

## Tallinn s'ouvre sur la mer

### Description

La plupart des villes situées sur un littoral sont connues pour leur front de mer. Les symboles les plus attractifs et représentatifs de ces villes, la concentration de la vie urbaine et les raisons de leur prospérité peuvent souvent être observés sur cette étroite bande de terre. Ce n'est toutefois pas le cas à Tallinn, du fait de l'héritage supposé des usages exclusivement militaires et industriels du littoral à l'époque soviétique.

Le front de mer de Tallinn s'étend sur 46 km et le cœur de la ville se situe dans sa section centre-est. Les activités industrielles prédominent le long du centre, sur les territoires du port international de tourisme et roulier, qui constitue la principale infrastructure nécessaire aux activités économiques de la ville. Vers l'est ou vers l'ouest, on trouve quelques plages de sable caractérisées par des eaux très peu profondes (du fait du soulèvement isostatique continu). Mais les plus proches du centre souffrent encore d'une faible qualité environnementale, à l'exception de celle, célèbre, de Pirita (site olympique des Jeux de Moscou en 1980), située aux limites orientales du territoire administratif de la ville, ainsi que celle, plus à l'ouest, de Stroomi.



Durant l'occupation soviétique, la côte située à proximité du centre a été militarisée et utilisée pour développer une nouvelle industrie, des équipements militaires et des ports y ont été aménagés<sup>[1]</sup>. La ceinture de chemin de fer, détruite pendant la Seconde Guerre mondiale et remplacée par une ligne à cartement allemand durant l'occupation nazie, a été parachevée pour réserver un corridor de circulation aux activités industrielles. D'ailleurs présente sur les cartes des années 1950, cette voie ferrée est encore en place aujourd'hui, si ce n'est sous la forme d'une structure d'acier, du moins comme chemin en friche, perçant physiquement une barrière entre la ville et le littoral.



Accessibilité du littoral au centre de Tallinn en 1990 (© Damiano Cerrone, 2010 / Sources : différentes cartes historiques)

## Planification urbaine Ã l'Ã©poque post-soviÃ©tique

Avec la dissolution de l'Union soviÃ©tique en 1991, un nouveau systÃ©me de planification urbaine a Ã©mergÃ©. Avec le processus d'indÃ©pendance a Ã©tÃ© entreprise une transformation du systÃ©me de planification centralisÃ©e Ã l'Ã©chelle de l'Union comme de la RÃ©publique en mÃ©canismes davantage basÃ©s sur le marchÃ©. *«Ã Cependant, la rÃ©forme de la planification urbaine a Ã©tÃ© une tÃ¢che difficile et controversÃ©e. L'euphorie du marchÃ© et le soutien consÃ©quent Ã une rÃ©duction brutale de l'administration publique[Ã©] ont Ã©chouÃ©, portant atteinte Ã la lÃ©gitimitÃ© de la planification.Ã»*<sup>[2]</sup> L'occasion pour les promoteurs privÃ©s d'orienter eux-mÃªmes le processus de planification urbaine.

