- X -

Sables-d'Or-les-Pins : ville-parc balnéaire

Un simple regard sur une photographie aérienne de Sables-d'Or suffit pour constater l'importance de la végétation dans la station ; mais ce que l'on remarque aussi, et qui est beaucoup plus rare, c'est que cette végétation est tout aussi présente dans les quartiers de bord de mer. Il ne s'agit pas simplement de quartiers «paysagers» développés en arrière-station, comme au Touquet-Paris-Plage, mais d'une station qui est *entièrement* une ville-parc balnéaire.

Nous verrons, dans ce chapitre, que cet aspect ne tient pas seulement à une dimension quantitative : certes, il y a beaucoup d'arbres à Sables-d'Or, mais ils ne sont pas plantés n'importe où.

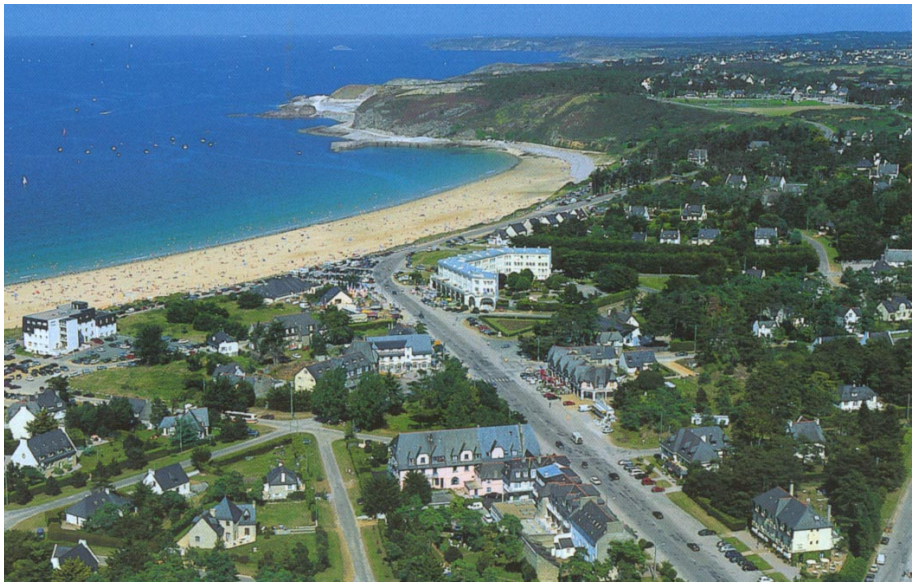
Tout comme l'avait fait le comte de Choulot au Vésinet, les frères Treyve ont organisé la place du végétal à Sables-d'Or selon deux échelles distinctes : celle de la ville, avec des «vallées boisées» qui jouent un rôle comparable aux «coulées» du Vésinet, et celle de la transition entre espaces publics et privés. Cette transition est réglementée par un cahier des charges, dont nous avons déjà montré l'inspiration vésigondine, et dont nous observerons maintenant la matérialisation dans les allées de la station.

Quelle que soit leur échelle, les espaces verts de Sables-d'Or ne sont pas des espaces vacants tout juste disponibles pour une décoration végétale. Ils sont pensés dès l'origine comme une composante du plan d'ensemble et contribuent donc pleinement à la singularité et à la qualité paysagère de la station.

Sables-d'Or, photo aérienne

© Institut Géographique National, 1998

Les vallées boisées de Sables-d'Or [1]



Sables-d'Or-les-Pins, vue d'avion.

Carte postale 2001, © Editions d'Art Jack, Louannec.

Lorsqu'on regarde une vue aérienne de Sables-d'Or, l'impression que l'on ressent est très différente de celle que l'on a en arrivant par le chemin départemental. L'allée centrale est toujours aussi large, mais l'ensemble apparaît davantage comme une petite ville laissant une place importante à la végétation, que comme une station balnéaire inachevée. D'ailleurs, dans la vue présentée ci-dessus, presque toutes les parcelles destinées à être loties l'ont été, et l'apparence de la station correspond donc, à peu de choses près, à ce que voulaient les concepteurs : une ville où les espaces verts devaient occuper une place dominante.

Cette importance de la végétation, qui donne cet aspect de ville-parc à Sables-d'Or, tient, tout comme au Vésinet, à deux caractéristiques essentielles du projet :

- A l'échelle de la ville, le nombre et l'importance des espaces non construits et affectés aux parcs, jardins, coulées vertes, vallées boisées…

- A l'échelle de la propriété privée, l'impact d'un cahier des charges qui fixe des limites strictes au «droit à construire» mais n'en fixe aucune au «droit à planter».

Cette deuxième caractéristique sera abordée plus loin, mais on remarquera tout de suite qu'un article du cahier des charges protège spécifiquement les plantations effectuées avant la vente des lots :

> *«Il est en outre convenu : 1° Que les lots situés dans les bois ne pourront jamais être morcelés en fractions inférieures à 8 ares ni être déboisés sur plus d'un tiers de leur surface. 2° Que l'acquéreur sera tenu d'entretenir et de renouveler les plantations sur les deux autres tiers».* [2]

1 - Brouard parle, nous l'avons vu, de *«ces vallées boisées et fleuries comme en Normandie»* que son intention était de mettre en valeur à Sables-d'Or (*Dinard-Côte-d'Emeraude*, 1934, *op. cit.*). Octave-Louis Aubert, dans ses nombreux écrits sur la station, parle de «vallées boisées». C'est l'expression que nous retiendrons pour désigner les trois vallées aménagées en parc qui vont être décrites ici.

