

## URBANISME

# ZONES EN MUTATION

L'agglomération rémoise est en plein renouveau avec Bezannes comme fer de lance.

Jusqu'où va s'arrêter le développement de Bezannes, ancien petit village de la périphérie sud-rémoise qui ne comptait que 669 habitants au début des années 80 et que les champs bordaient encore en ce début de XXI<sup>e</sup> siècle ? L'ouverture de la LGV-Est et de la gare Champagne-Ardenne en 2007 a donné le coup d'envoi d'un processus d'urbanisation, lent dans les premiers temps, mais qui, depuis ces deux ou trois dernières années, s'accélère à une vitesse exponentielle. Alors qu'on recensait 1 602 habitants début 2014, les programmes immobiliers en tous genres (petits immeubles, maisons de ville, pavillons, maisons expérimentales ou connectées, lotissements, ensemble intergénérationnel, résidences pour étudiants ou personnes âgées, logements en accession à la propriété, sociaux, en location, hôtels, restaurants, etc.) se multiplient à l'envi dans une volonté de mixité maîtrisée. Il suffit, ici, de quelques mois pour que sorte un mini-quartier d'une soixantaine de maisons moyennes ou cinq cents mètres plus loin, un complexe d'appartements de standing.

### LE PRINCIPE DES TROIS TIERS

Sur cette zone de 172 hectares, les installations d'entreprises, les sièges sociaux, les sociétés de services, les commerces aussi poussent comme des champignons, mais dans une cohérence réfléchie. Le principe des trois tiers préside à l'édification du site : un tiers pour les logements, un tiers pour l'emploi, un tiers pour les espaces verts. Entre l'extrémité du quartier Croix-Rouge et les limites formées par la ligne à grande vitesse ainsi que le contournement autoroutier du sud de l'agglomération, s'organise un immense secteur desservi par des rues et des



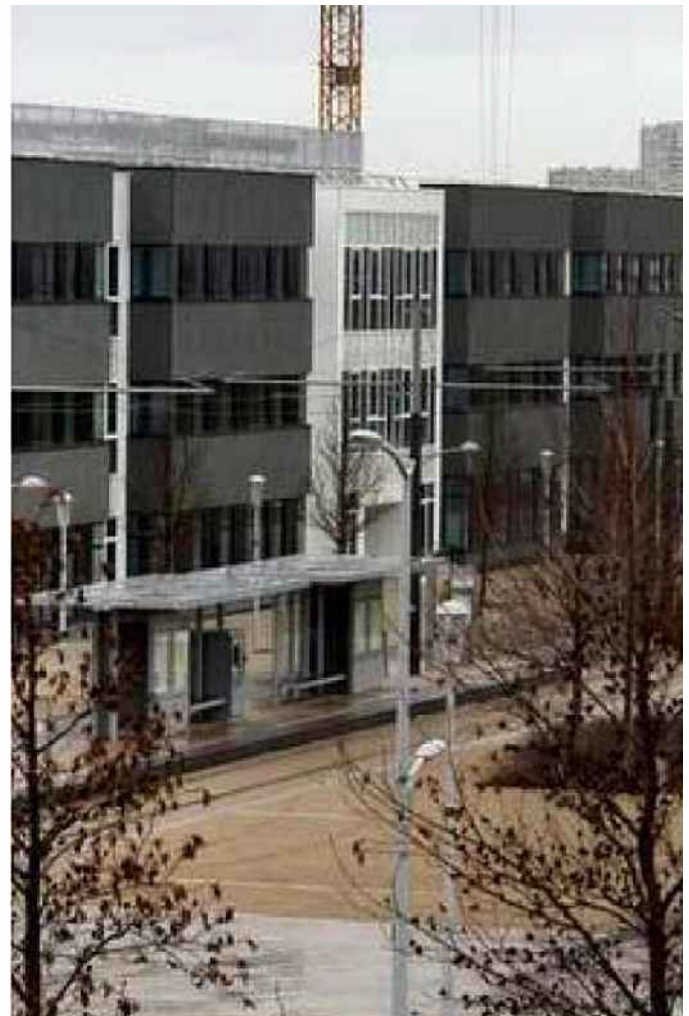
*"Il faut développer l'accession à la propriété à Reims. Le taux de propriétaires y est de 33 %"*

