

**Stratégie urbaine
de développement
et d'attractivité
résidentielle**

- Cahier de secteur La Neuville



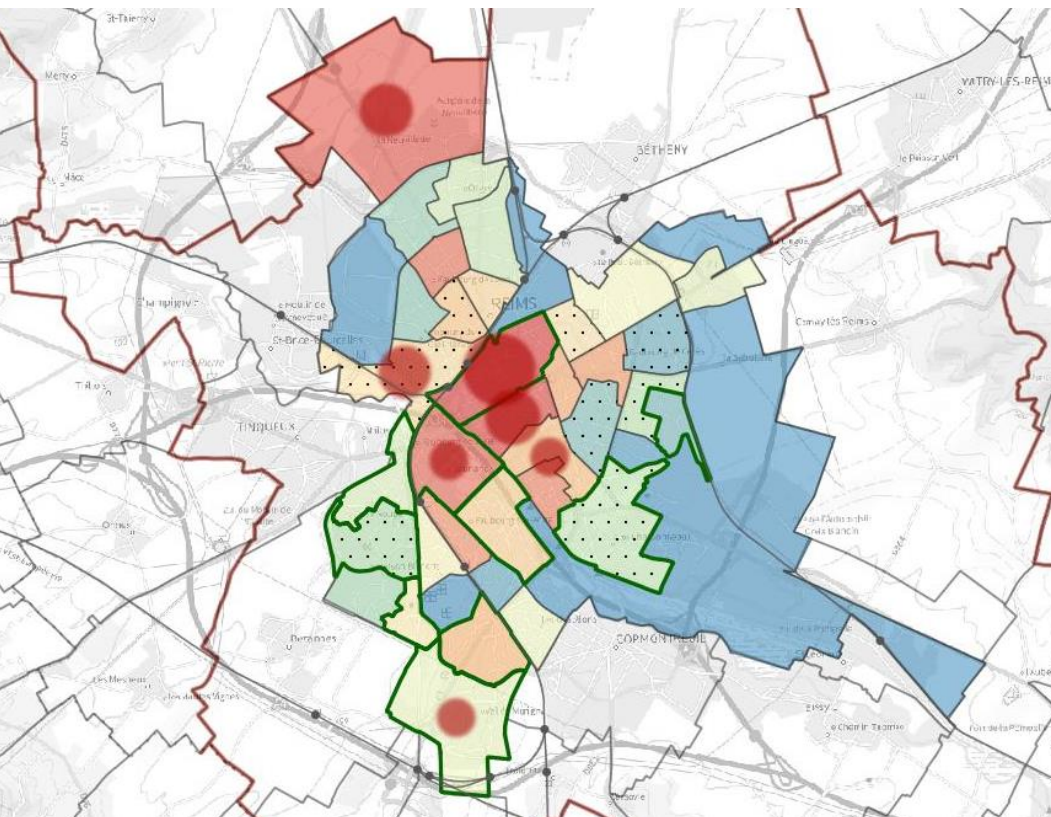
1

**Diagnostic
et évolutions
du secteur**

UN QUARTIER DE FAUBOURG BIEN ÉQUIPÉ MAIS EN PERTE DE VITESSE

Le secteur la Neuville

Chiffres clés



- Une décroissance démographique : **-9% depuis 2008**
- Un quartier avec **30% d'habitants de plus de 60 ans** en 2018 avec l'un des taux de vieillissement les plus importants (4^{ème}/36*).
- Desserrement des ménages : **2 habitants/ménage** en 2018 contre 2,4 en 2008
- Un revenu minimum moyen de **11 400 euros/mois**, soit l'un des quartiers au plus faible niveau de vie (35^{ème}/36)
- Une vacance de logement frictionnelle : **6% de vacance en 2018**
- Une majorité d'habitat individuel : **66 % d'habitat individuel** et 34% d'habitat collectif
- Hauteur bâti moyen : **4,93m** (Reims : 7,85 m)
- Un indicateur de densité faible : **3 logements/ha** qui s'explique par la zone **d'activité économique (36^{ème}/36)**
- Un niveau de végétalité faible : **20^{ème}/36**
- Un taux d'équipement élevé (**3^{ème}/36**)

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)



