

Texte : Laurent Pinon

Les parcs habités, une démarche de projet à explorer

LES « PARCS HABITÉS » AFFIRMENT LE PAYSAGE QUI FONDE LE PROJET URBAIN. BIEN QUE DIFFÉRENTS, ILS PARTAGENT DES CARACTÉRISTIQUES COMMUNES. AINSI LA « CITÉ KALOUGUINE », RÉALISÉE À ANGERS (44) IL Y A PRÈS DE 50 ANS, RÉSONNE ÉTONNEMENT AVEC LE « PARC HABITÉ DES SÈCHERIES » DE BÈGLES (33).





Les « parcs habités » prennent des formes multiples, comme pour la friche GWL reconvertie en quartier sans voiture à Amsterdam (photo à gauche) ou dans le nouveau quartier de la Courrouze à Rennes (photo ci-contre).

Ces dernières années, en France, des projets urbains sont qualifiés par leurs auteurs de « parc habité ». Faut-il y voir un nouveau concept, à l'image de celui des *garden city* ou cités jardins, théorisé par Ebenezer Howard (1850-1928) en 1898, ou la base d'un nouveau label de type ÉcoQuartier ? Ni l'un ni l'autre, car les « parcs habités » identifiés restent encore le résultat d'une conception urbaine contextuelle. Mais certaines typologies émergent déjà.

Le paysage comme fondement du projet urbain

Ce phénomène tire peut-être partie du succès des réalisations désormais connues de « bois habité », comme celle réalisée à Euralille (59) et pensée dès 2001 (lire notre dossier *Ville-jardin, Ecologik 58*) ; et celle de La Courrouze, à Rennes (35), encore en chantier. Ces deux réalisations accordent une large place à des espaces boisés entre les îlots bâtis et fondent leur attractivité résidentielle sur la qualité des espaces publics où la place des voitures est minimisée. Dans l'écocité Euroméditerranéenne,

à Marseille (13), les ateliers Lion ont conçu le « parc habité » d'Arrenc. Ils expliquent que « cette notion résume l'image souhaitée en proposant une forme aérée et abondamment plantée qui bénéficie aux quartiers des faubourgs limitrophes ». Ce vaste projet renouvelle un tissu urbain en végétalisant fortement les rues et les cœurs d'îlots avec des jardins privés ouverts et visibles depuis l'espace public pour modifier l'aspect minéral. Ces principes pourraient aussi s'appliquer au « parc habité » de Mérignac Soleil, un projet de mutation urbaine d'une zone commerciale, développé actuellement par l'agence OMA pour la Fabrique de Bordeaux Métropole (33). À Angers (49), le « parc habité » de la caserne Desjardins, livré il y a une dizaine d'années par les agences Enet-Dolowy et Phytolab, est fondé sur la création d'un parc de 1,6 ha au cœur du site. Bordé de logements collectifs, il est relié à un réseau de venelles et d'esplanades piétonnes. Ce type de configuration où un parc public est créé pour apporter une valeur résidentielle à des fronts de constructions se

retrouve d'ailleurs dans beaucoup d'autres projets urbains. En écho à cette typologie et toujours à Angers, la réalisation innovante en 1972 de Vladimir Kalouguine, lauréat du premier Programme d'Architecture Nouvelle (PAN), est présentée dans cet article. Enfin, dans d'autres cas, le « parc » caractérise l'ensemble du projet. Ainsi, le « parc habité » de Massy-Vilgenis (91) est fondé sur l'ancien campus d'Air France. Ces 17 ha déjà arborés, à proximité d'un grand parc paysager classé de 30 ha, servent de cadre au développement résidentiel. À Bègles (33), le « parc habité » des Sècheries met en évidence un paysage qui est, à l'inverse, créé ex-nihilo. Ainsi, au-delà d'un seul effet marketing, s'esquisse peut-être déjà un nouveau modèle urbain.

À Angers, la "Cité Kalouguine" marque depuis 40 ans le paysage urbain. Son architecture organique a été réhabilitée en 2012 en respectant les principes d'origine (photo ci-contre) et le parc paysager a conservé son caractère ouvert aux habitants du quartier (photo à droite).



