



02

1. PARTIE 2/ POSITIONNEMENT ET DYNAMIQUES TERRITORIALES	7
1.1. L'IMMOBILIER	7
1.1.1. L'ETAT, LES BESOINS ET L'EVOLUTION DU PARC.....	7
✓ La production de logements neufs.....	7
✓ L'état du parc de logements.....	10
✓ La vacance.....	13
✓ Les logements étudiants.....	16
✓ L'hébergement spécialisé pour personnes âgées	18
✓ L'offre de service pour les personnes en situation de handicap	18
✓ L'accueil des gens du voyage	19
1.1.2. LES BESOINS GLOBAUX EN MATIERE D'IMMOBILIER.....	21
✓ L'évolution du nombre de ménages.....	21
✓ Les effets du vieillissement de la population.....	22
✓ La capacité d'accès à la propriété.....	23
✓ Les besoins en matière de logement social.....	28
1.2. LE FONCIER.....	35
1.	35
1.2.1. LA CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2011 ET 2021	35
✓ Evolution de la consommation foncière entre 2011 et 2021.....	35
✓ Répartition de la consommation foncière.....	36
1.2.2. DENSITES ET FORMES URBAINES.....	38
✓ Evolution de la taille des logements et des terrains.....	38
✓ Evolution de la densité résidentielle.....	39
✓ Les densités résidentielles par type de tissu.....	40
✓ Des densités résidentielles liées à une périurbanisation qui progresse.....	41
1.2.3. LES FRICHES, UN GISEMENT FONCIER DE 76 HECTARES.....	43
✓ Un gisement foncier de 76 hectares	43
1.2.4. L'AMENAGEMENT ECONOMIQUE	46
✓ La dynamique de création de surface d'activité.....	46
✓ L'aménagement du foncier d'activité.....	47
1.3. LA MOBILITE	50
1.3.1. LE RESEAU ROUTIER ET SON UTILISATION.....	50
✓ Le réseau routier à grande échelle.....	50
✓ Le réseau routier à l'échelle métropolitaine.....	51
✓ Les radiales majeures.....	52
✓ Le réseau routier à l'échelle du cœur urbain.....	53
✓ Les comptages sur le réseau routier national et départemental.....	54
✓ La modélisation du trafic sur la voirie non concédée	55
✓ La congestion du réseau routier.....	56
✓ La ZFE-m.....	56

✓	Les temps de parcours au sein du territoire du SCoT	57
1.3.2.	L'OFFRE DE MOBILITE FERROVIAIRE ET SON UTILISATION	58
✓	La structure du réseau ferroviaire.....	58
✓	Les haltes et gares du territoire.....	59
✓	Les opportunités d'ouvertures de haltes ferroviaires.....	60
✓	L'accessibilité aux haltes et gares depuis les communes du Grand Reims	61
✓	L'attractivité des haltes et gares pour les actifs	62
✓	L'offre de service au niveau national.....	63
✓	L'offre de service au niveau régional et métropolitain.....	63
✓	La fréquentation par branches	63
1.3.3.	LE RESEAU DE TRANSPORT EN COMMUN URBAIN ET SON USAGE	65
✓	La structure du réseau de TC urbain.....	65
✓	La fréquentation du réseau urbain	66
✓	L'offre de transport à la demande.....	66
✓	L'offre de transport adapté	67
✓	L'offre de transport interurbain.....	67
✓	Le projet de réseau de BHNS	67
1.3.4.	LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT DE MARCHANDISE.....	69
✓	Le système logistique à l'échelle du Grand Est.....	69
✓	Le fret routier dans le Grand Reims.....	69
✓	Le fret ferroviaire dans le Grand Reims.....	70
✓	Le canal de l'Aisne à la Marne, support du transport fluvial de la CUGR	71
1.3.5.	L'ADEQUATION ENTRE HABITAT/ACTIVITE ET OFFRE DE TRANSPORT.....	73
✓	La proximité entre desserte en TC, habitat et activité.....	73
1.3.6.	LES MODES ACTIFS.....	74
✓	La marche à pied.....	74
✓	L'usage du vélo : rappel des chiffres.....	75
✓	Le vélo : pistes cyclables, l'état actuel	76
✓	Linéaire des aménagements cyclables.....	77
✓	Autres moyens déployés.....	77
✓	Les vélo routes	78
✓	Les projets de développement d'infrastructures cyclables	79
✓	L'offre de vélo en libre-service	80
1.3.7.	LE STATIONNEMENT	82
✓	Les aires de stationnement en surface	82
✓	Les aires de stationnement sur voirie.....	82
✓	Le stationnement en gestion déléguée.....	83
✓	Les parkings-relais	83
✓	Les infrastructures de recharge	84
1.3.8.	LE COVOITURAGE ET L'AUTOPARTAGE	85

✓ Les aires de covoiturage.....	85
✓ L'analyse du registre des preuves de covoiturage.....	86
✓ L'expérimentation Covoit'ici.....	87
✓ L'offre d'autopartage Citiz.....	87
1.3.9. LE TRANSPORT AERIEN.....	89
✓ La proximité de Roissy – Charles de Gaulle.....	89
✓ Paris-Vatry, un aéroport marnais.....	89
✓ L'aérodrome de Reims-Prunay.....	89
1.3.10. L'INTERMODALITE.....	90
1.3.11. LES MODES DE VIE CONNECTES ET L'EVOLUTION DE LA SOCIETE.....	91
✓ Le télétravail.....	91
✓ La consommation en ligne.....	92
✓ Le vieillissement.....	92
1.3.12. LES FLUX DE PERSONNES.....	93
✓ L'organisation radioconcentrique du territoire.....	94
✓ Le Grand Reims, un périmètre cohérent pour l'organisation des déplacements... 94	
✓ ... Mais des dynamiques résidentielles diluant cette cohérence.....	95
✓ Une courte majorité de déplacements réalisés en voiture.....	95
✓ Mobilité selon la zone de résidence.....	96
✓ Distance parcourue selon la zone de résidence.....	96
✓ Les principaux motifs de déplacements.....	96
✓ L'équipement des ménages en automobile.....	96
✓ Le taux de possession du permis de conduire.....	97
✓ Les motifs de déplacement en fonction de l'heure.....	97
✓ Les kilomètres parcourus en fonction des motifs et de l'heure.....	97
1.3.13. LES FLUX DE MARCHANDISE.....	99
✓ La logistique urbaine au sein du pôle métropolitain.....	99
✓ Le pôle Bioeconomy for Change.....	100
✓ Les mutations en cours dans le secteur de la logistique.....	100
1.4. LE PATRIMOINE ET LES PAYSAGES.....	102
1.4.1. LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES.....	103
✓ La structuration du grand paysage en 3 entités.....	103
✓ La Montagne de Reims, les massifs du Tardenois et de Saint-Thierry.....	104
✓ Les coteaux recevant la vigne.....	106
✓ La Plaine de Champagne.....	108
1.4.2. LES ELEMENTS SINGULIERS, NATURELS ET BATIS CARACTERISANT LE PAYSAGE.....	112
✓ Lisières de la ville : une frontière abrupte entre ville et paysage agricole.....	112
✓ Les interfaces ville campagne en lien avec le paysage.....	113
✓ Les entrées de ville spécialisées et peu qualitatives.....	114

✓ Le vélum de l'agglomération et des villages en harmonie avec les formes paysagères	120
✓ Les cours d'eau	120
✓ Les bois, les bosquets et les haies.....	121
✓ La ponctuation du paysage par les éléments patrimoniaux remarquables.....	122
✓ L'inscription des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne au Patrimoine mondial de l'UNESCO.....	124
✓ L'inscription de 139 sites funéraires et mémoriels de la Première Guerre mondiale au Patrimoine mondial de l'UNESCO en septembre 2023	126
1.4.3. LES CARACTERISTIQUES URBAINES DU GRAND REIMS.....	129
✓ Les villages et bourgs en « cortège » se suivent et ponctuent régulièrement un axe majeur ou une vallée.....	129
✓ Les villages de cours d'eau en plateau, en vallée resserrée	131
✓ Les villages de cours d'eau en plaine.....	132
✓ Les villages organisés en « semis » présentant une implantation diffuse formant un maillage au sein de la plaine et du plateau.....	133
✓ Les villages à l'évolution urbaine rapide	135
✓ Le développement récent tendant vers l'uniformisation et la mono fonctionnalisation des nouveaux secteurs urbanisés.....	136
✓ Une richesse de formes architecturales vernaculaires, liées à l'activité de l'agriculture et du Champagne	137
✓ Le patrimoine majeur et structurant, révélateur du territoire rémois.....	138
✓ Les espaces publics en lien avec la trame verte et bleue, participant à l'identité du territoire.....	139
1.4.4. L'EVOLUTION URBAINE DE LA VILLE A TRAVERS L'HISTOIRE.....	142
✓ La naissance de la ville gallo-romaine, Durocortorum.....	142
✓ La cité médiévale réunie dans son ensemble.....	142
✓ La Renaissance, vers l'embellissement de la ville	142
✓ Le XIX ^e siècle, la transformation de la ville liée aux grandes infrastructures..	143
✓ Le plan Ford, le remodelage de la ville après la 1 ^{ère} guerre mondiale.....	143
✓ Une reconstruction, riche en références architecturales.....	144
✓ Le plan Camelot, réduisant l'emprise de la ville puis le plan Rotival promulguant l'extension.....	144
✓ Vers une attractivité déployée au XXI ^e siècle	145
✓ Une mosaïque de paysages urbains et de formes bâties à articuler.....	146
✓ Les éléments de patrimoine révélant les strates historiques de la ville.....	150
✓ L'identité architecturale plurielle de Reims.....	151
✓ Les espaces publics majeurs reliés à la Trame Verte et Bleue.....	153
1.5. LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES	156
1.5.1. L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES EXISTANTS	156
✓ Des équipements de base répartis sur l'ensemble du territoire.....	156
✓ Les "Villes élémentaires"	156

✓ Paniers et taux d'équipement : des services de la vie courante bien représentés	158
✓ Services publics.....	160
1.5.2. LES EQUIPEMENTS DE SANTE ET DE LA PETITE ENFANCE : REPARTITION ET LOCALISATION	161
✓ Offre de soins de proximité : le rôle structurant de Reims et ses communes périphériques.....	161
✓ Densité de professionnels de santé.....	162
✓ L'accès à des services de santé communs à tous :	162
✓ L'accès à des structures de santé et d'accueil pour les personnes âgées : un taux d'équipement sous la moyenne départementale et française.....	163
✓ L'accès aux services de la petite enfance : un taux de couverture global cohérent.....	164
1.5.3. L'OFFRE CULTURELLE, DE LOISIRS ET SPORTIVES : UN TERRITOIRE GRAND REMOIS RICHEMENT DOTE	166
✓ La concentration des équipements culturels, de loisirs et sportifs.....	166
✓ Les équipements structurants d'envergure métropolitaine et les scènes musicales.....	166
1.5.4. LA COUVERTURE NUMERIQUE.....	167
✓ Le déploiement du réseau numérique fixe FTTH.....	167
✓ Etat des lieux de la couverture numérique mobile 4G.....	168
DES OPPORTUNITES LIMITEES DE DEVELOPPEMENT DE DATA CENTERS.....	170

1. PARTIE 2/ POSITIONNEMENT ET DYNAMIQUES TERRITORIALES

1.1. L'IMMOBILIER

1.1.1. L'ETAT, LES BESOINS ET L'EVOLUTION DU PARC

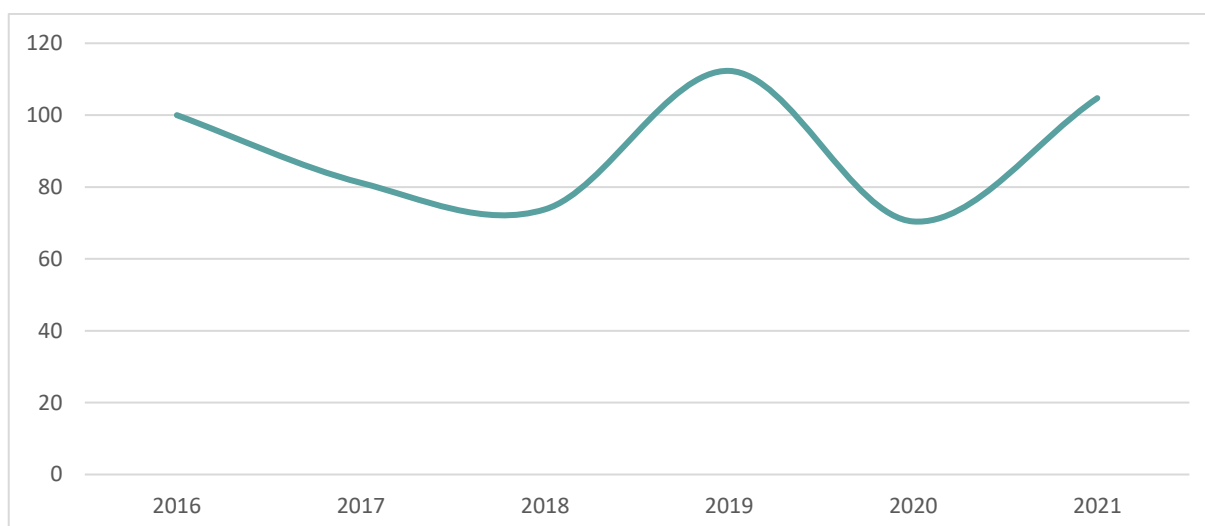
✓ La production de logements neufs

Une production de logements neufs assez stable et ce malgré la crise sanitaire

Environ 9 650 logements ont été construits sur le territoire du SCoT de la Région de Reims entre 2016 et 2021 (source : logements commencés de SITADEL), soit 1 607 en moyenne chaque année. L'objectif de 1 200 logements minimum visé par le SCoT de 2016 a ainsi été dépassé.

Si la crise sanitaire en 2020 a nécessairement fait baisser ce rythme de production en passant de plus de 1 300 logements produits en 2019 à près de 840 en 2020, l'année 2021 témoigne d'une reprise malgré les problématiques de raréfaction et d'augmentation des coûts des matériaux connus par les constructeurs. Ainsi, avec près de 1 000 logements commencés en 2021, le marché local du neuf confirme son dynamisme.

Évolution de la construction neuve sur le Grand Reims entre 2016 et 2021

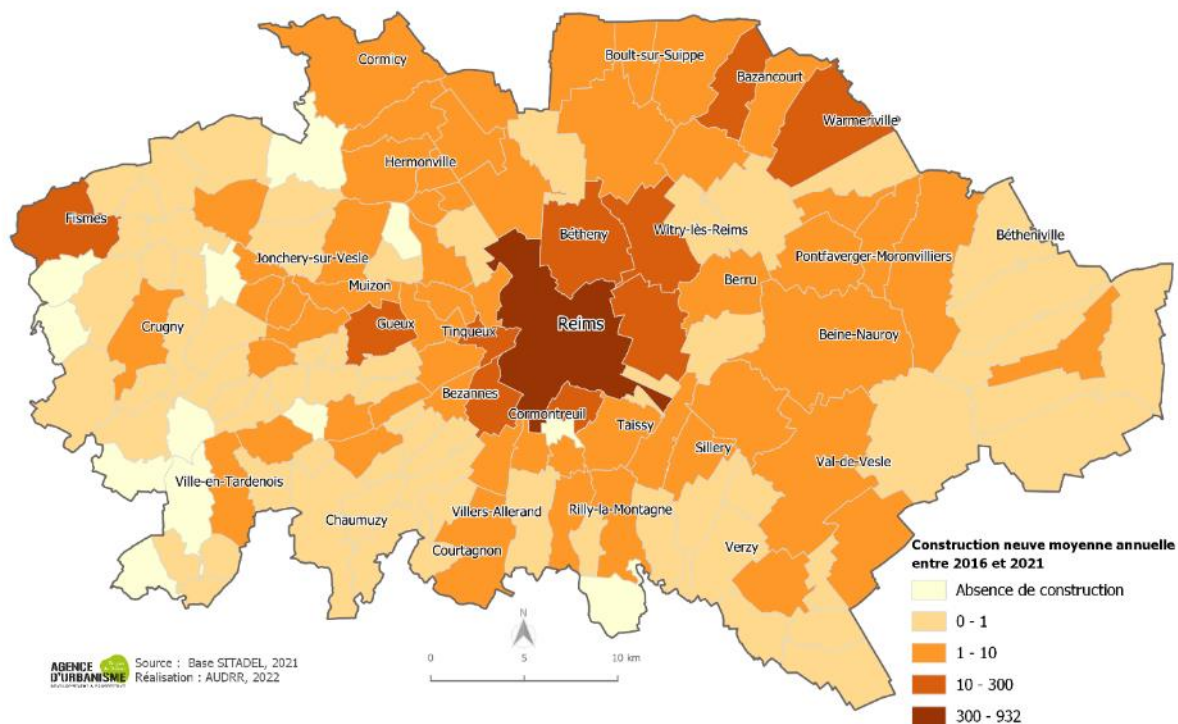


Source : logements commencés SITADEL 2022 – graphique base 100

Les secteurs centraux et péri-centraux absorbent la production de logements du territoire ...

Comme le montre la carte suivante, la majorité de la production de logement neufs du territoire (60%) s'est localisée sur la ville-centre de Reims sur cette même période. Ajoutée aux 15 communes du pôle territorial de Reims Métropole, celles-ci captent d'ailleurs 83% de la production neuve du territoire du SCoT. Aussi, sur les 1 607 logements neufs construits chaque année sur le territoire du SCoT, 932 le sont sur Reims et 1 340 sur les communes du pôle territorial de Reims Métropole.

La construction neuve moyenne annuelle sur le Grand Reims entre 2016 et 2021



Source : SITADEL 2022

... mais le rythme de production* reste plus élevé sur les communes périphériques et rurales du territoire

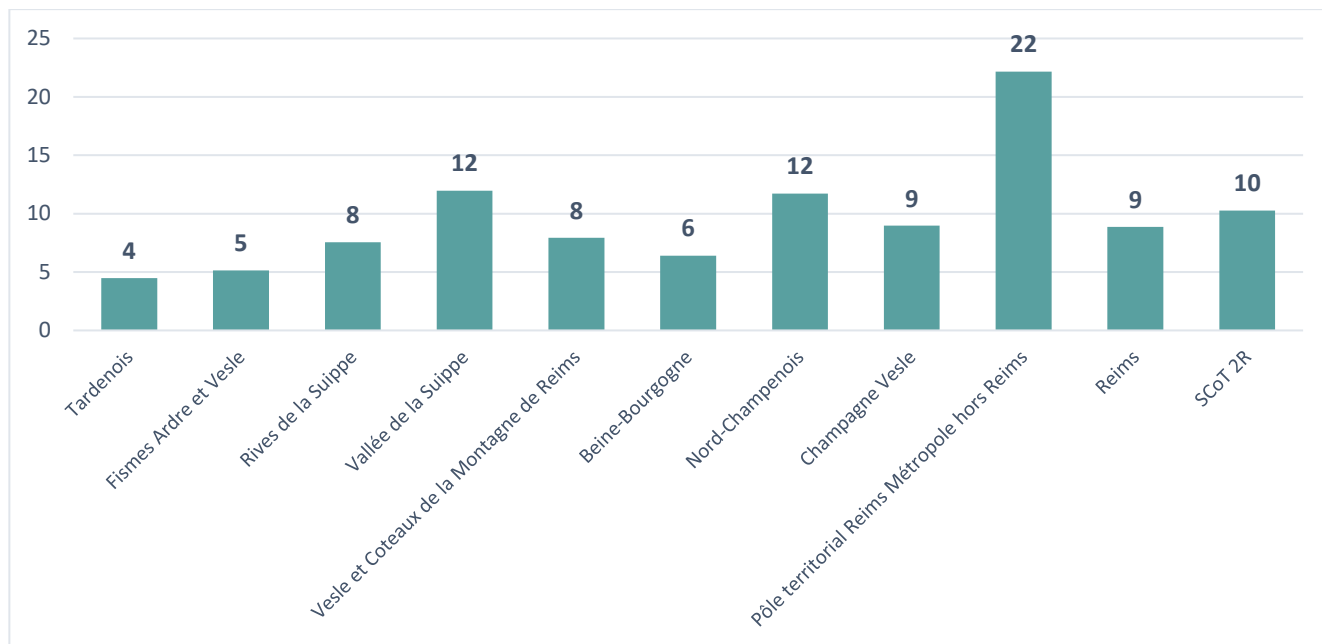
Avec une moyenne de 10 logements construits sur la période 2016-2021 pour 1 000 logements existants sur le territoire du Grand Reims, celui-ci s'inscrit dans un rythme de production équivalent à la moyenne nationale.

Cependant, cette approche démontre que la commune de Reims, bien qu'absorbant une part élevée de la production neuve du territoire, affiche un rythme de production neuve beaucoup plus faible que ses communes périphériques ou que certains secteurs du SCoT, comme exposé dans le graphique suivant. Ainsi, sur la période observée, ce rythme de production neuve dépasse la moyenne locale et nationale sur certains secteurs comme la Vallée de la Suippe (12) et le Nord Champenois (12), particulièrement attractifs ces dernières années, notamment auprès des familles rémoises (ndlr : note AUDRR sur l'accèsion à la propriété des familles rémoises). Mais c'est bien sur les communes du pôle territorial de Reims Métropole hors Reims qu'il atteint son niveau le plus haut, à savoir plus de 2 fois plus élevé qu'en moyenne sur le territoire ou sur la commune de Reims.

