

IRI

— REIMS
EXEMPLAIRE
LA CHAMPAGNE —

Stratégie urbaine
de développement
et d'attractivité
résidentielle

— Cahier de secteur
Arc Nord Est



Reims.fr

GRAND
REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

1

Diagnostic
et évolutions
du secteur

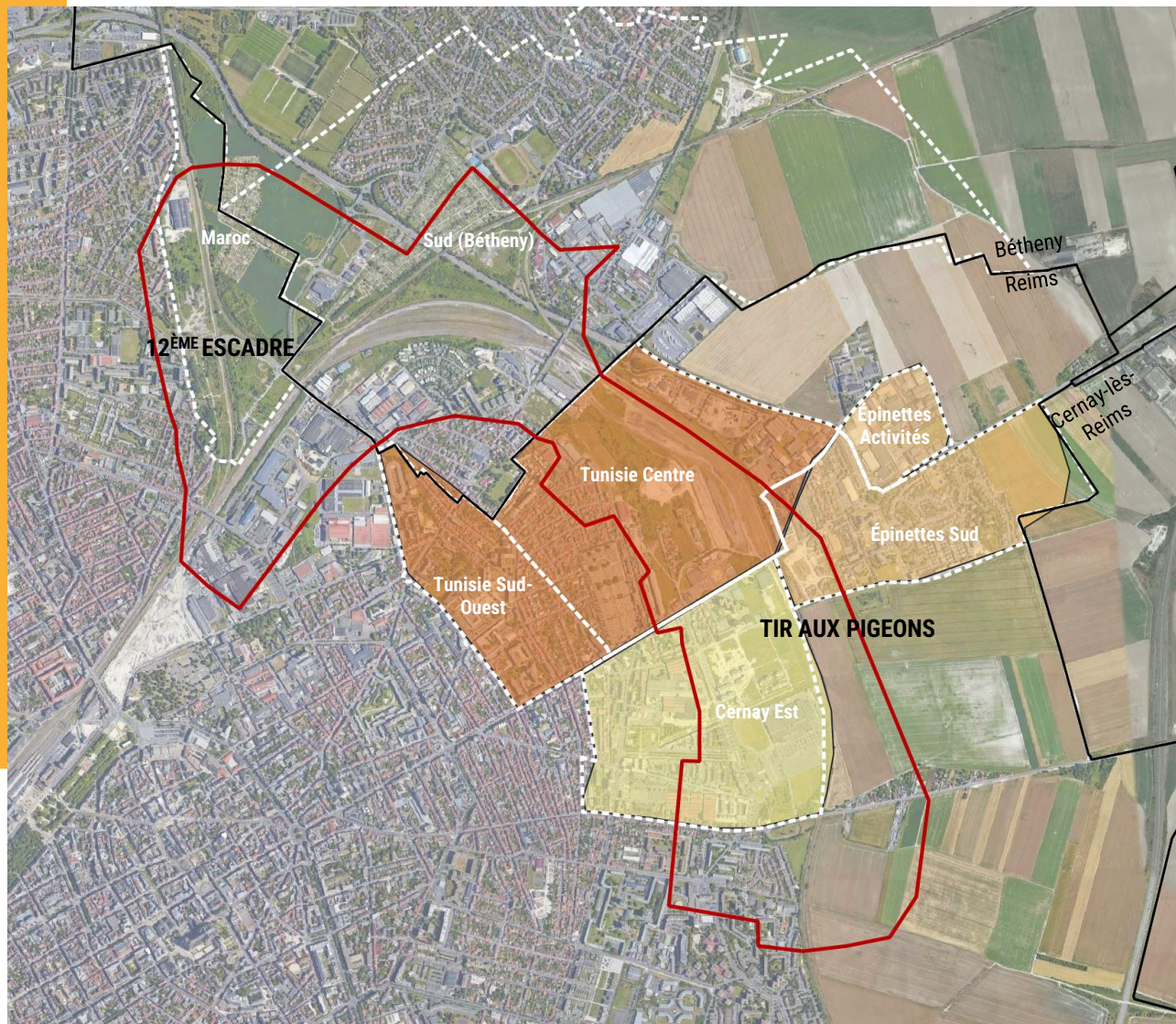
CADRAGE DU SECTEUR ARC NORD-EST : 2 PÉRIMÈTRES D'ÉTUDE, 3 SECTEURS, 8 IRIS

Clés de lecture :

Au regard de la situation géographique et urbaine de la zone d'étude, il est nécessaire d'élargir la réflexion et les éléments de diagnostic au-delà des périmètres « Tir aux Pigeons » et « 12^{ème} Escadre », Dans ce périmètre élargi de l'Arc Nord-Est, sont pris en compte 8 IRIS :