2 - Cahier des charges de Sables-d'Or-les-Pins, article 25.

Car la première entreprise menée par Roland Brouard et les frères Treyve fut de transformer le massif dunaire du Miniou en une vaste forêt. C'est du moins ce que laisse entendre la première plaquette publicitaire éditée pour Sables-d'Or :

> *L'ensemble boisé depuis vingt-cinq à trente ans couvre environ quarante-cinq hectares. En dehors de cette surface, plus de 400.000 pins, mimosas, eucalyptus, et arbres et arbustes de toutes essences, plantés au cours de l'hiver 1923-1924, ont déjà donné d'excellents résultats, permettant d'envisager la bonne venue à Sables d'Or de la plupart des variétés qui poussent dans le Midi. A cet effet, de vastes pépinières ont été organisées pour acclimater quantité de plantes, fleurs et arbustes de toutes les régions, afin d'embellir, non seulement les parcs et jardins publics, mais aussi ceux des propriétaires de villas.* [1]

Par la suite, Brouard et ses associés veilleront à ce que leurs plantations soient le plus possible respectées, en s'appuyant sur la règle fixée par le cahier des charges, mais aussi en gardant le contrôle sur toutes les constructions, puisque aucune d'entre elles ne pourra se faire sans avoir obtenu leur accord préalable. [2]

«A Sables-d'Or, c'étaient les arbres qui commandaient aux maisons», aimaient à rappeler les frères Treyve [3]. Ces arbres, en effet, avaient été plantés bien avant la construction de la plupart des habitations. Et c'est sans doute ce qui donne encore à Sables-d'Or, malgré les tempêtes répétées, cette apparence de grande continuité végétale.

Mais ce rapport entre le végétal et le bâti ne se résume pas à la domination du premier sur le second. Sables-d'Or comporte un certain nombre d'espaces verts aménagés qui jouent un rôle important dans l'organisation du plan d'urbanisme, un peu à la manière des «coulées» que le comte de Choulot avait inventées pour Le Vésinet.

La principale différence, c'est qu'à l'inverse de Choulot qui travaillait sur un terrain plat, les concepteurs de Sables-d'Or ont accommodé leur plan à un relief un peu plus tourmenté. L'idée dominante, donc, en dehors des quelques jardins de dimensions modestes et de l'esplanade du Casino, est de transformer en parc les vallées qui traversent la station.

Ces vallées sont au nombre de trois : la Vallée du Pont-Phily, au Sud, la Vallée des Nymphes, à l'Est, et la Vallée de Diane, la plus importante, au centre (voir localisation page suivante). Très abîmées par les tempêtes et aussi assez mal entretenues, ces vallées ont aujourd'hui une allure qui va du jardin abandonné à la forêt vierge, parfois impraticable, ce qui ne permet pas facilement de savoir quelle pouvait être leur apparence initiale. Mais ce que leur simple localisation sur le plan permet de comprendre, c'est le rôle qu'elles pouvaient jouer dans

1 - Plaquette de présentation de Sables-d'Or, éditée par La Bretagne Touristique pour la saison 1924.

2 - L'article 10 du cahier des charges stipule que *«Tous les plans avant d'être exécutés, devront être soumis à l'approbation des vendeurs»*.

3 - Propos rapportés par Philippe Treyve, Yzeure (Allier), mai 2000.

l'organisation spatiale de Sables-d'Or : elles sont toutes des promenades plantées reliant, pour les piétons, le coteau à la mer ou à la lagune.

La Vallée du Pont-Phily

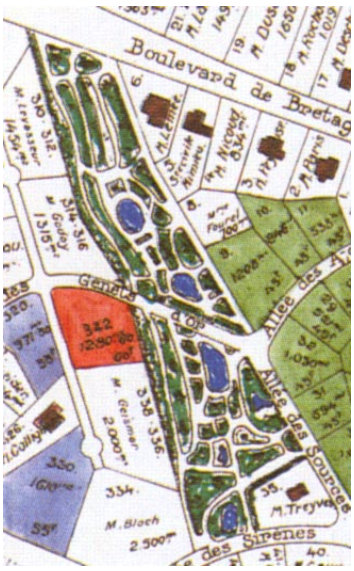
Entrée de la Vallée du Pont-Phily

Malgré les quelques efforts de restauration récemment entrepris (premier plan), la vallée est aujourd'hui impraticable.

Elle constitue la limite Sud de la station et ne figurait pas sur le plan initial. Elle est aujourd'hui totalement impraticable du fait d'un important chablis, mais elle a constitué en son temps une promenade aménagée reliant le bourg de Plurien à la lagune. Le fait qu'elle aboutisse à proximité de la gare a dû lui conférer une importance particulière jusqu'à la fermeture de la ligne (1949).

