

Les Cahiers de l'Oise

Huit pages pour une connaissance prospective des territoires

n°77 – mai 2007

Le lotissement

« le Lys »

Dans le cadre de l'étude sur les lotissements dans l'Oise, le Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Environnement de la DDE a choisi de compléter son étude générale par des zooms sur certains lotissements exemplaires ou spéciaux. C'est le cas de celui du domaine du Lys.

Le lotissement a été créé en 1925 dans une vaste partie forestière de l'ancien domaine du Duc d'Aumale. Situé principalement sur la commune de Lamorlaye, il mérite qu'on y apporte un intérêt particulier, tant par son importance, car il est composé à l'origine de plus de 1600 lots sur un espace de 700 hectares, que pour son concept d'origine. En effet il a été créé en guise de « Ville de Parcs – Ville d'Hiver – Ville de Sports ».

A seulement trente kilomètres de Paris, il prenait déjà en compte à l'époque de sa création des thèmes qui nous sont plus contemporains tels que l'environnement, l'accessibilité par les transports en commun, la sécurité, les loisirs ou un règlement de lotissement très précis...

Mais ce type de lotissement peut-il être considéré comme un modèle ? Quel recul et quelle analyse peut-on en avoir aujourd'hui ?

L'élaboration jadis d'immenses espaces résidentiels tel que le domaine du « Lys-Chantilly » annonçait-elle l'essor actuel dans le monde de grands complexes résidentiels gardés et sécurisés.



En 1925 : un nouveau concept..

Des origines singulières

L'origine du premier lotissement de l'Oise est pour le moins atypique. Après avoir appartenu au Duc d'Aumale puis à Monsieur de Rothschild le « Domaine du Lys », appelé « forêt du Lys » à l'époque, a été revendu à Monsieur Cerf, puis la société de Lys-Chantilly dont M. Manin était le principal actionnaire. C'est en 1925 que fut approuvé le projet de lotissement sur cet espace du « domaine du Lys » par arrêté préfectoral . Ce document était assorti d'ailleurs de deux réserves particulières : l'une interdisant la division ultérieure des lots, l'autre concernant l'application « expresse » du cahier des charges notamment par le maintien de l'aspect d'un domaine ayant un caractère de ville de parcs et de forêt.

Le terme de ville pour ce vaste domaine est caractéristique de son immensité et de son nombre de lots : 1605 lots sur plus de 700 hectares. Cela constituait d'ailleurs un argument de promotion concernant la vente des terrains au début du siècle dernier.

Une création de toutes pièces

Créer un lotissement aussi conséquent, surtout à cette époque, signifie construire un nouvel univers. Il est surprenant de voir à quel point les bâtisseurs d'un nouveau genre en 1925 avaient prévu dans le moindre détail ce que pourrait être la vie dans cette « petite ville » sortie de terre.

De par son aspect, ce sont des avenues rectilignes numérotées de manière anglo-saxonne, séparées par quelques giratoires. De très grandes parcelles de plus de 5000 m², permettent d'attirer une population aisée, désireuse de venir se reposer au sein d'un espace rappelant les concepts de parcs. Comme il est dit dans un document de promotion pour la vente de l'époque, ce sera une ville d'hiver avec un climat doux dû à la forêt de Chantilly, mais également un lieu où il fait bon faire du sport (un golf est créé quasiment en même temps que la construction du lotissement).

