

Apparu à la fin du XIX^e siècle comme alternative à la ville industrielle et à ses dérives, le concept de cités-jardins a fait ses preuves et revient aujourd'hui comme un élément de référence dans la construction de la ville du III^e millénaire. **À quelles attentes des habitants d'aujourd'hui répond-il ?**

PAR MARIE FRANÇOISE LABORDE ET HÉLÈNE DE GASSART

DES CITÉS-JARDINS AUX ÉCO-QUARTIERS

UNE UTOPIE TOUJOURS EN ŒUVRE

Né en Angleterre, le concept de cité-jardin, développé par Ebenezer Howard*, était basé sur l'union harmonieuse de la ville et de la campagne. Suffisamment étayé et cohérent, il a connu un rapide succès international.

Le nom de cité-jardin est évocateur mais riche d'interprétations. Car si le concept obéit à quelques constantes – un habitat dans un cadre verdoyant dans une composition globale et cohérente –, il dépasse celui du lotissement, quelles que soient ses qualités urbaines et paysagères. Dans la cité-jardin, la pluralité des logements favorise la mixité sociale et la diversité architecturale, les équipements encouragent la sociabilité et l'organisation très fine des espaces, du collectif au privé, permet l'appropriation des lieux par les habitants.

LES DÉBUTS DES CITÉS-JARDINS EN FRANCE

La première application, à Letchworth en 1904, était celle d'une ville autonome ; mais en France, le projet intéresse les acteurs du logement social et de l'aménagement de la banlieue. De fait, la cité-jardin française est surtout sociale et s'inscrit dans l'extension

planifiée des villes. Elle s'inspire davantage de Hampstead Garden Suburb qui, dès 1905, infléchit le projet d'Howard vers la banlieue jardin.

La plupart des cités-jardins sont construites dans l'entre-deux-guerres et notamment en Île-de-France. L'Office public des Habitations à Bon Marché de la Seine, sous l'impulsion d'Henri Sellier, met en œuvre 17 chantiers. Antidote au développement anarchique de la banlieue, leur implantation se répartit équitablement autour de Paris et la plupart sont



© Marie-Françoise Laborde



© DR



© Marie-Françoise Laborde



© Marie-Françoise Laborde

1. Petit Bétheny à Reims
2. Le Pré-Saint-Gervais
3. Le quartier du Coteau à Vitry-sur-Seine
4. Cités-Jardins de Stains

reliées au réseau de transports en commun et à proximité de bassins d'emploi. Précurseur, le logo de l'Office annonce, dès les années 20, « les cités-jardins du Grand Paris ». Le réseau est complété par une dizaine d'opérations privées ainsi que par huit, plus modestes, bâties par l'OPHBM de la Seine-et-Oise.

UN MODÈLE ÉVOLUTIF TOUJOURS NOVATEUR

Quelle que soit la taille des cités-jardins, 2 500 logements à Suresnes, 62 à Trappes, l'évolution ira dans le sens de la densification et de la rationalisation. Les premières suivent le modèle anglais, des maisons individuelles dans un paysage pittoresque. Très vite, l'augmentation du coût du terrain et de la construction, l'influence du mouvement fonctionnaliste et la demande croissante de logements font évoluer la conception en faveur du collectif et d'une organisation de plus en plus rationnelle du plan qui aboutira au proto grand ensemble (La Muette à Drancy). L'après-guerre sera le temps de l'oubli voire du mépris. Les cités-jardins sont détruites ou mal entretenues mais elles restent plébiscitées par les habitants qui, appréciant un cadre de vie exceptionnel, s'accrochent à des niveaux de confort obsolètes. Dès les années 70, enquêtes sociologiques et études

LE PETIT BÉTHENY REIMS - 2000-2007

La SA HLM Le Foyer Rémois a remis en œuvre le concept d'Howard en l'adaptant aux modes de vie contemporains et à ses nouvelles exigences. La dernière-née de ses 9 cités-jardins comporte 111 maisons individuelles et 133 logements collectifs répartis dans 6 îlots au traitement végétal spécifique, entretenus par les habitants. Axé sur une charte HQE, cette cité-jardin privilégie les matériaux renouvelables comme le bois et les énergies douces. Les maisons, regroupées par quatre ou en bandes, s'articulent autour d'espaces collectifs de convivialité. Aussi visitée que Letchworth en son temps, le Petit Bétheny témoigne de la vitalité des cités-jardins et de leur souplesse d'adaptation aux enjeux actuels.

urbaines font émerger les mérites des cités-jardins : qualité de l'architecture, nature, convivialité. Mais une approche plus fine sur la densité, la cohabitation sociale, la mixité fonctionnelle, l'intégration à la ville étaye des réponses aux nouveaux enjeux urbains qui s'appuient sur une expérience réussie. Ainsi, la cité-jardin du XXI^e siècle se renouvelle et se donne de nouveaux objectifs en particulier environnementaux comme au Petit Bétheny à Reims. Plus que centenaire, le projet d'Howard reste source d'inspiration, notamment pour la conception des éco-quartiers.