Elle fait partie, comme d'autres points que nous avons déjà vus, des efforts faits par Brouard et ses collaborateurs pour que l'aménagement de Sables-d'Or s'accompagne d'améliorations d'intérêt local, et qu'il soit de ce fait mieux accepté par les habitants. Elle est aussi, pour les villégiateurs, une invitation à se rendre à pied au bourg de Plurien, ce que nombre d'entre eux faisaient régulièrement, pour aller à la messe par exemple.

La Vallée des Nymphes



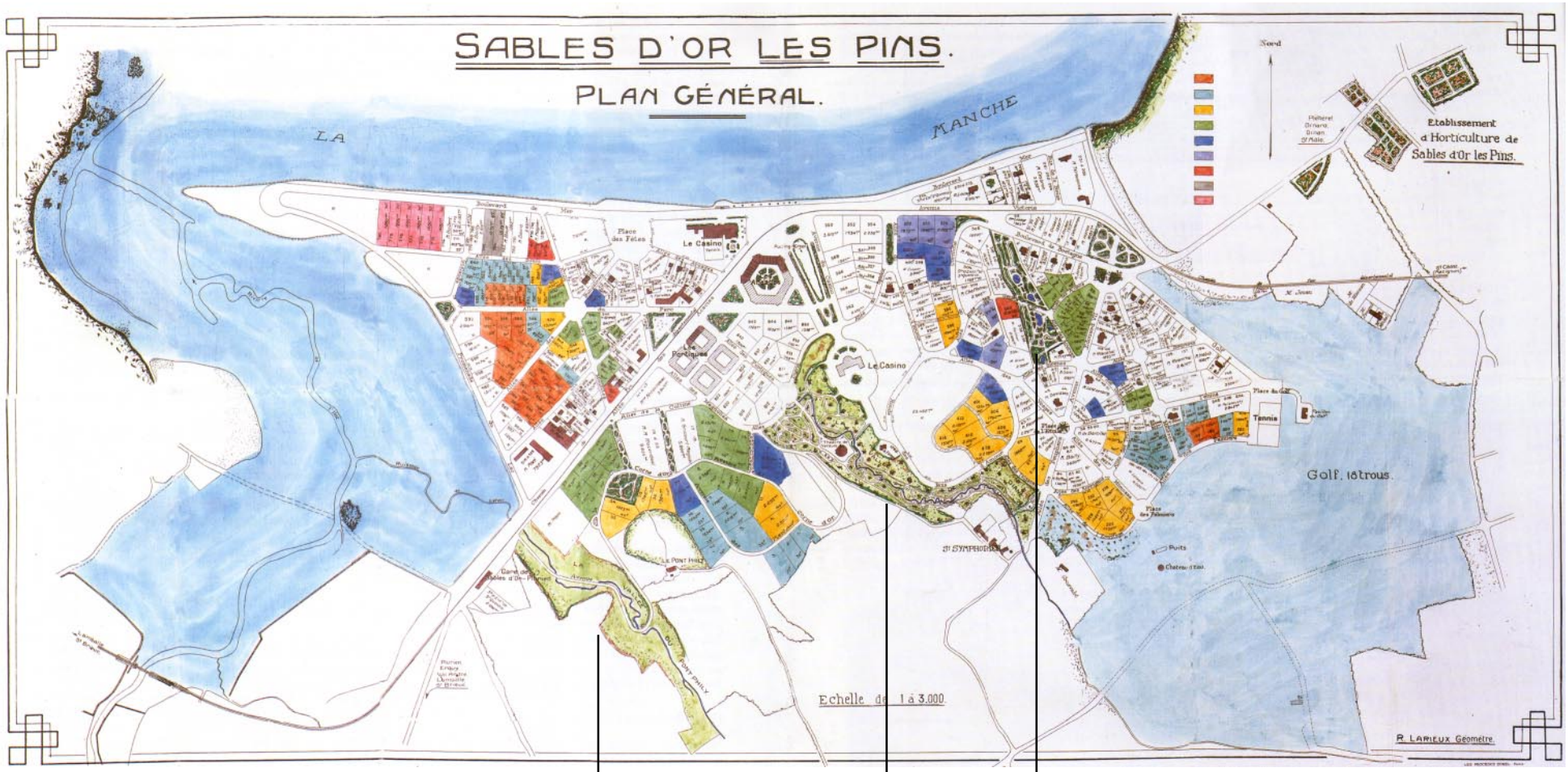
Elle a dû être l'espace jardiné le plus agréable de Sables-d'Or. Le ruisseau, qui prend sa source quelques mètres plus haut, s'écoule le long de la vallée en alimentant une série de pièces d'eau successives. Beaucoup plus intime que la Vallée de Diane, elle ne comporte pas de place suffisamment grande pour recevoir des manifestations publiques. Elle constitue à la fois une promenade allant du quartier de la Californie (sur le plateau) vers la mer, et un jardin de proximité pour les villas voisines. Certaines de celles-ci comptent d'ailleurs parmi les plus anciennes de Sables-d'Or, et on remarquera (en bas à droite sur le plan) une villa dont le terrain est encastré dans la vallée : celle de Monsieur Treyve…

Page de droite :

Plan de Sables-d'Or-les-Pins

imprimé sur toile cirée et offert à tous les acquéreurs de lots à partir de l'hiver 1925-1926.

Archives de la Bibliothèque Municipale de Dinan.