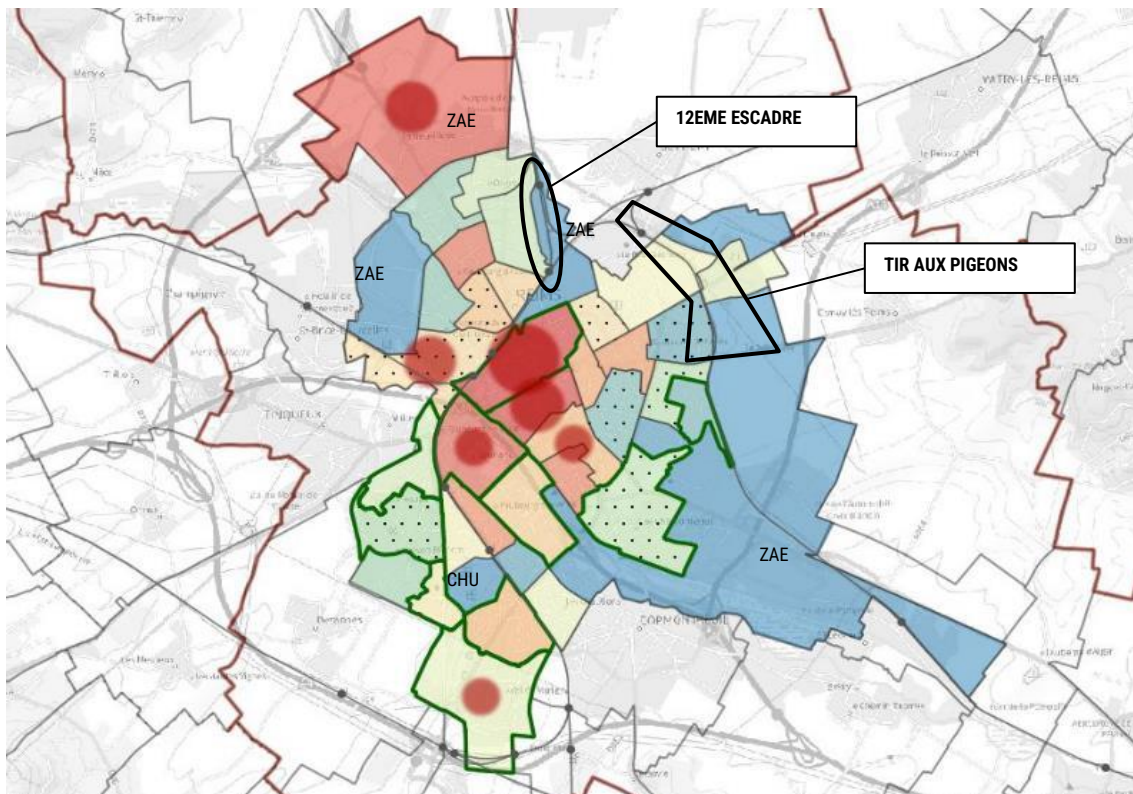
- Tunisie Centre et Tunisie Sud-Ouest,
- Cernay Est,
- Épinettes Activités et Épinettes Sud,
- Maroc,
- Bétheny Sud et Bétheny Centre.

Les terres agricoles sont également comprises dans la réflexion globale.



- Périmètre Arc Nord-Est
- Limites communales
- - - IRIS
- Secteurs de l'AUDRR**
- Tunisie
- Cernay Est
- Épinettes

L'ARC NORD-EST : UN SECTEUR EN MUTATION



Préserver le cadre de vie

Porter attention au développement dans le diffus

10 secteurs avec le meilleur niveau de végétalité

Croissance population

Rendre accessible les pôles d'emploi

Faciliter les mobilités douces et les rabattements

Pôles d'emploi + ZAE + CHU

Gares

Encadrer les projets structurants

Améliorer le cadre de vie et anticiper les impacts sur les équipements

Croissance population/emploi

Pôles d'emploi + ZAE + CHU

Taux d'équipements (6 = taux faible)

L'Arc Nord-Est présente de nombreuses particularités, tant sur le plan socio-démographique que par son environnement physique global.

En effet, ce secteur comporte, en comparaison avec la moyenne de la ville de Reims, une part plus importante de maisons individuelles occupées par des propriétaires, et notamment par des ménages vieillissants dont la période d'emménagement est ancienne. Ces tendances tendent à porter une réflexion sur le **renouvellement de la population**.

