



utc
Université de Technologie
Compiègne

Initiation à la méthodologie de la recherche

Sous la direction de
Frédéric SEITZ, enseignant suiveur
Nathalie DARENE, correspondant du jury final

Un lotissement d'exception à Compiègne

Le quartier de l'Aigle, constitution et évolution

Stéphanie LECHANTEUX, GSU 02

Printemps 2004



Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

Sommaire

Sommaire	2
Introduction	3
Méthodologie	4
I. Compiègne à la fin du XIX ^e siècle	5
I.1. Une ville marquée par son passé royal et impérial.....	5
I.1.1. Une situation privilégiée	5
I.1.2. Une société bourgeoise et aristocratique	5
I.2. Extension de la ville vers la forêt	7
I.2.1. L'histoire du quartier des avenues	7
I.2.2. Le morcellement du château des avenues	7
II. Fondation du quartier de la rue de l'Aigle	8
II.1. Un quartier conçu par la famille de l'Aigle.....	8
II.1.1. Bail avec promesse de vente soumis à charges et conditions	8
II.1.2. La parcellisation du lotissement	10
II.1.3. Economie du projet	11
II.2. L'abandon des rues à la ville.....	12
II.2.1. Délibérations du conseil municipal	12
II.2.2. Détails techniques	14
II.3. Les premières constructions	15
II.3.1. Plans des premières constructions.....	15
II.3.2. Les recensements.....	19
II.3.3. Etude de maisons en particulier	19
III. Le quartier actuel.....	25
III.1. Présentation des lieux	25
III.1.1. Maisons de la rue de l'Aigle	27
III.1.2. Maisons de la rue de Gramont.....	32
III.2. Architecture des maisons	33
III.2.1. Détail des façades et des jardins.....	33
III.2.2. Disposition des pièces	35
III.2.3. Des villas luxueuses	36
III.2.4. Le confort	36
III.2.5. Les dépendances.....	36
III.3. Un quartier protégé.....	37
III.3.1. La ZPPAUP	37
III.3.2. L'association de défense du quartier de l'Aigle.....	39
Conclusion.....	40
Remerciements	41
Bibliographie	42
Liste des Annexes.....	44



Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

Introduction

L'urbanisation de Compiègne hors le centre moyenâgeux se fait dans la seconde moitié du XIX^e siècle sous le second empire puis se poursuit sous la troisième république, Compiègne s'étant « hissée au rang de la ville résidentielle et touristique de la Belle Epoque »¹. C'est en effet sous le second empire en 1855, que le château des Avenues, ou château de l'Aigle est construit sur un terrain de 17 hectares en bordure de forêt par le Comte Frédéric de l'Aigle. Et c'est à la Belle Epoque en 1889 que sa veuve et ses enfants décident de vendre une partie du terrain, environ sept hectares, divisé en trente-cinq lots sur lesquels ne pourront « être édifiées que des maisons bourgeoises à l'exclusion absolue de tout commerce ou industrie quels qu'ils soient »²

Cette étude porte sur les conditions techniques, architecturales, juridiques, économiques et socioculturelles de la réalisation de ce nouveau quartier de part et d'autre des deux rues créées pour desservir les nouvelles maisons : la rue de l'Aigle et la rue de Gramont. On observe ainsi l'évolution d'un lotissement bourgeois, dont le règlement daté de 1889 est toujours d'actualité.

Le Progrès de l'Oise, dans un article du mercredi 27 novembre 1889, salue ainsi l'avènement de ce quartier :

« Nous apprenons avec une vive satisfaction que notre ville va s'ornier d'un nouveau quartier qui, eu égard à sa situation, ne devra pas être le moins joli de Compiègne. Il ne s'agit rien moins, que de la vaste propriété longeant l'avenue de Marigny, le château des Avenues, et faisant face au Rond Royal et au champ de courses d'un côté, et à la rue du faubourg Saint Lazare de l'autre.

Cet important terrain, d'une superficie de soixante-dix mille mètres carrés, sera morcelé en une trentaine de lots qui seront desservis par deux rues de dix à onze mètres de largeur et dont l'une faisant suite à l'avenue Thiers, aboutira rue Saint Lazare près le chantier de M. Vigogne ; l'autre prenant au tiers de celle-ci, viendra déboucher également rue Saint Lazare, en face la propriété de M. Tassin. Nul doute que ces lots ne soient vivement enlevés car, nous dit-on, plusieurs constructions sont déjà projetées. »

Tout d'abord, nous définirons le contexte urbain et social de Compiègne à la fin du XIX^{ème} siècle, puis nous étudierons les étapes de la réalisation du lotissement, enfin nous établirons un constat de la situation actuelle.

¹ LOTTIN Alain, *Histoire de Compiègne*.

² Bail avec promesse de vente du 2 décembre 1889, article 13.



Méthodologie

Tout d'abord, je me suis rendue sur les lieux pour faire des photos des maisons, relever les noms des villas...

La bibliothèque municipale permet d'avoir une approche assez complète de Compiègne et de sa société à la fin du XIXe siècle, notamment à travers les journaux de l'époque.

La bibliothèque des conservateurs du château de Compiègne comportait certains livres anciens qui relataient la situation bourgeoise de Compiègne ainsi que la création de nouveaux quartiers.

Les après-midi passés aux archives municipales furent fructueux, et permirent d'avoir des renseignements sur les rues, leurs constructions, les plans successifs du quartier, les délibérations du conseil municipal lors de l'abandon des rues, les courriers échangés entre les différentes parties lors de cet abandon, des détails techniques et les recensements. En revanche, les archives départementales de Beauvais furent assez décevantes puisque les notaires de Compiègne n'avaient pas encore versé leurs archives, ce qu'ils doivent faire au bout de cent ans, et que les actes les plus récents remontaient seulement au début des années 1880, avant la création du quartier qui remonte au 1^{er} janvier 1890.

Je me suis rendue à la conservation des hypothèques, mais il aurait fallu payer pour chacun des actes.

Cette étude n'aurait pu être aussi complète sans l'aide et la gentillesse des propriétaires, qui m'ont fait visiter leur maison de la cave au grenier et leurs dépendances, soit six maisons au total. Ils m'ont fourni des actes notariés, or dans chaque acte figure obligatoirement l'origine trentenaire de propriété, ce qui m'a permis de remonter dans certains cas aux premiers acquéreurs. Ils m'ont aussi autorisée à prendre des photos de l'extérieur et de l'intérieur des maisons.

L'établissement de la liste des successions des notaires de Compiègne depuis la fin du XIX^e, m'a permis de trouver l'étude actuelle à laquelle il fallait s'adresser. Ce notaire m'a donné des photocopies des actes pour lesquels j'avais une date précise.

L'architecte des bâtiments de France, m'a permis d'accéder aux archives du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine (SDAP). J'ai pu ainsi réaliser l'étude du quartier actuel.

Les entretiens que j'ai menés avec diverses personnalités de Compiègne, l'adjoint au maire à l'urbanisme, le conservateur du musée Vivanel, un historien passionné de Compiègne, un collectionneur de tout ce qui a trait à Compiègne et un photographe prenant des clichés de la ville depuis plus de vingt ans, ont permis de clarifier la situation de l'époque, de collecter de nombreux indices et renseignements.



Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

I. Compiègne à la fin du XIX^e siècle

I.1. Une ville marquée par son passé royal et impérial

I.1.1. Une situation privilégiée

A travers les siècles et les différents régimes, Compiègne a joué un double rôle : sa position stratégique à 60 km au nord de Paris, lui confère le rôle de place forte et de ville de garnison, dernier verrou avant la capitale. Ses 38 km² de forêt ont attiré pour la chasse, rois, empereurs, société aristocratique et bourgeoise.

En effet, les souverains donnaient de grandes fêtes au château. C'est sous Napoléon III que Compiègne a connu son apogée en tant que ville de villégiature, grâce aux Séries que l'empereur organisait au château, où il recevait l'intelligentsia de l'époque. A la fin du XIX^{ème} siècle, sous la III^{ème} République, Compiègne continue à attirer la haute société française et étrangère.

Compiègne est en revanche restée à l'écart de la révolution industrielle du XIX^{ème} siècle, ce qui explique le caractère aristocratique et bourgeois de sa population ainsi que la proportion importante de gens de maison, couturières, artisans travaillant pour la dite société. En 1870 on dénombre 10 776 habitants, 16 508 habitants en 1900, et en 1914 Compiègne comptait environ 18 000 habitants.

D'un point de vue urbanistique, les principales étapes de la modernisation de Compiègne au XIX^{ème} siècle ont été :

- l'arrivée du chemin de fer en 1847
- l'éclairage au gaz à partir de 1847
- premier des grands égouts collecteurs en 1862
- l'eau courante en 1867
- l'usine électrique rue Pierre Sauvage en 1888
- l'hippodrome en 1888
- le téléphone fin 1892
- le golf en 1896.

I.1.2. Une société bourgeoise et aristocratique

A partir des années 1840, on note un nombre élevé d'inactifs : les propriétaires rentiers qui représentent 20% des chefs de ménages. Cette société est composée de la noblesse, de militai-



Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

res et de la haute bourgeoisie. Ces familles possèdent plusieurs demeures, ils habitent les beaux quartiers de Paris et jouissent d'une propriété à la campagne, à la mer... Par exemple, la fille Marthe Marie de l'Aigle, Comtesse de Sainte Aldegonde habite au 24 rue de Marignan à Paris (8^{ème}), près des Champs-Élysées.