500 m

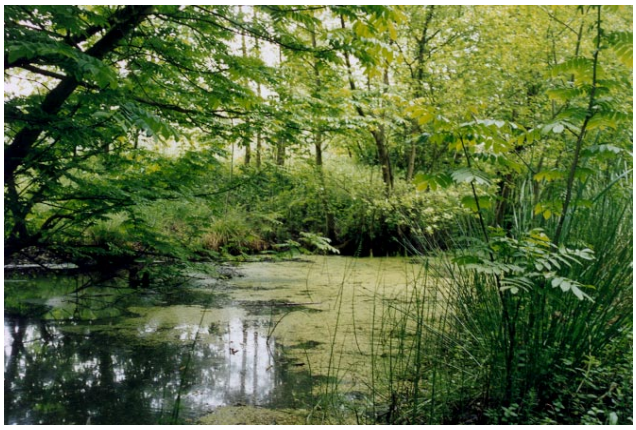
Vallée du Pont-Phily

Vallée de Diane

Vallée des Nymphes

Pour conforter l'intimité de la vallée, l'Allée des Sources, qui en longe le côté Est, est engazonnée sur la majeure partie de sa longueur, ce qui limite la fréquentation des voitures.

La Vallée des Nymphes n'est plus entretenue depuis plusieurs années, mais la présence de nombreuses espèces ornementales y est encore très perceptible et les pièces d'eau, quelque peu ensevelies sous les feuillages et recouvertes de lentilles d'eau, ne manquent pas d'un certain charme.



Deux des pièces d'eau de la Vallée des Nymphes

Du côté de la mer, l'entrée de la vallée est quelque peu obstruée par deux cyprès de grande taille qui devaient, initialement, encadrer la vue sur le jardin depuis la mer, et la vue sur la mer depuis le jardin.

A gauche : les premières villas construites à Sables-d'Or.

Sycomores, hêtres pourpres, lauriers, pyracanthas, iris… de nombreuses plantes ornementales donnent encore à la Vallée des Nymphes un air de jardin. Celui-ci, d'ailleurs, n'est pas complètement abandonné, comme en témoignent les pelouses, qui sont devenues des prairies, mais qui sont fauchées au moins une fois par an.

La Vallée de Diane

La Vallée de Diane occupe une place à part dans la composition comme dans l'histoire de Sables-d'Or. En position centrale, plus vaste que la Vallée des Nymphes, elle est davantage dessinée et raccordée au plan d'ensemble que la Vallée du Pont-Phily. Elle est surtout dotée d'un théâtre de plein air, qui s'est d'abord appelé «Théâtre de la Nature», puis «Théâtre de Verdure», et qui fut le centre culturel de la station durant les premières années. Octave-Louis Aubert le présente ainsi :

> *«Dans la Vallée de Diane, enclavée dans un site des plus pittoresques, s'élève le Théâtre de la Nature où se donne rendez-vous l'élite de la station et des plages environnantes, pour y goûter les joies de l'art et de la danse, aux sons du jazz et au milieu des féeries lumineuses».* [1]

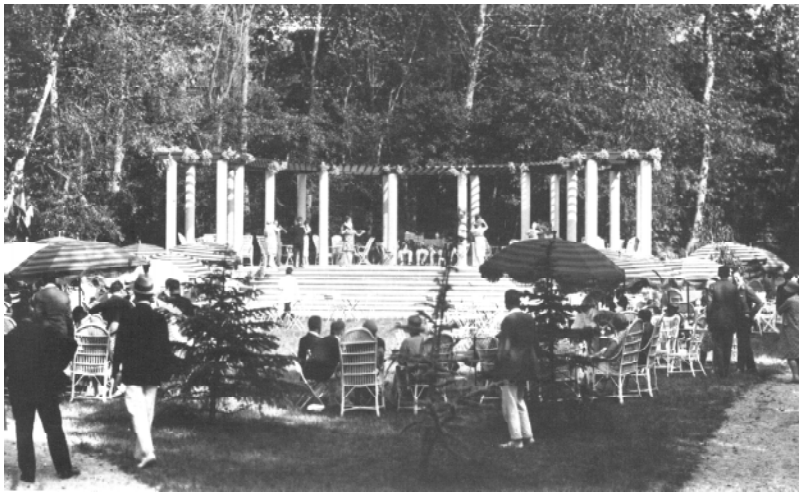
Pour un autre journaliste, la Vallée de Diane est présentée comme la destination finale de toute la région :

> *«La Côte d'Emeraude, dans son repos, presque obstinée, semble s'étonner de l'affluence qui se précipite vers une anse hier encore ignorée, aujourd'hui sollicitée par tant de con-*

1 - Plaquette de présentation de Sables-d'Or, 1926.

voitises. Les autos ronflent, les routes et les boulevards s'ouvrent, des pancartes surgissent, vous conduisant aux Sables d'Or, à la Vallée de Diane». [1]

Il faut dire que le théâtre a reçu, dès 1925, des artistes de grande renommée, dont des acteurs de la Comédie Française. L'intention de Roland Brouard et de ses collaborateurs était bien de faire de la Vallée de Diane l'un des points d'attrait principaux de Sables-d'Or. Le défrichage et l'aménagement de la vallée avaient d'ailleurs été l'un des premiers chantiers engagés à Sables-d'Or.



Le Théâtre de Verdure, été 1925

Carte postale, Archives Municipales de Dinan.

