Bertrand, rédigé le 27 mars 616, on trouve mention des vignes des Arènes. C'est dans ce même document que l'évêque évoque la construction d'une église et d'un hôpital à Sainte-Croix. Cette mention est dû à l'établissement d'un « grand cimetière ». Il n'est plus fait mention de l'église jusqu'en 1080, ni de la paroisse avant 1212 sous le nom latin de Sancte-Crucis.

Certains clos ou bordages sont mentionnés très tôt : *Malum foramem*, ancienne dénomination de Maupertuis apparaît en 1124, lors de la donation par l'archidiacre Hugue de Lavardin au chapitre Saint-Julien « domos suas tam petrinas quam ligneas cum plateis adjacentibus et grangiam in vico Mali Foraminis ». Gazonfier est identifié comme *Gazonfière* dans des baux ou actes de vente dès le XIV^e siècle. Il semble être constitué de plusieurs clos de vignes dont Douce-Amie appartenant aux religieux de Beaulieu dès 1346. Cauvin, dans son *Dictionnaire statistique de la Sarthe*, écrit à propos de Gazonfier que le site produit un vin « assez estimé qui se consomme dans le pays ». La majorité des mentions concerne donc la vigne. D'ailleurs la vallée Saint-Blaise à l'extrême est de Sainte-Croix est dénommé Saint-Blaise-les-Vignes sous l'Ancien Régime.



L'analyse des matrices dressées en 1813 pour Sainte-Croix témoigne de l'étendu des cultures de vigne au début du XIX^e siècle. 14 clos sont identifiables représentant 19,54% des parcelles de la section A et 45,43% de la section B. Aujourd'hui majoritairement disparue des sols de Sainte-Croix, la vigne a cependant façonné le territoire jusqu'à la fin du XIX^e siècle et fait perdurer un aspect rural à la commune de Sainte-Croix.

Vue de le rue de Gazonfier depuis les hauteurs de la Solitude.
© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Bruno Rousseau



La question des bordages

Par comparaison avec les autres communes outre-ocroi limitrophes du Mans, Sainte-Croix fait véritablement figure d'exception quant aux types de propriétés implantées sous l'Ancien Régime. Contrairement à Saint-Pavin-des-Champs ou Saint-Georges-du-Plain, où les termes de « lieux » ou « maisons » sont majoritairement utilisés pour définir les propriétés, à Sainte-Croix le terme de « bordage » ou « closerie » se retrouve à plusieurs reprises.

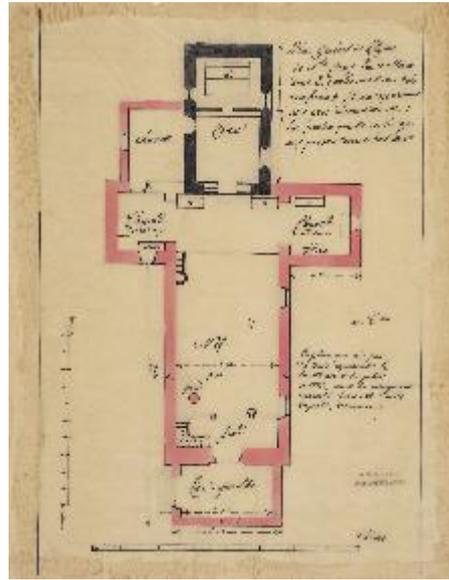
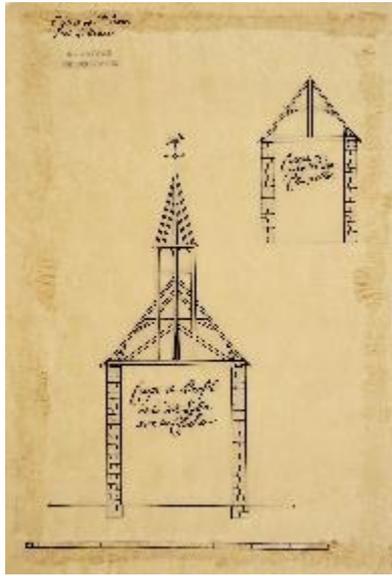
Dans le Maine, il semble que le terme bordage se réfère à une très petite métairie. Il est complexe dans le cas de Sainte-Croix de l'établir. Les traces territoriales ont été systématiquement détruites à l'exception de la ferme de l'Ardoise dont on dispose d'une description réalisée lors de la vente du bordage en 1670. Ce bordage appartenait aux religieux de Coëffort depuis au moins le début du XVI^e siècle et se situait au lieu-dit de l'Éventail.

Bien que grandement modifiée depuis, quelques traces architecturales permettent de localiser cette ferme avec précision. Les quelques champs et prés qui constituent l'ensemble du bordage attestent de la petitesse de la propriété agricole mais de l'importance de la culture de la vigne aux abords.



Ferme de l'Ardoise, rue de l'Éventail.
© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Bruno Rousseau

L'ancienne paroisse de Sainte-Croix, quelles traces ? 1/2



Médiathèque du patrimoine, ES 4 CRO 2. Profil et plan, église de Sainte-Croix.
s.d. encre sur papier calque.
© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Pierre-Bernard Fourny



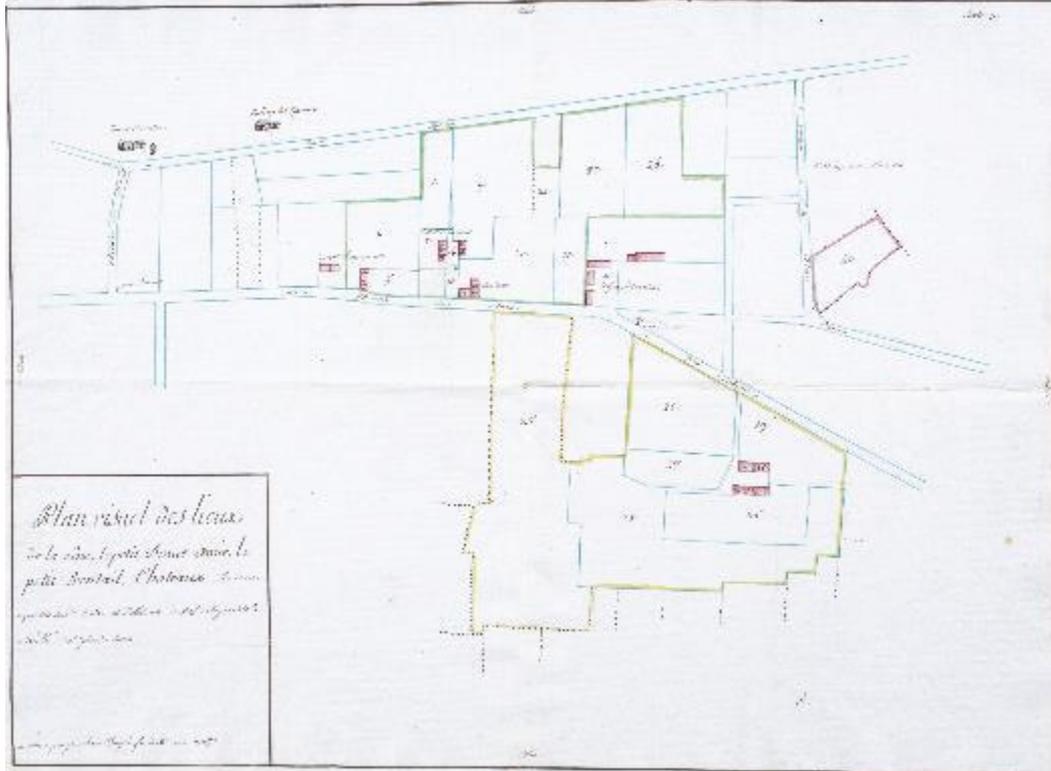
Porte dans l'ancien presbytère.
© Région Pays de la Loire –
Inventaire général, Paul Hamelin

La mention d'une église est faite dans le testament de Bertram en 615 « *Ecclisiam in honore S. Crucis fecit atque hospitium* ». L'ouvrage de Le Corvaisier, daté de 1648, affirme la destruction des églises du Mans au IX^e siècle ainsi que leur reconstruction, dont celle de Sainte-Croix par Hugues, comte du Maine à la fin du X^e siècle.

Les premières sources précises évoquent l'aménagement de la rue devant le presbytère, et l'église est cependant attestée en 1692.

Une description sommaire de l'église est levée en 1781. La porte principale est au couchant sous un appentis. L'église est de plan croix latine avec une nef de 46 pieds de longueur et 22 de largeur. La porte d'entrée est en mauvais état, ainsi que la couverture qui est à reprendre, comme les vitraux dans la nef. Des réparations et modifications sont faites à l'église en 1782 : démolition de la chapelle sud, construction d'un mur pour clore le chœur à la place, changement du clocher qui menaçait de ruine et description du pignon d'entrée percé d'une porte à deux vantaux surmontée d'une petite rosace contenant un vitrail.

L'ancienne paroisse de Sainte-Croix, quelles traces ? 2/2



Archives départementales de la Sarthe, G 12. Plan de domaines dépendant du temporel du chapitre ou relevant de ses fiefs, et situés au clos de Gazonnière, à Sainte-Croix

© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Pierre-Bernard Fourny

Les plans datés de la fin du XVIII^e siècle et conservés aux Archives départementales de la Sarthe montre un territoire sans urbanisation ni bourg véritable, mais bien des terres avec quelques constructions relativement disparates.

L'église et le presbytère sont vendus à la Révolution comme l'indique un registre non daté portant liste des établissements communaux. L'église est en partie détruite.

Pourtant, le plan du quartier levé par l'abbé Tournesac en 1848 définit l'emplacement de l'église et du presbytère avant la révolution. La comparaison avec le cadastre actuel permet de localiser avec précision ces bâtiments et d'en révéler la permanence. En effet, les bâtiments ont été rhabillés mais l'emprise sur la parcelle du bâti est similaire.

De plus, des traces matérielles ont également pu être identifiées et correspondent à l'ancienne entrée de l'église ménagée sous un appentis selon les sources en 1781.

Ces traces permettent donc de repenser les éléments conservés comme témoins de la paroisse de Sainte-Croix sous Ancien Régime.

À la fin du XVIII^e siècle, la paroisse de Sainte-Croix compte 746 habitants. Trois lieux-dits apparaissent comme plus denses : les Arènes, Maupertuis et la Cottinière.

Quartier du presbytère autour de l'église Sainte-Croix en 1848
En fond, l'emprise bâtie et parcellaire actuelle



Les demeures de campagne à Sainte-Croix

Maupertuis en exemple 1/2

La demeure dite de Maupertuis, toujours visible aujourd'hui, est construite en 1678 par le chanoine Michel Le Vayer, doyen de Saint-Pierre La Cour, grand archidiacre, doyen du chapitre de Saint-Julien, supérieur de la Visitation du Mans. Les armes de la famille sont sculptées sur le fronton de la maison : « d'argent à la croix de sable, chargée de cinq miroirs d'argent bordés d'or posés 1, 3, 1 ».

Sur le plan des bordages des Cottinières et Maupertuis conservé aux Archives départementales de la Sarthe et daté de 1787, le plan masse de la demeure est similaire à l'actuel. Ce plan permet de constater que l'habitation du XVII^e siècle s'implante dans la continuité des dépendances agricoles construites perpendiculairement au chemin ancêtre de la route de Paris puis avenue Bollée.

Le logis, ses dépendances et ses terres sont de nombreuses fois vendus. Notamment en juin 1738 à Mathurin Ory, riche cirier manseau. En 1812, le domaine est démantelé en quatre lots. Le lot de la maison ne conserve donc que ses dépendances, le jardin, le verger, la douve et les vignes. Il devient la propriété de René Charles Bérard qui le vend en 1818 à l'abbé de Moncé qui lui-même le cède à Louis Hiéland, maître de la poste à chevaux rue Berthelot. Au XIX^e siècle, les propriétaires se succèdent jusqu'en 1905 où le logis sert à l'école des frères.



Maupertuis.

© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Thierry Seldubuisson



Les demeures de campagne à Sainte-Croix

Maupertuis en exemple 2/2

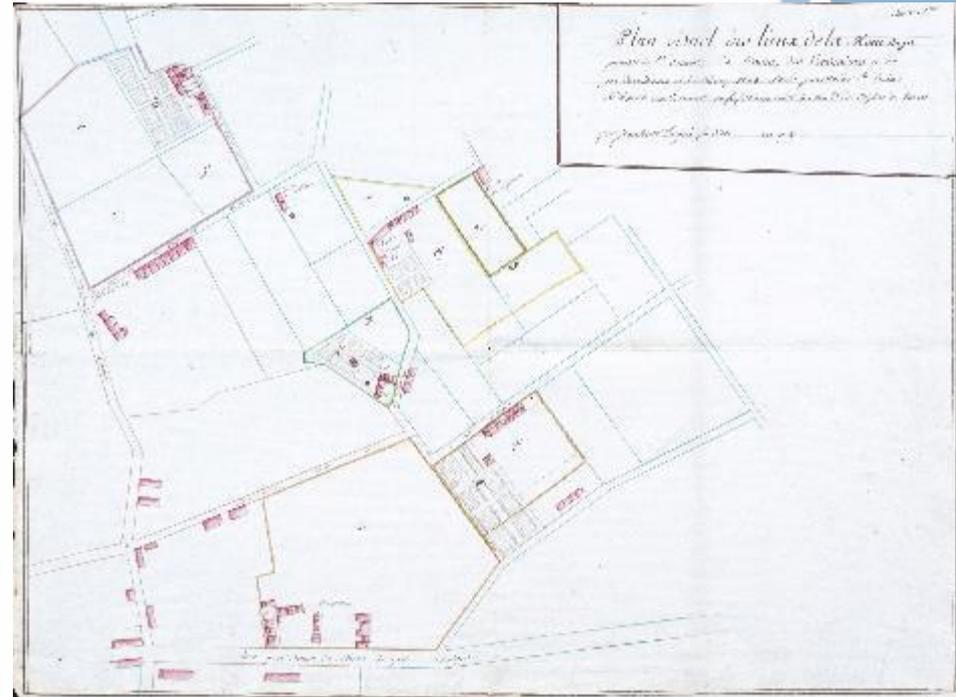
La maison a conservé son profil d'origine. Le logis du XVII^e siècle était composé d'un corps central flanqué de pavillons à chaque angles. Dans le corps central se trouvaient deux pièces séparées par un vestibule. La fonction des pièces est développé dans l'inventaire après décès de Michel Le Vayer : chapelle, cabinets et chambres se développent dans les pavillons.

Lors du rachat de Maupertuis par Mathurin Ory, la distribution intérieure est modifiée avec l'ajout d'un certain nombre de cloisons : chambre du grand doyen a été divisée en une chambre, un corridor et une garde-robe.

L'usage de Maupertuis comme relais de poste à partir de 1826 entraîne un certain nombre de modifications.

Le style classique de l'architecture de Maupertuis reste cependant encore bien identifiable et justement en partie portée par la famille Le Vayer en Sarthe au XVII^e siècle. Les sources évoquent l'implication de Pierre Martineau, maçon, tailleur de pierre et Yves Jouin comme charpentier. Ces deux artisans ont déjà œuvré pour le frère de Michel Le Vayer au château de La Chevalerie du Grand-Lucé sur les plans de l'architecte parisien Siméon Garangeau.

L'action constructive de la famille Le Vayer est donc incontournable pour la fin du XVII^e siècle en Sarthe. La réalisation des deux demeures affecte l'architecture, et plus d'une vingtaine de demeures reprennent les mêmes dispositifs architecturaux dans les deux décennies qui suivent ces constructions.



Archives départementales de la Sarthe, G 12. Plan visuel des lieux de la Motte rouge...

© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Pierre-Bernard Fourny

Sainte-Croix à la Révolution

Les biens nationaux 1/2

La Révolution bouleverse le rapport à la terre et en particulier les principes de propriété. Comme sur l'ensemble du territoire français, les biens de l'Église sont confisqués, ouvrant dès lors la possible acquisition d'une réserve foncière étendue aux abords et dans le Mans. Avec notamment la fin des enclos conventuels (représentant 55 hectares), la densification urbaine commence et de nouveaux quartiers voient le jour, tel que celui de l'Étoile. La municipalité nomme une Commission financière chargée d'étudier l'opportunité de se porter acquéreur de ces terres vierges.

À Sainte-Croix, les biens détenus par le clergé sont particulièrement importants. Terre de vignes bordé par des enclos monastiques d'importance :

- Les Jacobins au nord-ouest
- Les Ursulines à l'emplacement des arènes
- La Couture
- Coëffort au sud-ouest

Ce sont principalement des propriétaires privés qui acquièrent les terres confisquées à l'Église qui sont majoritairement des terres jusqu'alors couvertes de vignes ou de bois.

Une étude poussée et critique des données consultées pour l'établissement de statistiques précises pourrait être menée.

Quelques études de cas ont pu être menées, notamment au niveau du quartier de arènes et du pré de la Mission.



Hôtel-Dieu de Coëffort, vue intérieure.

© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Yves Guillotin

	Propriétaires ante-Révolution	Nom des acquéreurs	Profession des acquéreurs
Presbytère de Sainte-Croix	Paroisse Sainte-Croix	Pierre-François Leguicheux	Juge au Mans
Eglise de Sainte-Croix	Paroisse Sainte-Croix	Pierre-François Leguicheux	Juge au Mans
Trois maisons du vicariat de Sainte-Croix	Paroisse Sainte-Croix	Beucher Guitton	Jardiniers à Sainte-Croix
Maison de la congrégation de la mission	Paroisse Sainte-Croix	Mme Veuve Tascher	Rentière
Chapelle Saint-Blaise	Abbaye Saint-Vincent du Mans	Lechat-Deslandes	Militaire
Maison de Maupertuis	Chanoine de Saint-Pierre La Cour	4 lots	
Coëffort	Lazaristes	Etat	
Pré de la Mission	Lazaristes	Morcellement en lots	

Sainte-Croix à la Révolution

Les biens nationaux 2/2

Sources :

Les biens d'église dans la Sarthe à la fin du XVIII^e siècle, Charles GIRAULT, 1925.

Documents historiques sur la vente des biens nationaux dans le département de la Sarthe, Legeay Fortuné, 1885.