C'est pourquoi, bien que les volumes de production soient importants sur Reims, la dynamique immobilière récente se déporte nettement sur ses communes périphériques. Un constat corrélé aux dynamiques démographiques récentes révélées plus tôt dans le diagnostic, démontrant déjà que ces communes connaissent une croissance démographique notable.

**L'indice du rythme de production consiste à ramener la construction neuve moyenne annuelle d'un territoire donné au nombre de logements existant sur ce même territoire. À l'image d'un « ratio par habitant », celui-ci permet de comparer les dynamiques de tout type de territoires, quelque soient leur nature. La construction neuve moyenne annuelle est mesurée à partir de la base de donnée SITADEL (logements commencés) entre 2016 et 2021 et l'effectif de logements existants à partir de l'INSEE.*

Le niveau de production de logements neufs sur le Grand Reims entre 2016 et 2021

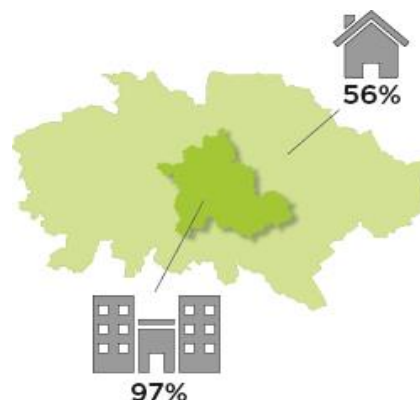


Source : construction moyenne annuelle 2016-2021 de SITADEL, pour 1 000 logements existants INSEE en 2019

Une production de logements intégrée au tissu urbain local

Toujours selon le millésime 2022 de la base SITADEL, une majorité des logements individuels (56%) a été construite sur les communes situées en dehors du pôle territorial de Reims Métropole, où les niveaux de densité de logements restent naturellement plus faibles.

De plus, 97% des logements collectifs ont été construits sur le pôle territorial de Reims Métropole, où les niveaux de densité de logements et la dynamique du marché immobilier semblent largement favoriser cette typologie.



Un rythme de renouvellement urbain assez soutenu

D'après un calcul théorique sur l'échantillon 2016-2019, visant à ramener la production de logements neufs sur l'évolution du nombre de logements du parc existant sur la même période, près de 30% de la construction neuve semble dédiée au renouvellement urbain, soit un taux de 1,04%. En effet, la ville de Reims porte encore un programme ambitieux de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention avec l'ANRU et les bailleurs sociaux.

On estime ainsi à plus de 1 900 le nombre de logements nouveaux ayant servi à remplacer des logements démolis, ce qui dénote une dynamique favorable au renouvellement naturel du parc de logements, à la redynamisation des centralités et économe en consommation de foncier.

Synthèse et enjeux

Un rythme de construction neuve soutenu en corrélation avec les dynamiques démographiques à l'œuvre, et un mouvement de périurbanisation en cours.

Le maintien des grands équilibres territoriaux à travers la production de logements neufs.

Répondre aux besoins des ménages existants et à venir à travers la production de logements neufs et l'amélioration du parc existant.

Besoins identifiés

Produire une offre de logements qualitatifs pour répondre aux besoins des ménages actuels et à venir.
Mieux répartir la production de logements neufs à travers le territoire pour préserver les grands équilibres entre urbain et rural.

Poursuivre le renouvellement urbain engagé dans une démarche de redynamisation et d'économie du foncier (reconquête des friches, requalification des dents creuses, ..).

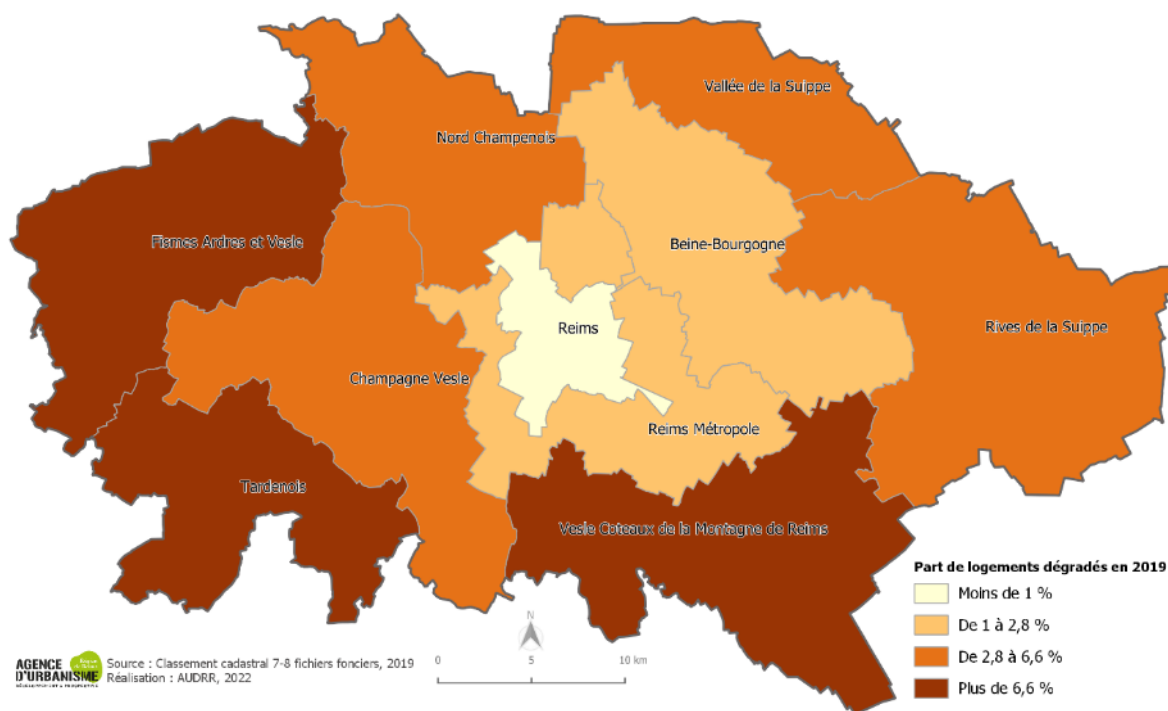
✓ L'état du parc de logements

Un bon état général des logements du Grand Reims à l'exception de certains secteurs

2 700 logements sont recensés en 2019 comme étant dégradés* au sens des logements classés comme les plus dégradés en catégories 7-8 dans les fichiers fonciers (source : DGFIP 2019). Leur proportion dans le parc de logements reste néanmoins assez faible puisqu'ils représentent 2,5% du parc, contre 5% en moyenne sur le département de la Marne.

Cependant, cette proportion demeure plus préoccupante sur certains secteurs du SCoT. Elle atteint environ 10% sur les secteurs du Tardenois et de Vesle et Coteaux de la Montagne de Reims et dépasse la moyenne départementale sur les secteurs de Champagne Vesle (6,6%) et de Fismes Ardre et Vesle (8,5%). Ces 4 secteurs cumulés regroupent ainsi 60% de l'offre dégradée du SCoT, alors qu'ils ne représentent que 17% de son parc de logements.

La part de logements dégradés en 2019 (source : fichiers fonciers 2019 de la DGFIP)



*Définition logements dégradés :

Le niveau de classement cadastral est une évaluation de l'état et de la qualité du parc selon la qualité de construction, le caractère architectural, la conception du logement, leur niveau d'équipement, l'hygiène des locaux etc... Le niveau de classement le plus bas, classements 7 et 8 est considéré comme étant de qualité "très médiocre", d'aspect délabré à la construction "particulièrement défectueuse". Ce traitement statistique offre une information sur l'ensemble du parc de logement et constitue à l'identification du parc potentiellement indigne.

Le parc dégradé concerne davantage les propriétaires occupants puisque 58% de ces logements sont occupés par des propriétaires, alors que le parc est composé à 42% de propriétaires occupants. Celui-ci concerne également davantage les logements vacants puisque de la même manière on relève 21% de logements dégradés vacants pour 11,5% de vacance en moyenne.

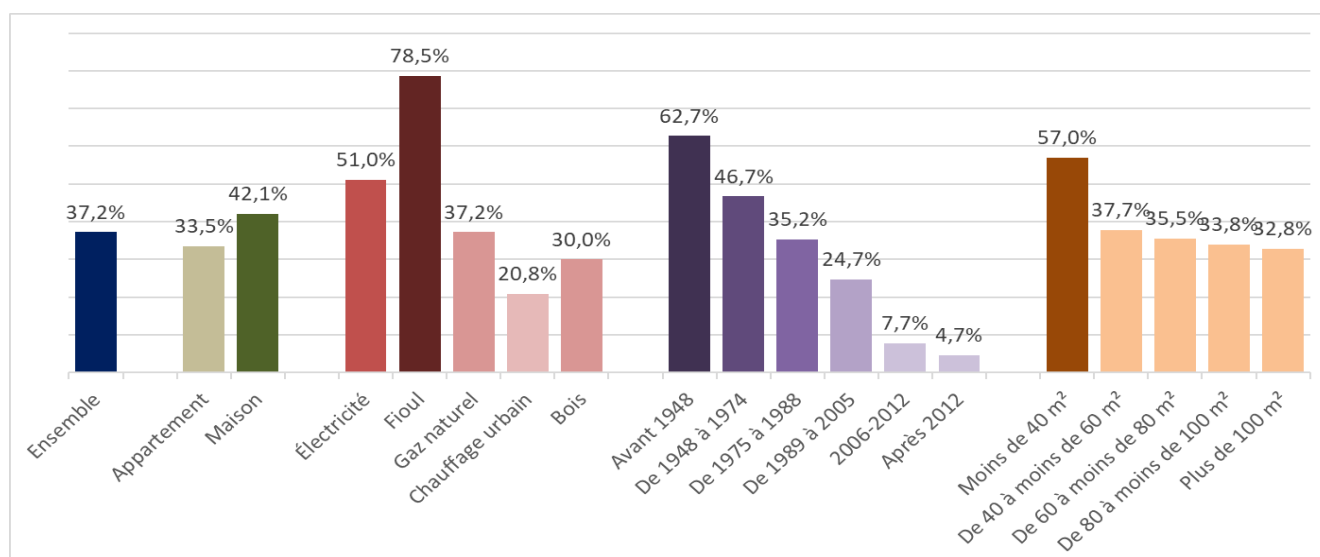
En complément des informations sur l'état du parc, le fichier du Parc Privé Potentiellement Indigne tenu par les services déconcentrés de l'État mentionne l'existence d'environ 2 900 logements potentiellement indignes sur le territoire en 2017, dont le nombre est en diminution depuis 2013 (-5%). La majorité (2 000) étant occupée par des locataires, se situe sur la commune de Reims.

La performance énergétique du parc de logements est comparable au niveau national

Sur la Communauté Urbaine du Grand Reims, d'après les données des diagnostics de performance énergétique (DPE) mises à disposition par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) en 2021, 37% des logements présentent une étiquette E, F et G. Ces étiquettes traduisent une performance particulièrement faible. A titre de comparaison, le territoire se positionne ainsi légèrement en dessous du niveau national qui s'élève à 39%.

Plusieurs facteurs influencent la performance des logements. Deux énergies sont particulièrement peu performantes : le fioul pour les fortes émissions de gaz à effet de serre (GES) qu'il génère ; l'électricité pour ses fortes consommations d'énergie primaire. Par ailleurs, plus les logements ont été construits il y a longtemps, plus ils sont énergivores. Cette situation s'explique par la plus faible qualité énergétique des constructions anciennes, dont l'isolation de l'enveloppe n'a pas été soumise aux réglementations thermiques successives mises en place à partir de 1974 (RT 1974). Enfin, les très petits logements (moins de 40m²) – très majoritairement des appartements fonctionnant à l'électricité – sont particulièrement vulnérables d'un point de vue énergétique. En effet, la superficie totale des murs d'un petit logement par rapport à son enveloppe totale est proportionnellement plus élevée que dans un grand logement ; de ce fait, un petit logement mal isolé sera d'autant plus pénalisé par le calcul du DPE.

Répartition et typologie des logements classés E, F ou G lors de leur diagnostic de performance énergétique

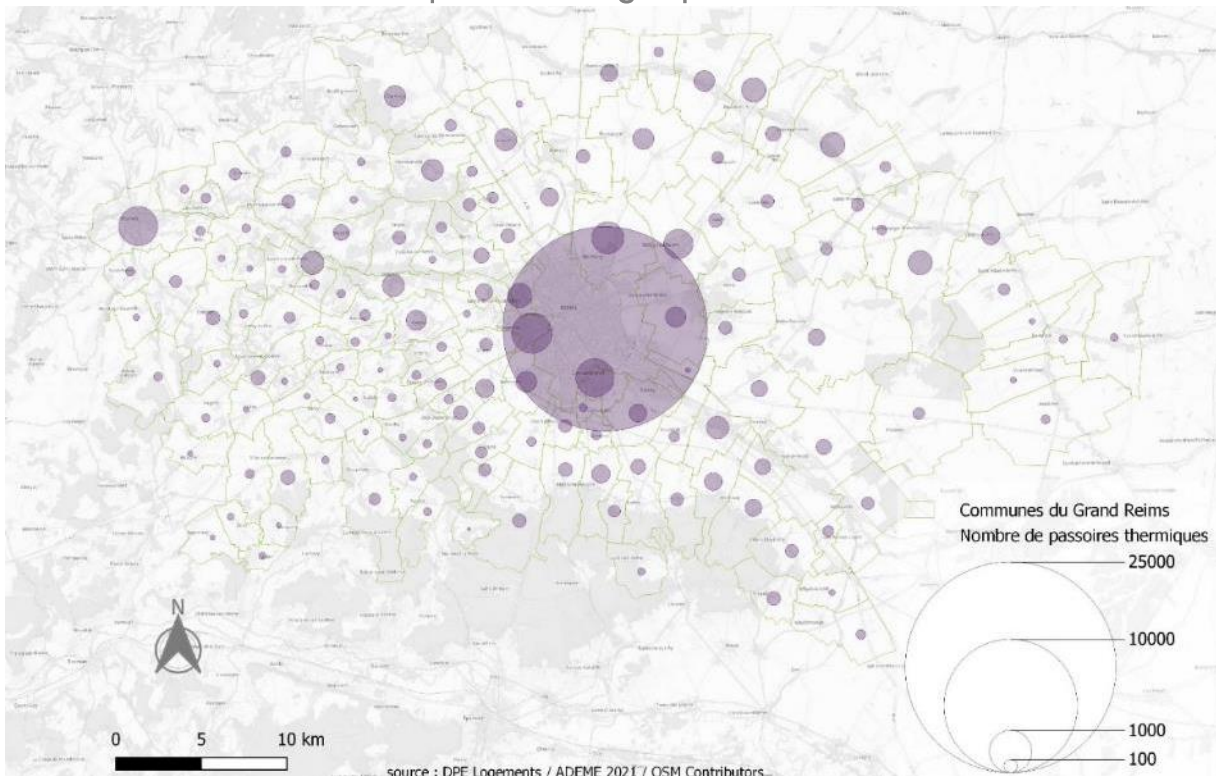


Sources : ADEME DPE de décembre 2021 à mars 2023, INSEE 2019

Une problématique à la fois diffuse et concentrée

Un double constat s'impose pour ce qui est de la géographie des potentiels logements énergivores. D'une part la ville-centre concentre une part substantielle des logements classés E, F ou G (environ 60%), mais l'ensemble des communes du territoire semblent concernées, eu égard aux caractéristiques des logements recensés. D'autre part, à Reims, le nombre de passoires énergétiques pourrait s'élever à environ 23 000 logements (estimation par méthode prédictive). Les quartiers les plus centraux, soient ceux qui concentrent le plus de logements anciens, apparaissent particulièrement concernés : les 6 secteurs les plus touchés abriteraient près de la moitié des cas (Erlon - Lundy, Cathédrale - Hincmar, Barbâtre - Hincmar, Cernay, Lesage, Laon - Mont d'Arène).

Localisation des passoires énergétiques dans le Grand Reims



Sources : ADEME DPE de décembre 2021 à mars 2023, OSM Contributors

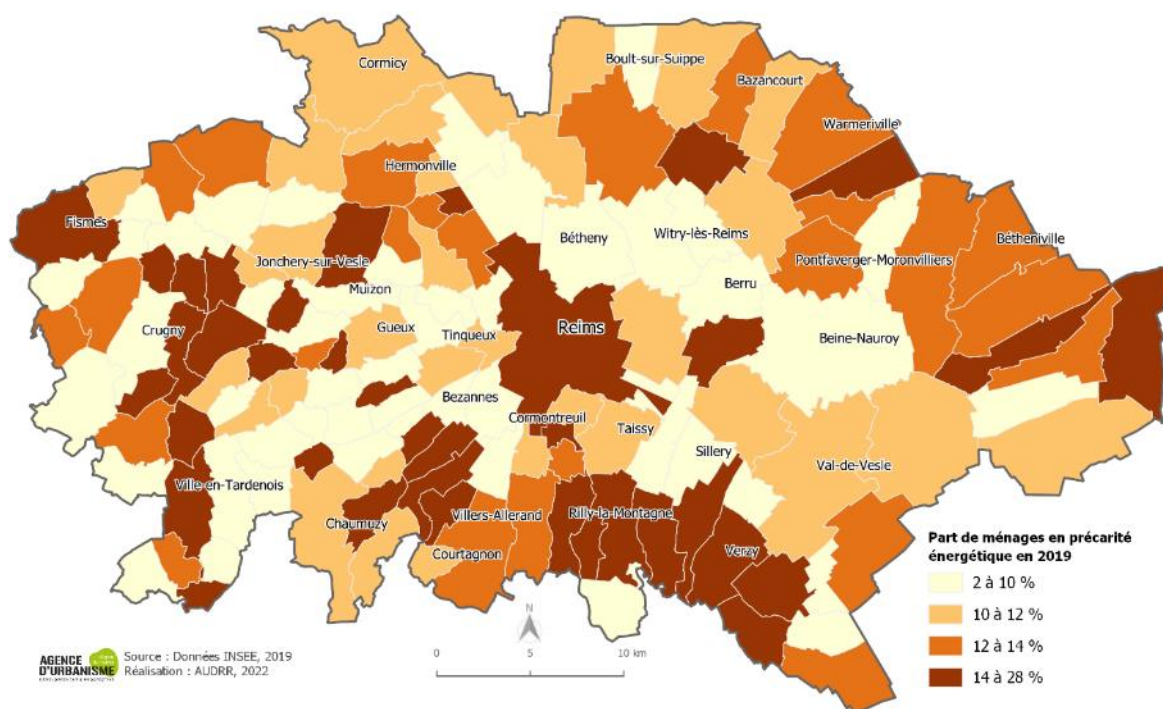
Un niveau de précarité énergétique également comparable au niveau national

La part de ménages en situation de précarité énergétique est estimée à 13,9% dans le Grand Reims en 2019, selon l'Observatoire National de la Précarité Energétique (ONPE), soit un peu plus qu'en moyenne en France (11,9%). Cependant, ce constat doit être apprécié à la lueur des conditions climatiques du territoire qui connaît des températures plus fraîches qu'au niveau national.

Les secteurs a priori les plus touchés par la précarité énergétique correspondent tout à la fois à ceux où les logements anciens fonctionnant au fioul sont surreprésentés (montagne de Reims), ceux où l'électricité comme énergie principale est dominante (Reims), mais également les zones où les habitants présentent les revenus les moins élevés (secteurs de Fismes et Vallée de la Suippe).

Mais l'avènement de la crise énergétique et ses conséquences sur les fortes hausses des tarifs de l'énergie sont très probablement en train de modifier le nombre de ménages en situation de précarité énergétique, dont les estimations restent encore à fournir.

Part de ménages en situation de précarité énergétique en 2019



Source : ONPE 2019

Synthèse et enjeux

Peu de logements dégradés sur le territoire, mais les secteurs du Tardenois et de Vesle et Coteaux de la Montagne de Reims sont particulièrement concernés.

Un parc de logements énergivore comparable au niveau national, disséminé sur le territoire malgré la prépondérance logique de Reims.

Améliorer l'habitat au plus près des besoins, qu'il s'agisse des problématiques de dégradation ou de rénovation. Contenir l'évolution à venir de la précarité énergétique (crise Russe).

Besoins identifiés

Favoriser la rénovation et l'amélioration du parc de logements en particulier dans les secteurs les plus concernés (Reims, ouest et sud du territoire du SCoT).

