

La création d'un lotissement d'exception, le quartier de l'Aigle

Stéphanie LECHANTEUX

Compiègne, à la fin du 19^e siècle est en pleine expansion. Marquée par son passé royal puis impérial, la ville attire depuis longtemps la haute société française et étrangère. Le château, la forêt, la chasse, les découvertes archéologiques de Champlieu, la restauration de Pierrefonds par Viollet le Duc et les nombreuses activités sportives proposées, font de Compiègne une ville de villégiature qui de plus est facilement joignable de Paris par le train.

Elle est en revanche restée à l'écart de la révolution industrielle, ce qui explique le caractère aristocratique et bourgeois de sa population ainsi que la proportion importante de gens de maison, couturières, artisans travaillant pour ladite société. Ainsi l'urbanisation de Compiègne - hors le centre ancien - se fait dans la seconde moitié du XIX^e siècle sous le Second Empire puis se poursuit sous la Troisième République. La ville s'étend dès lors vers la forêt. On y trouve une ceinture de propriétés : l'hôtel particulier de Frézals de Bourfaux en 1867 proche du Rond-Royal, l'hôtel du comte Foy en 1876

actuel lycée Pierre d'Ailly, et celui des Rohan-Chabot en 1905.

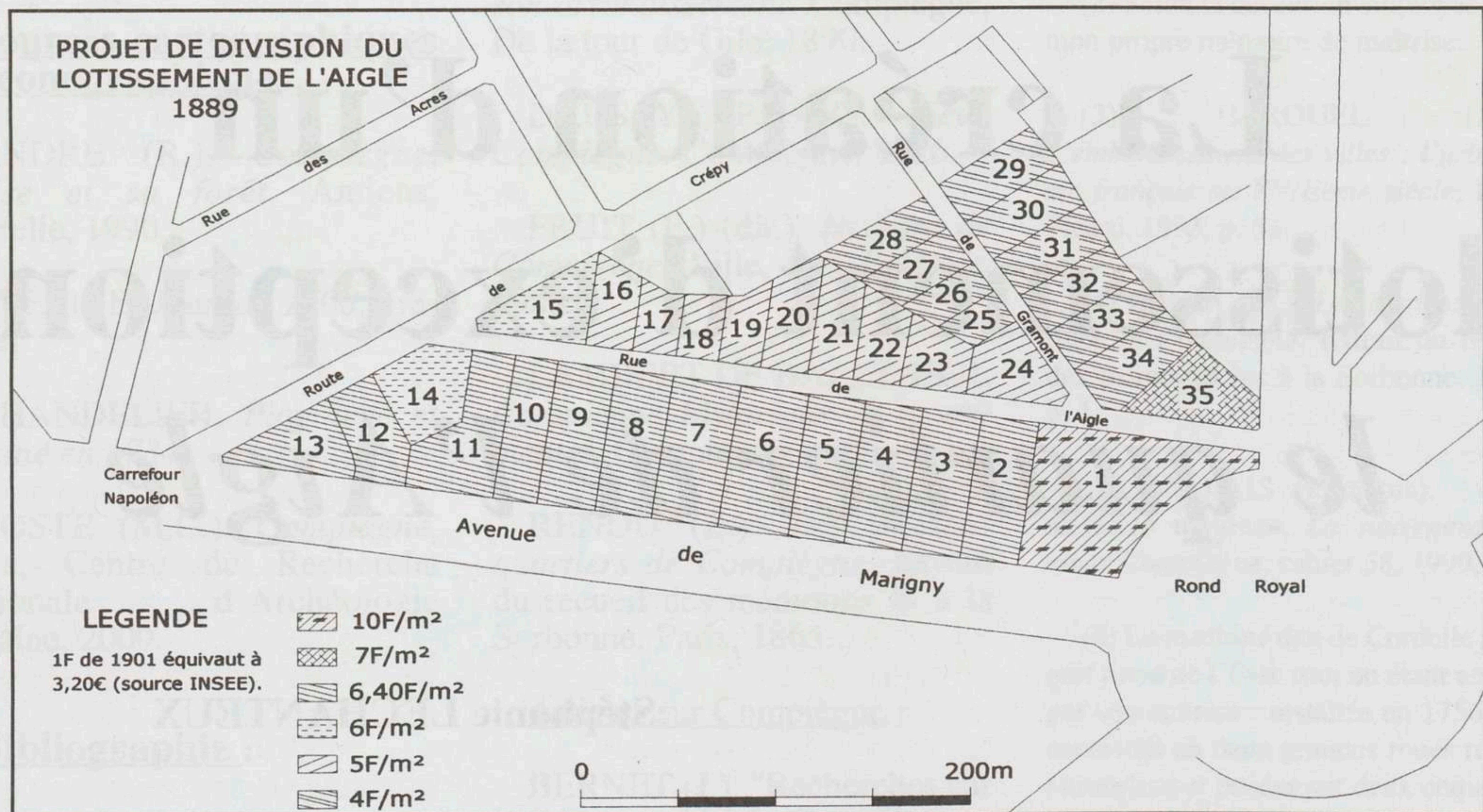
C'est en effet sous le Second Empire, en 1855, que le château des Avenues, ou château de l'Aigle, est construit par le Comte Frédéric de l'Aigle sur un terrain de dix-sept hectares en bordure de forêt. Et c'est à la Belle Epoque, en décembre 1889, que sa veuve et ses enfants consentent à vendre un vaste terrain d'environ sept hectares longeant le parc du château. Afin de mieux contrôler l'opération immobilière, les héritiers décident de faire appel à un entrepreneur, M. Boyenval, et signent en décembre 1889 un bail de douze ans avec promesse de vente. A charge pour M. Boyenval de dessiner le plan du lotissement et d'y construire des maisons modèles. Le bail décrit le projet, fixe le prix des terrains et établit des règles de construction telles que seuls des acquéreurs issus de la haute société ou de milieux fortunés puissent s'y installer. La famille de l'Aigle entend ainsi créer un lotissement d'exception, dont le règlement de 1889 est toujours d'actualité.

Le lotissement

Les héritiers de l'Aigle louent à M. Boyenval pour douze ans, à compter du premier janvier 1890, un terrain compris entre le Rond Point Royal, l'avenue de Marigny, (actuellement l'avenue de Grande-Bretagne), la route de Crépy (rue Saint Lazare) et le carrefour Napoléon (présentement carrefour des Etats-Unis.) Ce terrain est à proximité de la forêt, du golf, de l'hippodrome et du château des avenues.