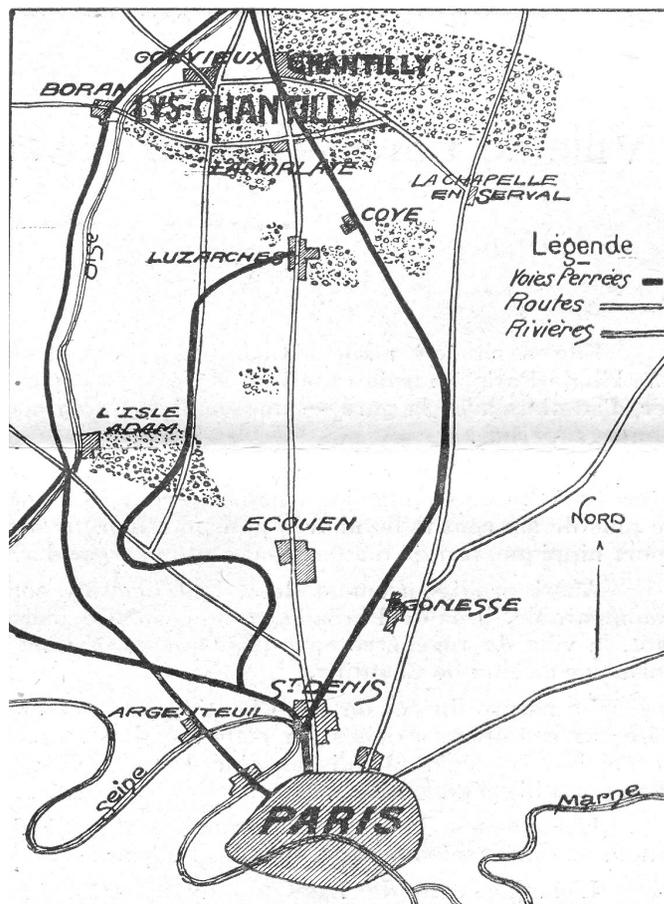
Une vision contemporaine

La volonté à cette époque d'attirer à Chantilly une population parisienne serait qualifiée aujourd'hui comme une tendance vers la métropolisation. Ainsi on remarque l'excellente accessibilité du Domaine du Lys par les transports en commun, ce qui représentait déjà un élément fort lors de la conception du domaine du Lys car c'est un atout de taille pour une clientèle parisienne potentielle. Ce sont principalement les gares de Chantilly ou

Boran qui sont toutes proches.

Mais l'attrait aussi d'un environnement de qualité est mis en avant, ainsi qu'une bon placement financier. En effet, à l'origine les prix de terrains se veulent cinq fois moins élevés qu'ailleurs.

Pour atteindre ces objectifs, il était nécessaire de contrôler au maximum le cahier des charges et le règlement du lotissement dès la conception du lotissement. C'est pourquoi ces deux documents sont très détaillés.



Situation du « Lys » sur un document promotionnel

Ce lotissement hors du commun est situé à proximité de l'immense forêt de Chantilly, plus proche et plus grand espace forestier au nord de Paris. Ce choix d'implantation ne sera pas dévalué au fil des années, la forêt de Chantilly et ses environs étant de plus en plus prisés par la clientèle parisienne et isarienne.



Quelle évolution aujourd'hui ?

Le cahier des charges et le règlement originels de ce lotissement sont très détaillés et ils révèlent l'esprit dans lequel a été construit ce lotissement : respecter par la réglementation la conservation d'habitations de standing au cœur de la forêt. Pour exemple l'article 23 du cahier des charges astreint le propriétaire à conserver et entretenir la forêt sur son propre terrain et l'article 22 interdit les murs et murets. Mais aussi l'article 22 et 23 du règlement imposant à chaque propriétaire de délimiter précisément suivant la grandeur de leur parcelle une zone de parc et une zone forestière. Et même de procéder au renouvellement des essences disparaissant par vieillissement.

De ce fait, et afin de faire respecter scrupuleusement ces articles l'association syndicale des propriétaires du Lys se réserve le droit sous certaines conditions, l'accès sur les propriétés (article 53 du cahier des charges).

Hier et aujourd'hui

Aujourd'hui, on peut considérer ce lotissement, bien sûr comme précurseur, mais peut-il servir pour autant de modèle ?

