

# Les Amis du Vieux Saint-Germain

# Une page d'archive...

page n° 92 du 6 mars 2024



## Le lotissement des Charmettes

Dans la page d'archive n° 91 du 7 février, Florence Bourillon a présenté les hôtels particuliers du côté sud de la rue des Ursulines. Leur caractéristique est une forte emprise foncière, leurs jardins d'agrément occupent la bordure du plateau et même débordent sur les pentes jusqu'au bd du Midi qui devient le bd Victor Hugo à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Le plan de Jossigny en 1776 montre leur beauté. Que deviennent ces jardins d'agrément et jardins potagers à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle ? La propriété du couvent des Ursulines passe de mains en mains avant d'être lotie en 1885 pour devenir la cité du Belvédère. Voyons ce qu'il advint des terrains immédiatement à l'ouest.

Au lendemain de la guerre, le 14 mars 1919, le Parlement vote la loi imposant aux villes de plus de 10 000 habitants un Plan d'Aménagement, d'Extension et d'Embellissement » (PAEE), suivant les nouvelles exigences « *hygiéniques, archéologiques et esthétiques* » pour répondre à « *l'accroissement constant des agglomérations, la nécessité d'assurer aux populations urbaines des logements sains et aérés et de mettre à la disposition des habitants de grands espaces libres pour le développement des sports et des jeux, le souci très légitime des municipalités de donner aux divers aspects d'une ville un caractère esthétique, pittoresque ou monumental, le besoin de créer de larges voies de communication pour permettre de satisfaire aux exigences d'une circulation toujours plus grande et plus rapide.* »<sup>1</sup> Le texte de loi est complété en 1924 afin de soumettre à un régime d'autorisation préalable les opérations de lotissements.

C'est dans ce contexte de prospérité des années 1920, de reconstruction et d'encouragement à moderniser les villes qu'une autre partie des jardins du sud de la rue de Ursulines est lotie.

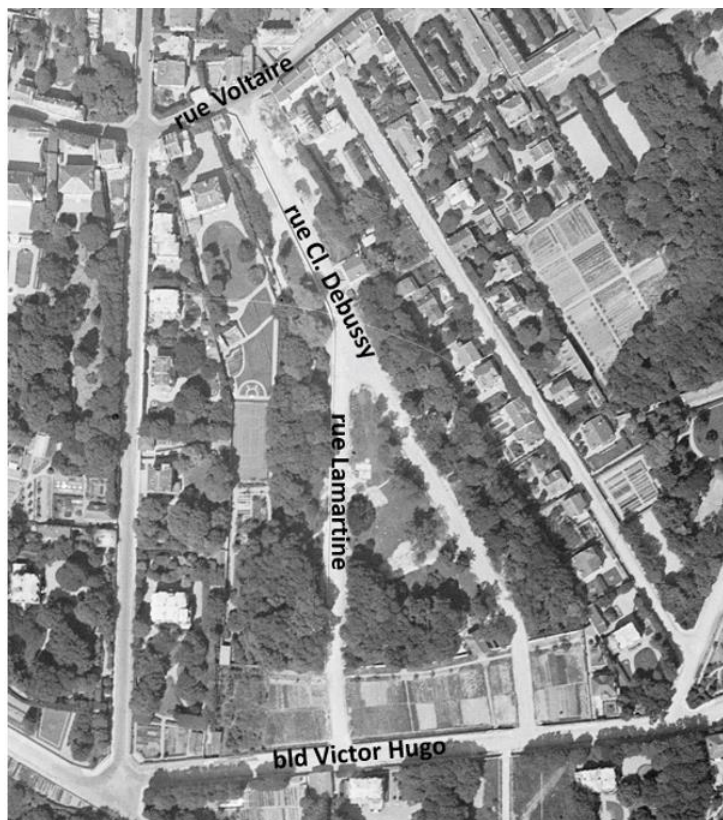


Photo aérienne prise en 1930, IGN, « Remonter le temps »