Ces familles occupent leur maison à Compiègne à l'automne pour profiter pleinement de la saison de chasse. « *Dans ses impressions d'une Compiégnoise, Juliette Fagnet nous livre un aperçu des moeurs de la bonne société de la Belle Epoque : « l'automne – dit-elle – nous ramène chaque année toute la noblesse de Compiègne qui est de retour des stations balnéaires et suit avec intérêt toutes les chasses à courre et les courses qui obtiennent toujours un grand succès parmi l'aristocratie. L'hiver se passe agréablement dans nos salons compiégnais. Les soirées et les bals ne manquent point dans les villas des avenues. Nous avons aussi quelquefois l'honneur des chasses présidentielles ».*³ En 1891, la chasse à courre était ouverte du 1^{er} octobre au 15 avril. On y poursuivait des cerfs, des biches, des daims et des sangliers. Cependant il fallait prendre certaines précautions car la garnison s'entraînait souvent dans l'allée des Beaux-Monts. L'équipage de l'Aigle sillonne les trois forêts. Un bulletin de vénerie paraissait dans chaque journal local avec la liste des participants pour relater le déroulement des chasses à courre. Les habitants du quartier de l'Aigle y sont souvent cités. Actuellement, la chasse est ouverte du 15 septembre au 15 avril.

Les découvertes archéologiques de Champlieu ainsi que la restauration de Pierrefonds par Viollet le Duc, firent de Compiègne et ses alentours un lieu de tourisme.

L'aristocratique Société des Sports possédait un terrain de golf, quatre courts de tennis, une salle d'escrime, un champ de polo, des espaces réservés au tir au pigeon et au tir à l'arc ainsi qu'un « lawn » pour le croquet. On pouvait aussi pratiquer le sport nautique dès 1886.

Cette profusion d'équipements sportifs ainsi que le cadre de vie a attiré une société cosmopolite. La colonie anglaise fonda l'église anglicane de style early english (néo gothique), construite par l'architecte Thornton Shiells en 1867. Il y eut un pasteur britannique jusqu'en 1914. Cette colonie achetait, louait des propriétés ou vivait dans des hôtels luxueux, comme l'hôtel du Rond-Royal, construit au début du siècle, le plus grand de Compiègne.

Ainsi, cette société jouait un rôle économique important à Compiègne, puisqu'elle faisait vivre les commerçants, les artisans et les domestiques. En 1906, les femmes représentent 42% des actifs, dont beaucoup de domestiques.

La guerre de 1914 a marqué la fin du Compiègne aristocratique, la ligne de front était seulement à douze kilomètres.

³ LOTTIN Alain, histoire de Compiègne, p 212.



Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

I.2. Extension de la ville vers la forêt

I.2.1. L'histoire du quartier des avenues

Sous Louis XIV, Ange Jacques Gabriel eut la charge d'un ambitieux projet urbain qui visait à fondre la ville, le château et la forêt en un tout homogène. Ce projet fut en partie poursuivi sous Louis XV, qui fit percer en 1752 trois grandes avenues en direction de la forêt par l'architecte Godot. « *A partir de 1785, la cour passe à Compiègne une partie de l'automne. La ville s'agrandit et de nouvelles demeures bourgeoises s'élèvent près du château.* »⁴ Ce quartier des avenues s'inscrit dans la tradition aristocratique de Compiègne.

Depuis 1840, la ville s'agrandit vers la forêt. On dénombre 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 de Rohan-Chabot en 1905.

Dans les années 1930, les avenues ont été classées monument historique.

I.2.2. Le morcellement du château des avenues

Le château de l'Aigle, connu sous le nom de château des Avenues fut édifié en 1855 par M. Dubois, entrepreneur à Compiègne. La propriété appartenant au comte Frédéric de l'Aigle, d'une contenance de 17 hectares, longe la forêt. Le château abrite actuellement le lycée de l'institution Guynemer.

Après la mort du comte en 1886, Mme la comtesse de l'Aigle, née de Gramont consent le 2 décembre 1889 un bail avec promesse de vente d'un terrain de 6,8 hectares à G.Boyenval, entrepreneur en maçonnerie de Compiègne, afin d'y créer un lotissement sous des conditions telles que les acquéreurs seront issus de la haute société et de milieux fortunés. La famille de l'Aigle entend ainsi créer un lotissement d'exception. Ainsi naissent les rues de l'Aigle et de Gramont.

Ce sont de vastes demeures à l'architecture rappelant celles du parc de Maisons-Laffitte, du Vésinet et de Deauville. « *Les grandes familles de l'aristocratie fortunées et de la bourgeoisie privilégient l'entre-soi. Elles aiment à vivre entre elles, dans des espaces hors du commun qu'elles conçoivent et façonnent à leur image. Ces familles ne reconquièrent pas des espaces déjà occupés. Elles créent leur habitat ex nihilo, sur des terres vierges.* »⁵ Ainsi ces familles préférèrent urbaniser elles mêmes, dans l'environnement qui leur convient : à Compiègne, près de la forêt pour les chasses à courre et les activités sportives.

Au début du siècle, la dislocation du château des avenues continue. La comtesse vend toujours à Boyenval un autre terrain d'une contenance de deux hectares, appelé quartier des Acres, nom porté par une branche de la famille.

⁴ Picardie, guides bleus, Hachette, France, juin 2003

⁵ PINCON Michel, PINCON-CHARLOT Monique, *Grandes fortunes*, p 116



Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

Le parc du château fut loti de 1921 à 1926, donnant les voies Napoléon, de la forêt et des avenues. Une publicité vantant les avantages du quartier des avenues avec au dos un plan avec les numéros des lots était alors distribuée (annexe 1)

II. Fondation du quartier de la rue de l'Aigle

II.1. Un quartier conçu par la famille de l'Aigle

II.1.1. Bail avec promesse de vente soumis à charges et conditions

Il s'agit d'un bail avec promesse de vente de Mme la comtesse de l'Aigle et ses enfants à M. et Mme Boyenval. Cet acte fut passé devant les notaires M^e Paringaux et M^e Dehesdin, le 2 décembre 1889. Il fait figure de règlement du lotissement encore à l'heure actuelle.

La comtesse Frédéric de l'Aigle, née de Gramont, veuve, demeurant au château des avenues à Compiègne et ses trois enfants louent pour douze ans à compter du premier janvier 1890 à Monsieur et Madame Gaston, Augustin, Alfred Boyenval, entrepreneur en maçonnerie à Compiègne, un grand terrain avenue de Marigny de 68043 m² divisé en 35 lots, pour vendre ces 35 lots à un prix fixé (article dix) en fonction de leur emplacement. Un plan réalisé par le géomètre Dervillé est joint en annexe au bail (annexe 2). Il précise le nombre de m² de chaque lot et le tracé des rues (annexe 3).

Le terrain est compris entre le Rond point royal, l'avenue de Marigny, actuellement l'avenue de Grande-Bretagne, la route de Crépy, rue Saint Lazare actuelle et le carrefour Napoléon, de nos jours carrefour des Etats-Unis. Il est à proximité de la forêt, du golf, de l'hippodrome et du château des avenues. A charge pour M. Boyenval de créer à ses frais, dans le délai d'un an, deux rues desservant les lots. Il devra payer un loyer annuel de 850F (1F de 1901 équivaut à 3,20 € d'après l'INSEE). Ce loyer diminue à chaque vente de lot. En contrepartie, il peut acquérir pour lui ou toute autre personne un ou plusieurs lots. Il peut aussi cultiver les terrains non construits. Les époux Boyenval ne peuvent céder leur droit au présent bail, sauf en cas de décès, au successeur de leur entreprise.

Le bail est fait « *dans le but d'aménager le terrain sus désigné de manière à en faciliter la vente en détail et par lots...* » La famille de l'Aigle impose des charges et conditions dont ils confient l'exécution à un entrepreneur. Ces charges et conditions sont destinées à attirer des gens de leur milieu.

Cet acte précise la qualité architecturale et paysagère attendue, mais aussi des détails concernant l'alignement des villas, les activités tolérées, les charges...

Article 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, est la plus importante puisqu'elle a préservé ce quartier qui est resté résidentiel, sans immeubles d'habitation, ni bureaux, ni commerces.



Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

Article douzième « *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 donne l'impression de l'avenue Marigny que les propriétés sont beaucoup plus grandes. L'alignement des maisons, la clôture en continu, identique, confère une qualité esthétique au lotissement. Mais avant tout, le terrain donnant sur deux rues, la famille de l'Aigle ne voulait pas que des acquéreurs bâtissent deux maisons sur un même terrain.

Boyenval doit « *édifier sur un lot au moins et cinq lots au plus des hôtels particuliers, villas ou maisons bourgeoises et [pourra] ne se rendre acquéreur des terrains sur lesquels il [aura] construit qu'à l'expiration du bail [...]. Dans ce cas [il devra] payer un loyer particulier calculé à raison de quatre pour cent de la valeur du terrain lors de l'achèvement des constructions.* » (Article dix-neuvième). Il semble que les vendeurs aient accepté que Boyenval fasse une ou plusieurs maisons modèles.

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 à la ville des rues. Ils doivent évidemment laisser le passage.

L'article quatorze stipule que la famille de l'Aigle se réserve le droit d'annuler la promesse de vente sur le ou les lots qui leur plaira, en dédommageant Boyenval.

L'article dix-sept prévoit que Boyenval peut faire une déclaration de command⁶ et a le droit d'en tirer des avantages et une rémunération.

L'article premier donne des indications très précises quant à l'empierrement des rues, le type de pierres, l'épaisseur...

Manifestement le but de la comtesse est de contrôler l'opération car celle-ci jouxte son château. « *Ainsi pour qu'il y ait un effet de griffe spatiale, c'est-à-dire pour qu'un quartier jouisse d'une réputation liée à la qualité sociale de ceux qui y vivent, il est nécessaire que l'ensemble des éléments qui constituent ce quartier soient « chic ». Il s'agit aussi bien de l'architecture de ses immeubles et du paysage urbain que du style de vie et de l'allure de ceux qui l'habitent. [...] Les familles de la haute société interviennent au niveau institutionnel et réglementaire avec les cahiers de charges et les plans d'urbanisme qui s'en inspirent. Puis les modes de gestion de ces lieux d'exception sont contrôlés par les familles ou leurs représentants.* »⁷ 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.

⁶ Déclaration de command : révélation par un acheteur apparent (le commandé) du nom du véritable acquéreur.