La conception de ce type de lotissement a placé au premier plan les questions de la qualité environnementale. Mais il était aussi nécessaire de disposer de toutes les facilités d'accès par la route et surtout par les transports en commun depuis la capitale. Ce concept conciliant le choix d'une

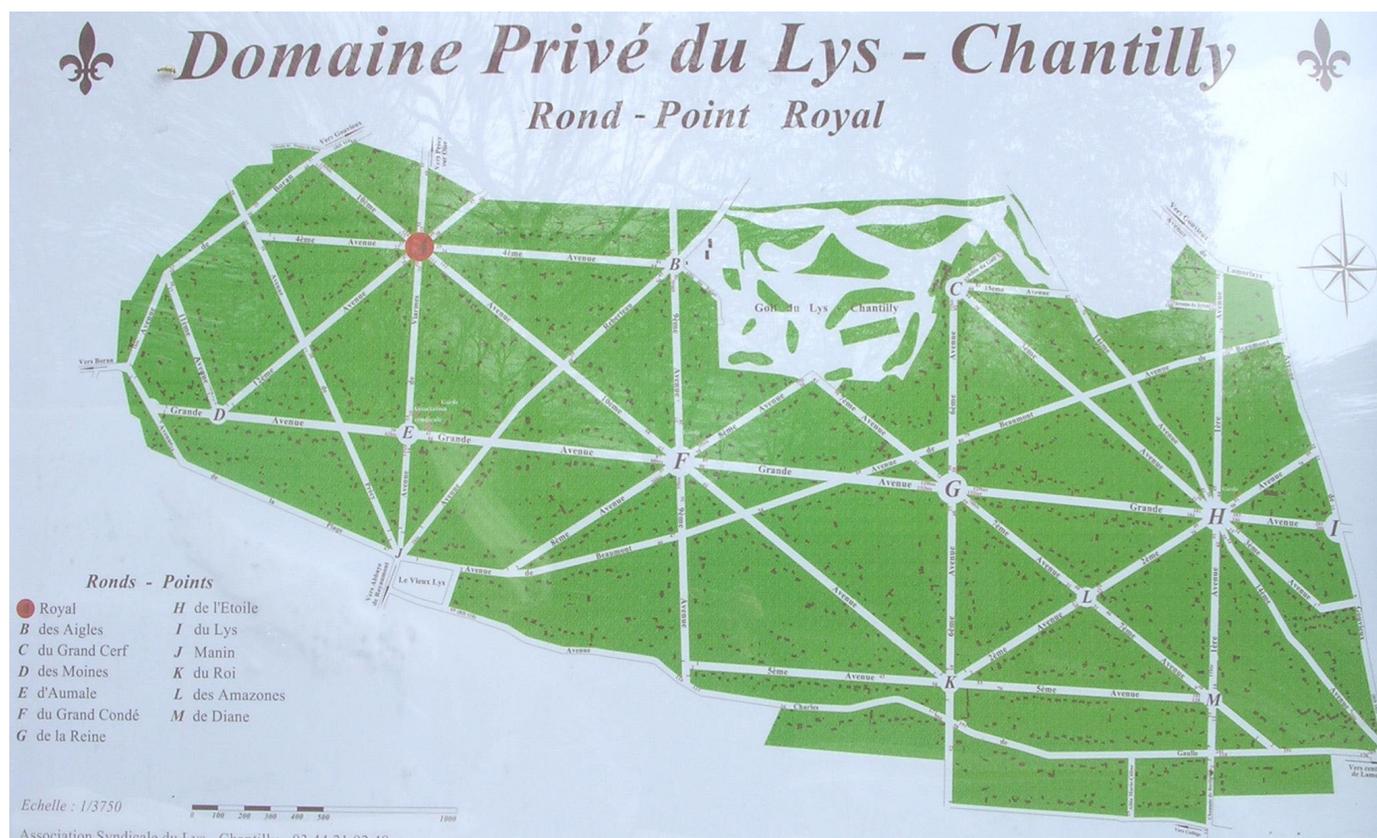
certaine qualité de vie était volontaire. Le Domaine du Lys devait être considéré comme « ville » tout en étant aussi « ville parc ». La construction d'un golf au sein du lotissement est révélateur de l'idée, il devait avoir un caractère résidentiel mais aussi forestier.

