

## Stratégie urbaine de développement et d'attractivité résidentielle

- Cahier de secteur avenue de Laon



1

**Diagnostic  
et évolutions  
du secteur**

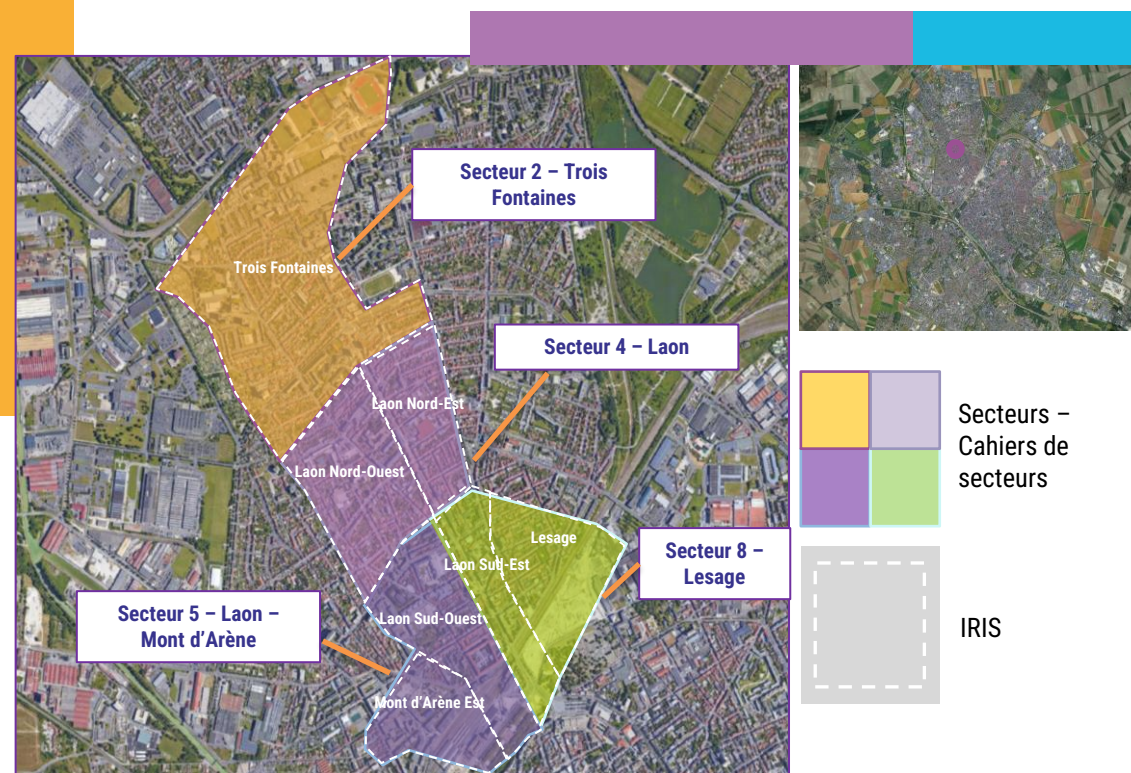
# UNE AVENUE, 4 SECTEURS, 7 IRIS

## Clés de lecture

L'avenue de Laon traverse 5 IRIS : **Trois Fontaines, Laon Nord-Ouest, Laon Nord-Est, Laon Sud-Ouest, Laon Sud-Est**. Les IRIS **Lesage** et **Mont d'Arène Est** sont également adjacents à l'avenue de Laon.

L'avenue de Laon fait donc partis des 4 secteurs recensés au sein des « **Cahiers de secteurs** » réalisés par l'Agence d'Urbanisme de la Région de Reims en 2021.

- Secteur 2 : **Trois Fontaines** (IRIS : Trois Fontaines)
- Secteur 4 : **Laon** (IRIS : Laon Nord-Ouest et Laon Nord-Est)
- Secteur 5 : **Laon - Mont d'Arène** (IRIS : Laon Sud-Ouest et Mont d'Arène Est)
- Secteur 8 : **Lesage** (IRIS : Laon Sud-Est et Lesage)

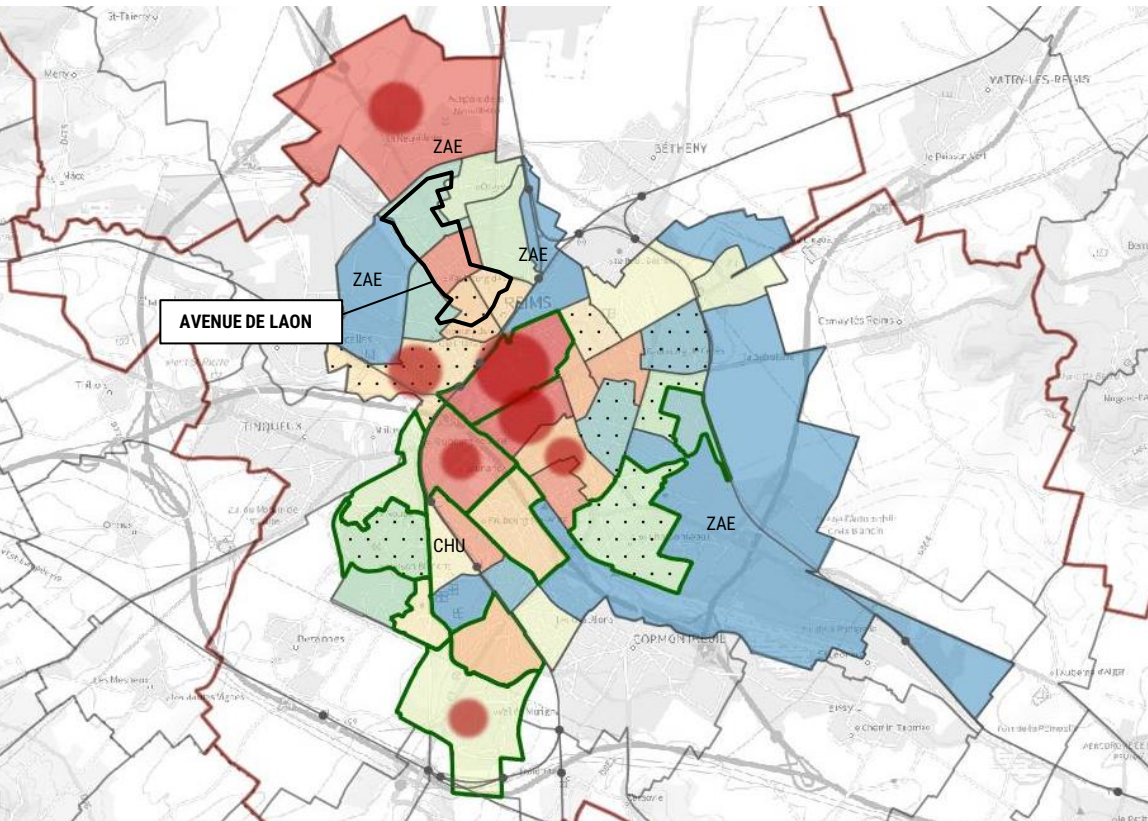


Source : La population rémoise – Les Cahiers de Secteurs – AUDRR – 2021



# UN AXE AUX DISPARITÉS MULTIPLES QUI SE COMPLÈTENT

## Le secteur avenue de Laon



L'avenue de Laon, et les secteurs qui la composent, constituent un réel **espace de transition** entre les **faubourgs de La Neuville** et le **centre historique de Reims**, entre quartiers résidentiels et centre ville actif et équipé.