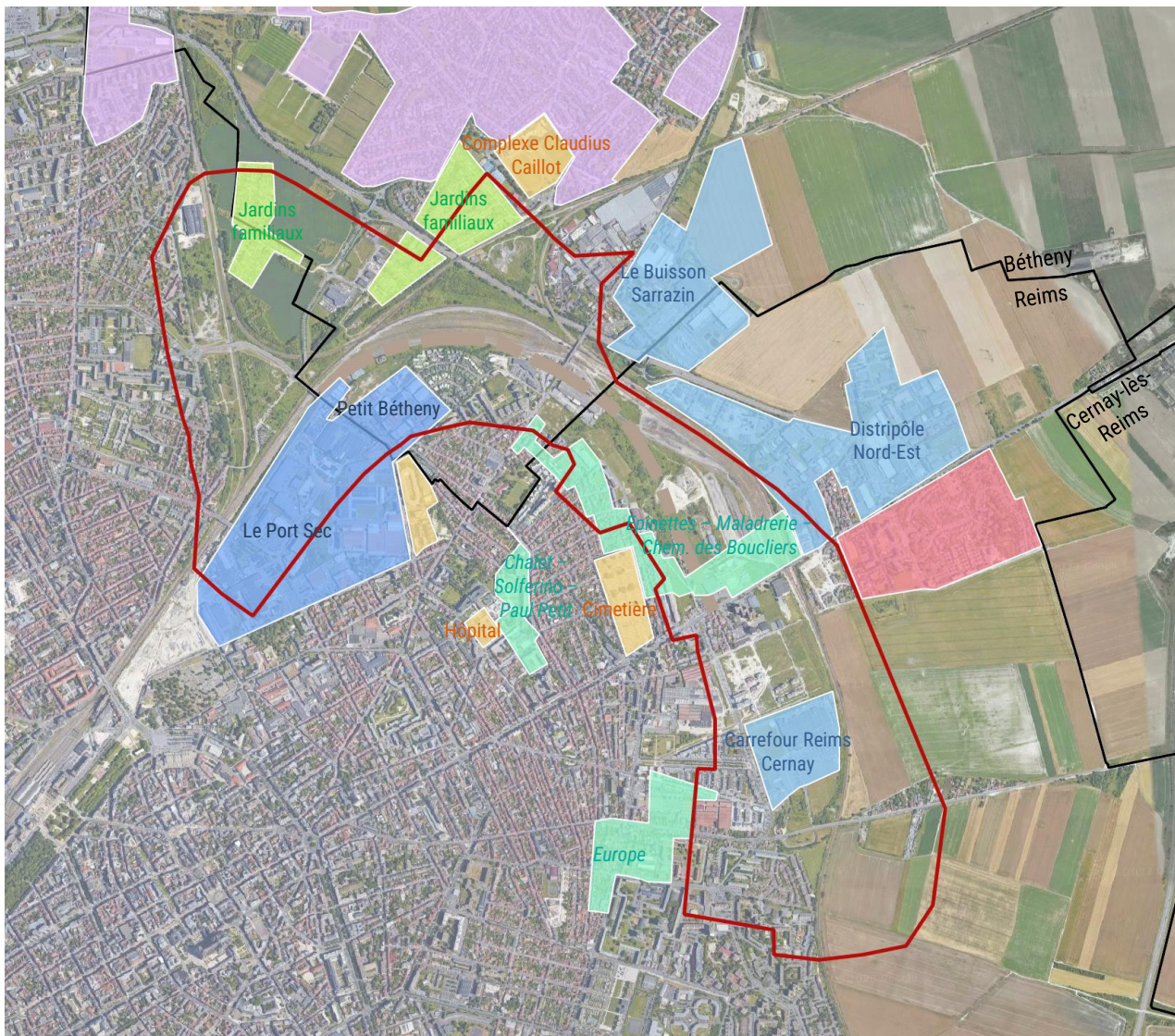
L'Arc Nord-Est présente de nombreux **espaces verts et/ou de nature**, qu'il s'agisse de friches (le long des voies de chemin de fer), de jardins familiaux ou encore d'espaces à vocation agricole.

De plus, des permis de construire avec un volume de logements important ont été délivrés dernièrement avec des livraisons prochaines. Aussi, le renouvellement des ménages et l'arrivée de nouveaux habitants, pose la question des **aménités urbaines et des équipements publics**, notamment scolaires.

En ce sens, il est également nécessaire de porter un regard et une réflexion sur le **risque de dénaturation** induit par la production de logements à venir.