✓ La vacance

Un fort taux de vacance sur le territoire du SCoT, mais des situations hétéroclites

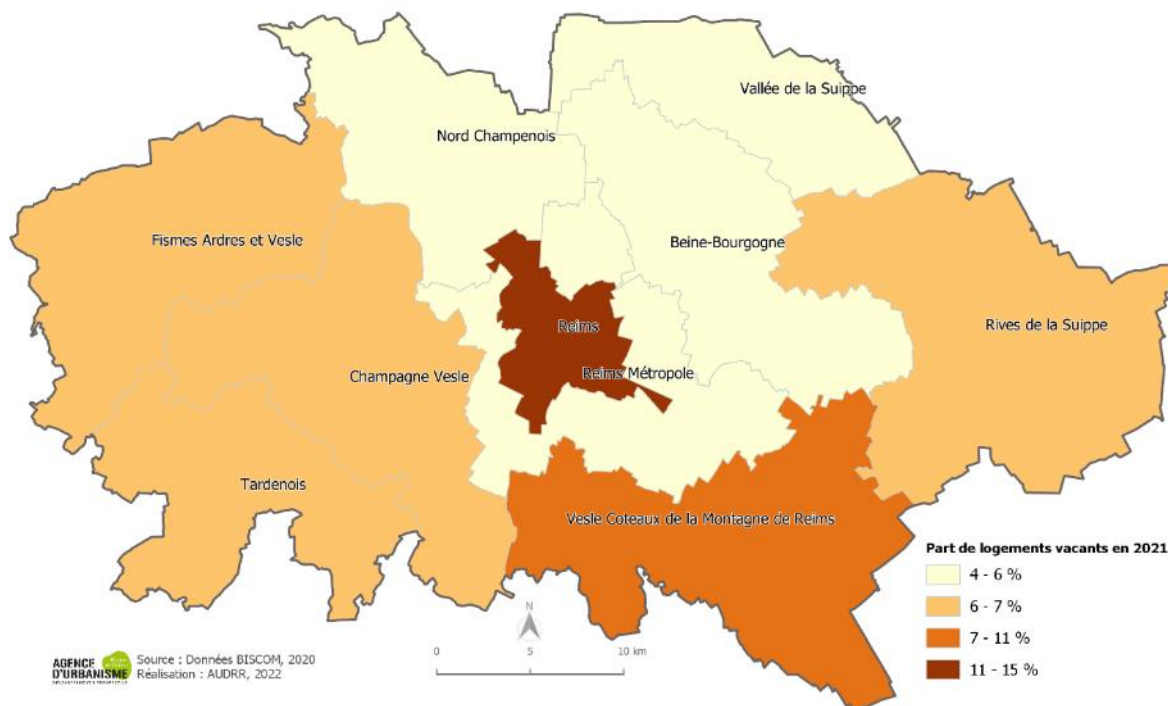
Selon le fichier BISCOT sur la vacance, le territoire compte 13 000 logements vacants en 2021, soit 11,5 % des logements du Grand Reims. La moyenne étant de 8% en France, ce taux paraît ainsi assez élevé.

Si la commune de Reims concentre à elle seule 75% des logements vacants du territoire et présente un taux de vacance assez élevé de 15%, il s'agit à 92% d'une vacance de type conjoncturelle, inférieure à 5 ans. Ainsi, bien que ce taux de vacance paraisse élevé, l'extrême majorité d'entre eux ne le reste pas longtemps. C'est une des caractéristiques de l'attractivité du parc de logements local, dont la vacance permet de surcroît de limiter la pression sur le parc et donc de réguler l'évolution des prix de l'immobilier.

Le taux de vacance s'avère plus préoccupant sur les secteurs du Tardenois (8%), de Fismes Ardre et Vesle (8%) et de Vesle et Coteaux de la Montagne de Reims (11%), notamment parce que la part de vacance structurelle

y atteint 1/3 du parc vacant, un indicateur du manque d'attractivité d'une partie du parc existant et de son incapacité structurelle à répondre aux besoins actuels et à venir des ménages. Dans la Montagne de Reims, cette vacance est également accentuée par le peu d'intérêt financier qu'un certain nombre de propriétaires, dont les viticulteurs, peuvent porter à la mise en location de biens qu'ils possèdent.

Le taux de vacance en 2021



Source : BISCOP 2021

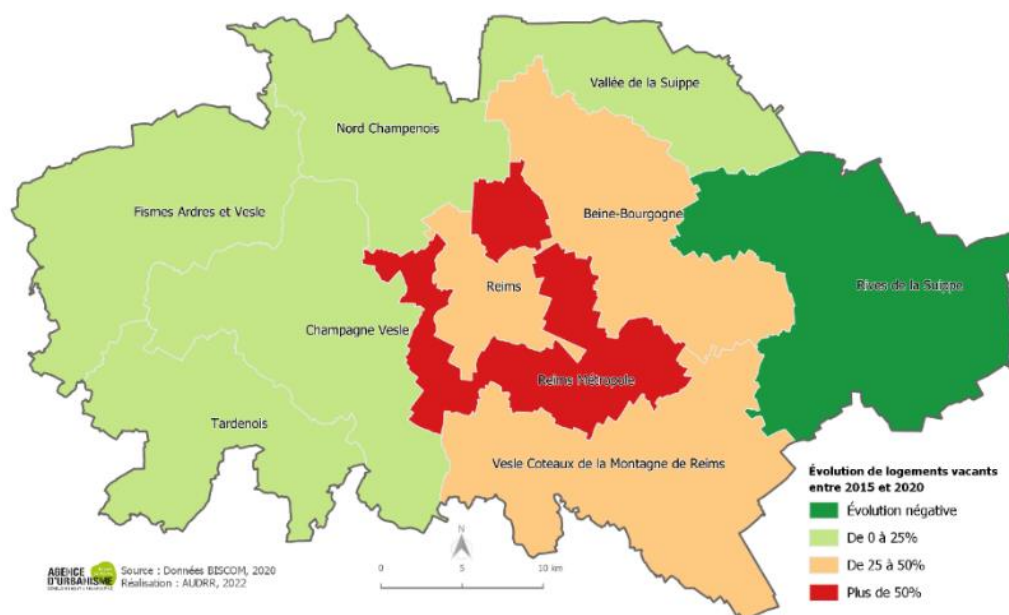
Un accroissement préoccupant de la vacance sur la majorité du territoire

Toujours d'après le fichier BISCOP, on recense 3 600 logements vacants de plus entre 2015 et 2021 sur le territoire du SCoT, soit une évolution de 38%.

Si la quasi-totalité du territoire voit la vacance progresser sur la période 2015-2021, 2 900 de ces 3 600 logements vacants supplémentaires (80%) proviennent de la commune de Reims, mais restent de nature conjoncturelle, comme évoqué précédemment.

D'ailleurs comme le démontre la carte ci-dessous, le taux de croissance le plus élevé (66%) provient des anciennes communes de la métropole de Reims. Viennent ensuite le secteur de Beine-Bourgogne avec 47% de croissance, la commune de Reims avec 42% et le secteur de Vesle et Coteaux de la Montagne de Reims avec 30%.

L'évolution du nombre de logements vacants entre 2015 et 2021



Source : BISCOS 2021

Une vacance qui contribue à la fluidification du marché immobilier, dans la plupart des situations

88% de la vacance dure moins de 5 ans sur le territoire du SCoT. Comme évoqué plus tôt, cela démontre que la grande majorité du parc de logements existant correspond à la demande des ménages dans le cadre de leur parcours résidentiel. De plus, elle participe à limiter la hausse de prix sur le territoire en réduisant la pression sur le parc existant, en complément de la dynamique de construction neuve.

Ainsi, seulement 12% de la vacance, soit 1% du parc total, est considérée comme structurelle (+ 5 ans). Si les difficultés de succession, de rénovation, voire un phénomène de rétention expliquent une partie de cette vacance structurelle, une proportion de ce parc reste pour autant peu attractive ou ne répondant plus aux besoins actuels et à venir de la population.

Les situations les plus préoccupantes en termes de vacance structurelle touchent les secteurs les plus ruraux du territoire, où celle-ci dépasse régulièrement plus de 20% du parc de logements vacants.

La vacance structurelle en 2021

	Vacance structurelle en 2021 : nbre de logements vacants depuis plus de 5 ans	Proportion de vacance structurelle dans la vacance de logements en 2021
Tardenois	45	34%
Fismes Ardre et Vesle	145	33%
Rives de la Suippe	43	28%
Champagne Vesle	117	26%
Vallée de la Suippe	32	20%
Vesle et Coteaux de la Montagne de Reims	191	33%
Beine-Bourgogne	30	14%
Nord-Champenois	43	20%
Reims Métropole hors Reims	117	14%
Reims	818	8%
SCoT2R	1 581	12%

Source : BISCOS 2021

Synthèse et enjeux

Une forte vacance, mais de nature conjoncturelle en majorité, gage de l'attractivité du territoire et de la fluidité des parcours résidentiels.

Une augmentation inquiétante de la vacance sur certains secteurs et une part anormalement élevée de vacance structurelle sur les territoires ruraux.

Lutter contre la vacance structurelle, notamment sur les secteurs ruraux.

Besoins identifiés

Mobiliser le parc vacant conjoncturel pour répondre à une partie de la demande des ménages.

Lutter contre la vacance structurelle par la démolition/reconstruction d'un parc ne répondant plus aux standards actuels.

✓ Les logements étudiants

Des étudiants principalement locataires dans le parc de logements diffus

Selon l'Observatoire Territorial du Logement Étudiant (OTLE), le Grand Reims compte 27 664 étudiants en 2021, dont le nombre évolue positivement depuis longtemps. Ils représentent ainsi 1 habitant sur 10, une proportion moyenne, avoisinant les taux relevés à Metz ou Lille par exemple. Le bassin de « recrutement » du territoire reste plutôt local puisqu'ils sont pour moitié originaires du Grand Reims et à 35% des départements limitrophes. En considérant qu'une très large majorité des étudiants vit à Reims, c'est environ 1 Rémois sur 6 qui est étudiant.

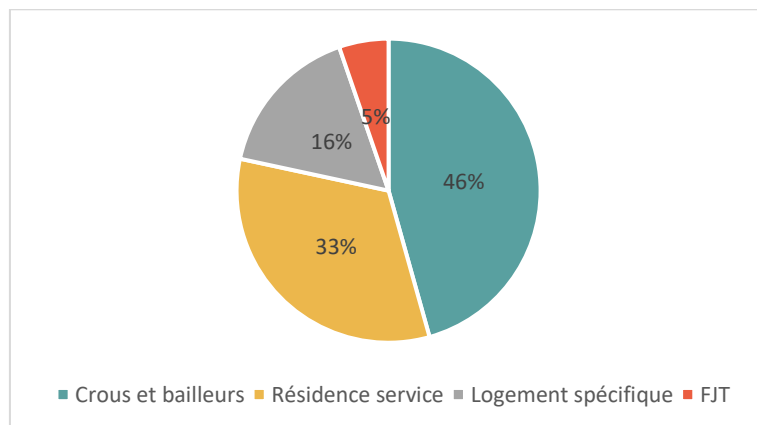
Cependant, seuls 1/4 d'entre eux vivent toujours chez leurs parents en 2017. En conséquence, environ 70% des étudiants du territoire sont locataires, ce qui fait du Grand Reims un des secteurs de l'hexagone où la proportion d'étudiants logeant dans le parc diffus est la plus élevée ; le maximum étant relevé à Toulouse avec 77% et le minimum à Redon avec seulement 19% d'entre eux. Enfin, selon la « grande enquête étudiante 2022 » mise à disposition par l'OTLE, 98% des étudiants habitent logiquement la ville-centre de Reims et 96% occupent un logement inférieur à 30m².

Un parc de logements dédiés conséquent, en complément de l'offre diffuse

Avec 4 933 places ou lits dans le parc dédié aux étudiants en 2020, le Grand Reims se situe parmi les territoires de France les plus équipés, avec un taux de 178 équipements pour 1000 étudiants. En 2023, 2 résidences ont d'ailleurs été ouvertes (Kley et Odalys) pour un complément de presque 400 places, sans compter les projets en cours, initiés par la MGEL ou le CROUS, qui verront bientôt le jour.

La majorité des étudiants sont ainsi hébergés par le Centre Régional des Œuvres Universitaires ou Scolaires (CROUS), un bailleur, ou dans une résidence service.

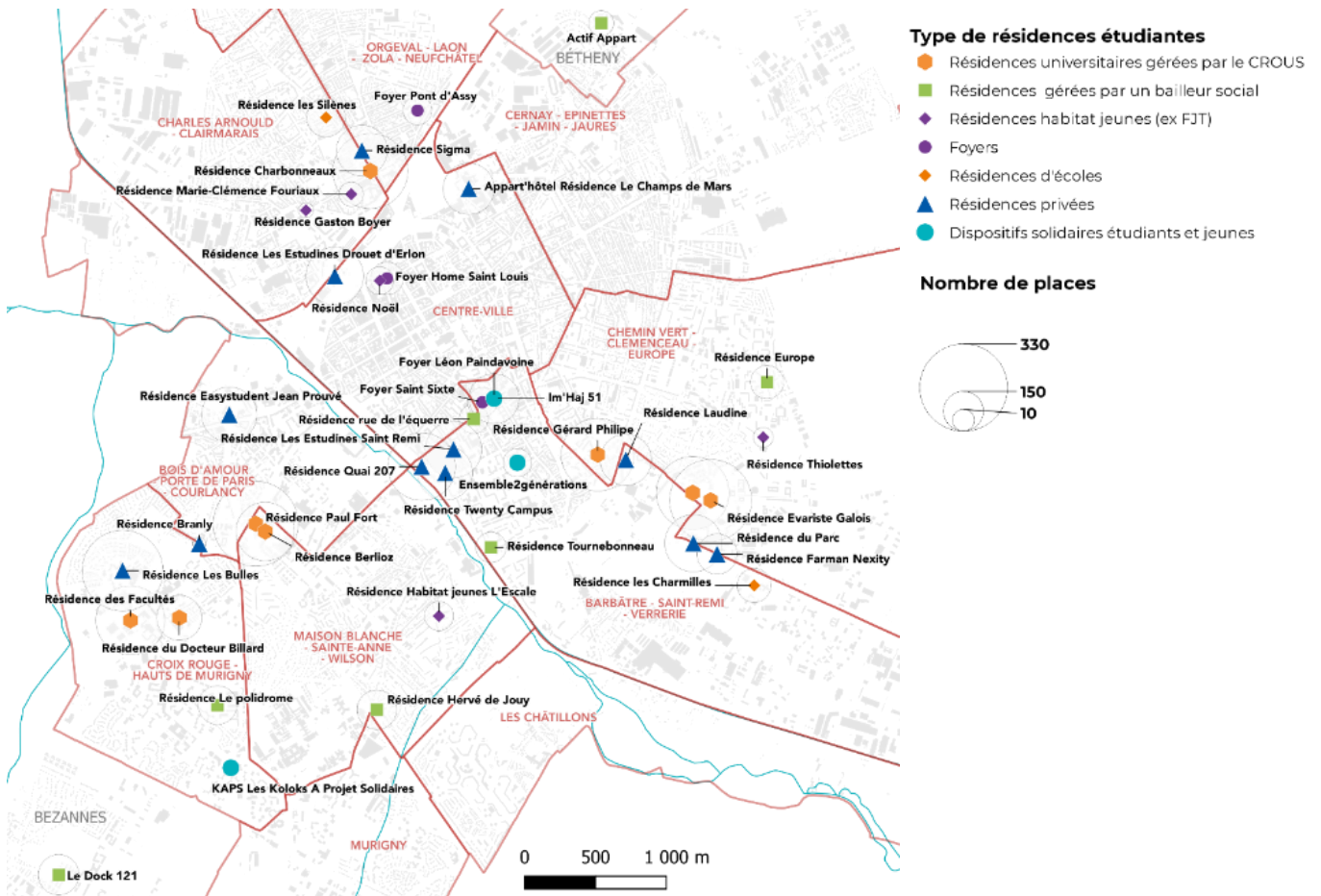
Répartition des logements dédiés aux étudiants selon l'OTLE en 2021



Une offre de logements dédiés diffuse sur la commune de Reims

La carte ci-dessous démontre également que les différents modes d'hébergements disponibles à Reims sont répartis à travers l'ensemble des quartiers de la commune, pour une meilleure accessibilité des aménités de la ville et des lieux d'études.

Zoom sur les types d'hébergement des étudiants à Reims selon l'OTLE en 2022



Un marché assez fluide, répondant aux besoins des étudiants

Selon la « grande enquête étudiante 2022 » mise à disposition par l'OTLE, le marché du logement étudiant reste assez fluide, puisque 57% des étudiants qualifient la recherche d'un logement de « facile » et 34% de « modérément facile ». De plus, 4 étudiants sur 5 déclarent être globalement satisfait ou très satisfait de leur logement.

Enfin, le coût moyen du loyer, estimé à 425€ à Reims, demeure largement inférieur à la moyenne nationale de 558€. Son augmentation depuis 2021 restant au demeurant modérée (+1,43%, soit +12€), au regard de certaines villes comme Brest, Angers ou Metz où les hausses ont oscillé entre +7 et +14%.

✓ L'hébergement spécialisé pour personnes âgées

Un niveau d'équipement sous la moyenne départementale et française

La Communauté Urbaine du Grand Reims compte 40 établissements pour l'accueil de personnes âgées, dont plus de la moitié à Reims, pour une capacité totale de plus de 1 800 places. À l'échelon départementale, 48 Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) sont dénombrés pour 5 339 places et 33 résidences autonomie pour 2 207 places. Ainsi, en comparaison avec la moyenne départementale et nationale, le territoire du SCoT se situe sous la moyenne en termes de taux d'équipements pour les EHPAD. Pour les résidences autonomie, la CUGR se situe entre la moyenne nationale et la moyenne départementale.

Ensemble des établissements recevant un public âgé sur le territoire du Grand Reims

Type d'établissement	Nombre	Places	Taux d'équipement (pour 1000 personnes âgées)		
			CUGR	Département	France
Etablissement d'Accueil Médicalisé en tout ou partie personnes handicapées	1	10			
Etablissement de Soins Longue Durée	1	12			
Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	18	1 120	48 places pour 1000 (+75ans)	107	98
Résidences autonomie	20	696	10 places pour 1000 (60 ans et plus)	15	7
Total général	40	1 838			

Source : Fichier FINESS 2022

✓ L'offre de service pour les personnes en situation de handicap

Concernant les capacités d'accueil des personnes en situation de handicap, le constat diverge selon qu'il s'agisse des enfants et adolescents ou des adultes. Avec 855 places pour enfants et adolescents réparties dans 16 établissements ou services médico-sociaux, le niveau d'équipement dans le Grand Reims (11,5 places pour 1 000 personnes de moins de 20 ans) se situe au-dessus des moyennes départementales (10,9 ‰) et nationales (10,6 ‰). Inversement, chez les adultes, les capacités locales sont moindres (10,1 places pour 1 000 personnes de 20-59 ans) par rapport aux références départementales (12,1 ‰) et françaises (10,5 ‰).

Capacité et taux d'équipement pour l'accueil des personnes en situation de handicap

Type d'établissement ou service	Nombre	Places	Taux d'équipement (pour 1000)		
			CUGR	Marne	France
Pour enfants et adolescents (IME, ITEP, SESSAD...)	16	855	11,5 pour 1000 (-20 ans)	10,9	10,6
Pour adultes (ESAT, MAS, FAM, SAVS...)	46	1 534	10,1 pour 1000 (20-59 ans)	12,1	10,5

Source : Fichier FINESS 2022

✓ L'accueil des gens du voyage

Une capacité à accueillir les gens du voyage

D'après le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2019-2025, le territoire du Grand Reims compte 5 aires d'accueil des gens du voyage et 1 aire de grand passage, pour une totalité de 220 places, soit 1/3 des places du département.

Les aires d'accueil des gens du voyage à travers le territoire du SCoT en 2019

	Nombre d'aires	Nombre d'emplacements*	Nombre d'aires de grand passage	Nombre d'emplacements en aires de grands passages
Reims	1	34	1	130
Cormontreuil	1	10	0	0
Bétheny	1	28	0	0
Tinqueux	1	8	0	0
Fismes	1	5	0	0
Total SCoT 2R	5	85	1	130

*1 emplacement = 2 caravanes

Afin de répondre aux besoins des gens du voyage en matière de sédentarisation, 6 logements ont spécifiquement été construits sur le territoire par les bailleurs sociaux, en lien avec la communauté des gens du voyage. De plus, ceux-ci proposent de l'habitat à loyer modéré aux familles, en fonction de leur situation de sédentarisation, de leur adaptabilité à vivre en communauté, en collectif ou en individuel.

Les aires d'accueil des gens du voyage à travers le territoire du SCoT en 2021



Synthèse et enjeux

Un nombre conséquent d'étudiants, en provenance d'un bassin très local, en augmentation constante.

Un marché du logement étudiant assez fluide, accessible et bien réparti, qu'il s'agisse de la location dans le diffus ou de l'hébergement.

Une capacité d'accueil pour personnes âgées relativement modeste.

Une capacité d'accueil des personnes en situation de handicap globalement dans les moyennes départementales et nationales.

Une offre disponible en matière d'accueil des gens du voyage.

Maintenir une offre en logements étudiants accessible, au regard de la croissance constante du nombre d'étudiants.

Assurer une offre d'hébergement pour personnes âgées à la hauteur des besoins croissants liés au vieillissement de la population.

Maintenir une offre suffisante en matière d'accueil des gens du voyage.

Besoins identifiés

Accompagner l'évolution des logements dédiés.

Développer l'offre d'hébergement pour personnes âgées.

Accompagner l'évolution de l'offre en matière d'accueil des gens du voyage.