Ces secteurs qui la composent sont issus du découpage de l'Agence d'Urbanisme de la Région de Reims dans ses « Cahiers de Secteurs ».

Cette transition se ressent, notamment du Nord au Sud avec :

- **Le Nord – Secteur Trois Fontaines** : de nombreux équipements structurants, un caractère principalement résidentiel, des mobilités (bus) ainsi que quelques commerces et services de proximité.
- **Le Sud – Secteurs Laon, Laon Mont d'Arène et Lesage** : tout aussi résidentiel mais qui propose davantage de commerces et services et la présence du tramway.

### 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

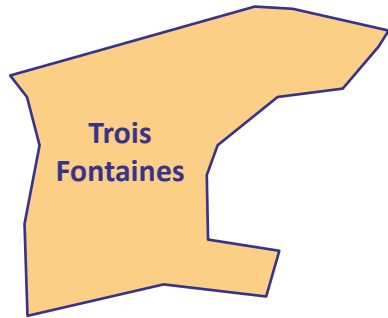
Taux équipements (6 = taux faible)

Sources :

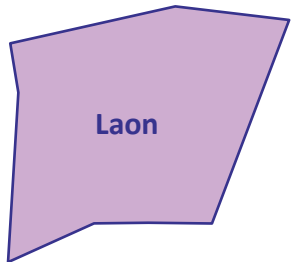
- Secteurs : Cahiers de secteur, AUDRR 2018
- Taux d'équipement : Insee BPE 2019
- Pôle d'emploi : Insee RP 2018
- Végétalité : CORINE Land Cover – occupation des sols en France
- Population : Insee RP 2018

# UN AXE AUX DISPARITÉS MULTIPLES QUI SE COMPLÈTENT

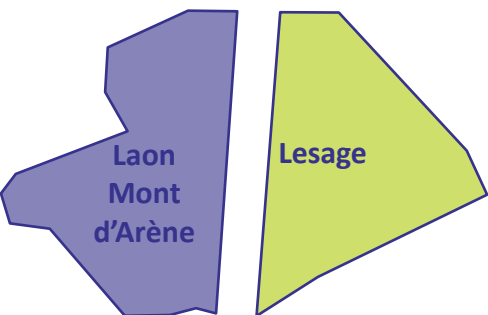
## Identité des secteurs



- Part d'habitat **collectif moins conséquente (63%)** que sur les autres secteurs
- Présence de quartiers prioritaires de la ville (**QPV** Orgeval et Walbaum)
- Revenu moyen plus bas que dans les autres secteurs (**18 250€/an**)
- **Equipements** : complexe sportif, cimetière
- **Bus** (arrêts Hugo, Tondeurs, Cimetière de Laon et Cité Gauthier)



- **Baisse démographique** importante (-9,2% entre 2008 et 2018, soit -522 habitants)
- **Vacance résidentielle élevée (10% en 2018)**
- **Tramway** (arrêts Belges) + **parking relais Belges**



- Forte croissance démographique (+15% et +4,1% entre 2008 et 2018)
- **Vacance résidentielle élevée (10,4% et 10,6% en 2018)**
- **Forte densité de logements/ha (106 et 98)**
- **Tramway et gare** à proximité (arrêts Danton-Rauseo et Saint-Thomas)

## Espaces de transition

- **Espace de variation du bâti** : rupture dans les hauteurs
- **Part importante des 60 ans et plus (22,7% et 20,5%)**
- Taux de services élevé et pôle d'équipements : stades, cimetière...
- **Rupture dans les mobilités** : passage du bus au tramway
- **Espace de variation du bâti** : hauteurs plus élevées et homogènes
- **Nombreux commerces et services**

## Identité générale de l'avenue de Laon

- Une très **faible végétalité** et **peu d'espaces publics ou récréatifs / de loisirs**
- **Densité de logements/ha dans la moyenne haute** en comparaison de l'échelle de Reims :
  - 28 logements/ha à Trois Fontaines
  - 66 logements/ha à Laon
  - 106 logements/ha à Laon Mont d'Arène
  - 98 logements/ha à Lesage
  - 34 logements/ha à Reims
- **Dominance d'un habitat de type collectif**
- **Pas de réel espace faisant centralité**
- **Un axe d'entrée et de sortie de ville**

# PLUS DE LA MOITIÉ DE LA POPULATION VIT SEULE, ET UNE TYPOLOGIE DE LOGEMENTS VARIÉE

## Une majorité de petits ménages et une répartition homogène de la taille des logements

- **54 % des ménages** habitent seuls leurs logements, contre 50% à l'échelle de Reims,
- **36 % du parc est dédié au T1 et T2**, contre 30% à Reims,
- **21 % des logements sont des maisons.**

Dans une perspective d'attractivité résidentielle, le quartier propose une offre de logements variée, notamment en termes de taille des résidences principales. Le maintien de cette diversité est essentiel au sein du quartier.

## Des ménages principalement locataires

- **28 %** de propriétaires
- **42 %** de locataires privés
- **28 %** de locataires en HLM

Le secteur de l'avenue de Laon présente un important taux de locataires (70% de locataires, dont 28% en HLM).



## Un renouvellement de la population modérée pour un parc vieillissant

- **50 %** des ménages occupent leur logement **depuis moins de 5 ans**, 25% depuis moins de 2 ans et 33% des résidents occupent leurs logements depuis plus de 10 ans,
- **88 %** des logements ont été construits avant 2005.

La réhabilitation du parc existant est un des enjeux majeurs de la transition énergétique et environnementale.



## Permettre l'accèsion à la propriété tout en maintenant la diversité des ménages

- Maintenir la diversité de la taille des logements pour l'accueil de plus grands ménages et encourager par là-même le développement de commerces et services sur cet axe.

L'enjeu est d'encourager l'accèsion à la propriété au sein du secteur pour tous les types de ménages tout en conservant une part de logement social.

## Pérenniser l'équilibre de la taille des logements face au renouvellement de la population

- Au regard de la rotation des ménages au sein de ce secteur (plus de 50% des ménages ont investi leur logement il y a moins de 5 ans), veiller à conserver l'homogénéité des tailles de logements afin de permettre aux petits ménages d'emménager et aux familles plus nombreuses de rester et / ou de venir s'installer.