Le Théâtre de Verdure, été 2001

Aujourd'hui, le théâtre est le plus souvent désert, et seuls quelques nostalgiques fréquentent encore la Vallée de Diane. Les tempêtes, ici aussi, ont fait quelques dégâts. Mais elle n'a plus, surtout, la fonction qu'elle avait dans les années 1920. Il faut dire que le casino, pour lequel elle aurait été un parc de proximité, n'a jamais été construit.

La crise économique et les ennuis financiers de Roland Brouard sont venus trop tôt, et ce qui aurait dû constituer le centre d'activité de l'arrière-station n'a jamais été complètement réalisé.

1 - Article signé M. Korrigan, *L'Union Malouine et Dinannaise*, 25 août 1925.

Il y avait pourtant là une intention très intéressante : comme le montre le plan, la vallée se raccorde d'un côté à ce qui aurait dû être les jardins du casino, et de l'autre au hameau de Saint-Symphorien, où ses allées rejoignent la route de Plurien. Elle constitue donc, elle aussi, une promenade pédestre destinée à relier Sables-d'Or à son arrière-pays. Et lorsque l'on sait que les habitants du Plurien, à l'inverse des villégiateurs, se déplaçaient principalement à pied, on peut penser que le soin avec lequel étaient aménagées ces promenades est assez significatif.

En résumé

On peut dire que les trois vallées boisées de Sables-d'Or-les-Pins accompagnent les intentions générales du plan d'ensemble :

- en contribuant pour une bonne part à l'aspect de «ville-parc balnéaire» ;

- en favorisant les liaisons physiques entre la station et son arrière-pays, du fait qu'elles transforment des voies de communication piétonnes en promenades aménagées en parcs ;

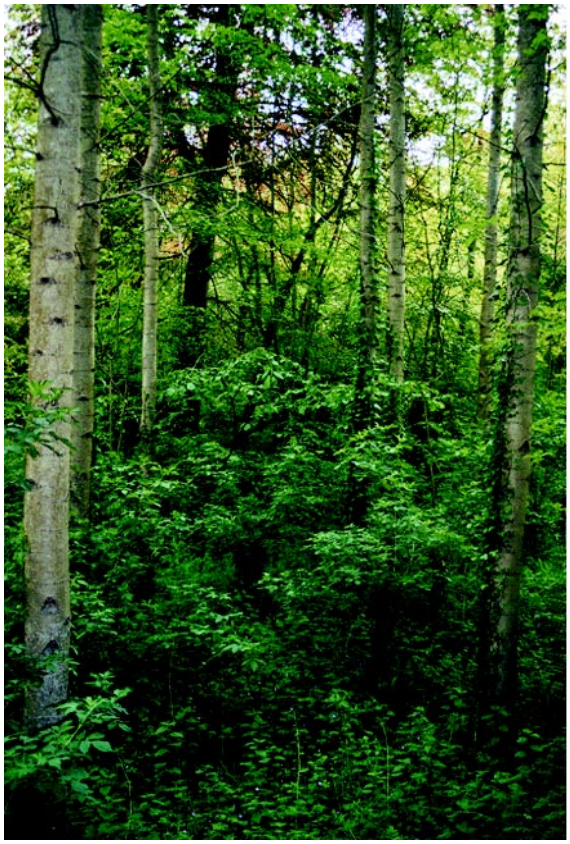
- en agrémentant les points d'attrait situés dans l'arrière-station, et donc en contribuant à contre-balancer l'attractivité de la plage.

A l'inverse de l'esplanade du casino, et à l'exception de la partie nord de la Vallée des Nymphes où devait être ménagée une vue sur la mer, ces trois vallées sont, par la nature de leur relief mais aussi par le parti pris de leur aménagement, des espaces plutôt fermés et intimes. Elles sont des cheminements aménagés, mais elles sont aussi destinées au repos et à la rêverie de ceux qui désirent fuir l'intense activité du bord de mer, pour s'adonner à des promenades *«où l'on s'attend à toute minute à rencontrer les fées et les korrigans»*. [1]

1 - Octave-Louis Aubert, *op. cit.*, 1926.

Entrée de la Vallée de Diane, côté Nord-Ouest

Un double alignement de pins noirs, aujourd'hui majestueux bien que légèrement vacillants, marque l'entrée de ce qui devait être le parc le plus important de Sables-d'Or. Les pelouses et l'allée principale sont actuellement entretenues par la municipalité de Fréhel, mais uniquement jusqu'aux abords du théâtre…



Sous-bois dans la Vallée de Diane

… par contre, lorsqu'on s'éloigne du théâtre ou qu'on emprunte les allées secondaires, on s'aperçoit que l'entretien n'est plus assuré. Mais comme dans la vallée des Nymphes, on remarque la présence de nombreuses plantes ornementales, dont certaines sont soigneusement taillées : c'est l'œuvre d'un habitant de Sables-d'Or, qui tenait autrefois une épicerie sur l'Allée des Acacias.

Les effets du cahier des charges

L'apparence de ville au bâti diffus dans la végétation, que l'on observait sur la photo aérienne (page 195), n'est pas seulement due au nombre et à l'étendue des espaces verts, même si de nombreuses placettes jardinées complètent les trois vallées que nous venons de voir. Elle est due aussi en grande partie à l'importance de la végétation dans les allées, dans les jardins privés, ainsi que dans les zones de transition entre espace privé et espace public. Et cette importance est voulue et réglementée par le cahier des charges.