AD Sarthe. Per 5. Affiches et petites annonces du Mans.

Sainte-Croix à la Révolution

Les biens nationaux et ses suites – la famille Le Barbier

Lors de la vente des biens nationaux, la famille Bellin de Berrue acquiert une partie des lots correspondant au Pré de la Mission. Les héritiers mandatent Nicolas Lebarbier, entrepreneur de travaux publics au Mans, pour traiter de la vente. Nicolas Lebarbier est alors connu au Mans pour avoir notamment fait bâtir et élever des maisons rue Nationale et au niveau du Pré.

En 1830, les terres de la ferme de l'hôtel-Dieu sont mises en vente. Nicolas Lebarbier achète alors 15 maisons au chemin du Préau. À la même période il acquiert 2 terrains et y fait construire 5 maisons dont une dans laquelle il habite.

Les achats progressifs de terres par Lebarbier auprès de différentes propriétaires visent à proposer des lotissements avec une prévision de la mitoyenneté et une ligne de fond de parcelle régulière. Pour ce faire, le percement de la rue Joinville est nécessaire et vue comme une opportunité de fluidifié le réseau viaire, la voie nouvelle étant un raccourci pour passer de la route de Paris à la route de Nantes et en ce sens l'entreprise est soutenu par les pouvoirs locaux.

Cependant, le contexte lié aux mauvaises récoltes de 1846 et à la révolution de 1848 marque un coup d'arrêt des ventes et des affaires Lebarbier. Il faut attendre 1853 pour que les ventes de terrain sans construction reprennent. Les mouvements de construction et reconstruction avant que la vente n'est lieue sont effectués à partir de 1858. La partie nord de la rue est lotie en premier, la partie sud est plus difficile à vendre et à faire construire, car les fond de parcelles doivent accueillir le futur chemin de ronde de la caserne Cavaignac. Il faut attendre les années 1860 pour que les ventes soient finalisées.

L'installation de la caserne Paixhans au début des années 1870 marque la fin du percement de la rue Joinville.



Rue Joinville.

© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Thierry Seldubuisson

Sainte-Croix

1793-1855

L'indépendance de la commune

« Voici une banlieue champêtre dont le XIX^e siècle aura tiré un quartier bourgeois », Charles Girault

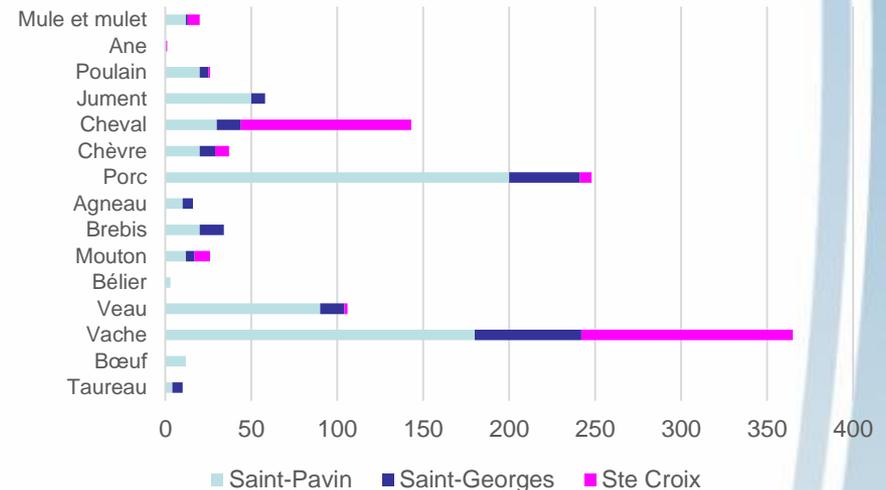
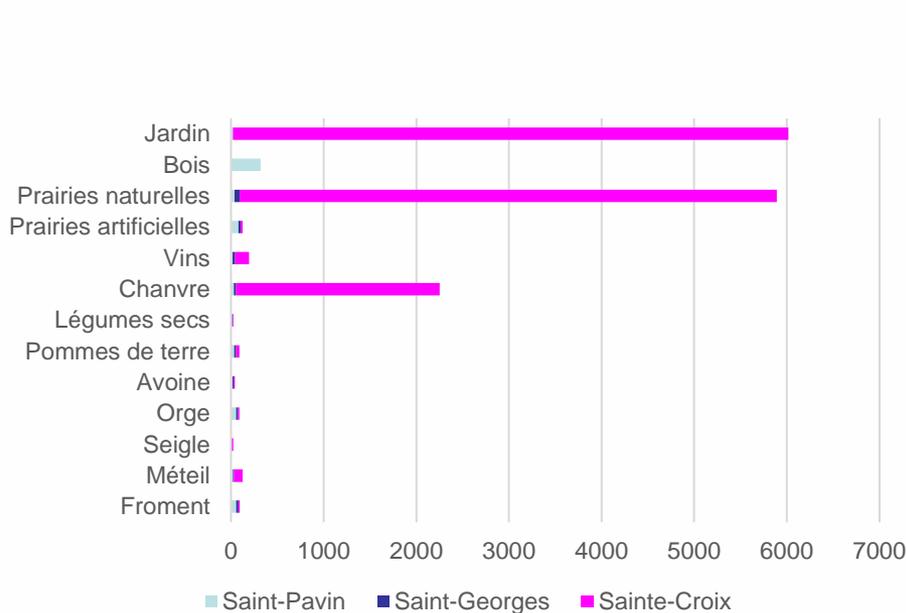
Sainte-Croix

La grande mutation urbaine 1/2

L'enquête agricole de 1842 offre plusieurs renseignements quant à l'identité territoriale des communes limitrophes du Mans. Le type de cultures et d'élevages est renseigné et les différences de quantité d'une commune à l'autre n'est pas anodine. Sainte-Croix reste la commune la plus plantée en vigne et en chanvre. Cet état de fait est à mettre en corrélation avec la nature des sols et leur taux d'humidité. De même, concernant l'élevage, on y retrouve majoritairement des équidés et des vaches.

La forte présence du cheval à Sainte-Croix s'explique par la sociologie des habitants de l'ancienne commune, utilisant l'animal pour le transport. Mais elle est également liée à la présence de compagnies d'infanterie, pour lesquelles est d'ailleurs effectué en 1831 un recensement des habitants de la commune pouvant accueillir des chevaux, puis que sont construites des écuries provisoires en 1840.

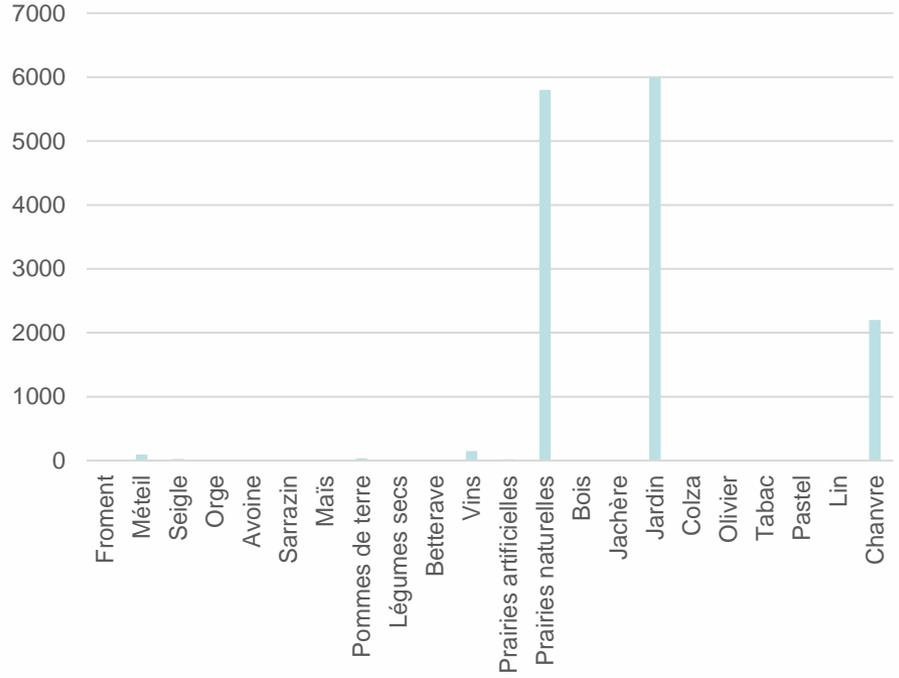
La comparaison entre les différentes communes limitrophes indique que Sainte-Croix n'est pas un territoire d'élevage, au regard notamment des chiffres de Saint-Pavin-des-Champs. En revanche, les terres cultivées paraissent relativement plus nombreuses qu'à Saint-Georges ou Saint-Pavin, et permettent dès lors de considérer que l'étendue des terres vierges de construction reste importante au milieu du XIX^e siècle.



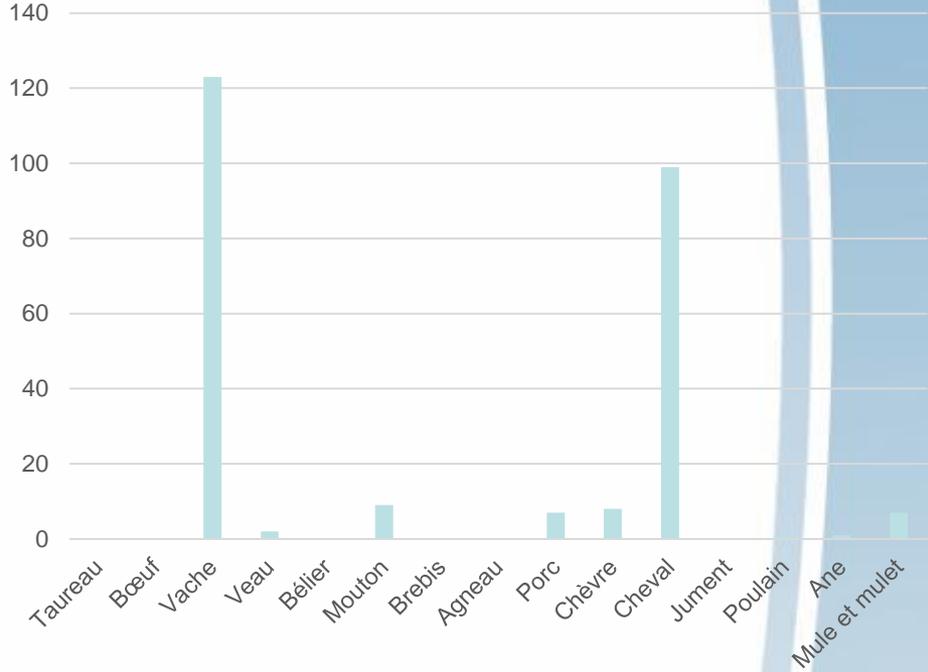
Sainte-Croix

Un territoire agricole en mutation 2/2

Résultats de l'enquête agricole de 1842 pour la commune de Sainte-Croix
 Type de cultures



Résultats de l'enquête agricole de 1842 pour la commune de Sainte-Croix
 Type d'élevages



Sainte-Croix

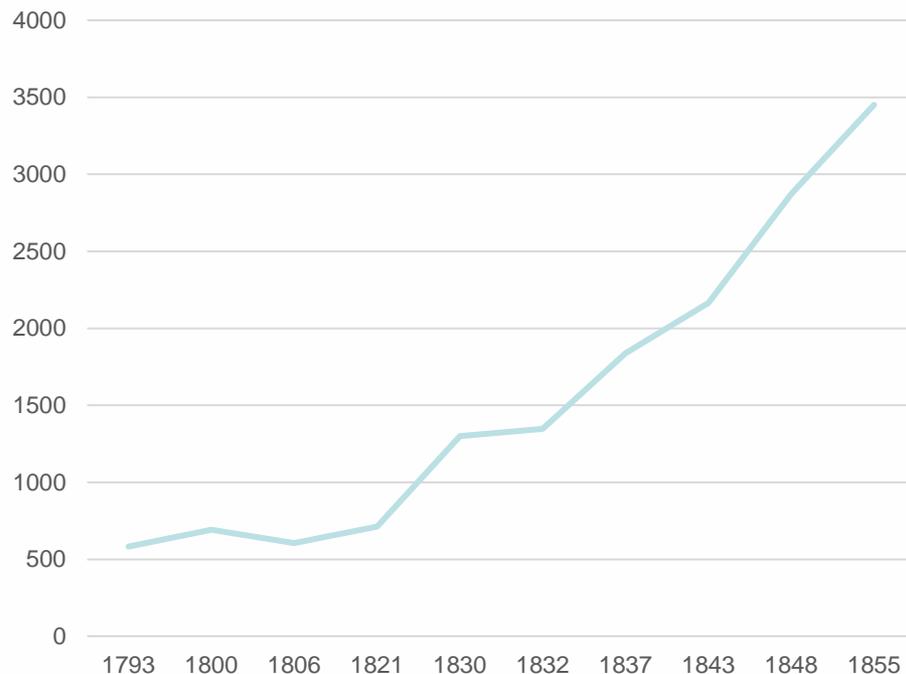
Une urbanisation en « tache d'huile » 1/2

L'évolution de la population de Sainte-Croix de 1780 à son rattachement au Mans en 1855 indique une nette croissance démographique dans la première moitié du XIX^e siècle. Cet état de fait est décrit en 1848 dans le *Projet de réunion à la commune du Mans des communes de Sainte-Croix et de Saint-Pavin*. À l'article 5, il est possible de lire : « L'augmentation considérable de la population de Sainte-Croix qui a lieu, principalement, par suite de l'émigration des habitants du Mans qui vont s'établir sur ce sol privilégié, jouissant des avantages de la ville, sans en supporter les charges ».

Alors que Sainte-Croix ne présentait pas de bourg primitif constitué sous l'Ancien Régime, qui poserait les bases d'une agglomération future, la première moitié du XIX^e siècle permet d'affirmer qu'une partie agglomérée de Sainte-Croix se développait comme le prolongement naturel de la ville du Mans.

Evolution démographique

Commune de Sainte-Croix de la Révolution à son rattachement au Mans



Dès lors, la population nouvelle qui s'établit à Sainte-Croix peuple en particulier la partie ouest de la commune. L'absence d'un tissu bâti dense primitif permet notamment l'établissement de maisons d'ample gabarit, même en bordure de l'octroi.

Une description succincte mais éclairante des maisons dans un périmètre précis est menée en 1816 : « les maisons situées dans le rayon de deux kilomètres et demi sont isolées pour la plus grande partie et toutes, même celles qui sont le plus rapprochées de la ville ont des jardins ».

De même, en 1823, lors de la volonté d'aligner la route royale, les maisons qui la bordent sont dites nouvellement bâties, avec un jardin clos aligné sur rue, et majoritairement placées à la lisière du Mans.



Sainte-Croix

Une urbanisation en « tache d'huile » 2/2

La comparaison des deux plans cadastraux de 1812 et 1846, complétée par l'analyse de l'état de la matrice mis à jour en 1830, permet d'appréhender l'évolution du bâti avec précision. À cette date, 142 maisons sont recensées dans la commune de Sainte-Croix, 2 fermes et 1 moulin. Grâce à la mention systématique du numéro de cadastre, il est possible de restituer l'emplacement précis de ces maisons, dont la plupart sont relativement nouvelles. Il est donc possible d'observer une première poche d'urbanisation autour du carrefour des arènes (Champgarreau, Tascher, Sainte-Croix, Grimace), de la rue de la Mariette et de manière plus disséminée autour de la route de Paris, actuelle avenue Bollée.

Quelques témoignages d'érudits du XIX^e siècle abondent dans le sens d'une explosion de la construction à Sainte-Croix : « La jolie rue de Flore, qui ne contenait que deux ou trois habitations il y a 6 ans, est presque entièrement garnie aujourd'hui de jolies maisonnettes bourgeoises, la plupart à balcons saillants qui lui donnent un aspect tout particulier. » écrit Julien Pesche en 1829.

En effet, la progression de l'urbanisation dans les zones susnommées s'intensifie dans les années 1830 et 1840. Le cadastre de 1846 montre bien une concentration des constructions nouvelles au nord ouest et autour de la route de Paris. Cependant, cette urbanisation ne s'est pas cantonnée à ces rues mais poursuit sa progression au sud de la rue de la Mariette.

De plus, l'étude des petites annonces par carottage montre bien une évolution des types de bien à vendre ou à louer. Alors qu'à la période révolutionnaire et sous le Consulat, les mouvements concernaient dans l'immense majorité des terres, vignes ou bordage, à partir de 1820 la part des maisons devient plus importante pour devenir majoritaire dans les années 1845.

1810



1846



inventaire général du patrimoine culturel - année: 2020.
T. Riv. M. Insee. Région des Pays de la Loire.
Sources: AD72 - IGH - ED Fondateur 2017.

Le Mans - Quartier Sainte-Croix.
État du développement urbain entre 1810 et 1846.

200 m

Chaque point correspond à un bâtiment représenté sur le plan cadastral respectivement de 1810 et 1846, avec en fond l'emprise bâtie actuelle.

Sainte-Croix

Les débuts d'une spéculation foncière



Rue Albert Maignan.

© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Paul Hamelin

Bien que Sainte-Croix voit s'établir sur son sol des maisons pour les grandes familles mancelles, un nombre conséquent de terrains sont démantelés et/ou lotis puis revendus. L'analyse des mouvements de la matrice cadastrale, et en particulier une attention portée aux constructions nouvelles déclarées, permet de constater que les mêmes propriétaires font construire plusieurs maisons, généralement dans un laps de temps court.

L'exemple de la famille Orry est tout à fait significative. Charles-Noël Orry achète la partie est du domaine de Maupertuis lors de la vente de 1812. En 1829 sont déclarées quatre constructions nouvelles, dont trois dans la toute nouvelle rue de Flore, rejointes en 1830 par cinq autres maisons neuves. La rue Flore est ouverte sous l'impulsion de Jean-Charles Busson Lagroye, habitant la rue Albert Maignan en 1826. Cette première portion relie l'avenue de Paris à la rue Tascher. Charles-Noël Orry, propriétaire d'une partie des terrains traversés par la nouvelle voie privée en vend certains mais en conserve d'autres et y fait donc établir neuf maisons entre 1829 et 1830.