Il s'agit de cadrer les mutations possibles en termes de formes, de typologies, d'accès la location et à la propriété, tout en permettant un renouvellement du parc.

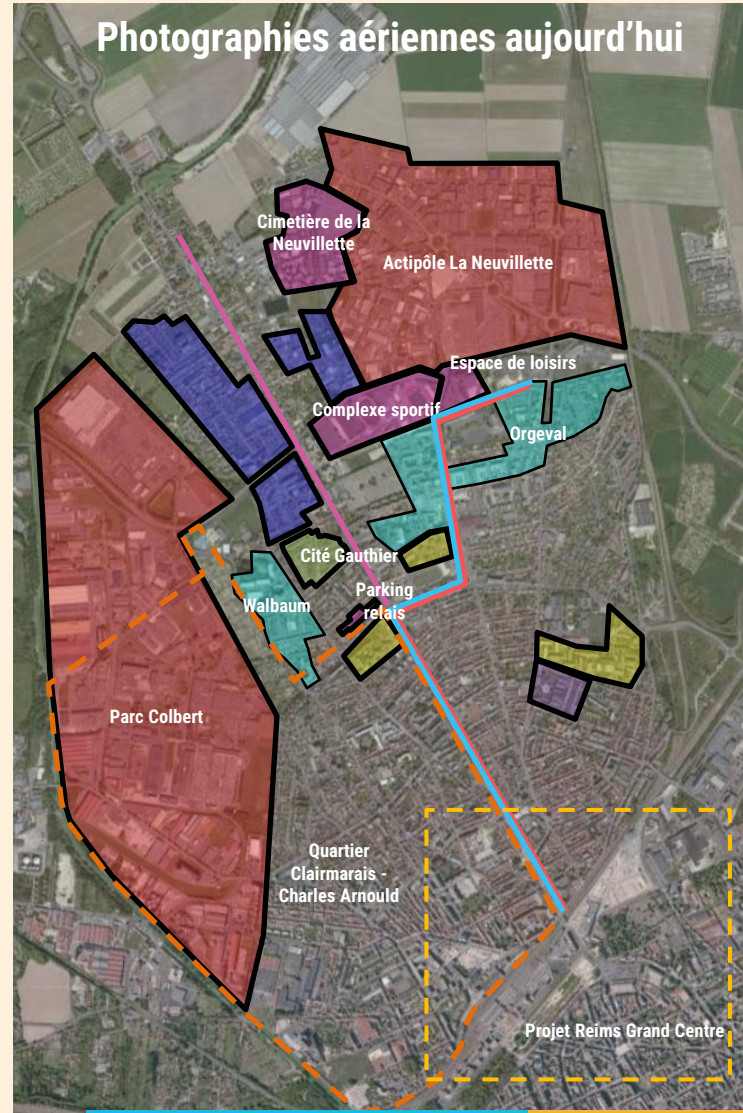
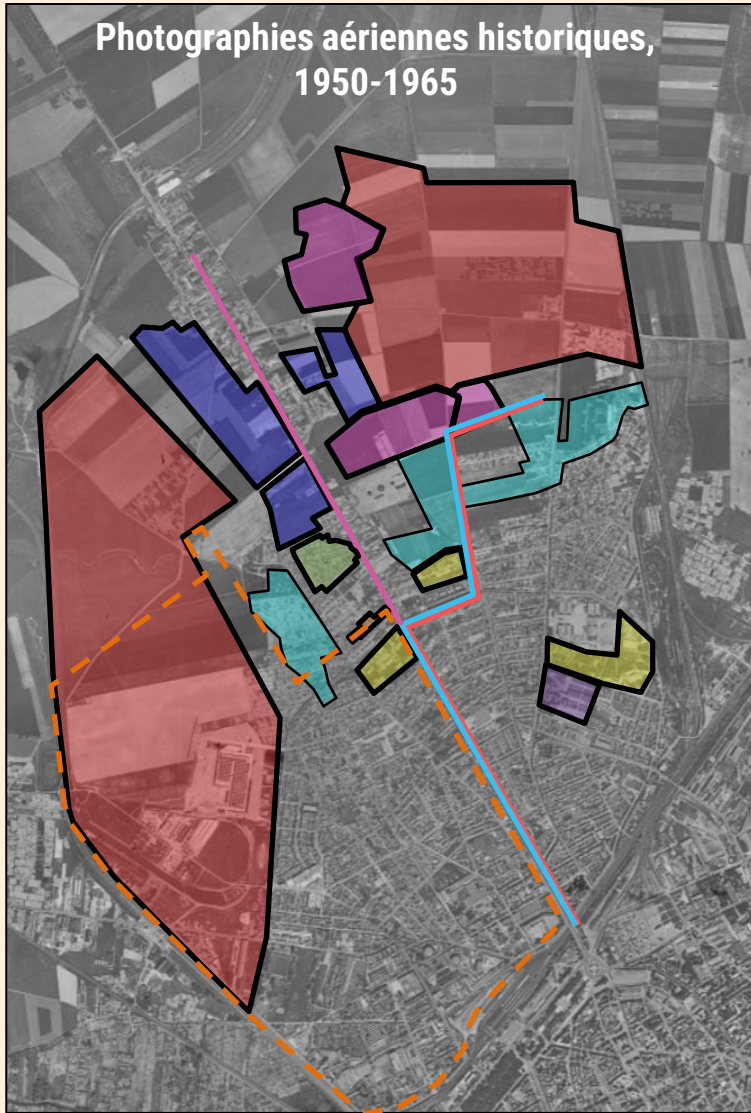
## Anticiper la rotation au sein d'un parc de logements de qualité

- Encourager l'accèsion à la propriété (notamment pour des locataires aujourd'hui en HLM) et conserver une homogénéité en termes de taille de logements pour préserver le cadre de vie.

Certains secteurs de l'avenue de Laon présentent un taux de vacance supérieur à 9%. Il existe donc un réel enjeu de réinvestissement des logements ainsi que des rez-de-chaussée vacants, au profit d'habitations et de commerces de qualité, permettant d'améliorer le cadre et la qualité de vie.