UN DÉVELOPPEMENT AU-DELÀ DES VOIES DE CHEMIN DE FER

Une ceinture verte face à la périurbanisation



— Périmètre Arc Nord-Est

— Limites communales

Équipements

Hôpital : 2011
Collège : 1973
Complexe Claudius Caillot : 1975-1984
Cimetière

Développement des zones d'activités économiques

Distripôle Nord-Est
Carrefour Reims Cernay : 2006
Le Buisson Sarrazin

ZAE existantes

Le Port Sec
Petit Béthény

Densification du tissu existant

Périurbanisation

Développement pavillonnaire

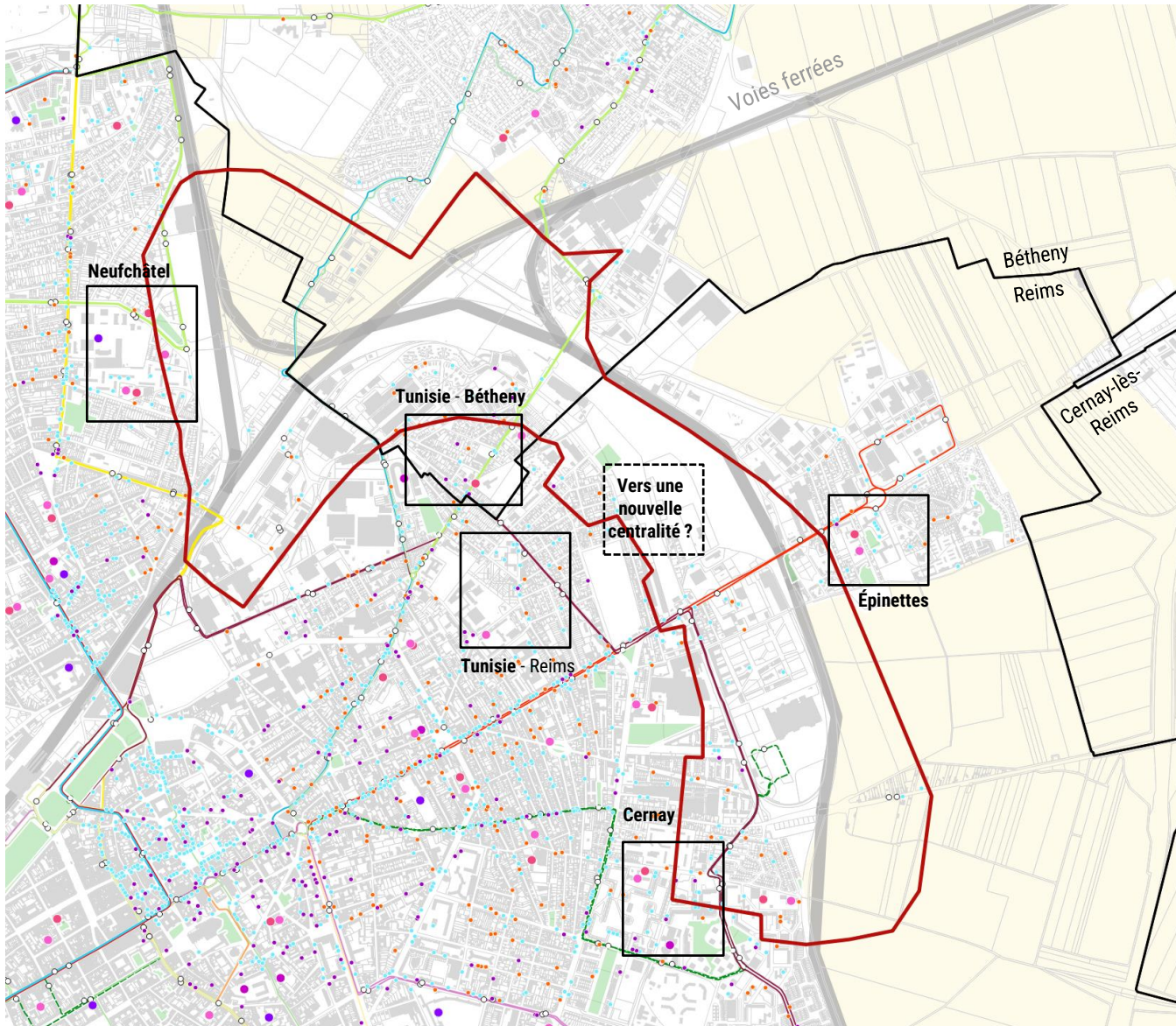
Quartiers Politique de la Ville (2015)

Épinettes – Maladrerie – Chemin des Bouchers
Chalet – Solferino – Paul Petit
Europe

Jardins familiaux

DES CENTRALITÉS IDENTIFIÉES : UNE TRADUCTION DES USAGES QUOTIDIENS

La présence d'équipements qui dessine des espaces de centralité... et qui reste à conforter



Cadrage

- Périmètre Arc Nord-Est
- Limites communales
- Espaces agricoles
- Parcs et squares

Les éléments faisant centralité

Établissements d'enseignement

- Maternelle
- Élémentaire
- Collège
- Lycée (général ou techno.)

