

ORIGINES ET AMBITIONS DU PROJET



37110 - CHELLES LA VILLENEUVE (S.-&-M.) - Les Cité de Chelles-Bross : Rue du Pin



4114 - BROU-sur-CHANTEREINE (S.-et-R.) - Cité des Chantereines - Vue panoramique



La cité cheminote : un ensemble urbain patrimonial à préserver

- 1926 : la construction de la cité sur des terrains agricoles, en lien avec l'aménagement de la gare de triage de Vaires
- années 1950 et suivantes : la reconstruction d'une grande partie des pavillons suite aux destructions subies pendant la guerre, puis leur renouvellement progressif
- années 1960 : la construction de la résidence et de l'école des Arcades Fleuries

Une qualité urbaine et paysagère à retrouver



Une forte présence végétale, mais des espaces verts souvent peu entretenus et peu qualifiés



Des espaces publics peu qualifiés et fortement contraints par la présence automobile



Des espaces collectifs sommaires offrant un faible potentiel d'appropriation par les habitants



Argumentaire... en faveur de démolitions sur le secteur des Arcades Fleuries

- globalement, le parc souffre d'un vieillissement que l'on pourra difficilement mettre aux normes actuelles de confort et de sécurité.
- des questions d'accessibilité se posent sur une grande partie des bâtiments : marches pour rejoindre les halls d'entrée, absence d'ascenseurs dans les collectifs...
- comparée au prix de revient d'une construction neuve, la pertinence d'un lourd investissement pour remettre le parc en état peut être discutée.

- les habitations situées au sud de la rue de Thorigny sont aujourd'hui en mauvais état ; l'accessibilité pour tous y est également mise en cause par la surélévation importante des rez-de-chaussée. Leur coût de rénovation avoisine à surface égale le coût de constructions neuves. Par ailleurs, leur position stratégique en entrée de quartier et dans un secteur de grands équipements plaide pour une densification de ces parcelles.

- la répartition des ensembles collectifs sur la rue des Coudreaux a généré des espaces peu qualitatifs (stationnements, espaces verts sommaires...) et aujourd'hui peu valorisables. Une réorganisation de la forme urbaine pourrait être l'occasion d'une optimisation des surfaces bâties et d'une amélioration tangible de la qualité de vie (aménagement d'espaces verts pour tous, animation commerciale, stationnements souterrains, résidentialisation...)

- d'une manière générale, la construction de logements neufs constitue un gain de confort, de performance thermique, d'accessibilité.

Argumentaire... en faveur d'une réhabilitation du parc de pavillons

- le caractère patrimonial du quartier (témoin d'une histoire sociale) doit être pris en compte dans les choix d'aménagement retenus. L'argument des coûts ne doit pas être le seul critère de choix.

- l'attachement de la population à son quartier est patent. Tout comme l'est l'aspiration à l'habitat individuel et au jardin.

- la qualité paysagère des ensembles pavillonnaires constitue un vrai gage de qualité de vie dans le quartier. Elle joue également un rôle majeur sur le plan environnemental (biodiversité, réduction des îlots de chaleur urbains, maintien d'espaces de production alimentaire en coeur de ville...)

Un projet global et ambitieux

- Un renouvellement patrimonial : 329 logements à démolir (311 logements collectifs et 8 pavillons + 10 pavillons à l'étude) en vue de créer 526 nouveaux logements, dont 105 maisons individuelles, 387 appartements et 34 appartements en résidences pour personnes âgées.

- La cession de 26 pavillons après réhabilitation.

- La réhabilitation de 526 pavillons comprenant un programme spécifique pour chacune des années de construction, des travaux permettant d'atteindre des performances thermiques (clos, couvert, ventilation et remplacement chaudière), des travaux de sécurité (réfection des installations électriques).



Des constructions hétéroclites



Les typologies architecturales sont très variées au sein de la cité cheminote ; elles attestent des évolutions passées, démolitions, reconstructions, rénovations, densifications du tissu urbain engagées depuis la création de la cité en 1926. Le quartier semble s'être adapté, au fil du temps, aux nécessités et réalités de chaque époque (construction de garages, agrandissement de maisons en vue d'équipements de confort...).

Aujourd'hui, l'aspect patrimonial de la cité est une évidence. Il ne doit pas pour autant figer un quartier qui montre par ailleurs des signes de vieillissement et de vétusté.