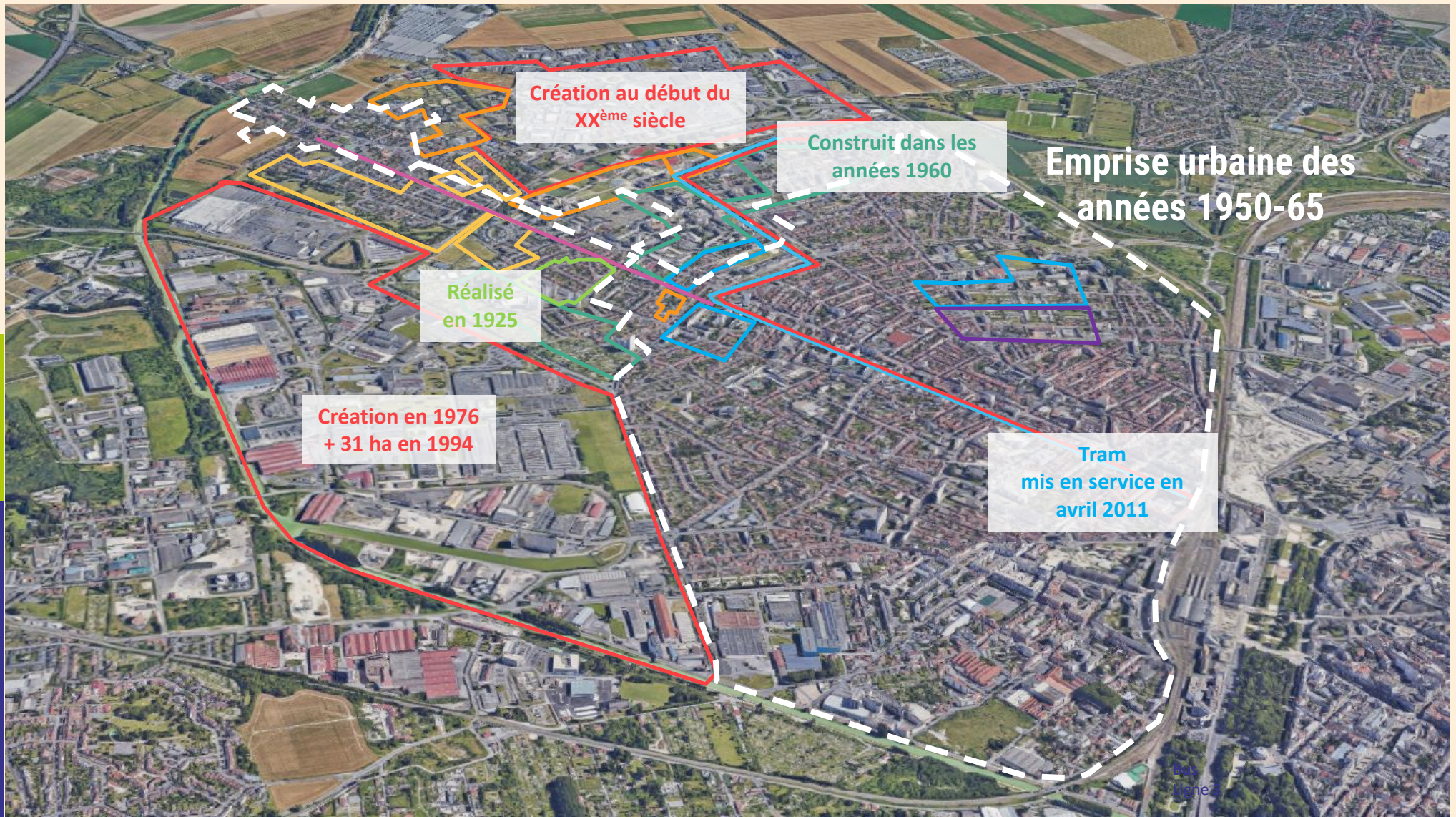
# UN BOULEVARD URBAIN FACE À LA PÉRIURBANISATION












- Développement des zones d'activités**  
Actipôle La Neuville : créé sous la forme de ZAC en 1976 + 31 ha en 1994  
Parc Colbert : créé au début du XX<sup>ème</sup> siècle
- Equipements**  
Complexe sportif  
Espace de loisirs  
Cimetière de la Neuville  
Parking relais
- Périurbanisation**  
Développement pavillonnaire
- Densification du tissu existant**
- Développement des grands ensembles**
- Quartier Politique de la Ville** Orgeval & Walbaum, construits dans les années 1960/1970
- Cité-jardin** : cité Gauthier de 1925
- Quartier Clairmarais - Charles Arnould**  
Centre d'affaires
- Secteur du projet Reims Grand Centre**  
Projet urbain en cours de réalisation
- Tramway**  
Ligne A  
Ligne B  
Entré en service en avril 2011
- Bus**  
Ligne 3



# UN ESPACE DE CONNEXIONS AUX MULTIPLES FONCTIONS



- |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|
|  <b>Développement des zones d'activités</b><br>Actipôle La Neuville : créé sous la forme de ZAC en 1976 + 31 ha en 1994<br>Parc Colbert : créé au début du XX <sup>ème</sup> siècle |  <b>Equipements</b><br>Complexe sportif<br>Espace de loisirs<br>Cimetière de la Neuville<br>Parking relais |  <b>Périurbanisation</b><br>Développement pavillonnaire   |  <b>Développement des grands ensembles</b> |  <b>Cité-jardin Gauthier</b> |
|   |  <b>Densification du tissu existant</b>   |  <b>Quartier Politique de la Ville</b> Orgeval & Walbaum |  <b>Tramway</b>                            |  <b>Bus - Ligne 3</b>        |



# L'AVENUE DE LAON, UN ESPACE DE CONNEXIONS

## Le Nord de l'avenue : des équipements structurants

- Complexe sportif (stade Georges Hébert) + Piscine Orgeval
- Cimetière de Laon
- Stations de bus : Tondeurs, Cimetière de Laon et Cité Gauthier ; station de tramway : Belges

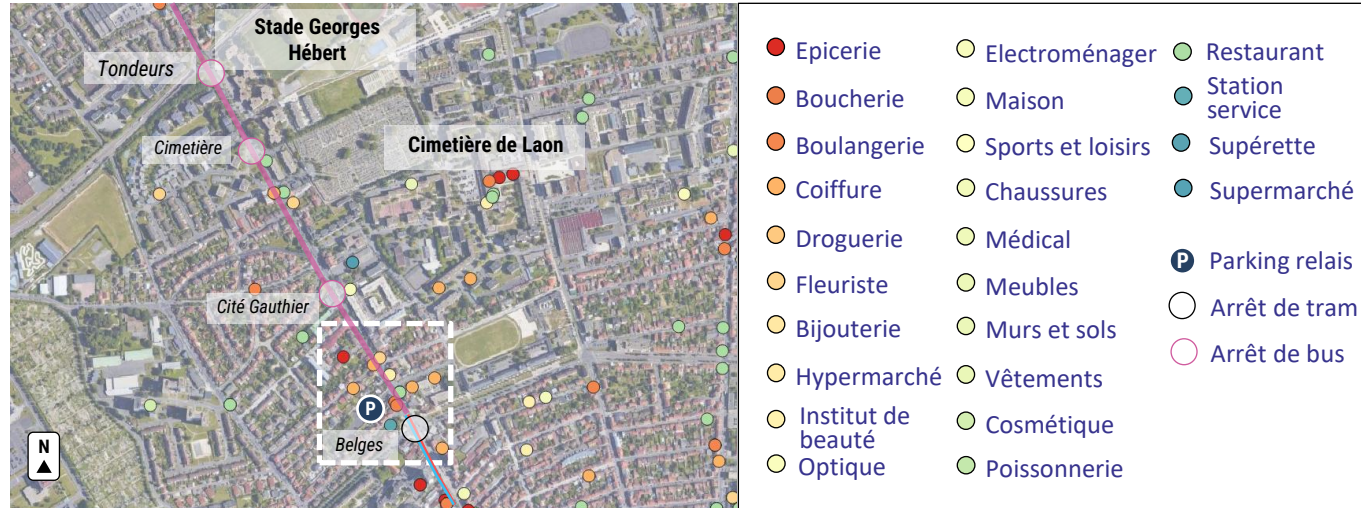
## Le secteur Trois Fontaines davantage résidentiel