Le premier schÃ©ma directeur ou master-plan de Tallinn, *«Ã IdplaneeringÃ»* (constituÃ© de plans Ã l'Ã©chelle 1/45000<sup>e</sup>), a Ã©tÃ© approuvÃ© seulement en 2001. Celui-ci ne donne que de grandes lignes d'amÃ©nagement pour chaque quartier, tandis que le bureau municipal de planification a commencÃ© Ã Ã©laborer les plans de quartiers en 2011. Bien que le master-plan de 2001 et les plans de quartier soient supposÃ©s fournir un cadre aux projets urbains des promoteurs, leur rigiditÃ© est rudement mise Ã l'Ã©preuve par la facilitÃ© avec laquelle des modifications peuvent leur Ãªtre apportÃ©es par la proposition d'un plan d'Ã©taille. Un exemple important de cette politique de tolÃ©rance envers les projets urbains est le cas de l'Ã©le dite du Casino (renommÃ©e Ã©le de la Culture aprÃ©s abandon du projet d'y construire des casinos), prÃ©vue sur des hauts-fonds maritimes Ã Paljassaare, une presqu'Ã©le de 3 km de long au nord-ouest du centre de la ville. Cette Ã©le artificielle apparaissait d'Ã©jÃ en 2008 sur une esquisse publiÃ©e dans les mÃ©dias<sup>[3]</sup> mais n'a fait son apparition sur le premier plan municipal du quartier nord-ouest de Tallinn qu'au mois d'octobre 2010. Ceci pourrait confirmer le fait que la planification municipale est parallÃ©le Ã l'initiative privÃ©e ou bien lui succÃ©de. Vrai dire, les projets d'amÃ©nagement de l'espace public sont souvent externalisÃ©s par le bureau de planification de la ville de Tallinn, comme dans le cas de la promenade cÃ©tiÃ©re (*«Ã rannapromenaadÃ»*)<sup>[4]</sup> dont le projet d'amÃ©nagement a Ã©tÃ© confiÃ© Ã une agence privÃ©e d'architecture. Dans le contexte prÃ©cÃ©demment Ã©voquÃ©, ce phÃ©nomÃ©ne pose des questions sur la lÃ©gitimitÃ© du secteur privÃ© Ã Ãªtre la fois un promoteur privÃ© ou bien un urbaniste engagÃ© aux cÃ©tÃ©s de la municipalitÃ©, ainsi que sur le monopole de l'amÃ©nagement urbain.

Par consÃ©quent, durant ces dix derniÃ©res annÃ©es, les plans d'Ã©taille ont catalysÃ© le changement et il est important de les considÃ©rer comme un mÃ©canisme de dÃ©clenchement pour tous les projets urbains Ã venir. Leur processus de validation peut Ãªtre rÃ©sumÃ© ainsi : le promoteur manifeste son intention d'Ã©laborer un plan d'Ã©taille, la municipalitÃ© transmet des instructions gÃ©nÃ©rales pour ce plan d'Ã©taille et communique l'intention du promoteur aux habitants. Lorsque le plan est dessinÃ©, la municipalitÃ© l'analyse et le renvoie avec annotations et critiques de maniÃ©re Ã ce que le promoteur puisse fournir une seconde version, amendÃ©e, qui est cette fois-ci rendue publique. En l'absence d'objections majeures de la part de la population, le plan est entiÃ©rement approuvÃ©, Ã moins que le document soit renvoyÃ© une seconde fois pour corrections.

Des acteurs trÃ©s variÃ©s peuvent Ãªtre Ã l'origine des projets : on trouve par exemple un promoteur Ã©tranger qui a acquis un grand terrain pour des projets de logement, des compagnies industrielles rÃ©unissant leur domaines pour crÃ©er une nouvelle centralitÃ© urbaine (50 ha Ã Paljassaare), un promoteur organisant un concours pour l'amÃ©nagement d'un quartier

résidentiel de 6 000 habitants (Ecobay en 2008, sur la côte ouest de Paljassaare), ou bien encore un petit propriétaire désireux de construire un nouvel immeuble de logement ou de rénover un vieux. En outre, une observation précise des pratiques locales révèle que de nombreux « plans fantômes » peuvent également être dessinés, non pour être mis en œuvre, mais plutôt pour accroître la valeur des terrains.

Bien que les services des monuments historiques protègent quelques constructions en pierre calcaire réparties sur toute la côte, comme par exemple l'ancien dancing de la Marine, les coûts élevés de la rénovation ont justifié la démolition de bien d'autres constructions absentes des listes de protection. Parfois, ces sites sont simplement convertis en parking privés « temporaires » afin que les propriétaires puissent se construire un petit capital pour financer l'élaboration d'un plan d'attente. C'est ainsi qu'Europark détient, en juin 2011, plus de soixante emplacements dans la ville, soit environ 13 ha de sol urbain au total ; l'un des plus grands parcs de stationnement de ce type occupe une friche (en attente de réalisation d'un plan d'attente) située exactement entre le port et le quartier central des affaires.