M. Boyenval doit créer à ses frais, dans le délai d'un an, deux rues desservant les 35 lots. Ainsi naissent les rues de l'Aigle et de Gramont, d'après le nom de jeune fille de la Comtesse.

Le prix de vente de ces lots augmente chaque année de cinq pour cent. En additionnant les prix des 35 lots, en 1890 on évalue le prix du terrain complet de 62 500 mètres carrés à 377 267 francs-or. A titre de comparaison, à la même époque, le salaire quotidien d'un ouvrier compiégnois est de 3 francs et en 1863 le prix des terrains à Deauville va de 8 à 10 francs du mètre carré (pour des parcelles de 10 000 mètres carrés) (1).



Carte représentant les parcelles et leur prix
(établie d'après le bail avec promesse de vente, Stéphanie Lechanteux).

Le règlement

Il s'agit d'un bail avec promesse de vente de la comtesse de l'Aigle et ses enfants à M. et Mme Boyenval. Cet acte fut passé devant les notaires Me Paringaux et Me Dehesdin, le 2 décembre 1889.

La famille de l'Aigle inscrit dans le bail des charges et conditions destinées à attirer des acheteurs de leur milieu.

L'article le plus important est sans conteste le treizième : "Sur toute l'étendue du terrain, il ne pourra être édifié que des maisons bourgeoises à l'exclusion absolue de tout commerce ou industrie quels qu'ils soient". Cette clause, toujours d'actualité, a préservé ce quartier qui est resté résidentiel, sans immeubles d'habitation, sans bureaux, ni commerces.

Cet acte précise les qualités architecturales et paysagères attendues, mais aussi des détails concernant l'alignement des villas, les activités tolérées, les charges liées à l'entretien de la voirie...

Par exemple, l'article premier donne des indications très précises quant à l'empierrement des rues, le type de pierres, leur épaisseur... L'article onze précise que chaque acquéreur sera propriétaire de la moitié de la rue limitrophe à sa propriété. Il devra l'entretenir jusqu'à la cession des rues à la ville.

D'autre part, les terrains donnant sur l'avenue de Marigny, plus vastes, sont soumis à des contraintes particulières décrites dans le douzième article : "Les propriétaires des lots un à onze inclusivement ne pourront construire qu'à trente cinq mètres de l'avenue de Marigny, et la clôture sur cette avenue ainsi que pour les lots douze et treize devra être faite par une grille ou treillage. Les soubassements en maçonnerie de cette clôture ne pourront excéder un mètre". Cela crée un effet de profondeur depuis l'avenue de Marigny. L'alignement des maisons et la clôture en continu, confèrent une unité au lotissement, qui participe de la qualité esthétique et architecturale du

quartier. Cette distance imposée rend impossible la construction de deux villas sur les parcelles jouissant d'une double desserte. Par cette condition, la comtesse exerce un contrôle spécifique sur les futures constructions situées en vue du parc de sa propriété.

Le règlement précise les modalités d'indemnisation de M. Boyenval : il peut acquérir pour lui ou toute autre personne un ou plusieurs lots, notamment en faisant une déclaration de command (révélation par un acheteur apparent - le commandé- du nom du véritable acquéreur) ; il a ainsi le droit d'en tirer des avantages et une rémunération. Evidemment, le loyer dû par M. Boyenval à la famille de l'Aigle est revu à la baisse après la vente de chaque lot. M. Boyenval, d'après ce bail, doit réaliser d'une à cinq maisons modèles pour promouvoir le lotissement.

M. Boyenval, avec l'accord de la famille de l'Aigle, a procédé à des modifications de cette convention : la distance régle-

mentaire de 35 mètres entre les bâtiments et l'avenue de Marigny était trop contraignante pour les acquéreurs, et à l'inverse la distance entre les maisons et leurs dépendances était insuffisante. Une convention enregistrée chez Me Flamant, le 27 mars 1912, entre la famille de l'Aigle et M. Boyenval, notifie ainsi une réduction à 30 mètres au lieu de 35 mètres de la zone *non oedificandi* le long de l'avenue Marigny, pour les lots 1 à 11.

Les premiers habitants

Une quinzaine d'années ont suffi pour peupler le quartier. On compte ainsi quatre familles en 1896, quatorze en 1901, dix-sept en 1906 pour arriver au final à seize familles en 1911 (2).

Ces résidents appartiennent majoritairement à une société aristocratique et bourgeoise, comme les familles Rohan Chabot, Cauzé de Nazelle, Decorio Saint-Clair, le Comte Foy, les familles Costa de Beauregard et Le Pelletier de Glatigny pour ne citer que celles-ci.

On dénombre par ailleurs des militaires, des industriels, des ingénieurs ainsi que des Anglais ou des Américains. La plupart de ces habitants sont rentiers et occupent leur maison à Compiègne en automne pour profiter pleinement de la saison de la chasse.

Ils ont des domestiques à leur service : des maîtres d'hôtel, des valets et des femmes de chambre, des cuisinières, des bonnes d'enfant, des couturières, des lingères, des cochers, des garçons d'écurie, des mécaniciens et des chauffeurs. Les plus fortunés ont un précepteur et une gouvernante pour leurs enfants.

La prise en charge des rues par la ville

M. Boyenval, les héritiers du comte de l'Aigle, ainsi que les premiers propriétaires proposent

d'abandonner à la ville de Compiègne les deux rues. L'entretien d'une rue est assez dispendieux, même si en contrepartie elle reste privée. Ils souhaitent ainsi que la ville prenne à sa charge l'entretien des rues ainsi que leur éclairage et leur raccordement à l'égout.

Il faut attendre 1896, pour que la ville prenne réellement en charge les rues. Chacune des parties avait des exigences. Le conseil municipal imposait qu'au moins quinze maisons soient bâties (en 1892, seules quatre maisons étaient construites.) Enfin les héritiers de l'Aigle ainsi que les premiers propriétaires souhaitaient que les rues conservent leurs noms.

Des cartes postales réalisées par Decelle à Compiègne, représentant les rues de l'Aigle et de Gramont avant la première guerre mondiale, confrontées avec des photos actuelles de ces rues, prises sous le même angle, montrent que leur aspect a peu changé en près d'un siècle.

(voir les photos anciennes et actuelles de ces rues, page 20).

L'architecture

Ce sont de vastes demeures à l'architecture rappelant celles du parc de Maisons-Laffitte, du Vésinet ou de Deauville.