La « Cité Kalouguine », à Angers

Au nord d'Angers (44), dans le prolongement du parc Hébert de la Rousselière, une architecture organique se déploie autour d'un espace paysager.

Les « Kalouguine », du nom de son auteur, Vladimir Kalouguine, sont aujourd'hui qualifiées de « parc habité » dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du quartier Montplaisir. Un principe d'organisation architecturale qui continue d'inspirer.

À l'origine, une alternative architecturale novatrice

Cette opération de 22 logements sociaux est conçue en 1972 en réponse au premier concours du PAN, créé par le ministère de l'Équipement et plus connu aujourd'hui sous

le nom European auquel il s'est substitué dans les années 1980. L'objectif de l'État est alors de favoriser l'émergence d'alternatives architecturales novatrices à celle des « barres » et des « tours ». Preuve de son intérêt, l'ensemble des « Kalouguine » est classé depuis 2012 « Labels XX », c'est-à-dire inscrit au Patrimoine de l'Architecture du XX^e siècle. L'ouvrage *Rendre possible, du Plan construction au Puca, 40 ans de réalisations expérimentales*, publié la même année par le Plan Urbanisme Construction Architecture (Puca), décrit un « remarquable ensemble de neuf immeubles locatifs aux formes biomorphiques très sculpturales sur un terrain traité comme un parc. [...] Ils constituent de toute évidence un repère urbain dans ce quartier sans caractère particulier au point de déterminer en eux-mêmes un monument ».

Une conception expérimentale

Vladimir Kalouguine témoigne avoir « choisi d'organiser la densité de 5 logements/ha demandés près des routes avec des bâtiments d'une hauteur variant de cinq à neuf niveaux. Cela a naturellement dégagé un espace libre

de plus de 2,5 ha préservé de toute circulation automobile car le stationnement est souterrain. Les déblais ont d'ailleurs servi à former les buttes du parc totalement ouvert sur l'extérieur, sans clôture. J'ai conservé les arbres existants et décidé que les habitants tracerait eux-mêmes les cheminements par leurs usages ». Il incitera à la rencontre entre habitants en créant des programmes particuliers, une salle de réunion située au-dernier étage du bâtiment le plus haut et au rez-de-chaussée, une sorte de buanderie collective séparée par une vitre d'une salle ouverte aux enfants. Mais ces espaces seront progressivement transformés en logements ou fermés. La tentative de jardin collectif ne perdurera pas non plus. Un étang devait aussi servir à récupérer les eaux de pluies. Pompées jusqu'aux toitures, elles servaient à l'arrosage des plantes grimpantes. Mais il sera comblé pour des raisons de sécurité. Vladimir Kalouguine rappelle que trois typologies d'espaces structurent le projet : collectif/extérieur, intérieur et surtout intermédiaire car chaque logement dispose d'un balcon, d'une terrasse ou d'une loggia.



Le lien avec la nature allait jusqu'à considérer que « la végétation grimpant sur le béton projeté des façades serait comme une peinture qui changerait au fil des saisons », précise l'architecte.

Quarante ans après, un patrimoine toujours en projet

Un programme de réhabilitation des bâtiments est engagé en 2012 par le bailleur Immobilière 3F. Jean-Paul Scalabre, architecte, explique « avoir proposé de poursuivre le projet initial qui imaginait une architecture accueillante aux plantes ». Si les travaux, livrés en 2015, portaient sur des aspects techniques, l'action la plus symbolique reste la rénovation de l'étanchéité des toitures, dont certaines inaccessibles seront plantées, et surtout la mise en place d'un réseau extérieur de descente des eaux de pluie conçu pour servir de support à des plantes grimpantes disposées en rez-de-jardin, et enfin la végétalisation des façades. L'opération est aujourd'hui concernée par un NPNRU dont la conception est confiée à l'Atelier Ruelle et le pilotage à Alter Public. Une