### La situation actuelle sur la côte

Il n'est pas possible aujourd'hui de longer la côte à pied est en ouest. Autour du centre, on trouve un certain nombre de zones privatisées et fermées, un cordon étendu d'anciens bâtiments industriels, de docks, de plateformes en béton, de réservoirs de pétrole, de sites de stockage en plein air, d'entrepôts, en alternance avec de petites plages de sable, des friches et des terrains oubliés, privés ou appartenant à l'État. Cette situation est désignée à Tallinn comme un « héritage soviétique », quoiqu'elle résulte aujourd'hui à vrai dire d'une incapacité à imaginer le littoral autrement. Il n'est pas nécessaire de déplacer l'industrie juste pour le bénéfice de le faire; cependant, il existe bien une véritable demande d'étendre la ville vers la mer ainsi qu'un souhait des habitants de supprimer la dernière frontière existante pour avoir un accès facile à la côte et disposer des infrastructures minimales pour en profiter.

Un slogan « *Opening the city to the seaside* » a été lancé par la municipalité de Tallinn pour la première fois en 2007 en tant que concept de régénération de la zone côtière. Celui-ci est également souvent employé par les décideurs et les experts pour tenter de décrire le processus actuel de démantèlement de l'industrie et de développement de la ville vers les nouveaux espaces tiers libres. Plusieurs visions englobantes et idéales à l'échelle de la ville ont été élaborées mais la gestion néolibérale montre l'exemple du processus aux promoteurs en mettant en œuvre une planification d'attente parcelle par parcelle. Le gouvernement municipal peut proprement parler planifier mais possède seulement 16 % de son territoire administratif, et seulement 1-2 % des terrains à construire, principalement autour de Linnahall<sup>[5]</sup>.

Plusieurs groupes d'activistes influents sont également au bord de mer : une ONG comme Linnalabor (Laboratoire urbain) et une association d'habitants comme Telliskivi Selts<sup>[6]</sup> amènent progressivement la population à utiliser le bord de mer par différentes initiatives et ateliers. Ce sont également ces organisations qui font naître une opinion publique forte face à des plans d'attente discutables.

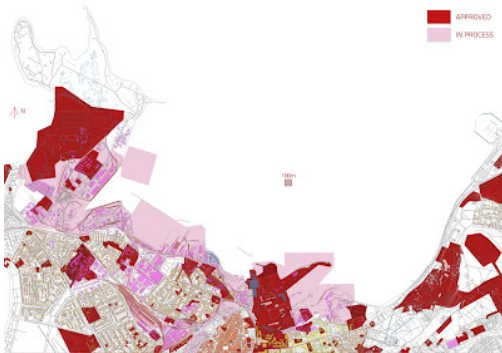
Quelque chose a commencé à changer avec la réalisation du « Kultuurikilomeeter » (dans le

cadre de Tallinn Capitale européenne de la Culture 2011), une promenade aménagée rapidement et grossièrement, parallèle à la côte vers l'ouest, depuis Linnahall jusqu'à la rue Tähtestuse située à proximité du port militaire. La promenade suit l'ancienne ceinture ferroviaire, c'est-à-dire que les habitants peuvent désormais, et pour la première fois, retrouver l'usage de la côte en la longeant à pied. Cette promenade sert principalement au jogging, au vélo et aux promenades dominicales et constitue un raccourci piéton utile. D'après le master-plan de la ville en vigueur, une nouvelle route devrait être aménagée parallèlement à cette promenade pour relier entre eux les futurs nouveaux quartiers. Cependant, celle-ci pourrait établir «l'ancienne frontière» entre la ville et le littoral.

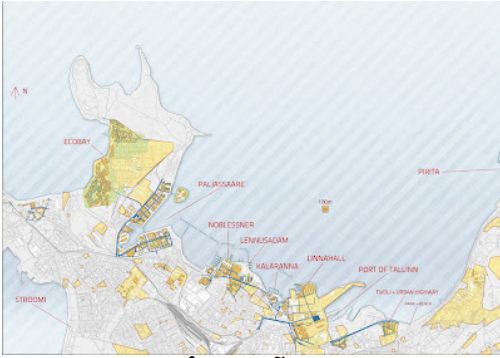
## Tallinn 2025

Voilà un master-plan de la ville qui n'est pas si strict, à très petite échelle, tandis que les plans d'aménagement des quartiers sont en cours de réalisation et que les promoteurs peuvent négocier et imposer des variantes sur leur terrain. À quoi ressemblera donc la ville dans environ quinze ans ?