Une ville-parc conçue sur le modèle du Vésinet n'est pas seulement une ville dans laquelle il y a beaucoup d'arbres. Nous l'avons vu au chapitre VIII, l'idée du comte de Choulot était aussi de faire en sorte que les constructions privées n'obstruent pas la continuité visuelle de l'ensemble de la ville. C'est pour cela que les murs opaques et ininterrompus en bordure de parcelle sont interdits, au Vésinet comme à Sables-d'Or. Le respect de cette réglementation est à l'origine d'un certain nombre de traits communs entre les deux villes, avec des variations dues à des nuances apportées au cahier des charges de Sables-d'Or, et aussi au fait que les techniques de construction ont évolué entre le milieu du XIXe siècle et les années 1920.

Par exemple, l'une des solutions fréquemment choisies par les propriétaires est la construction d'une clôture à claire-voie posée sur un mur d'appui. Mais les clôtures-types du Vésinet sont en fer, alors que celles de Sables-d'Or sont en béton armé.

Le Vésinet : grille en fer sur mur d'appui

Sables-d'Or : grille en béton armé sur mur d'appui

Dans les deux cas, l'application de l'une des solutions permises par le cahier des charges entraîne une homogénéité de style dans les rues des deux villes. Elle leur confère un certain «cachet», qui contribue à affirmer leur identité en les différenciant des villes voisines. On remarquera que la clôture-type de Sables-d'Or respecte rigoureusement une prescription du cahier des charges qui précise que *«dans ce type de clôture, les vides devront être au moins égaux aux pleins»*. [1]

L'usage par un grand nombre d'habitants d'un modèle strictement semblable était dû à la présence sur place de l'entreprise «Macé» qui le fabriquait.

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

Malheureusement, l'entreprise Macé n'existe plus aujourd'hui et les clôtures de ce type sont introuvables. A mesure qu'elles se dégradent avec le temps, elles ne sont plus remplacées à l'identique et tendent à disparaître.

On remarquera aussi que, au Vésinet comme à Sables-d'Or, les clôtures à claire-voie peuvent très bien être doublées d'une haie végétale. Celle-ci peut alors entièrement dissimuler la clôture, bien qu'elle soit obligatoire : l'opacité est interdite, sauf si elle est de nature végétale.

Haie opaque au Vésinet…

…et à Sables-d'Or

A l'inverse, certains propriétaires font le choix de la transparence en adoptant une clôture réelle, puisqu'elle est obligatoire, mais à peu près imperceptible : grillage léger ou barrière basse, plus symbolique que contraignante. Dans ce type de fermeture, la limite de la propriété privée est davantage marquée par le portail que par la clôture elle-même. Celle-ci laisse passer le regard et, parfois même, se laisse aisément enjamber.

Cette forme de clôture «filtrante», assez conforme à l'esprit de ce que souhaitait le comte de Choulot, n'existe encore que là où la fréquentation du public est faible. Il n'y en a presque plus au Vésinet, tandis qu'à Sables-d'Or on en rencontre surtout dans les parties de la station éloignées de la plage.

Clôture transparente au Vésinet…

…et à Sables-d'Or

Sur les deux photos ci-dessus, on remarquera que le jardin privé se prolonge au-delà de la clôture. Au Vésinet, il s'agit d'une initiative individuelle assez peu représentative. A Sables-d'Or, par contre, cette pratique est beaucoup plus répandue. Il faut dire que l'espace sur lequel s'étend le jardin n'appartient pas au domaine public : il fait encore partie de la propriété privée, mais son usage y est très précisément réglementé.

Le cahier des charges de Sables-d'Or comporte en effet une clause très particulière, qui n'existe pas dans celui du Vésinet ni, d'ailleurs, dans celui de la plupart des autres lotissements.

Cette clause stipule que :

> *«Sur les voies mesurant vingt mètres de largeur au moins, aucune construction de quelque nature que ce soit ne pourra s'élever à moins de cinq mètres de l'alignement de ces voies. Le recul sera de dix mètres sur le boulevard de la mer. Ce recul sera réduit à quatre mètres sur les voies larges de moins de vingt mètres.* […] *Dans toutes les parties boisées, le recul sera toujours d'au moins cinq mètres».* [1]

Qu'il soit de quatre, cinq ou dix mètres, ce qui est significatif et original, c'est que le recul imposé ne concerne pas seulement les habitations mais toute *«construction de quelque nature que ce soit»*. Les clôtures sont des constructions et comme, par ailleurs, elles sont obligatoires, les propriétaires n'ont pas d'autre alternative que de laisser une partie de leur propriété accessible au public. Certains d'entre eux ont tenté, à plusieurs reprises, de récupérer et d'enclore dans son intégralité ce qu'ils considèrent comme «leur» terrain. Mais il leur aurait fallu, pour cela, faire invalider le cahier des charges, ce qui, nous l'avons vu, est très difficile. [2]