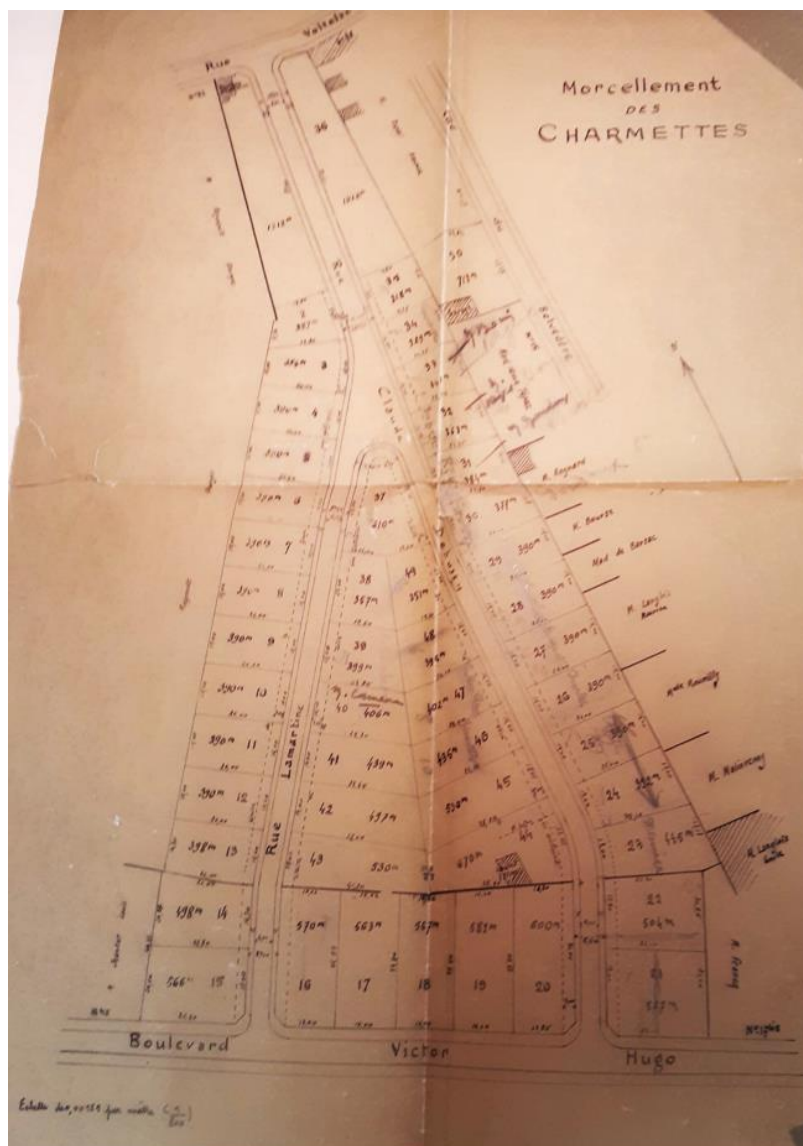
« M. Joseph Faure, chevalier de la Légion d'Honneur, Administrateur de sociétés et Mme Marie Peyras, son épouse qu'il autorise, demeurant ensemble à Paris, 91 bd de Courcelles »<sup>2</sup> décident de vendre leur propriété en 50 lots. D'une étendue de 29 000 m<sup>2</sup>, elle s'étend de la rue des Ursulines (temporairement dénommée rue Voltaire) jusqu'au bd Victor Hugo, avec une sortie sur la Cité du Belvédère. M<sup>e</sup> Duval, notaire à Saint-Germain, enregistre en décembre 1928 le cahier des charges du lotissement conformément aux règles édictées par la loi de 1924.

Tout d'abord le propriétaire vendeur est tenu de faire établir la voirie avec les canalisations d'eau, gaz et électricité et une canalisation en tuyau de grès ou ciment armé centrifugé, raccordé à la conduite de la ville pour l'évacuation des eaux usées. Les fosses d'aisance seront conformes aux règlements de la Ville. La photo aérienne de 1930 (ci-contre) montre le lotissement avant les premières constructions alors que les rues sont tracées, mais non encore goudronnées.