1.1.2. LES BESOINS GLOBAUX EN MATIERE D'IMMOBILIER

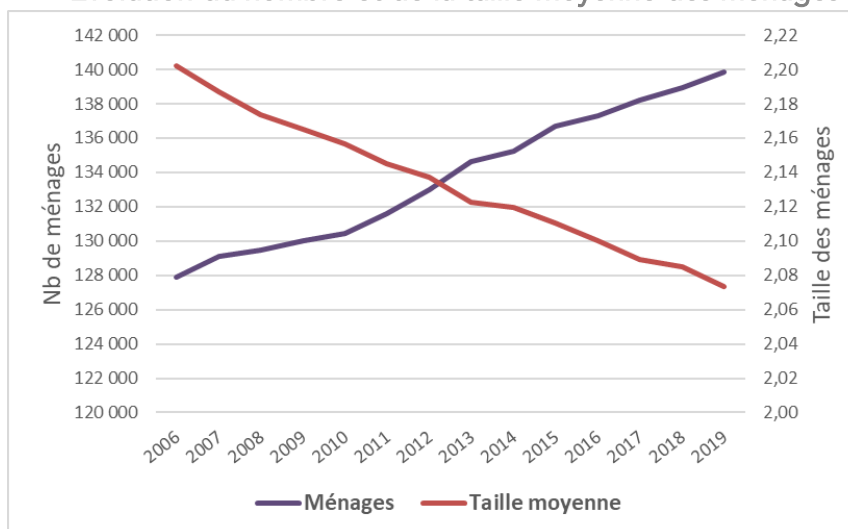
✓ L'évolution du nombre de ménages

Un potentiel de croissance toujours d'actualité

La Communauté Urbaine du Grand Reims demeure comme nous l'avons vu un territoire en croissance démographique. Le nombre de ménages¹ qui y vivent est ainsi passé de 127 868 en 2006, à 139 859 en 2019, soit une croissance moyenne de 922 ménages chaque année. Mais cette évolution est principalement liée à la baisse de la taille moyenne des ménages, sous l'effet de l'augmentation des séparations et du vieillissement de la population. Ce phénomène a un impact très significatif sur les besoins en logements, car même si la population du territoire ne devrait plus croître démesurément dans les prochaines années (Cf. partie sur Les dynamiques démographiques), la baisse de la taille des ménages continuera à générer des besoins en logements. À titre d'indication, le nombre moyen de personnes par résidence principale est de 2,07 dans le Grand Reims en 2019, sachant que dans plusieurs autres grandes agglomérations françaises, cette valeur peut s'établir entre 1,90 et 2,05. Ce constat suggère que la taille moyenne pourrait encore continuer à décroître dans le Grand Reims au cours des prochaines années.

Cependant, la taille des ménages n'évolue pas de manière homogène dans la communauté urbaine. Dans le pôle majeur, elle s'établit à 1,91, indiquant que l'évolution pour les années à venir semble réduite. Dans les autres niveaux d'armature, la taille moyenne varie de 2,25 dans les pôles secondaires à 2,56 dans les communes rurales.

Evolution du nombre et de la taille moyenne des ménages



Source : INSEE 2006-2019

Synthèse et enjeux

Le nombre de ménages sur le territoire continue à évoluer sous l'effet de la baisse de la taille moyenne des ménages. Avec 2,07 personnes par résidence principale en moyenne, la taille moyenne pourrait encore continuer à décroître au cours des prochaines années, surtout en dehors de la ville centre.

Disposer d'un parc de logements favorable à la fluidité du parcours résidentiel des ménages.

Besoins identifiés

Pouvoir proposer des logements adaptés à la taille des différents ménages du territoire et à leur capacité financière.

¹ Ménages : au sens du recensement de la population, un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté.

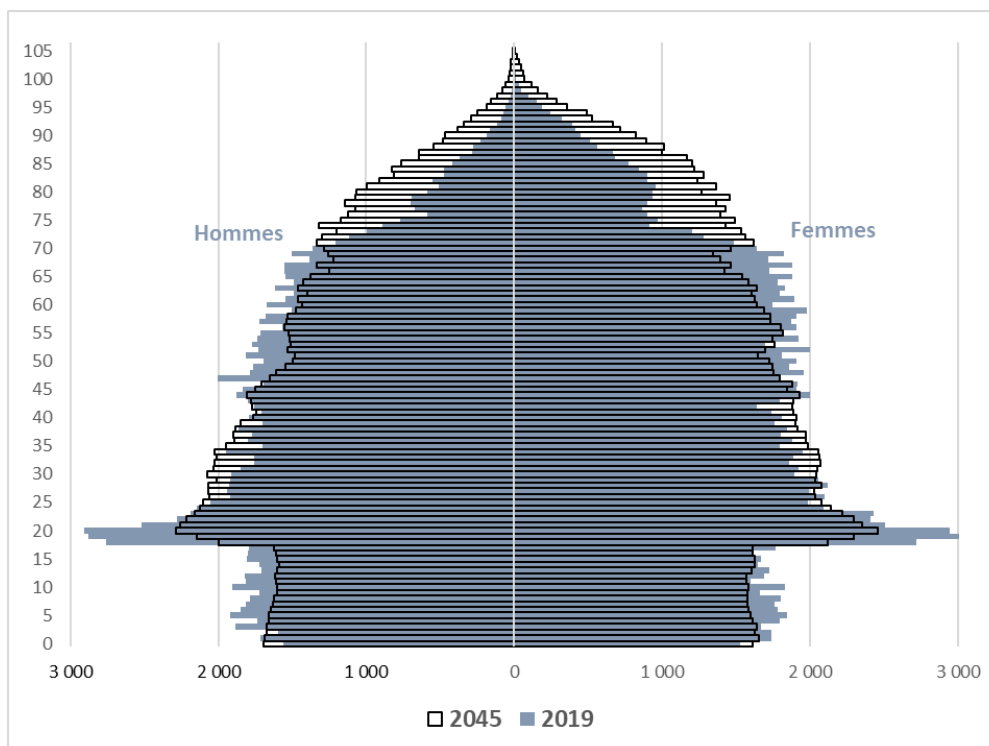
✓ Les effets du vieillissement de la population

La poursuite du vieillissement de la population

Au-delà des formes d'hébergement de type EHAPD ou Résidence autonomie qui couvrent une partie des besoins des personnes âgées dépendantes (Cf. partie sur les Equipements), le logement des séniors devient, en conséquence du vieillissement accentué à venir sur le territoire, un enjeu central des politiques de l'habitat dans un contexte de promotion du maintien à domicile.

Selon les projections de l'INSEE, le nombre de personnes âgées d'au moins 65 ans pourrait s'élever à 66 750 à l'horizon 2045, soit 15 000 de plus qu'actuellement. Si une part des ménages concernés pourra bénéficier des aides de l'ANAH pour adapter leur logement, ce choc démographique nécessitera de développer des solutions multiples et innovantes.

Pyramides des âges selon le genre en 2019 (observée) et 2045 (projetée)



Sources : INSEE, RP 2019 et Omphale 2022

Synthèse et enjeux

En 2045, 15 000 personnes supplémentaires, âgées d'au moins 65 ans pourraient vivre sur le territoire.
Disposer d'un parc de logements adapté au vieillissement.

Besoins identifiés

Soutenir l'adaptation des logements et développer des solutions nouvelles « d'habiter » à destination des personnes âgées.

✓ La capacité d'accès à la propriété

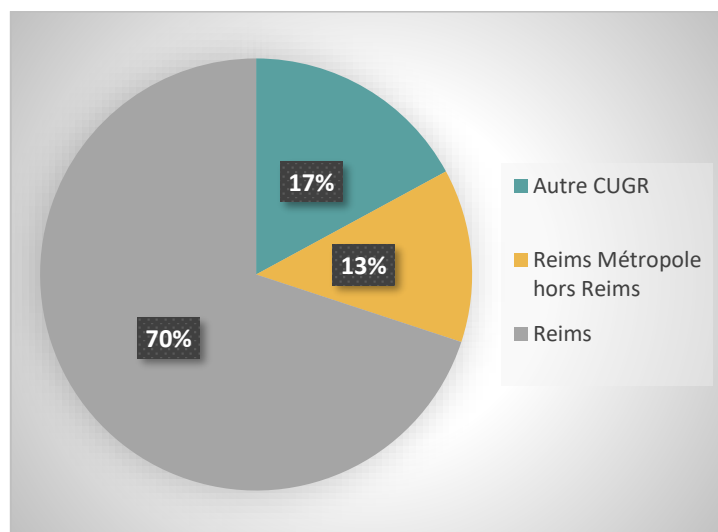
Un marché immobilier largement tourné vers l'ancien et les appartements

Malgré le niveau de production de logements neufs, c'est bien les transactions de logement de gré à gré dans l'ancien qui constituent la majorité du marché immobilier, avec 83% des transactions immobilières entre 2015 et 2021 (selon la base de données PERVAL).

Sur cette période, 70% de ces transactions immobilières ont eu lieu sur la commune de Reims, dont l'attractivité du parc ancien paraît évidente, qu'elle soit liée aux stratégies d'investissement ou aux projets des ménages dans le cadre de leurs parcours résidentiels. Au vu du parc de logements, c'est assez logiquement qu'une majorité de transactions concerne des appartements (62%), qu'ils soient neufs ou anciens.

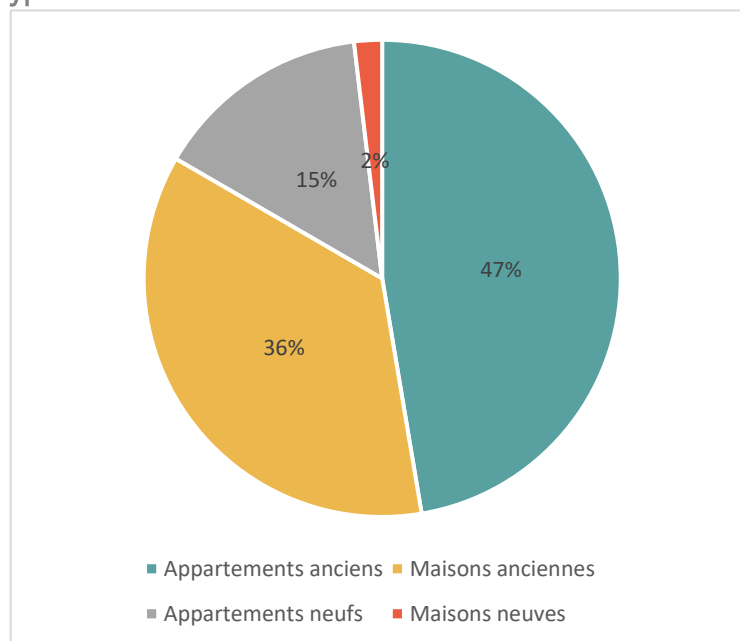
De la même manière, si 36% des transactions concernent une maison ancienne sur l'ensemble du territoire du SCoT, cette proportion grimpe à 93% sur les communes de la CUGR situées en dehors du pôle de Reims Métropole.

Répartition géographique des transactions immobilières entre 2015 et 2021



Source : PERVAL 2015-2021

Types de transactions immobilières entre 2015 et 2021

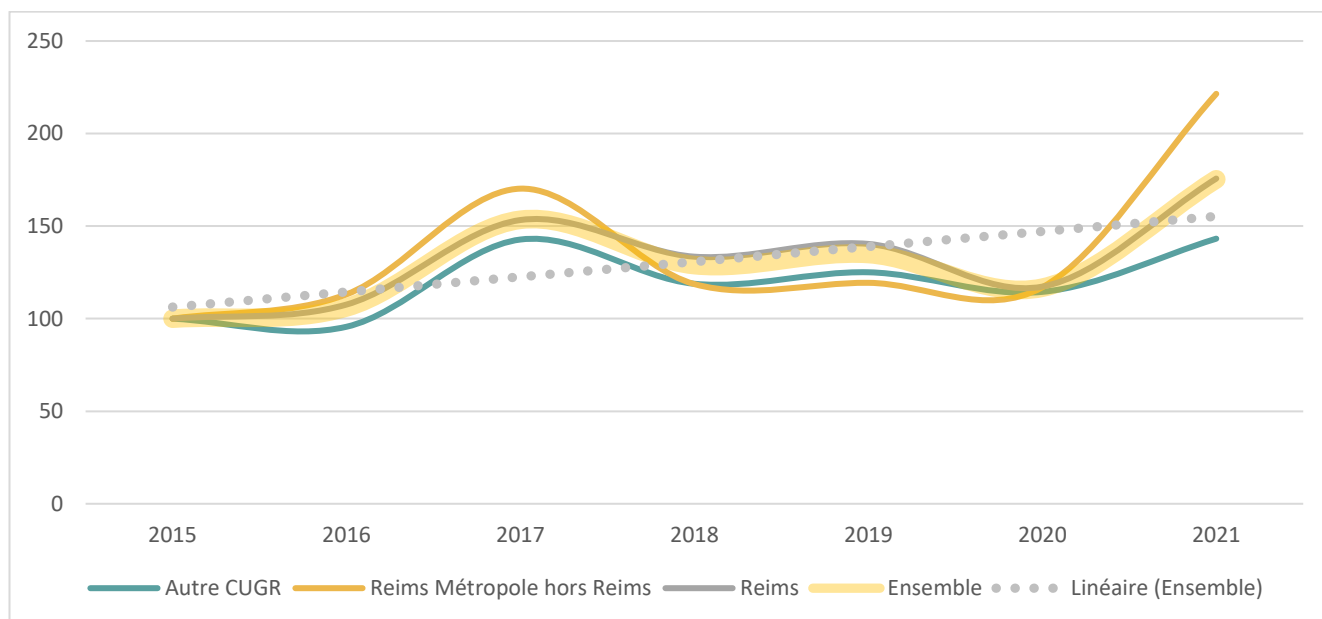


Source : PERVAL 2015-2021

Un marché immobilier dynamique, au soutien des besoins des ménages ...

Selon la base notariale PERVAL, ont été recensées 3 055 transactions en moyenne chaque année entre 2015 et 2021 sur le Grand Reims, soit près de 21 400 au total. Ainsi, en comparaison aux 1 607 logements neufs construits par an en moyenne sur une période presque identique, le marché de l'ancien joue un rôle essentiel dans la réponse qu'apporte le territoire aux besoins des ménages, et ce d'autant plus lors de la récente crise sanitaire. Effet de rattrapage ou non, le nombre de transactions s'est ainsi accru de 50% entre 2020 et 2021 pendant la crise sanitaire, et même de 89% sur les anciennes communes de l'agglomération de Reims déjà décrites précédemment comme étant particulièrement attractives sur le plan immobilier et démographique.

L'évolution des transactions immobilières entre 2015 et 2021



Source : PERVAL

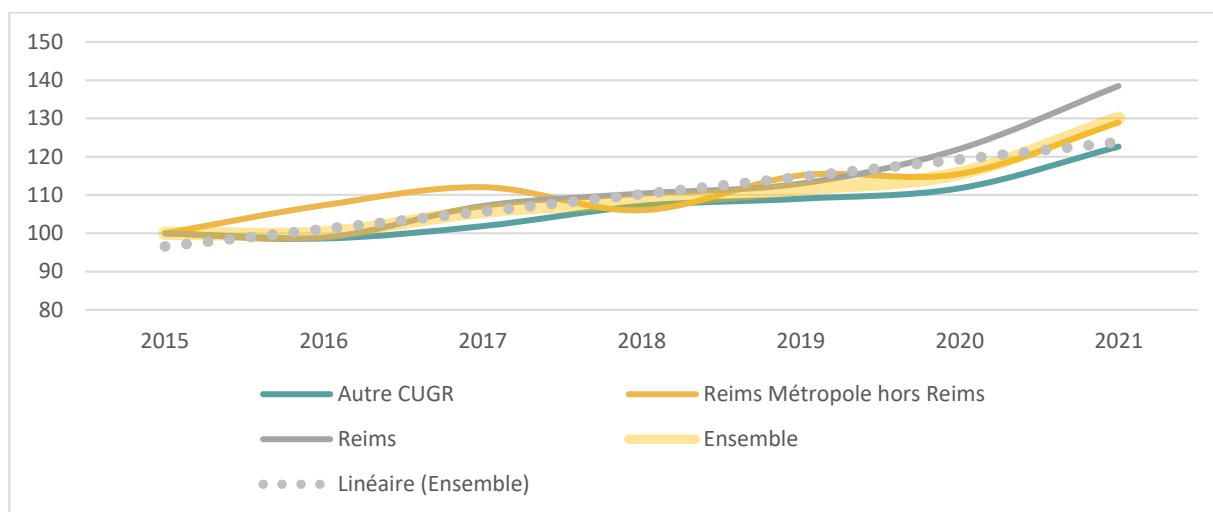
... mais des prix en forte hausse

Entre 2015 et 2021, il semble que le prix moyen d'une transaction ait évolué de 30%, dont presque la moitié sur la seule année 2020-2021. Ainsi, l'augmentation de la demande en période de crise a eu pour effet, malgré une offre elle aussi en croissance, de faire mécaniquement monter les prix. Un phénomène observé partout en France et dont les effets s'avèrent toujours visibles en 2022, et ce malgré la crise Russe.

Logiquement, la commune de Reims – dont le parc semble plus attractif – est la plus touchée par ce phénomène avec des prix de vente en augmentation de 38%, contre 23% sur les communes de la CUGR hors Reims Métropole.

Ce constat encourage certainement une partie des ménages à revoir leurs attentes ou à étendre géographiquement leurs recherches. La note sur les effets du COVID sur le marché immobilier et le comportement des ménages du territoire publiée par l'AUDRR en 2021 confirme notamment la poursuite de ce phénomène au long court, une partie d'entre eux étant prêt à s'éloigner pour accéder à un logement plus grand leur permettant de faire du télétravail et disposant d'un espace vert.

L'évolution du prix moyen d'une transaction immobilière entre 2015 et 2021



Source : PERVAL

Une accession à la propriété jusqu'ici assez fluide ...

Bien que la capacité réelle des ménages à accéder à la propriété soit difficile à quantifier, il reste néanmoins possible de l'apprécier en l'estimant théoriquement et localement à travers la mobilisation de différents indicateurs disponibles à l'échelle du Grand Reims comme proposé ici.

L'accession à la propriété étant en grande partie conditionnée par la capacité des ménages à financer leur projet immobilier, le niveau de vie local nous donne déjà un 1^{er} élément d'appréciation. Sur ce point, les ménages du Grand Reims se situent dans la moyenne nationale selon l'INSEE, puisqu'en 2020 le niveau de vie médian* atteint environ 33 750€ localement, pour une moyenne de 34 570€ en France.

Aussi, selon le calcul théorique** détaillé ci-dessous et exposé dans le tableau suivant, la capacité d'emprunt d'un ménage « médian » est estimée à environ 242 000€ sur le marché du neuf (avec Prêt à Taux Zéro) et 217 500€ sur le marché de l'ancien de gré à gré, quand celle-ci grimpe de 35% chez les 25% de ménages les plus aisés du territoire.

**Ce calcul comprend les éléments suivants :

- *un revenu annuel disponible par unité de consommation issu de la base de données INSEE-FiLoSoFi de 2020, redressé par le nombre moyen d'unités de consommation par ménage. Celui-ci comprend les revenus d'activité, du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages, et les prestations sociales, nets des impôts directs.
- un taux d'endettement maximal de 33% (pratiqué en 2020),
- un montant mobilisable calculé sur un prêt de 25 ans, avec ou sans Prêt à Taux Zéro, qui prend en compte le coût du crédit, mais hors frais de notaires et subventions éventuelles,
- un coût de crédit composé d'un taux d'intérêt moyen de 1,7 et d'un taux d'assurance moyen de 0,36 (pratiqués en 2020),
- un Prêt à Taux Zéro calculé pour un ménage moyen (couple avec enfant) souhaitant accéder à un 1^{er} achat dans le neuf.

La capacité d'emprunt théorique 2020

	Revenus disponibles en 2020	Capacité d'emprunt théorique en 2020	
		Achat dans le neuf	Achat dans l'ancien
Ménage au revenu médian	33 750 €	242 000 €	217 500 €
25% des ménages les plus aisés	45 230 €	324 000 €	291 500 €

Source : PERVAL/INSEE

Le 2^{ème} élément d'appréciation nécessaire à l'estimation de la capacité des ménages locaux à accéder à la propriété consiste à comparer cette capacité d'emprunt théorique aux prix du marché immobilier local. Sur ce point, au vue du tableau ci-dessous qui synthétise l'ensemble des transactions et restitue les moyennes de prix pratiqués en 2020 à l'échelle du Grand Reims, un ménage au revenu médian dispose d'une marge de manœuvre intéressante dans sa stratégie locale d'accession.

Les transactions et leurs prix en 2020 sur le Grand Reims

	Nombre de transactions		Prix moyens	
	<i>Ancien</i>	<i>Neuf</i>	<i>Ancien</i>	<i>Neuf</i>
Maisons	964	44	253 832	308 601
Appartements	1 313	406	135 963	211 387

Source : PERVAL

Si par nécessité, son choix s'orientera plus facilement en faveur d'un appartement, la surface nécessaire et le secteur géographique envisagé constituent de fait les principales variables d'ajustement lui permettant d'envisager l'achat d'une maison. En effet, la valeur des maisons tend à diminuer à mesure que l'on s'éloigne de la ville-centre de Reims. Aussi, lorsqu'il faut déboursier en moyenne 276 850€ sur la commune de Reims pour une maison ancienne (en 2020), celle-ci coûte en général 20% de moins sur une commune du Grand Reims située en dehors du pôle territorial de Reims Métropole (231 300€ en moyenne). Et pour une maison neuve, l'écart approche les 15%.