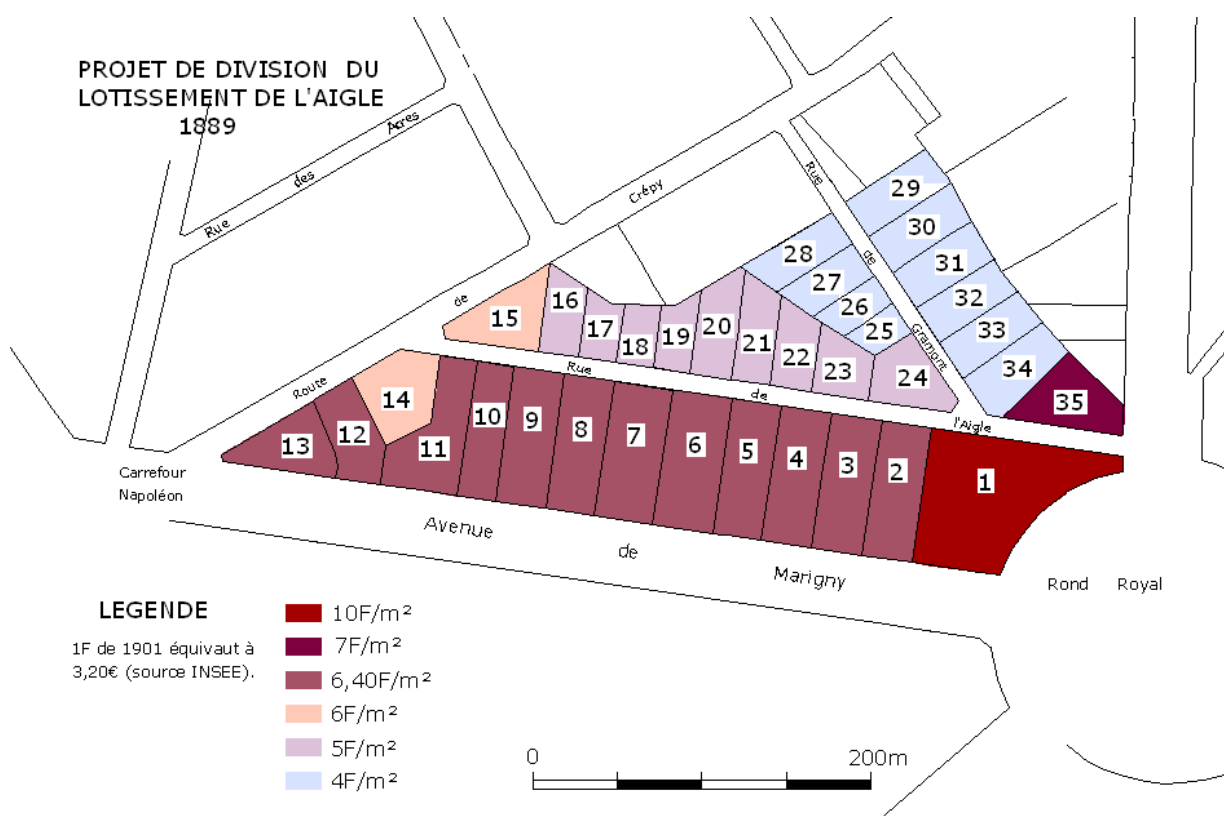
⁷ PINCON Michel, PINCON-CHARLOT Monique, *Grandes fortunes*, p 242, 243

Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

Boyenval avec l'accord de la famille de l'Aigle a procédé à des modifications de cette convention : la distance imposée de construire à 35 m de l'avenue Marigny était gênante pour les acquéreurs. Une convention enregistrée chez M^e Flamant le 27 mars 1912 entre la famille de l'Aigle et M. Boyenval, stipule une réduction à 30 m au lieu de 35 m de la zone non oedificandi le long de l'avenue Marigny, pour les lots 1 à 11. Mais déjà plusieurs ventes comme celle de Mme de Lignac (lot 2) et de M. Petitjean (lot 6 et 7) avaient bénéficié d'un accord avec la comtesse de l'Aigle et la distance avait été ramenée à 30 m.

II.1.2. La parcellisation du lotissement

Plan des parcelles : numéros des lots



La rue de l'Aigle a pour longueur 435 mètres et 11 mètres pour largeur. La rue de Gramont en a 213 de long et 9 de large. L'avenue de Marigny est actuellement l'avenue de Grande Bretagne et la route de Crépy est la rue Saint-Lazare.

Voici des cartes postales réalisées par Decelle à Compiègne, représentant les rues de l'Aigle et de Gramont avant la première guerre mondiale.

Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle



rue de l'Aigle



rue de Gramont

Photos actuelles de ces rues :



II.1.3. Economie du projet

Le prix de vente de ces lots augmente chaque année de cinq pour cent. La moitié du prix de chaque lot devra être payé comptant. L'autre moitié sera payable dans les cinq ans qui suivront l'acquisition, mais au plus tard le 31 décembre 1902 et sera soumise à un taux d'intérêt de quatre pour cent par an. Le prix du dix neuvième lot est majoré de 2 500 F, car cinq boxes y sont déjà construits.

Le plan original de la parcellisation donne les surfaces des lots. N'ayant eu qu'une mauvaise photocopie ne permettant pas de définir toutes les surfaces, l'étude s'appuie sur le plan de 1897 où elles étaient bien définies (annexe 4).

Si on fait l'addition des prix des lots dans leur totalité, on évalue à 377 267 franc-or le prix du terrain complet en 1890 (annexe 5). A titre de comparaison, le salaire d'un ouvrier est de 3F



Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

par jour à Compiègne en 1896 (annexe 7), et le prix de terrains à Deauville en 1863, va de 8 à 10 F du mètre carré pour des parcelles de 10 000 mètres carrés.⁸

Boyenval était rémunéré sur les ventes de terrains lorsqu'il présentait un acquéreur. Par exemple sur la vente du terrain de M. Petitjean il a touché la somme de 9 792,40 francs (cf. II.3.3.A). De plus, il a lui-même construit certaines maisons et les a vendues.

Les lots ne se sont pas vendus aussi vite que prévu. Il y a douze maisons en 1896, soit sept ans après le lancement du projet. Les terrains le long de l'avenue de Marigny se sont vendus plus difficilement, ils sont plus grands, plus chers et plus contraignants, les maisons devant être construites à 35 mètres de l'avenue de Marigny. On observe en étudiant les plans successifs du lotissement, que certains lots ont été découpés et divisés.

II.2. L'abandon des rues à la ville

II.2.1. Délibérations du conseil municipal

Boyenval, les héritiers du comte 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 élevé, même si en contre partie elle reste privée. Ils souhaitent ainsi que la ville prenne à sa charge l'entretien des rues ainsi que leur éclairage.

Il faut attendre 1896, avant que la ville ne 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. La ville accepta l'offre dès la première délibération du conseil municipal. Mais il fallait que Boyenval fournisse des plans montrant l'évolution du quartier, le nombre de maisons et de terrains achetés (cf. II.3.1). Finalement, après de longues discussions par courriers interposés, la ville prend à sa charge les deux rues le premier mai 1896.

A. Conseil du 28 avril 1892 :

Extrait du rapport des délibérations du conseil municipal du 28 avril 1892 : demande d'abandon à la ville de Compiègne de la rue de l'Aigle et de la rue de Gramont.

« Mme la comtesse de l'Aigle au nom de sa fille mineure Ida de l'Aigle, assistée de M. le comte d'Archiac, conseil à la tutelle :

M le comte louis de l'Aigle

M le comte et la comtesse de Ste Aldégonde

M Gaston Boyenval

⁸ PINCON Michel, PINCON-CHARLOT Monique, *Grandes fortunes*, p 286



Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

M Morlière maître d'hôtel

M de Magnienville

et M. le docteur Rebstock.

Propriétaires et constructeurs de deux voies contiguës sises à Compiègne entre le rond royal et le faubourg St Lazare, nivelées, empierrées, munies de bordures de trottoir, de demi caniveaux avec quatre puisards le tout d'une contenance totale de 6976m établi et construit par les soins de M. Gaston de Boyenval. »

Les conditions imposées à la ville sont les suivantes : Elle doit entretenir les rues, payer l'éclairage, installer le service des eaux, conserver les noms de l'Aigle et de Gramont indéfiniment et ne jamais modifier le plan d'alignement et de nivellement dressé par M. Dervillé, géomètre à Jonquières (cf. reproduction du plan II.3.1). De plus, « *il ne pourra être réclamé à Boyenval pendant la durée de son bail avec la famille de l'Aigle, aucun droit de voirie pour l'occupation partielle et temporaire des rues par des matériaux de construction, équipages et échafaudages.* »

La réponse du conseil est la suivante :

Tout d'abord, la ville ne peut accepter l'obligation de conserver à perpétuité les noms des rues. Dès que les rues appartiendront à la ville, elles seront dans la même situation que toutes les autres rues de la ville.

Les alignements droits déterminant une largeur normale de 11m pour la rue de l'Aigle et de 9m pour la rue de Gramont seront conservés. « *Il est à peu près certain que les alignements et les profils ne seront jamais modifiés.* » « *Les alignements prévus formeront la limite de propriété dès la prise de possession des rues.* »

Voici les conclusions de la Commission après l'examen des rues. « La Commission reconnaît qu'elles sont bien faites, solides et en bon état de viabilité. Elles ne desservent actuellement que quatre maisons bourgeoises, une petite maison et quelques bâtiments d'exploitation. Mais deux nouvelles maisons bourgeoises vont être construites en 1892. » Elle décrit ainsi ce nouveau quartier : « *Formation d'un quartier neuf composé d'importantes maisons bourgeoises.* »

« *Les quatre puits absorbants destinés à recevoir les eaux pouvant dans l'avenir devenir insuffisants, tous les propriétaires riverains devront retenir leurs eaux au moyen de réservoirs ou de puits absorbants pour les eaux pluviales, ou de puisards citernés pour les eaux ménagères ou insalubres.* »

« *La ville ne prendra possession des dites rues que quand on pourra compter au moins quinze maisons bâties.* » Finalement, « *Le conseil approuve la conclusion du dit rapport et accepte l'offre faite par les héritiers Frédéric de l'Aigle et consorts.* »



Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

B. Conseil du 16 octobre 1896

En 1896, le nombre de maisons bâties sur les terrains riverains des rues est de douze. Boyenval, les héritiers du comte l'Aigle, ainsi que les premiers propriétaires, toujours plus nombreux, nommés « les pétitionnaires », relancent alors la ville de Compiègne.