À la suite du prolongement de la rue de Flore en 1834, Jean-Charles Busson Lagroye fait bâtir deux maisons en 1839 et une autre en 1840. Il les revend dans la foulée, agissant véritablement comme un lotisseur.

Sainte-Croix

Quelle typologie de maisons pour cette première moitié du XIX^e siècle ?

La comparaison des deux plans cadastraux de 1812 et 1846 a permis d'identifier les maisons de Sainte-Croix datant de la première vague d'urbanisation, dans la première moitié du XIX^e siècle, soit de la Révolution au rattachement de la commune à la ville du Mans.

Celles-ci présentent de fortes similitudes de formes (larmiers surmontant les fenêtres de l'étage, corniche à entablement et modillons) et de matériaux (enduit en façade, pierre de taille aux encadrements et à la corniche et bois pour la lucarne).

Bien que la majorité se développe sur deux travées et un étage, quelques unes, notamment dans la rue Albert-Maignan, proposent un gabarit plus ample. Lorsque la maison dépasse deux travées, le rez-de-chaussée est percé d'une porte cochère. La plupart de ces maisons de plus de deux travées et de plus d'un étage, sont implantées dans des rues où s'établissent les grandes familles, alors que les maisons au gabarit plus réduit se trouvent alignées dans les rues loties. C'est le cas de la rue Albert-Maignan, où s'installent les grandes familles du Mans (Tascher, Busson Lagroye, Lefevre des Allais, de La Pommerais, de Moncé...), alors que dans la rue de Flore un certain nombre de maisons sont construites par ces grandes familles pour être vendues ou louées.

L'ensemble du corpus reprend les caractéristiques des maisons de ville, alignées sur rue avec le développement d'un espace extérieur en cœur d'îlot.



Rue de Flore.

© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Paul Hamelin

Sainte-Croix

Implanter les services – les prémices de la ville ?

Au début du XIX^e siècle, les réunions du corps municipal se font dans l'église puis chez des particuliers. Au fur et à mesure que le territoire s'urbanise et que la démographie explose, la volonté d'acquérir un bâtiment servant de mairie se ressent.

De même, l'affluence de population dans la commune entraîne une augmentation du nombre d'enfants qui n'ont pas d'école autre que celle des frères de la doctrine. Ainsi, une enquête est ouverte en 1833 pour déterminer le nombre d'enfants allant à l'école au Mans et le nombre de ceux n'allant pas à l'école. 51 enfants dans la commune de 6 à 14 ans. 29 suivent l'école des frères (Ville du Mans) 4 l'école mutuelle (Ville du Mans), 15 reçoivent l'instruction de maitres particuliers, 3 ne vont pas à l'école mais "promettent d'aller à l'école cet hiver".

En septembre 1833, la Commune décide de s'acquitter de 20 centimes par contribution foncière afin d'acquérir une maison servant de maison commune et d'école contenant le logement de l'instituteur.

En décembre 1834, une ordonnance royale autorise donc la Commune à emprunter une certaine somme pour acquérir une maison nouvellement construite route de Paris par le marchand de vin Ducre. Celle-ci fait donc office de maison communale, d'école, de logement et de poste du corps de garde.

Une décennie plus tard se pose la question de la salle d'asile dont l'implantation est votée à l'unanimité le 4 janvier 1844. Elle est alors dirigée par une sœur de Ruillé placée sous la surveillance et la protection de la mairie. 36 enfants y sont recensés dès son ouverture.

[Ecuries de l'ancienne mairie de Sainte-Croix actuellement préau de l'école Belon.](#)
© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Yves Guillotin



Sainte-Croix

Implanter les services – les prémices de la ville ?

Avec la fermeture définitive en 1843 du grand cimetière de la rue de la Mariette, la ville cherche à se doter de parcelles pouvant accueillir le nouveau cimetière. En 1845, l'abbé Basile Moreau propose à la Ville la cession d'un terrain pour l'implantation du nouveau cimetière, le long du chemin de l'Éventail, à deux conditions : le terrain du cimetière sera clos au frais de la commune, et la société Notre-Dame, fondée par l'abbé, aura le droit d'établir un cimetière particulier clos au sein du cimetière communal. Le plan et le profil du cimetière sont dressés par l'architecte départemental David en 1847. En 1855, des travaux de drainage du cimetière permettent d'y établir définitivement les sépultures.

En 1848 est formée une commission d'enquête sur la nécessité de construire une nouvelle église pour la commune, l'ancienne ayant été détruite après la Révolution. La commission indique la possibilité de procéder à une souscription afin de pouvoir construire cette église qui est considérée par les habitants comme absolument nécessaire.

C'est justement ce sujet spécifique de l'église qui accélère le rattachement de Sainte-Croix au Mans, car une des contreparties du rattachement est une aide non négligeable à la construction de cette église. Loin d'être anodin, ce consentement de la part du corps de ville de Sainte-Croix d'être rattaché à la Ville du Mans révèle l'incapacité de la municipalité à gérer une commune qui est véritablement devenue un prolongement de la ville du Mans en une cinquantaine d'années.



Chœur de la chapelle actuellement église Sainte-Croix.
© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Bruno Rousseau

Sainte-Croix

Implanter les services – les prémices de la ville ?

Avant la Révolution, la paroisse de Sainte-Croix accueille le plus grand cimetière des environs du Mans. Ce cimetière servait aux paroisses de Sainte-Croix et de la Couture, ainsi qu'aux paroissiens de la cité depuis le milieu du XIII^e siècle. Lors de la suppression des petits cimetières de ville en 1791, le grand cimetière s'étend sur 8 690 mètres carrés. Jusqu'en 1804, il est l'unique cimetière à l'usage de toute la ville et des environs du Mans. D'ailleurs, en 1802, des travaux sont nécessaires au chemin de la Mariette du fait de la fréquentation accrue au cimetière.

En 1834, à la demande pressante de la Commune de Sainte-Croix, le cimetière est progressivement fermé. En 1843, les terrains sur lesquels il s'y établissait commencent à être vendus et lotis. L'ensemble des terres sont vendus en 1852.

En 1845, l'abbé Basile Moreau propose à la Ville la cession d'un terrain pour l'implantation du nouveau cimetière, le long du chemin de l'Éventail à deux conditions : le terrain du cimetière sera clos au frais de la commune et la société Notre-Dame fondé par l'abbé aura le droit d'établir un cimetière particulier clos au sein du cimetière communal. Le plan et le profil du cimetière est dressé par l'architecte départemental David en 1847. En 1855, des travaux de drainage du cimetière permettent d'y établir définitivement les sépultures.



Archives départementales de la Sarthe, HG 1927. Vue cavalière de l'ancien cimetière du Mans, 1641.

© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Pierre-Bernard Fourny

Sainte-Croix

1855 – 1914

De la commune au quartier de ville

Sainte-Croix

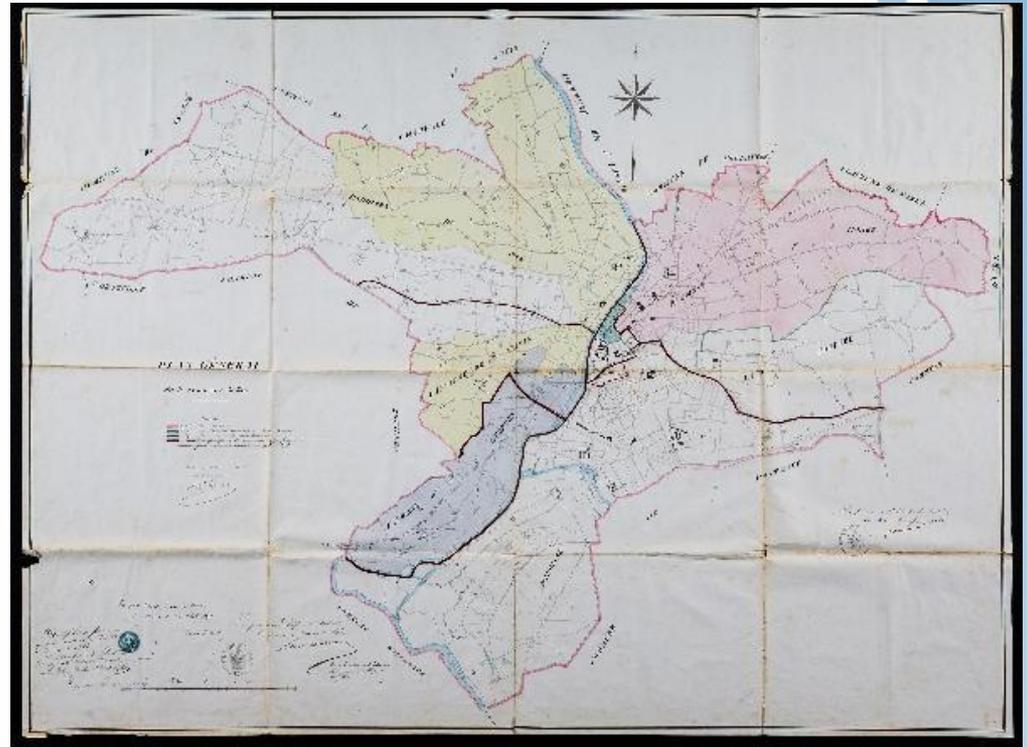
Reconnaissance d'un faubourg

Contrairement à Saint-Pavin-des-Champs ou à Saint-Georges-du-Plain, il n'existe pas de bourg constitué dans la commune de Sainte-Croix sous l'Ancien Régime.

Le 11 septembre 1790, une description de la commune témoigne de cette absence d'entité bâtie : « Ste Croix [n'a] jamais fait parti des dits faux bourgs cela a été si bien reconnu que dans les assemblées qui ont eu lieu pour la nomination des officiers municipaux et celle des électeurs, [Sainte-Croix n'a] jamais été réunie avec les sections de la ville puisqu'elle fait partie de paroisses de campagne assemblées à St Vincent ». En effet, lors de la modification du maillage paroissial à la suite de la réforme de l'Église catholique de France en juillet 1790, l'ancienne paroisse de Sainte-Croix est divisée entre les paroisses de la Couture et de Saint-Julien.

Pourtant en 1835, le conseil municipal de Sainte-Croix votant la rétribution scolaire à 1 franc par année et par enfant énonce : « considérant que Ste Croix peut être regardé comme un faubourg du Mans où les moyens d'instruction sont très répandus et désirant que l'école soit fréquentée par le plus grand nombre possible d'élèves ».

Ainsi en quelques années, le territoire de Sainte-Croix s'est profondément modifié et est devenu une extension urbaine du Mans.



Archives Départementales Sarthe. 1 M 141. Carte des paroisses du Mans en prévision de la fusion des communes, 1839.

© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Pierre-Bernard Fourny

Sainte-Croix

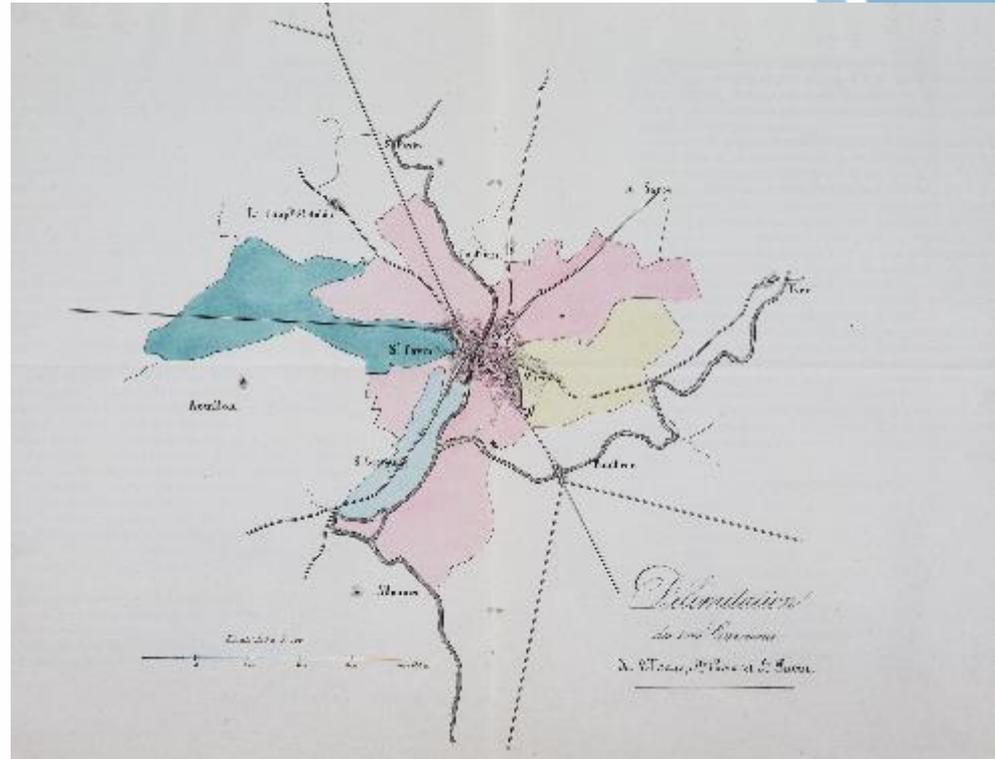
La fusion avec Le Mans

La commune de Sainte-Croix est la première visée par la ville du Mans. Très tôt et de manière récurrente (1808, 1817, 1825, 1837), la question de la qualification de la commune comme banlieue ou comme faubourg du Mans apparaît. Cela concerne deux sujets principaux : l'accès aux écoles du Mans par les enfants de Sainte-Croix et le paiement de certaines taxes aux abords de l'octroi sur la commune de Sainte-Croix.

Le 16 mai 1847, le maire de Sainte-Croix prononce un discours sur la volonté du Mans de fusionner. Le Mans propose alors de subventionner la construction d'une église, d'un presbytère et du nouveau cimetière. Le conseil municipal de Sainte-Croix rejette alors cette proposition.

Cette même année, un débat s'amorce entre les deux communes. Sainte-Croix accuse Le Mans de vouloir seulement accroître sa population, et donc gagner des taxes. Alors que Le Mans évoque une « fraude à l'octroi ».

Pourtant le 17 mars 1855, la fusion des communes de Saint-Pavin, Saint-Georges et Sainte-Croix avec la commune du Mans est finalement actée.



Archives Départementales Sarthe. 1 M 140. Carte des communes à annexer au Mans, 1845.

© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Pierre-Bernard Fourny

Sainte-Croix

Quelle population ?

Dans la première moitié du XIX^e siècle, la commune de Sainte-Croix voit se construire sur ses terres en majorité des demeures élégantes et cossues. Ce mouvement architectural propre à cette banlieue précise est dû à l'appétence particulière d'une population aisée pour ce quartier dès la Révolution. Ainsi les recensements de population de Sainte-Croix permettent-ils d'entrevoir la catégorie sociale des habitants. Les métiers montrent une majorité de notables composés de médecins, magistrats, hauts fonctionnaires, etc. et également de nombreux marchands et négociants.

À partir des années 1850, le quartier de Sainte-Croix devient le « quartier des affaires ». L'implantation des mutuelles et le développement des industries (Carel et Foucher, Bollée, Pellier etc.) attirent de nouveaux notables qui construisent leur demeure à proximité des usines et immeubles de bureaux.

L'analyse des annuaires permet d'apporter des informations quant au nouveau type d'habitants qui s'installent à Sainte-Croix. En 1862, pour la partie dite agglomérée, la grande majorité des habitants sont propriétaires (49%). Cette mesure est cependant à nuancer dans le sens où les industriels résidant à Sainte-Croix semblent se définir également comme « propriétaire » ou « rentier », et pas nécessairement sous le titre d'« industriels » ou « fabricants ». Cette source mériterait donc d'être complétée grâce aux recensements de population.

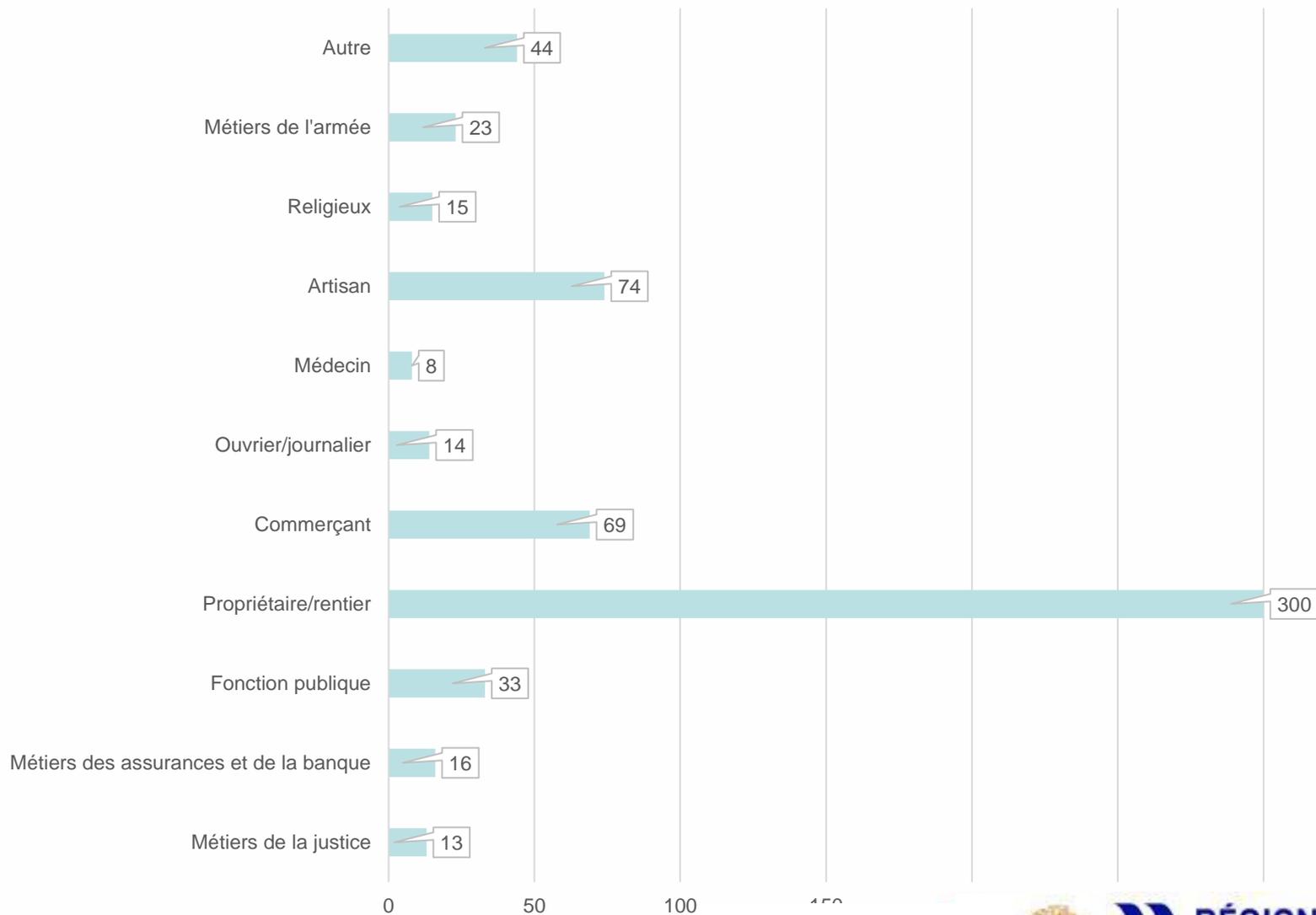
En revanche, en ce qui concerne la partie rurale de Sainte-Croix, l'immense majorité des habitants se déclarent comme « cultivateurs » (70) pour 17 propriétaires. Ces deux descriptifs sociologiques ne sont complétés que d'un receveur d'octroi et d'un prêtre. Ainsi, en 1862, la partie rurale du faubourg de Sainte-Croix reste marquée tant dans sa physionomie que dans les habitants qui la peuple.