Des priorités : confort, sécurité et performance énergétique

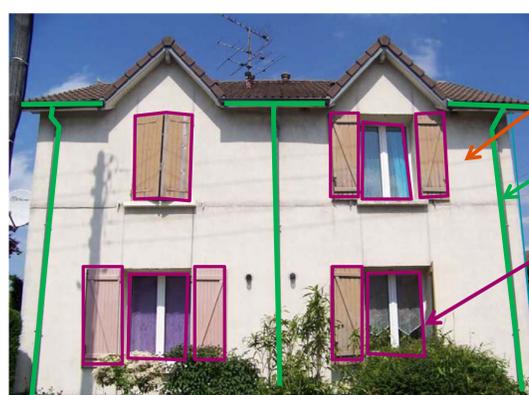


Des exemples de réhabilitations récentes



Un programme d'intervention qui prend en compte chaque typologie bâtie

1. Les pavillons 1920



EXTERIEUR

- 1- Isolation par l'extérieur
- 2- Remplacement gouttières et descentes eaux pluviales
- 3- Remplacement des fenêtres avec volets roulants
- 4- Remplacement de la porte d'entrée

INTERIEUR

- 5- Installation chaudière à condensation et remplacement radiateurs
- 6- Installation VMC hygroréglable
- 7- Mise aux normes électriques

2. Les pavillons 1948



EXTERIEUR

- 1- Réfection couverture Isolation combles
- 2- Doublage thermique par l'intérieur

INTERIEUR

- 3- remplacement installations sanitaires
- 4- Installation chaudière à condensation et remplacement radiateurs
- 5- Installation VMC hygroréglable
- 6- Mise aux normes électriques

3. Les pavillons type « SOBEA » 1986



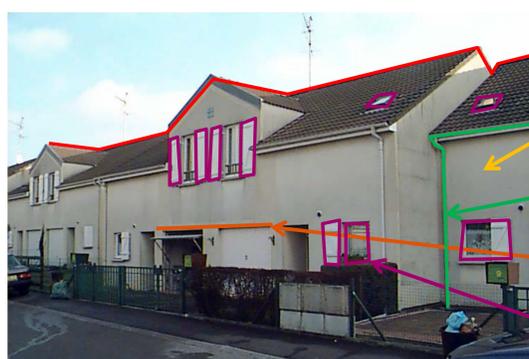
EXTERIEUR

- 1- Révision couverture
- 2- Ravalement des façades
- 3- Remplacement gouttières et descentes eaux pluviales
- 4- Isolation des planchers
- 5- Remplacement des fenêtres avec volets roulants

INTERIEUR

- 6- Installation chaudière à condensation et remplacement radiateurs
- 7- Installation VMC hygroréglable
- 8- Mise aux normes électriques

4. Les pavillons type « canadienne » 1986



EXTERIEUR

- 1- Révision couverture
- 2- Ravalement des façades
- 3- Remplacement gouttières et descentes eaux pluviales
- 4- Isolation des planchers
- 5- Remplacement des fenêtres avec volets roulants

INTERIEUR

- 6- Installation chaudière à condensation et remplacement radiateurs
- 7- Installation VMC hygroréglable
- 8- Mise aux normes électriques

5. L'ancien CHRS



EXTERIEUR

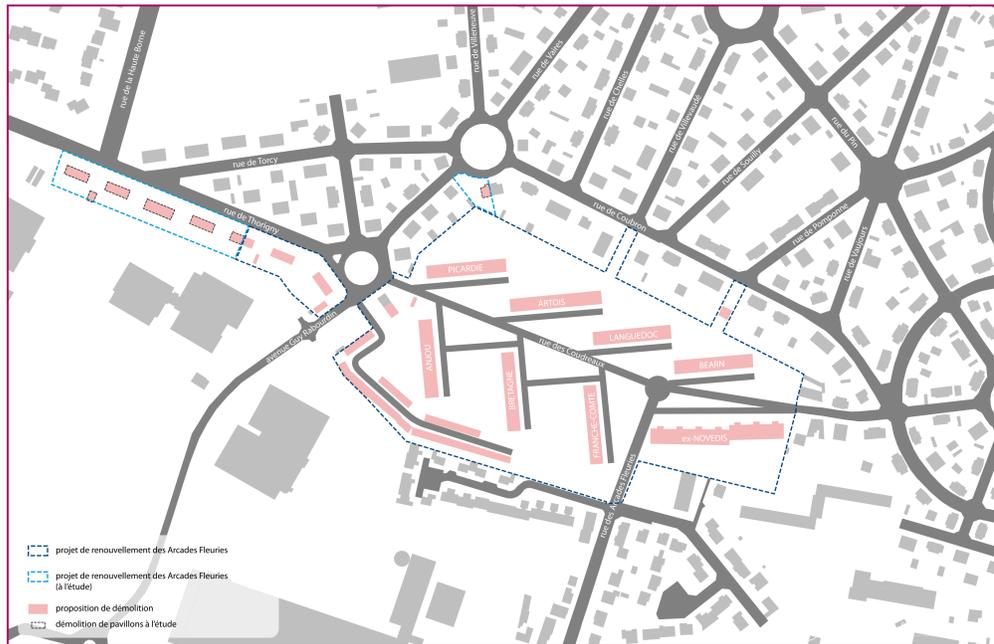
- 1- Réfection couverture et isolation des combles
- 2- Isolation par l'extérieur
- 3- Remplacement gouttières et descentes eaux pluviales
- 4- Remplacement des fenêtres avec volets roulants
- 5- Isolation des planchers haut caves

