- VIII -

Le cahier des charges de Sables-d'0r

un héritage du Vésinet

Si Vichy a pu servir de modèle aux concepteurs de Sables-d'Or, par l'intermédiaire des frères Treyve, c'est principalement dans la mise en œuvre d'un savoir-faire paysager, à l'échelle de la relation entre la ville et son territoire. A l'échelle du détail, de la manière dont s'établissent les relations entre l'espace privé, celui de la maison et du jardin individuel, et l'espace public, celui de la ville en son entier, les conditions ne sont pas du tout comparables. Le projet réalisé à Vichy, même s'il s'agit bien d'une ville parc, reste un projet d'embellissement et d'extension d'une ville existante, et non une création *ex-nihilo*.

A Sables-d'Or, contrairement à Vichy, le plan d'ensemble a été dressé avant que la première construction ne soit édifiée. Il s'agit d'un «lotissement», au sens qu'a pris ce terme à partir de la loi Cornudet (1919)[1]. C'est-à-dire que certains équipements collectifs, notamment les voiries et réseaux mais aussi les espaces verts, ont été réalisés, ou tout au moins planifiés, au préalable et sans avoir à tenir compte d'un bâti existant. Il était donc possible d'imposer aux acquéreurs de lots un certain nombre de règles concernant la construction de leurs habitations. Ces règles sont regroupées dans un «cahier des charges» [2] qui, en ce qui concerne Sables-d'Or, a été déposé en même temps que le plan d'urbanisme et soumis aux mêmes instances de validation (municipalité, commission départementale, préfecture).

Nous verrons plus loin que les conséquences d'un tel cahier des charges sont très perceptibles à Sables-d'Or-les-Pins et constituent une facette importante de la singularité paysagère de la station. Mais cette singularité, tout exceptionnelle qu'elle soit pour une station balnéaire des années 1920, est inspirée d'un modèle. Et ce modèle, s'il s'est sans doute propagé à travers d'autres lotissements, trouve son origine dans le premier exemple abouti d'urbanisme de villégiature français, la ville du Vésinet, où Alphonse Pallu et le comte de Choulot ont mis en œuvre des principes d'inspiration fouriériste déjà expérimentés en partie à Maisons-Laffitte.

1 - Remarquons, avec François Loyer, que ce terme n'est pas très approprié pour désigner cette *«forme urbaine originale, à laquelle nous avons donné abusivement le nom d'un système de division parcellaire : le* lotissement*, qui ne lui est en rien propre (car on lotit aussi bien des parcelles pour des immeubles ou des maisons mitoyennes que pour des pavillons !)»*, in Dominique Hervier (Dir.) : *Le Vésinet. Modèle français d'urbanisme paysager, 1858/1930*. Imprimerie Nationale, 1989, page 11. Nous préférerons néanmoins ce terme quelque peu anachronique de «lotissement» à celui de «colonie», davantage employé à l'époque du Vésinet mais trop fortement connoté aujourd'hui.

2 - Voir à ce sujet la définition du terme «lotissement» dans le *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement* de Pierre Merlin et Françoise Choay, *op. cit.* pages 472-475. L'article traite également du rôle des cahiers des charges.

Repères chronologiques :

1822 : Publication par Charles Fourier du *Traité de l'association domestique-agricole.*

1833 : Lancement de Maisons-Laffitte et édition de son cahier des charges.

1837 : Inauguration de la ligne de chemin de fer Paris-Le-Pecq (qui desservira Le Vésinet).

1856 : Acquisition du «bois du Vésinet» par la société Pallu & Cie.

1858 : Edition de la première version du cahier des charges du Vésinet.

1863 : Première édition complète de l'ouvrage du comte de Choulot.

De l'échelle du territoire à celle de la propriété privée

A Sables-d'Or-les-Pins, le cahier des charges constitue un complément important au plan d'urbanisme. Si le plan arrête d'une façon formelle, et en principe une fois pour toutes, les grandes lignes du lotissement (tracé des voies, définition des zones), le cahier des charges, quant à lui, définit plutôt des principes que des formes et concerne surtout le détail, à l'échelle de la propriété privée. Il joue un rôle tout aussi important que le plan quant à la forme que peut prendre une station comme Sables-d'Or, du fait notamment de sa force juridique et de la durée de sa validité.

Dans la loi française, au XIXe siècle comme aujourd'hui, c'est un *«document de droit purement privé et de nature contractuelle qui, quels que soient son contenu et son ancienneté, fait la loi entre les parties qui peuvent s'en prévaloir devant les tribunaux judiciaires»* [(1)]. Les conditions qui en permettent la modification sont suffisamment drastiques pour que dans bien des cas, et notamment à Sables-d'Or, des cahiers des charges fort anciens soient toujours en vigueur aujourd'hui [(2)].

Les principes édictés par ce texte réglementaire contribuant pour une bonne part à la singularité de la station, on peut se demander si, derrière la rigueur juridique répondant aux textes de loi de l'époque, ne se trouve pas une intention paysagère précise, inspirée par un *modèle*.

Le modèle vésigondin [(3)]

Si le lien entre Vichy et Sables-d'Or est facile à établir, par l'intermédiaire de l'histoire des architectes-paysagistes de la station, celui avec cette autre ville-parc qu'est Le Vésinet est d'une tout autre nature. Rien ne permet, en effet, d'affirmer que les concepteurs de Sables-d'Or se sont, directement ou non, inspirés du Vésinet.

Rien, sauf une étrange similitude entre les deux cahiers des charges… Et il se trouve que ces similitudes concernent les points les plus déterminants quant à l'influence qu'un cahier des charges peut avoir sur la forme du territoire dont il réglemente l'organisation spatiale. De plus, Le Vésinet est connu comme la première «ville-parc» réalisée en France et elle a, à ce titre, servi de modèle à beaucoup d'autres. Dessinée par un paysagiste, le comte de Choulot, elle appartient à la culture paysagiste du XIXe siècle et peut très bien avoir influencé les frères Treyve, comme peut le laisser soupçonner la comparaison entre les deux cahiers des charges, mais aussi, on le verra plus loin, la comparaison entre les deux projets.