- Moins bien doté en termes de commerces et services marchands que la partie Sud de l'avenue, ce secteur bénéficie d'équipements structurants : le complexe sportif, où se trouve entre autres le stade Georges Hébert.
- Les commerces et services, davantage localisés dans la partie Sud de l'avenue, sont rapidement accessibles en bus ou tramway.
- Ce secteur semble être un réel espace de transition entre La Neuville (fonction résidentielle) et le Sud de l'avenue (commerces, services et gare).

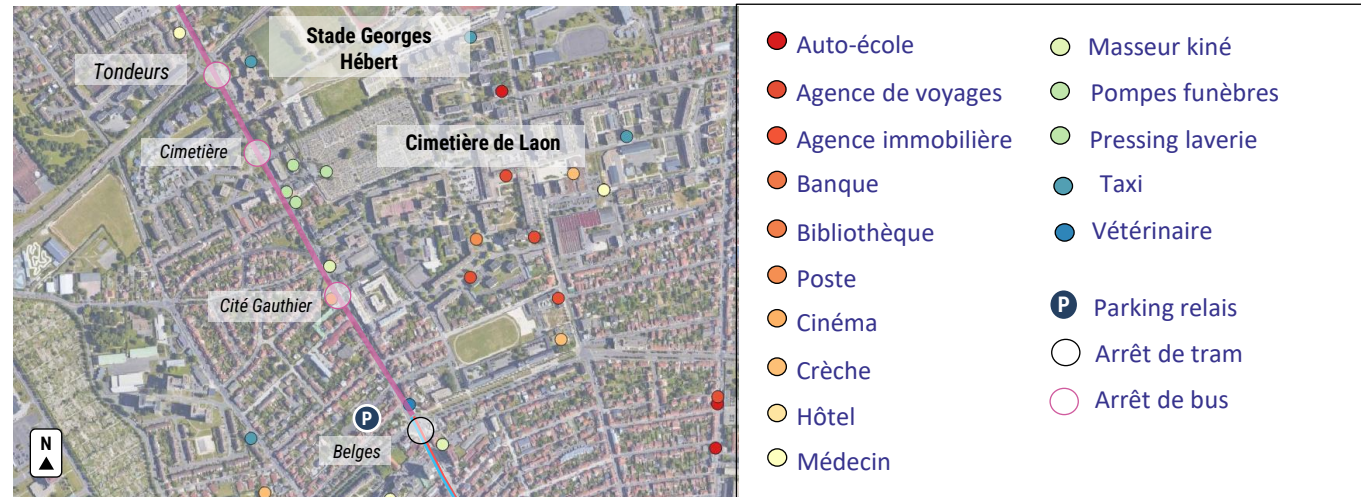
→ Une dynamique commerciale est constatée à proximité du parking relais Belges, situé entre les passages Lebeau et Gaston Prévost. Toutefois, elle ne semble pas encore structurée. Sont entre autres localisés : une boulangerie, une boucherie, un primeur, un fleuriste, une pharmacie...

→ Cet espace peut devenir un réel « hub de mobilité » avec le changement de mobilité, le passage quotidien des usagers etc.

### Commerces Avenue de Laon – Secteur Trois Fontaines (Insee, BPE 2020)



### Services Avenue de Laon – Secteur Trois Fontaines (Insee, BPE 2020)



# L'AVENUE DE LAON, UN ESPACE DE CONNEXIONS

## Le Sud de l'avenue : des commerces et services

### Infrastructures :

- Gare de Reims
- Stations de tramway : Danton-Rauseo et Saint-Thomas.

### Commerces et services

- Présence de nombreux commerces et services de proximité, assurant un confort de vie pour les habitants.

## La gare, un élément structurant de l'avenue de Laon

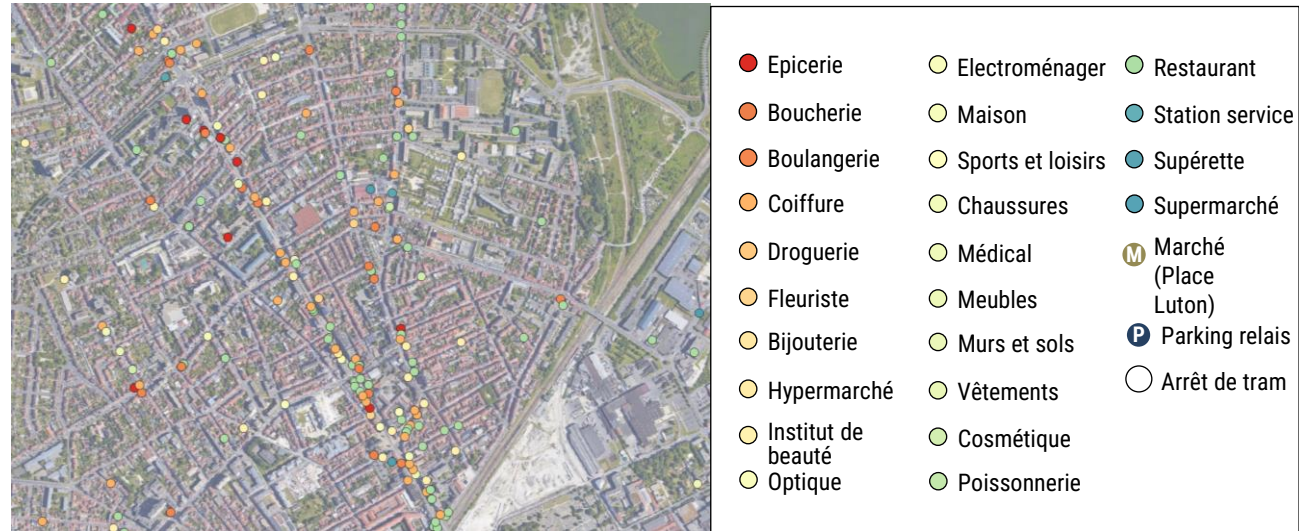
- La gare de Reims, située à proximité du Sud de l'avenue de Laon, est sans aucun doute un élément structurant de la commune et donc de l'avenue.