Vue de Besner.

© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Bruno Rousseau



Typologie de metiers, partie agglomérée de sainte-croix, 1862



Sources : Annuaires de la Sarthe

Entre 1834 et 1835, André Girard déclare comme constructions nouvelles trois maisons sur la vaste parcelle bordant l'avenue de Paris.

Sur le cadastre de 1845, trois maisons sont établies sur le square Girard correspondant à l'actuelle place Langevin. Parmi ces maisons, les deux demeures jumelles côté sud de la place sont bien construites.

Elles présentent des formes caractéristiques des années 1830-1840 à Sainte-Croix : corniche à modillons, larmier et gabarit important.

Sur le registre des matrices, Clément Girard, le fils d'André Girard, apparaît comme propriétaire du square, des rues Lenoir, du Parterre, et Girard. Il possède également de vastes parcelles de terres et de jardin et quatre maisons. Le répertoire des formalités enregistre cent douze ventes contre 11 acquisitions entre 1831 et 1862. Le dépouillement par carottage des actes de vente indique un morcellement des larges parcelles détenues notamment sur le plan cadastral de 1845.

Dans les délibérations du conseil municipal de Sainte-Croix du 6 février 1853, Clément Girard, alors propriétaire des rues Saint-André, Monplaisir, Lenoir, Girard, Saint-Bertrand, Parterre et de la place Girard, indique accepter d'y établir des réverbères. Le mois suivant, la commission établie pour examiner le rachat des rues et place de Clément Girard rend son rapport et considère comme recevable le classement de ces voies en voirie communale. Les conditions énoncées par la municipalité en 1845 (empierrement de la chaussée, trottoirs caniveaux) étant remplies et considérant que « si elles ont été percées dans un intérêt privé, on ne peut nier qu'elles ont puissamment contribué au développement de la commune comme à sa prospérité », le prix de vente est néanmoins considéré comme trop élevé.



Place Girard avec les maisons jumelles construites en 1835 en fond.
© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Pierre-Bernard Fourny

Sainte-Croix

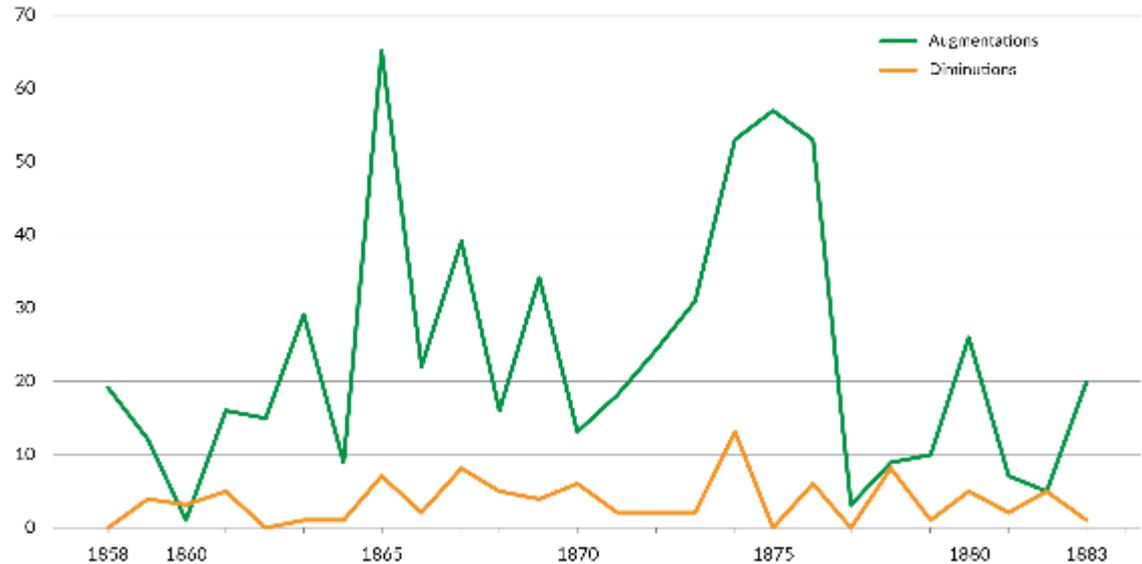
Construire / lotir

L'analyse des données de la matrice cadastrale permet d'appréhender le rythme de la construction, et de considérer d'autre part l'évolution géographique de l'urbanisation.

Pour Sainte-Croix, la conservation des registres avant la fusion permet de rendre compte d'un rythme plus précocement que pour les autres communes annexées. Ainsi, entre 1822 et 1845, 399 constructions nouvelles sont déclarées. Par la suite, on observe une augmentation drastique du nombre de constructions nouvelles entre 1865 et 1867 puis à nouveau entre 1872 et 1877.

Le graphique présenté ci-contre permet de constater que le rythme des constructions n'est pas le même que celui des autres communes pour lesquelles l'urbanisation est relativement continue. À Sainte-Croix, les constructions nouvelles apparaissent par à-coup, avec des périodes de fortes hausses compensées par des baisses brutales.

Mouvements de la matrice cadastrale entre 1858 et 1883.
Quartier de Sainte-Croix, Le Mans.



Univertat de Le Mans, Région des Pays de la Loire, Le Mans, France
Plan de l'urbanisme par quartier, 2022

Sainte-Croix

Les grands industriels 1/2 Les scieries

En 1829, Alexandre Legé déclare comme construction nouvelle le bâtiment en U au croisement de la rue Chanzy et de la rue Thoré. En 1843, il déclare une nouvelle construction et fait une demande de mise en service d'une machine à vapeur. Entre 1846 et 1851, plusieurs demandes successives de machines à vapeur sont effectuées accompagnées régulièrement de pétitions de la part des voisins qui se plaignent des désagréments causés par l'usine. En 1858, les terrains et les bâtiments sont achetées par Pierre Carel au nom de la société Diot, Carel et Foucher. En 1872, une nouvelle société est formée sous le nom de Carel fils et Fouché.

À partir de 1870, la société se spécialise dans la construction de wagons de chemin de fer. Le transfert du site s'effectue en 1878 à la suite d'un incendie. Mais le siège social reste rue Thoré jusqu'en 1912, date à laquelle ensemble de l'activité est transférée dans le quartier Gare sud. Ce transfert correspond à une première vague de délocalisation des usines de Sainte-Croix qui cohabitent difficilement avec les habitations environnantes.

La famille Carel a été un acteur incontournable du quartier de Sainte-Croix. Les aménagements liés à l'usine marquent encore le paysage urbain et les maisons qu'ils ont fait bâtir sont toujours visibles (2 et 4 rue Saint-André).



Ancienne scierie, croisement rue Chanzy et rue Thoré.
© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Paul Hamelin



**A - Scierie Légé, puis Diot, Carel et Fouché.
Actuellement maisons.**

- 1-3, rue Thoré.
Maison anciennement maison patronnale de la scierie Légé.
Déclarée comme « construction nouvelle » en 1829.
- 59-61, rue Chanzy.
Siège social de la scierie jusqu'en 1912.
Déjà existant en 1846 et déclaration d'augmentation en 1843.
- 2, rue Saint-André.
Maison Carel jeune.
Implantation suite au déplacement du site de la scierie, construite en 1881-1882 par l'architecte Poivet.
- 4, rue Saint-André.
Maison Carel aîné.
Implantation suite au déplacement du site de la scierie, construite en 1880-1881 par l'architecte Poivet.

**B - Fabrique de billards, puis scierie Diot et C^{ie} puis Diot, Carel et Fouché.
Actuellement maisons.**

- Emprise primitive connues en 1845.
- Extension entre 1845 et 1860 nécessitant nouvelle machine à vapeur.
- Hangars déclarés comme « construction nouvelle » en 1876 et déclarés comme « détruits » en 1881.
- Lotissement des terrains servant à l'extension de la scierie par Diot.
Cinq maisons déclarées comme « construction nouvelle » en 1865.



20 m

Fond : état du cadastre parcellaire et bâti en 1846.

Sainte-Croix

Les grands industriels 2/2

Les Pellier

La famille Pellier implante une première usine de conserverie de légumes à Saint-Georges-du-Plain en 1839. L'usine est déplacée à Sainte-Croix, rue de la Mariette en 1849. Quelques années avant, en 1841, une succursale Pellier s'installe à La Turballe pour y fabriquer des conserves de poissons. L'usine de la Mariette reste active jusqu'au début du XX^e siècle mais n'est plus visible aujourd'hui. En revanche, les trois demeures qu'ont habitées les Pellier à Sainte-Croix continuent d'indiquer leur impact sur le quartier.

La première maison est rue de la mariette, aux abords de l'usine. Elle est vendue en 1906, mais Gustave Pellier et son épouse semblent quitter cette maison pour le 25, rue Chanzy vers 1883. En 1897, Gustave Pellier achète pour son fils René un terrain avenue de Paris pour y faire bâtir une maison « d'une valeur d'au moins 80 000 francs ». René vit entre cette demeure et La Turballe jusqu'en 1907, date à laquelle il s'installe au château de l'Angevenière, sur les bords de l'Huisne.

Les maisons de la rue Chanzy et de l'ancienne avenue de Paris présentent des similitudes évidentes dans leurs décors intérieurs, les lambris, notamment, qui mêlent les styles néogothique et néo-renaissance, pourraient être attribués à l'entreprise de menuiserie mancelle Blottière et Reboussier.



Demeure et emplacement de l'usine de Gustave Pellier, rue de la Mariette.

© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Thierry Seldubuisson



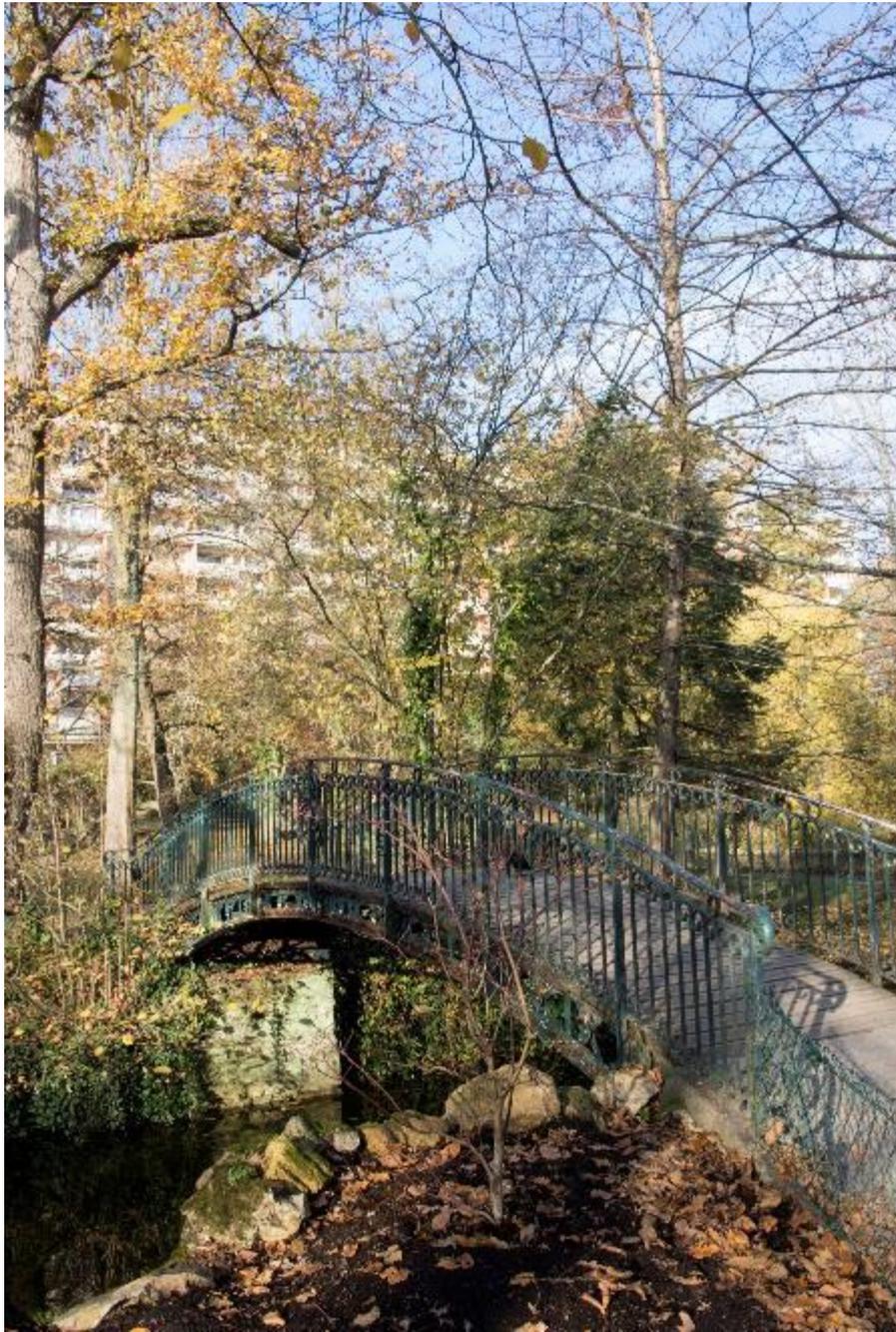
Demeure de Gustave Pellier, rue Chanzy.

© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Paul Hamelin



Demeure de René Pellier, avenue Bollée.

© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Thierry Seldubuisson



La société d'horticulture de la Sarthe est créée le 18 août 1851 par cinq membres.

En 1855, l'association acquiert un champs au bordage dit de Sinault, sur lequel elle organise des concours d'horticulture, des cours d'arboriculture et aménage un jardin. Ce jardin, dit "d'essai" dans les délibérations du conseil municipal, est subventionné par la municipalité. Il est établi sur la partie nord-est du jardin à la française, longeant la rue Prémartine.

La société est reconnue d'utilité publique en 1856. En 1861 et 1868, la parcelle s'agrandit, notamment avec la partie sud dont le dessin est confié à Jean-Charles Alphand, aménageur des bois de Boulogne et de Vincennes à Paris.

Le jardin devient la propriété de la ville du Mans en 1881 mais son entretien continu d'être assuré par un comité d'administration spécifique, qui vote l'ensemble des décisions quant à l'évolution du site. Ainsi le 3 septembre 1882, le comité accepte l'offre d'une fontaine Wallace par Chappée, ou encore le 4 septembre 1887 la plantation de seize orangers.

Au-delà de son caractère patrimonial certain, le jardin des Plantes s'inscrit dans le contexte de création des sociétés d'horticulture par les notables de la ville. Les membres indiquent bien la volonté de faire partie d'une société élitiste composée d'industriels et magistrats.

Sainte-Croix

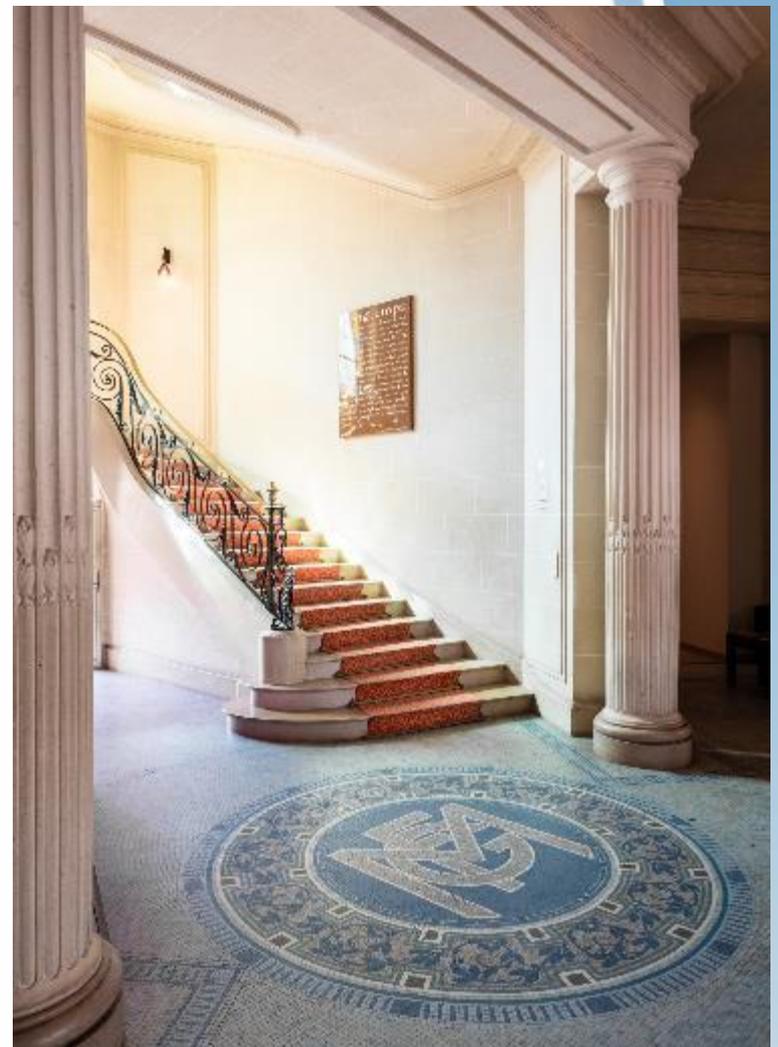
Le quartier des mutuelles

En 1828, Louis Basse, futur maire du Mans et député de la Sarthe, crée la mutuelle immobilière incendie du Mans. Il propose alors une assurance contre le feu des biens immobiliers, complétée en 1842 par la création de Mobilière Incendie, sur les mêmes principes mais concernant les biens mobiliers.