Catherine Vautrin

avenues créées de toutes pièces, comme si l'on assistait à l'émergence d'une ville nouvelle. Au plus fort des travaux de l'automne dernier, quinze grues dominaient l'ensemble des chantiers. À terme, ce sont près de 1 500 logements qui doivent voir le jour, de quoi chambouler le classement démographique des villes marnaises !

### 4 000 ACCOUCHEMENTS PAR AN

Songez qu'au 31 décembre dernier, là où il n'y avait jadis rien, la surface de plancher de bureaux déjà livrée sur le nouveau parc d'affaires atteignait très exactement 38 250 m<sup>2</sup>. « L'équivalent d'une centaine d'entreprises et de deux mille salariés », confie Catherine Vautrin (Les Républicains), présidente de Reims Métropole, soucieuse d'indiquer que l'aménagement de la ZAC est entré dans sa deuxième moitié. Mais qu'en sera-t-il des chiffres de l'emploi quand tout sera fini et notamment quand la méga clinique du groupe Courlancy (d'ores et déjà annoncée « la plus belle de France en 2018 ») ouvrira l'année prochaine ? Rappelons que cet établissement d'une capacité de 396 lits, table entre autres, sur 4 000 accouchements par an ! Cela veut dire qu'on viendra de loin consulter dans cette clinique (à



Dans le nouveau Bezannes, les immeubles de logements ou de bureaux poussent comme des champignons.

titre de comparaison, 20 % de l'actuelle patientèle du CHU de Reims viennent de Picardie) dans lequel travailleront des centaines de personnes. Ce n'est pas pour rien que sont prévus un parking de 900 places et une station dédiée du tramway. D'ailleurs, une réflexion

est lancée en vue d'améliorer l'accessibilité vers la ZAC de Bezannes, via la D951 (axe Reims - Épernay) avec comme priorité, le désengorgement des deux ronds-points dits de la Chaufferie et de Champagne. Inévitablement, se posera, tôt ou tard, la question de l'accompagne-

## TINQUEUX REPOUSSE SES LIMITES

Les zones commerciales de Thillois et Champigny, l'autoroute, et la gare TGV à quelques kilomètres sont des facteurs de développement de la cinquième ville du département, Tinquex, qui comptabilise 10 282 habitants. Depuis des années, les constructions de logements s'y succèdent, le programme le plus vaste étant celui de la ZAC de la Haubette (en limite de Reims) commencé à la fin du siècle dernier. Les derniers programmes doivent s'achever cette année. Au total, près de 500 logements de type collectif ou intermédiaire auront vu le jour. D'autres chantiers ont bien été engagés, mais la commune est arrivée au taquet. « Il n'existe plus de possibilité d'accueil de nouveaux logements à court et moyen termes et Tinquex est réputée pour ne pas disposer d'un parc de logements vacants », est-il écrit dans l'argumentaire d'une enquête publique lancée en décembre dernier. Celle-ci concerne l'urbanisation du site des Sentiniers (des terrains agricoles), à l'extrême ouest de Tinquex. Après les nécessaires procédures administratives à régler, il est prévu d'y construire un nouveau quartier composé de 220 logements.

ment scolaire. Selon quelles considérations ? Même si les écoles relèvent des communes, les collèges du Département et les lycées de la Région, « la réflexion sera menée à l'échelle du Grand Reims », annonce Catherine Vautrin qui met en perspective les besoins qu'exprimeront les populations concernées.