Ces villas cossues ont des styles assez différents dans l'ensemble, que ce soit le style Louis XIII, néo-gothique, anglo-normand, florentin ou flamand, que l'on peut regrouper globalement sous le signe d'un «éclectisme» généralement traditionaliste et/ou régionaliste (cf. l'anglo-normand ou style *Deauville*), même si l'on note çà et là des audaces décoratives, avec des références discrètes au *Modern Style* et à l'*Art Déco*, avant ou après la Première Guerre mondiale.

Les maisons impressionnent tout d'abord par leurs volumes. Leurs façades se doivent d'être

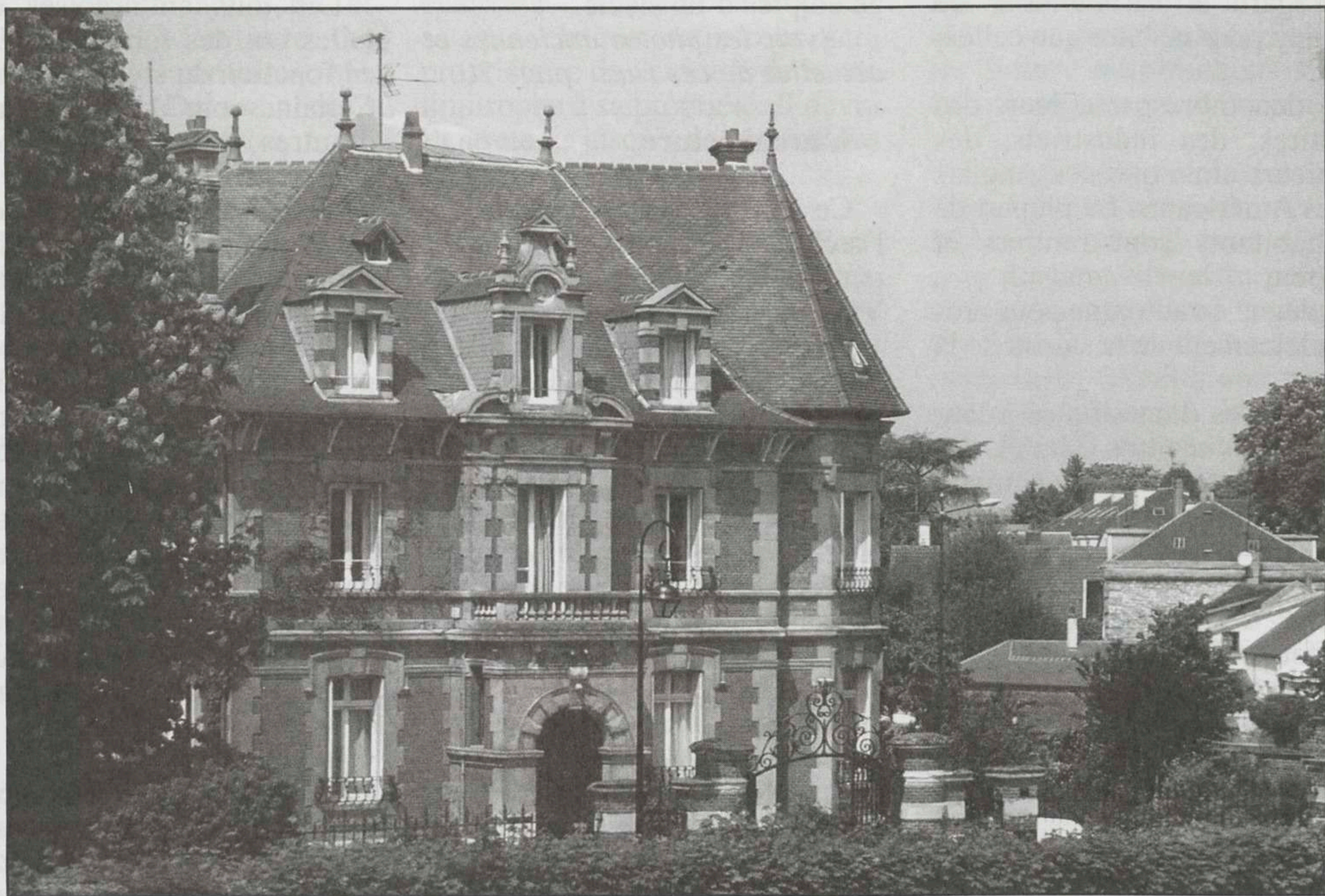
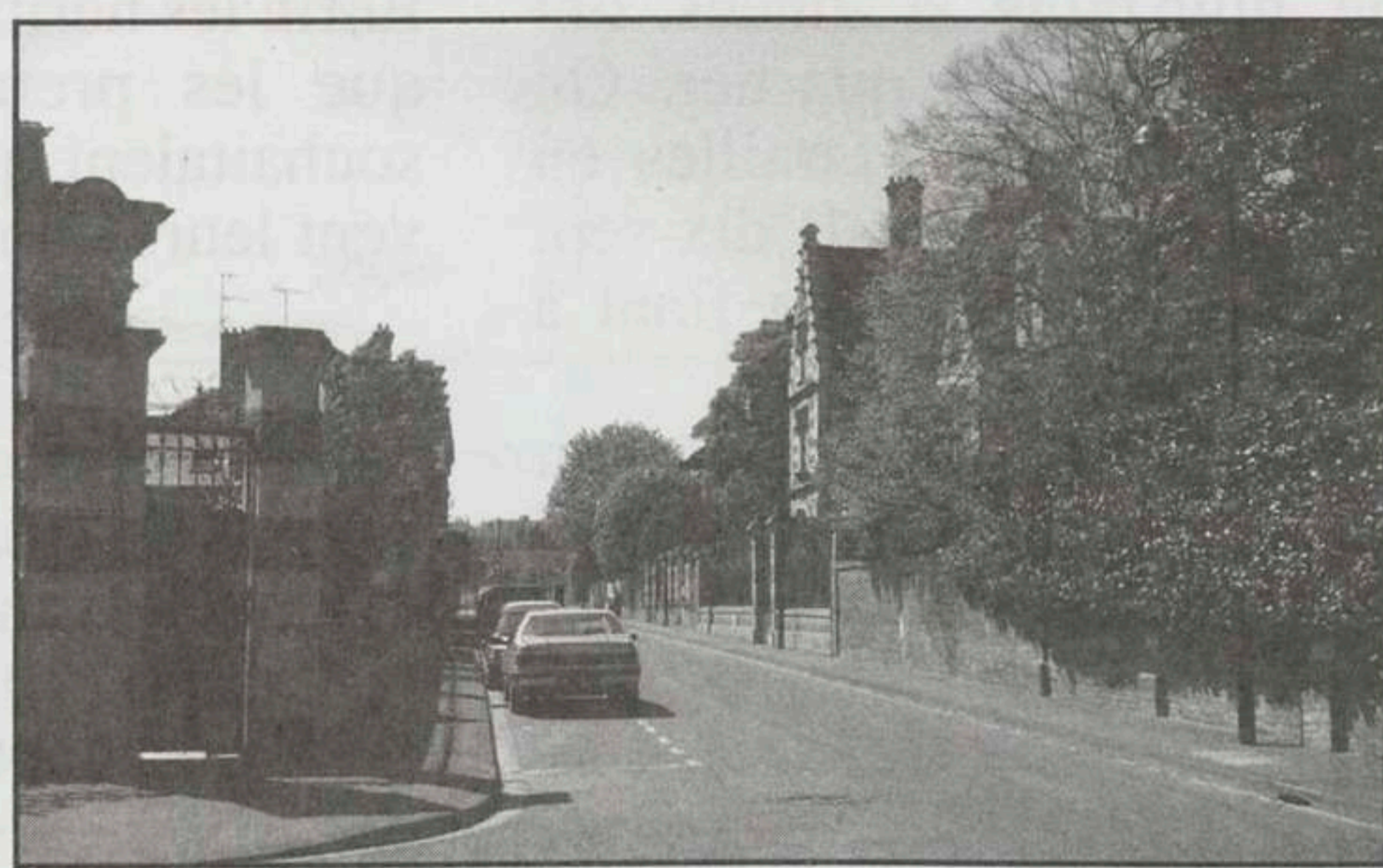
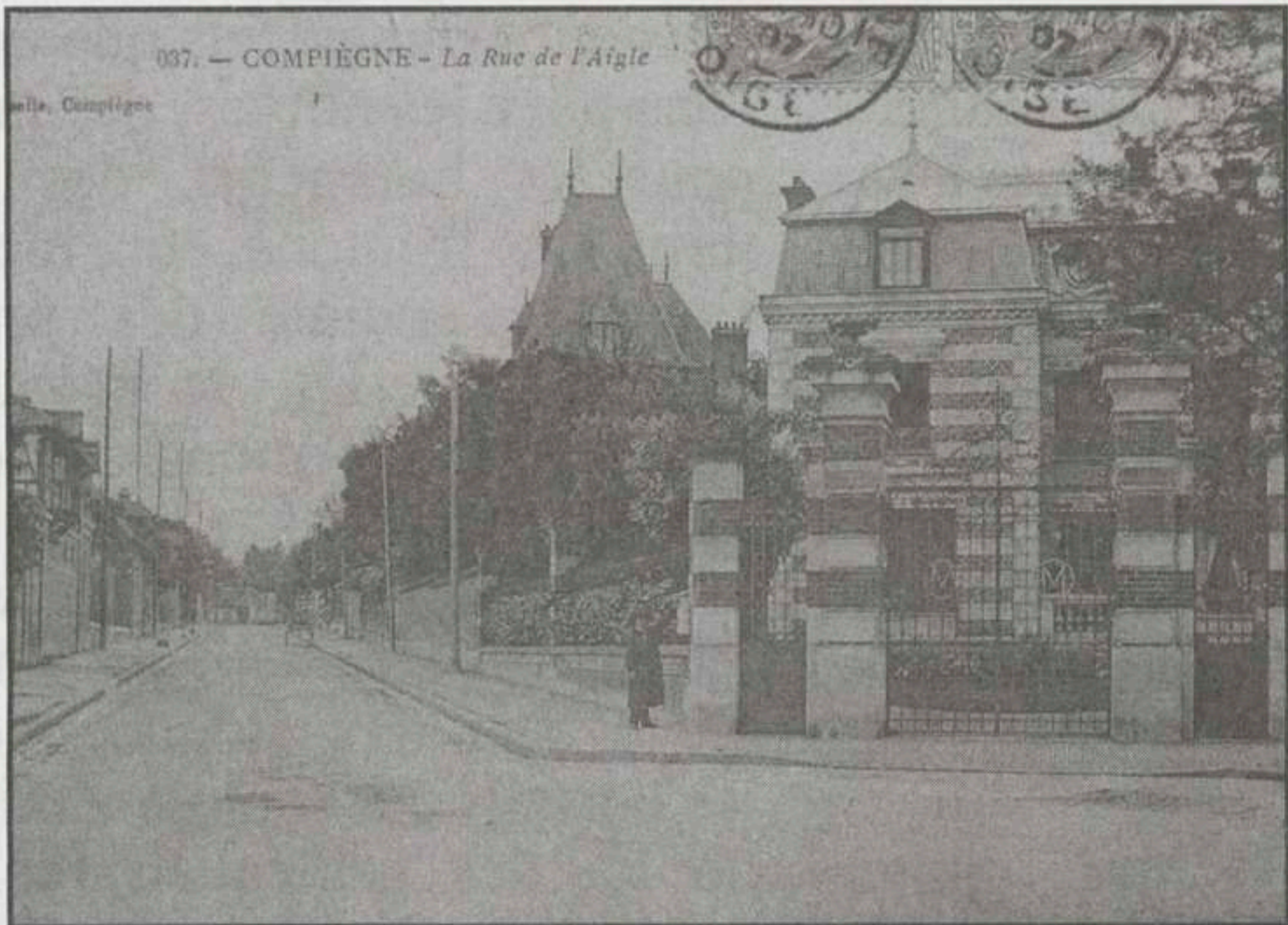
représentatives de la fortune des occupants, plus exactement des habitants qui l'ont fait édifier. Plusieurs signes, tels que des blasons pour les nobles, des initiales pour les bourgeois, des sculptures, des frontons, etc., montrent l'origine sociale des propriétaires. En effet, la façade est visible pour le monde extérieur, quel qu'il soit.