Le cahier des charges du Vésinet n'est pas signé, celui de Sables-d'Or non plus. Ils ne portent tous deux que l'en-tête des

1 - Réf : La Documentation Française, http://www.service-public.fr.

2 - Ces conditions sont définies par le code de l'urbanisme, article L315-3 : *«Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, et notamment du cahier des charges concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain».*

3 - Vésigondin = «du Vésinet»

«vendeurs», la société Pallu et Cie pour l'un, MM. Brouard et Launay pour l'autre. Ils sont de toute évidence rédigés par des juristes, mais semblent bien, l'un comme l'autre, avoir été inspirés par les paysagistes respectifs des deux projets.

Peu de temps avant la deuxième édition de celui du Vésinet [1], le comte de Choulot se plaignait en effet de ces *«murs de clôture, trop multipliés»* qui entouraient les premières parcelles déjà construites :

> *«Ces murs font tache, pour le moment, au milieu du vaste et harmonieux paysage. Ce qui prouve combien l'art des jardins est peu compris encore, c'est qu'aucun de ces petits enclos ne se relie au grand parc dont ils font partie».* [2]

Choulot n'avait jamais travaillé qu'à la conception de parcs, parfois publics, le plus souvent privés, mais jamais à des lotissements. La réaction des propriétaires de parcelles qui se repliaient derrière des remparts *«impénétrables aux regards, qui cernent et isolent une habitation comme les murailles féodales du moyen âge»* [3], l'avait visiblement surpris et sans doute un peu déçu : son *art* n'était que *peu compris encore*. Mais ce qui est intéressant, dans la manière dont il parle de ces murs qui font tache, c'est l'expression «pour le moment», qui laisse deviner son intention d'y remédier. Et comment pouvait-il le faire autrement qu'en imposant, ou en faisant imposer, un cahier des charges réglementant notamment la forme des clôtures ?

Choulot n'a pas signé le cahier des charges du Vésinet, mais cela ne signifie pas qu'il n'en soit pas directement l'inspirateur. Après tout, il ne signait même pas ses plans. [4]

Joseph Treyve non plus, ne signait jamais ses plans [5], il est pourtant fort probable, nous l'avons vu, qu'il soit bien l'auteur de celui de Sables-d'Or. Et lorsque l'on voit à quel point le cahier des charges de Sables-d'Or reprend les mêmes préoccupations paysagères que celui du Vésinet (quand il n'en est pas textuellement la retranscription) on peut supposer qu'il ait largement été inspiré par les paysagistes de l'équipe. C'est en tout cas ce qu'écrit Daniel Le Couédic [6].

Comparaison entre deux cahiers des charges

Outre les dispositions visant à protéger les vendeurs contre d'éventuels recours ou complications, dispositions classiques dans tout texte réglementaire de cette nature, les «vendeurs» montrent, à travers le cahier des charges, leur volonté de garder la maîtrise du territoire. Il ne s'agit pas de juxtaposer des parcelles où chacun ferait ce qu'il veut tant qu'il ne gêne pas son voisin, mais de réaliser une œuvre globale, composée comme un parc paysager dans lequel sont concédées des parcelles destinées à la construction d'habitations. Et ces constructions ne

1 - La première édition du cahier des charges date d'octobre 1858. La seconde édition, qui annule la première, réglemente plus précisément les clôtures et paraît en mai 1863 (informations communiquées par Adeline Hamon, qui termine actuellement une thèse de doctorat sur «l'œuvre et la pensée du comte de Choulot» à Paris IV).

2 - Comte de Choulot : *L'art des jardins, ou études théoriques et pratiques sur l'arrangement extérieur des habitations, suivi d'un essai sur l'architecture rurale, les cottages et la restauration pittoresque des anciennes constructions.* Paris : Dentu, Fontaine, 1863 (premiers chapitres publiés en 1846). Réédité en 1982 par le Syndicat d'initiative et de défense du site du Vésinet. Pages 49-50.

3 - *Idem*, page 8.

4 - D'après Adeline Hamon, «Paul-Bernard de Lavenne, comte de Choulot, 1794-1864», *in* Michel Racine (dir.) : *Créateurs de jardins et de paysages en France*. Tome 2, du XIXe siècle au XXIe siècle. Arles, Versailles : Actes-Sud, ENSP, 2002. Pages 19-21.

5 - Selon les dires de Pol Abraham, rapportés par sa fille Martine.

6 - Daniel Le Couédic : *Les architectes et l'idée bretonne*. Rennes : SHAB, Saint-Brieuc : AMAB, 1995. [Société d'Histoire et d'Archéologie de Bretagne et Archives Modernes d'Architecture de Bretagne]. Page 331.

peuvent se faire qu'en respectant l'unité de l'ensemble : une ville-parc doit donner l'impression d'un continuum de l'espace public que ne doivent pas briser les implantations privées. Il s'agit, comme le résume Caroline Stefulesco, de *«relier les parties publiques et les parties privées pour "composer un ensemble qui devient, pour les yeux, la propriété de chacun"»*. [1]

Cette volonté de garder la maîtrise du projet même après la vente des parcelles se traduit par une série de contraintes imposées aux propriétaires, mais elle commence par la maîtrise des espaces collectifs. Les vendeurs se réservent notamment l'entière gestion de la voirie, jusqu'à l'érection en commune (pour Le Vésinet) ou la constitution du syndicat de propriétaires (pour Sables-d'Or). Dans les deux cas, les voiries font partie d'un domaine privé, mais les vendeurs tiennent à ce qu'elles soient aussi libres de circulation que des voies publiques, et à ce que les propriétaires des parcelles ne puissent exercer aucune pression à leur égard. Le cahier des charges du Vésinet le formule ainsi :

> *«MM. Pallu et Cie se serviront des voies existantes, les modifieront ou supprimeront, en créeront de nouvelles, le tout comme ils l'entendront […]. MM. Pallu et Cie se réservent expressément la propriété exclusive des routes, chemins, allées, avenues et places […]»* [2]

Celui de Sables-d'Or exprime, en des termes légèrement différents, des préoccupations comparables :

> *«Pour desservir les lots de terrains mis en vente, il a été et pourra être établi par les vendeurs, sans qu'ils contractent aucune obligation de ce chef, un certain nombre de voies comprenant des avenues, boulevards, ronds-points, ou rues […]. Il est formellement convenu que tout acquéreur sera tenu de les accepter dans l'état où elles se trouveront sans pouvoir exiger aucun changement, ni quant à cet état, ni quant à leur dénomination»*. [3]

Au Vésinet comme à Sables-d'Or, et à l'inverse des autres villes, les rues n'appartiennent pas au domaine communal, elles ont un statut privé puisqu'elles sont tracées à l'intérieur des terrains achetés par les promoteurs. Il importait donc de définir clairement la nature de ce statut pour éviter que certains acheteurs ne soient tentés d'en revendiquer l'appropriation et de les transformer en voies privées. D'autant que l'entretien de ces voies est, dans les deux cas, assuré par les vendeurs mais à la charge des riverains (au prorata de la surface de leur propriété, pour Le Vésinet, du linéaire de voirie riveraine, pour Sables-d'Or).