<sup>1</sup> AMSG 5 i 1, Plan d'aménagement des communes et lotissements ; préfet A. Bonnefoy-Sibour, 19 juillet 1924 p. 1 et 2.

<sup>2</sup> AMSG 5 i 1, Cahier des charges du lotissement des Charmettes, fait devant maître Duval, notaire à Saint Germain, décembre 1928, approuvé par arrêté préfectoral le 5 août 1929,

Un syndicat des copropriétaires du lotissement qui doit se constituer, est responsable de l'entretien des rues qu'ils dénomment : Claude Debussy et Lamartine.



Plan du « morcellement des Charmettes », 1929, calque, archives municipales

Le lotissement qui se veut être aéré comprend 49 parcelles de taille modeste, entre 310 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup>. Sur chacune, la maison peut comporter sous-sol, rez-de-chaussée, deux étages d'habitation et un de combles, avec une hauteur maximum de 18 m du sol au faîtage. Tout immeuble de rapport ou construction en barre, est interdit sauf au coin de la rue Voltaire, de même que toute activité commerciale.

Le souci de l'esthétique et de l'hygiène sont présents. Toute maison doit être en retrait de 3 m. par rapport à la rue et être enclose par un mur bas (30 à 90 cm) surmonté d'une grille de fer. Le règlement interdit d'étaler du linge, des matelas en façade des maisons et dans les endroits visibles de la rue. De la même façon, si les vaches et les cochons sont interdits, les clapiers et poulaillers sont tolérés mais en fond de jardin. Le règlement est minimal, et malgré tout, si on compare la situation exigée à celle des habitations du centre-ville, la volonté de modernisme est évidente. Bien des maisons et immeubles du centre-ville, raccordés à l'eau courante, n'ont encore qu'un seul robinet et n'ont pas de fosse d'aisance individuelle.

La crise économique qui éclate peu après a freiné le rythme des constructions et tous les lots ne sont pas encore vendus en 1939. Si certains ont été divisés en deux, le morcellement reste étroitement surveillé par le préfet.

Michel Péricard dans une lettre adressée aux propriétaires du lotissement le 3 juillet 1990 rappelait que « la loi du 6 janvier 1986 avait pour objectif d'harmoniser les règles tout en respectant les droits des propriétaires. Tous les règlements des lotissements de plus de dix ans devenaient caducs sauf si une majorité qualifiée des colotis optaient pour le maintien de leur règlement ». Ce fut le cas pour les Charmettes et bien que la révision du Plan d'occupation des sols (POS) en 1990 ait prévu des terrains d'une superficie minimale de 600 m<sup>2</sup>, le lotissement par dérogation a conservé ses droits acquis avec des terrains de taille inférieure mais a diminué la hauteur des constructions nouvelles à 12m au faîtage et appliqué un coefficient d'occupation des sols ne devant pas excéder 40%, afin d'éviter une densification abusive.

Nadine Vivier

### Pour en savoir plus :

Paul-Philippe Jossigny, Plan de Saint-Germain-en-Laye, 1776, AD78, 2Fi70

Portail de l'IGN, photo aérienne de Saint Germain-en-Laye en 1930, site « Remonter le temps » :

<https://remonterletemps.ign.fr/comparer/basic?x=2.087626&y=48.891415&z=16&layer1=ORTHOIMAGERY.ORTHOPHOTOS.1950-1965&layer2=ORTHOIMAGERY.ORTHOPHOTOS&mode=vSlider>

Archives municipales de Saint-Germain-en-Laye, dossier 5 i 1, bureau d'hygiène, *Plan d'aménagement des communes et lotissements, Versailles*, imprimerie coopérative «la Gutenberg», Paris, 1924

Roselyne Bussière, *Le passé recomposé, Saint-Germain-en-Laye, 1800-1940*, APPIF/CG78, *Images du Patrimoine*, n°159, 1997