Voici de courts extraits des délibérations :

« Les annuités dues par M. Boyenval pour la canalisation des eaux sont parfaitement déterminées par le rapport de M. l'ingénieur Debauve, lors du rachat de la concession. »

« Les pétitionnaires » souhaitent le maintien des noms des rues pendant vingt ans. Ils demandent à ce que les eaux pluviales puissent être envoyées dehors »

« En résumé, une seule des conditions imposées par la délibération de 28 avril 1892 n'est pas remplie, le nombre de maisons bâties sur les terrains riverains est de douze au lieu de quinze. »

Conclusion du Conseil : *« A partir du 1^{er} mai 1896, les charges d'éclairage et les annuités d'eau seront à la charge de la ville de Compiègne. La reprise des rues sera considérée comme réalisée à partir de cette date et l'entretien sera à la charge de la ville. »* La ville accepte que les noms des rues soient conservés pendant vingt ans. Les eaux pluviales pourront être évacuées sur la voie publique tant que cela n'occasionne ni gêne ni danger.

II.2.2. Détails techniques

Conseil du 20 juillet 1897 :

La commission des travaux après examen propose de raccorder les rues de l'Aigle et de Gramont à l'égout de la rue St Lazare dès qu'il sera construit.

Chaque propriété devra conserver les eaux ménagères et insalubres dans un puisard étanche. Les eaux pluviales provenant des rues de l'Aigle et de Gramont seront déversées dans quatre puisards (cf. annexe 6).

La ville de Compiègne réalise une estimation des dépenses annuelles dues à la prise en possession des deux rues, 230F pour l'entretien des chaussées et 452F pour l'éclairage au gaz, soit un total « en chiffres ronds » de 700F (cf. annexe 7). Ce texte est très intéressant puisqu'il nous indique la rémunération d'une journée de travail d'un ouvrier, soit 3F en 1896.

Une autre estimation concernant la mise en parfait état de viabilité des rues, indique que la ville devra payer 2 200F (cf. annexe 8).

Dans l'acte du 2 décembre 1889, il est énoncé que Boyenval pourra installer sur le dix-septième ou dix-huitième lot, une usine hydraulique destinée à fournir de l'eau aux maisons des deux rues.



Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

Boyenval a dû acheter un terrain pour pouvoir percer la rue de Gramont jusqu'à la route de Crépy (rue Saint-Lazare, à l'heure actuelle).

II.3. Les premières constructions

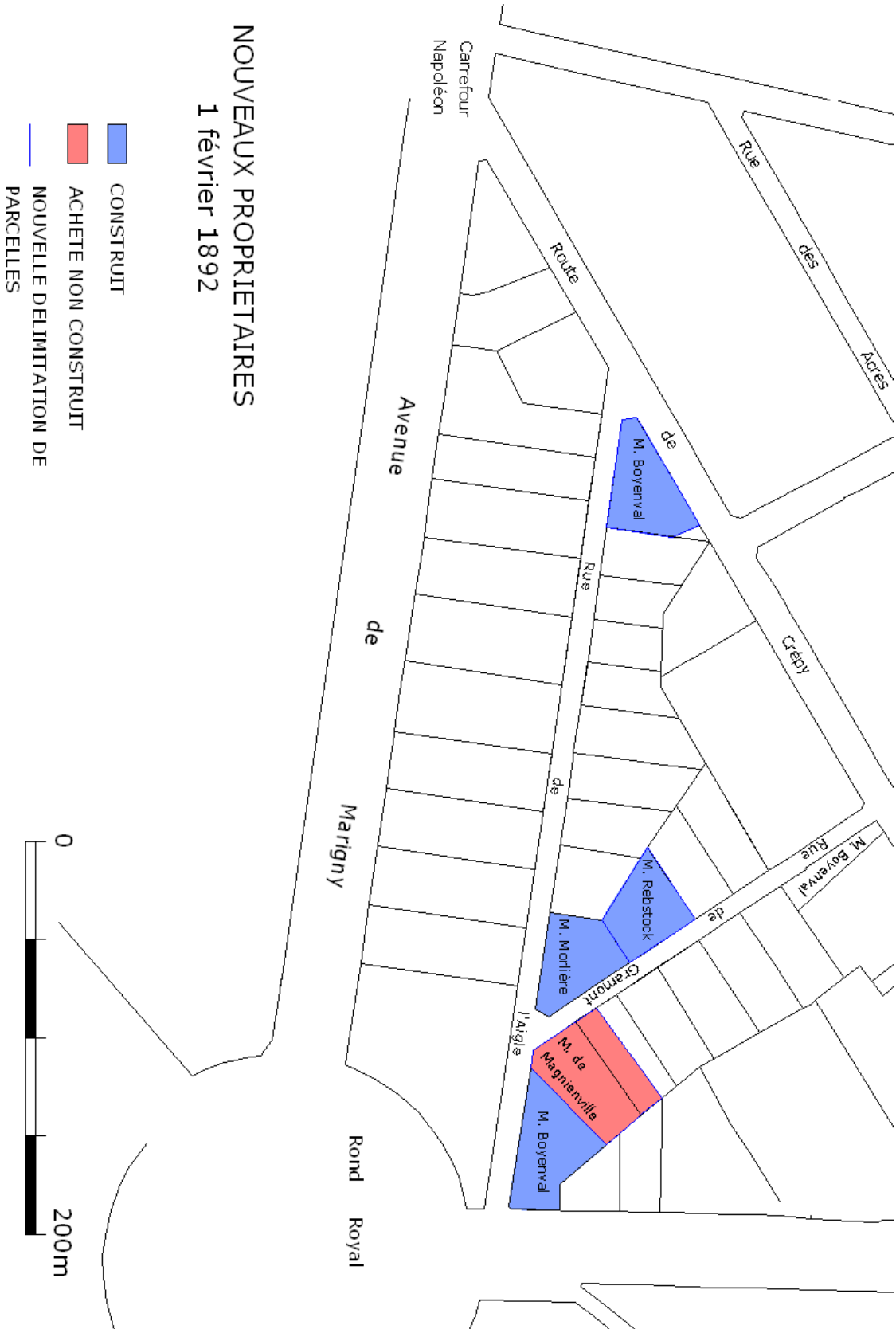
II.3.1. Plans des premières constructions

Ces plans sont des reproductions des plans originaux des archives municipales, annexés aux délibérations du Conseil Municipal, afin de montrer le nombre de villas construites. Leurs tailles ne permettaient pas de les photocopier. Cependant les photos prises pour deux d'entre eux sont jointes en annexe (annexe 4). Le plan réalisé daté de 1892 était sur du papier calque et sa taille rendait impossible sa prise en photo. Le troisième plan n'était pas daté. D'après le nombre d'habitants et les recensements (cf. annexe 9) il est postérieur à celui de 1897.

Ce plan réalisé pour la ville de Compiègne par un géomètre M. Dervillé, est daté du premier février 1892. Son titre est : «Ville de Compiègne Rues de l'Aigle et de Gramont Plan d'alignement et profils en longueurs »