Jérémie Singher intègre cette deuxième société et en devient rapidement directeur. C'est également à cette période qu'il s'installe au Mans et y fait construire sa demeure. L'installation de Jean-Marie Lelièvre à la tête de la Mutuelle Générale française en 1883 conforte la prospérité de la société d'assurance.

En 1897-1898, un premier immeuble est construit sur les plans de Raoulx, architecte départemental de la Sarthe. Les décors portés en façade sont réalisés par les sculpteurs manceaux Cottureau. En 1903, l'architecte Henri Grigné réalise le bâtiment principal situé rue Chanzy.

Progressivement, les mutuelles investissent l'ensemble du quartier, et un nombre important d'immeubles sont construits par l'entreprise. Les façades imposantes de l'ancien immeuble de bureau rue Chanzy rappellent l'importance de cette structure dès le début du XX^e siècle, et cela s'intensifiera pendant l'entre-deux-guerres.



Ancien immeuble de bureaux des mutuelles, hall d'entrée.
© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Paul Hamelin

Sainte-Croix

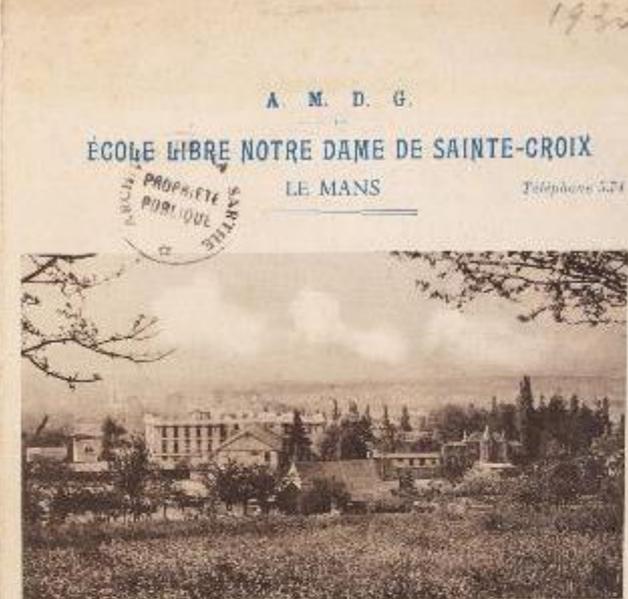
Saint-Julien / Saint-Charles
L'importance des écoles libres

Dès le début du XIX^e siècle, des structures d'enseignement dispensées par des religieux et religieuses se développent à Sainte-Croix. L'institution Saint-Julien est créée en 1805 par trois sœurs rue Bouquet. L'école ne s'installe rue Tascher qu'en 1867, dans le bâtiment en fond de parcelle. Les locaux sont agrandis par trois fois à la fin du XIX^e et au XX^e siècle.

Au milieu du XIX^e siècle, des bâtiments sont construits autour de l'église Sainte-Croix pour accueillir une école libre. Le site est vendu en 1868. Soutenus par Monseigneur Fillion, les jésuites finissent par s'installer dans les locaux et y établissent une nouvelle école libre en 1870. Les locaux sont alors composés de plusieurs ailes autour d'une cour intérieure, de la chapelle et de plusieurs autres bâtiments, intégrés au parc de grande ampleur bordant le cimetière au nord.

En 1911, les jésuites sont expulsés et les bâtiments, rachetés par l'État, sont mis à la disposition de l'armée. Les jésuites s'installent dans le couvent des Capucins, rue Prémartine. Ils y font établir un bâtiment en charpente métallique construit par l'entreprise Branchu-Houdayer et Beauvils Mariette. En 1914, la famille Leret d'Aubigny met à disposition leur demeure familiale et les terrains environnants pour accueillir l'école libre de Sainte-Croix. Dans un premier temps, l'établissement utilise des bâtiments existants : demeure, écurie, grange. L'école est régulièrement agrandie au XX^e siècle.

Archives départementales de la Sarthe ; 13 F 713. Bulletin de présentation de l'école libre de Sainte-Croix, s.d.
© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Pierre-Bernard Fourny



Vue panoramique du Collège.

SITUATION.

Définitivement fixée dans la propriété où elle a trouvé refuge, en octobre 1914, l'École libre Notre-Dame de Sainte-Croix est située près de l'ancien établissement dont elle garde fidèlement les traditions et le nom.

Avec ses vastes cours de récréation, son terrain de jeu, sa bordure de jardins, de prairies et de vergers, elle présente tous les avantages de la campagne, sans perdre ceux de la ville.

Le tramway, qui passe à la grille même du Collège, conduit en quelques minutes à la gare.



Entrée du Collège. — Parloir.

Sainte-Croix

Les casernes

Pendant la Révolution, Le Mans possède, comme la majorité des villes françaises, des « casernes-monastères », à l'instar de la caserne de la Mission puis Cavaignac, installée à Coëffort. Ce vaste espace détenu par les lazaristes sert alors de dépôt de mendicité et de lieu d'enfermement pour les prêtres réfractaires. À partir de 1804, le lieu accueille vétérans nationaux, magasin de fourrage et casernement de gendarmerie. De nombreux travaux sont effectués, mais lors de la visite du préfet en 1816, les bâtiments sont tout de même considérés comme étant en mauvais état. Les travaux s'intensifient donc dans les années 1820.

Rapidement, la gestion des chevaux pour la cavalerie devient centrale. En 1831, l'ensemble des propriétés de Sainte-Croix sont relevées pour pouvoir y accueillir des chevaux militaires. En 1839, l'arrivée du 5^e régiment de Dragons rend indispensable la construction d'écuries spacieuses et modernes. L'année suivante, au niveau de l'actuelle caserne Paixhans, des terrains sont achetés pour y édifier des écuries provisoires et le logement de deux compagnies d'infanterie.

En 1856, l'État impose à la ville l'établissement de bâtiments pour l'implantation d'un régiment complet d'infanterie.

Les premiers baraquements militaires sont établis dans la foulée sur le site de Paixhans, mais la véritable caserne est réalisée sous la troisième République à partir de 1873. L'architecture et l'agencement de la nouvelle caserne présentent les caractéristiques des édifices modèles en la matière. Une partie des bâtiments relatifs à la cavalerie est aujourd'hui vidée d'activité.

Peinture murale représentant l'anatomie du cheval et vue des casernements de Paixhans.

© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Thierry Seldubuisson





Caserne Paixhans
© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Thierry Seldubuisson

Sainte-Croix

1914 - 1945

Entre industrialisation et étalement
urbain

Sainte-Croix

L'affirmation des Mutuelles

Dans les années 1920-1930, la société des mutuelles s'agrandit. Une demeure pour le directeur est construite sur les plans de l'architecte local Henri Grigné et plusieurs maisons sont aussi édifiées sur les plans de l'architecte parisien Bassompierre pour les employés des mutuelles.

La rue Lelièvre est alors entièrement bâties de maisons sérielles pour les cadres de l'entreprise.

Les locaux, toujours rue Chanzy, s'agrandissent : le bâtiment à l'angle de la rue Chanzy et de la rue Saint-Bertrand est édifié en 1923 par Henri Grigné. Ce dernier réalise également le bâtiment à l'angle des rues Saint-Bertrand / Erpell, exhaussé de deux étages dans les années 1930.



Maisons de la rue Lelièvre
© Région Pays de la Loire –
Inventaire général, Paul
Hamelin

Maisons de la rue Erpell
© Région Pays de la Loire –
Inventaire général, Yves
Guillot



Immeuble à
bureaux des
Mutuelles
construit puis
exhaussé au
début du XXe
siècle.
© Région Pays de
la Loire –
Inventaire
général, Paul
Hamelin



Le quartier nommé Yzeuille se situe à l'est de Sainte-Croix entre les rues de l'Éventail et de Prémartine.

Il tire son nom d'Ambroise Yzeux, qui acquiert en 1918 le bordage dit de l'Ardoise, à proximité de l'actuel réservoir d'eau. Entre 1918 et 1925, Ambroise Yzeux achète un nombre significatif de terrains dans le même quartier, à l'est de Sainte-Croix mais également proches de l'avenue Bollée et de Pontlieue. Le but de ces transactions est clair : lotir les terres. Il fait paraître plusieurs publicités dans les journaux locaux pour inciter à l'achat de parcelles sur ces terrains. Il fonde quatre unités géographiques qui correspondent chacune à un projet particulier : Yzeuille à l'est, Tyrol proche de l'avenue Bollée, Les terrasses proche des Maillets et Aéroville à Pontlieue.

En 1925, à Yzeuille, l'ensemble des parcelles a trouvé propriétaires qui ont alors la charge de faire construire leur maison. Ambroise Yzeux s'est tout de même chargé d'aménager des routes et de clôturer les parcelles.

Ces opérations se situent dans un contexte de crise du logement, particulièrement criante durant l'entre-deux-guerres. Dans plusieurs de ses lettres Ambroise Yzeux défend une attitude plus sociale que foncière :

« En 1922, au moment de la formidable crise des loyers où les mamans et leurs bambins, accrochés à leur jupe, cherchaient un logement (...) j'ai divisé, morcelé, loti les 50 hectares de terrains que je possédais et vendu à tous, même aux plus pauvres, sans aucune idée de bénéfice ».

Sainte-Croix

Yzeuille

Bien entendu, il faut relativiser la philanthropie d'Yzeux mais il reste certain que les motivations de ce paysan urbaniste (pour reprendre ses termes) sont liées à un contexte particulier et qu'il fut bien à l'origine de la création d'un nouveau quartier urbain.



Avenue Yzeux.

© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Thierry Seldubuisson

Sainte-Croix

Yzeuille – typologie des maisons



Les maisons implantées à Yzeuille sont de plusieurs types mais systématiquement associées à un jardin. L'alignement avec la rue est ménagée par une clôture (à l'origine en poteau béton et grillage) ou un muret. La maison se positionne donc entre cour et jardin.

Deux types majoritaires sont à observer :

Le premier type est constitué de maisons avec pignon sur rue. Généralement construites en ciment avec parfois un bardage bois au niveau du pignon. La toiture est soutenue par des lambrequins qui peuvent être sculptés ou non. Ce type convoque par endroits des références à la petite villégiature de bord de ville.

Maison de type pignon, rue des Hirondelles.

© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Thierry Seldubuisson

Le seconde type principal est constitué de maisons à la façade principale sur le gouttereau, percé de deux fenêtres. La porte d'entrée est alors positionnée sur la façade latérale. La maison se développe en rez-de-chaussée. Les fenêtres sont accompagnées pour la plupart d'une certaine modénature : crossettes, brique et pierre etc. Ces maisons appartiennent à la catégorie des maisons ouvrières bon marché. Les permis de construire indiquent en effet une construction peu couteuse et sérielle.



Maison de type gouttereau, boulevard Mutuel.

© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Thierry Seldubuisson

Sainte-Croix

Yzeville – les équipements

L'arrivée d'une population nouvelle et l'urbanisation du quartier entraînent l'installation d'un certain nombre d'équipement dans les années 1930.

C'est le cas notamment de l'école avenue Yzeux, construite entre 1933 et 1935 sur les plans de l'architecte Gaston Boudet pour accueillir les enfants du quartier d'Yzeville en pleine expansion. De ce premier édifice, ne restent que le bâtiment aligné sur rue en centre de parcelle et le logement des instituteurs en face de l'école.

Le café du Moulin-Rouge, sur le boulevard Mutuel, est également construit au début des années 1930. Il accueille dès son ouverture un bal le dimanche.

Le style architectural des deux bâtiments se rejoint : toiture à croupe, jeux de brique.

Pignon du logement des instituteurs, avenue Yzeux.
© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Paul Hamelin



Café le Moulin Rouge, boulevard Mutuel.
© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Thierry Seldubuisson

Sainte-Croix

Les H.B.M.

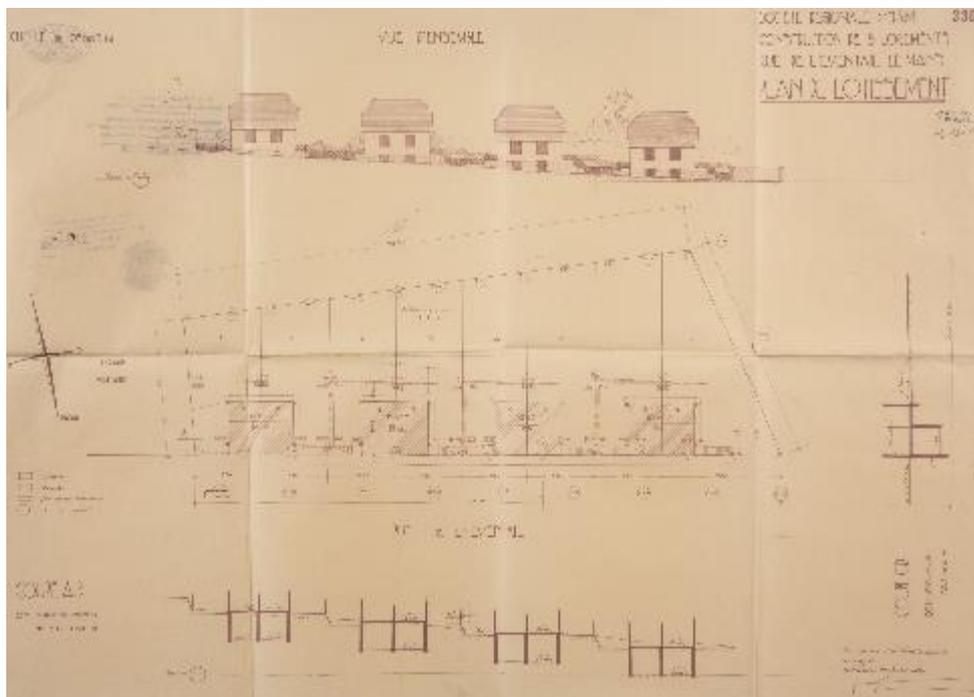
Contrairement aux quartiers de Pontlieue, de Saint-Georges-du-Plain et de Saint-Pavin-des-Champs, l'ancienne commune de Sainte-Croix n'accueille pas de grand programme de lotissement H.B.M. dans les années 1920-1930.

Les quelques lotissements H.B.M. repérés sont relativement restreints par leur nombre et leur emprise géographique. C'est le cas du lotissement rue de l'Éventail dessiné en 1930 par l'architecte Paul Grosch, architecte départemental de la Sarthe. Les maisons entre Yzeuille et l'avenue Bollée présente des formes caractéristiques de la période dans cette zone du Mans (croupes, matériaux).



Maisons HBM rue de l'Eventail.

© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Paul Hamelin



Archives municipales du Mans, 1

O 213/ PC n°318/1930.

Permis de construire des maisons

HBM rue de l'Eventail. 1930.

© Région Pays de la Loire –

Inventaire général, Pierre-Bernard

Fourny



Sainte-Croix

Le style années 30

Plus rares qu'à Saint-Pavin, Pontlieue ou Saint-Georges, les maisons des années 1930 construites dans les dents creuses du tissu urbain à Sainte-Croix marquent tout de même le quartier par leur allure cossue.

Le 79, rue Chanzy, construit sur les plans de l'architecte tourangeau Eugène Devernois, présente des formes de style Art déco, relativement peu visible à l'ouest du Mans. L'immeuble voisin, au 81, est un très rare exemple du style « paquebot » développé au Mans par l'architecte local Paul Bequignon, mouvement qui marque l'avènement des formes Art déco avant la Seconde Guerre mondiale.

Enfin, les maisons triples rue Flore, édifiées par l'entrepreneur manceau Esnault, convoquent un style propre à la fin des années 1930 : multiplicité des matériaux, formes issues de la villégiature, etc. Il réalise ici un ensemble inédit dans le quartier qui pourrait se rapprocher des maisons de l'impasse Docteur-Delaunay, proche du parc de Tessé.

Immeuble et
maison rue
Chanzy.

© Région Pays de
la Loire –
Inventaire
général, Paul
Hamelin



Maisons rue Flore
et détail de la
porte de la
maison centrale.

© Région Pays de
la Loire –
Inventaire
général, Paul
Hamelin



Sainte-Croix

*Embellir et restaurer le quartier
L'exemple de l'église*

Ce n'est qu'en 1931 que les religieux de la congrégation de Sainte-Croix rachètent l'actuelle église Notre-Dame de Sainte-Croix après que celle-ci ait été utilisée comme caserne.