Ce cahier des charges ne porte aucune indication quant à l'effet que sont censées produire les réglementations qu'il contient. Mais, en ce qui concerne le retrait imposé aux clôtures, les conséquences sont faciles à observer : elles vont dans le sens d'une plus grande continuité entre les espaces publics et privés. Elles permettent de dire que les règles adoptées pour Sables-d'Or reprennent, en le complétant, l'esprit de ce que le comte de Choulot souhaitait pour Le Vésinet, lorsqu'il travaillait pour ceux qui veulent…

> *«[…] ajouter au sentiment de la propriété les jouissances d'un petit jardin qui tend, chaque jour davantage, à se relier avec les jardins de ses voisins, pour composer un ensemble qui devient, pour les yeux, la propriété de chacun».* [3]

Choulot, il l'écrivait lui-même, a eu beaucoup de mal à faire accepter ses idées par les propriétaires du Vésinet, qui cherchaient toujours à se protéger derrière des murs opaques. Brouard et les frères Treyve ont dû pressentir qu'ils rencontreraient les mêmes difficultés, et s'en sont protégés par un cahier des charges plus efficace.

Encore faut-il nuancer cette efficacité, qui n'est pas toujours probante chez les propriétaires dont la villa est proche des zones à forte fréquentation, comme la plage ou le nord de l'Allée des Acacias. Dans ces endroits-là, nombre d'entre eux préfèrent abandonner une partie de leur terrain pour s'enfermer derrière des haies ou des clôtures opaques, en respectant le retrait réglementaire.

L'effet obtenu n'est alors pas la continuité de l'espace mais le surdimensionnement des allées :

1 - Cahier des charges de sables-d'Or-les-Pins, article 7.

2 - Ils n'y sont d'ailleurs jamais parvenus malgré plusieurs procédures judiciaires qui aboutirent, le 3 avril 1990, à un arrêt de la Cour de Cassation confirmant la validité du cahier des charges.

3 - Comte de Choulot : *L'art des jardins*, *op. cit.* chapitre consacré au Vésinet, page 43.

Allées surdimensionnées

La bande de cinq mètres est «abandonnée» et simplement marquée par des piquets en bois ou des plots en béton.

Lorsqu'une allée de vingt mètres de large est bordée de chaque côté par un espace libre de cinq mètres, l'effet obtenu est celui d'un espace ouvert de trente mètres de large…

Le statut privé de la bande de terrain bordant l'avenue est simplement rappelé par des piquets de bois, des cailloux ou des bornes en béton, destinés à entraver le stationnement, pour les raisons qu'évoque l'un des habitants de ces quartiers :

> *«Les problèmes viennent de ceux qui s'installent sur notre bande de cinq mètres, les camping-cars ou les nomades. Ils font comme chez eux, et ils manquent d'un minimum de savoir-vivre. Ils font du bruit le soir, ils font des barbecues, et puis le linge qui sèche, c'est moche. Et ça se passe tout près des maisons. Les piquets ont été plantés par les habitants eux-mêmes, pour repousser le stationnement».* [1]

Continuité de l'espace assurée par les plantations de pins

Mais cette attitude de repli n'est pas la règle à Sables-d'Or. La pression touristique ne s'exerce qu'aux abords de la plage, alors que la station s'étend largement vers l'arrière-pays. Sur le plateau, ou parfois du côté de la lagune, l'application du cahier des charges donne assez souvent l'effet de continuité recherché.

Dans les parties boisées, par exemple, et même dans le bas de Sables-d'Or, ce sont les arbres eux-mêmes, antérieurs aux constructions et protégés par la réglementation, qui assurent cet effet de continuité, et ce, que le mode de clôture choisi soit opaque ou transparent.

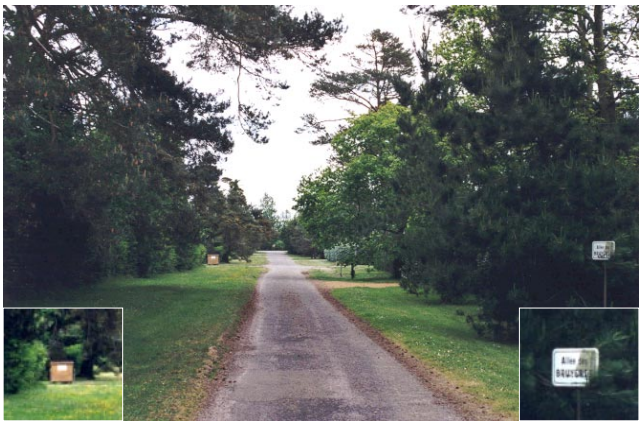
1 - Propos recueillis en avril 2000. La plupart des habitants interrogés dans la partie de Sables-d'Or proche de la plage évoquent les mêmes problèmes.

Bordures jardinées

Ailleurs, c'est souvent en jardinant la partie de leur terrain interdite à la construction que les habitants établissent une continuité visuelle entre leur propriété et l'espace public. Cette attitude, qui est sans doute la plus conforme à l'esprit du cahier des charges, a aussi pour effet, bien évidemment, de renforcer l'aspect de ville-parc de Sables-d'Or.