DES PETITS MÉNAGES VIEILLISSANTS DANS DE GRANDS LOGEMENTS

Une majorité de grands logements et de maisons pour des petits ménages

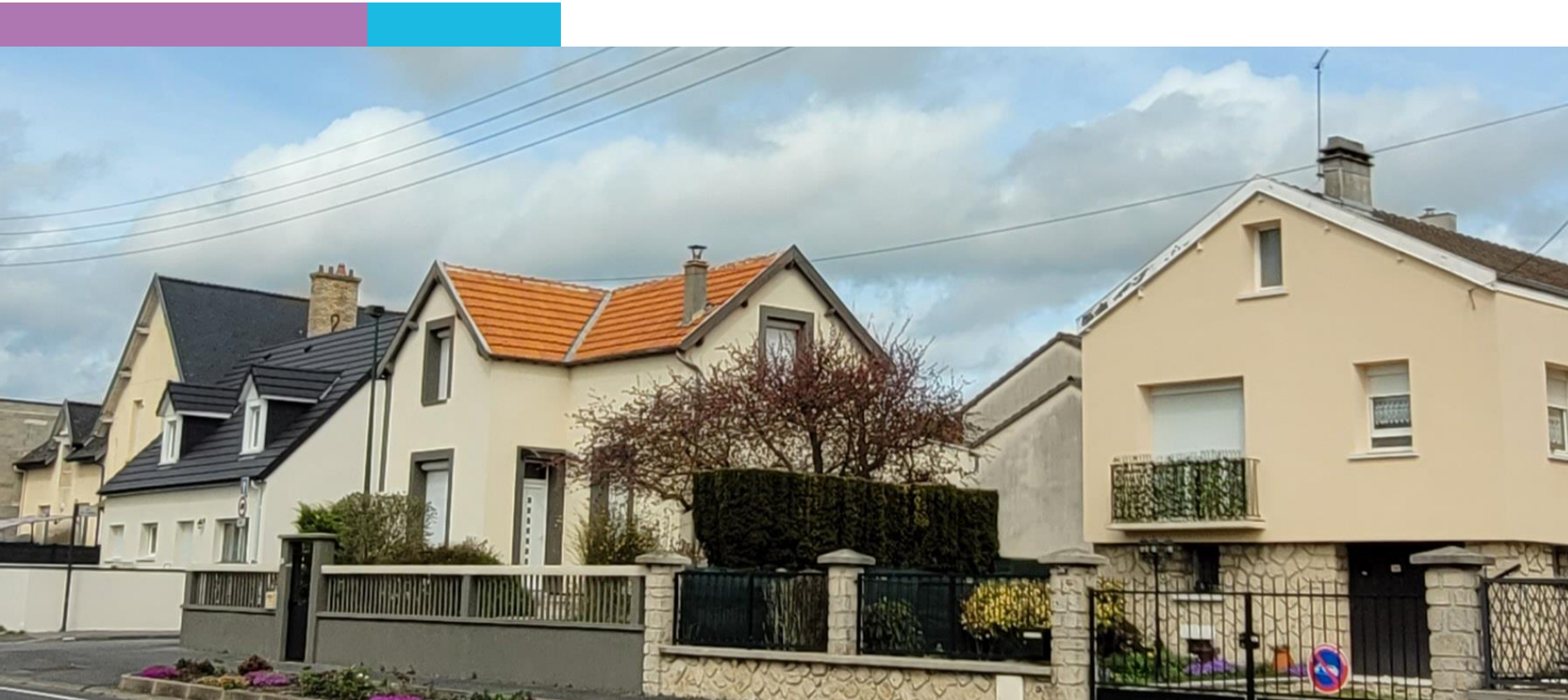
- 40% des ménages habitent seuls dans leurs logements, contre 50% à Reims,
- 11% du parc est dédié au T1 et T2, contre 30% à Reims,
- 66% de maisons.

Des ménages propriétaires

- 57% de propriétaires, le plus fort taux de propriétaire de la ville malgré le faible revenu moyen des ménages,
- 41% de locataires en HLM,
- 30% de locataires privés.

Un faible renouvellement de la population et du parc de logements

- 50% des résidents occupent leurs logements depuis plus de 10 ans, moins de 5% depuis moins de 2 ans,
- 85% des logements ont été construits avant 2005.