Ces dispositions sont prises à titre transitoire, les promoteurs ayant, à l'évidence, l'intention d'obtenir d'une manière ou d'une autre que les rues deviennent entièrement publiques. Ils s'en

1 - *L'urbanisme végétal*. Paris : Institut pour le développement forestier, 1993. Caroline Stefulesco reprend ici les termes du comte de Choulot (*op. cit.* page 42).

2 - Cahier des charges du Vésinet, article premier (1863). Reproduit en annexe de l'ouvrage de Dominique Hervier (Dir.) : *Le Vésinet. Modèle français d'urbanisme paysager. Op. cit.*

3 - Cahier des charges de Sables-d'Or-les-Pins, article 19 (1924). Ce cahier des charges est encore aujourd'hui annexé à tous les actes de ventes.

réservent en tout cas clairement la possibilité :

> *«MM. Pallu et Cie demeureront seuls juges de l'opportunité du classement comme communales des voies de communication et places».* [1]

> *«Les vendeurs* [MM. Brouard et Launay] *demeureront seuls juges de l'opportunité du classement des voies de communication dans le réseau communal ou syndical».* [2]

La question sera réglée, au Vésinet, avec son érection en commune en 1875. A Sables-d'Or, les voies passeront d'abord sous la responsabilité de l'Association des propriétaires, créée en 1929, puis sous celle de la commune de Pléhérel.

Bien évidemment, les espaces réservés aux parcs, jardins ou promenades, font l'objet du même type de réserves que les voies de circulation. Dans le cahier des charges du Vésinet, les intentions paysagères sont explicites :

> *«De vastes coulées et pelouses, destinées à transformer la forêt du Vésinet en un parc et à ménager les vues pittoresques qui l'entourent, ont été et seront encore établies successivement. MM. Pallu et Cie* [se réservent] *la propriété et la libre disposition des terrains affectés à ces coulées et pelouses».* [3]

A Sables-d'Or, les intentions paysagères ne sont pas aussi clairement décrites, mais les terrains n'en sont pas moins réservés :

> *«Sont expressément réservées par les vendeurs, les parties non loties que ces derniers voudront bien aménager ou concéder pour aménagement de jardins».* [4]

En ce qui concerne la vie collective au sein des deux lotissements, on remarquera encore l'installation d'un réseau de distribution d'eau et l'obligation faite aux propriétaires de s'y connecter et de participer aux frais y attenant. Dans ce même esprit «hygiéniste», l'épuisement des eaux usées est également réglementée :

> (Au Vésinet) *«Chaque acquéreur pourvoira, par les moyens qu'il avisera, à l'absorption et à l'épuisement, sur son propre fonds, des eaux ménagères, pluviales et de service de son lot, sans aucun écoulement sur les voies publiques, et sans qu'il en résulte aucun dommage ni incommodité pour les lots voisins».* [5]

> (A Sables-d'Or) *«Chaque acquéreur pourvoira à ses frais, à l'épuisement sur son propre fonds dans les limites de sa clôture, des eaux ménagères, industrielles ou de service, sans aucun dommage ni aucune incommodité pour les lots voisins».* [6]

Il s'agit d'un point réglementaire qui n'a pas beaucoup d'effet

1 - Cahier des charges du Vésinet, article premier.

2 - Cahier des charges de Sables-d'Or-les-Pins, article 21.

3 - Cahier des charges du Vésinet, article 4.

4 - Cahier des charges de Sables-d'Or-les-Pins, article 22.

5 - Cahier des charges du Vésinet, article 10.

6 - Cahier des charges de Sables-d'Or-les-Pins, article 12.

sur l'aspect paysager des deux lotissements, mais on remarquera, ici encore, l'étonnante similitude des termes employés.

La transition entre espace public et espace privé

Même s'il s'agit d'un aspect important des villes-parcs, la fonction de leur cahier des charges ne se limite pas à réglementer la gestion des parties collectives des lotissements. Ils prescrivent également un certain nombre de règles concernant les constructions que les propriétaires ont le droit, ou le devoir, de réaliser à l'intérieur même de leur parcelle. Des prescriptions de cette nature, très courantes aujourd'hui, étaient encore rares à l'époque de Sables-d'Or et, *a fortiori*, à celle du Vésinet. Elles concernent principalement l'emplacement et la nature des clôtures, ainsi que le recul des maisons par rapport aux limites de parcelles. Le but recherché est d'harmoniser l'apparence de la ville-parc en définissant la place respective du bâti et du non bâti ainsi que la transition entre les deux. La limite entre construit et non construit ne se superposera pas à la limite entre privé et public, qui ne correspondra pas non plus à la limite entre le visible et le masqué.

Les clôtures

La première règle concernant les clôtures énonce qu'elles sont obligatoires et qu'elles doivent être réalisées rapidement. La version du cahier des charges de Sables-d'Or est, à un détail près, une copie conforme de celle du Vésinet :

> (Le Vésinet) *«Tout acquéreur devra, dans le mois de son acquisition, clore le lot à lui vendu»*. [1]
>
> (Sables-d'Or) *«Tout acquéreur devra, dans le mois de son acquisition, clore le lot par lui acquis»*. [2]

En fait, cette obligation de clore les parcelles dans des délais aussi brefs est une manière de contrôler plus facilement la forme que devront prendre les clôtures, forme qui, on le verra plus loin, est particulièrement réglementée. Mais il s'agit aussi d'affirmer le caractère urbain de la ville-parc. Certes, il s'agit d'une «ville à la campagne», pour reprendre une expression couramment employée, mais contrairement à la campagne, les maisons ne sont pas isolées et situées à proximité d'un chemin rural ou d'une route, elles sont groupées et situées le long d'une rue, même si la densité du bâti est faible. Et les clôtures, parce qu'elles sont alignées et obligatoires, doivent contribuer à l'aspect urbain des voies de circulation.