Le but premier de ce lotissement, même s'il est impressionnant par sa taille et son nombre de lots, n'était pas de répondre à un besoin en logements mais avant tout d'inventer un nouveau style de vie.

La configuration de l'espace bâti respecte la forêt grâce à la très grande superficie des parcelles. Les voies de circulation quadrillent bien le territoire, la présence de giratoires permet de transiter d'une avenue à l'autre. Les entrées de lotissement sont nombreuses. Cependant le caractère résidentiel très marqué de l'espace, n'encourage pas le transit et les échanges avec les communes avoisinantes.

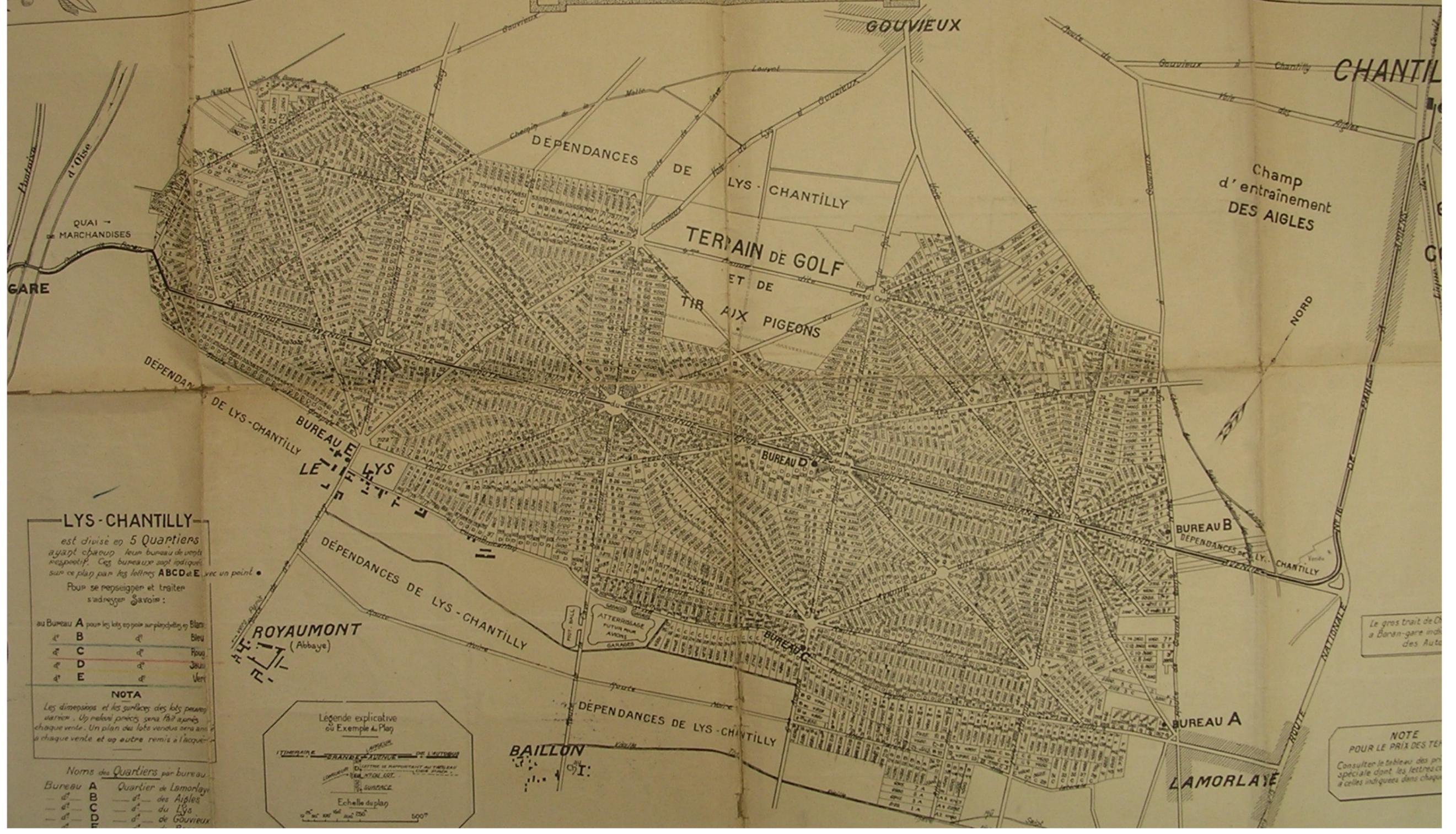
Il semble que ce type de concept de lieu de vie corresponde encore aujourd'hui à une typologie bien définie de résidents. **Néanmoins ce principe de lotir tend d'avantage vers la construction d'une ville que vers la création d'un lotissement tel qu'il est perçu aujourd'hui.**