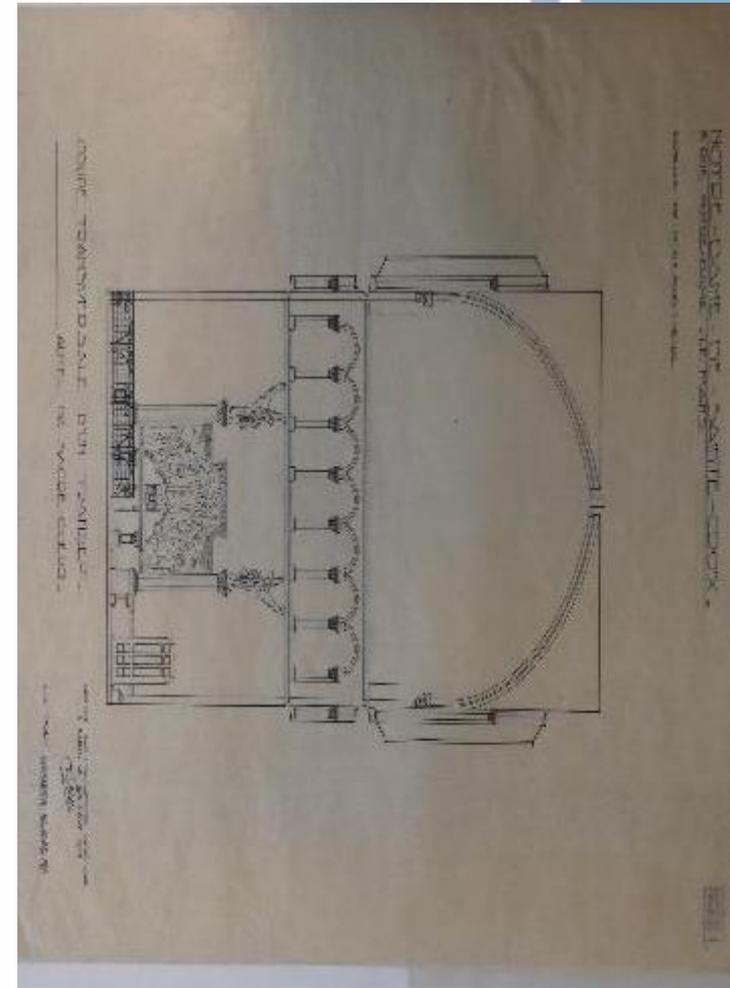
L'établissement retrouve alors sa fonctionnalité culturelle. De ce fait, des travaux de réparations et d'embellissements sont effectués.

Après une restauration des chapiteaux, du chœur, du baldaquin et des décors du transept, ainsi que la création de la crypte par Julien Polti, alors architecte des monuments historiques de la Sarthe, l'église est à nouveau consacrée en 1938. À cette même date, Monseigneur Grente crée la nouvelle paroisse de Sainte-Croix et le corps de Basile Moreau est déplacé du cimetière à la crypte.

Des travaux se poursuivent après la Seconde Guerre mondiale, pour la réfection par le maître verrier Roullet, au titre des dommages de guerre, des verrières endommagées par les bombardements.



En-tête du papier à
lettre de la maison Roullet
© Région Pays de la
Loire – Inventaire
général, Pierre-Bernard
Fourny



Coupe transversale du transept avec vue
de l'autel du sacré cœur par Polti.
© IFA, 087 IFA 29.2

Sainte-Croix

1945-1974

Reconstruction et modernité

Sainte-Croix

La Reconstruction – cité Malpalu

Entre 1936 et 1946, la population mancelle croit de 19,05%. Les destructions dues à la Seconde Guerre mondiale entérinent le phénomène accru depuis les années 1930, qui est la pénurie de logements. Au-delà de l'application des projets d'urbanisme développés par Pierre Vago, la municipalité s'empare du problème et amorce une vague constructive sans précédent. Cette prise en charge par le politique s'installe dans les débats en conseil municipal dès 1942, afin de résorber une demande liée à la croissance démographique et au vieillissement des habitations existantes, s'inscrivant ainsi dans la lignée du décret « instituant des mesures exceptionnelles et temporaires en vue de répondre à la pénurie de logements ». La solution privilégiée est la construction de logements dans des zones non bâties.

La cité Malpalu est un projet porté par les Mutuelles du Mans afin d'y loger leurs employés. Elle est constituée de 18 pavillons-jumeaux et d'un immeuble collectif. Un devis descriptif des travaux est déposé en 1951 dans le cadre des subventions de la Reconstruction. Les plans dressés par Joseph Leroux-Hugon et Henri Commissaire sont approuvés par la ville en 1954 et les bâtiments sont livrés en 1956.

La cité Malpalu illustre la transition en cours dans la ville du Mans entre la cité-jardin de l'entre-deux-guerres et la première génération d'ensembles dit Reconstruction, situés dans les franges de la ville et correspondant aux collectifs des Maillets, Bigarreux ou Chasse Royale. De la phase cité-jardin elle conserve le tracé viaire sinueux et la place prépondérante accordée aux espaces verts et à la maison individuelle. De la seconde phase, qui n'est finalement qu'« une amorce vers le secteur industrialisé », elle tire les matériaux de construction, les formes architecturales et l'importance du collectif.



Immeuble collectif, cité Malpalu.



Sainte-Croix

La Reconstruction – les cités Castors

Le mouvement coopératif Castors au Mans est représenté par quelques cités construites dans les années 1950 en périphérie du noyau. Il s'installe, comme partout sur le territoire national, dans un contexte de crise du logement et de recherche de la propriété foncière dans toutes les catégories sociales.

Pour Sainte-Croix, des Castors se montent en deux associations distinctes : les Castors de l'Eau, impasse du Tyrol, constituée de membres employés municipaux, et les Castors de la Sarthe, cité Bobette, regroupant des employés de différents entreprises.

Les Castors de l'Eau construisent huit maisons entre 1954 et 1957 sur un terrain particulièrement accidenté. Les maisons doubles sont implantées au sommet d'une butte, sur le versant de laquelle est ménagé un escalier.

Les Castors de la Sarthe, à la cité Bobette, bâtissent vingt maisons dont seize jumelles, neuf mitoyennes et une isolée. Une des caractéristiques de ces maisons est le système de distribution, avec un escalier extérieur en façade permettant l'accès au logement. Le rez-de-chaussée est donc dévolu au garage et à un espace de stockage.

Maisons jumelles de la cité de l'Air Pur, impasse du Tyrol
© Région Pays de la Loire – Inventaire général. Thierrv Seldubuisson





Sainte-Croix

Les immeubles résidentiels – La Résidence du Parc

Peu d'immeubles dans les quartiers périphériques du Mans peuvent être considérés comme résidentiels. La majorité d'entre eux ont été construits dans un souci de grand nombre et de rapidité. Pourtant, le quartier Sainte-Croix conserve quelques collectifs dont la facture et l'histoire diffèrent de l'ordinaire.

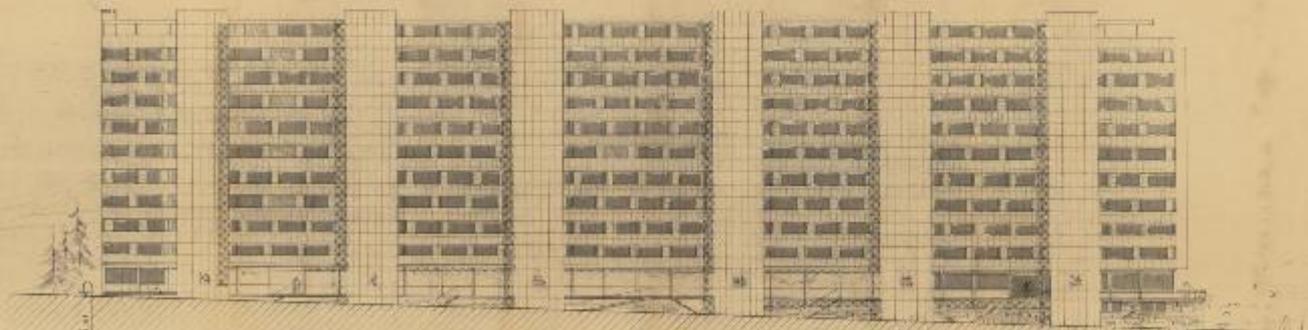
Ainsi, pour la résidence du Parc, appelée ainsi du fait de sa proximité avec le jardin d'horticulture, Pierre Vago reprend les caractéristiques d'un immeuble qu'il conçoit en Allemagne en 1957. Il participe aux côtés de grands noms de l'architecture contemporaine à l'Internationale Bauausstellung (Exposition internationale d'architecture) à Berlin. L'objectif de cette manifestation est de reconstruire le quartier résidentiel du Hansaviertel détruit pendant la guerre en y proposant un manifeste de la ville moderne.

Permis de construire immeuble dit Résidence du parc, 1959. Archives municipales du Mans, PC1959/1437.

© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Pierre-Bernard Fourny

En effet, les enjeux contemporains de la distribution et de l'occupation des espaces communs se révèlent dans la fonction dévolue au toit terrasse dont une partie est à la disposition des résidents et dans le positionnement des garages semi-enterrés. Les appartements sont de types différents, de 1 à 5 pièces selon un jeu d'emboîtement des volumes.

Immeuble dit
Résidence du
parc.
© Région Pays de
la Loire –
Inventaire général,
Bruno Rousseau



Sainte-Croix

Les immeubles à logement

Dans les années 1950, la municipalité et l'office HLM du Mans mènent un certain nombre de projets de collectifs dans la partie nord de Sainte-Croix et autour de l'avenue Bollée.

Parmi ces projets, le Parc de Sainte-Croix est conçu par l'architecte Jean Vergnaud. Ce dernier, chargé notamment de la Reconstruction de Valenciennes, intervient au Mans auprès de Jean Le Couteur pour la réalisation de l'immeuble Courboulay en bord de Sarthe. À la fin des années 1950, l'architecte nancéien diplômé de l'école des Beaux-Arts en 1934 prend en charge la construction des 1800 logements du grand ensemble de Bellevue.

Pour le parc de Sainte-Croix, il est d'abord épaulé localement par l'architecte départemental Raoul Cagnault puis par l'architecte de la ville du Mans, Pierre Savin. Les architectes sont confrontés à deux difficultés constructives. Tout d'abord le cahier des charges rédigé par la ville impose la conservation d'un bassin positionné au milieu de la parcelle. La solution apportée par l'architecte réside dans la forme annulaire du bâtiment.

La seconde difficulté est due à la déclivité du terrain, qui ne peut pas être terrassé du fait de la nécessaire conservation de l'existant. Dès lors, la partie nord de l'immeuble aura un étage demi-excavé contrairement au sud qui se développe sur quatre niveaux en élévation.



Immeuble collectif du parc de Sainte-Croix
© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Paul Hamelin



Sainte-Croix

Analyse du repérage

86 % des édifices repérés dans le quartier de Sainte-Croix sont des bâtiments d'habitation.

Sur l'ensemble du territoire délimité par les frontières de l'ancienne commune de Saint-Croix, 2018 unités d'habitation ont été repérées et conservées pour établir une typologie du bâti dans le quartier. Ceux qui ont été écartés sont généralement trop dénaturés pour être lisibles, soit non visibles depuis l'espace public.

Quant au gabarit, les maisons de Sainte-Croix épousent les statistiques générales des faubourgs manceaux pour l'étalement du bâti en largeur. En effet, comme pour les autres communes annexées, la majorité des maisons se développent sur deux travées (80%). Cette permanence de gabarit en largeur pourrait témoigner du mode d'urbanisation des faubourgs du Mans, avec un morcellement systématique de vastes parcelles, opération généralement menée par un ou deux acteurs.

En revanche, là où les maisons en rez-de-chaussée (avec ou sans comble aménagée) sont quasiment aussi nombreuses que les maisons à un étage dans les autres quartiers, ici la maison à un étage domine largement (81%). Ces maisons à un étage se situent surtout dans la partie ouest de Sainte-Croix, limitrophe du Mans, urbanisée au XIX^e siècle.

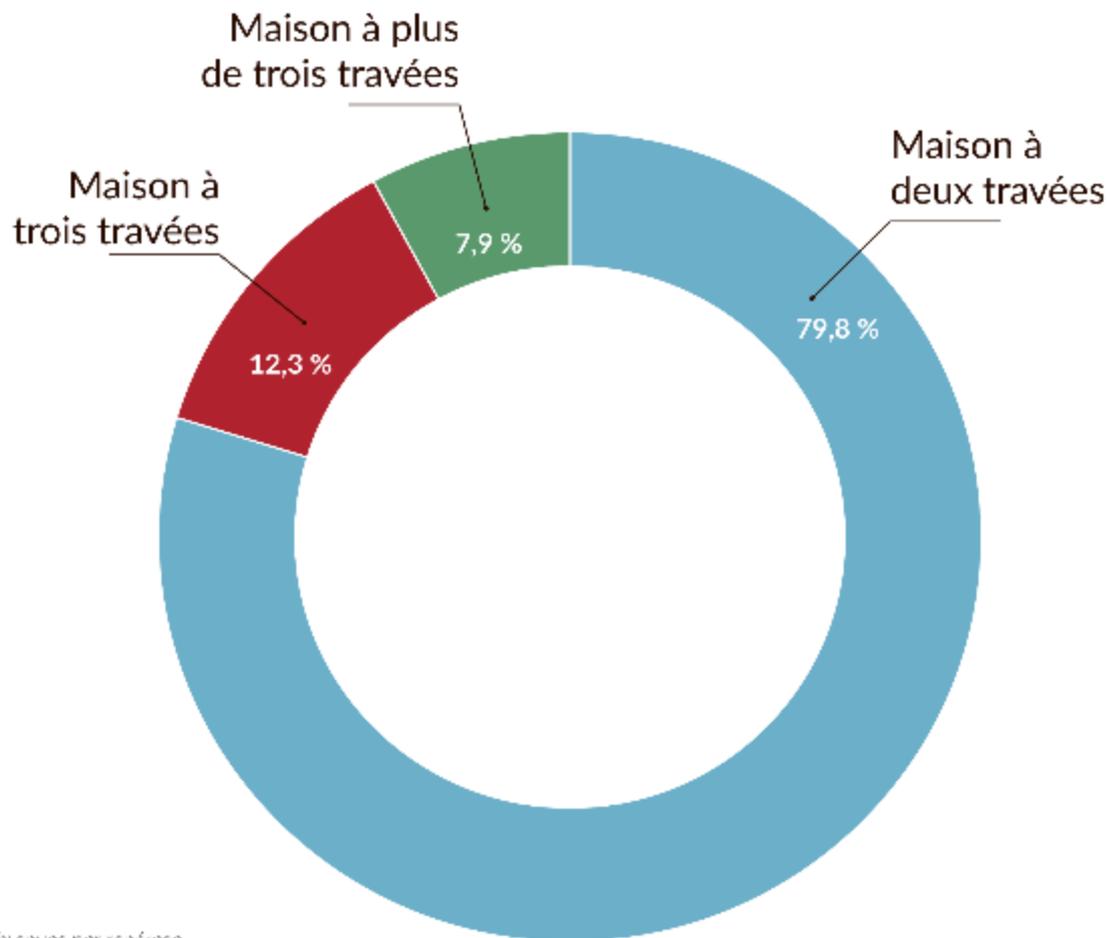
Enfin la part d'immeuble est significative, plus importante que pour Saint-Pavin et Saint-Georges, et indique bien une densification urbaine dans les années 1940-1970 dans ce quartier de la ville.



Résidence dite Saint-Exupéry, avenue Bollée
© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Thierry Seldubuisson

Répartition du nombre de travées

Quartier de Sainte-Croix, Le Mans



Données obtenues par repérage.
Inventaire général du patrimoine culturel, 2020-2021.
T. Ben Makhad, Région des Pays de la Loire.

En excluant les immeubles, il ressort que 94% des maisons repérées à Sainte-Croix ont un jardin. La majorité (66%) d'entre elles sont alignées sur rue et ouvrent donc sur un jardin à l'arrière.

Un autre type de position sur parcelle se retrouve par endroit dans le quartier de Sainte-Croix. Les maisons sont précédées d'une cour fermée par un portail et/ou une clôture. Le jardin est cependant toujours situé à l'arrière. Ces maisons, relativement peu nombreuses dans la partie ouest, se multiplient dans les rues formant le quartier d'Yzeuille, où l'urbanisation date plutôt du début du XX^e siècle.

Enfin, quelques maisons ont un jardin englobant (une centaine d'unités). Celles-ci sont implantées avenue Bollée, et sont dans ce cas des demeures de type maisons de notable. D'autres sont à nouveau situées à Yzeuille, et se trouvent en particulier au niveau des angles de rue. Enfin, la cité dite de Malpalu, issue de la Reconstruction, est pourvue de pavillons doubles présentant cette caractéristique, dans la lignée des cités-jardins.



Maisons sérielles rue Mazagran
© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Bruno Rousseau

Sur les 2018 unités repérées, seules 17 maisons ne sont pas alignées. Ce nombre très faible témoigne d'une urbanisation qui se développe surtout à la période contemporaine, avec des arrêtés dictant les principes d'ouverture des rues et d'implantation des maisons.

Ces maisons sont dans de rares cas des vestiges de bâti d'Ancien Régime (Maupertuis, ancien presbytère devenu maison, hameau de l'Ardoise), mais se rattachent en majorité à une toute première vague d'urbanisation datée des années 1810-1820.

Ainsi, bien que le quartier de Sainte-Croix n'ait pas été urbanisé d'un bloc, un certain nombre d'éléments, dont le positionnement sur la parcelle des maisons, permettent d'assurer une homogénéité chronologique en tache d'huile dans cette partie de la ville.

Maison rue de la Mariette
non alignée

© Région Pays de la Loire
– Inventaire général,
Thierry Seldubuisson



L'immense majorité des maisons est recouvert d'enduit en façade (87%). Lorsqu'ils sont visibles les matériaux sous enduit sont composés de tout-venants (moellons, appareil mixte...). La pierre de taille reste visible aux encadrements des ouvertures pour un nombre relativement important d'unités (555). Ces maisons se situent principalement dans la partie ouest de Sainte-Croix.

La brique est peu utilisée, en encadrement d'ouvertures sur seulement 23 maisons repérées et en parement sur 55 maisons (dont le lotissement rue de la Prairie, constitué d'une vingtaine de maisons).

Le béton tient une part non négligeable au regard des autres matériaux en façade avec 9% des constructions, ce qui est dû à la vague de construction d'immeubles dans les années 1950-1970.

De très rare exemples en pierre de taille ont été repérés dans la partie ouest (16), et la pierre meulière est exceptionnelle, située en périphérie du quartier (2).