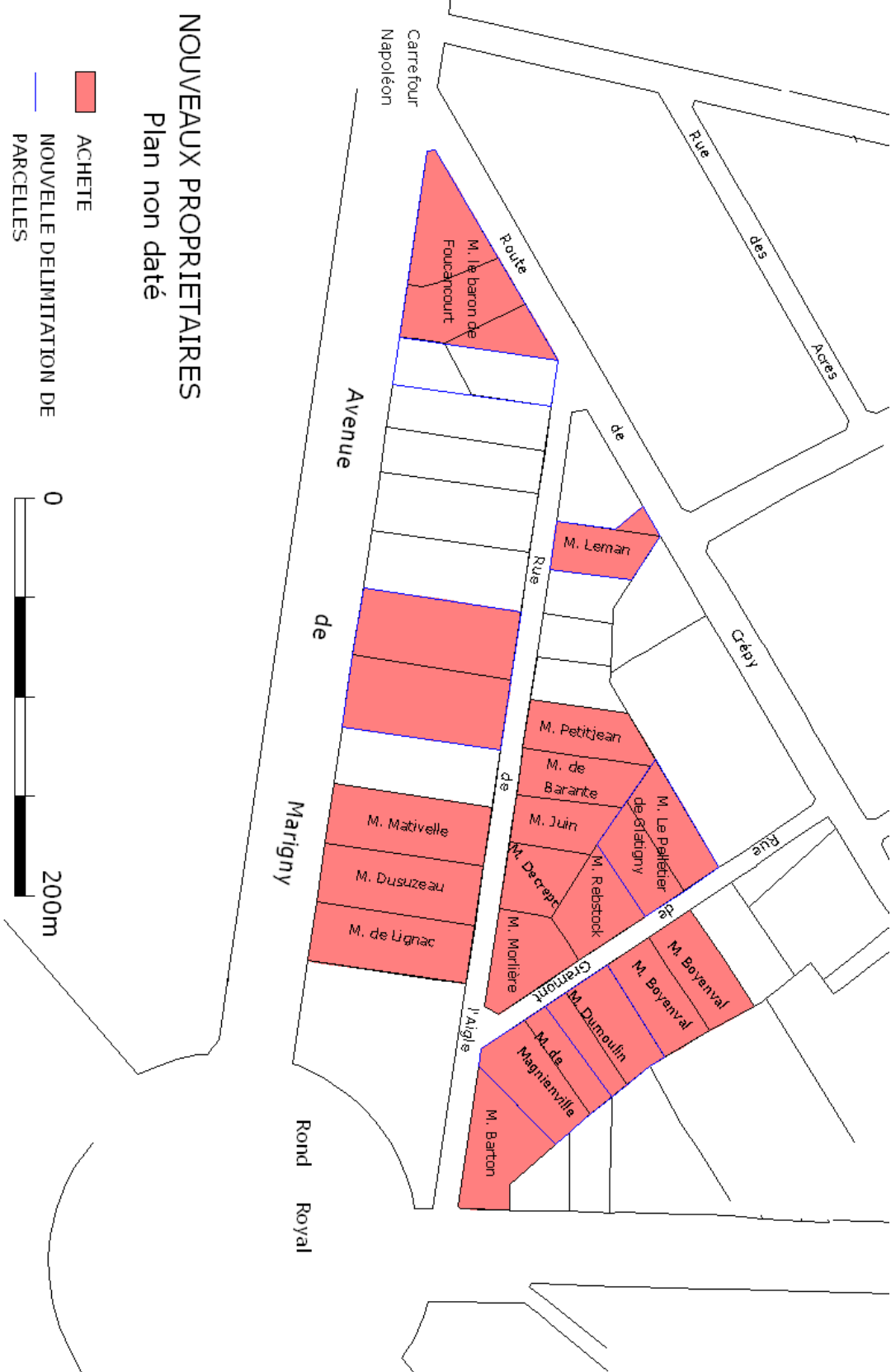


Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle





Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle





Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

On constate d'après le plan de 1892, que la maison du lot 15 correspondant au 20 rue de l'Aigle, était déjà construite et qu'elle ne figure pas sur celui de 1897. On peut penser que le plan de 1892 est fiable puisqu'il a été réalisé par un géomètre et que le bâti y est représenté. Nous reviendrons à ce problème lors de l'étude de la propriété en II.3.3.B.

II.3.2. Les recensements

Le recensement de 1891, ne mentionne pas encore les deux rues. On voit une nette évolution dans le quartier : on compte quatre familles en 1896, puis quatorze en 1901, puis dix-sept en 1906 pour arriver au final à seize en 1911 (cf. annexe 9).

Les recensements n'étaient pas aussi rigoureux qu'à l'heure actuelle, les employés de la mairie faisaient du porte à porte et comptabilisaient les personnes présentes ainsi que celles qui étaient certifiées habitant cette adresse. A l'époque, les gens changeaient facilement d'adresse, ce qui explique que certaines personnes telles que M. de Foucancourt, M. Rebstock, M. Le Pelletier de Glatigny et d'autres apparaissent sur différents lots dans les plans des premières constructions. De plus, il n'est pas indiqué si la personne est propriétaire ou locataire. Ces recensements étaient souvent fait en milieu d'année, expliquant ainsi certains oublis. Les numéros de rues ne sont pas fiables, on peut cependant considérer le nom des villas comme exact.

Ces familles appartiennent majoritairement à une société aristocratique et bourgeoise. Citons quelques noms : de Rohan Chabot, du Cauzé de Nazelle, Decorio Saint-Clair, Costa de Beauregard, Le Pelletier de Glatigny, le comte Foy...

On dénombre aussi des militaires, des industriels, des ingénieurs ainsi que des anglais ou américains. La plupart de ces habitants sont rentiers (indiqué sans profession dans les tables de recensements).

Ils ont généralement des domestiques à leur service. Ce sont des maîtres d'hôtel, des valets de chambre, 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 à la disposition de leurs enfants.

Dans le recensement de 1906, on constate que M. Morlière, habitant au 6 rue de l'Aigle, est indiqué dans les registres comme exerçant la profession de Maître d'hôtel. Or, sur le portail en ferronnerie de cette maison est représenté dans un cercle la lettre M. On peut alors penser que la maison appartenait bien à M. Morlière. Après des recherches, il s'est avéré que M. Morlière était propriétaire de plusieurs hôtels de Compiègne, dont l'hôtel de la Cloche situé place de l'hôtel de ville (actuellement, il abrite le musée de la figurine.)

II.3.3. Etude de maisons en particulier

Les origines de propriété m'ont été fournies par les propriétaires actuels, soit en me permettant d'étudier leurs actes d'acquisition, soit en me faisant part de leurs recherches personnelles.

Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

A. Villa n°13 rue de l'Aigle



Le terrain correspondant au lot numéro 7 et à une partie du 6, fut vendu par la famille de l'Aigle à M. Boyenval qui fit une déclaration de command au profit de Léopold Petitjean (négociant en fers et charbons) le 27 décembre 1901 par-devant Maître Flamant, notaire à Compiègne. M. Petitjean possédait l'immense propriété située en face, au n°14 de la rue de l'Aigle.

L'origine de propriété de la totalité du terrain dont font partie les lots vendus est relatée conformément à la loi, de façon à garantir à l'acquéreur que le vendeur - les trois enfants de l'Aigle- sont bien propriétaires. Cela permet de voir que le terrain, qu'ils ont hérité de leur père, qui l'avait lui-même hérité de sa mère, a été acquis par fragments auprès de divers vendeurs ; les prix d'acquisition sont mentionnés.

Désignation : un terrain de 3206,60 m², formé par une partie du 6^{ème} lot et la totalité du 7^{ème} lot figurant sur le plan du géomètre Dervillé annexé au bail avec promesse de vente du 2 décembre 1889 entre la famille de l'Aigle et M. et Mme Boyenval. Ce terrain tient à l'avenue de l'Aigle sur 40,10 m, à l'avenue Marigny sur 39,80 m, au nord au lot de M. Saint-Clair et au sud à la famille de l'Aigle. «Observation faite que les murs séparatifs d'avec M. Saint-Clair et d'avec la famille de l'Aigle ont été édifiés sur sol mitoyen mais que la mitoyenneté de ces murs comme construction n'est pas comprise dans le prix de vente».

Le terrain a été vendu contre la somme de 35 100 francs. A ce sujet, le bail avec promesse de vente du 2 décembre 1889 prévoyait pour ce terrain un prix de 6,40 francs du m² en 1890, majoré de 5% par an à compter de 1891. Le prix en 1890 aurait donc été de 20522,40 francs. En



Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

calculant les intérêts composés pour voir ce que cela aurait donné de 1891 à 1901, on obtient une somme de 35 099 francs, ce qui correspond bien au prix d'achat du terrain.

M. Boyenval achète le terrain « sous réserve de déclarer command » : cela signifie qu'il achète pour le compte d'un tiers. Dans le cas présent, il s'agit de M. Petitjean, négociant en fer et charbon, demeurant à Compiègne, présent à l'acte, et qui paie en espèces le prix de vente du terrain de 35 100 francs dû aux héritiers de l'Aigle, et à M. Boyenval 9792,40 francs «représentant le montant de la dépense incombant au lot vendu à M. Petitjean pour l'établissement des rues de l'Aigle et de Gramont, frais de bail, établissement de clôture et de chaussées sur l'avenue de la Madeleine, démarches et frais de publicité. »

Il s'engage en outre à rembourser annuellement à M. Boyenval les dépenses d'éclairage et d'entretien des deux rues créées et des clôtures, à payer la redevance aux Domaines pour le passage sur l'avenue de la Madeleine ainsi que la redevance annuelle qui sera due pour l'établissement de la canalisation des eaux. Cet acte indique que la cession des deux rues à la ville n'est pas encore faite, ce qui est étrange puisque d'après les délibérations du conseil municipal, cela a été fait dès 1896.

La déclaration de command précise que M. Boyenval se réserve de modifier avec la famille de l'Aigle le bail de 1889 en ce qui concerne l'interdiction de construire à moins de 35 m de l'avenue Marigny. Il semble que la contrainte de distance imposée par le bail ait été une gêne pour la vente des lots sur l'avenue Marigny.

Le 4 mai 1905, M. Petitjean vendit le terrain non construit à M. Frédéric Georges Lalouette (ancien industriel, mort en 1911). Il était stipulé dans l'acte de vente, qu'afin de réserver à la villa du n°14 et ses dépendances la jouissance d'une vue plus agréable, la nouvelle maison serait construite sur une partie spécifiée du terrain et que la clôture sur la rue de l'Aigle devait être constituée d'un muret d'un mètre dix au maximum, surmonté d'une grille de fer avec ou sans applications de plaques de tôles.

A la mort de M. Lalouette en 1911, sa légataire Madame veuve Pardieu reprit la propriété. Elle décéda en 1957 et son héritier Monsieur Hugot (directeur commercial) divisa la propriété en lots le 13 mai 1961 en vue d'une vente. Dès lors, la maison principale divisée en appartements, est séparée de sa dépendance.

Les plans ont été réalisés par l'architecte Henri Bernard, né en 1849 à Montdidier et décédé en 1929 à Compiègne. Elève de l'école spéciale d'architecture des Beaux-Arts, il fut architecte en chef des monuments historiques à Compiègne à partir de 1897, puis architecte du château. Il fut chevalier de la Légion d'honneur. Il prit sa retraite en 1919.

Elève d'Edmond Duthoit, il participa à son œuvre et l'accompagna en Afrique du Nord où il se passionna pour l'art Arabe, l'architecture avec ses décorations géométriques et participa à la restauration de monuments tels que le praetorium de Lambèse et la mosquée de Sidi Boumediene de la ville de Tlemcen. De retour en France, il participa à la construction de N-D de Brebières (Somme), en poursuivant le travail réalisé par Duthoit, qui était décédé avant la fin

Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

des travaux. L'architecture de cette église est marquée par l'Afrique du Nord comme nous pouvons le voir dans cet article :



« Ce vaste édifice de style néo byzantin construit à la fin du XIX^{ème} siècle par l'architecte Edmond Duthoit est surtout connu pour la statue placée au sommet du dôme doré de son clocher : la Vierge présentant son enfant au Monde, due au sculpteur Albert Roze. [...] Le bâtiment impressionne par sa taille et la richesse de son ornementation de mosaïques tant extérieures qu'intérieures, même s'il a perdu du lustre d'avant sa reconstruction. [...] Les mosaïques des coupoles représentent le couronnement de la Vierge et le triomphe de Saint Michel. »⁹

B. N°20 rue Aigle



L'acte des 22 et 24 janvier 1898 relate l'achat du terrain correspondant au lot n°15, par M. Boyenval qui fit une déclaration de command au profit de M. et Mme Leduc. Cette acquisition a eu lieu moyennant la somme de 10 443 francs.