D'ailleurs, si l'on se focalise sur les familles rémoises (ndlr : note n°43 de l'AUDRR paru en 2020 sur l'accession à la propriété des familles rémoises), on remarque qu'assez logiquement celles qui achètent un bien sur la commune de Reims ont un niveau de vie généralement plus élevé que celles qui achètent en périphérie. De plus, les familles restant sur Reims privilégient l'achat d'une maison ancienne quand celles qui s'en éloignent semblent davantage rechercher une maison neuve.

La stratégie d'accession à la propriété d'un ménage du Grand Reims répond ainsi nécessairement à ses attentes en matière de typologie de logement, d'environnement, d'accès à la nature, aux équipements du quotidien ou à son emploi, mais celle-ci reste largement conditionnée par sa capacité de financement.

Les dynamiques récentes en matière de statut d'occupation décrites dans la partie « un certain déséquilibres social de l'habitat » du diagnostic caractérisées par l'évolution positive du nombre de propriétaires en périphérie de la ville-centre de Reims au détriment de celle-ci attestent notamment que le choix de vivre en périphérie permet à certains ménages d'adapter leur stratégie immobilière aux réalités du marché local et à d'autres ménages de répondre à leurs attentes.

... mais de fortes incertitudes depuis la crise Russe

La forte croissance des taux d'intérêt sur les crédits immobilier depuis 2022 risque de contracter la capacité d'accession des ménages du Grand Reims. Aujourd'hui (2023) à 4%, la capacité théorique d'emprunt diminue mécaniquement en conséquence. À niveau de vie constant, elle baisse d'environ 15% dans le neuf et de 30% dans l'ancien selon notre calcul. De surcroît, l'obtention d'un prêt semble également de plus en plus difficile au regard de la frilosité croissance des banques à prêter sur plus de 20 ans et sans apport.

S'il est fort probable qu'en répercussion les prix sur le marché de l'ancien stoppent à minima de croître, les coûts de construction élevés depuis la crise sanitaire de 2020 laissent penser que les niveaux de prix dans le neuf se maintiendront également. De ce fait, l'accession à la propriété risque de se focaliser sur les ménages les plus aisés du territoire, que ce soit sur le marché de l'ancien comme du neuf.

La capacité d'emprunt théorique 2023

	Revenus disponibles en 2020	Capacité d'emprunt théorique en 2020		Capacité d'emprunt théorique en 2023	
		<i>Achat dans le neuf</i>	<i>Achat dans l'ancien</i>	<i>Achat dans le neuf</i>	<i>Achat dans l'ancien</i>
Ménage au revenu médian	33 750 €	242 000 €	217 500 €	211 500 €	167 000 €
25% des ménages les plus aisés	45 230 €	324 000 €	291 500 €	283 500 €	223 800 €

Source : PERVAL/INSEE

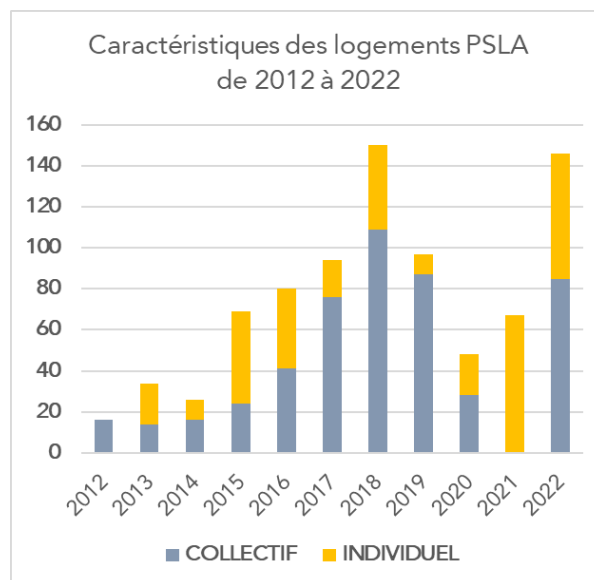
Un rôle encore mineur joué par les dispositifs d'accès sociale à la propriété dans les parcours résidentiels et la mixité sociale

Le Prêt Social Location Accession (PSLA) est un dispositif d'accès sociale à la propriété qui permet un parcours résidentiel accessible et sécurisé. Sur le Gand Reims, 827 agréments PSLA ont été octroyés sur la période 2012-2022, principalement sur les communes du pôle territorial Reims Métropole, avec une montée en puissance depuis 2015 à la suite de la mise en œuvre du dispositif d'accès aidée. Les produits développés sont à 60% des logements collectifs intermédiaires et à 40% des logements individuels avec majoritairement des grandes typologies (T4/T5). On note un bon niveau de confirmation d'agréments PSLA à hauteur de 75%.

Opérations réalisées en PSLA entre 2012 et 2022

Commune	Nb d'opé.	Nb logts
REIMS	14	207
TINQUEUX	7	153
BEZANNES	3	116
BETHENY	7	114
CORMONTREUIL	6	109
SAINT BRICE COURCELLES	2	42
WITRY LES REIMS	2	41
SILLERY	2	37
BAZANCOURT	1	8
TOTAL	44	827

Source : Bilan 2022 du PLH du Grand Reims



Cette offre PSLA en accession sociale est complétée dans l'ancien *via* la vente HLM. En 2022, les trois bailleurs sociaux du territoire ont vendus 244 logements, dont une très large majorité dans le collectif (215). Ce volume de ventes représente cependant à peine 8% de l'ensemble du stock de logements disponibles à la vente au 31 décembre 2022.

Ventes de logements sociaux en 2022

	Logements vendus en 2022			Stock de logements en vente au 31/12/2022		
	individuels	collectifs	Total	individuels	collectifs	Total
Reims habitat	4	42	46	271	779	1 050
Le Foyer rémois	4	48	52	270	520	790
Plurial Novilia	21	125	146	334	1 017	1 351
Total	29	215	244	875	2 316	3 191

Source : Bailleurs sociaux

Synthèse et enjeux

Un marché immobilier en grande partie composé de transactions dans l'ancien.

Un marché qui semble répondre aux besoins des ménages mais de façon différenciée géographiquement et financièrement.

Maintenir la capacité des ménages à accéder à la propriété par le marché de l'ancien, malgré les hausses de prix.

Maintenir le niveau de l'offre sur le marché ancien ou neuf, pour éviter l'accroissement des prix.

Besoins identifiés

Soutenir et garantir l'accès à la propriété par l'accès au marché de l'ancien, notamment dans un contexte de croissance des prix et de raréfaction du foncier.

Développer l'accès social à la propriété au regard des problématiques d'accès à la propriété pour de nombreux ménages.

Produire une typologie de logements permettant de répondre aux nouveaux besoins des ménages sans qu'ils n'aient à quitter la commune.

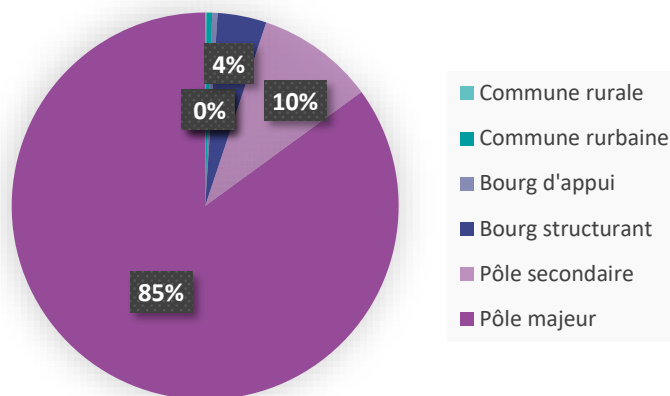
✓ Les besoins en matière de logement social

Une concentration historique de l'offre sociale ...

41 728 des 49 074 logements locatifs sociaux du territoire se trouvent sur la commune de Reims en 2020 (source RPLS), soit 85% de l'offre. Près de 15 000 d'entre-eux se répartissent à travers les différents Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) de Reims.

Les pôles secondaires et les bourgs structurants concentrent la grande majorité des logements locatifs sociaux restant (14%), soit 6 840 logements.

La répartition par niveau d'armature du parc locatif social en 2020

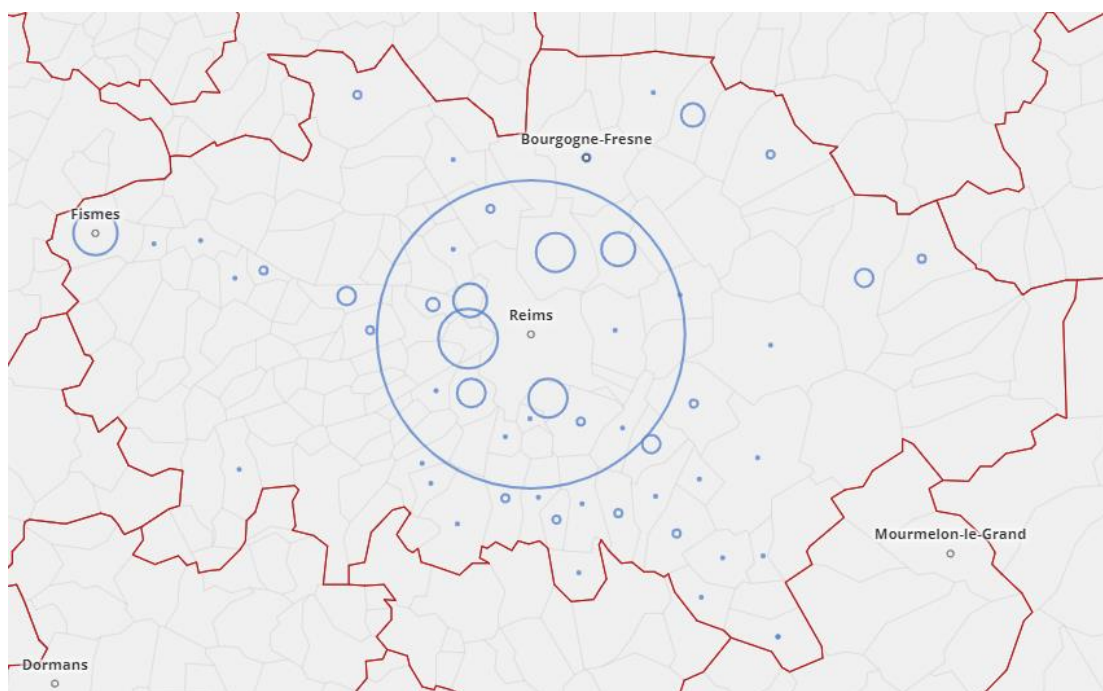


S

Source : RPLS

L'historique local et notamment le plan Rotival d'extension de la ville ayant permis la construction des quartiers d'habitat social, de même que la demande de logements locatifs sociaux en générale ou encore la succession de politiques de financements de logements locatifs sociaux mises en place par l'État, ont largement contribué à la proportion et la répartition actuelle de l'offre sociale, rappelée par la carte ci-dessous.

La répartition par commune du parc locatif social en 2020 (carte de travail)



Ramenée aux 92 500 résidences principales recensées par l'INSEE en 2019 sur la commune de Reims, la part de logements locatifs sociaux atteint approximativement 45% dans la ville-centre. Une proportion particulièrement élevée pour une commune de cette taille et qui déséquilibre la répartition des statuts d'occupation, notamment au regard du nombre de propriétaires (25 200 en 2019), presque 2 fois moins nombreux. En effet, Reims fait partie des communes les plus denses de France en logement social avec 44 logements locatifs sociaux pour 100 résidences principales en 2022, aux côtés de villes comme Soissons dans l'Aisne, Evry Courcouronnes dans l'Essonne, Charleville-Mézières ou Sedan dans les Ardennes, Longwy en Meurthe-et-Moselle, ou encore Châlons-en-Champagne dans le même département.

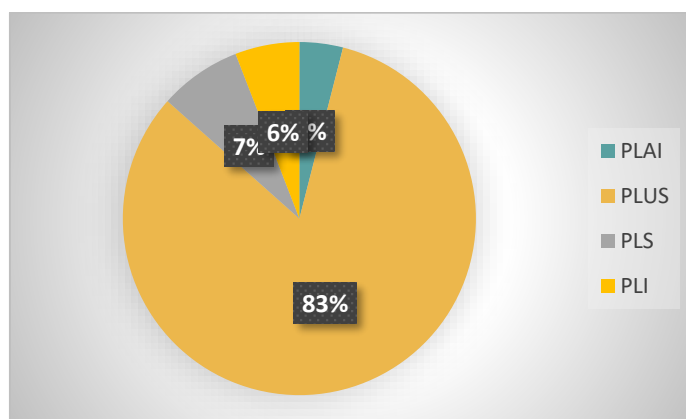
En conséquence, le taux de logements locatifs sociaux du Grand Reims paraît élevé (35%), alors qu'il reste particulièrement concentré sur sa commune centre.

... principalement financée en PLUS

En 2022, la grande majorité des logements locatifs sociaux présents sur le SCoT (83%) sont issus d'un financement « PLUS » et s'adressent ainsi à la majeure partie des demandeurs potentiels. À titre d'information, plus de la moitié des ménages du territoire marnais disposaient d'un revenu leur permettant d'accéder à ce type de logement selon les dernières données FILOCOM à disposition en 2015, lorsque dans le même temps 70% des ménages (170 000) du département avaient un revenu suffisant pour accéder à un logement social, quelque soit son type de financement.

Reste ainsi 13% de logements locatifs sociaux s'adressant aux revenus plus élevés (PLS-PLI) de même que 4% aux revenus les plus faibles (PLAI). À noter, comme développé plus précisément dans la partie « certains déséquilibres sociaux de l'habitat » du diagnostic, qu'on relève un déficit de logements locatifs très sociaux (PLAI) au regard du nombre de ménages pouvant y accéder sur le territoire, malgré un rattrapage en cours dans l'offre récente. La demande en logement social présentée ci-après confirme également ce constat.

La répartition des LLS selon le type de financement en 2022



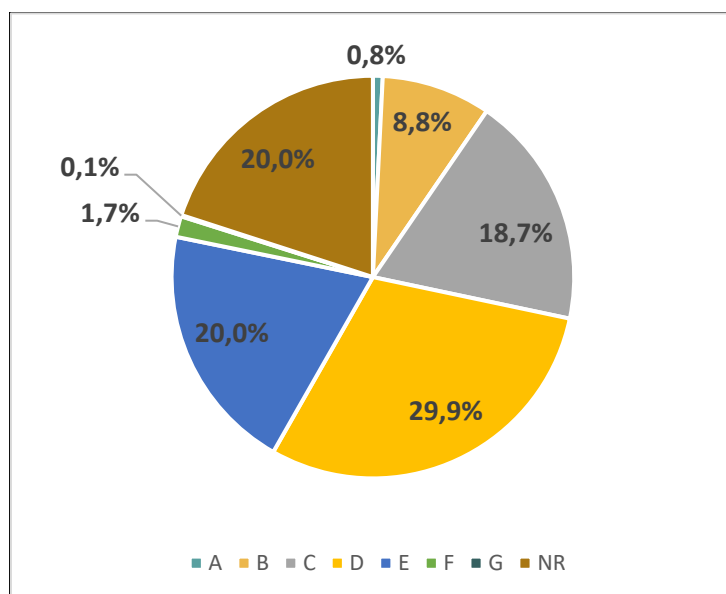
Source : RPLS

Une bonne performance énergétique dans la majorité du parc social

Près de 14 000 logements locatifs sociaux disposent d'une étiquette A, B ou C en 2021 selon RPLS, soit plus de 28% du parc social. Presque autant sont ainsi répertoriés en étiquette D (environ 30%), la classe habituellement la plus conséquente.

Enfin, quasi 22% des logements locatifs sociaux disposent d'une étiquette E, F ou G et sont considérés à ce titre comme peu ou très peu performants. À titre de comparaison, cette proportion atteint 37% dans le parc de logements total du territoire. De ce fait, le parc social apparaît comme étant plus performant qu'en moyenne sur le plan énergétique.

La répartition des LLS selon le type de financement en 2022

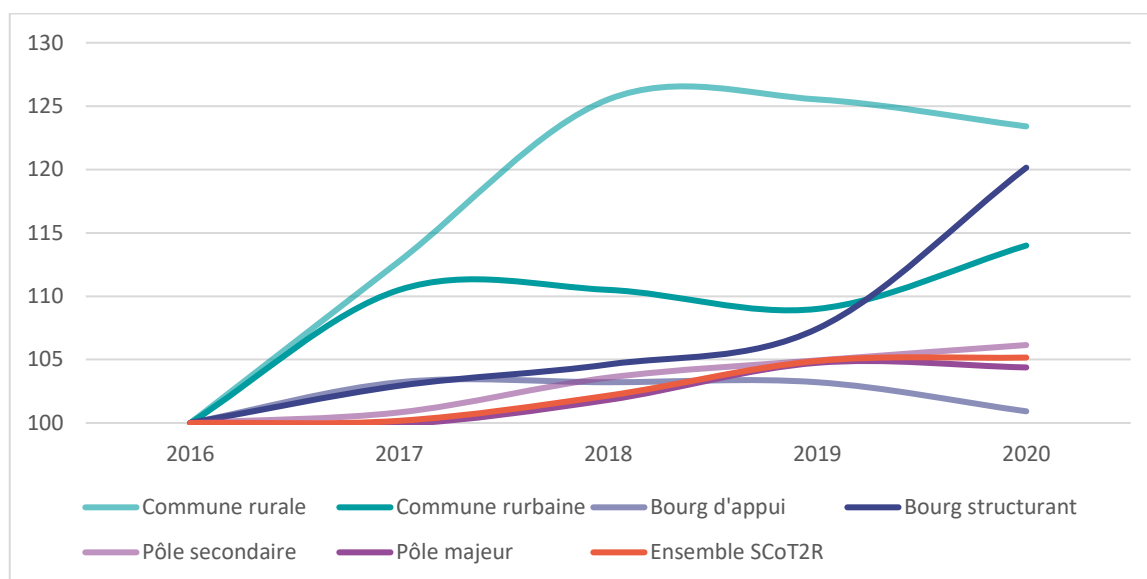


Source : RPLS

Une production importante et quasi constante

D'après le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), on recense plus de 2 400 nouveaux logements locatifs sociaux entre 2016 et 2020, soit en moyenne près de 500 par an. Ainsi, les logements locatifs sociaux représentent environ 1/3 de la production de logements neufs sur la même période.

Évolution du nombre de logements locatifs sociaux entre 2016 et 2020



Source : RPLS

Si les plus petites communes du territoire (communes rurales, urbaines) ainsi que les bourgs centres présentent une forte dynamique de production, celle-ci ne permet pas de rééquilibrage sur l'ensemble de la période. En effet, la ville de Reims concentre toujours 73% de la production sociale (1 750 logements) sur la période observée.

Cependant, entre 2019 et 2020 selon la base de données RPLS, la commune de Reims a vu le nombre de logements locatifs sociaux diminuer de 147 logements, un évènement qui peut contribuer à un rééquilibrage sur le long terme, notamment dans la perspective des nombreuses démolitions (1 200) et ventes HLM engagées dans le cadre de la Nouvelle Politique Nationale de Rénovation Urbaine (NPNRU).

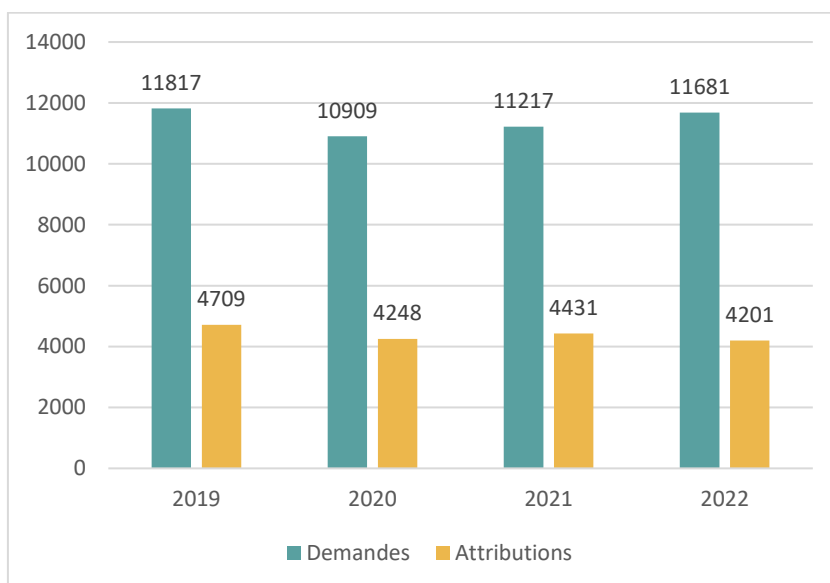
Une faible pression sur le parc social

Selon les données issues du système informatique national d'enregistrement des demandes de logement locatif social (SNE), près de 11 681 demandes ont été enregistrées en 2022.