- En ce sens, de nombreux commerces et services se sont implantés le long de l'avenue. Les habitants peuvent alors bénéficier de ces établissements, même s'ils habitent au Nord de l'avenue.

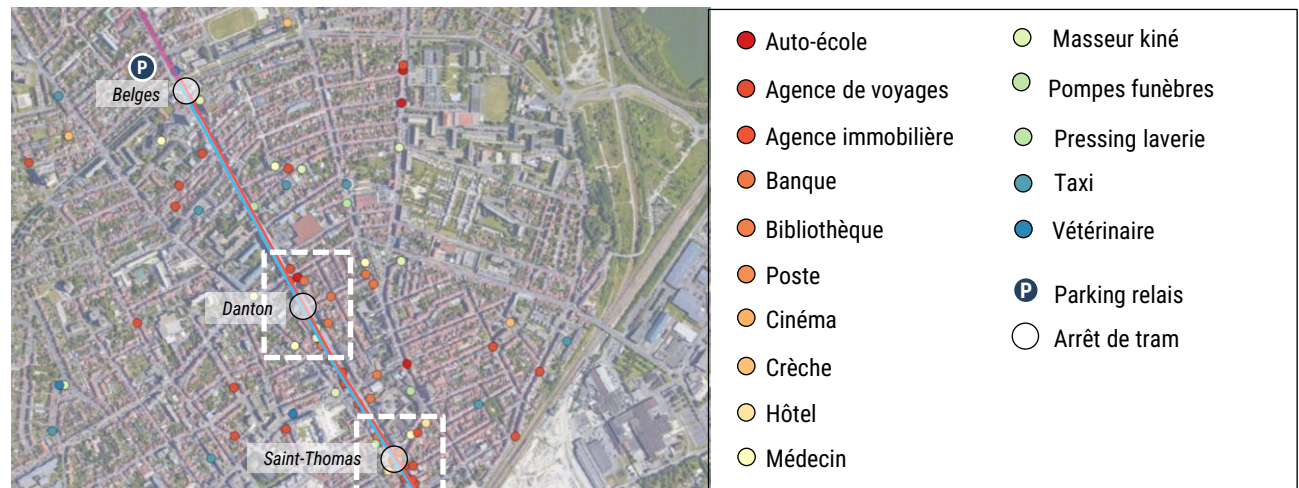
→ Des dynamiques sont également constatées à proximité des arrêts de tramway Danton et Saint-Thomas, liées entre autres aux nombreux commerces et services.

→ La place Luton, légèrement excentrée de l'avenue, constitue aussi une forme de centralité, notamment avec la présence d'une pharmacie, d'un supermarché, d'une école mais également d'un marché le jeudi matin.

Commerces Avenue de Laon – Secteurs Laon et Lesage (Insee, BPE 2020)



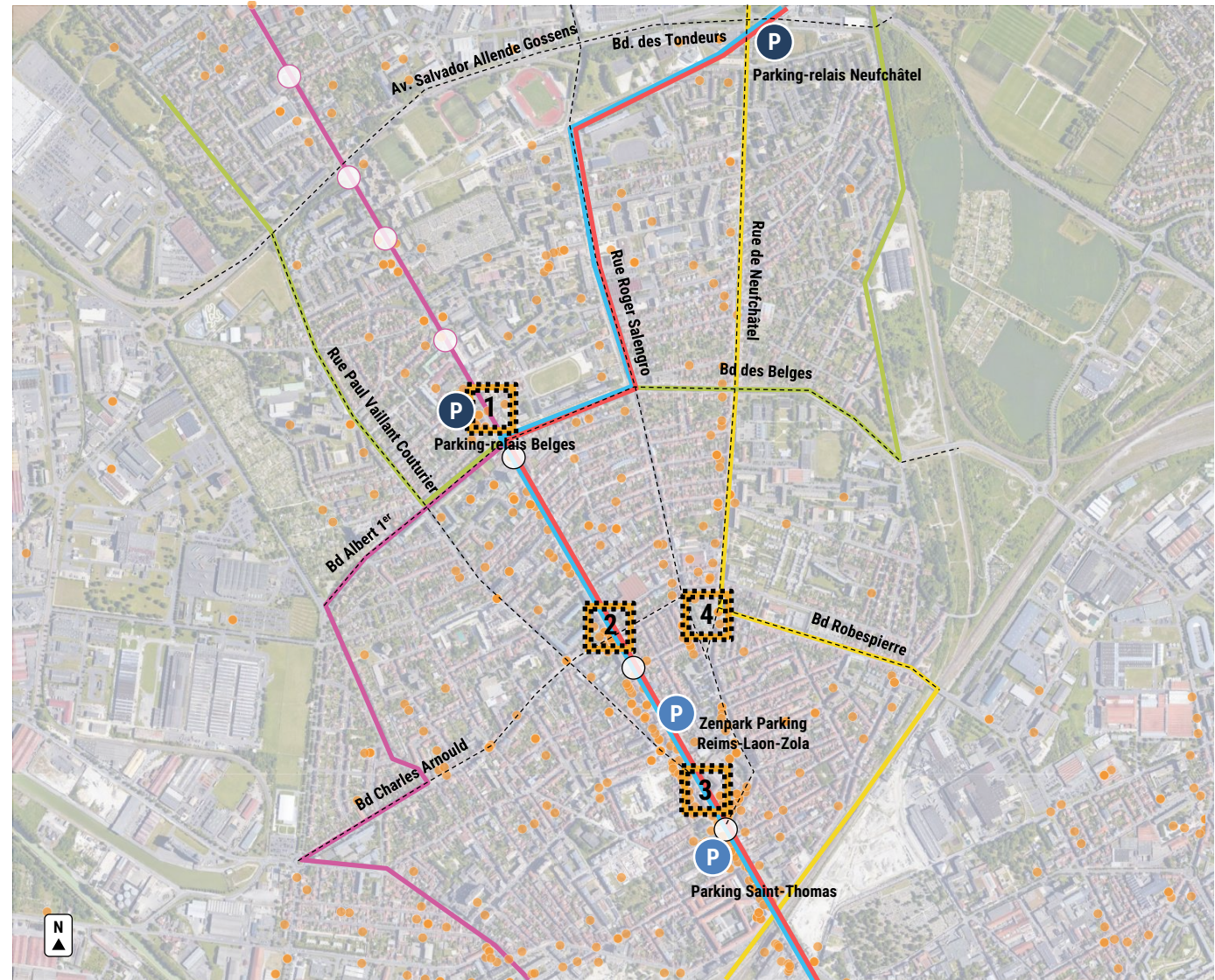
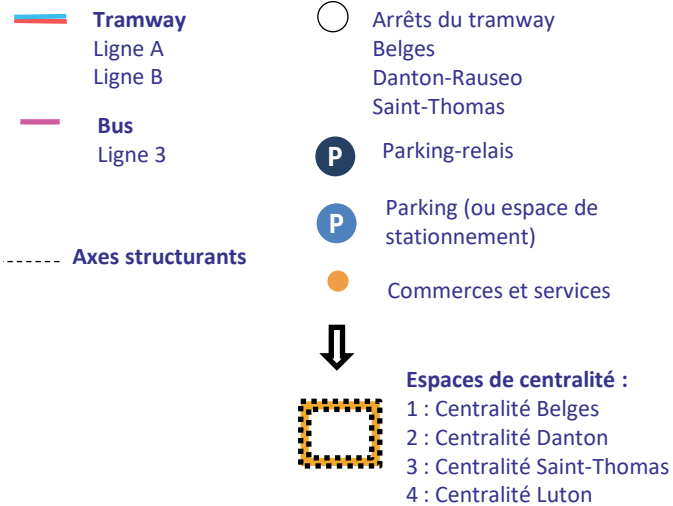
Services Avenue de Laon – Secteurs Laon et Lesage (Insee, BPE 2020)





