

STRATÉGIES & PROJETS



La Villa Max est conservée et son jardin transformé en square.

CHELLES ENTRE CROISSANCE ET PATRIMOINE

Chelles (Seine-et-Marne) mène des opérations d'urbanisme d'ampleur. Mais elle doit composer avec une population en recherche de patrimoine, d'histoire et d'identité, car il semble que la rénovation radicale qui a rasé le vieux centre-ville, il y a presque quarante ans, reste un traumatisme.

Elle était reliée à Paris par le train depuis le XIX^e siècle, par la gare de l'Est (ligne Paris-Meaux); mais l'arrivée du RER en 1999 a rendu Chelles (Seine-et-Marne) beaucoup plus attractive. A peine vingt minutes suffisent aujourd'hui pour parcourir les 18 km qui la séparent des gares parisiennes de Saint-Lazare et du Nord. Cette bonne desserte n'a pas échappé aux promoteurs, d'autant plus qu'elle s'accompagnait de terrains constructibles. Conséquence: depuis 2000, les opérations de logements privées comme publics se sont multipliées dans cette ville, qui a concentré une grosse part des constructions de la Seine-et-Marne.

Selon son maire (PS), Jean-Paul Planchou, son évolution démographique la place désormais en tête des villes seine-et-marnaises. Mais pour l'heure, les recensements partiels de l'Insee estiment la population à 47 900 habitants en 2007, en-dessous de celle de Meaux. Le prochain recensement donnera sans doute raison au maire. En attendant, pour 2015, la municipalité table sur 53 000 habitants.

Reste que cette transformation rapide de la ville a déplu à certains Chellois. Et, lors de la campagne des municipales de 2008, « la bétonisation » a été utilisée comme argument contre l'équipe sortante; sans succès, puisque le maire a été réélu. Mais il a entendu le message: « l'arrivée du RER et le grand boom immobilier de 2000 ont entraîné de nombreuses constructions. Des Chellois ont eu le sentiment que leur ville se développait très vite. Pourtant, elle n'a gagné que 10 % d'habitants en dix ans. Ce n'est pas si énorme... ». En fait, la commune a enre-

gistré la construction de plus de 220 logements par an, pour un PLH (Programme local de l'habitat) qui en prévoit 300, et majoritairement à travers des opérations publiques.

Pour Patrick Mavré, directeur général de la communauté de communes Marne et Chantierine¹, la ville a su densifier et limiter la consommation d'espaces naturels: « en 1999, nous avons réduit au Pos les zones d'urbanisation nouvelle, et nous avons poursuivi avec le PLU. De plus, le projet de ville met en exergue la préservation des espaces naturels et agricoles, la qualification des espaces publics, la continuité de l'espace urbain et le maintien de la mixité sociale dans l'habitat ».

Recherche de continuité

Aujourd'hui, ne subsiste qu'une prairie de 15 hectares à urbaniser: le « fond de Saint-Denis ». Son aménagement permettrait de relier plusieurs quartiers pavillonnaires, mais il n'est pas à l'ordre du jour. Le maire se défend pourtant de faire une pause liée à la pression subie pendant la campagne électorale: « nous n'arrêtons pas les constructions, puisque nous devons répondre aux besoins en logements. Mais nous ne pouvons pas mener plusieurs Zac en même temps. De plus, vu le ralentissement du marché immobilier, rien ne presse, même si, avec notre bonne desserte, nous souffrirons moins que d'autres villes ».

Les Zac en cours se concentrent sur trois secteurs proches de grands axes routiers: l'Aulnoy, la Madeleine, le Centre-Gare. La plus importante, la Zac de l'Aulnoy, se termine, avec 1 500 logements érigés à l'empla-





Le Zac de l'Aulnoy 1 500 logements sur une friche ferroviaire.

cement d'une friche ferroviaire. « Elle établit une continuité urbaine en prolongement d'une zone d'activités commerciale mal connectée », observe Patrick Mavré. « Nous avons veillé à ce que les îlots ouverts qui la constituent participent au maillage viaire de la ville. Nous ne voulons plus d'opérations fermées qui ne profitent pas à la qualité urbaine d'ensemble ».