Mais ce que définissent surtout les cahiers des charges, c'est la nature de ces clôtures qui ne doivent pas prendre la forme d'un

1 - Cahier des charges du Vésinet, article 5.

2 - Cahier des charges de Sables-d'Or-les-Pins, article 2.

mur opaque obstruant le regard. Le matériau de la clôture sera soit végétal (haie) soit minéral (ou en bois), mais dans ce dernier cas la partie pleine de la clôture (le mur d'appui) sera limité en hauteur de sorte à ne pas être *impénétrable aux regards*, pour reprendre les termes du comte de Choulot.

> (Le Vésinet) *«Les acquéreurs, dans la partie de leurs lots bordant les coulées ou pelouses, ne pourront se clore autrement que par des haies ou sauts-de-loups, des grilles et treillages en fer ou en bois posés sur le sol ou sur murs d'appui. Les murs d'appui et les haies ne pourront avoir plus de 1 mètres 10 centimètres d'élévation»*. [1]

> (Sables-d'Or) *«Les clôtures définitives seront faites par des haies ou par une grille en fer ou en bois posée sur mur d'appui ; les murs d'appui ne pourront avoir en façade, sur les voies et sur tous les côtés, plus de 1 mètre 10 centimètres d'élévation»*. [2]

Même si, au Vésinet, la réglementation ne s'applique qu'aux parties de lots «*bordant les coulées ou pelouses*», l'effet obtenu par cette réglementation constitue un élément important de l'aspect de ville-parc qu'ont les deux lotissements. En parcourant les coulées vertes du Vésinet ou les allées de Sables-d'Or, on n'a pas l'impression de se promener dans une ville abondamment plantée, mais dans un parc paysager où sont implantées des maisons. Et ces maisons ne sont pas enfermées dans des enclaves isolées du parc, elles font partie, avec leur jardin, de ce parc.

Les clôtures séparant deux propriétés voisines, qui sont moins visibles depuis les voies de circulation, font l'objet d'une plus grande tolérance. Elles sont néanmoins réglementées et, là aussi, les termes des deux cahiers des charges sont très proches :

> (Le Vésinet) *«Les clôtures séparatives des lots vendus seront établies, à frais communs, par un treillage. Chaque acquéreur aura néanmoins la faculté de substituer un mur audit treillage; mais, dans ce cas, il ne pourra exiger la participation des voisins aux frais de construction. [Le mur] sera construit à cheval sur la ligne séparative des lots. Le mur ainsi établi sera, bien entendu, la propriété exclusive de celui qui l'aura fait élever; mais les voisins pourront toujours en acquérir la mitoyenneté. […] Il [l'acquéreur] devra se clore sans tour d'échelle* [3]*»*. [4]

> (Sables-d'Or) *«Les clôtures séparatives des lots entre eux pourront être établies simplement en treillages […] mais toujours à frais communs entre les deux voisins […]. Mais si l'un ou l'autre des propriétaires voulait les établir par un mur, il ne pourrait exiger la participation des voisins aux frais de construction de ce mur […]. Il devra établir son mur de façon que l'axe dudit mur soit posé sur la ligne*

1 - Cahier des charges du Vésinet, article 5.

2 - Cahier des charges de Sables-d'Or-les-Pins, article 2.

3- La servitude de *tour d'échelle* est la *«possibilité d'établir chez un voisin des échafaudages provisoires pour réaliser des travaux indispensables à l'entretien d'un bâtiment»* (réf. Documentation française, http://www.service-public.fr). Les retraits imposés par les deux cahiers des charges rendent superflue cette servitude.

4 - Cahier des charges du Vésinet, article 5.

séparative des deux lots […] et les voisins ne pourront prétendre à l'usage de ce mur qu'en acquérant la mitoyenneté de la construction. En outre, il ne pourra être créé de tour d'échelle». [1]

Retrait des constructions

Les règles qui imposent un recul des façades par rapport aux espaces publics ou collectifs sont, elles aussi, un élément déterminant de l'apparence d'une ville-parc. Elles complètent la réglementation concernant les clôtures pour éviter que les espaces publics ne donnent l'impression de s'arrêter brutalement sur un front bâti continu. Pourtant, et bien qu'ils s'apparentent à un même esprit général, les principes régulant le recul des façades sont légèrement différents entre Le Vésinet et Sables-d'Or.

Au Vésinet, la priorité est donnée aux espaces verts, *«coulées, pelouses, tapis verts, lacs et rivières»*, à proximité desquels les constructions devront respecter un recul d'au moins dix mètres (article 6). Les routes et sentiers sont également concernés, mais uniquement lorsqu'ils longent ce type d'espace.

A Sables-d'Or, par contre, les espaces verts ne font l'objet d'aucune réglementation particulière sur ce point. En revanche, toute construction doit observer un recul par rapport à la voie qui la dessert, quelle que soit la nature de cette voie. Le recul imposé est de cinq mètres, sauf sur le boulevard de la mer où il est étendu à dix mètres, et sur les voies plus étroites où il est réduit à quatre mètres.

Mais ce que le cahier des charges de Sables-d'Or a de plus original, c'est que le recul n'est pas défini comme une distance à respecter entre la clôture et la façade, mais entre l'alignement des voies et *«toute construction, de quelque nature que ce soit»* (article 7). Ce n'est donc pas seulement l'habitation, mais également la clôture elle-même qui doit être en retrait par rapport à la voie. Chaque rue ou avenue de Sables-d'Or se trouve donc bordée d'une zone privative mais non clôturée, qui peut être plantée mais non construite. Nous reviendrons ultérieurement sur ce point qui donne une place particulière à la transition entre espace privé et espace public et renforce la singularité de la station…

D'un cahier des charges à l'autre : les autres modèles

Malgré ces quelques exceptions, la similitude entre les deux cahiers des charges n'en reste pas moins évidente. La pertinence de cette comparaison m'a d'ailleurs été confirmée par le président du Syndicat des propriétaires de Sables-d'Or, qui se

1 - Cahier des charges de Sables-d'Or-les-Pins, article 3.

trouve avoir été, quelques années plus tôt, adjoint au maire du Vésinet, chargé de l'urbanisme.