INTERIEUR

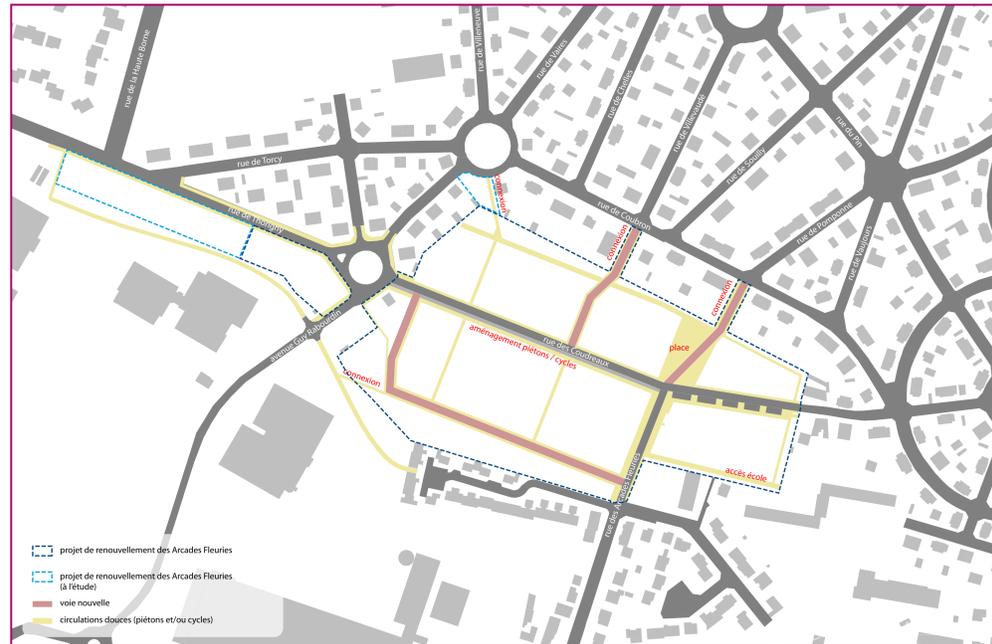
- 6- Installation chaudière à condensation et remplacement radiateurs
- 7- Installation VMC hygroréglable