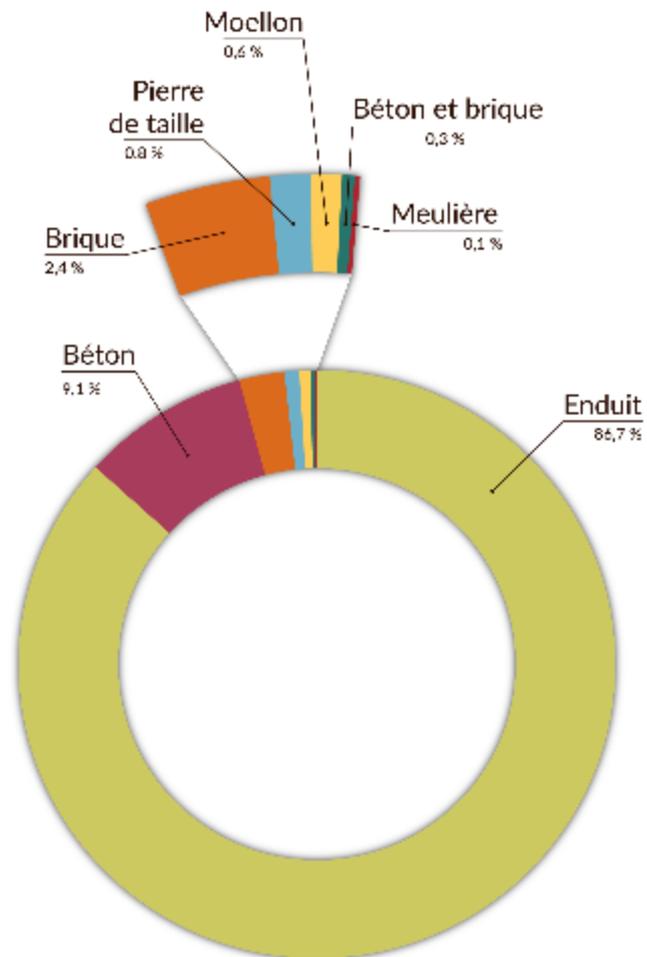
Pour les toitures, la plupart des maisons sont couvertes d'ardoise. L'utilisation de la tuile mécanique se retrouve dans les quartiers développés dans les années 1920-1930, tel qu'Yzeuille.



Maisons enduites avec brique en encadrement, rue Yzeux.
© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Thierry Seldubuisson

Matériaux de façade des maisons

Quartier de Sainte-Croix, Le Mans



Données obtenues sur repérage
des façades par le service patrimoine, 2010-2011
T. Benoit - Région des Pays de la Loire

De nombreuses maisons portent un décor en façade. De la simple modénature à la sculpture, les façades des maisons de l'ancienne commune de Sainte-Croix sont assez riches en décor en comparaison aux autres quartiers du Mans.

Là encore, l'analyse de ce décor permet de considérer deux phases d'urbanisation à Sainte-Croix. Les maisons situées à l'ouest du quartier présentent un décor local traditionnel (corniche, bandeau, agrafe...) que l'on retrouve sur l'ensemble des maisons faubouriennes du Mans. Elles correspondent à une typologie bien identifiée par l'étude, qui est construite au Mans entre les années 1840 et 1890.

Un type de modénature est particulièrement présent à Sainte-Croix : le larmier. Celui-ci se retrouve sur quelques maisons de Saint-Pavin et Saint-Georges, mais est inexistant à Pontlieue. Son application est généralement datée de la première moitié du XIX^e siècle. La position de ces maisons à larmier dans le quartier permet donc de témoigner d'une première urbanisation, confirmée par l'analyse du cadastre de 1846.

Toujours dans la partie ouest du quartier, il est essentiel de noter l'importance des maisons portant sculpture en façade, toujours en comparaison des autres quartiers faubouriens manceaux. Cela témoigne d'une certaine richesse des demeures construites à Sainte-Croix, bien que restant fidèles à la sobriété mancelle.



Maison rue de Flore

© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Paul Hamelin

La deuxième urbanisation est donc située plus à l'est, couvrant progressivement l'espace rural.

Le décor présent sur les façades des maisons est majoritairement fait de briques ou de jeux d'enduit ce qui correspond à un style national qui se développe dans les années 1920-1930.

Les quartiers tels qu'Yzeuville ou Gazonfier se rattachent à cette deuxième période.

Enfin, une urbanisation datée des années 1950-1970 montre des maisons sans décor en façade. Les maisons construites en lotissement par l'entrepreneur Leroi-Haricot dans la continuité d'Yzeuville en font partie. De même, les maisons en lotissement sur les pentes de Gazonfier, bien que de gros gabarit ne montrent pas de décor en façade.



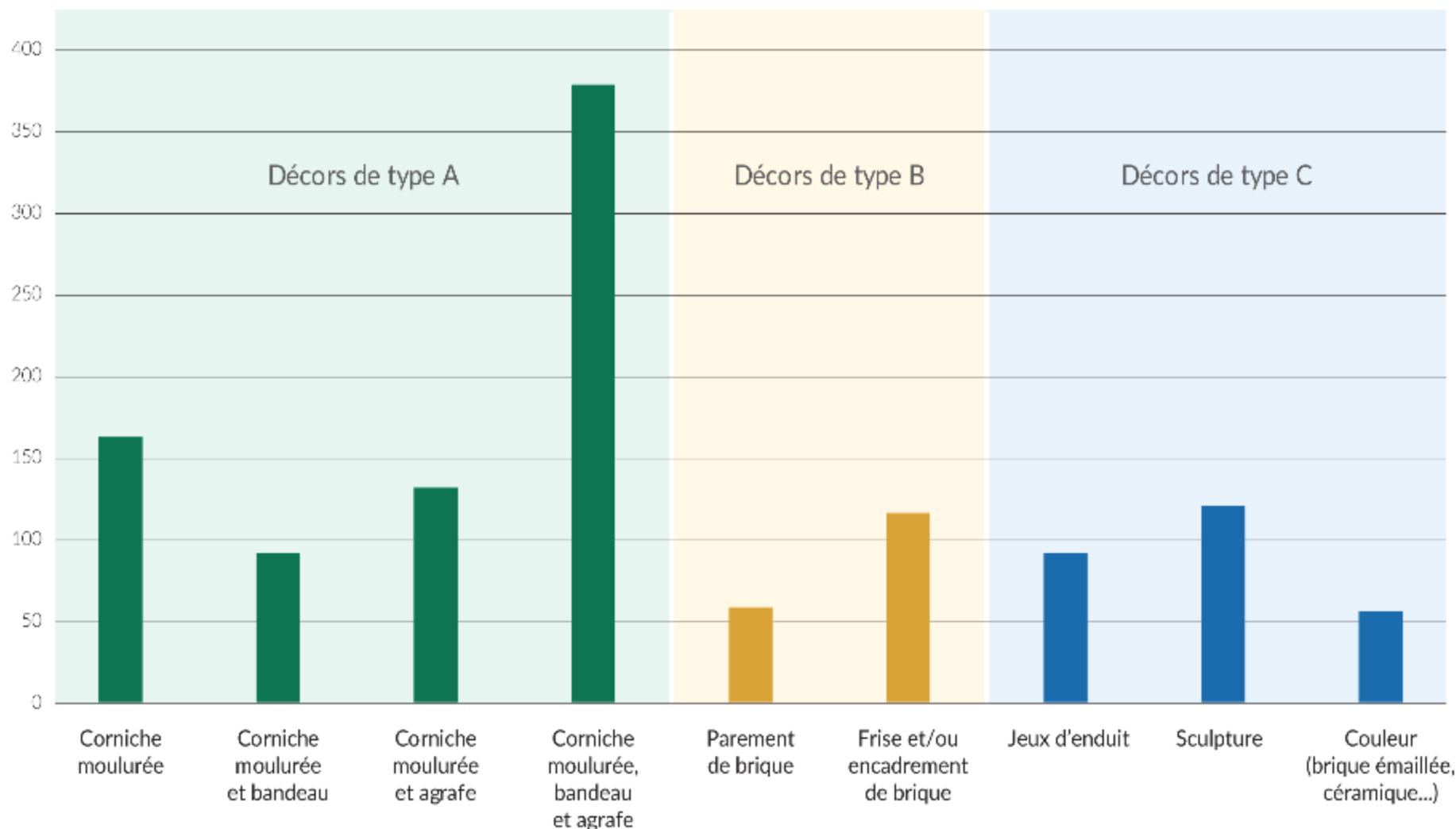
Maison dite ouvrière,
rue de l'Eventail
© Région Pays de la
Loire – Inventaire
général, Paul Hamelin



Lotissement Leroi-Haricot
© Région Pays de la Loire – Inventaire général, Paul Hamelin

Typologie des décors de façade

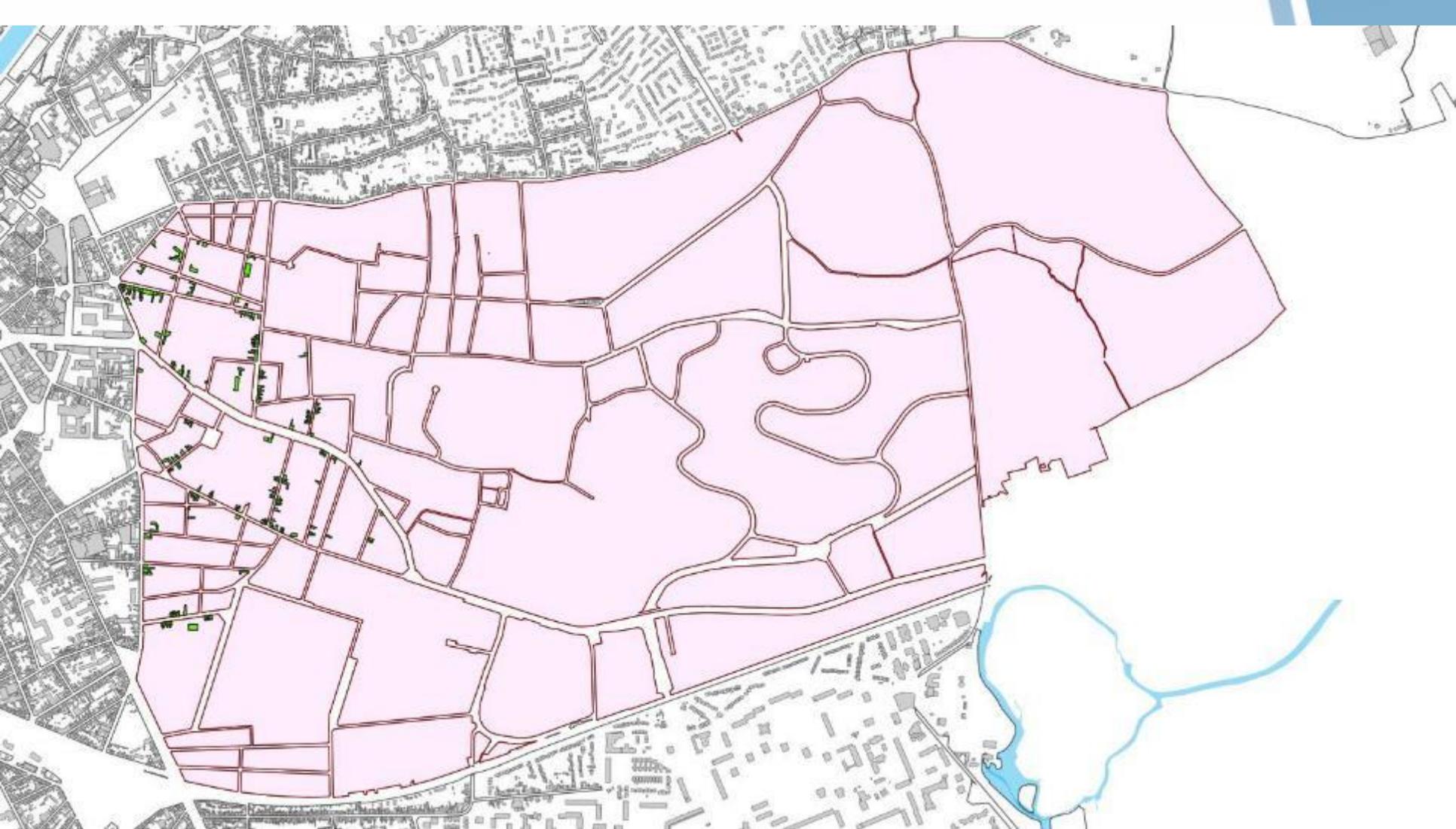
Quartier de Sainte-Croix, Le Mans



Données obtenues par repérage,

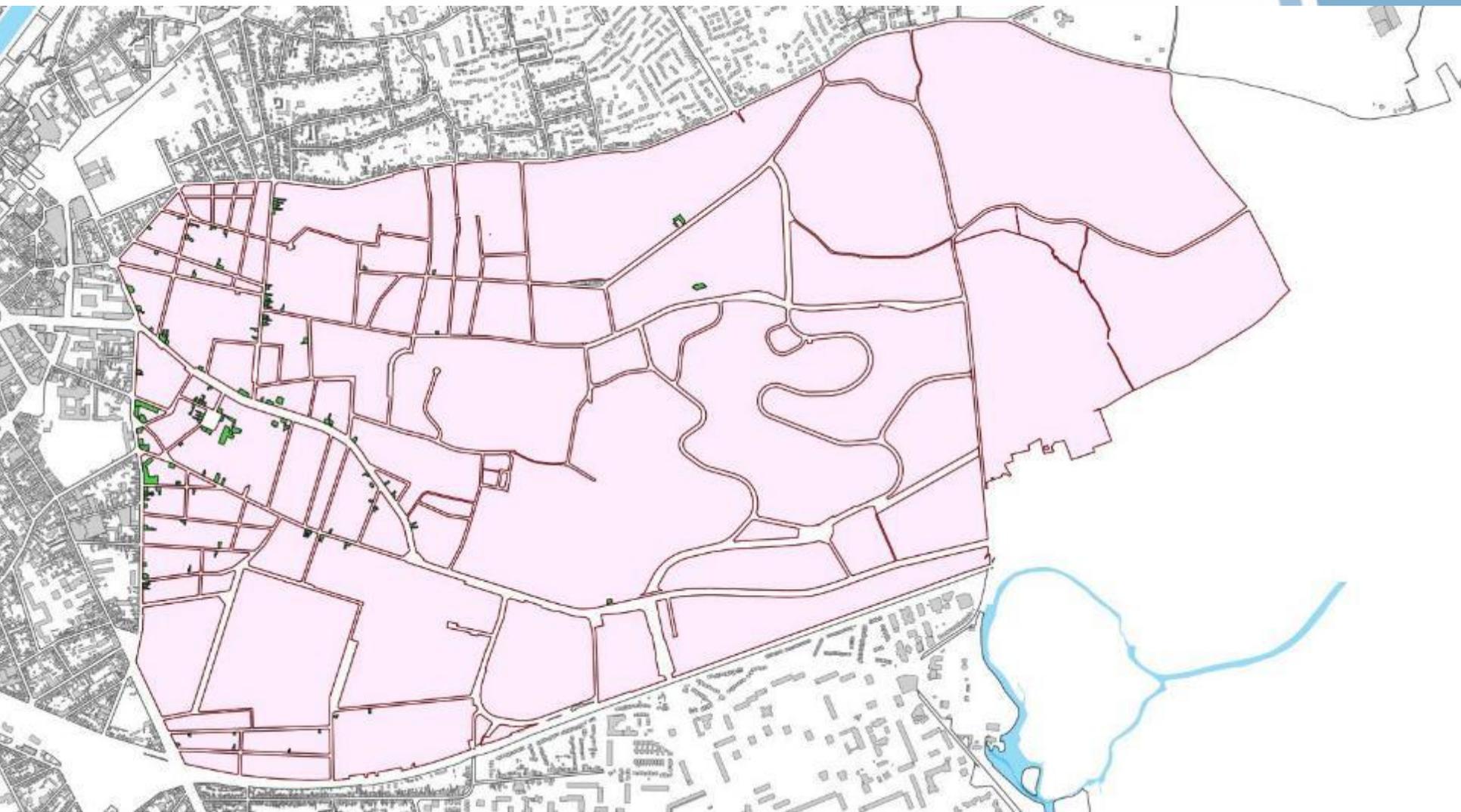
Inventaire général du patrimoine culturel, 2020-2021.

T. Ben Makhod, Région des Pays de la Loire.



**Maisons portant larmiers en façade (vert) dans
l'ancienne commune de Sainte-Croix (rose pâle)**





**Maisons avec sculpture en façade (vert) dans
l'ancienne commune de Sainte-Croix (rose pâle)**

ANNEXES

L'habitat sériel

Une vraie thématique ?

L'habitat sériel en milieu urbain : quelle méthode de repérage ?

La difficulté majeure en étude urbaine reste la question du nombre. Initialement thématique, l'étude sur Le Mans s'est rapidement transformée en une étude topo-thématique tant l'attachement au territoire reste un enjeu majeur des réflexions de l'Inventaire général, et de la fabrique d'une histoire et d'une identité en général. Cependant, la question de la sérialité devant être l'unique axe d'entrée à l'origine, ce thème s'est tout de même révélé être particulièrement présent. Mais l'étudier en tant que tel, sans la replacer sous un prisme historique et territorial large et problématisé, n'aurait pas permis de concevoir l'étude telle qu'elle est présentée ici ; surtout, il semble évident que les conclusions de l'enquête, qui servent la notion de sérialité, n'auraient pas trouvé la même profondeur si la notion territoriale n'avait pas été prise en compte. La notion d'habitat sériel, sans être systématique, est abondante et demande l'analyse d'objets certes annexes, mais néanmoins complémentaires pour la compréhension du sujet principal. Ainsi, malgré un rétrécissement de la donnée étudiée, le corpus n'en est pas moins large et complet.

Devant ce constat, il a fallu adapter l'outil de repérage JUNO, permettant un travail à la parcelle qui n'était pas pertinent dans le cas du Mans. En effet, les alignements de maisons sérielles pouvant comprendre jusqu'à une vingtaine d'éléments identiques sont intéressants dans leur ensemble, mais pas à l'unité. Il fallait donc créer des blocs d'alignements ou des fusions de parcelles (dans le cas, très fréquent, de maisons jumelles ou de trois unités), afin de n'avoir qu'un seul dossier de repérage par série. Cependant, la question du nombre ne doit pas non plus échapper à l'analyse pour des questions de statistiques et de cartographie. Ainsi, le nombre d'unités doit systématiquement être relevé, noté et exploité par la suite.