Le plan masse de cette Zac a été réalisé en 2000 par Alexandre Chemetoff. Mais l'architecte-urbaniste n'a pas souhaité aller jusqu'au bout du projet, et Sandrine Picart a pris le relais. Sans modifier le projet, précise l'architecte : « après ce divorce à l'amiable, la ville m'a recrutée pour son service de développement urbain. J'ai rencontré les architectes en amont pour chaque construction ; le travail d'Alexandre Chemetoff a été respecté à 98 % ». Depuis, tous les projets d'aménagement passent entre ses mains. Elle travaille désormais pour la communauté de communes où a été transféré le service de développement urbain.

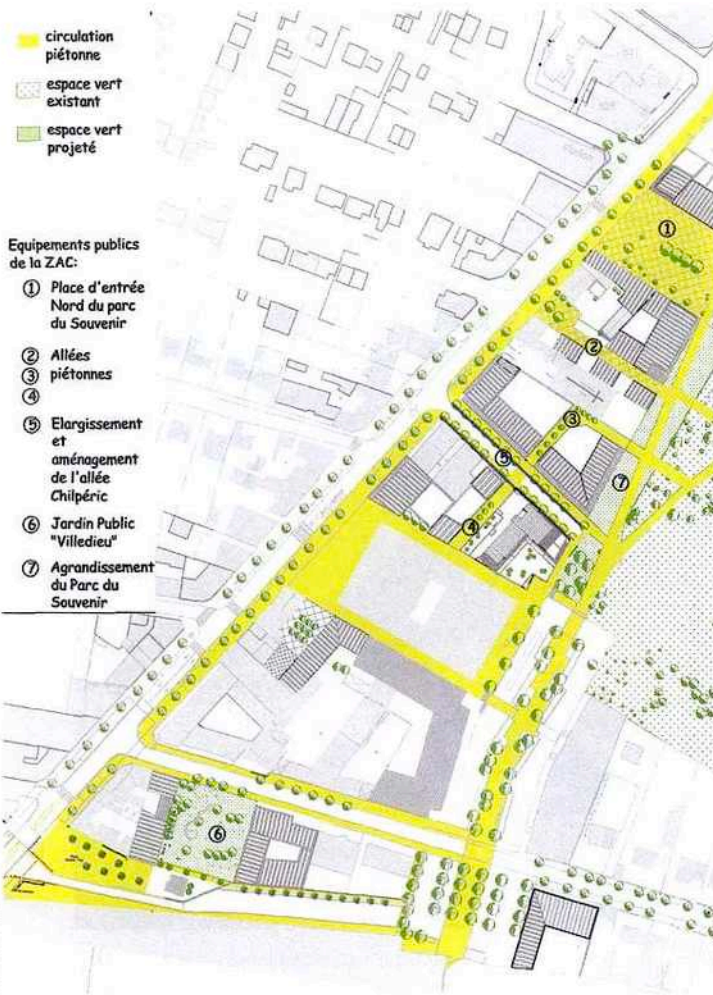
Sandrine Picart a dessiné le plan masse de la Zac de la Madeleine (8 ha, 250 logements), un quartier de maisons de ville et petits collectifs très dense, situé au nord de la Zac de l'Aulnoy, aménagé par la Sem Chelles Avenir. Les terrains ont été commercialisés auprès de couples promoteurs - bailleurs sociaux, afin d'assurer la mixité de l'habitat. Le rôle affirmé du service du développement urbain n'empêche pas le recours à des talents extérieurs : Jacques Coulon a ainsi paysagé les espaces publics de la Zac de la Madeleine. Le paysagiste intervient aussi pour

le conseil général de Seine-et-Marne sur la RD 34 (avenue de Claye), qui longe la Zac de la Madeleine et doit être transformée en boulevard urbain de quatre voies avec terre-plein central, trottoirs élargis et pistes cyclables.