Commerces et services de proximité

- Établissements de santé
- Établissements sportifs et culturels

Transports en commun et mobilité

- Arrêt
- Bus
- Bus
- Tramway

DIAGNOSTIC PAYSAGER À L'ÉCHELLE DE L'ARC

Un arc paysager d'ampleur métropolitaine



Enjeux de biodiversité forts

-  Réservoirs de biodiversité
-  Espaces boisés
-  Friches boisées
-  Parcs
-  Jardins familiaux
-  Terres agricoles
-  Talus et espaces enherbés
-  Friches ouvertes
-  Terrains sportifs

Enjeux de biodiversité faibles



Square Maryse Bastié



Parc Christian Pozzo di Borgo

SYNTHÈSE DES COMPOSANTES DU SECTEUR

Identité des secteurs

- **Un parc de logements principalement composé de maisons** (45% contre 20% sur la ville de Reims), 61 % du parc sont dédiés au T4 ou plus,
- **Une dominante du parc locatif 58 %** (dont 42 % de locataires HLM) et 42 % de propriétaires,
- **Une ancienneté dans l'occupation du logement** puisque 45% des habitants du secteur occupent leur logement depuis plus de 10 ans,
- **Un phénomène de vieillissement de la population**, 25 % de plus de 60 ans en 2018 contre 20 % en 2008,
- Un développement urbain résidentiel (densification et périurbanisation) et de l'activité économique au-delà des voies de chemin de fer,
- **Un faible taux d'équipements**, particulièrement sur la 12^{ème} Escadre,
- **Une bonne desserte en transports en commun**,
- Une dualité entre le Sud-Est et le Nord-Ouest qui est davantage végétalisé (jardins familiaux, friches, terres agricoles),
- Une certaine **pression foncière**.

Maîtriser le développement urbain à l'ère du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et du réchauffement climatique pour conserver une ceinture verte et relier ce développement au tissu existant (coutures urbaines) par des projets urbains de qualité.

Stratégie de développement « Lisière urbaine »

- Accompagner le renouvellement de la population et répondre aux besoins induits, en offrant des produits répondant aux critères de la charte d'attractivité résidentielle,
- Assurer un rythme de construction acceptable et absorbable par le marché immobilier.



2

Orientations
stratégiques

ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION, RÉPONDRE AUX BESOINS INDUITS ET PRIVILÉGIER LA VILLE DU QUART D'HEURE TOUT EN LIMITANT L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Permettre le développement du secteur tout en préservant l'environnement et le paysage...

- Encadrer et **maîtriser la production de logements neufs** répondant aux critères de la charte d'attractivité résidentielle tant dans les formes urbaines/densité acceptable, que dans la qualité architecturale et l'environnement dans lequel ils s'insèrent.
- Le développement urbain doit être maîtrisé pour créer des coutures urbaines et **préserver la qualité de vie et de ville.**

... par notamment la réduction de l'artificialisation des sols

- A l'heure du ZAN et du réchauffement climatique, **tout projet de consommation de terres agricoles doit être limité** afin de préserver ces terres pour d'autres services/usages : friches de loisirs, espaces à conserver/valoriser, zones de biodiversité,...
- Développer des formes d'habitat en lien avec le paysage tout en **limitant l'impact des constructions sur des espaces non artificialisés,**
- Assurer un **traitement paysager de qualité** en limitant les constructions en lisière et sur les espaces agricoles.

ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION, RÉPONDRE AUX BESOINS INDUITS ET PRIVILÉGIER LA VILLE DU QUART D'HEURE TOUT EN LIMITANT L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Permettre l'accession à la propriété pour une diversité des ménages...

- **Diversifier la taille des logements** à travers notamment la création de petites typologies pour accompagner le desserrement des ménages et répondre aux besoins des séniors.
- L'enjeu est d'**encourager l'accession à la propriété au sein du secteur** (68% de locataires) tout en conservant et réhabilitant les logements sociaux existants.

... et encadrer/accompagner l'offre nouvelle de logements

- **Créer une offre complémentaire de logements en accession et en locatif libre** à destination des nouveaux arrivants ou des occupants vieillissants qui peut être une réponse au parcours résidentiel au sein du quartier.
- Anticiper les typologies des logements et la qualité de l'offre au regard des nouveaux critères d'attractivité tels que **la réversibilité, l'adaptabilité et l'évolutivité des espaces, les logements traversants, les cœurs d'îlots,...**

ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION, RÉPONDRE AUX BESOINS INDUITS ET PRIVILÉGIER LA VILLE DU QUART D'HEURE TOUT EN LIMITANT L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Accompagner le renouvellement de la population...