L'intégration d'un lotissement actuellement se fait avant tout par la commune et doit répondre essentiellement à une demande de logement et de qualité de l'habitat.



LYS-CHANTILLY

GRANDE VILLE DE PARCS
VILLE D'HIVER



LYS-CHANTILLY
est divisé en 5 Quartiers
ayant chacun leur bureau de vote
respectif. Ces bureaux sont indiqués
sur ce plan par les lettres **A B C D E** avec un point •
Pour se renseigner et traiter
s'adresser à :

au Bureau A pour les lots en noir sur planches en Blanc
au Bureau B pour les lots en bleu
au Bureau C pour les lots en rouge
au Bureau D pour les lots en vert
au Bureau E pour les lots en noir

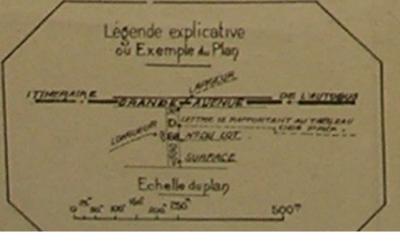
•	B	•	Bleu
•	C	•	Rouge
•	D	•	Vert
•	E	•	Noir

NOTA

Les dimensions et les surfaces des lots peuvent
varier. Un relevé précis sera fait avant
chaque vente. Un plan des lots vendus sera remis
à chaque vente et un autre remis à l'acqué-

Noms des Quartiers par bureau

Bureau A	Quartier de Lamorlaye
Bureau B	Quartier des Aigles
Bureau C	Quartier du Lys
Bureau D	Quartier de Gouvieux
Bureau E	Quartier de Royaumont



Le gros trait de Ch
à Baran-gare indi
des Auto

NOTE
POUR LE PRIX DES TER
Consultez le tableau des pri
spéciale dont les lettres c
à celles indiquées dans chaq

Un immense espace aménagé...

■ Le plan du lotissement du Lys-Chantilly est déjà de par sa grandeur hors du commun. Mais le nombre impressionnant de lots renforce l'idée d'un aménagement d'une petite ville plus qu'un lotissement. Bien qu'il soit situé au coeur de la forêt la situation même de ce nouvel espace construit est facilement accessible depuis plusieurs villes, (Boran, Gouvieux, Lamorlaye et bien sûr Chantilly). Il est également remarquable d'observer une trame viaire rectiligne permettant d'optimiser et de rationaliser l'espace et de ce fait conserver l'espace forestier. Le lotissement peut être qualifié de quasi cité-jardin. De plus, de nombreux giratoires facilitent la circulation au sein de toute la zone bâtie, ils favorisent aussi l'accès à toutes les parcelles pour les habitants. Les entrées-sorties du lotissement sont multiples et s'apparentent à des entrées de ville. Deux d'entre elles mènent respectivement vers les gares de Boran et de Chantilly.