ACCOMPAGNER LE RENOUELEMENT GÉNÉRATIONNEL ET RÉSIDENTIEL

Pérenniser la qualité du faubourg à destination des familles

- Conserver les habitats individuels,
- et développer des logements adaptés aux familles.

Anticiper les typologies des logements, la qualité de l'offre au regard des nouveaux critères d'attractivité tels que la réversibilité, l'adaptabilité et l'évolutivité des espaces.

Maintenir la part de propriétaires au sein du quartier

- Créer une offre complémentaire de logements en accession,
- Créer une offre en location libre à destination des nouveaux arrivants ou des occupants vieillissant qui peut être une réponse au parcours résidentiels au sein du quartier,

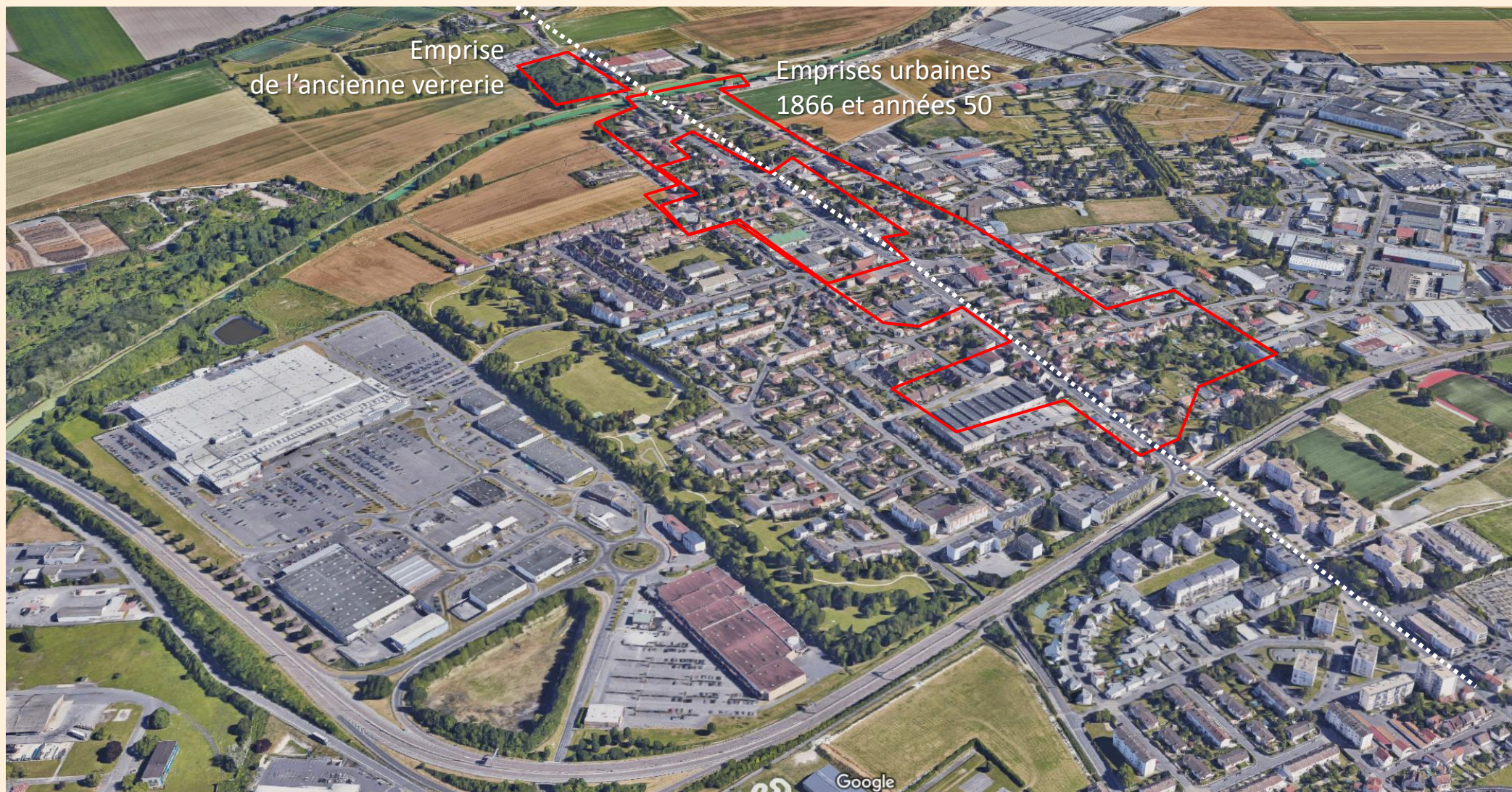
Maintenir la part de propriétaires au sein du quartier tout en proposant une offre accessible de transition dans une ville où le parc locatif social représente plus de 40% de l'offre.