Mais on ne peut pour autant pas affirmer que le cahier des charges de Sables-d'Or soit la directe transcription de celui du Vésinet, car celui-ci a servi de modèle à beaucoup d'autres lotissements, dont certains sont antérieurs à 1924. La véritable source d'inspiration pourrait être l'un de ces lotissements…

D'ailleurs, ce cahier des charges, bien qu'il soit considéré comme un modèle du genre, n'est pas non plus une œuvre entièrement originale. Certaines des prescriptions qu'il contient sont directement inspirées de celui de Maisons-Laffitte, concurrente du Vésinet pour le titre de première ville-jardin de France.

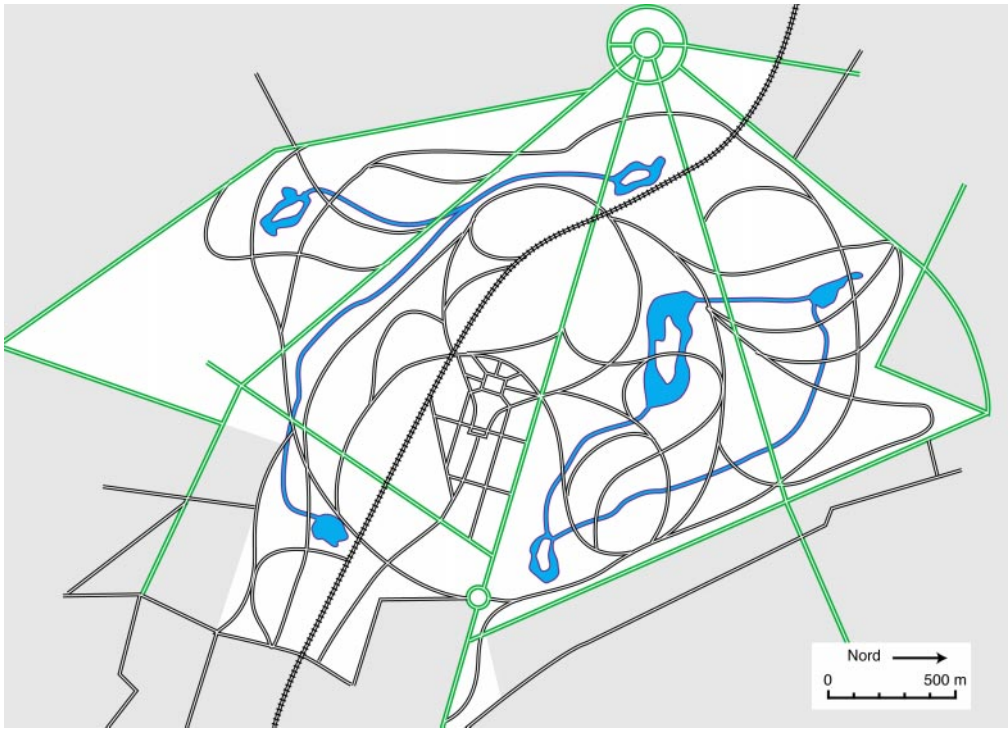
Lancé dans les années 1830, le projet du banquier Jacques Laffitte dans le parc de Maisons-sur-Seine est en effet antérieur de plus de vingt ans à celui d'Alphonse Pallu au Vésinet. La grande différence est que le plan de ce qui devient Maisons-Laffitte est celui d'un parc, entièrement dessiné bien avant d'être loti.

Le Vésinet n'était pas un parc, mais une forêt. Et les allées qui préexistaient au plan du comte de Choulot, comme le montre le plan ci-dessous, étaient peu nombreuses.

Plan du Vésinet à sa création

Les allées forestières sont représentées en vert.

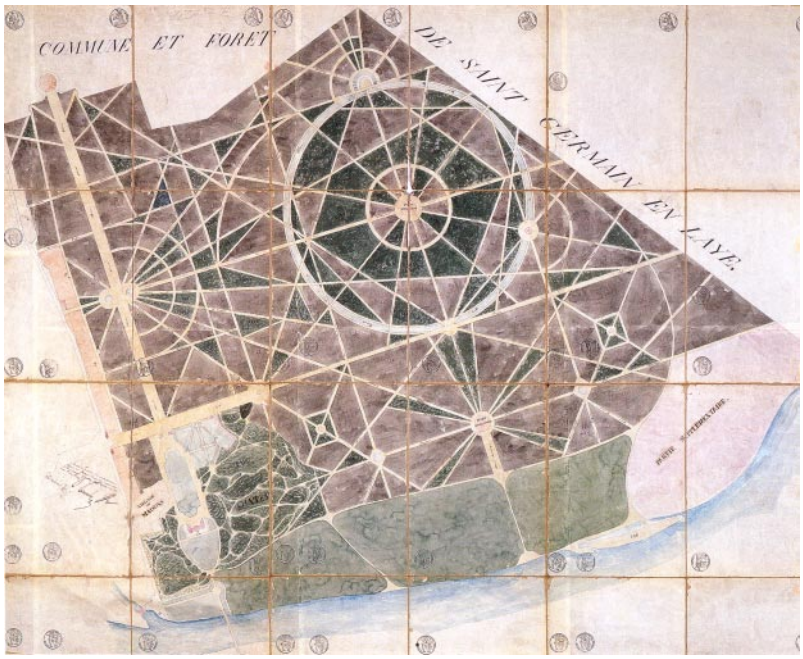
Etabli d'après l'étude de Adeline Hamon et Dominique Pinon : *Ville du Vésinet, étude historique et paysagère.* Non publié, décembre 1995.