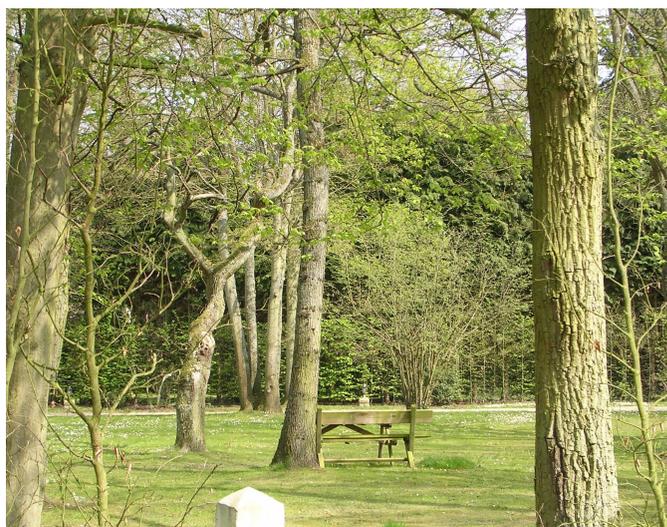
■ Le caractère forestier du domaine est fortement marqué par le côté boisé des parcelles et l'aménagement des avenues également toujours arborées .



■ L'aspect résidentiel du lotissement est accentué par la volonté de conserver une image de « parc ».

Il est résidentiel par le style de vie que les habitants veulent adopter. Ils désirent se retirer dans un endroit calme et sans nuisances.

Par ailleurs on entend par zone de « parcs » les clairières d'une propriété réservées à l'habitation et à l'aménagement de jardins d'agrément, les pelouses, massifs et ornements. Ainsi, selon la superficie des terrains, une partie sera entretenue en « forêt » et l'autre en « parcs ».



■ On perçoit la volonté d'un aménagement global au coeur de la forêt, tourné vers le ressourcement à la campagne, tout en insistant sur la commodité des lieux, et l'accès aux loisirs d'élite comme le golf l'était il y a presque un siècle. C'était l'un des premiers objectifs de ce lotissement : cibler une clientèle bien déterminée prête à venir habiter en province pour une meilleure qualité de vie.



... qui n'est pas un ensemble de résidences sécurisées

En revanche, dans le monde, la conception d'un style de vie allié à un mode d'habitat a sans nul doute servi de référence à l'implantation dans le monde d'espaces résidentiels sécurisés. Ainsi en Amérique latine, ils font partie de la structure urbaine depuis les années 1980. Dans les grandes villes d'Afrique noires et d'Afrique du Sud, ils servent à loger et surtout sécuriser l'élite de la population. Mais c'est aux Etats-unis que la volonté de vivre dans un domaine réservé et sécurisé correspond le plus à un choix de vie, ce sont les « gated communities » ou communautés embarrillées : dans ce cas c'est avant tout un esprit de vie communautaire. Leur fonctionnement réclame une auto-administration ou bien encore une surveillance et une limitation des accès 24h/24. Ils sont assujettis à une notion obligatoire de copropriété, que ce soit par une société de propriétaires, une coopérative ou une société anonyme.

En France, une réglementation rigoureuse.

Car la notion de fermeture d'un espace privé dédié à l'habitation pourrait modifier de par sa forme les relations de l'organisation territoriale. En effet, l'échange politique entre le citoyen et la municipalité n'existerait plus. Celui-ci serait en partie fondée sur l'économie de marché, le propriétaire n'ayant plus qu'une seule relation qu'avec le complexe résidentiel. Comme le disait déjà en 1996, l'article du Monde diplomatique «Hautes murailles pour villes de riches », le fait de

sécuriser et limiter l'accès d'un domaine revient à la confiscation d'un bien public, surtout pour les habitants des quartiers voisins. De plus l'application d'un règlement intérieur très strict, voire draconien, la volonté de vivre dans un univers absolument clos sont forcément source de privation de liberté.

La volonté de recréer un monde à son image, un monde « plus parfait », est réelle dans ce modèle d'urbanisme. En effet, la population est en attente non seulement d'un espace sécurisé mais aussi avant tout de la volonté de vivre entre personnes de même catégories socio-professionnelles.