Anticiper la rotation au sein du parc

- Requalifier le parc à destination des jeunes familles pour que le quartier puisse gagner en attractivité résidentielle,
- En effet, 17% des ménages sont en situation de précarité énergétique dans un parc où 40% des logements ont été construits entre 1946-1970 (données 2017).

Cadrer les mutations possibles en termes de formes, de typologies, d'accès la location et à la propriété tout en renouvelant le parc.

LE TISSU URBAIN DES ANNÉES 50 EST AUJOURD'HUI EN MUTATION



UN VILLAGE DEVENU QUARTIER « FAUBOURG »

Des limites claires qui renforcent son identité

Infrastructures :

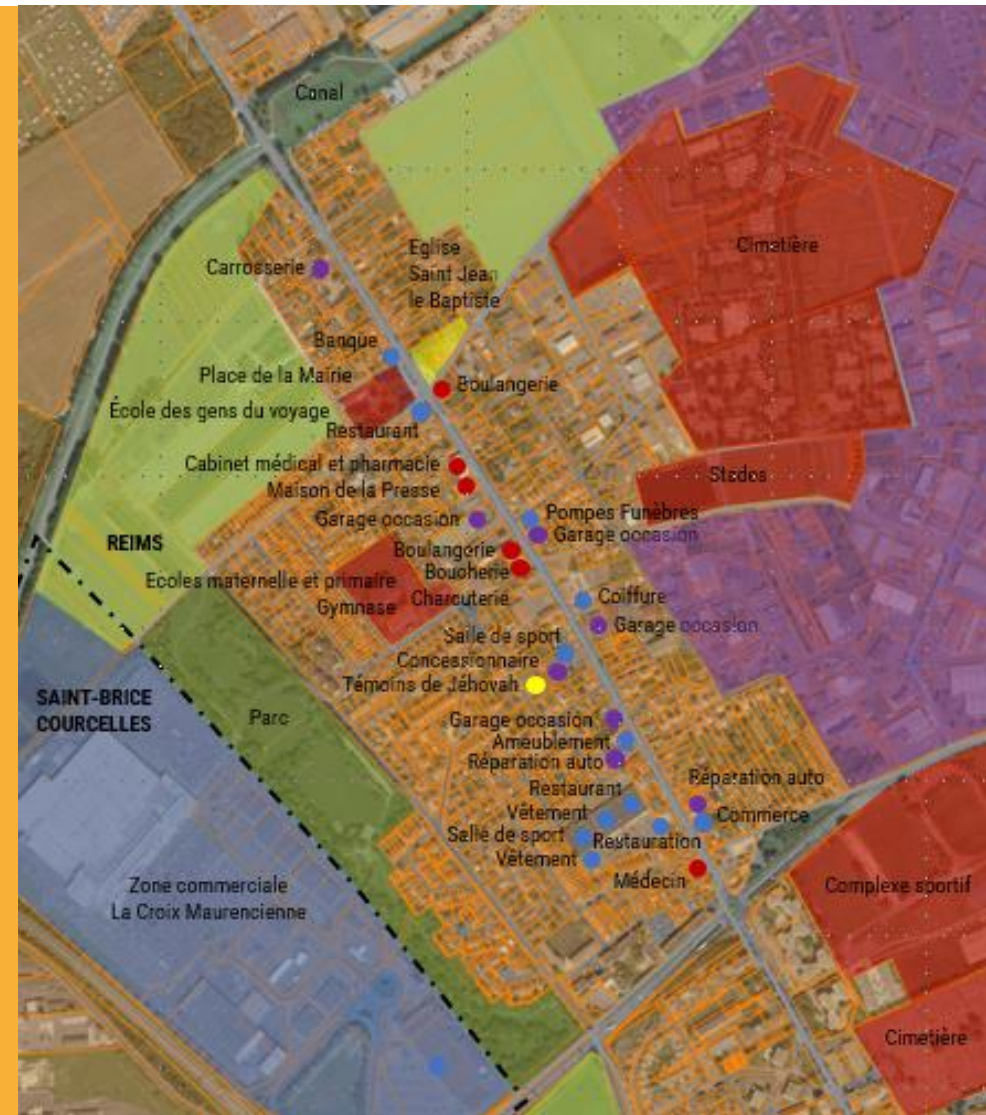
- Canal au nord
- Avenue Salvador Allende Gossens