Le comte de Choulot a conservé les principales allées forestières qui existaient dans le Bois du Vésinet : *«L'imbrication des anciennes et des nouvelles voies paraît tout à fait réussie. […] Il s'agit d'une réelle mise en scène des voies, destinées à dialoguer avec le reste de l'espace»*, écrivent Dominique Pinon et Adeline Hamon (op. cit. page 26). Pour le reste, le terrain étant plat, Choulot a pu dessiner tout un ensemble d'allées aux larges courbures qu'entrecroise un réseau de cours d'eau et de lacs artificiels. Au centre, on remarque une forme globalement rectangulaire dont les allées sont davantage rectilignes : c'est le centre-ville, que l'on appelle aussi «le Village».

Ces allées ont été conservées, conformément à l'esprit de Choulot qui voulait relier la *partie* au *tout*[1], mais elles ne constituent que les grands axes directeurs du plan. La plupart des rues et avenues du Vésinet ont été dessinées par Choulot, dans l'esprit d'une ville-parc, c'est-à-dire répondant à une logique de parc mais aussi à une logique de ville.

A contrario, le plan de Maisons-Laffitte est uniquement, et jusque dans ses détails, un plan de parc : on ne peut donc pas dire qu'il s'agisse d'un modèle d'urbanisme paysager.



Plan de Maisons-Laffitte

Le plan du lotissement est très exactement celui du parc qui l'a précédé. Si l'on peut parler d'une «ville parc», on ne peut pas dire qu'il s'agisse d'un modèle d'urbanisme.

Photo extraite de l'ouvrage de Sophie Cueille : *Maisons-Laffitte, Parc, paysage et villégiature, 1630-1930.* Cahiers du Patrimoine n° 53. Paris : DRAC, 1999.

Par contre, son cahier des charges, bien que beaucoup moins abouti, peut paraître précurseur et mérite d'être évoqué, par exemple pour la manière dont il réglemente les clôtures :

> «[Les acquéreurs sont tenus…] *de ne pouvoir se clore sur la partie bordant les avenues, boulevards, places et carrefours, que par des haies charmilles, sauts de loup ou murs à hauteur d'appui, avec grilles*».[2]

De même, le recul imposé aux constructions y est mentionné :

> *«La maison et ses dépendances ne pourront être construites à une distance moindre de six mètres quarante neuf centimètres (ou vingt pieds) de la ligne de clôture».*[3]

Mais il est difficile d'y trouver la formulation d'une intention paysagère aussi claire et aussi élaborée que celle de Choulot au Vésinet. Certaines prescriptions peuvent même sembler contradictoires avec l'idée de ville-parc : il y est proposé aux acquéreurs, par exemple, d'abattre et de vendre librement *«tout ou partie du bois se trouvant sur chaque objet vendu»*[4], pourvu que le produit de cette vente soit exclusivement consacré au

1 - *«Après avoir parcouru l'intérieur du Vésinet, reconnu les pentes du terrain, ses différentes expositions; enfin, après avoir étudié les éléments que contenait la* ***partie*** *à transformer et à relier au* ***tout*** *magnifique qui l'entoure, l'artiste devait se pénétrer des scènes extérieures pour les faire entrer dans la composition de ses tableaux»* (*L'art des jardins, op. cit.* page 44).

2 - Cahier des charges de Maisons-Laffitte, article 4 (1833). *In* Sophie Cueille : *Maisons-Laffitte, Parc, paysage et villégiature, 1630-1930*. Coll. «Cahiers du Patrimoine» n° 53. Paris : DRAC, 1999. Pages 226-227.

3 - *Idem*, article 5.

4 - *Idem*, article 7.

paiement des sommes dues au vendeur. D'ailleurs, le paysagiste avec lequel Jacques Laffitte a travaillé, un certain J. Lalos [1], n'a pas marqué les mémoires et serait sans doute resté inconnu s'il n'avait été abondamment cité dans le bulletin édité par Jacques Laffitte, «l'Edile de Paris» [2].

Maisons-Laffitte, bien qu'antérieur au Vésinet, n'est donc pas un modèle aussi important dans l'histoire de l'urbanisme paysager, et ne constitue pas, en tous cas, une source de références utile à la compréhension de Sables-d'Or. Mais les ressemblances entre les cahiers des charges laissent à penser que l'idée d'un lotissement régi par des réglementations précises s'est constituée progressivement au cours du XIXe siècle. Sables-d'Or aurait hérité d'une sorte de culture ambiante qui, sans références précises, aurait été «dans l'air du temps», avant de se répandre très largement dans toute les banlieues des villes françaises entre les deux guerres mondiales.

Et l'origine véritable de cette culture n'est ni au Vésinet ni à Maisons-Laffitte, elle est, comme l'a remarqué François Loyer [3], dans l'œuvre de Charles Fourier. Ce «pré-urbaniste-progressiste», comme le qualifie Françoise Choay [4], n'a jamais réalisé de projets d'urbanisme, mais les a imaginés avec tellement de réalisme qu'il est allé jusqu'à en rédiger ce qui ressemble bien à un cahier des charges :

> *«Toute maison de la cité doit avoir dans sa dépendance, en cours et jardins, au moins autant de terrain vacant qu'elle en occupe en surface de bâtiment.* […] *Les clôtures et séparations ne pourront être que des soubassements, surmontés de grilles ou palissades qui devront à la vue au moins deux tiers de leur longueur, et n'occuper qu'un tiers en pilastres et palissades.* […] *L'espace d'isolement doit être au moins égal à la demi-hauteur de la façade devant laquelle il est placé»* [5].