# DES ESPACES DE CENTRALITÉ QUI SE DESSINENT

## Les éléments faisant centralité



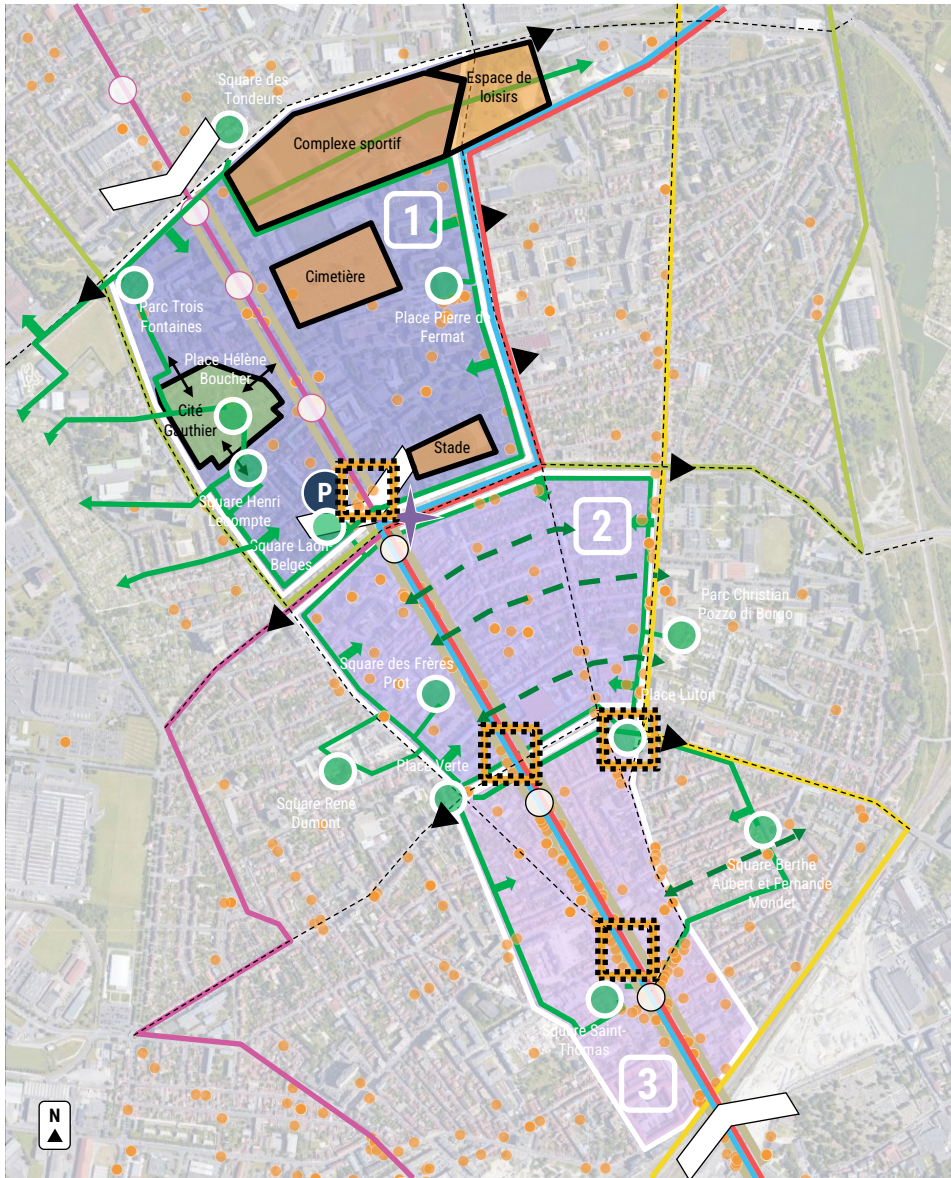
- Malgré la présence de nombreux commerces, services et équipements, l'avenue de Laon ne rassemble pas toutes les qualités d'un boulevard urbain à l'échelle de Reims ; elle est davantage un axe de sortie de ville de par son urbanisation.
- Toutefois, la présence des éléments structurants tels que les commerces et services, les arrêts de tramway, le parking relais etc. permettent de dégager certains points d'intensité/centralité, que les mutations résidentielles permettraient de consolider.
- L'enjeu est alors d'affirmer l'avenue de Laon comme un boulevard urbain séquencé et ponctué d'usages complémentaires.












# 2

## **Orientations stratégiques**






# L'AVENUE DE LAON : D'UN AXE DE SORTIE DE VILLE À UN BOULEVARD URBAIN



-  Densifier en priorité le long de l'avenue dans une logique de mixité des usages : investissement des bâtiments avec des activités en RDC, des parkings etc.
-  Confirmer les centralités par la mise en place d'espaces verts, d'espaces publics, commerces, services et les relier entre elles par des mobilités douces
-  Faire de cet endroit, vestige d'entrée de ville, une véritable place
-  Qualifier les entrées de villes par une identité définie
-  Permettre à la cité-jardin Gauthier de faire partie intégrante du quartier
-  Pérenniser les équipements structurants du quartier afin de garantir la multifonctionnalité de l'avenue
-  Relier les séquences de l'avenue au reste du quartier par ses rues latérales en renforçant les accès Est et Ouest
-  Connecter les espaces verts et publics par des aménagements et réseaux verts (trame arborée, végétalisation des parkings...) au sein d'un quartier très urbanisé. Créer de nouveaux espaces verts et végétaliser les cœurs d'îlot (cf. création de corridors écologiques dans le cadre de la démarche Reims Nature)
-  Multiplier les voies piétonnes en créant des percées, en évitant les impasses et en limitant la désimperméabilisation : urbanisme en venelles
-  Renforcer les voies traversantes en permettant les continuités piétonnes en cœur d'îlots
-  Arrêts de tramway, de bus et des commerces et services : éléments faisant centralités