Ainsi, certains éléments permettant d'afficher un standing élevé sont très soignés, comme les portails qui sont généralement de lourdes grilles en fer forgé munies de bouteroues (3). Les jardins d'agrément sont pour leur part parfois dessinés avec un plan d'eau.

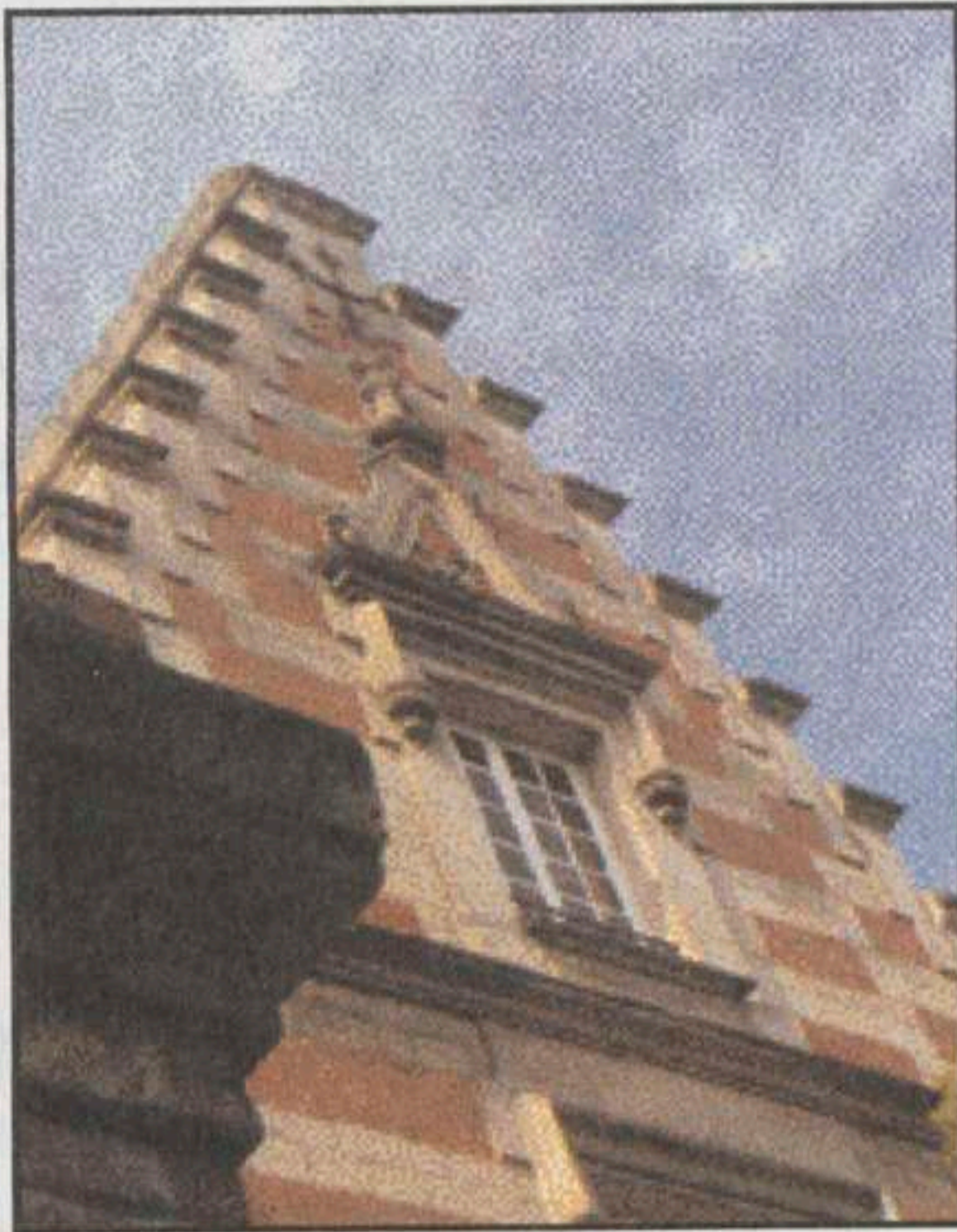
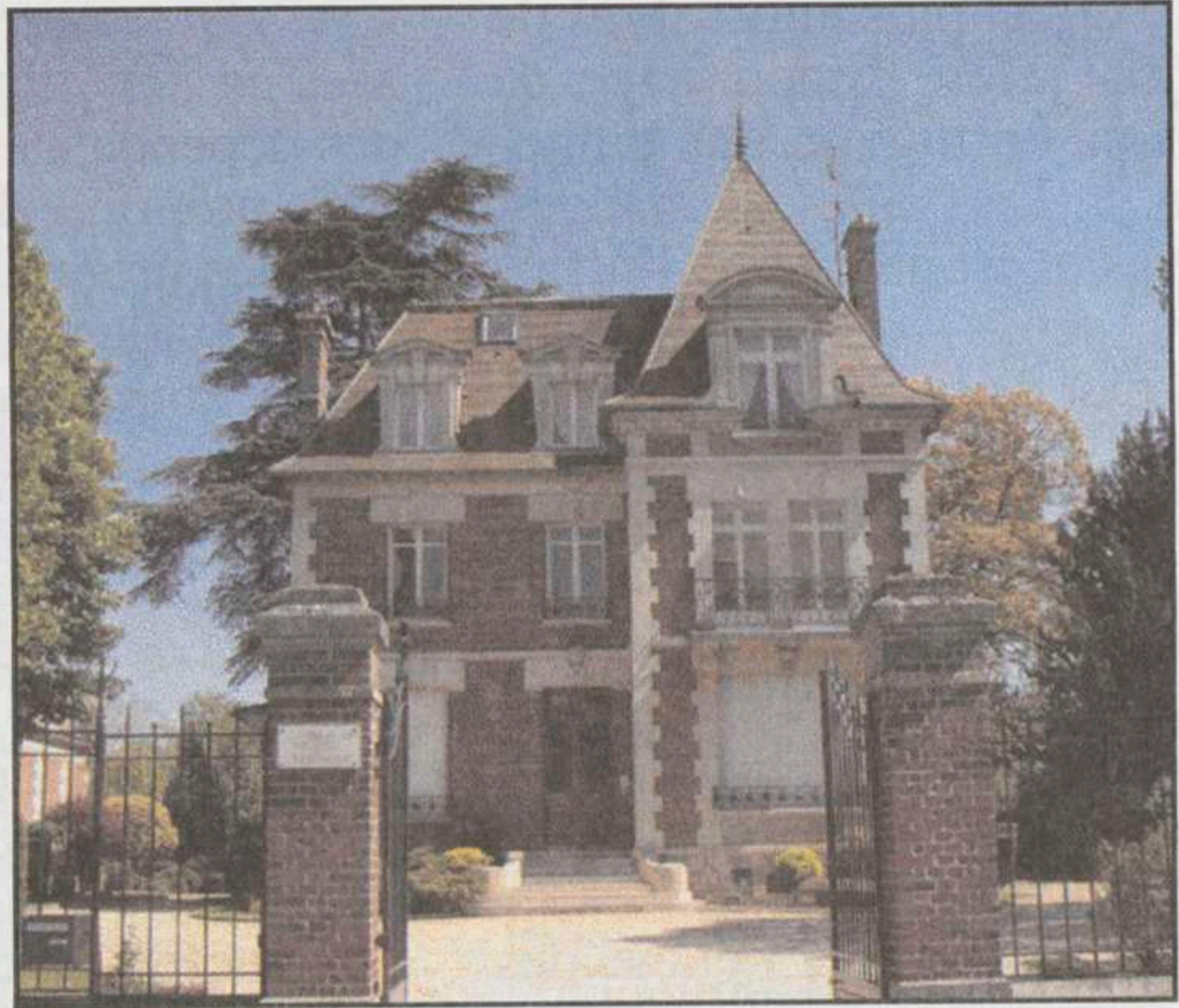
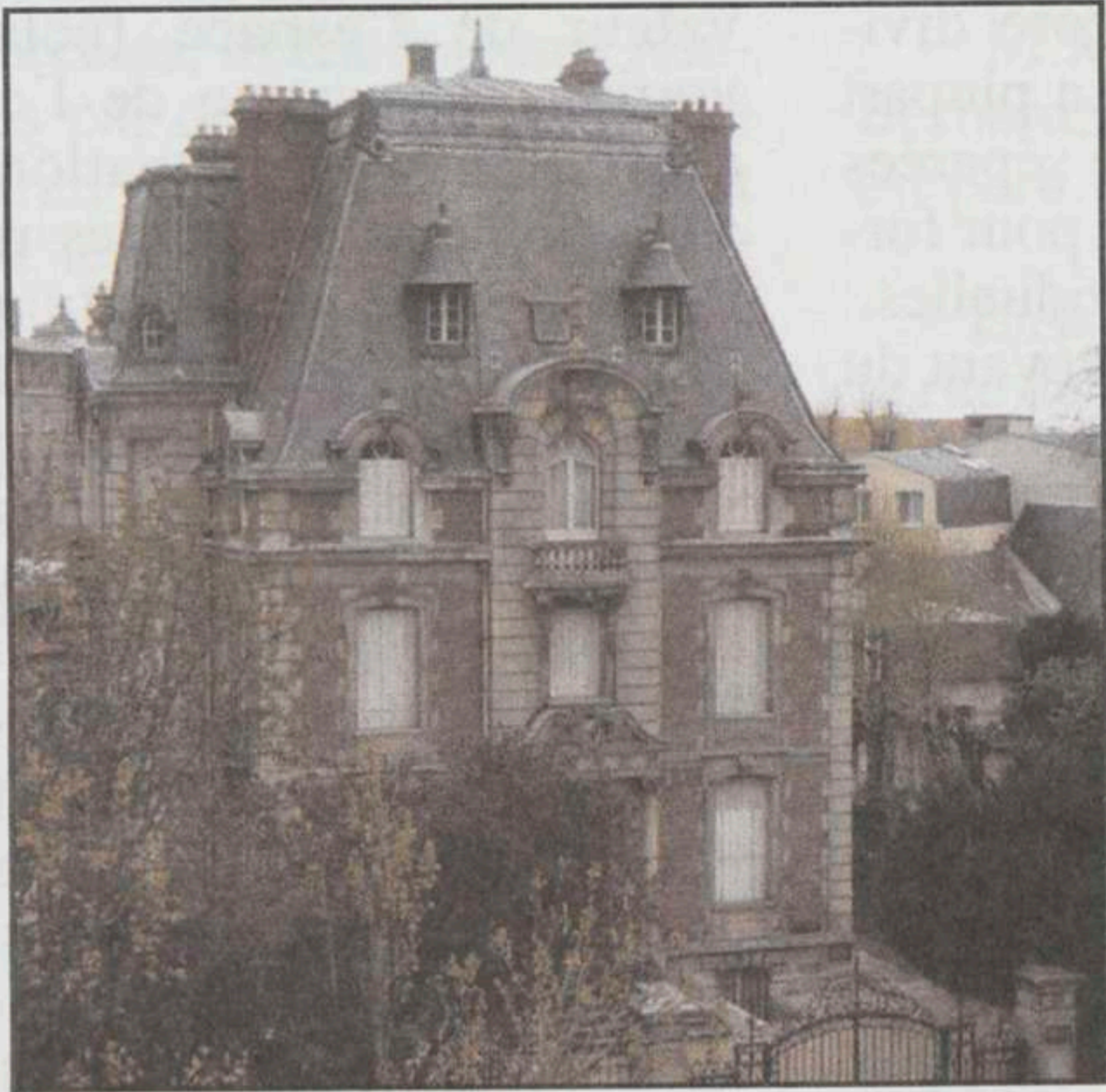
Une attention particulière est portée aux entrées. Quelques marches conduisent à une porte, souvent en bois travaillé avec des éléments en fer forgé devant une partie vitrée. Les façades sont ornées de frises, de vasques, de potiches, de blasons ou simplement de la date de construction sculptée...