Dans le cas d'une « sérialité éclatée » comprenant des maisons similaires mais éloignées de plusieurs parcelles ou quelques rues, la prise en compte du nombre par la fusion des parcelles n'est plus envisageable. L'identification de cette sérialité est possible par l'élaboration d'une typologie au commencement de l'enquête. Celle-ci permet la classification des éléments selon des grands principes, ce qui favorise une compréhension rapide des différentes séries architecturales par comparaison. La encore, l'outil JUNO est utile mais nécessite de s'adapter à la prévalence de la typologie sur l'objet.

Cette adaptation de l'outil nécessite une importante reprise hors terrain pour travailler notamment la géolocalisation des différents éléments. Car c'est bien la géolocalisation, menant à une cartographie précise, qu'apporte, dans un premier temps, cette étude d'inventaire. L'analyse spatiale du phénomène d'habitat sériel permet de constater son ampleur et son étendue dans la ville du Mans. Non concentrée dans un quartier en particulier, la sérialité s'implante dans les quartiers bourgeois (comme Sainte-Croix), populaires (comme Saint-Pavin-des-Champs) ou ouvriers (comme le Maroc). Cela devient donc une dénomination commune aux différents espaces urbains constituant la ville, et apporte dès lors une certaine identité. Loin de considérer la réalité scientifique de la « mancelle », la vulgarisation du terme est tout de même significatif. Localement, il est considéré qu'une maison typique se répète dans toute la ville. Et il est vrai que cette multiplication d'un modèle révèle la permanence du recours à l'ingénieur plutôt qu'à l'architecte, en particulier dans les quartiers populaires et ouvriers.

L'habitat sériel en milieu urbain : ne prendre en compte que l'habitat ?

Bien que l'étude du Mans porte principalement sur l'habitat sériel, qui est une identité forte du territoire, il est apparu rapidement, qu'une déconnexion complète de l'habitat avec d'autres types de bâti ne serait pas satisfaisante. Plusieurs typologies structurant la ville et son maillage doivent être abordées afin de comprendre et d'analyser l'implantation de cette sérialité.

Les grands projets d'urbanisme qui structurent la ville étendue du Mans (caserne Chanzy, Percée centrale, etc.) doivent être étudiés notamment comme constitutifs du nouveau visage des quartiers. Ainsi, la majorité des maisons aux abords de la caserne de Chanzy est bâtie en suivant son implantation qui forme à la fin du XIX^e siècle un « quartier d'Infanterie ». La caserne et son analyse sont incontournables pour l'étude car celle-ci transforme le territoire et entraîne la mise en place de l'objet d'étude. Certainement plus prégnante encore est la question des industries qui modifient le paysage, concentrent la main-d'œuvre et créent donc des logements entraînant une identification au lieu où elle s'établit. L'habitat et l'industrie deviennent dès lors des objets d'histoire. Il semble impossible d'étudier l'habitat sériel du Mans sans rendre compte du déploiement des industries et de leur implantation, en particulier celles de grande ampleur telle que la manufacture des tabacs, qui emploie 615 ouvriers en 1884. Cependant, étudier seulement l'habitat et son lien à d'autres objets, sans avoir une approche de repérage et d'étude des sources territoriales, entraînerait une mécompréhension de la fabrique urbaine qui serait seulement interprétée par la présence de l'industrie et de la gare. Or, il faut concevoir, comme cette étude le montre, que Le Mans connaît la même constitution que la majorité des grandes villes européennes car elle présente une réserve foncière pour des investisseurs potentiels qui émergent au début du XIX^e siècle.

Inversement, les édifices générés par la concentration nouvelle de population (bains-douches, salles de bal, bouliers, etc.) sont également à prendre en compte en ce qu'ils résultent de cette démographie dynamique. Ainsi, il n'est pas envisageable à l'échelle du Mans de travailler seulement sur le principe de sérialité dans l'habitat, mais bien de traiter ce sujet avec une double approche méthodologique.

Le Mans s'est développée en deux phases distinctes : à travers ses communes limitrophes annexées au XIX^e siècle et par des grands travaux de densification ou d'extension urbaine ayant fait surgir des quartiers *ex nihilo*. Bien que ces deux modèles témoignent d'une implantation particulière de l'habitat, ils seront traités selon les normes topographiques propres à l'Inventaire général. Ainsi, les anciens quartiers outre-octroi (Saint-Pavin, Saint-Georges, Sainte-Croix et Pontlieue tout comme les urbanisations programmées (Maroc, Pins, Maillets, Sablons, Ronceray, Bellevue), sont analysés dans leur ensemble pour rendre compte du véritable processus de fabrique urbaine.

Bibliographie et sources

Archives Départementales de la Sarthe

Attention, ne sont mentionnées ici que les archives générales et non pas monographiques.

Série G

G 12

- Plans de domaines dépendant du temporel du chapitre ou relevant de ses fiefes situés à Sainte-Croix et Gazonfier, 1786.

Série M

1 M 139

- Nouvelles délimitations de communes après annexion : décret de Napoléon du 5 septembre 1860. Approuvant le projet proposé par l'évêque du Mans et le préfet de la Sarthe de modifier la circonscription des paroisses de la ville du Mans
- Plan annexé présentant la conformité des limites des nouvelles paroisses
- Liste des nouvelles paroisses : Saint Pavin, Saint Julien, Saint Benoit, Couture, ND du Pré, Saint Georges > Sainte-Croix est donc rattachée à la Couture.
- Délibération CM 17 juillet 1857 où vote de la nécessité d'une nouvelle délimitation des paroisses de la ville.

1 M 140

- Avant-projet à l'annexion des communes. Renseignements statistiques pour la réunion des communes du Mans de Sainte-Croix et de Saint-Pavin

6 M 11

- Recensement de la population, 1863

6 M 19-22

- Recensement de population, 1899-1903

6 M 117-131

- Recensement de population, 1906-1936

6 M 525

- Tableau des cultures et de leur étendue dans l'arrondissement du Mans. 1836

9 M 21-23

- Rapport sur la situation industrielle du département de la Sarthe. Enquête trimestrielle sur la situation de commerce et d'industrie dans les principales villes du département de la Sarthe par canton, dont Le Mans.

9 M 39

Rétablissement de la manufacture d'étamines de la Sarthe : rapports au préfet.

1806-1809

Lettre au préfet de la Sarthe, 26 septembre 1814 : « rétablissement des manufactures d'étamine qui autrefois faisaient une belle et forte branche du commerce de la ville du Mans »

Série O

1 O 79

- Liste des bâtiments communaux

1 O 84

- Liste des églises et presbytères

2 O 182 / 44

- Quartier de Sainte-Croix et ses écoles (Belon, de la Butte)

2 O 182 / 72 et 73

- Cimetière de la ville

2 O 281

- Ensemble des bâtiments communaux et travaux publics

Série Q

1 Q 545

- Biens des fabriques et cures situées en la paroisse de Sainte-Croix mentionnant les désignation et les consistance du bien.

Série R

3 R 13

- Etat des habitants de Sainte-Croix, 1831

Série S

5 S 52

Expropriation pour le passage du chemin de fer.

Périodiques

Per5

Affiches et petites annonces : carottage effectué pour les années :

1775/1780/1785/1786/1787/1792/1795/1815/1820/1831/1834/1836/
1845/1855/1865/1875

Actes notariés dépouillés par carottage, série 4 E

Annuaire commerciaux et non commerciaux de la Sarthe et du Mans

1864 / 1876 / 1884 / 1890 / 1910

Médiathèque du patrimoine – Le Mans

Archives Municipales du Mans

Attention, ne sont mentionnées ici que les archives générales et non pas monographiques.

Série D – Délibérations municipales

1 D 104 à 107

Série G – Mouvements de la matrice

G 48 – Augmentations et diminutions de la matrice cadastrales, 1822-1893

Permis de construire

Carottage effectué dans les permis de construire :

1 O 124 / 1 O 131 / 1 O 132 / 1 O 134 / 1 O 135 / 1 O 151 / 1 O 153 / 1 O 156 / 1 O 162 / 1 O 163 / 1 O 164 / 1 O 174 / 1 O 175 / 1 O 176 / 1 O 191 / 1 O 192 / 1 O 200 / 1 O 213 / 1 O 218 / 1 O 228 / 1 O 236 / 1 O 265 / 1 O 267 / 1 O 293 / 1 O 301 / 9 W 19 / 72 W 21 / 72 W 128 / 72 W 335 / 72 W 539 / 72 W 593

Fonds Maine

ES 4 MIL 1 et 2
Photographies Paul Cordonnier

CP 3 MAN 3-34
Documents cartographiques par Daru, agent voyer 1853.

ES 4 CRO 1 à 3
Photographies et plans fonds Cordonnier

IFA - PARIS

Fonds Bétons armés Hennebique

BAH 18 1931 43275
Immeuble avenue Bollée

Fonds Polti

087_IFA_29.1/2 Eglise Sainte-Croix

Fonds Faraut

FARAU C 59 2 ZUP Gazonfier

Fonds Vago

VAGPI B 50 09 Résidence du Parc

Bibliographie non-exhaustive

Ouvrages sur La Sarthe, Le Mans, Sainte-Croix

- Le Mans mosaïque*, COLLECTIF, 2018
Le passé éclaire le présent : Petit historique du secteur Nord-Est du Mans et de son patrimoine, Michel HAGUET, 2016.
Le Mans : métamorphoses d'une ville, COLLECTIF, 1987.
Un siècle et demi d'économie sarthoise 1815-1966, François DORNIC, 1969.
Histoire du Mans et du pays manceau, François DORNIC, 1975.
Les biens d'églises dans la Sarthe à la fin du XVIIIe siècle, Charles GIRAULT, 1920.
Le Mans au milieu du XX^e siècle, GOUHIER.
La vie quotidienne en Sarthe au 18^e siècle, Isabelle de GOYON, 2011.
Documents historiques sur la vente des biens nationaux dans le département de la Sarthe, Legeay Fortuné, T. 1, 1885.
Le Mans, regard sur la ville, Alain LORGEAUX et Brigitte MASQUELIN, 1988.
Dictionnaire topographique, historique et statistique de la Sarthe, PESCHE, 1829.
Le département de la Sarthe sous le régime directorial, Marcel Reinhard, 1936.
Histoire du cimetière de la paroisse de Sainte-Croix près le Mans, TOURNESAC 1856.
Promenade dans la vallée de Saint-Blaise (commune du Mans) : notes historiques et archéologiques, HUBLIN, 1870.
Guide du voyageur du Mans, LEGEAY, 1879.
Maupertuis au Mans et la création d'un quartier, GIRAULT, 1943.

Articles sur La Sarthe, Le Mans et Sainte-Croix

- Didier Beoutis, « Qui était Paixhans ? », *La vie mancelle et sarthoise*, 2019.
Joseph Chaussurier, « Le lycée Notre-Dame de Sainte-Croix », *La vie mancelle et sarthoise*, 2006.
Ariane Chevalier, « 1900-1940 : construire et se loger au Mans », *La vie mancelle et sarthoise*, 2010.
Roger Crétois, « Le logis Maupertuis », *La vie mancelle et sarthoise*, 2005.
Jean-Pierre Delaperrelle, « Des 16 paroisses du Mans en 1790 à Le Mans Métropole en 2017 », *La Vie mancelle et sarthoise*, 2017.
Philippe Grégoire, « L'avenue Bollée d'hier et aujourd'hui », *La vie mancelle et sarthoise*, 2007.
Michel Haguet, « Les quartiers Prémartine, Jardin des plantes, Eventail », *La Vie mancelle et sarthoise*, 2018.
Daniel Leroyer, « L'hôtel Singher joyau Manceau », *La vie mancelle et sarthoise*, 2017
M.F. Legeay, « Recherches historiques sur Saint-Pavin-des-Champs », *Bulletin de la Société d'agriculture, sciences et arts de la Sarthe*, 1884.
André Ligné, « La chapelle Notre Dame des 7 douleurs », *La Province du Maine*, 2003.
André Ligné, « De la pharmacie Dallier à Rhône Poulenc », *Maine Découvertes*, 2005.
André Ligné, « Raymond Dubois, sculpteur statuaires », *Maine Découvertes*, 2006.
André Ligné, « Les sœurs marianites de Sainte-Croix », *Maine Découvertes*, 2006
Pierre Mordret, « Le quartier Pauxhans », *La vie mancelle et sarthoise*, 2014
René Plessix, « Constructions et restaurations d'églises au Mans au XX^eme siècle témoignent de la spiritualité », *La province du Maine*, 2003.
René Plessix, « Le Mans et l'armée, 1873-1914 », *La province du Maine*, 2014.



Bibliographie non exhaustive

Ouvrages sur la construction urbaine:

- La ville de l'âge industriel*, AGULHON M., 1992.
- Banlieues populaires. Territoires, sociétés, politiques*, BACQUE M.H., BELLANGER E., REY H., 2018.
- Le Soleil noir. Un quartier de Saint-Etienne*, BURDY JP, 1989.
- La ville fragmentée : le lotissement d'hier et d'aujourd'hui. Villes en parallèle*, BURGEL G. (dir.), 1989.
- Histoire des chemins de fer en France. 1740-1883*. CARON F., 1993.
- Les premiers logements sociaux en France*, CARBONNIER Y., 2008.
- L'aventure de mots de la ville*, COLLECTIF, 2010.
- La politique des grands nombres. Histoire de la raison statistique*, DESROSIERES A., 2010.
- Un système d'information géographique pour le suivi d'objets historiques urbains à travers l'espace et le temps*, DUMENIEU B., 2015.
- Atlas historique de l'urbanisation de la France 1811-1975*, DUPEUX G., 1981.
- Loger le peuple*, FLAMAND JP, 1989.
- La ville industrielle et ses urbanités : la distinction ouvriers/employés. Le Creusot 1870-1930*, FREY JP, 1986.
- La banlieue en morceaux : la crise des logements défectueux en France dans l'entre-deux-guerres*, FOURCAUT A., 2000.
- L'invention de l'urbain. Vers une histoire de l'espace public populaire : la naissance de la Goutte-d'Or, 1820-1870*, FRONDIZI A., 2018.
- Du coron au HLM. Patronat et logement social (1894-1953)*, FROUARD H., 2008.
- Les origines du logement social en France 1850-1914*, GUERRAND RH, 2010.
- Bâtir la ville. Révolutions industrielles dans les matériaux de construction*. GUILLERME A., 1995.
- Les Sociétés immobilières en France au XIXe siècle. Contribution à l'histoire de la mise en valeur du sol urbain en économie capitaliste*, LESCURE M., 1980.
- Histoire d'une filière : immobilier et bâtiment en France (1820-1980)*, LESCURE M., 1983.
- L'immeuble et la rue*, LOYER F., 1988.
- Les habitations ouvrières en tous les pays*, MULLER ET CACHEUX, 1889.
- Villages et faubourgs de l'ancien Paris : histoire d'un espace urbain*, ROULEAU B., 1985.
- Sous la ville jadis la campagne : une mosaïque de lotissements privés à l'origine de l'urbanisation de Belleville et de Charonne (1820-1902)*, SELLALI A., 2002
- Locataires et propriétaires. Une histoire française*, VOLDMAN D., 2016.
- Bâtisseurs de banlieue à Madrid. Le quartier de la Prosperidad (1860-1936)*, VORMS C., 2012.

Articles sur la construction urbaine :

- BAUDOUC R. , FAURE A., FOURCAUT A., « Ecrire une histoire contemporaine de l'urbain », in *Vingtième siècle. Revue d'histoire*, 1990.
- BOURILLON F., « Changer la ville. La question urbaine au milieu du 19^e siècle » in *Vingtième siècle. Revue d'histoire*, 1999.
- LEPETIT B., « Architecture, géographie, histoire : usages de l'échelle » in *Genèses*, 1993.
- LEPETIT B., « De l'échelle en histoire » in *Jeux d'échelles. La micro-analyse à l'expérience*, 1996.
- PINON P., « Lotissements spéculatifs, formes urbaines et architecture à la fin de l'Ancien Régime », in *Soufflot et l'architecture des Lumières. Cahiers de la recherche architecturale*, 1980.
- ROSENTAL PA, « La rue mode d'emploi. Les univers sociaux d'une rue industrielle », in *Enquête*, 1997.

Ouvrages comparatifs de l'inventaire général

- Rennes, mémoire et continuité d'une ville*. Cahier du patrimoine, 2004.
- La Neusdat de Strasbourg un laboratoire urbain*, Ed. Lieux Dits, 2017.

IA72059205 - Dossier sous-aire d'étude - Quartier Sainte-Croix

IA72059383 - Dossier collectif - Maisons, fermes et immeubles du quartier de Sainte-Croix

IA72059228 - Dossier collectif - Equipement publics, scolaires, culturels et de loisirs du quartier de Sainte-Croix



Ce document est un rapport d'étude. L'ensemble des données sont entrées dans la base de données de l'Inventaire Général et accessible au public :

<https://gertrude.paysdelaloire.fr/>

L'étude a été réalisée avec l'aide de la Ville du Mans, en étroite collaboration avec les services du Patrimoine et des Archives que nous tenons à remercier ici.

Les Archives départementales ont également mis à notre disposition un nombre conséquent de documents préalablement numérisés.

Nous tenons à remercier tout particulièrement Evelyne Robineau, conservatrice en chef honoraire du patrimoine au service régional de l'Inventaire des Pays de la Loire pour son aide et ses conseils précieux tout au long de cette étude ; Pascal Mariette, technicien des bâtiments de France pour ses précieux conseils et Pierre Poirier des services techniques de la ville pour avoir ouvert bien des portes. L'aide de Léo Cany, architecte du patrimoine au Mans Métropole, pour l'accessibilité à de nombreux sites a été précieuses et nous tenons à le remercier d'avoir partagé plusieurs de ses recherches sur des dossiers précis.

**Marie Ferey
octobre 2022**

FIN DE DOCUMENT