« Plaques mono-fonctionnelles » :

- Zone commerciale à l'Ouest
- Equipement et zone d'activité à l'Est
- Couronne « naturelle » : agricole au nord le long du canal (trame verte et bleue), parc à l'Ouest, cimetière à l'Est

Mais une situation d'entrée de ville et de périphérie qui nuit à sa qualité de vie

- **Concurrence commerciale** directe de la zone de la Croix Maurencienne à l'Ouest et de l'Actipôle à l'Est qui limite l'affirmation d'une véritable centralité de quartier,
- **La RD944, avenue Nationale, traverse le quartier, véritable entrée de ville depuis le péage sur l'A26** : l'axe reste peu qualitatif, sans végétation, avec seulement 5 passages piétons le long des 1,25 km entre le canal au Nord et le boulevard des Tondeurs.



2

Orientations stratégiques

« AXE HISTORIQUE, 14 ÎLOTS EN MUTATION »

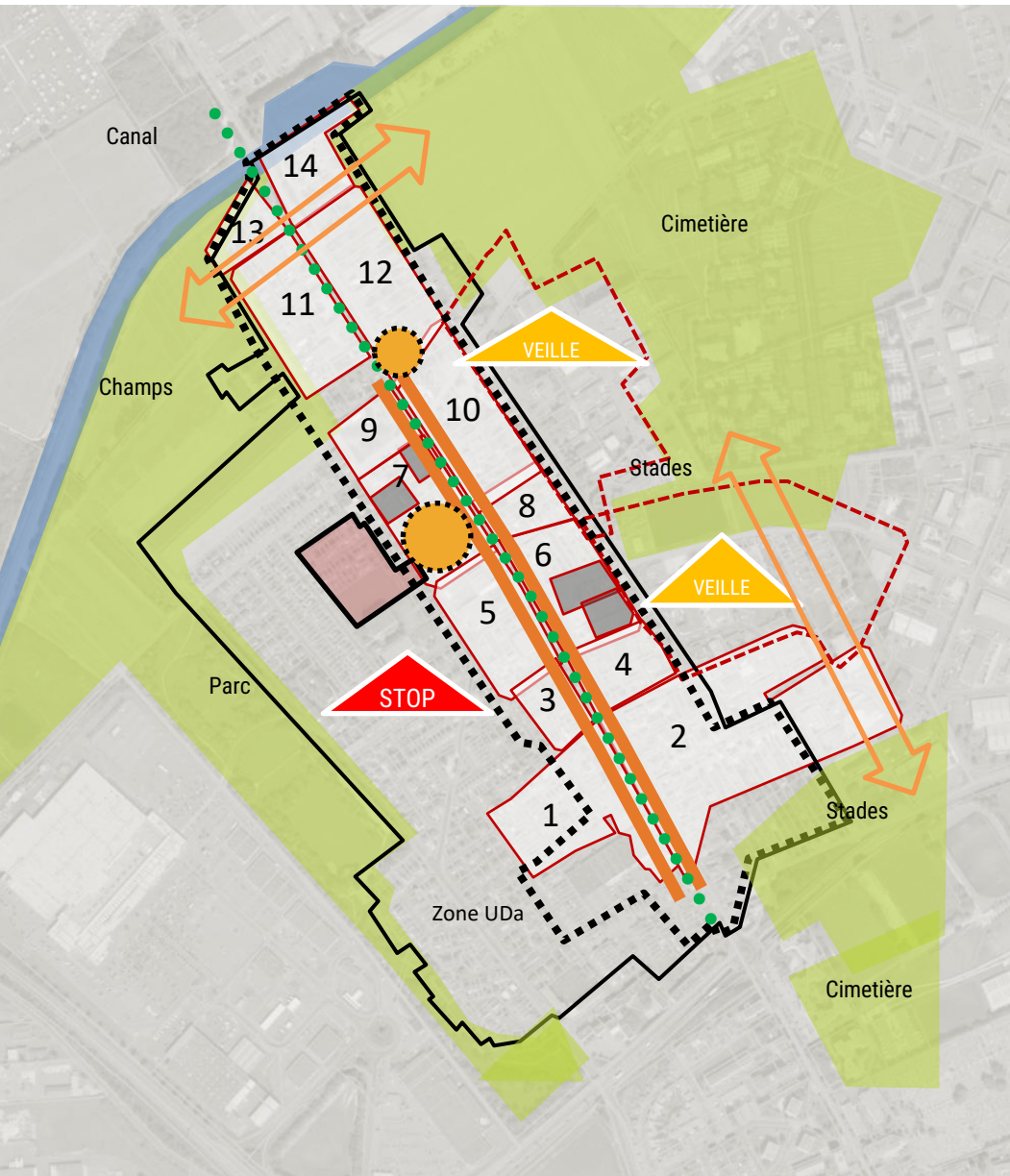
Aujourd'hui













Hier, 1950-1965



DEMAIN, UNE VÉRITABLE CITÉ-JARDIN AUX PORTES DE REIMS



-  Une réflexion d'ensemble sur les îlots 1 à 14
-  Ilots 1 à 14 dont la mutation est engagée
-  Parcelles ayant déjà muté
-  Ecole
-  Renforcer la couronne verte et bleue en reliant les espaces « naturels » parc, canal, champs, cimetière
-  Créer des centralités de quartier : places, commerces en rdc près d'équipements structurants (école, église...)
-  Apaiser le trafic d'entrée de ville sur la RD – traitement du lien à l'A26
Réaliser un aménagement qualitatif : alignement d'arbres, végétalisation
-  Envisager une « densification » le long de la RD pour conforter le quartier : formes urbaines avec des hauteurs décroissantes de la RD vers le tissu pavillonnaire
-  Bloquer la forme urbaine pavillonnaire – pas de densification, pas de collectif
-  Veille foncière sur le tissu économique : envisager son renouvellement économique ou sa mutation partielle résidentielle pour renforcer le quartier dans sa fonction de faubourg