Les toits en ardoises ou en tuiles ont des formes différentes en fonction du style des maisons. Certaines ont des toits terrasse, d'autres ont au contraire des charpentes très hautes à forte pente. Ils sont eux aussi décorés par des ornements en métal ou en céramique, des œils-de-bœuf, des épis de faîtage, etc. Des pignons à redent, typique de l'architecture gothique flamande, apparaissent sur certaines façades. Les cheminées sont très hautes et souvent décorées. On observe des modénatures (4), dessins géométriques faits de briques rouges et blanches. Les ancras correspondent souvent aux initiales du nom du premier propriétaire ou à la date de construction de la maison.

Ces villas obéissent généralement à une répartition verticale traditionnelle : les services au sous-sol, les pièces de réception au rez-de-chaussée, les chambres à l'étage.



Permanences de la Rue de l'Aigle, du début d'un siècle à l'autre.



Quelques spécimens architecturaux caractéristiques de la Rue de l'Aigle.

Le rez-de-chaussée, se compose d'un vestibule destiné à accueillir les visiteurs, puis de salons : un ou plusieurs salons de réception selon l'importance de la maison, un fumoir, une bibliothèque... La salle à manger, pièce vaste, est proche de l'office où les repas arrivent par le monte-plat de la cuisine située en sous-sol.

Les pièces de réception sont traitées avec un soin particulier : mosaïques, parquets en points de Hongrie, bow-windows, plafonds à caissons, stucs... Même les grilles d'arrivée de chauffage sont travaillées.