Si ce qui se déroule à Bezannes n'a aucun équivalent dans la région, d'autres secteurs participent à la mue de l'agglomération rémoise. À commencer par la cinquième ville de la Marne, Tinqueux (voir par ailleurs) et Cormontreuil, à l'exact opposé, dont l'actuelle zone commerciale (la première zone de chalandise de la région) génère à elle seule la plus grosse part (21 % contre seulement 15 % pour le centre-ville de Reims) du chiffre d'affaires de l'agglomération ! On sait depuis peu que la zone cormontreuilaise va encore s'agrandir sur une trentaine d'hectares dans le but de créer, notamment,

quelque 16 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales nouvelles.

Mais l'extension du domaine urbanisé se vérifie dans de nombreux autres secteurs. Dont celui de la Croix-Blandin qui attend son hypermarché. Celui, aussi, juste à côté, de l'écoparc Reims-sud, entre Cernay-lès-Reims et Saint-Léonard. Aux 640 hectares d'activités artisanales, industrielles et logistiques déjà existantes, sont en train de s'ajouter 145 hectares supplémentaires.

#### NOUVEAU QUARTIER INTRA-MUROS

La ville de Reims, dont on vient de voir que la population continue de progresser, fait elle aussi l'objet de transformations considérables, à vocation ludique et environnementale dans le cœur de ville, ou économique, à l'instar du lifting que connaît actuellement le quartier Clairmarais, derrière la gare centrale, 57 000 m<sup>2</sup> de bureaux viennent d'être livrés, 42 000 sont en cours de construction. De quoi

abriter 1 800 salariés potentiels. Un autre projet commence à mobiliser les élus. La création d'un nouveau quartier sur le port Colbert, le long du canal, à deux pas du centre-ville. Là où se dresse toujours l'immeuble des Magasins généraux, la Ville envisage le développement sur sept hectares (achetés par la municipalité précédente) d'un quartier dédié à l'innovation, à la formation, aux start-up. « Et au logement », précise Catherine Vautrin qui fixe à 2020 la date à laquelle « on commencera à y voir plus clair » sur ce dossier où tout reste à imaginer.

Pour la présidente de Reims Métropole, l'attractivité de la ville centre ne se conçoit pas seulement par l'offre d'accueil. « Nous voulons développer l'accession à la propriété. » Contrairement à une idée reçue, le taux de propriétaires à Reims n'est que de 33 % alors qu'il monte à 51 % dans la Marne et 57 % à l'échelle nationale. ■

JEAN-MICHEL FRANÇOIS

## À SOISSONS, LE PARC GOURAUD POURSUIT SA CROISSANCE



La transformation de ces treize hectares, si proches du centre-ville de Soissons, s'avère une totale réussite. Bernard Strada

« D'une situation difficile, il faut tirer avantage ». Président de la communauté d'agglomération de Soissons, Jean-Marie Carré se souvient des années 90 lorsque le 67<sup>e</sup> Régiment d'infanterie a quitté Soissons, laissant treize hectares libres à proximité du centre-ville. Vingt ans plus tard, « nous en sommes à la moitié de l'opération, le pari sur l'avenir a fonctionné », note l'Élu, « avec toujours une grue présente, signe de dynamisme », de cette friche acquise alors par l'agglomération. Le premier bâtiment a été livré en 2006 à l'ombre de l'imposante façade-vestige de l'abbaye Saint-Jean-des-Vignes. En une décennie, l'ancienne caserne devenue « Parc Gouraud » accueille 250 logements, soit plus de 300 habitants, 120 entreprises (dont des professions libérales) employant 800 personnes, réparties sur 20 000 m<sup>2</sup> dans quatre bâtiments, un hôtel, la Cité de la musique et de la danse, une clinique... La moitié des bâtiments laissés par les militaires ont été reconfigurés. « Il nous reste quatre bâtiments, soit 20 000 m<sup>2</sup> à développer pour la troisième phase, sachant qu'un cinquième est