Au regard des 4 201 logements locatifs sociaux attribués la même année, le taux de pression sur le parc social reste faible (2,8). À titre de comparaison, le délai d'attente moyen (toutes demandes confondues) sur le Grand Reims est d'environ 12 mois, lorsqu'il atteint 23 mois en France (hors Ile de France), soit 2 fois plus. Celui-ci est d'ailleurs plus court lorsqu'il s'agit d'une demande externe (9 mois), à savoir d'un ménage qui n'habite pas encore un logement du parc social.

À noter néanmoins que si le niveau de la demande reste assez stable sur la période observée, le nombre d'attributions paraît quand à lui diminuer (-11% en 4 ans).

Évolution de la demande et des attributions de LLS entre 2019 et 2022

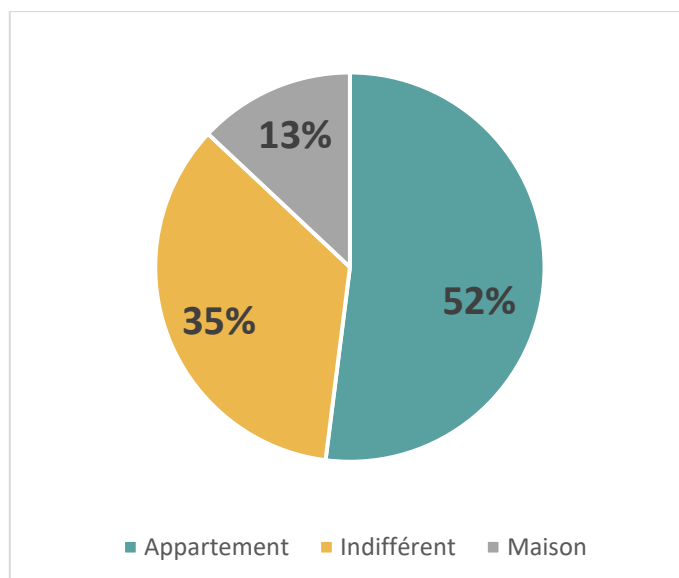


Source : SNE ARCA 2023

Le profil des demandeurs

- Une demande plutôt « interne » : plus de la moitié de la demande en logement social (56%) provient de ménages qui occupent déjà un logement HLM, comme le révèle le stock de demandes relevées fin 2022 dans le système informatique national d'enregistrement des demandes de logement locatif social et présentées dans l'observatoire de la demande en logement social de l'ARCA. Et parmi les 43,6% de demandes externes, ils sont majoritairement locataires dans le parc privé (19,4%), ou vivent chez leurs parents ou leurs enfants (14,7%). À noter que parmi les demandeurs ayant un statut de personne seule, la proportion de demande externe grimpe à plus de 70%.
- De nombreux ménages aux revenus particulièrement faibles : 24% de la demande concerne des ménages dont les revenus sont inférieurs à 1 000€ net mensuel par foyer. Très souvent seuls (73%), la proportion de jeunes de moins de 24 ans y est 10 points plus élevée (27%) qu'en moyenne parmi les demandeurs (17%).
- Une recherche tournée vers les appartements : en 2022, 52% de la demande en logement social concerne un appartement, quant 35% des ménages restent indifférents et seulement 13% souhaitent être logé dans une maison. Cette répartition est à l'évidence conditionnée par la nature des ménages en demande. En effet, 2/3 des demandeurs souhaitant accéder à une maison sont des familles ou des familles monoparentales dont 2/3 habitent déjà un logement HLM et dont les revenus s'avèrent plutôt confortables. Cependant, ce bien étant plus rare, les délais sont nécessairement plus importants (18 mois en moyenne). Les appartements s'avèrent logiquement plus prisés parmi les personnes seules (2/3 de la demande), plus jeunes (45% de moins de 35 ans) et aux revenus plus faibles, puisque 1/3 d'entre-eux gagnent moins de 1 000€ net mensuels par foyer (contre 24% dans la demande générale).

Catégorie de logement souhaité en 2022

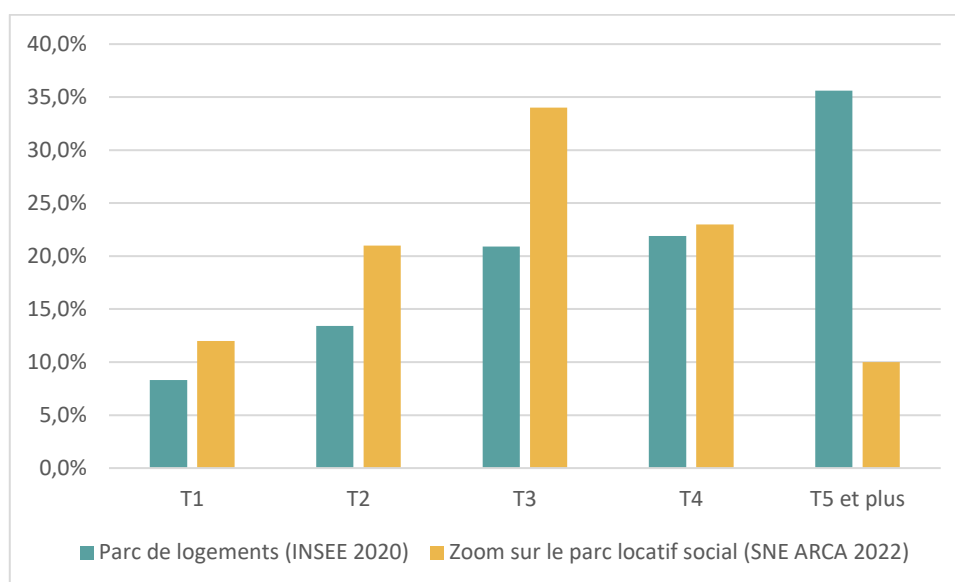


Source : SNE ARCA 2023

Davantage de petits logements attribués

Parmi les 4 201 logements attribués en 2022, la proportion de petits logements apparaît plus élevée qu'en moyenne dans le parc existant, le produit le plus courant étant le T3 avec 34% des attributions. Que ce soit en raison de la structure du parc social ou de la nature de la demande, plus l'attribution concerne un grand logement, plus le délai de satisfaction de la demande est important. En effet, quand celui-ci n'est que de 4 mois (toutes demandes confondues) pour un T1, il s'allonge à 8 mois pour les T2 et les T3, 9 mois pour les T4 et enfin 11 mois pour les T5 et plus.

Catégorie de logement souhaité en 2022



Source : SNE ARCA 2023

Synthèse et enjeux

Une production constante de logements locatifs sociaux. Si un léger rééquilibrage s'opère, Reims concentre toujours les $\frac{3}{4}$ de la construction neuve.

La pression sur le parc social reste faible au regard des moyennes nationales.

Accélérer le rééquilibrage timide en cours de l'offre sociale à travers le territoire.

Répondre à la demande en LLS de ménages en forte difficulté financière.

Besoins identifiés

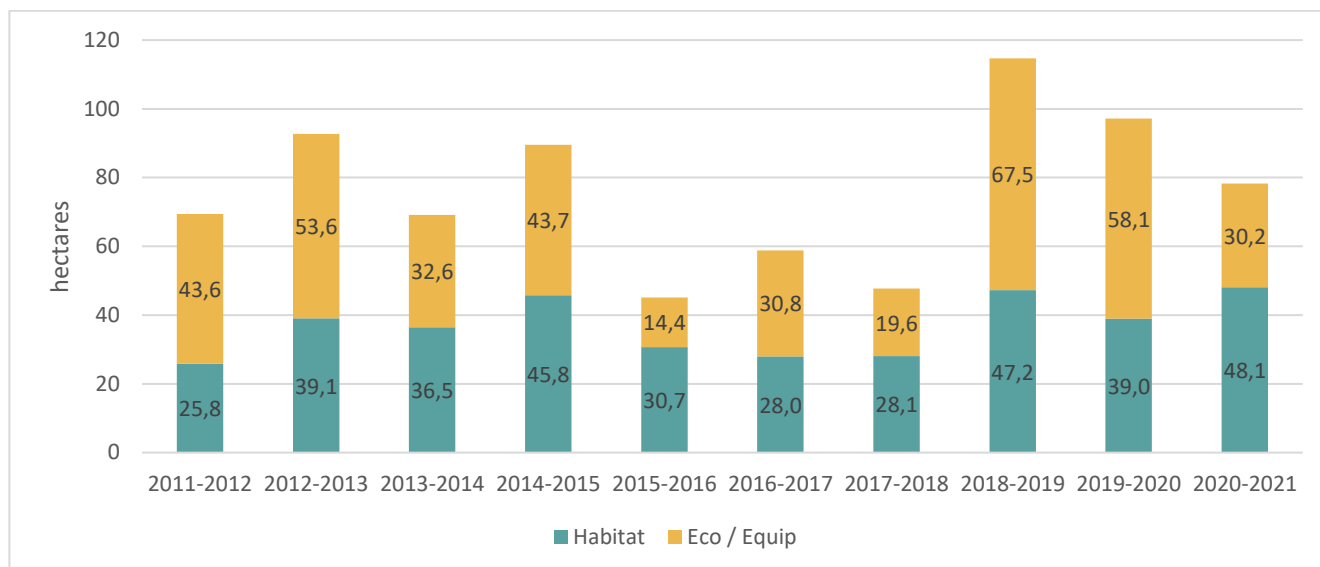
Produire davantage de logements locatifs sociaux en dehors de Reims.

Produire davantage de logements locatifs très sociaux.

1.2. LE FONCIER

1.2.1. LA CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2011 ET 2021

✓ Evolution de la consommation foncière entre 2011 et 2021

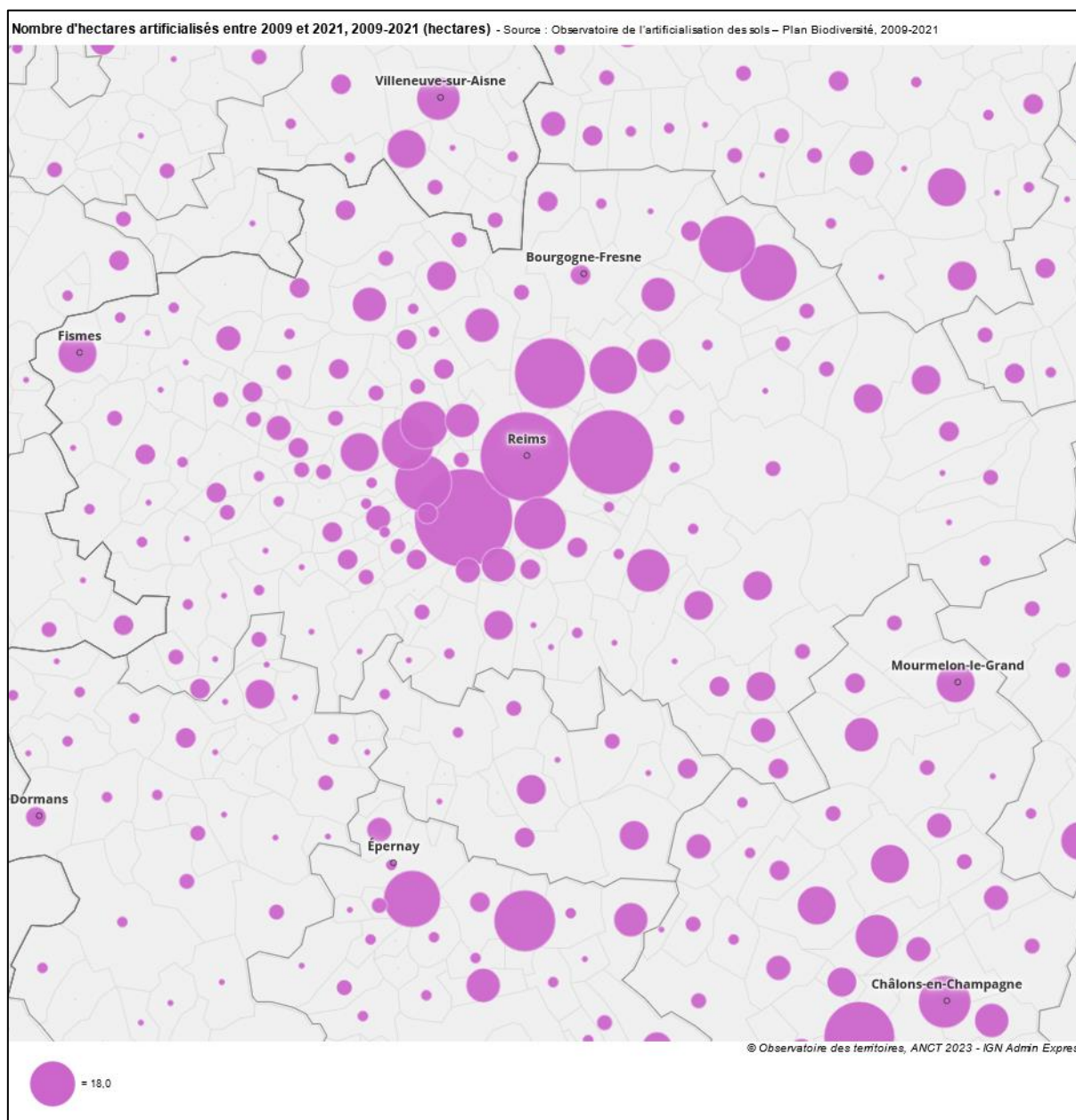


Source : CEREMA

La consommation foncière réalisée entre 2011 et 2021² s'élève à 762,5 hectares, soit 76,25 hectares en moyenne annuelle (source : portail de l'artificialisation CEREMA). Selon les millésimes, de grandes variations existent, expliquées par le volume des mises en chantier de logements et de locaux d'activités avec des périodes « creuses » de 2015 à 2018 et des périodes plus soutenues de 2019 à 2021. Depuis 2019, le rythme de consommation dépasse la moyenne annuelle et risquerait d'impacter significativement les objectifs inscrits dans la loi Climat et Résilience – à savoir de diviser par deux sur la période 2021-2031 le rythme de consommation foncière observée entre 2011 et 2021. En fonction du rythme de consommation foncière observé entre 2011 et 2021 (76,25 hectares / an), une division par 2 de celui-ci correspondrait à un rythme de 38,13 hectares par an à ne pas dépasser entre 2021 et 2031.

² Période de référence qui servira de base aux objectifs futurs de réduction de consommation foncière (article 191 de la loi Climat et Résilience promulguée le 21 août 2021).

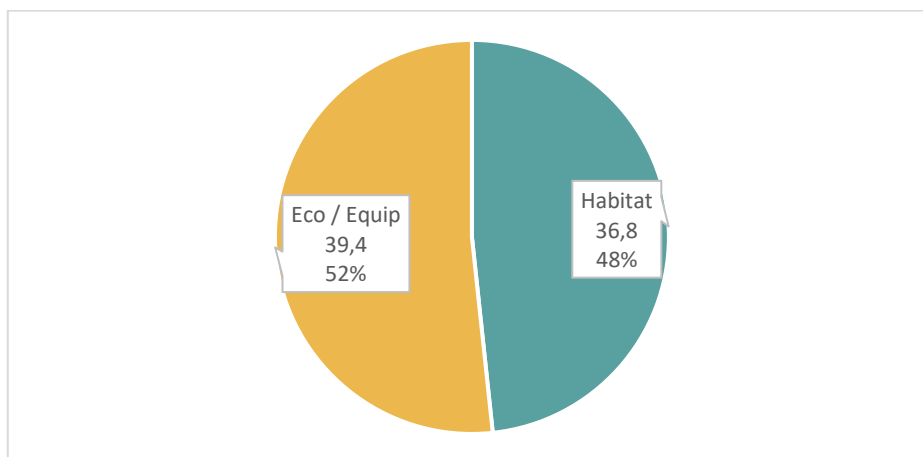
Consommation foncière par commune entre 2009 et 2021



Les principaux lieux de consommation foncière se trouvent dans le cœur de l'agglomération et sur les pôles structurants dans le périurbain (Fismes, Warmeriville, Hermonville, Gueux, etc.). Ces consommations sont liées au développement résidentiel observé dans le cœur de l'agglomération notamment sur Bezannes et Bétheny ainsi que dans le périurbain sur Warmeriville, Courcy et Hermonville. Quant à la consommation foncière ciblée sur le développement économique, elle se retrouve sur les communes de Bezannes, avec la fin de l'aménagement du parc d'affaire, l'ouverture de la Croix-Blandin à Reims et son extension sur les communes de Cernay-lès-Reims et Saint-Léonard, ou encore la création de nouvelles surfaces commerciales sur les communes de Cormontreuil, Champigny et Thillois. Dans le périurbain, l'extension de la plateforme Pomacle-Bazancourt ou l'ouverture de la zone des Sohettes à Isles-sur-Suippe et Warmeriville, impactent la consommation sur ces communes.

✓ Répartition de la consommation foncière

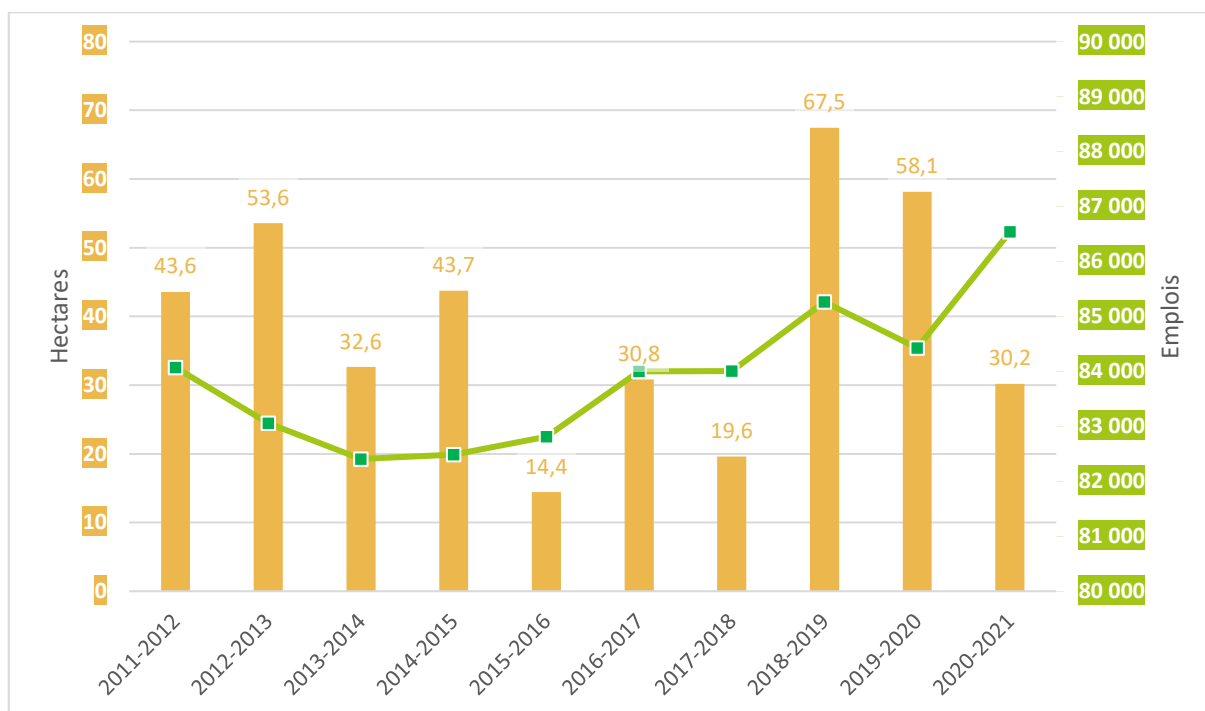
Répartition de la consommation foncière en ha entre 2011 et 2021



Source : CEREMA

La Communauté Urbaine du Grand Reims présente une consommation foncière qui se répartit de manière équilibrée entre le foncier à vocation résidentiel et le foncier à vocation économique et d'équipements. La forte part de consommation foncière destinée à l'économie et aux équipements³ témoigne de besoins supérieurs en surface d'activités et d'équipements, liés à la fonction métropolitaine du territoire et son poids économique au sein de la région. A titre de comparaison, sur la même période, le SCoT de Strasbourg a dédié au développement économique et aux équipements, 48 % de sa consommation foncière, le SCoT de Mulhouse 50 %, le SCoT du pays de Châlons en Champagne 53 %, le SCoT d'Épernay 41 % et le SCoT de Chaumont 36 %.