Le premier étage, l'étage des maîtres, regroupe une ou plusieurs suites pourvues de dressings et de salles de bains. Toutes les chambres sont chauffées.

Le second étage, en général le dernier, est réservé aux domestiques. Ce sont des chambres de bonne exigües et non chauffées.

La cave, ou plus exactement l'entresol, abrite la cuisine, la salle à manger des domestiques, le monte plat, une pièce pour conserver les vivres, le système de chauffage avec une remise pour le charbon et une cave à vin qui peut être enterrée plus profondément.

Ces maisons étaient chauffées à l'air pulsé, comme au château de Compiègne. De plus, elles possèdent des cheminées dans les pièces maîtresses. Ces cheminées ont la particularité d'être souvent surmontées d'une fenêtre, ce qui oblige à faire passer les conduits sur les côtés.

Toutes ces propriétés ont des dépendances, plus ou moins importantes, dans un style architectural identique. Ce sont des maisons de gardien, des écuries comprenant un abri pour les voitures et des chenils.

Le quartier actuel

Après les guerres, les familles n'avaient plus les moyens d'entretenir de si grandes maisons ni

d'avoir autant de domestiques. Certaines ont été transformées en établissements scolaires, en maisons de retraite ou encore divisées en appartements. La plupart des dépendances ont été séparées de la propriété d'origine pour former des propriétés individuelles.

Les établissements recevant du public sont soumis à des normes strictes de sécurité, on voit notamment les escaliers de secours sur les façades des écoles. Les dépendances des maisons de retraite ont été étendues. L'aspect originel des propriétés en a été forcément modifié.

Toutefois le caractère résidentiel de ce quartier a été maintenu jusqu'à ce jour, par la clause interdisant toute industrie et tout commerce ainsi que les immeubles. Une association de défense du quartier veille au respect du règlement de 1889. Elle assure la défense de l'environnement, bâti ou naturel, avec la volonté d'en préserver le caractère résidentiel et traditionnel et de s'opposer à tout projet susceptible de le dénaturer.

Un quartier protégé - La ZPPAUP

Compiègne est une ville stratifiée. Tout d'abord, le centre ville, ancienne cité moyenâgeuse délimitée par les remparts, puis les "faubourgs", des maisons particulières avec jardins et enfin la "ville jardin", de grands ensembles entourés d'espaces verts. Seules les deux premières zones sont concernées par la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager).

Le quartier des avenues, situé dans les "faubourgs" appartient donc à la ZPPAUP.

Ce règlement fixe la nature des interventions architecturales, urbaines et paysagères ainsi que leurs conditions et modalités de réalisations. Il donne des prescriptions relatives à la hauteur ou au gabarit des constructions, à

leur aspect général (forme des portes, des fenêtres, type de toits...) ainsi qu'à la mise en valeur de l'espace (éclairage, voirie, organisation de l'espace, coefficient d'occupation des sols...). Dans le cas des rues de l'Aigle et de Gramont, aucune modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ne peut être envisagée sans l'accord du service départemental d'architecture et du patrimoine (SDAP.) Pratiquement toutes les maisons sont classées comme à protéger ou à conserver.

Conclusion

Le projet déterminé par la famille de l'Aigle assistée d'un entrepreneur consistait à créer un quartier dont la réputation serait liée à la qualité sociale de ses habitants. Ce fut une réussite de par sa situation, proche de la forêt, du château et des activités sportives. Mais la vente fut lente surtout pour les terrains longeant l'avenue Marigny qui étaient plus chers. A l'échéance du bail (le 31 décembre 1901), les terrains n'avaient pas tous été vendus. Heureusement, le projet avait débuté en 1890, parce qu'en 1914, la ligne de front n'était qu'à douze kilomètres.

Manifestement le but de la comtesse était de contrôler cette opération immobilière jouxtant son château. La famille de l'Aigle aurait pu faire une vente pure et simple du terrain à un acquéreur, qui en aurait fait ce qu'il en aurait voulu, mais elle a préféré garder la maîtrise de la réalisation.

Au début du siècle la famille de l'Aigle a vendu à M. Boyenval un autre terrain d'une superficie de deux hectares, appelé quartier des Acres, nom porté par une branche de la famille. Finalement, le parc du château fut loti de 1921 à 1926, donnant les voies Napoléon, de la Forêt et des Avenues. Le château abrite actuellement le lycée de l'institution Guynemer.

Le quartier de l'Aigle est resté résidentiel comme le désirait la comtesse : les terrains n'ont pas été morcelés, ni les maisons remplacées par des immeubles... Ce qui aurait été le cas s'il n'y avait pas eu le règlement. Cependant leur taille entraînant des charges d'entretien trop élevées, certaines de ces maisons ont été transformées en appartements.

Aujourd'hui, ces propriétés sont essentiellement des résidences principales, occupées par la bourgeoisie locale, professionnellement active ou en retraite ; des propriétaires et/ou résidents qui ont su et pu maintenir le cachet de leur quartier, si emblématique de la ville royale et impériale.

Remerciements

Je tiens à remercier plus particulièrement :

- M. Frédéric Seitz, professeur et directeur du département de Technologie et Sciences de l'Homme à l'UTC, qui m'a proposé le sujet.

- La mairie de Compiègne en les personnes de M. Foubert, adjoint au maire à l'urbanisme et Mme Cordier du service urbanisme et cadastre.

- Le conservateur du musée Vivenel, M. E. Blanchegorge.

- L'architecte des Bâtiments de France, M. Harmey.

- M. F. Callais, historien de Compiègne.

- Le château de Compiègne et la bibliothèque de la Conservation du château de Compiègne.

- Mmes Guessard et Holzknicht, qui travaillent aux Archives municipales.

- M.M. F. Ducarme, photographe passionné de la ville de Compiègne, et J. Cl. Lecuru col-

lectionneur de tout ce qui a trait à la ville et sa région.

- M.M. J. Bernet et A.J.M. Bernard, grâce auxquels l'article est paru.

- L'Association de défense de la rue de l'Aigle, en les personnes de M. Sadoul, président, et de Mme Badguerahanian, secrétaire. Et plus particulièrement les propriétaires qui m'ont permis de visiter leur maison et ont répondu avec beaucoup de gentillesse à mes attentes, parfois surprenantes, de visiter la cave et de prendre des photos des anciens systèmes de chauffage...

Bibliographie et sources

- FRUIT (Elie) (dir.), *Histoire de Compiègne*, Dunkerque, collection histoire des villes, édition des Beffrois, 1988, 330 p.