- Permettre le **renouvellement de la population** au regard des tendances socio-démographiques observées,
- Il s'agira d'anticiper les besoins induits de cette nouvelle population en termes d'**équipements publics et privés** (scolaires, sportifs, culturels, commerces et services dont des crèches).

... et répondre aux besoins induits

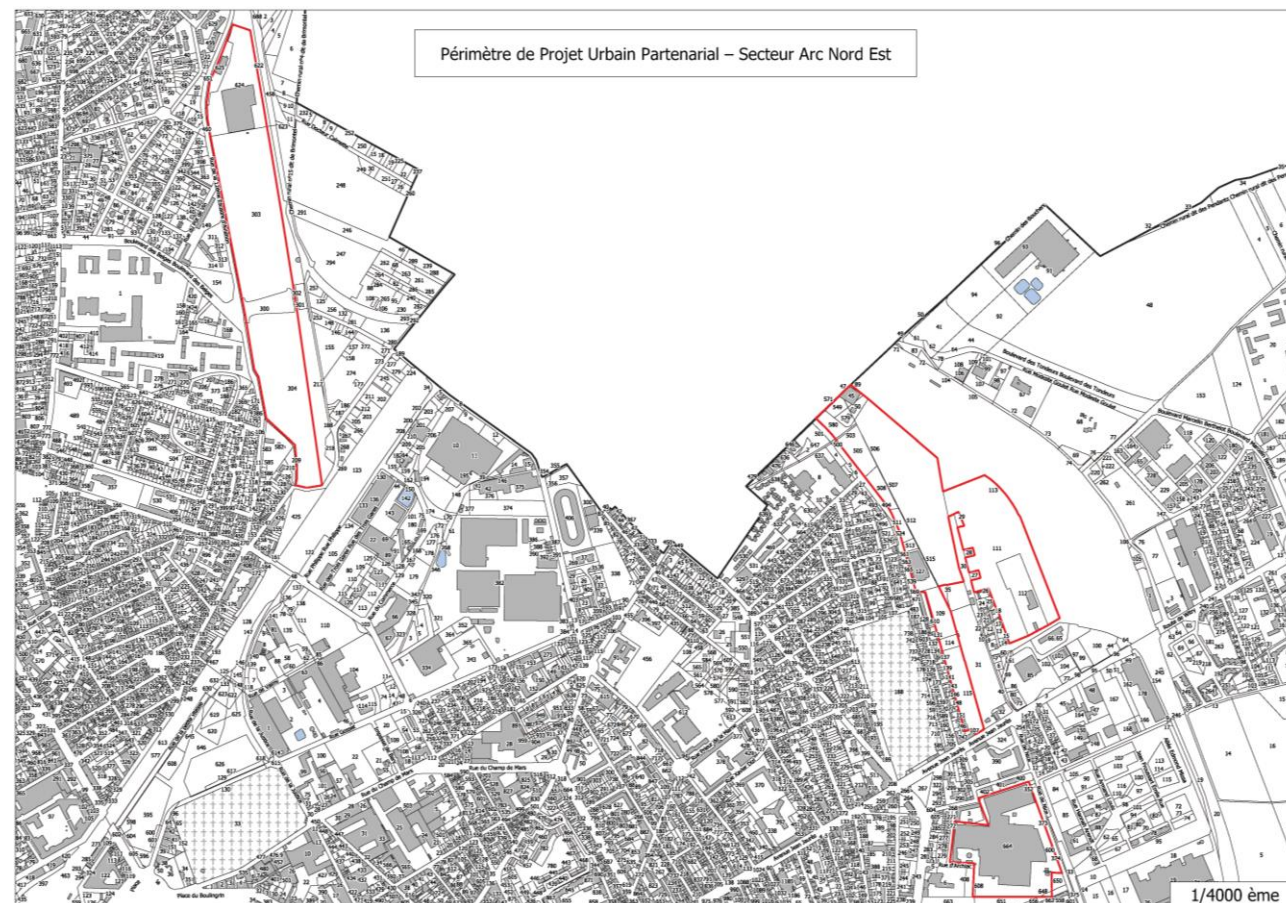
- **Créer une offre de commerces, services, équipements, espaces verts** pour répondre aux besoins des ménages et gagner en qualité et cadre de vie, et ce de manière cohérente dans le temps en lien avec le phasage des projets,
- Rechercher une **mixité fonctionnelle au sein des programmes immobiliers** notamment par l'intégration de rez-de-chaussée actifs.