Comparaison de la consommation foncière à vocation économique et l'évolution de l'emploi salarié entre 2011 et 2021

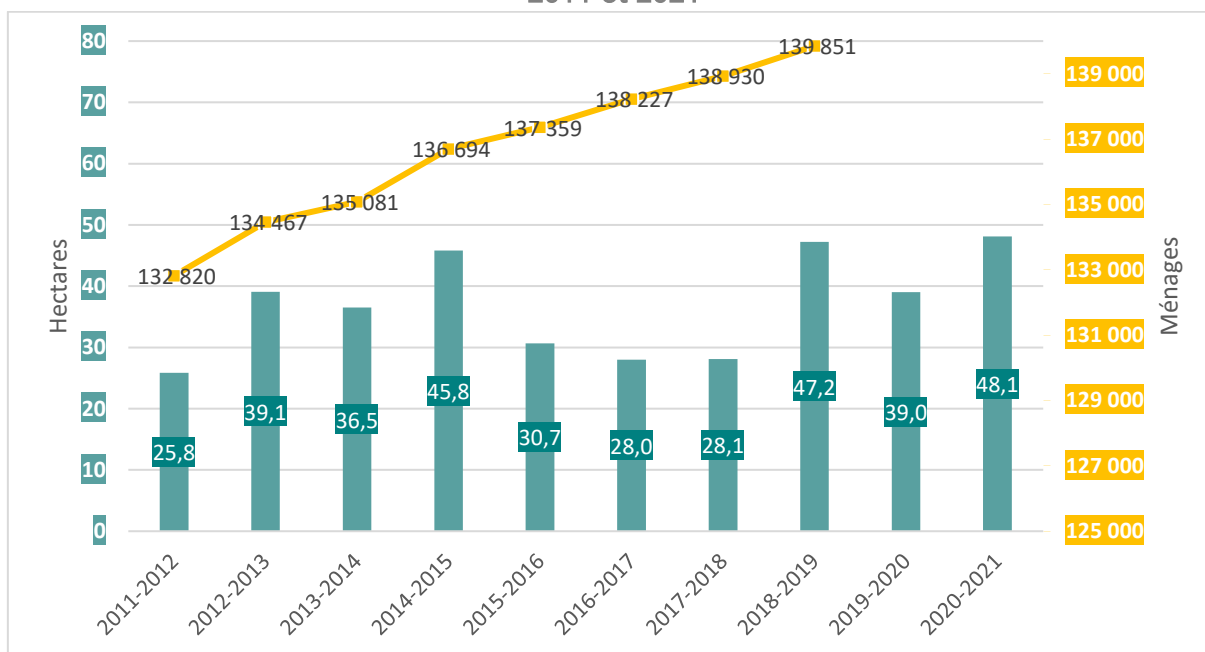


Sources : CEREMA / ACOSS

Le rythme de la consommation foncière à vocation économique suit globalement l'évolution de l'emploi salarié. Le rythme de consommation foncière à vocation économique pourrait d'ailleurs sur les prochaines années se maintenir à un niveau élevé compte tenu des créations d'emplois qui se poursuivent en parallèle.

³ La part de consommation foncière dédiée à l'économie et aux équipements est d'environ 30 % sur le plan national (source : CEREMA / portail national de l'artificialisation).

Comparaison de la consommation foncière et évolution du nombre de ménages entre 2011 et 2021



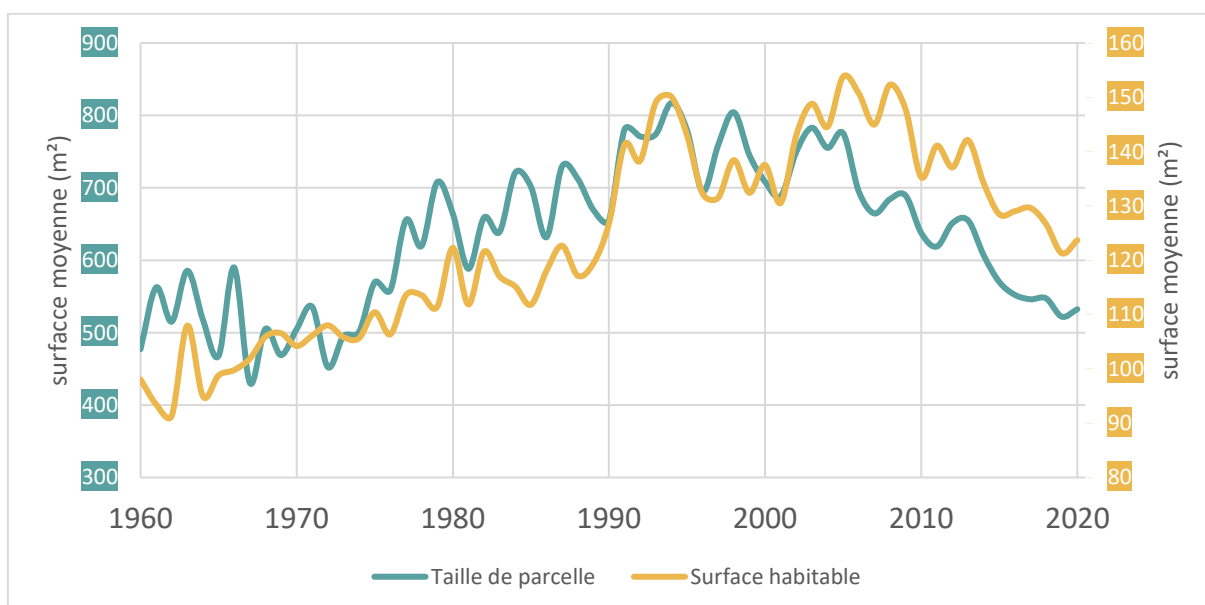
Sources : CEREMA / INSEE

Concernant la consommation foncière à vocation résidentielle, celle-ci est également liée à la progression du nombre de ménages (+6 000 entre 2011 et 2019). Une corrélation existe entre besoin des nouveaux ménages et besoin en foncier pour se loger.

1.2.2. DENSITES ET FORMES URBAINES

✓ Evolution de la taille des logements et des terrains

Evolution des surfaces habitables et tailles de parcelles pour les logements individuels en moyenne



Source : Fichiers Fonciers

Au-delà des chiffres globaux de consommation foncière évoqués dans la précédente partie, les pratiques d'aménagement passées et futures doivent également être analysées pour évaluer les tendances à venir. Ainsi, concernant le logement individuel, on note depuis les années 1960 un besoin en foncier toujours plus grand et qui a évolué avec des tailles de parcelles comprises entre 400 et 500 m² pour atteindre dans les années 2000

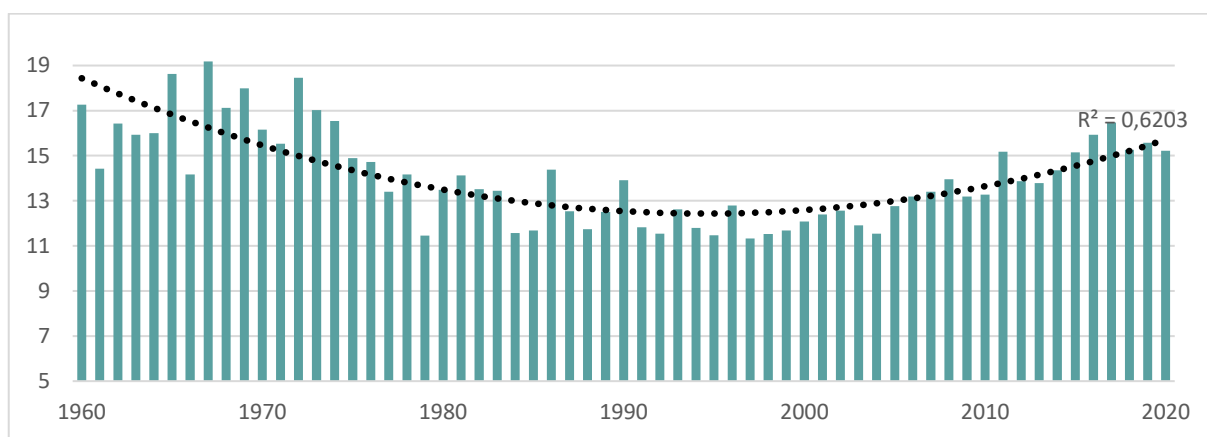
environ 800 m². L'évolution des surfaces habitables est similaire. Dans les années 1960, celles-ci avoisinaient les 90 m² alors que dans les années 2000, elle atteint les 150 m² en moyenne pour le logement individuel. Cette progression s'explique par la périurbanisation où les ménages vont trouver un foncier plus abordable, des taux d'emprunt qui ont rendu possible des projets immobiliers plus importants et une aspiration à chercher plus d'espace, tant sur la surface habitable que sur la taille du jardin.

Néanmoins, les tailles moyennes de parcelles et de surfaces habitables ont diminué sur la dernière décennie. Les coûts en foncier plus élevés⁴ et les règles d'urbanisme plus contraignantes, ont réduit progressivement la taille des parcelles. Les surfaces habitables suivent également la même tendance mais avec un décalage perceptible et semble atteindre un seuil de l'ordre de 120 m² ; les ménages rognant davantage sur la taille du jardin que celle de la maison.

L'efficacité du foncier nécessaire au logement collectif est plus délicate à analyser tant les formes d'habitat sont variées. Il ressort néanmoins sur la dernière décennie, une réduction de la taille des logements collectifs qui atteint les 60 m² aujourd'hui contre 75 m² dans les années 70 et 80.

✓ Evolution de la densité résidentielle

Evolution de la densité résidentielle⁵ des logements individuels



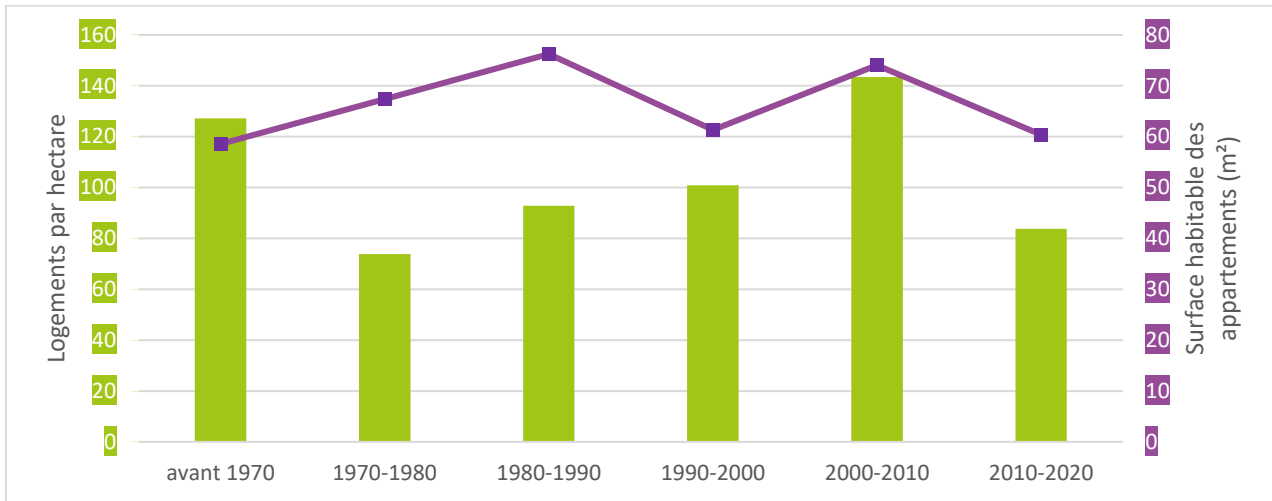
Source : Fichier Fonciers

Les densités résidentielles sont logiquement liées aux phénomènes observés dans la partie précédente. Avec des logements et des parcelles plus petits dans les années 1960, les densités résidentielles de l'habitat individuel étaient logiquement plus fortes. L'éloignement de la ville-centre des ménages disposant d'un foncier moins onéreux et plus grand a fait reculer la densité résidentielle dans les années 1980 à 2010. Depuis, une augmentation de cette densité résidentielle est perceptible, la surface nécessaire pour construire de nouveaux logements est davantage optimisée, mais sans toutefois revenir au niveau des années 60-70. Ces différences de densités résidentielles illustrent la présence d'une certaine diversité des tissus bâtis où se côtoient des formes resserrées et d'autres plus lâches.

Evolution des densités résidentielles dans le collectif

⁴ Le prix médian des terrains à bâtir est passé de 115 €/m² en 2010 à 150 €/m² en 2021 sur le Grand Reims (source : DVF).

⁵ Densité résidentielle calculée en rapportant le nombre de logements sur la taille de la parcelle qui les accueille.



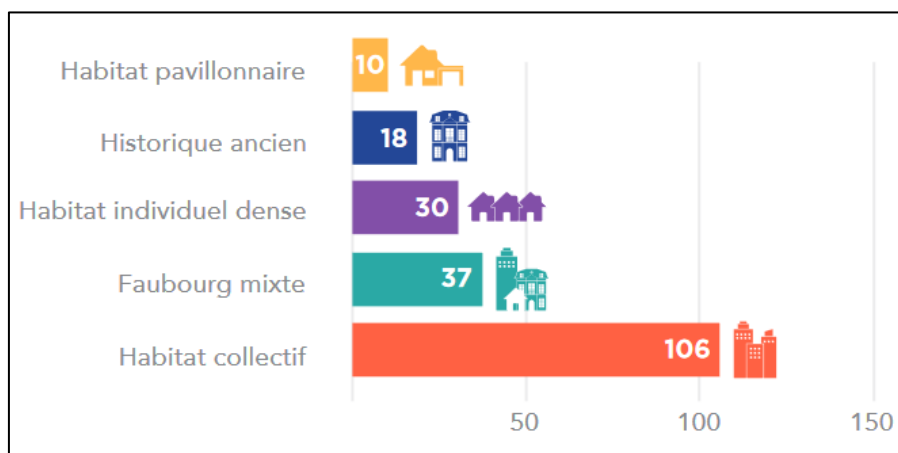
Source : Fichiers Fonciers

Les densités résidentielles dans le collectif sont plus hétérogènes et témoignent de modes de constructions propres à chaque décennie (grands ensembles, immeubles denses de faubourg, immeubles plots, etc.). Les densités sont moindres sur les dix dernières années, du fait de hauteurs de construction moins élevées (type immeubles plots) et la présence de rez-de-chaussée commerciaux sur certaines opérations. Sur ce point, si la densité résidentielle diminue, une certaine diversité fonctionnelle se crée en contrepartie.

✓ Les densités résidentielles par type de tissu

Le Grand Reims dispose d'une variété de tissus bâtis qui affichent pour chacun une densité résidentielle qui lui est propre. Ainsi, les densités résidentielles les plus faibles se retrouvent dans le tissu pavillonnaire (10 logements/ha), tandis que les plus élevées sont logiquement présentes dans l'habitat collectif (106 logements/ha). Les tissus historiques affichent quant à eux des densités qui peuvent paraître peu élevées au regard de leur fonction de centralité (18 logements/an) mais qui abritent parallèlement d'autres fonctions (commerces, services, administration). A noter que les densités résidentielles des logements individuels peuvent atteindre des niveaux élevés proche du petit collectif, de l'ordre de 30 logements à l'hectare. Les marges de manœuvre nécessaires à une politique d'optimisation foncière sont envisageables à la fois dans l'individuel et le collectif.

Densités résidentielles dans les tissus bâtis du Grand Reims (logements/ha)



Source : note n°51 AUDRR « Densité des tissus urbains » décembre 2021

Synthèse et enjeux

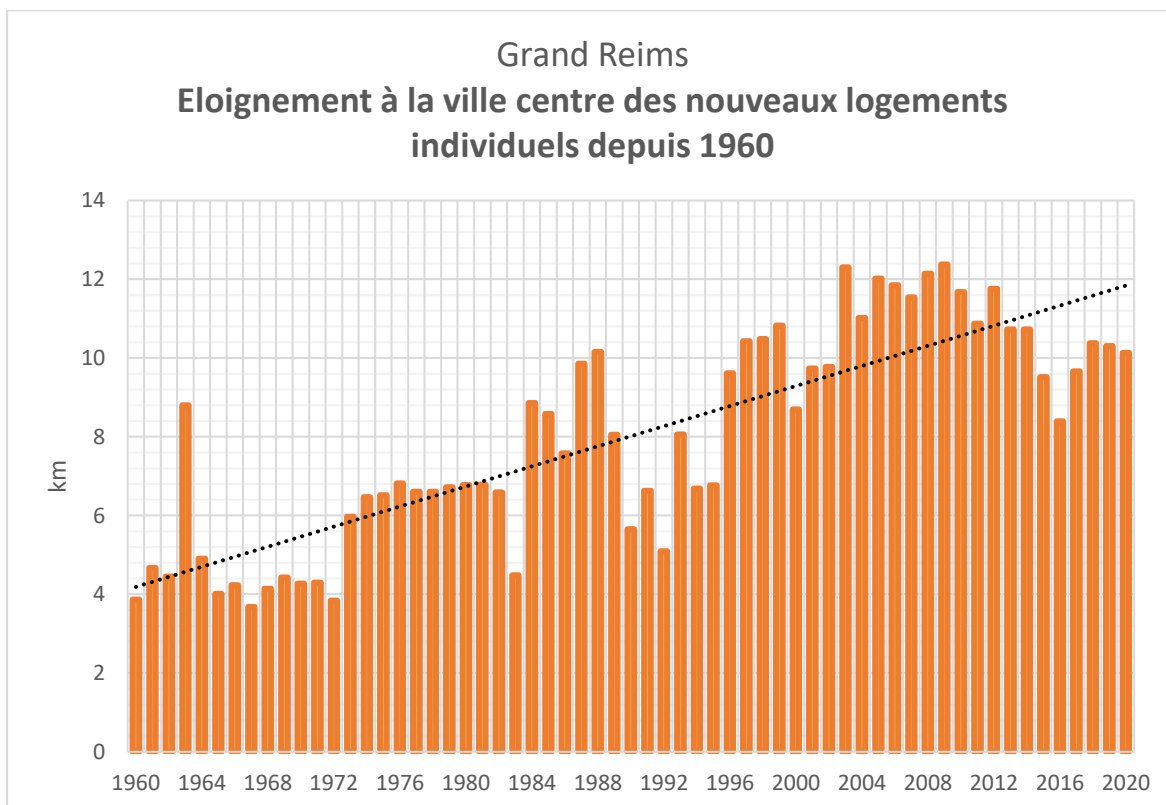
Le territoire présente des densités résidentielles élevées sur certains tissus, héritées de pratiques d'aménagement passées et qui pourraient se transposer aux aménagements futurs tout en répondant aux aspirations des ménages. On peut citer par exemple le modèle de cité-jardin qui combine espaces de respirations et densités résidentielles élevées pour de l'habitat individuel. Les tissus de faubourg présentent des caractéristiques intéressantes qui permettent d'imaginer des réponses variées en termes de formes bâties, de densités résidentielles élevées et de mixité fonctionnelle. Les tissus historiques, y compris jusque dans le rural présentent des opportunités de densification sans préjudice particulier pour les habitants déjà présents en matière de densité ressentie. C'est d'ailleurs l'une des seules réponses dans les communes où le foncier est fortement contraint comme par exemple les villages viticoles (mobilisation de logements vacants, transformation de bâtiments, comblements de dents creuses). Le modèle pavillonnaire ne paraît plus approprié aux objectifs de sobriété foncière que doivent appliquer les collectivités. C'est la forme la plus consommatrice de foncier au regard du nombre de logements produits (moins de 20 logements par hectare) et sa plasticité est très faible (peu de logements peuvent être produits en densification par la suite) et peu propice à la mixité fonctionnelle.

Comment consommer moins de foncier nu tout en répondant aux aspirations des ménages en matière de surface habitable et d'espaces de respiration ?

Comment produire des logements dans les centralités tout en conservant le patrimoine architectural présent ?

- ✓ Des densités résidentielles liées à une périurbanisation qui progresse

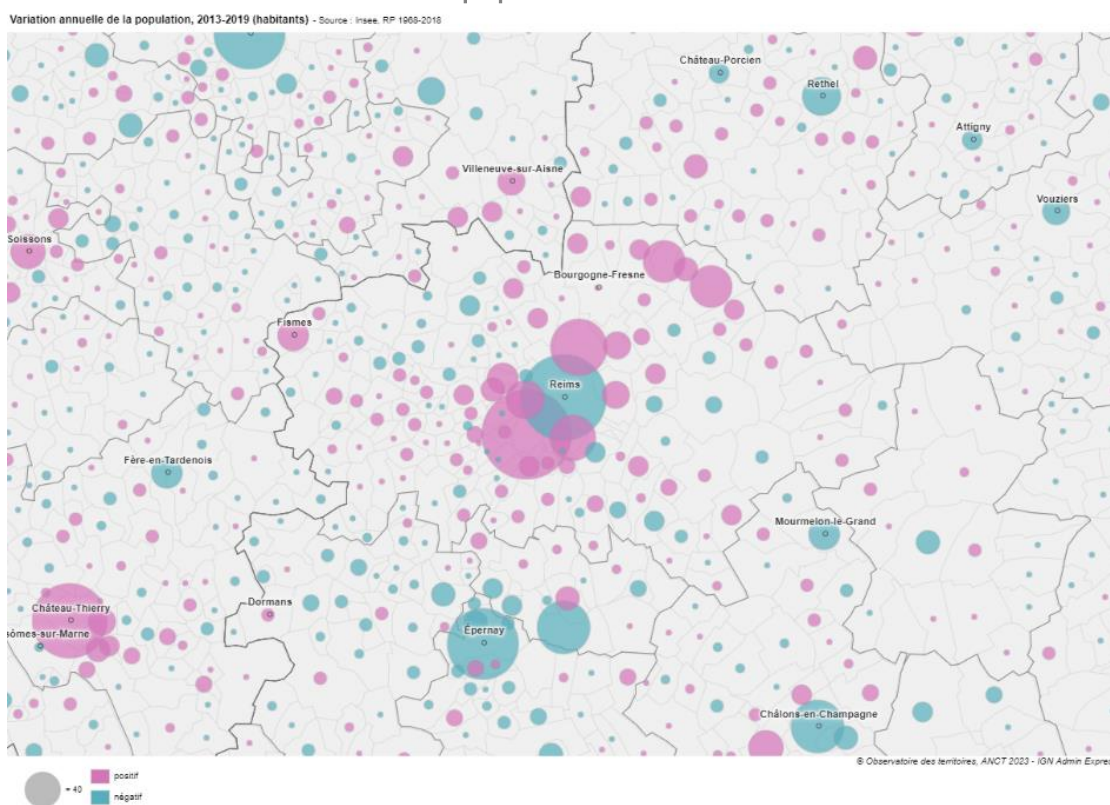
Eloignement à la ville centre des nouveaux logements individuels depuis 1960



Source : Fichiers Fonciers

Le Grand Reims subit un phénomène de périurbanisation continu depuis plusieurs décennies. L'éloignement moyen des nouveaux logements à la ville-centre augmente chaque année, passant de 4 km en moyenne dans les années 1960 à plus de 10 km aujourd'hui.