Le 14 septembre 1911, vente de la propriété par les époux Leduc à Mlle Boisson. Le 29 décembre, elle



⁹ Extrait du site du Comité du tourisme de la Somme.

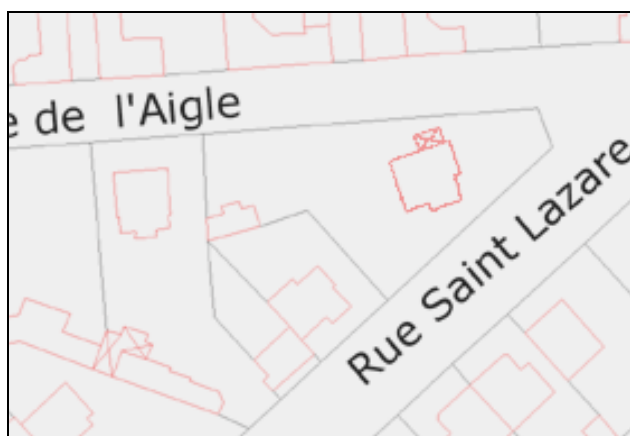
Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

vend la maison à M. Demorlaine, directeur des eaux et forêts de Compiègne. Pendant la guerre, il a prêté sa maison à M. Poimeur qui dirigeait la résistance de Compiègne. Elle fut ensuite occupée comme beaucoup d'autres villas du quartier, par les allemands puis les américains. Après l'avoir louée de 1945 à 1967 à M. et Mme de Beaugrenier, M. Demorlaine la vend finalement aux propriétaires actuels.

La date gravée sur la maison est 1898. Or, la maison apparaît sur les plans du géomètre, datés du premier février 1892. Deux hypothèses s'offrent à nous : le géomètre a raison et la maison a été construite en 1892, certainement par Boyenval et la date correspondrait à l'achat du terrain par les Leduc. Ils auraient alors acheté la maison séparément à Boyenval. Sinon, le plan du géomètre est inexact et la maison n'aurait été construite qu'en 1898. Elle ne figure pas sur le plan de 1897, ce qui est étrange puisque Boyenval avait intérêt à ce qu'il y ait un maximum de maison bâties pour pouvoir abandonner les rues à la ville. De plus, la forme dessinée au sol par le géomètre ne ressemble pas celle de la maison actuelle.



Extrait du plan du géomètre



Extrait du cadastre actuel

C. N°3 rue de l'Aigle, villa André

La maison fut construite en 1896 par la famille de Lignac. Cette famille possède à l'époque le château de Touchenoire sur la commune de Gehee dans l'Indre. Ils avaient pour habitude de venir en vacances à Compiègne, où ils résidaient au 2 avenue Thiers, chez Mme de Bernetz, parente de Mme de Lignac. Ils apprennent que le lotissement a été créé et décident de bâtir cette demeure.

L'achat est fait au nom de jeune fille de la Comtesse de Lignac, soit Charlotte Johnston (née à Bordeaux le 13 novembre 1863). La famille Johnston possédait la première société de négoce de Bordeaux.

Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle



Ces trois clichés montrent les ancres indiquant la date de construction ainsi que les initiales de la famille de Lignac et leurs armoiries sculptées.

Un accord est passé en 1896 entre Mme de Lignac et la comtesse de l'Aigle pour que l'interdiction de construire ne s'étende pas à plus de trente mètres pour sa propriété. Cette requête est sûrement due aux arbres qui gênaient pour la construction. (Il est interdit d'après le règlement du lotissement d'abattre les arbres.)

Mme de Lignac vendit la propriété le 24 Février 1910 à M. Vagliano. Il la légua à son fils André Vagliano, industriel demeurant à Paris.

La maison est occupée par les allemands puis les américains pendant la seconde guerre mondiale.

Le 22 janvier 1949, la maison est achetée par M. et Mme Bremard, qui en modifient l'intérieur et la remettent au goût de l'époque avec tout le confort moderne des années cinquante. Ils la revendent en 1977 aux propriétaires actuels.

D. N°5 rue de l'Aigle, villa Marie-Thérèse.

Ce terrain correspondant au lot n°3, a été vendu le 30 juillet 1901 par la famille de l'Aigle à M. Boyenval qui fit une déclaration de command au profit du comte de Bertier.

Les actes incomplets, précisent ensuite que Mme Dusuzeau fait une donation à titre de partage à sa fille Mme Mercier le 18 novembre 1937. Cette donation est effective à la mort de Mme Dusuzeau le 15 novembre 1942.

On retrouve les noms de M. de Bertier et de M. Dusuzeau



Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

dans le recensement de 1906.

Le 5 mai 1945, la propriété est achetée par l'association Saint Lucien qui découlait de l'évêché de Beauvais. L'institution Guynemer la loue et y installe des dortoirs (l'intérieur de la maison a été totalement remodelé).

Elle est rachetée le 18 mars 1986 par les propriétaires actuels qui l'ont divisée en appartements.

E. Un bâtiment de l'exposition universelle ?



La maison du 30 rue de Grande Bretagne est une construction très récente (cf. photo III.1.1). Ci-contre, une photo du bâtiment précédent appelé chalet norvégien, prise par M. Duquesnay. Ce chalet abrita une auberge de jeunesse, avant d'être abandonné puis rasé.

Les théories sur l'origine du chalet Norvégien divergent. Certains pensent qu'il s'agit du pavillon de la Norvège provenant d'une exposition universelle, d'autres que ce n'est qu'une reproduction d'un chalet, une « folie ».

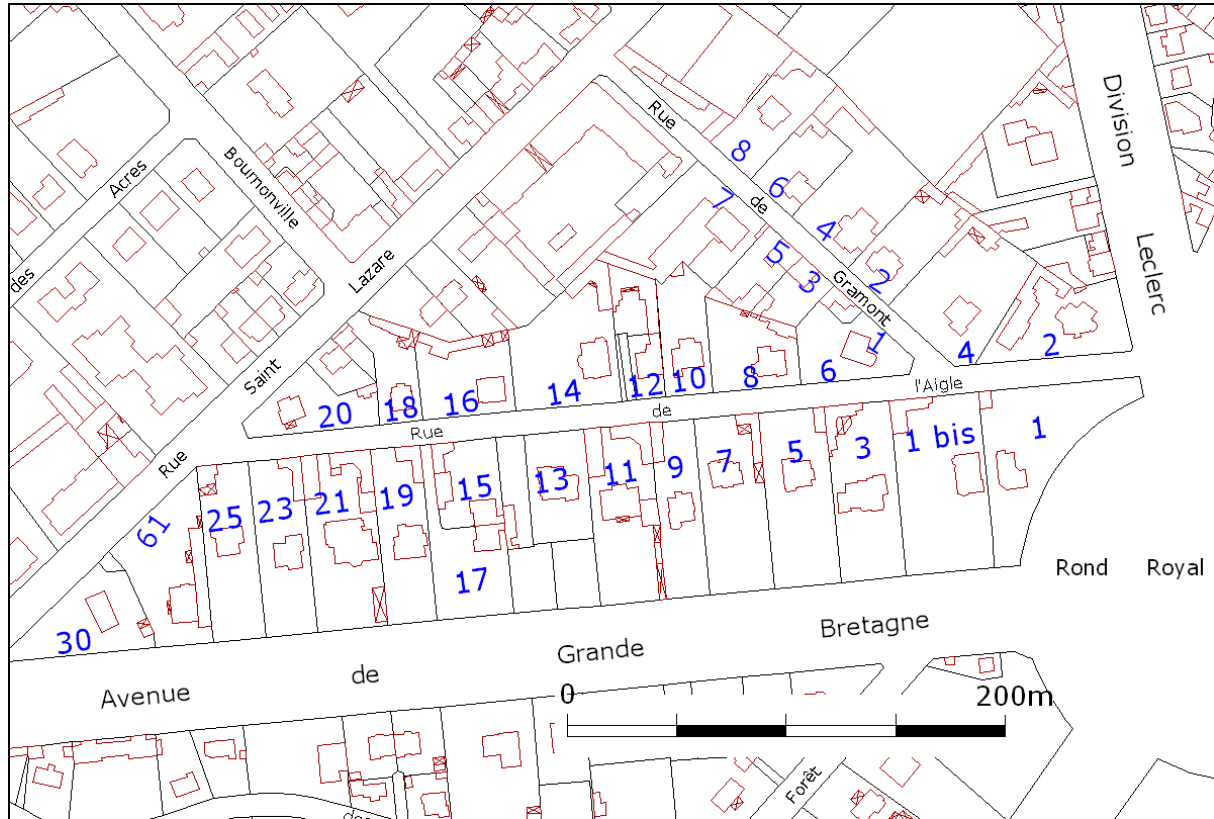
III. Le quartier actuel

III.1. Présentation des lieux

Après les guerres, les familles n'avaient plus les moyens d'entretenir de si grandes maisons et d'avoir autant de domestiques. Certaines ont été transformées en établissements scolaires, en maisons de retraite ou juste divisées en appartements. 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 modifié. Toutefois le caractère résidentiel de ce quartier a été maintenu jusqu'à ce jour, par la clause interdisant toute industrie et tout commerces ainsi que les immeubles.

Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

Plan avec les numéros actuels des rues



Nous pouvons voir que les maisons donnant sur l'avenue de Grande Bretagne respectent la condition de construire à plus de trente mètres de l'avenue.

Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

III.1.1. Maisons de la rue de l'Aigle

A. Côté pair



N°2, maison de retraite du Rond Royal



4 rue de l'Aigle



6 rue de l'Aigle et 1 rue de Gramont



8 rue de l'Aigle



10 rue de l'Aigle



12 rue de l'Aigle

Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle



14 rue de l'Aigle



16 rue de l'Aigle



18 rue de l'Aigle villa Sainte Lucie



20 rue de l'Aigle

B. Côté impair

Il était parfois difficile de prendre en photo les maisons, notamment à cause de la végétation. Les clichés sont pris soit de la rue de l'Aigle, soit de l'avenue de Grande Bretagne. Certaines maisons sont représentées des deux côtés afin de mieux montrer leurs dimensions et leur style.

Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle



1 rue de l'Aigle



1 bis rue de l'Aigle

N°3 villa André



N°5 villa Marie-Thérèse



7 rue de l'Aigle

Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle



7 rue de l'Aigle



9 rue de l'Aigle



N°11 villa Marigny, école primaire Guynemer



13 rue de l'Aigle



15 et 17 rue de l'Aigle



15 et 17 rue de l'Aigle (vue du n°13)

Cette maison était dès l'origine séparée en deux. La dépendance du n°13 figure au premier plan.

Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle



19 rue de l'Aigle



19 rue de l'Aigle, villa Saint-Hubert



N°21 villa Saint-Sébastien, école maternelle Guynemer



23 rue de l'Aigle



25 rue de l'Aigle



61 rue Saint Lazare « Maison de l'Europe »

Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle



61 rue Saint Lazare « Maison de l'Europe »



30 avenue de Grande Bretagne

III.1.2. Maisons de la rue de Gramont

A. Côté pair



2 rue de Gramont



4 rue de Gramont

Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle



6 rue de Gramont



8 rue de Gramont

B. Côté impair



3 et 5 rue de Gramont



N°7 maison de retraite Saint Régis

III.2. Architecture des maisons

III.2.1. Détail des façades et des jardins

Ces villas ont des styles assez différents dans l'ensemble, que ce soit de style Louis XIII, du néo-gothique, de l'anglo-normand, du style Florentin ou Flamand. L'une d'entre elle construite en 1927, est en béton.

Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle



4 rue de Gramont, exemple d'architecture néo-gothique Flamande

Les maisons impressionnent déjà par leurs volumes. Leurs façades se doivent d'être représentatives de la fortune des occupants, plus exactement des premiers 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, plusieurs détails sont très soignés, tout d'abord le portail, ses grilles en fer forgé munies de bouteroues, sorte de barres ou bornes en pierre dont le rôle était de chasser les roues des carrosses. Puis vient le jardin d'agrément, dessiné avec parfois un point d'eau.



Une attention particulière est portée à l'entrée, il faut gravir quelques marches avant d'accéder à la porte laquelle, souvent travaillée, est en bois avec du fer forgé et est vitrée. Les façades sont ornées de frises, de vasques, de potiches, de blasons, de la date de construction sculptée... Les rambardes des terrasses sont elles aussi en pierre sculptée.

Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle



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. Ils sont eux aussi décorés par des ornements en métal ou en céramique, des œils de bœuf, des épis de faîtage, etc. Même 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 dessins géométriques faits de briques rouges et blanches. Les ancres correspondent souvent aux initiales du nom du premier propriétaire ou à la date de construction de la maison.



Pignons à redent

III.2.2. Disposition des pièces

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

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 bi-



Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

bibliothèque... La salle à manger, pièce vaste, est proche de l'office où les repas arrivent par le monte plat.

Le premier étage, l'étage des maîtres, regroupe une ou plusieurs suites : des chambres avec un dressing et une salle de bain. Chaque chambre est chauffée.

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

La cave, ou plus exactement l'entre sol, 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. On y accède soit par l'extérieur, soit par le rez-de-chaussée en passant par un escalier de service.

III.2.3. Des villas luxueuses

Ces maisons sont aussi luxueuses à l'intérieur qu'à l'extérieur. La société bourgeoise de l'époque devait paraître en société.

Le vestibule d'entrée, lieu d'accueil des visiteurs, est particulièrement soigné. Il donne sur un couloir desservant les pièces de réception, mais aussi sur l'escalier. Ce dernier, en bois est recouvert d'un tapis central.

III.2.4. Le confort

Ces maisons étaient chauffées à l'air pulsé, comme au château de Compiègne. De plus, elles possèdent des cheminées dans toutes les pièces maîtresses. Par convention, le marbre est blanc dans le salon et de couleur dans les autres pièces. Ces cheminées étaient souvent surmontées d'une glace ou d'une fenêtre, ce qui oblige à faire passer les conduits sur les côtés.

Les logements des domestiques au deuxième étage n'étaient généralement pas chauffés.

Il existe encore dans l'une de ces maisons le système de chauffage originel à air chaud non pulsé. Ceci consiste à chauffer (avec du charbon) de l'air venant de l'extérieur qui circule dans toute la maison grâce à un réseau de tuyaux et de bouches de chaleurs disposées à même le sol ou dans les murs. Actuellement, ce système fonctionne toujours si ce n'est que le charbon est remplacé par le fuel.

Toutes ces maisons avaient l'eau courante et le tout à l'égout.

III.2.5. Les dépendances

Toutes ces propriétés ont des dépendances plus ou moins importantes. Ce sont des maisons de gardien, des écuries comprenant un abri pour les voitures et des chenils. L'une d'entre elles a aussi un relais de chasse, avec une grande salle et une cheminée. Ces constructions sont dans le même style que la propriété. La plupart ont été séparées de la propriété d'origine pour for-

Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

mer une propriété individuelle, les autres servent de maisons de gardien ou sont louées (notamment à des étudiants).



Dépendances de la villa Marigny, école primaire



Ancienne dépendance du n°13 rue de l'Aigle

III.3. Un quartier protégé

III.3.1. La ZPPAUP

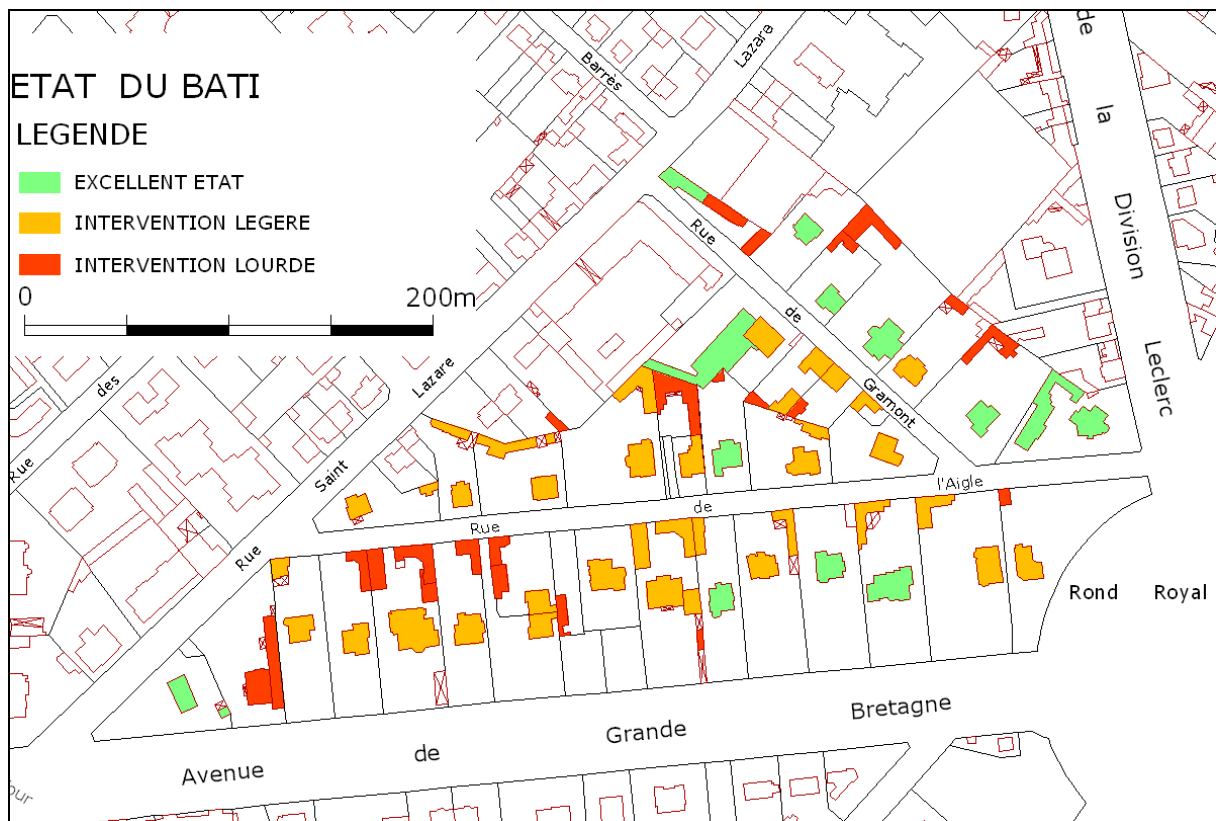
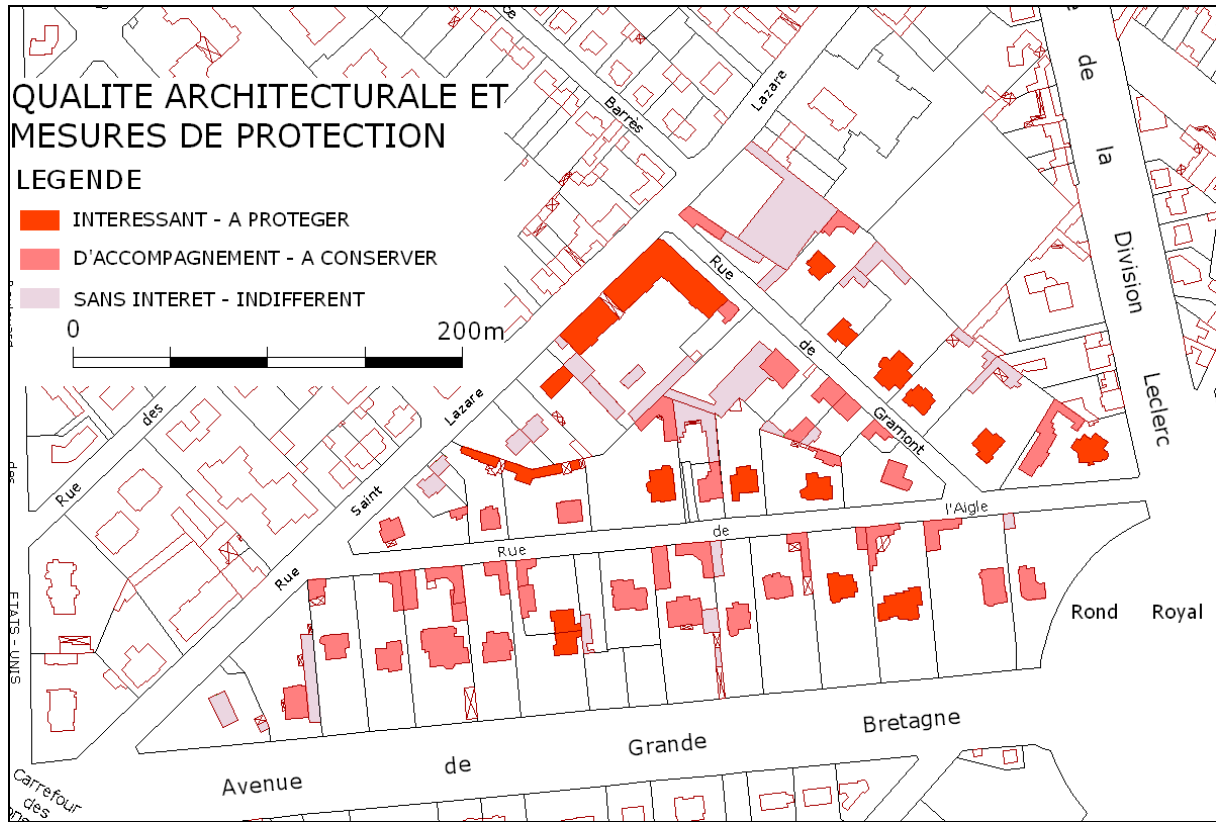
Compiègne est une ville stratifiée. Tout d'abord, le centre ville, ancienne cité moyenâgeuse délimité par les remparts, puis viennent les « faubourgs », des maisons particulières avec jardins et enfin la « ville jardin », de grands ensembles entourés d'espaces verts. Seules les deux premières zones sont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