3 ARCADES FLEURIES : PRINCIPES DE REAMENAGEMENT

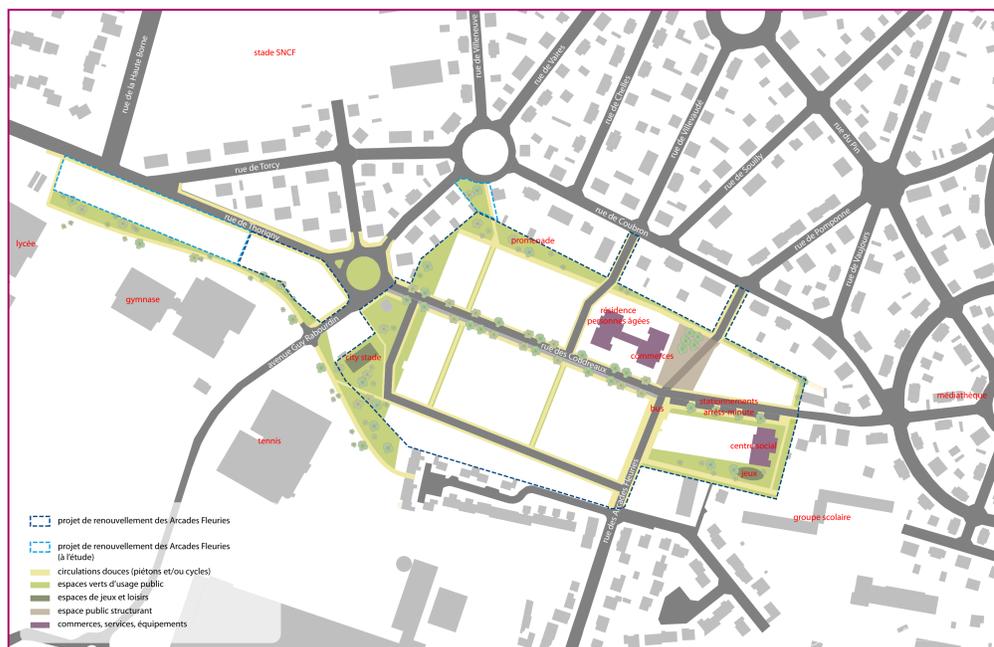
Les plans présentés sont indicatifs et susceptibles d'évolutions



1. Proposition de démolitions, en plusieurs étapes



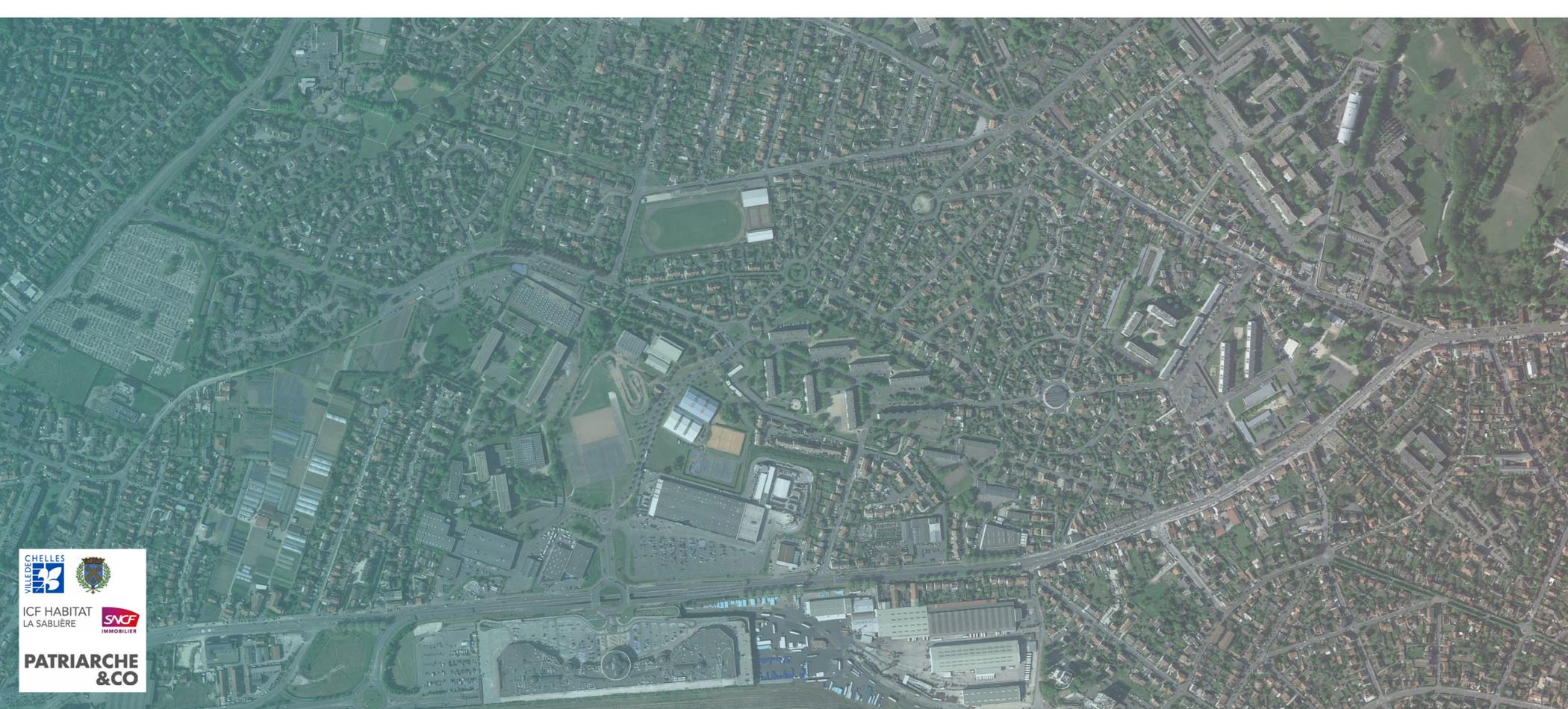
2. Nouvelles voies de désenclavement et de liaisons douces (piétons, cycles)