En France, il existe des environnements sécurisés, mais avec des règlements d'adhésion plus modérés, car il existe une législation publique plus rigoureuse qu'outre atlantique. Ce besoin de sécurité et cette diminution de l'espace public crée volontairement un espace enclavé et oblige les riverains à le contourner. C'est reprendre l'idée la formule de Christopher Alexander : « une ville n'est pas un arbre ». Dans un arbre, le chemin qui mène aux feuilles est unique. Concernant l'arborescence d'une ville et à fortiori d'un lotissement, les interconnexions entre les différentes rues, sont préférables. Les aménagement en « cul de sac » sont à proscrire.

Retenons surtout que le lotissement du Lys, certes gardienné, ne peut être qualifié de « gated communities » car tout à chacun peut circuler en son sein mais également, s'il le souhaite et en a les moyens, venir s'y installer.



Conclusion

Le lotissement du Lys est le plus ancien lotissement de l'Oise. Il est encore aujourd'hui considéré comme atypique car immense et situé dans un cadre de vie et paysager hors du commun. Il est aussi important de comprendre que toutes les propriétés de ce grand espace représentent en superficie et nombre d'habitants beaucoup plus que la plupart des petites communes dans l'Oise, ce qui signifie aussi une gestion de ce domaine particulière et différente.

Aujourd'hui, de nouvelles constructions apparaissent dans le domaine du Lys. Certaines laissent présager une tendance vers un style plus contemporain comme par exemple les maisons dites « d'architecte ». Il y a sans contexte une forte demande dans ce secteur, comme en témoigne d'ailleurs l'agence immobilière présente au sein même du domaine du Lys. Néanmoins la préservation de l'aspect forestier, qui est en fait l'élément fort de cet ancien lotissement, sera sans nul doute conservé et protégé.

Ce lotissement comporte de nombreux thèmes importants à prendre en compte aujourd'hui pour réussir un lotissement dans l'Oise. Ce sont entre

autres une analyse de la forme urbaine du lotissement, le type et la qualité du projet en terme architectural, les transports et déplacement, la sécurité routière, le stationnement, la sécurité des personnes mais aussi la gestion des risques, le respect de l'environnement et l'insertion paysagère.

A l'instar du domaine du Lys, chaque lotissement doit pour être intégré dans son environnement être en phase avec l'univers dans lequel il va être inséré. Ainsi, l'accueil d'une nouvelle population dans une commune mérite une réflexion préalable de la part de ses dirigeants. En effet il faut penser que la population va augmenter significativement souvent d'une manière très rapide. Cela signifie qu'il faut prévoir l'accueil social et scolaire en terme de qualité et quantité mais aussi peut être de nouveaux services ou facilités de transport et déplacements. De plus une nouvelle population dans une commune rurale est souvent en attente aujourd'hui dans l'Oise de services que l'on pourrait qualifier de plus urbain.



Bibliographie :

- Etudes foncières janvier-février 2003 n°101 « le modèle américain de l'urbanisme sécuritaire »
- Extrait du monde diplomatique de 1996 « hautes murailles pour villes de riches »
- La ville franchisée, formes et structures de la ville contemporaine – David Mangin
- Cahier des charges – Association syndicale du Lys Chantilly
- Règlement du lotissement - Association syndicale du Lys Chantilly
- 3 documents de promotion datant de la création du lotissement : « un gros événement à Chantilly » ; « Lys-Chantilly ville de parcs – ville d'hiver, ville de sports » ; « Création de Lys chantilly – ville de parcs – ville d'hiver – ville de sports ».

Directeur de la publication :
Alain DE MEYERE
Dépôt légal et ISSN en cours
Réalisation – impression :
DDE de l'Oise
Boulevard Amyot d'Inville
BP 317
60021 Beauvais cedex
ml : dde-oise @equipement.gouv.fr



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DE L'OISE



Direction
Départementale
de l'Équipement
de l'Oise

Réalisation et contact :

Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de
l'Environnement
France POULAIN

Cellule Connaissance des Territoires
Anne LANGUE
(03 44 06 50 81)
ml : anne.langue@equipement.gouv.fr