Ce modèle de ville n'est, dans la pensée de Fourier, qu'une étape particulière dans un système évolutif beaucoup plus complexe. Mais on y trouve les points essentiels destinés à empêcher que les constructions privées ne viennent rompre la continuité, au moins visuelle, de l'espace public : densité de construction limitée, retrait des façades, transparence des clôtures. Si l'on y ajoute quelques préoccupations d'ordre plus général comme celles-ci :

> *«Les rues devront faire face à des points de vue champêtres […] ; quelques-unes seront cintrées (serpentées) pour éviter l'uniformité. Moitié des rues devront être plantées d'arbres variés…».* [6]

On retrouve bien les grands principes d'une ville-parc à la manière du Vésinet ou de Sables-d'Or. La différence essentielle est que le projet de Fourier est à proprement parler *u-topique* :

1 - J. Lalos a connu une certaine notoriété au début du XIXe siècle où il a réalisé un bon nombre de jardins pour les aristocrates de retour d'émigration. Il n'est cependant jamais cité par les divers théoriciens de l'art des jardins, et on ne le connaît guère aujourd'hui que par son ouvrage : *De la composition des parcs et jardins pittoresques, ouvrage utile et instructif pour les propriétaires et les amateurs*. Le Normant, Pélicier, Paris : 1817. La 5e édition de l'ouvrage est parue en 1832, sous l'impulsion de Laffitte lui-même. Source : Stéphanie de Courtois : *Créateurs de jardins et de paysages au début du XIXe siècle ; le jardin entre architecture et horticulture.* Rapport de recherche rédigé pour le Ministère de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement. Versailles : ENSP, 1999.
Selon Michel Conan, Lalos a surtout plagié l'ouvrage de René-Louis de Girardin en le vidant de son contenu politique et philosophique (voir *Créateurs de Jardins, op. cit.*, tome 1, pages 176-178).

2 - «l'Edile de Paris» est édité entre 1833 et 1834 et diffusé auprès des acquéreurs.

3 - François Loyer, introduction à l'ouvrage de Dominique Hervier (dir.) : *Le Vésinet. Modèle français d'urbanisme paysager, 1858/1930* (*op. cit.*).

4 - Françoise Choay : *L'urbanisme, utopies et réalités. Une anthologie*. Paris : Le Seuil, 1965.

5 - Charles Fourier : *Traité de l'association domestique-agricole*, Paris, 1822, repris dans les *Œuvres complètes*, Paris, 1841. Cité par Leonardo Benevolo : *Aux sources de l'urbanisme moderne [Le origini dell'urbanistica moderna]*. S. l. : Horizons de France, 1972 [Bari, 1963]. Pages 82-83.

6 - Charles Fourier, *op. cit.*

la cité idéale est aussi une cité de nulle part.

L'art du comte de Choulot est d'avoir situé son projet, certes moins ambitieux socialement que celui de Fourier, dans un territoire bien réel.

C'est aussi en ce sens que Le Vésinet a pu servir de modèle à Sables-d'Or, même si le réseau des influences est forcément beaucoup plus complexe. Le Vésinet, comme le disait Françoise Choay à propos des urbanistes-utopistes, a aussi été un «modèle de modèle». [1]

Villégiature de bord de ville et villégiature de bord de mer [2]

La création du Vésinet, initiée par le duc de Morny, s'inscrit dans la lignée des nombreux projets mis en œuvre sous Napoléon III, tout comme l'embellissement de la ville de Vichy et de plusieurs autres stations thermales. A la même époque (les années 1850-1860) et sous la même impulsion de l'empereur, sont aussi réalisées les premières stations balnéaires françaises. Dans tous les cas, il s'agit de créer ou de réaménager des lieux dédiés à la villégiature… en profitant de l'existence d'une ligne de chemin de fer [3]. Pourtant, les modèles urbains qui en résultent sont fort différents les uns les autres.

Se distinguent d'abord, comme nous l'avons vu, les villes réaménagées et les créations *ex-nihilo*. Mais ces dernières ne sont pas toutes de même nature. Elles partent, écrit Sophie Cueille, du même scénario :

> *«Le scénario est toujours le même: initiative privée, financement par actions, création d'une société immobilière […]».* [4]

Mais elles ne sont pas toutes, loin de là, des villes-parcs conçues par des paysagistes :

> *«Il règne en revanche une grande diversité dans l'élaboration formelle de ces stations qui très souvent se développent au coup par coup, sans véritable plan d'urbanisme. Certaines, comme le Vésinet, combinent les talents d'un investisseur et d'un architecte […] Mais, dans la majorité des cas, on adopte les plans traditionnels en damier. Ceux-ci, plus simples, ne requièrent pas la présence d'un paysagiste».* [5]

La différence ne tient d'ailleurs pas tellement à l'existence d'un plan d'urbanisme préalable, puisque le même plan en damier peut aussi bien résulter de la réalisation d'un projet dessiné que d'un développement «au coup par coup». Elle tient surtout à l'existence, lors de la conception de la ville, d'une préoccupation d'ordre paysager, effectivement incarnée, dans le cas du Vésinet, par la présence d'un paysagiste. Un paysagiste qui n'a

1 - Françoise Choay : *L'urbanisme, utopies ou réalités, op. cit.*

2 - Ce titre est inspiré de la postface écrite par Sophie Cueille et Dominique Hervier pour la nouvelle édition de l'ouvrage *Le Vésinet, modèle français d'urbanisme paysager*, non encore publiée. L'expression «bord de ville» est de François Loyer.

3 - La ligne Paris-Saint-Lazare - Le Pecq, qui dessert Le Vésinet, est la première ligne de voyageurs française (1837). Son existence fut déterminante dans le choix de l'emplacement du lotissement : *«Sans le chemin de fer, Le Vésinet ne serait-il pas resté une forêt ?»* (Société d'Histoire du Vésinet : *Le Vésinet au fil du temps*. Le Vésinet : SHV, 1994. Page 11.

4 - *Le Vésinet, modèle français d'urbanisme paysager*, *op. cit.* page 37.

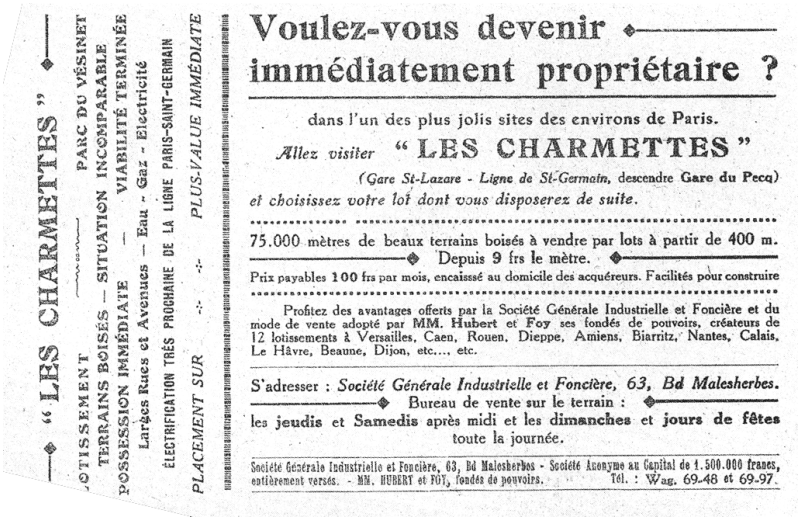
5 - Idem. Sans minimiser le rôle de l'architecte Pierre-Joseph Olive, il faut bien dire que Le Vésinet a surtout combiné les talents d'un investisseur et d'un paysagiste…

pas un simple rôle de dessinateur *a posteriori* d'espaces verts décoratifs, mais qui trace les grandes lignes de la ville, en lui donnant toutes les qualités d'un parc paysager et en cherchant, aussi, à *«l'harmoniser avec les campagnes qui l'entourent»*. [1]