POUR ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE CE SECTEUR : ADOPTION D'UN PROJET URBAIN PARTENARIAL EN SEPTEMBRE 2022

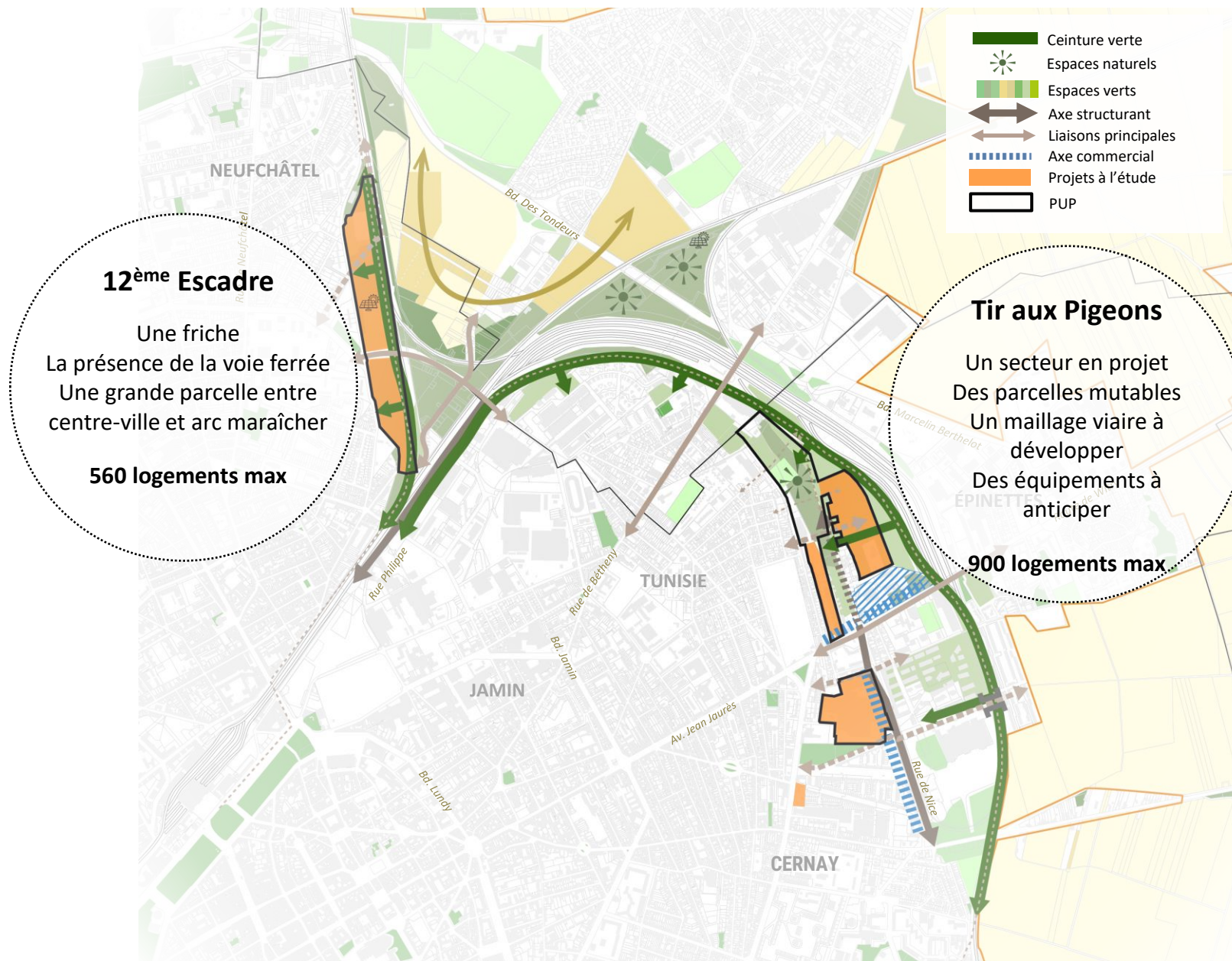
Le PUP Arc Nord-Est est un outil de financement des équipements publics.

Au sein de ce périmètre du PUP « Arc Nord-Est » d'une durée de 10 ans, les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui se livreront à des opérations d'aménagement ou de construction participeront, dans le cadre de conventions, à la prise en charge des équipements et espaces publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations.