**Une avenue en trois séquences**

-  « La ville jardinée » : conserver l'esprit ouvert des espaces avec des formes urbaines similaires à celles proposées sur La Neuville : espaces jardinés en pleine terre, densité limitée,...
-  « La ville Faubourg » : conserver les qualités de la ville faubourg : retrouver les gabarits de l'existant, épaisseur permettant les logements traversants (13m), faible hauteur, espaces verts appropriables en cœur d'îlot à l'arrière, épannelages créant des rythmes urbains variés (éviter l'effet barre de certaines nouvelles constructions)
-  « Portes du centre-ville » : permettre de monter un peu en hauteur sur le boulevard en valorisant les qualités d'habiter en ville, en conservant les qualités de la ville faubourg : insertion dans le gabarit existant, espaces de pleine terre en cœur d'îlot, effort sur rez-de-chaussée actifs .



# SYNTHÈSE DE LA LECTURE DES PARCELLES ET ÎLOTS DE L'AVENUE DE LAON

## Constats



- Une bonne desserte en transports en communs,
- **Une fonction résidentielle renforcé par les écoles** avec sur certains secteurs de l'habitat qualitatif : conservation du caractère résidentiel, cœur d'îlot végétalisés,
- De nombreux îlots **entièrement imperméabilisés** et donc **peu d'éléments végétalisés**,
- De nombreuses parcelles entièrement artificialisées avec des **constructions occupant la quasi-totalité de la parcelle**, des espaces de stationnement en surface, engendrant entre autres des doubles espaces de stationnement,
- **Des ruptures d'échelles** du bâti qui rendent la **lecture des séquences urbaines difficile**,
- **Qualité assez faible des logements** issus des nouvelles opérations, très épaisses (15 m ou plus contre 10-11 m pour le tissu faubourg) à partir de l'avenue et ne permettent pas la réalisation d'appartements traversants,
- De nombreux bâtiments et implantations posent la **question de la vue** (murs aveugles, vis-à-vis) et du **rapport au sol** qui est très peu qualitatif tant sur le boulevard que sur les îlots.

## Ambitions du Grand Reims



**Améliorer le cadre de vie** en préservant des **espaces de pleine terre** et en encourageant la **perméabilité**, **lutter** contre les **îlots de chaleur** et **créer des logements qualitatifs** pour répondre aux **parcours résidentiels des ménages**.



# SYNTHÈSE DE LA LECTURE DES PARCELLES ET ÎLOTS

## Attendus sur les projets de construction



### Constructions/ hauteurs

- **Réguler les hauteurs et / ou autoriser des émergences de hauteur** si l'occupation de la parcelle le permet,
- **« Densifier » de manière maîtrisée**, en respectant les formes du faubourg et l'environnement immédiat,
- **Veiller à ce que les maisons individuelles ne fassent pas l'objet de démolition** dans le but de reconstruire du logement collectif,
- **Axer le développement urbain sur l'aspect qualitatif des projets à venir**, à l'échelle du bâtiment mais également de tout le projet et de l'îlot,
- **Proposer des logements avec les critères qualitatifs figurant à la charte d'attractivité résidentielle** : respect des surfaces moyennes, espaces extérieurs, cœurs d'îlots appropriables, logements traversants...
- **Renforcer la qualité des rez-de-ville** en préconisant un adressage des commerces sur l'avenue plutôt que sur les parkings clientèles afin de favoriser les accès piétons ainsi qu'un linéaire commercial vivant.

### Emprise au sol/cœur d'îlot/stationnement

- **Maximiser les espaces de pleine terre en cœur d'îlot** en localisant les espaces dédiés au stationnement en sous-sol,
- **Développer des îlots de fraîcheur** à l'aide de plantations et **limiter la densification en cœur d'îlot**,
- **Réduire l'impact des espaces de stationnement localisés en cœur d'îlot** et permettre un **accès à ces derniers**, notamment depuis l'avenue,
- **Développer des venelles piétonnes** en cœur d'îlot.

# ORIENTATIONS À PRIVILÉGIER AU REGARD DES DIFFÉRENTS SECTEURS

## L'avenue de Laon

### Séquence 1 – Cité jardin

- Logements intermédiaires à l'alignement sur le boulevard,
- Un dernier niveau en attique pour limiter la vue depuis l'avenue et proposer des espaces extérieurs,
- Maisons en bandes en cœur d'îlots et jardins privés à l'arrière.

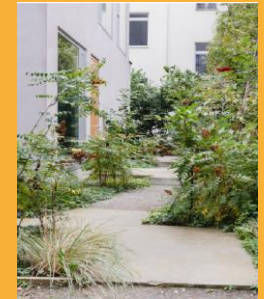
## L'avenue de Laon

### Séquence 2 – Faubourg

- Densification maîtrisée en respectant les formes du faubourg et l'environnement immédiat,
- Au regard de la hauteur maximale autorisée, privilégier le dernier niveau en attique pour conserver les formes urbaines du faubourg. Les hauteurs seront moindres en cœur d'îlot et offrent des transitions avec le pavillonnaire existant,
- Maisons en bandes en cœur d'îlots et jardins privés à l'arrière.

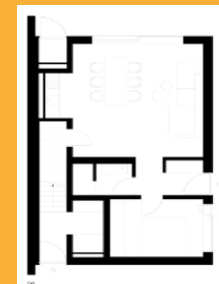


O&O Baukunst, 2006, Munster, Allemagne



**Référence** : urbaniser les cœurs d'îlots, la problématique du mur pignon, présente dans le secteur d'étude.

*Batek Architekten  
Germany - Berlin  
2020*





# ORIENTATIONS À PRIVILÉGIER AU REGARD DES DIFFÉRENTS SECTEURS

## L'avenue de Laon Séquence 3 – Entrée de ville

- Densification maîtrisée sur le boulevard pour créer un front urbain en cohérence avec l'environnement immédiat et formes urbaines basses dans les rues adjacentes,
- Maximiser les cœur d'îlots plantés et appropriables,
- Favoriser des locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

**Référence :** urbaniser les parcelles étroites, aménager des espaces extérieurs.  
Ailtreach, DTA Architects  
Dublin, Irlande  
2022



**Référence :** urbaniser le linéaire sur l'Avenue de Laon, des rez-de-chaussées ouverts sur la rue et un épandage amenant de la diversité tout en s'inscrivant dans un gabarit existant.  
De Gouden Linaal Architecten  
Anvers, Belgique,  
2021