Ce sont bien ces caractéristiques, qui font du Vésinet un véritable modèle, que l'on ne retrouve généralement pas dans les stations balnéaires qui ont précédé Sables-d'Or-les-Pins.

Et c'est bien ce qui permet de dire que le modèle vésigondin, qu'il ait été une source d'inspiration directe ou indirecte, a contribué à construire la singularité de Sables-d'Or.

1 - Comte de Choulot, *op. cit.*, page 8.


"LES CHARMETTES"
LOTISSEMENT — PARC DU VÉSINET
TERRAINS BOISÉS — SITUATION INCOMPARABLE
POSSESSION IMMÉDIATE — VIABILITÉ TERMINÉE
Larges Rues et Avenues — Eau - Gaz - Electricité
ÉLECTRIFICATION TRÈS PROCHAINE DE LA LIGNE PARIS-SAINT-GERMAIN
PLACEMENT SUR PLUS-VALUE IMMÉDIATE

Voulez-vous devenir immédiatement propriétaire ?

dans l'un des plus jolis sites des environs de Paris.

Allez visiter "LES CHARMETTES"

(Gare St-Lazare - Ligne de St-Germain, descendre **Gare du Pecq)**

et choisissez votre lot dont vous disposerez de suite.

75.000 mètres de beaux terrains boisés à vendre par lots à partir de 400 m.

Depuis 9 frs le mètre.

Prix payables 100 frs par mois, encaissé au domicile des acquéreurs. Facilités pour construire

Profitez des avantages offerts par la Société Générale Industrielle et Foncière et du mode de vente adopté par MM. Hubert et Foy ses fondés de pouvoirs, créateurs de 12 lotissements à Versailles, Caen, Rouen, Dieppe, Amiens, Biarritz, Nantes, Calais, Le Hâvre, Beaune, Dijon, etc..., etc.

S'adresser : *Société Générale Industrielle et Foncière, 63, Bd Malesherbes.*

Bureau de vente sur le terrain :

les **jeudis** et **Samedis** après midi et les **dimanches** et **jours de fêtes** toute la journée.

Société Générale Industrielle et Foncière, 63, Bd Malesherbes - Société Anonyme au Capital de 1.500.000 francs, entièrement versés. - MM. HUBERT et FOY, fondés de pouvoirs. Tél. : Wag. 69-48 et 69-97.

Publicité pour le lotissement «Les Charmettes», au Vésinet, vers 1925.

Image extraite de *Le Vésinet au fil du temps*, Société d'Histoire du Vésinet, 1994. Page 100.

A l'époque de Sables-d'Or, des terrains sont encore à vendre au Vésinet. On parle alors de «lotissement». Les parcelles proposées sont de dimensions modestes (400 m^2), et les prix sont attractifs. L'argumentation publicitaire met en avant l'aspect économique d'un «placement sûr», d'une «plus-value immédiate».

En 1929, la dernière publicité précédant la liquidation judiciaire de la société immobilière de Sables-d'Or s'adresse dans les mêmes termes aux acheteurs éventuels : *«n'achetez plus de fonds à des prix élevés. La fortune vous tend les bras, si vous construisez à Sables-d'Or»*.

Les coulées et tapis verts qui traversent Le Vésinet, ainsi que les nombreux plans d'eau, constituent l'une des caractéristiques essentielles de la ville-parc. A leurs abords, les clôtures doivent être particulièrement transparentes pour respecter le cahier des charges. De fait, elles sont souvent imperceptibles et, en tous cas, n'obstruent jamais la vue.

«Mieux que tout autre, il [le comte de Choulot] va réaliser le programme utopique défini par Fourier d'une ville qui n'en soit pas une mais qui prenne l'aspect d'un parc immense, où les maisons se fondent dans la verdure et où la rigidité des divisions parcellaires s'efface devant l'apparente continuité des jardins –tant publics que privés» (François Loyer, *Le Vésinet, modèle français d'urbanisme paysager*, p. 15).

A Sables-d'Or, le même principe de «coulées vertes» a été appliqué sous forme de «vallées fleuries» traversant la station de part en part. Malheureusement, les mêmes précautions n'ont pas été prises pour protéger réglementairement ces espaces. Leur statut foncier ambigu, ils sont non constructibles mais en partie privatisés, fait qu'ils se transforment progressivement en friches (voir page 198).

dans les rues du Vésinet

Les murs d'appui de 1,10 mètres de hauteur surplombés par une grille en fer sont couramment utilisés au Vésinet (voir les quatre photos du haut). Même si les grilles sont souvent obstruées par des palissades, ce type de clôture confère une grande homogénéité de style à de nombreuses rues de la ville.

Certains propriétaires n'ont pas construit de mur et se sont contentés d'une grille descendant jusqu'au sol, d'un modèle très typique du Vésinet. L'effet de transparence est alors beaucoup plus fort (photo en bas à gauche). D'autres, au contraire, ont utilisé une clause du cahier des charges autorisant des murs pleins d'une longueur maximale de dix mètres, *«interrompus par une baie de 4 mètres au moins d'ouverture»*. D'un mode de construction très réglementé, ces murs sont toujours très travaillés, ils allient souvent la pierre de taille et la brique, et constituent très nettement une «image de marque» du Vésinet.

Ce dernier type de clôture n'existe pas à Sables-d'Or, puisque les murs pleins y sont tout simplement interdits. Par contre, on y trouve très souvent des clôtures ayant un évident air de famille avec les sept autres photographies (voir page 205).