en cours, devant être livré courant 2018 », calcule Florent Thévenin, directeur du développement économique à l'agglomération de Soissons. Dès à présent, la deuxième phase est lancée. Celle des services aux salariés (crèche, conciergerie), « dont l'implantation nécessite un seuil d'habitants et d'usagers », poursuit Florent Thévenin. Après, si une sandwicherie est implantée, il manque encore une brasserie, admettent l'Élu et le technicien pour compléter l'offre. Surtout, « il faut créer une vraie vie, en faire un axe de passage de tous les flux, car le parc est toujours considéré comme un îlot », ambitionne Florent Thévenin. La livraison prochaine de logements pour les jeunes va aussi y contribuer. Les raisons du succès de cette opération de reclassement s'avèrent multiples. « Le tissu économique local s'est tertiarisé, les entreprises passées par la pépinière restent dans le parc lorsqu'elles se développent et la proximité de la région parisienne », analyse le technicien de l'agglomération. Un exemple de reconversion pour Châlons-en-Champagne et ses enceintes militaires désaffectées... ■ FRÉDÉRIC GOUS

## À CHARLEVILLE, UN AVENIR TERTIAIRE POUR LE QUARTIER DE LA GARE

Les gens de Charleville-Mézières appellent ça le « haricot », deux hectares d'un terrain (presque) vague situé derrière la gare, à part quelques voies de garage ou places de parking. « Une friche ferroviaire », résume le maire Boris Ravignon, qui compte bien en faire « d'ici trois à quatre ans » la future zone de développement tertiaire de la ville. Au vrai, le projet ne date pas d'hier, même si Ravignon reproche à ses prédécesseurs d'avoir tardé à plancher sur l'aménagement du site après l'arrivée du TGV en 2007. Contigu à la gare SNCF et première pierre du nouveau quartier des Forges-Saint-Charles, l'immeuble Terciarys, dévolu depuis 2013 à l'accueil d'activités tertiaires, a mis du temps pour décoller. Aujourd'hui, seuls 800 des 5 000 m<sup>2</sup> sont encore disponibles. Le reste est occupé (entre autres) par des assureurs, un expert-comptable et les bureaux de la CAF.

Mais le véritable déclenchement du projet, ce sera d'ici deux à trois semaines la nouvelle étude portant sur la faisabilité et le financement de l'allongement du tunnel sous les voies ferrées. « L'objectif est de faire une gare traversante, comme à Clairmarais à Reims », répète Boris Ravignon (*L'Ardennais du 23 décembre*). Une vingtaine de mètres restent à « creuser ». Le coût prohibitif d'abord annoncé par la SNCF (plus de 2 M € !) a contraint à cette nouvelle étude. Les travaux pourraient débuter dans la foulée de ses conclusions, courant 2017 donc.

Pour Ardennes Métropole (la grande agglomération Charleville-Sedan), il sera temps ensuite de racheter les terrains des Forges-Saint-Charles. En gros, 200 000 euros pour le foncier et pas loin de 2 M€ au titre du dédommagement à la SNCF de la « libération » du site et du transfert de ses activités. La négociation fut âpre. Au début, l'entreprise ferroviaire en réclamait 5 M € ! « L'enjeu, c'est de lui proposer un vrai partenariat. Cet espace n'accueillera pas seulement des activités économiques, mais aussi du stationnement et des logements », explique le maire dont l'objectif est de proposer aux futurs investisseurs « des prix au mètre carré inférieur de 10 à 15 % de ce qui se pra-



L'immeuble Terciarys, première pierre d'un nouveau quartier. Aurélien Laudy

tique à Bezannes. On ne peut pas être plus éloigné de Paris et aussi cher que Reims ! » En ligne de mire, les sociétés parisiennes lassées des tarifs exorbitants de l'Île-de-France. « Et l'achèvement de l'A304, à la fin de l'année, c'est 20 à 25 000 véhicules par jour, dont 5 000 poids lourds », note Ravignon. Sous-entendu, aux Ardennes de tenter d'en tirer profit à l'image de Warcq ou Beval qui, elles aussi, ont leur projet de développement. ■ GILLES GRANCHIERNE