SYNTHÈSE DE LA LECTURE DES PARCELLES ET ÎLOTS

Constats



Des qualités urbaines existantes ...

- Maisons mitoyennes,
- Jardins récréatifs,
- Jardins productifs (potagers),
- Pièces en plus / ateliers / stockages.

...avec des évolutions des formes d'habitat qui risquent de dénaturer ce modèle

- Trop forte densification,
- Toitures plates en secteur pavillonnaire,
- Murs aveugles,
- Alignement en secteur pavillonnaire,
- Artificialisation complète de la parcelle,
- Stationnements en surface,
- Perte du caractère arboré de la parcelle.

Ambitions du Grand Reims



Pérenniser la qualité et l'esprit résidentiel du faubourg en permettant des parcours résidentiels par le développement de produits attractifs (maisons de ville ou habitats intermédiaires ayant les qualités de l'individuel).



SYNTHÈSE DE LA LECTURE DES PARCELLES ET ÎLOTS

Attendus sur les projets de construction



Constructions/ hauteurs

- **Densification graduelle sur le boulevard et limitée à l'arrière**, en respectant les formes du faubourg et l'environnement immédiat,
- **Conserver l'esprit résidentiel** et celui de la structure historique de type faubourg (parcelles en longueur) pour favoriser les usages,
- **Veiller à ce que les maisons individuelles ne fassent pas l'objet de démolition** dans le but de reconstruire du logement collectif,
- **Proposer des logements avec les critères qualitatifs inscrits dans la charte d'attractivité résidentielle** : respect des surfaces moyennes, espaces extérieurs, cœurs d'îlots appropriables, logements traversants...

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**,
- Développer dans la mesure du possible des jardins individuels et des espaces végétalisés appropriables,
- **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.