Un mail, plus tranquille, rejoindra le quartier de l'Aulnoy depuis la placette centrale de la Madeleine, et se poursuivra jusqu'au quartier résultant de la rénovation radicale entreprise dans les années 1970, et qui n'a laissé du vieux Chelles que cinq maisons anciennes meulière.

De l'individuel sur 90 % du territoire bâti

Avec la Zac Centre-Gare, la municipalité veut reconstituer un vrai centre-ville, plus dense et plus commercial, autour de la gare, du quartier Gambetta et de la mairie. Elle souhaite également épaissir le tissu commercial de l'avenue de la Résistance, rue centrale de presque deux kilomètres. Avec un temps de retard dû à l'opposition à la destruction de pavillons anciens, les chantiers de la Zac démarrent. Au programme : 350 logements, 10 000 m² de commerces en rez-de-chaussée, des bureaux, des services et 1 200 m² de square public. Ce dernier occupera le jardin de la « Villa Max », bâtisse de briques rouges conser vée pour ses rocailles et sa gloriette remarquable. Cet exemple illustre la question de l'identité de la ville, qui se pose de manière récurrente →



Plan-masse de la Zac Centre-Gare.
ci dessous : Zac Centre-Gare : avenue de la Résistance, état existant et projet.



→ a travers la préservation de son patrimoine et des pavillons Car 90 % du territoire bâti est occupé par de l'habitat individuel, et la moitié des habitants vivent dans ce type de logement. Par ailleurs, les quartiers les plus anciens se situent en périphérie et non en centre ville. Ils se composent de lotissements, y compris cheminots, construits fin XIX^e, début XX^e siècle (1890-1930), notamment dans le nord de la ville, sur la fin de la forêt de Bondy.

Les Chellois tiennent donc particulièrement au caractère pavillonnaire de leur ville, d'autant qu'il ne reste plus grand chose du patrimoine bâti avant l'ère industrielle. En revanche, le patrimoine naturel et paysager reste, lui, très présent : la réserve naturelle des îles de Chelles, les bords de Marne, le canal, la Montagne de Chelles.

Cette ancienne exploitation de gypse couvre 46 ha et est surmontée d'un fort du XIX^e siècle, le tout fermé au public jusqu'à cette année pour des raisons de sécurité. La ville a acheté l'ensemble et a confié son aménagement au paysagiste Gilles Vexiard (Latitude Nord). Un tiers de ce territoire, destiné à devenir un grand parc public, vient d'être ouvert après sécurisation, création de cheminements, d'une esplanade et dégagement des douves. Gilles Vexiard travaille sur l'aménagement du reste du site.

Autre marque d'attention pour le patrimoine : à la suite de la concertation publique engagée en 2005 autour du projet « Chelles 2015 », le maire a demandé au CAUE 77 un inventaire du patrimoine architectural, urbain et paysager. Le CAUE a produit un premier ouvrage pédagogique présentant différentes facettes du patrimoine chellois : *Construisons ensemble notre patrimoine*. Puis il a confié, en août 2008, un travail de recensement à l'architecte urbaniste Gilles Henry Bailly et à la société Navidis, spécialiste du design numérique d'information géographique localisée. En attendant, la ville a voulu marier patrimoine et modernité avec son projet de centre d'art contemporain, qui s'installera dans les églises Sainte-Croix et Saint-Georges (VI^e et VII^e siècles), rescapées de la rénovation du centre ville et de la Révolution française qui détruisit l'abbaye royale. Elles ont été classées monuments historiques en 1984 après des années d'abandon.

Le designer Martin Szekely et l'architecte urbaniste Marc Barani vont les restaurer et y installer des espaces d'expositions. Le paysage urbain s'invitera à l'intérieur des monuments, à travers les vitraux transparents conçus par Martin Szekely. À proximité, LAN Architecture a conçu un gymnase dédié au collège tout proche, ainsi que l'esplanade qui les relie à l'hôtel de ville et au centre d'art contemporain.

Nora Hachache

1 Chelles Vaires sur Marne Courtry Brou sur Charente