réunion publique menée en 2018 explique que pour les « Kalouguine », « les cheminements et espaces verts redessineront ce site remarquable en véritable parc habité, en continuité du parc Hébert de la Rousselière tout proche. En bordure du parc, trois constructions verront le jour (70 logements), en accession à la propriété ». Victor Bonneau, responsable d'opérations chez Alter Public, précise malgré tout que « les constructions envisagées restent une proposition soumise à la concertation. L'intention première est de mettre en valeur le parc par des constructions, en reproduisant le principe des "Kalouguine". » Le bailleur actuel, l'immobilière Podeliha, travaille à un projet de résidentialisation, mais tout risque de fermeture de l'espace vert est écarté, car c'est l'une des grandes qualités reconnues et respectées du site. Avant-gardiste par sa sensibilité écologique et son attention aux usages, la réalisation de Vladimir Kalouguine émerveille et représente, avec un peu de nostalgie, cette époque du logement social où, grâce au PAN, des architectes pouvaient innover et construire immédiatement ce qu'ils inventaient.

FICHE TECHNIQUE

Lieu : Angers (44).

Maîtrise d'ouvrage : Office municipal HLM d'Angers devenu Angers Habitat, Immobilière 3F (2010), Podeliha (2015).

Maîtrise d'œuvre : Vladimir Kalouguine (architecte lauréat du concours et des immeubles D et E), Jack Vanarsky et Cristina Martinez (architectes des immeubles A, B et C), Marie-Hélène Gompel (architecte des immeubles F et G), Claire Doré & Jean-Paul Scalabre (architectes réhabilitation), Goa (architecte résidentialisation).

Surface : 19 500 m² bâti, parcelle de 5 ha dont 2,3 ha de pelouse et 0,37 ha de massifs boisés.

Programme : 220 logements, 9 bâtiments en R+7, maximum 36 deux-pièces, 78 trois-pièces, 92 quatre-pièces et 14 cinq-pièces, 167 places de parking souterrain.

Dates : concours PAN, 1972 ; livraison, 1976 ; réhabilitation, 2012-2015 ; résidentialisation, 2019. NPNRU du Quartier Monplaisir

Maîtrise d'ouvrage : Angers Loire Métropole, Alter Public (déléguée).

Maîtrise d'œuvre urbaine : Atelier Ruelle (urbaniste).



Les Sècheries, à Bègles

Projet urbain singulier et innovant, Les Sècheries, à Bègles (33), proposent un « parc habité » de 9 ha, où architecture et nature s'imbriquent dans un large espace paysager.

Rien ne prédestinait ce site occupé par d'anciennes sècheries à morue à devenir un « parc habité ». Les parcelles étaient faiblement boisées et le sol, gorgé de sel par l'activité, était considéré comme légèrement pollué. Avec la Victoire d'Or du Paysage reçue en 2016, l'écoquartier des Sècheries démontre qu'il devient aujourd'hui réalité.

De la cité-jardin au « parc habité »

L'histoire aurait pu être différente. Dès 2003, La Ville de Bègles et la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) créent une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et en

confient la concession à Aquitanis. Le projet urbain était pensé comme une cité-jardin de 150 logements individuels. Mais comme le rappelle Adrien Gros, directeur de l'Aménagement chez Aquitanis, « l'acquisition du foncier a été plus longue que prévue et entre-temps, la CUB, devenue Bordeaux Métropole, lance en 2010 le programme des 50 000 logements visant à produire des logements plus grands et moins chers autour des axes de transports collectifs ». La maîtrise d'ouvrage décide donc de repenser le projet initial à l'aune de ces nouveaux objectifs, avec une plus grande densité. Le centre d'architecture bordelais, Arc en Rêve, accompagne la réflexion prospective à travers des ateliers thématiques, avec la rédaction d'un *Cahier fondateur du projet*. La nouvelle étude environnementale impose la prise en compte des corridors écologiques. Les maîtres d'œuvres urbains en feront le point de départ de la nouvelle conception. Le site se trouve en effet entre le parc de la Mairie, l'Espace Boisé Classé (EBC) du château de Francs et l'espace vert de la Gravière