Mais c'est surtout dans le haut de la station, dans ce «quartier de la Californie» que les villégiateurs sont les seuls à fréquenter, que les allées ont pris toute l'apparence que devaient en attendre les concepteurs. Ce quartier est bâti, aujourd'hui, presque autant que les quartiers proches de la mer. Pourtant, en parcourant certaines de ses allées, on se croirait facilement à l'intérieur d'un grand parc, et l'on est parfois surpris de découvrir des indices d'urbanité, comme une poubelle municipale ou une plaque indicatrice de rue (photo ci-dessous à droite).

Effet de ville-parc dans le quartier de la Californie



Comme on le voit sur les quatre photos de la page précédente, les allées du haut de Sables-d'Or sont toutes largement arborées. On ne distingue plus, aujourd'hui, les arbres qui ont été plantés avant la construction des maisons de ceux qui l'ont été après, donc par les propriétaires. Dans ce quartier, quelque peu soustrait aux regards des visiteurs, il n'y a ni camping-car, ni barbecue, ni linge qui sèche : la propriété privée peut sans problème se fondre dans un ensemble collectif.

Des habitants plus ou moins «paysagistes» [1]

C'est sans doute dans ces hauteurs de Sables-d'Or que s'illustrent le mieux les effets du cahier des charges ; pourtant, lorsque les habitants des villas plus proches de la mer font des efforts d'imagination pour marquer symboliquement les limites de leur territoire, le résultat peut être fort intéressant, comme on peut le voir sur les deux exemples ci-dessous.

Marquage symbolique du territoire

Les habitants de la villa de gauche, située à 300 mètres de la plage, près de l'entrée de la Vallée de Diane, n'ont pas jugé utile d'entraver le stationnement, mais ils ont tout de même clairement marqué au sol le statut privé de la bande de cinq mètres longeant leur propriété. Ce marquage est fait en aménageant le trottoir avec un revêtement en stabilisé, qui s'arrête aux limites des parcelles voisines et se prolonge, par contre, dans les allées de la propriété. Il montre bien qu'il ne s'agit pas d'une initiative municipale et dénote ainsi la «continuité territoriale» entre le trottoir et le jardin privé. Pourtant, l'espace est largement offert à la circulation du public, d'autant qu'il contribue au confort du promeneur. Il est même loin de marquer un quelconque repli identitaire puisque, assez subtilement, il offre un sol qui évoque du «sable d'or» le long d'un jardin planté de pins de part et d'autre de la clôture.

La villa de la photo de droite est située entre la lagune et la Place des Fêtes, à 200 mètres de la plage. On y observera la présence de cailloux de couleur claire, à l'intérieur du jardin et de l'autre côté de la clôture.

1 - Allusion au travail de Bernard Lassus publié en 1974 : «Les habitants paysagistes» in *L'art de masse n'existe pas*, n° 3-4 de la *Revue d'Esthétique*. Paris : Union Générale d'Édition (10-18). Pages 227-249.

Ces cailloux, à l'inverse de ce que l'on a observé précédemment, ne sont guère contraignants et ne sont même pas de nature à empêcher le stationnement. Ils ont par contre une fonction symbolique très forte. Ceux qui sont disposés du côté extérieur marquent la limite des cinq mètres par un vague alignement ; et cette approximation ne semble pas involontaire, puisque les cailloux sont bien ancrés dans le sol et n'ont pas été déplacés depuis longtemps. Mais ce qui est intéressant, c'est que l'on retrouve les mêmes cailloux, disposés avec la même irrégularité à l'intérieur du jardin, dont ils apparaissent comme des éléments de la composition. Leur signification est claire : puisque les espaces sont traités dans le même style, c'est qu'ils appartiennent au même propriétaire.

Extérieur

Intérieur

Ici, et contrairement au cas précédent, l'effet désiré n'aurait pas été possible si la clôture avait été doublée d'une haie opaque. Mais dans les deux exemples, l'attitude des propriétaires, qui conforte un effet visuel déjà amorcé par la présence de pins de part et d'autre de la clôture, résulte d'une même logique :

L'impossibilité réglementaire qui est faite aux habitants de clôturer matériellement la limite de leur propriété, telle qu'elle est définie sur le cadastre, les amène, lorsqu'ils ne veulent pas perdre une partie de leur terrain, à doubler la frontière matérielle de l'espace privatif d'une autre frontière, beaucoup plus imprécise et d'ordre symbolique. Au contraste entre espace privé et espace public se superpose une continuité qui atténue cet effet de frontière. La limite entre public et privé ne se superpose pas à la limite entre franchissable et infranchissable, ni à celle entre visible et invisible. Le contraste, dirait Bernard Lassus, n'est pas simultané, il est «retardé». [1]

La manière dont sont exprimées les règles du cahier des charges, de ce point de vue, est importante : elles ne définissent pas la forme que doivent prendre les limites de propriétés, mais les principes qu'elles doivent respecter. C'est ce qui permet aux allées de Sables-d'Or de conserver l'esprit initial de la ville-parc tout en s'adaptant à l'évolution des pratiques sociales…

Pour peu que les habitants fassent l'effort d'être un peu «paysagistes».

1 - La notion de «contraste retardé» fut développée par Bernard Lassus dans les années 1970 et présentée notamment dans le cadre de son enseignement au DEA «Jardins, Paysages, Territoires» (EHESS, EAPV Paris-La Villette). Elle est esquissée dans l'article «A propos de la démarche paysagère», paru dans le n° 165/166 de la revue *Urbanisme*, 1978 (pages 90-93).