Périmètre du PUP Arc Nord-Est



L'ARC NORD EST : ENTRE DÉVELOPPEMENT, VALORISATION ET PRÉSERVATION



ATTENDUS SUR LES PROJETS DE CONSTRUCTION



Insertion paysagère/insertion dans le site

- **Assurer un traitement paysager de qualité** en limitant les constructions en lisière et sur les espaces agricoles,
- **Limiter le processus d'urbanisme en raquette**, qui crée de nombreuses impasses et limite les mobilités internes,
- **Proposer une alternative au lotissement monofonctionnel** avec une vigilance quant à la densité et une attention particulière aux espaces extérieurs, tout en apportant de nouvelles réponses aux souhaits des ménages en termes de parcours résidentiels (idée de la maison individuelle).

Espaces extérieurs/stationnement

- **Conserver la végétalité** en place via des espaces publics, jardins privés, parcs, engazonnement des espaces de stationnement extérieurs, espaces de friche ferroviaire etc. en lien avec les attendus de la charte d'attractivité résidentielle,
- Travailler sur **le traitement des espaces publics** pour offrir aux usagers des espaces extérieurs de qualité,
- **Développer des venelles piétonnes** en cœur d'îlots.
- **Privilégier le stationnement souterrain** et l'élargir à l'habitat individuel.

Constructions/mixité fonctionnelle

- **Proposer une mixité typologique**, en lien avec la charte d'attractivité résidentielle afin de favoriser les parcours résidentiels,
- **Harmoniser les volumes des constructions**, notamment les grands volumes liés aux logements collectifs, avec une diversité et qualité architecturale,
- Offrir des **espaces extérieurs individualisés** pour les habitants (balcons, terrasses...) et veiller au confort d'usage du logement,
- **Investir les toits plats** en tirant leur potentialité : végétalisation, mise en place de panneaux photovoltaïques etc.
- **Proposer une mixité fonctionnelle** au sein des programmes immobiliers en favorisant **l'installation de commerces et / ou services** au sein du secteur et ainsi créer une vie de quartier et une qualité de ville,
- Respecter une **distance minimale entre les constructions** afin d'assurer l'intimité des logements en rez-de-chaussée.

3

Le secteur
Tir aux Pigeons

TIR AUX PIGEONS

Habiter les lisières paysagères

- Ceinture verte
- Espaces naturels
- Espaces verts
- Axe structurant
- Liaisons principales
- Axe commercial
- Projets à l'étude
- PUP

Horizon 2026

1.

Adressage du projet et densification sur l'axe structurant

Implantation d'un **parc** en lisière de la voie ferrée et du futur projet

Emplacement à réserver pour un **quartier équipé**
≈ 300 logts.

Horizon 2026

2.

Emplacement réservé pour des **programmes publics** répondant aux besoins du quartier

Horizon 2026

3.

Connexion du projet à l'axe structurant et à l'opération récente
≈ 150 logts

Horizon 2032

4. Adressage du projet sur l'axe structurant et la Promenade Henri Deneux

Développement des **RDC actifs** le long de l'axe structurant

Emplacements à réserver pour des **équipements publics**

≈ 450 logts.

Horizon 2032

5.

Valorisation de la rue de **Nice** comme **axe commercial et serviciel**

ÉPINETTES

CERNAY

Rue de Nice









4

Le secteur
de la 12^e Escadre

12^e ESCADRE

Un quartier inséré dans la trame verte rémoise

NEUFCHÂTEL

-  Ceinture verte
-  Espaces naturels
-  Espaces verts
-  Axe structurant
-  Liaisons principales
-  Axe commercial
-  Projets à l'étude
-  PUP

Post 2032

- 1.**
Maintien et valorisation de la halle : petite centralité
- Maintien des boisements
- Bande de 50 m végétalisée (distance des rails et mobilités douces)
- Création d'une liaison nord-sud

Post 2032

- 3.**
Selon le programme :
Restructuration des équipements existants à étudier

Post 2032

- 2.**
Maintien des boisements et création d'espaces publics
- Programme photovoltaïque à l'étude
- Création de liaisons est/ouest pour un raccrochement au tissu existant
- Création d'un axe de mobilité douce : connexion au centre-ville

Diversifier les modes d'habiter



Fier op de hei, Keckebosch Zeist, Pays Bas Loosvanliet



Quartier Rives du Bohrie, Ostwald

Habiter les lisières paysagères



Fier op de hei, Keckebosch Zeist, Pays Bas Loosvanliet



Quartier Rives du Bohrie, Ostwald

Perpétuer la variété du tissu de faubourg



Pavillonnaire goupé Spijkerkwartier, Arnhem, Pays Bas, Atelier Kempe Thill



Tissus de type faubourg, Loos Vanvliet

IR

— REIMS
EXEMPL'R
LA CHAMPAGNE —

Contact

Direction de la politique de la ville, renouvellement urbain et logement
attractivite.residentielle@grandreims.fr