3. Espaces verts publics et offre d'animation (services, équipements et commerces)



4. Nouveaux espaces bâtis : habitat intermédiaire + habitat collectif



AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Les exemples qui suivent sont une illustration des possibles en matière de construction et d'aménagement des espaces extérieurs. La phase de mise en oeuvre du projet de renouvellement des Arcades Fleuries donnera lieu à une définition précise des différents aménagements qui ne seront pas identiques à ces exemples mais en respecteront l'esprit.

Une place publique

un lieu de pose et de rencontre

un espace planté et ombragé

des commerces, des terrasses

des espaces de stationnement vélo

un lieu pour des manifestations de quartier (marchés ? fêtes ? braderies ?)

un espace pavé apaisé

Des espaces verts et de loisirs

des chemins agréables pour les piétons

des espaces de jeux et de sport pour les enfants et les adolescents

des lieux de pose et de tranquillité

des espaces pour la pratique de la pétanque

Des rues partagées (hors rues de transit)

des rues pour tous, prolongement de l'espace privé sur l'espace public

la rue : un espace de rencontre et de partage entre voisins

un espace sécurisé et apaisé où le piéton a la priorité



Les exemples qui suivent sont une illustration des possibles en matière de construction et d'aménagement des espaces extérieurs. La phase de mise en oeuvre du projet de renouvellement des Arcades Fleuries donnera lieu à une définition précise des différents aménagements qui ne seront pas identiques à ces exemples mais en respecteront l'esprit.

Une nouvelle offre d'habitat collectif



des terrasses et balcons



une architecture contemporaine et aérée



des gabarits limités à 1 rez-de-chaussée + 3 étages + 2 niveaux en attique



Une nouvelle offre d'habitat intermédiaire



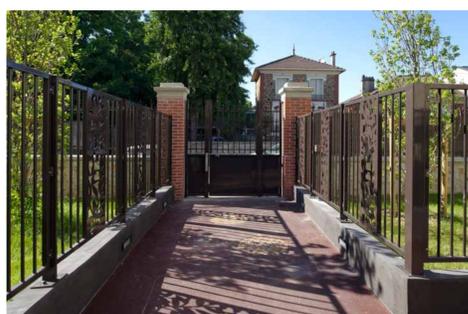
des maisons avec jardin privatif



des maisons avec garage individuel



Des ensembles bâtis résidentialisés



des entrées sécurisées



des pieds d'immeubles privatisés pouvant être aménagés en terrasses et jardins



des espaces privés intermédiaires (locaux vélos / poussettes, boîtes aux lettres, stockage des déchets...)

Des coeurs d'îlots partagés et animés



des usages collectifs et partagés : stationnement vélo, jeux, pelouses, bancs...

Lexique

Attique

L'attique correspond à l'étage supérieur d'un édifice construit en retrait et en général de façon plus légère.

Habitat intermédiaire

L'habitat intermédiaire correspond à des unités d'habitation groupées qui fonctionnent indépendamment les unes des autres et disposent d'accès individualisés.

Ilot

L'ilot correspond à un groupement de constructions délimité par des voies. On peut donc en faire le tour, et même parfois le traverser selon son organisation (ilot ouvert). Un coeur d'ilot correspond par extension au jardin privatisé appartenant à un ensemble d'immeubles.

Résidentialisation

La résidentialisation consiste à donner un caractère privé aux immeubles, par exemple en posant un portail à l'entrée ou en aménageant un jardin privé au pied du bâtiment, ce qui permet une appropriation des extérieurs de l'immeuble mais aussi une redéfinition des limites entre l'espace public et l'espace privé.

Rue partagée

Une rue partagée est un espace de rencontre où la vitesse est limitée à 20km/h et où les aménagements favorisent la cohabitation des différents modes de circulation. Dans cette zone, les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée sans y stationner et bénéficient de la priorité sur les véhicules.