Le 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, plan d'occupation des sols...). Tout propriétaire se voit dans « *l'obligation d'obtenir une autorisation spéciale pour tout projet susceptible de modifier l'aspect extérieur des immeubles nus ou bâtis situés à l'intérieur du périmètre d'une ZPPAUP* ».

Le quartier des avenues, situé dans les « faubourgs » appartient naturellement à la ZPPAUP. 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 de l'architecte des bâtiments de France. Les plans suivants indiquent le classement des villas en fonction de leur qualité architecturale et de l'état du bâti. Il s'agit de la reproduction des plans du rapport de présentation de la ZPPAUP (juillet 1998) pour la Ville de Compiègne.



Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle





Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

Pratiquement toutes les maisons sont classées comme à protéger ou à conserver.

III.3.2. L'association de défense du quartier de l'Aigle

Voici un extrait des statuts de cette association conforme à la loi 1901.

« Cette association a pour objet la sauvegarde du quartier, dérivant du lotissement de l'ancien parc de l'Aigle (ou Boyenval) selon le cahier des charges de 1889 complété en 1893 et comprenant actuellement les rues de Gramont, de l'Aigle et le côté pair de l'avenue de Grande-Bretagne. »

Cette sauvegarde implique, dans le respect des clauses et conditions du cahier des charges, d'assurer la défense de l'environnement, tant du point de vue des constructions, que de la protection de la nature et des plantations, aux fins d'en préserver le caractère résidentiel et traditionnel et de s'opposer à tout projet susceptible de le dénaturer. Ce quartier figure au POS au titre de quartier protégé. »

L'association se base sur l'article treizième du cahier des charges de 1889 : *« 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. »*

Actuellement, il n'y a toujours ni commerces ni industries.



Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

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 et plus contraignants. Ils n'avaient pas tout vendu à la fin de l'échéance du bail soit le 31 décembre 1901. Heureusement, le projet avait débuté en 1890, parce qu'en 1914, la ligne de front n'était qu'à douze kilomètres, et un ralentissement de l'économie s'en est suivi. Cependant, le quartier est resté résidentiel comme le désirait la comtesse de l'Aigle : les terrains n'ont pas été morcelés, les maisons n'ont pas été remplacées par des immeubles... Ce qui aurait été le cas s'il n'y avait pas eu de charte.

Pour approfondir l'étude, comme la plupart des actes ont moins de cent ans, il faudrait s'adresser aux propriétaires afin d'obtenir leurs actes d'acquisition, où les origines de propriété apparaissent sur au moins trente ans. Ainsi en remontant chronologiquement les actes on trouverait sans doute la date du premier acte d'acquisition ainsi que le notaire chez qui il a été signé. Il suffit ensuite de s'adresser à l'étude actuelle descendant de ce notaire. On peut aussi s'adresser à la conservation des hypothèques pour avoir une copie des actes, mais c'est payant.

Il serait intéressant de savoir si la famille de l'Aigle a obtenu le prix voulu, mais aussi comment Boyenval est rentré dans ses frais. Il faudrait alors prendre le temps de rencontrer tous les propriétaires actuels. Trouver les architectes de ces maisons n'est pas aisé, puisque leur nom n'est pas mentionné dans les actes d'acquisition. On pourrait peut être trouver pour les maisons construites par Boyenval dans ses archives, si elles existent toujours, ou chez son notaire, les contrats passés avec des architectes.



Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

Remerciements

Je tiens à remercier plus particulièrement

M. 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, qui m'a présenté lors d'un entretien l'évolution urbaine de Compiègne depuis le 19^e siècle et de Mme Cordier du service urbanisme et cadastre qui m'a fourni de nombreux contacts pour le début de mes recherches.

Le conservateur du musée Vivenel, M. Blanchegorge qui a pris le temps de retrouver des articles et des cartes postales sur le quartier.

L'architecte des Bâtiments de France, qui m'a ouvert les archives du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, ce qui m'a servi pour l'étude actuelle du quartier.

Le château de Compiègne et la bibliothèque de la Conservation du château de Compiègne où Emmanuelle Macé, la documentaliste a trouvé plusieurs livres datant du début du siècle et évoquant ce nouveau quartier.

M. Callais, historien de Compiègne, membre de la société historique de Compiègne, qui m'a reçue et éclairée sur la société compiégnaise de la fin du 19^e siècle.

M Ducarme, photographe passionné de la ville de Compiègne, qui m'a notamment retrouvé une photo du pavillon Norvégien.

M Lecuru collectionneur de tout ce qui a trait à Compiègne, qui m'a montré des cartes postales sur le quartier ainsi que le tract de la vente du lotissement des avenues.

L'Association de défense de la rue de l'Aigle en les personnes de M. Sadoul, président, et de Mme Badguerahanian, secrétaire, qui m'ont donné le règlement du lotissement (l'acte du 2 décembre 1889) et qui m'ont donné des contacts parmi les propriétaires.

Mme Guessard et Mme Holzknicht travaillant aux *Archives municipales* que je remercie particulièrement pour leur aide lors de mes recherches.

Et en particulier les propriétaires qui m'ont permis de visiter leur maison et qui 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

Bibliothèque municipale

LOTTIN Alain, *Histoire de Compiègne*, Dunkerque, collection histoire des villes, édition des Beffrois, 1988, 330 p.

Picardie, guides bleus, France, hachette, juin 2003.

Bibliothèque des conservateurs du château de Compiègne.

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

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

Archives du SDAP

de SEZE Rémy, PATRY Jean Alain, *Ville de Compiègne, étude sur le patrimoine architectural dans le quartier des avenues*, septembre 1995.

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

Archives municipales

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*, 1^{er} février 1892.

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

Délibérations du conseil municipal, en particulier la délibération du 28 avril 1892

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

Rapport de la commission des travaux, septembre 1890.

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

Actes d'acquisition



Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

Acte de la vente par adjudication du 1^{er} rue de l'Aigle par M. et Mme Huchez le 1^{er} septembre 1959. Etude de M^e Jean Louf notaire à Verberie.

Acte d'acquisition du 20 rue de l'Aigle de M. et Mme Navarre à M. Demorlaine, 1967, devant M^e Chéreau.

Acte de division de la propriété du 13 rue de l'Aigle, 13 mai et 14 octobre 1961, M^e Mouret.

Acte de vente par la famille de l'Aigle à M. Boyenval et déclaration de command au profit de M. Petitjean, du 27 décembre 1901, M^e Flamant.

Autres

Pinçon Michel et Pinçon-Charlot Monique, *Grandes fortunes*, France, Petite bibliothèque Payot, février 1998, 400 p.

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

Statuts de l'association de défense du quartier de l'Aigle.

Nécrologie d'Henri Bernard, architecte en chef des monuments historiques.

Site Internet

Basilique Notre Dame d'Albert, Comité du tourisme de la Somme, http://www.somme-tourisme.com/fr/decouvrir/avisiter/edifices_religieux/basilique_notre-dame_albert.asp, 20 mars 2004.



Le quartier de l'Aigle, constitution et situation actuelle

Liste des Annexes

Annexe 1 : Publicité du Lotissement des avenues réalisé dans les années 1920

Annexe 2 : Extrait de l'acte du 2 décembre 1889

Annexe 3 : Plan du lotissement joint à l'acte du 2 décembre 1889

Annexe 4 : Photos du plan de 1897 et du plan non daté

Annexe 5 : Prix de vente des lots

Annexe 6 : Coupe d'un puisard

Annexe 7 : Dépenses annuelles d'entretien que nécessiterait la prise en possession des rues de l'Aigle et de Gramont, 27 janvier 1896

Annexe 8 : Etat des dépenses pour la mise en parfait état de viabilité des rues de l'Aigle et de Gramont, 21 février 1896

Annexe 9 : Les recensements de la population : 1896, 1901, 1906, 1911