où se trouve la plage de Bègles. Alain Charrier, architecte-urbaniste du projet, rappelle comment le concept de « parc habité » est apparu : « Nous souhaitons faire comme si le parc de la Mairie se poursuivait sur Les Sècheries, avec des venelles pensées comme des allées, et à l'intérieur duquel 11 clairières accueilleraient les programmes résidentiels ». À la question de savoir comment circuler dans ce « parc habité », une réponse s'est imposée, dans la lignée de celle déjà apportée par la Ville dans l'écoquartier Terres Sud. « Les élus ont adhéré à l'idée que ce soit un parc avant d'être un quartier », précise le paysagiste Paul Trouillot, « donc tout l'espace devait être dédié au paysage et il ne devait pas y avoir de stationnement ». Un parking silo résidentiel de 480 places, géré comme un parking public, mutualise donc le stationnement privatif à moins de 150 mètres des logements. En libérant l'implantation des bâtiments de la contrainte d'un stationnement souterrain, chaque groupement d'architecte-promoteur peut ainsi « inventer sa propre histoire dans la clairière »,



Le quartier des Sècheries à Bègles est fondé sur trois thèmes : un parc habité, des "immeubles de maisons", des îlots ouverts et sans voiture. C'est un projet de paysage marqué par des venelles piétonnes (photo ci-contre), trois "stations vertes" qui intègrent des équipements et services, et onze clairières habitées.

souligne Alain Charrier. C'est aussi plus économique et cela favorise des logements plus grands, moins chers, avec des prestations plus généreuses, faisant ainsi évoluer les standards. Comme l'explique Paul Trouillot, « les arbres existants ont été conservés et les terres excavées maintenues sur site, proposant en lieu et place des clôtures un paysage original de talus et de noues qui délimitent les espaces publics et privés, communs ou individuels. Il s'agissait malgré tout de garantir l'intimité des rez-de-jardin car les îlots sont traversés ». Le projet s'appuie sur la trame paysagère et sur un vocabulaire unique de matériaux et de mobiliers dans les espaces publics et privatifs.

Pour une appropriation habitante

De la souplesse est laissée pour l'appropriation de certains espaces publics par les habitants. Un budget est même dédié à cette maîtrise d'usage, une autre particularité des Sècheries. L'agence Deux Degrés assure aujourd'hui la médiation entre toutes les parties prenantes du projet autour des

usages souhaités. Les programmes immobiliers complètent le dispositif, car les promoteurs devaient apporter un plus pour améliorer le vivre ensemble, comme une salle d'activités, un atelier ou une buanderie. Adrien Gros insiste : « un "parc habité" n'est pas seulement un jardin privatif, c'est un jardin commun. Le travail de pédagogie en amont est donc important. Les habitants savent pourquoi ils viennent vivre ici. Cette démarche a réinterrogé notre pratique d'aménageur et demande de l'humilité et de l'agilité ». À Bordeaux, estime Alain Charrier, « il y a le souhait de faire revenir les gens habiter en ville. Nous devons donc y démontrer que vivre dans un logement collectif est confortable et représente une alternative crédible à la maison individuelle ». En acceptant de réinterroger en profondeur le projet d'aménagement initial pour qu'il réponde à de nouvelles ambitions, et en se donnant les moyens de son appropriation par les habitants, l'ensemble des acteurs impliqués dans l'écoquartier des Sècheries a œuvré à un projet inspirant et exemplaire.

FICHE TECHNIQUE

Lieu : Bègles (33).

Concédant : Bordeaux Métropole.

Pilote politique : Ville de Bègles.

Concessionnaire-aménageur : Aquitanis.

Maîtrise d'œuvre urbaine : Alain Charrier (architecte-urbaniste), Trouillot & Hermel (paysagistes), Ingérop (BET VRD).

Animateur de la refonte du projet urbain : Arc en Rêve – centre d'architecture.

Médiateur et animateur du projet urbain pour ses habitants : Deux Degrés.

Programme : 9 ha de parc, 350 logements développés par 6 opérateurs immobiliers, 8 architectes et 5 paysagistes, dont 34 logements locatifs sociaux, 46 en accession sociale et 270 en accession libre, parking silo public de 415 places de stationnement.

Surface : 9 ha.

Dates : concession de la ZAC, 2003 ; refonte du projet urbain, 2011 ; approbation du dossier modificatif de ZAC, 2013 ; lancement des travaux, 2014 ; livraison des programmes de logements, 2016-2017 ; Victoire d'Or Aménagement de Quartier aux Victoires du Paysages, 2016.