Mon idée consiste à recueillir les principaux plans détaillés déjà approuvés ou en cours d'approbation (au mois de novembre 2010) et de les représenter, ensemble, sur un même document, comme s'ils étaient réalisés. Pour trouver les dessins, j'ai utilisé la plateforme Internet d'archives de plans de la ville de Tallinn, « Tallina planeeringute register », où il est possible de consulter les documents liés à chaque plan détaillé, que celui-ci soit soumis ou approuvé. La superposition des plans sur une carte de Tallinn m'a permis de créer un scénario de développement du bord de mer.



Tallinn 2025 : Assemblage des plans détaillés / Source: Tallina planeeringute register, 2010 (Damiano Cerrone, 2011)



Tallinn 2025 : Scénario / Source: Tallinn planning register, 2010 (© Damiano Cerrone, 2011)

Ces images mettent en valeur les occasions manquées par la ville de Tallinn de reconquérir des portions de son littoral ou au moins de devenir le partenaire de certains projets majeurs pour briser le processus privé de construction de logements et d'aménagement de l'espace public sur le littoral. Il manque à cette extension massive de la ville vers la mer, avec l'augmentation de population conséquente (90 000 dans le nord-ouest de la ville si on additionne les objectifs des projets), un plan d'ensemble ainsi que des stratégies claires pour garantir que les quartiers du bord de mer ne deviendront pas de simples zones d'ortoirs. En outre, la ligne du littoral et les parcs semblent pour la plupart exclus du processus et aucun « corridor vert » n'est visible dans les projets de nouveaux quartiers, tandis que les principales zones vertes de la ville sont situées en périphérie ouest et est. À vrai dire, une zone verte du parc de loisirs de Tivoli, situé directement au bord de l'eau à quelques pas à l'est du port de Tallinn, va laisser place à un projet de logement tandis qu'une nouvelle artère routière longera la berge.

Tous ces projets se veulent attractifs et certains parmi les plus ambitieux, tel Paljassaare, sont conçus comme de nouvelles centralités urbaines. C'est d'ailleurs ce projet qui reflète le mieux le slogan d'ouverture de la ville sur la mer avec la réalisation d'une promenade piétonne autour des nouveaux quartiers d'usage mixte, avec des commerces et des activités de loisirs, des logements, un centre commercial, un port de plaisance et l'île de la Culture. En effet, ce quartier montre comment un projet de plus large ampleur peut permettre une « meilleure » conception ; ce n'est toutefois pas ce qui se produit au centre de la ville.

[Cliquer ici pour voir le reportage photo correspondant à cet article.](#)

#### Notes :

- [1] Pour un aperçu de l'histoire du port de Tallinn : <http://www.portoftallinn.com/history>
- [2] Sampo Ruoppila, « Establishing a Market-oriented Urban Planning System after State Socialism: The Case of Tallinn », *European Planning Studies*, Vol. 15, n°3, 2007.
- [3] <http://www.tallinnapostimees.ee/53320/kasiinosaare-idee-kogub-juba-liha-luudele>
- [4] Pour plus d'information : <http://www.tallinn.ee/rus/ehitus/g6844s56112>
- [5] Source : Bureau de planification du gouvernement municipal de Tallinn, 2011
- [6] Association des habitants de Kalamaja/Telliskivi.

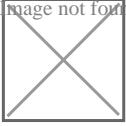
\* Étudiant et assistant de recherche à l'Académie estonienne des Arts

**Traduction de l'anglais :** Eric Le Bourhis

[Voir le texte d'origine.](#)

---

Image not found or type unknown



[Retour en haut de page](#)

**date création**

01/10/2011

**Champs de Métier**

**Auteur-article :** Damiano CERRONE\*