AUJOURD'HUI, LES ÉCO-QUARTIERS

Les entretiens de Grenelle ont défini le concept d'éco-quartier ou quartier durable comme « tout projet d'urbanisation nouvelle » intégrant une démarche environnementale. En ce sens, il s'inscrit dans la filiation de la cité-jardin comme une réponse à la croissance urbaine dans l'adaptation et l'interprétation des grands principes d'origine qui se retrouvent dans quelques exemples d'opérations récentes de la région parisienne.

UNE GOUVERNANCE EXERCÉE

Le quartier du Coteau à Vitry-sur-Seine (94) s'inscrit dans la densité moyenne des cités- >>>



© Hélène de Cassant

LA ZAC CLAUDE BERNARD

Sur 200 ha, son programme comprend 320 logements (dont 50 % social et le reste réparti entre loyer maîtrisé et accession), un EHPAD de 104 chambres, 4 000 m² d'activités en pied d'immeubles et 41 000 m² de bureaux. L'aménagement a été confié à la SEMAVIP, la coordination architecturale et urbaine à l'agence Dusapin-Leclerc et l'étude paysagère à l'agence Ter. Logements BBC (bâtiments basse consommation), bureaux certifiés HQE (haute qualité environnementale) et THPE (très haute performance énergétique) et un recours aux énergies renouvelables (géothermie, solaire et photovoltaïque) en font un quartier très performant.



© Hélène de Cassart

Le quartier du Coteau à Vitry-sur-Seine (94).

“La réussite du quartier du Coteau est en grande partie liée à la gouvernance exercée sur les valeurs de solidarité des cités-jardins.”

>>> jardins avec 66 logements à l'hectare (80 à Suresnes, 58 à Stains). Il reste toutefois à dominante habitat là où les cités-jardins favorisaient la profusion d'équipements publics. L'objectif était d'apporter une nouvelle mixité sociale (138 logements sociaux et 80 en accession), tout en maîtrisant la densité et le respect des caractéristiques paysagères du site à flanc de coteau, dans une démarche participative des habitants. Les attentes de ces derniers ont porté sur la sauvegarde des sentes de l'ancien tissu maraîcher, des cheminements piétons et leur sécurisation, la limitation de la circulation automobile et la présence d'espaces de convivialité. La réussite du quartier du Coteau, programmée par l'agence Brès et Mariolle, est en grande partie liée à la gouvernance exercée sur les valeurs de solidarité des cités-jardins.

UNE VILLE-JARDIN

Le nouveau quartier nord-ouest de Limeil-Brevannes (94) se caractérise par sa forme urbaine organisée autour d'un grand jardin



© Hélène de Cassart

Le nouveau quartier nord-ouest de Limeil-Brevannes (94).

public central de 6 000 mètres carrés, aménagé en diverses séquences dédiées aux loisirs. Le jardin, traité en creux, joue aussi le rôle de bassin de rétention des eaux de pluie. Un réseau de mails de circulations douces en étoile s'ouvre sur le reste de la ville et dessert deux places où s'organise l'activité commerciale. Suspendus par un système d'ossatures extérieures en bois ou métal, des jardins-terrasses offrent une grande variété architecturale de balcons et loggias en façade permettant de singulariser chaque bâtiment. Une centrale de cogénération (bois, biomasse), installée en périphérie, alimente le quartier en chauffage et eau chaude sanitaire. Le parti de « ville-jardin », coordonné par l'atelier Castro, participe de l'objectif de réconciliation de la vie urbaine avec la nature des cités-jardins.

UNE MIXITÉ FONCTIONNELLE

La ZAC Claude Bernard dans le 19^e arrondissement de Paris, en bordure du périphérique, entre les portes de la Villette et de la Chapelle, est un des premiers éco-quartiers initié par la ville. Il présente toutes les caractéristiques d'un vrai quartier parisien avec, à terme, une bonne desserte en transports en commun, une mutualisation des stationnements et une qualité du cadre de vie intégrant circulations douces, espaces verts publics et cœurs d'îlots végétalisés. La conception de ce grand projet de renouvellement urbain met l'accent sur le désenclavement et la mixité fonctionnelle en intégrant un établissement pour personnes âgées (EHPAD) dans un bâtiment de logements et la création d'un grand linéaire commercial sur le boulevard Macdonald. Cette mixité fonctionnelle est l'un des principes fondamentaux des cités-jardins.

La différence ou l'articulation entre cité-jardin et éco-quartier est subtile. Que ce soit par la gouvernance, la mixité sociale et fonctionnelle, la forme urbaine et la dimension paysagère, ces quartiers s'inspirent de la cité-jardin tout en y intégrant de nouvelles exigences environnementales. ●

*Ebenezer Howard. Tomorrow - A peaceful path to real reform. 1898.