- CALLAIS (François), BONNET-LABORDERIE (Philippe), *Compiègne son patrimoine, la ville et sa forêt*, Beauvais, GEMOB, 1996, rééd. 2002.

- MARSEILLE (Jacques) (dir.), *Mémoire de Compiègne*, Ed. J. Marseille, Paris, 2003.

- *Compiègne Pierrefonds*, Guides Joanne, Paris, Hachette, 1911.

- *Société Historique de Compiègne*, Pièces rares relatives à l'histoire de Compiègne, Compiègne, 1890.

- de SEZE (Rémy), PATRY (Jean Alain) architectes urbanistes, GOTTINIAUX (Florence) paysagiste, *Ville de Compiègne ZPPAUP Rapport de présentation*, juillet 1998.

- PINCON (Michel) et PINCON-CHARLOT (Monique), *Grandes fortunes, France*, Petite bibliothèque Payot, février 1998, 400 p.

Fonds de l'Association de défense de la rue de l'Aigle

- Bail avec promesse de vente de Mme la comtesse de l'Aigle et ses enfants à M. et Mme Boyenval, le 2 décembre 1889, Me Dehesdin et Me Flamant. Avec le plan Ville de Compiègne terrain du faubourg saint Lazare, Projet de division joint en annexe.

Archives communales de Compiègne (Puy du Roi)

- Recensements de la population : listes nominatives de la population 1896, 1901, 1906 et 1911.

- DERVILLE géomètre, Ville de Compiègne Rues de l'Aigle et de Gramont Plan d'alignement et profils en longueurs, 1er février 1892.

- Ville de Compiègne, Rapport, Offre d'abandon à la ville des rues de l'Aigle et de Gramont 25 avril 1892.

- Ville de Compiègne, Adoption des rues de l'Aigle et de Gramont, Rapport de la commission des travaux, 1892.

- Journaux de l'époque : le *Progrès de l'Oise* et l'*Echo de l'Oise*.

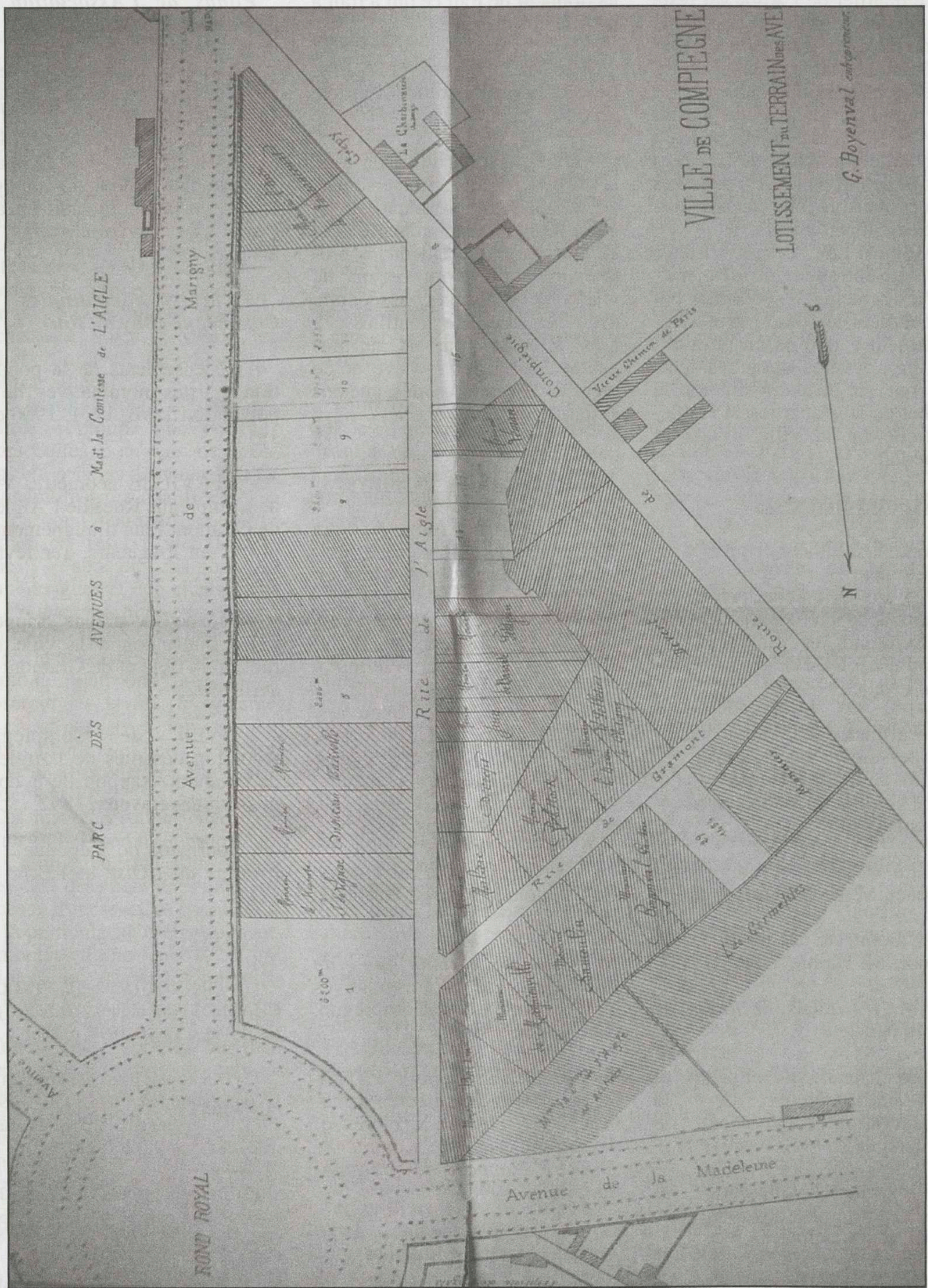
NOTES :

(1) PINCON (Michel), PINCON-CHARLOT (Monique), *Grandes fortunes*, Paris, Payot, 1998, p. 286.

(2) D'après les listes nominatives de la population en 1896, 1901, 1906, 1911, conservées aux Archives communales de Compiègne.

(3) Bornes placées à l'angle d'un édifice, d'un mur ou d'une porte, pour en écarter les roues des voitures.

(4) Profils des moulures (de l'italien *modano* ou modèle).



«Ville de Compiègne, lotissement du terrain des avenues, G. Boyenval, entrepreneur»
 (Archives communales,