Variation de la population entre 2013 et 2018

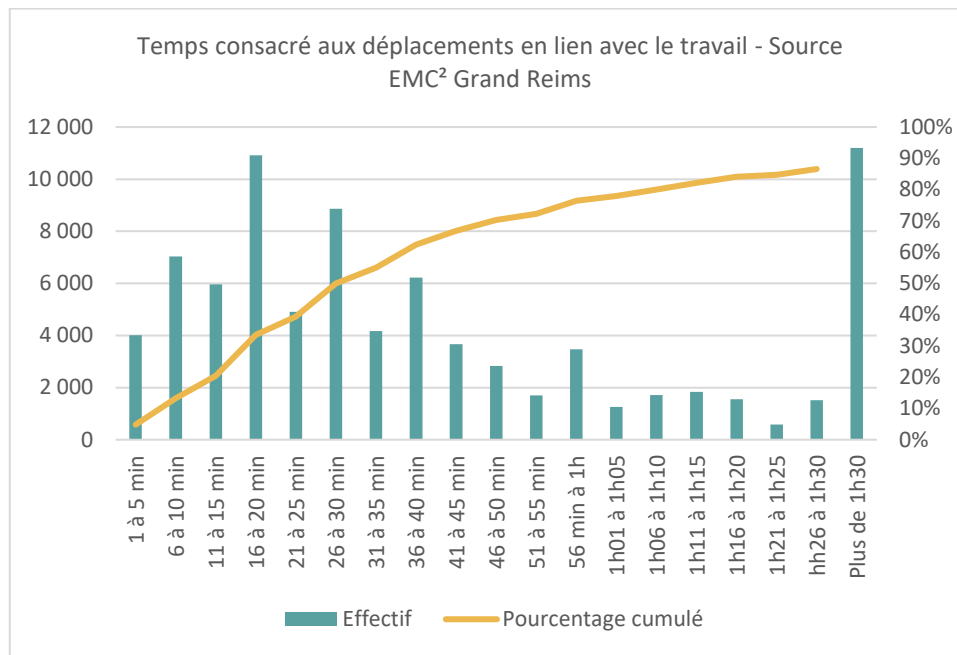


Source : INSEE, RP 2013-2018

Les territoires périphériques de Reims bénéficient principalement des départs des ménages de la ville-centre (qui perd des habitants). Ce phénomène crée ainsi une forme de redistribution interne de la population. Néanmoins, certaines poches du territoire se vident (notamment la deuxième couronne) et des communes situées hors du territoire gagnent des habitants qui continuent à travailler sur le Grand Reims (vallée de la Retourne, Champagne Picarde).

Aujourd'hui, les conditions sont toujours réunies pour que la périurbanisation demeure. L'accessibilité du territoire est satisfaisante avec un réseau routier peu chargé et des entrées d'agglomération modérément congestionnées aux heures de pointe. Les communes les plus éloignées du pôle urbain sont à moins de 35 minutes en voiture (Fismes : 30 min, Pontfaverger-Moronvilliers : 29 min, Arcis-le-Ponsart : 35 min, Aubérive : 31 min, Warmeriville : 25 min). Une étude de la DARES⁶ portant sur les trajets domicile-travail, indique que 35 % des actifs occupés français consacrent chaque jour une heure ou plus aller-retour, entre leur domicile et leur travail. Les chiffres de la dernière enquête mobilité réalisée sur le Grand Reims en 2021 indiquent une part de 24 % d'actifs consacrant une heure ou plus aux transports par pour le travail. La qualité de la desserte du territoire n'est donc pas un facteur limitant la périurbanisation pour l'heure.

⁶ DARES Analyses n°81 - octobre 2015



Synthèse et enjeux

Le phénomène de périurbanisation demeure présent sur le territoire avec l'installation de ménages y compris au-delà des frontières du Grand Reims. La ville-centre perd des habitants au profit de sa périphérie. Ce sont principalement les ménages avec enfants qui ne trouvent pas de réponse dans le parc de logements rémois. La deuxième couronne est déficitaire par endroit tandis que la troisième couronne est très dynamique sur le plan démographique et crée beaucoup de logements. Pour la deuxième couronne le manque d'offres de terrains à bâtir, sur le marché de l'ancien ou les prix élevés du foncier expliquent le désintérêt des ménages sur ces communes - ménages qui privilégient ainsi la troisième couronne voire les communes qui se situent en dehors du territoire, où le coût du foncier est moindre.

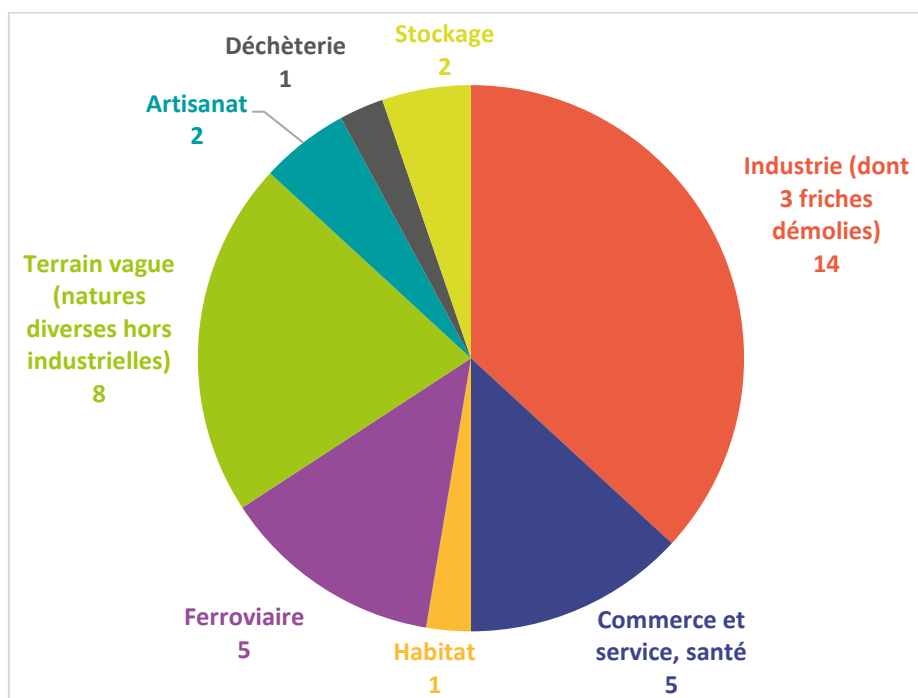
Comment endiguer la périurbanisation ?

1.2.3. LES FRICHES, UN GISEMENT FONCIER DE 76 HECTARES

✓ Un gisement foncier de 76 hectares

Le territoire du Grand Reims dispose de friches qui constituent un gisement foncier potentiel de reconversion. La nature de ces friches est variée. On trouve en majorité d'anciens sites d'activités, des terrains vagues, d'anciens commerces et quelques friches ferroviaires. Sur la base du travail de recensement des friches réalisé par la DDT de la Marne et disponible sur le site cartofriches, une sélection des friches encore présentes et présentant les meilleures dispositions de reconversion ou renaturation permet de ressortir 38 friches réparties sur l'ensemble du territoire. Selon leurs localisations et leurs caractéristiques (présence de bâtiments, état de dégradation, présence de pollution, dureté foncière, etc.), la mobilisation de ces friches peut s'envisager à plus ou moins long terme.

Nature des friches présentes sur le Grand Reims



Source : Observatoire des Fiches AUDRR

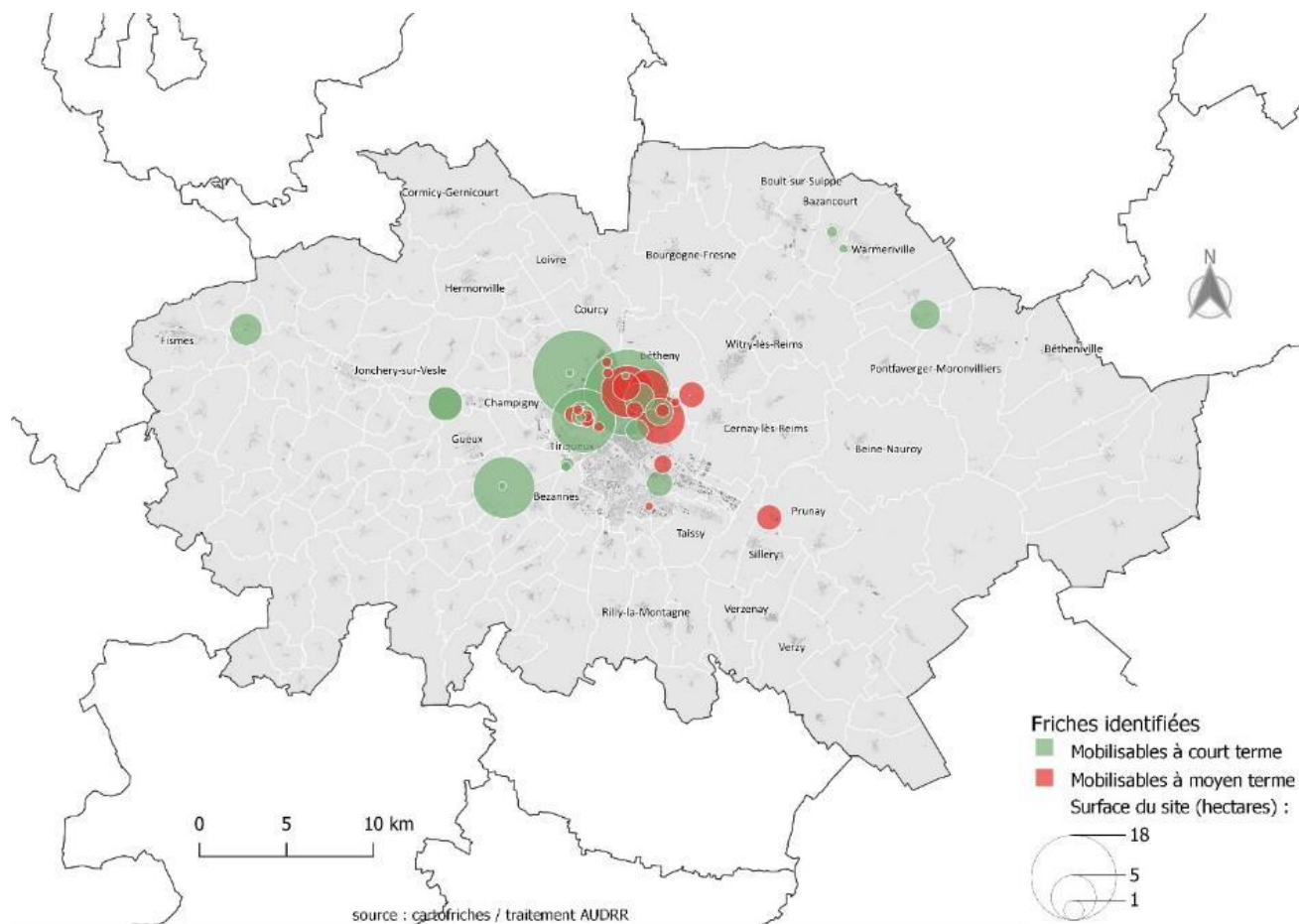
Pour évaluer la capacité de mobilisation de ces friches, différentes informations sont relevées :

- Le nombre de propriétaires
- La présence de bâtiments et l'état de ceux-ci
- Le statut du propriétaire (public, privé, multipropriété)
- La présence de pollution
- La présence d'une biodiversité
- La proximité avec un centre urbain
- La proximité avec un réseau de transport collectif
- La proximité avec des risques environnementaux ou technologiques

Selon ces critères, sur les 38 friches présentant un intérêt à être remobilisées, la moitié de celles-ci pourront l'être à court terme, l'autre moitié à moyen terme. Ces friches représentent une emprise foncière d'environ 76 hectares dont 27 peuvent être mobilisés à court terme, parce que présentant les plus faibles contraintes ou les localisations les plus intéressantes (proche des centralités, bien desservies par un réseau de transport). L'emprise bâtie au sein de ces friches représente près de 165 000 m². Selon les estimations de France Stratégie⁷, la déconstruction de cette surface bâtie représenterait un coût d'environ 10 000 000 € (démolition et traitement des déchets).

⁷ Rapport Objectif zéro artificialisation nette (France Stratégie - juillet 2019)

Identification des 38 friches sur le Grand Reims



Synthèse et enjeux

Le territoire dispose d'un gisement foncier intéressant à travers la mobilisation des friches pour limiter à l'avenir la consommation d'espaces naturels ou agricoles. La renaturation de ces friches peut présenter un intérêt pour renforcer les corridors écologiques ou créer des espaces de respirations/nature en ville afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie, offrir des îlots de fraîcheur et développer la biodiversité. La requalification de friches peut également participer à créer de nouveaux logements, locaux d'activité ou équipements. Celle-ci sera dépendante des caractéristiques de la friche (localisation, présence de pollution, emprise et état des bâtiments).

Comment mobiliser dans les meilleurs délais les friches afin de disposer de ce levier dans une politique globale de sobriété foncière ?

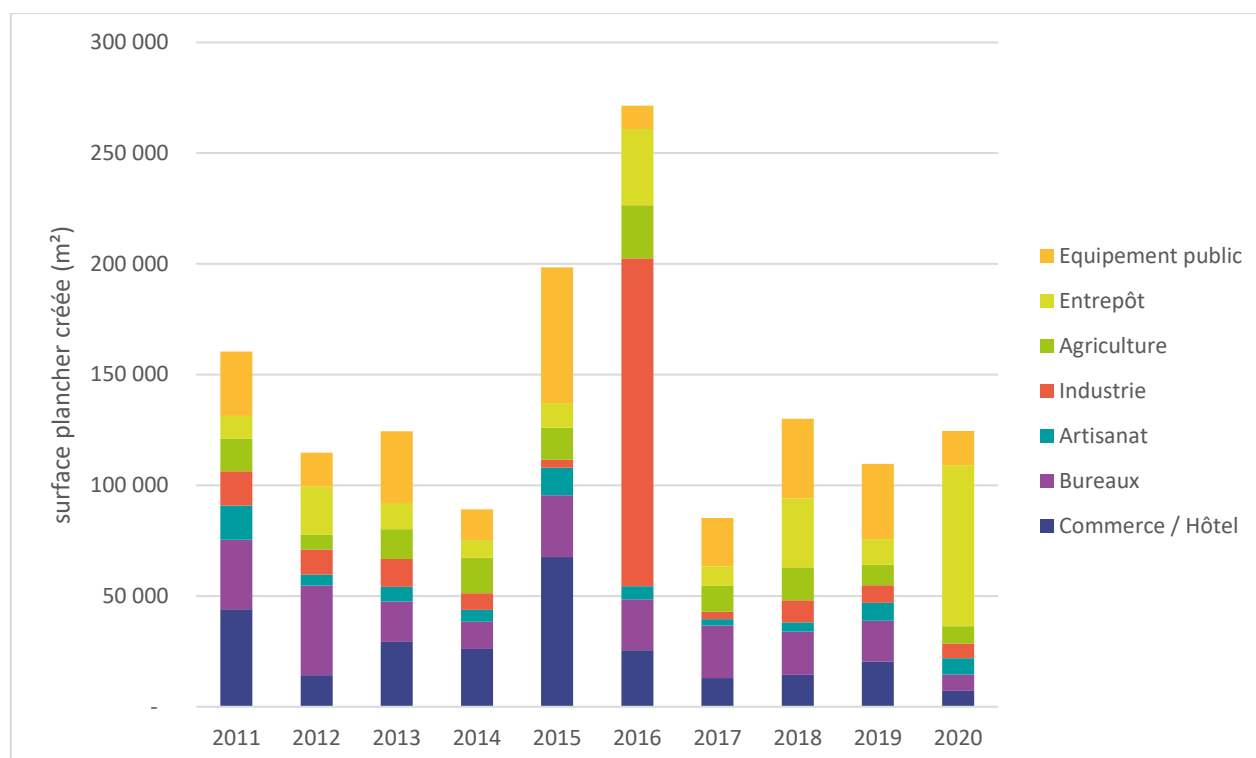
Comment reconvertir les friches dans des communes ne disposant pas de l'ingénierie nécessaire ?

Comment identifier le foncier obsolète et anticiper sa reconversion ?

1.2.4. L'AMENAGEMENT ECONOMIQUE

✓ La dynamique de création de surface d'activité

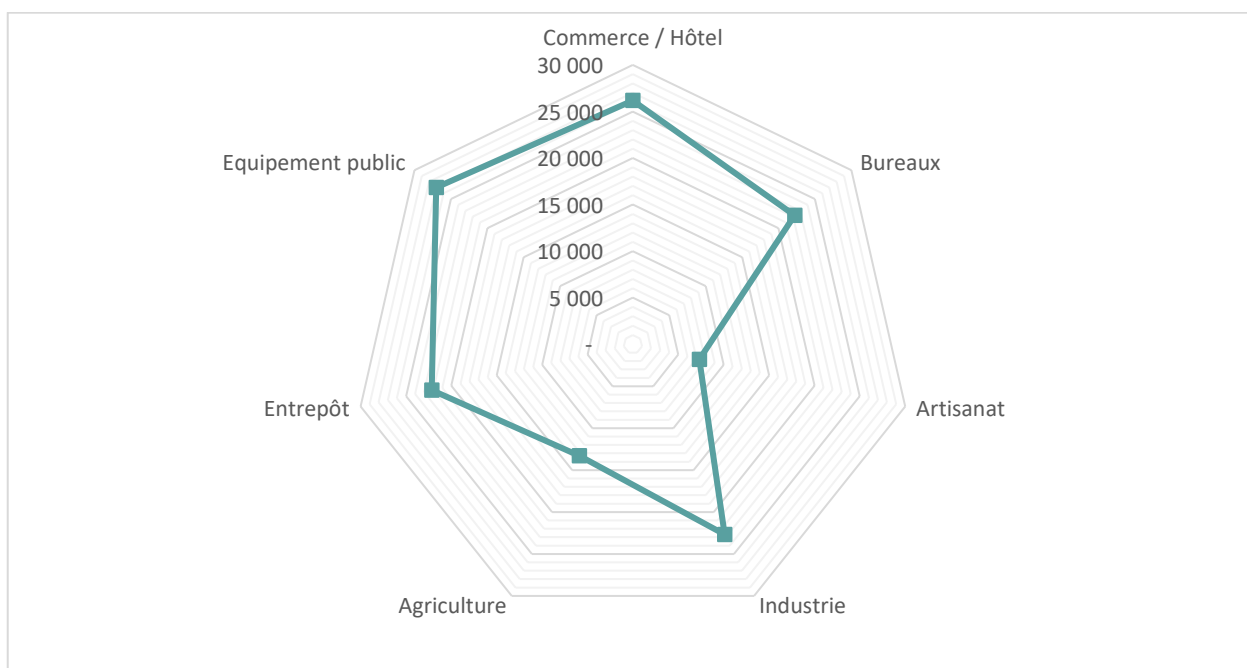
Surfaces plancher créées entre 2011 et 2021



Source : SITADEL

Sur le Grand Reims, il se crée en moyenne 140 000 m² de surface plancher d'activité par an (bâtiments agricoles compris). C'est l'artisanat qui est le moins créateur de surface d'activités avec environ 7 000 m² par an en moyenne. Vient ensuite l'agriculture, qui crée environ 13 000 m² de locaux puis enfin les autres postes, à savoir le commerce, les bureaux, la logistique et l'équipement public qui créent chacun entre 20 000 et 30 000 m² chaque année. Le commerce est resté longtemps l'activité la plus créatrice de surface d'activités (jusqu'à 67 000 m² sur la seule année 2015). Aujourd'hui, c'est la logistique qui ouvre le plus de surface. En 10 ans, ce sont près de 220 000 m² d'entrepôts qui ont été créés, soit autant de surface de bureaux ou d'industrie sur la même période. La construction de bureaux est stable mais enregistre un « trou d'air » sur les derniers millésimes. Depuis 2018, la production est inférieure à la moyenne observée sur la période. Elle est due à une offre conséquente de bureaux disponibles sur Clairmarais et Bezannes dont certains lots sont encore en cours de commercialisation. Enfin, l'activité industrielle est peu créatrice de surface sur le territoire hormis en 2016 où l'ouverture cumulée de nouvelles surfaces industrielles sur la plateforme Pomacle-Bazancourt et sur la zone d'activités de Cernay-Saint-Léonard est venue « doper » les résultats.

Destinations des surfaces plancher créées entre 2011 et 2020 (m²)



Source : SITADEL 2011 et 2020

✓ L'aménagement du foncier d'activité

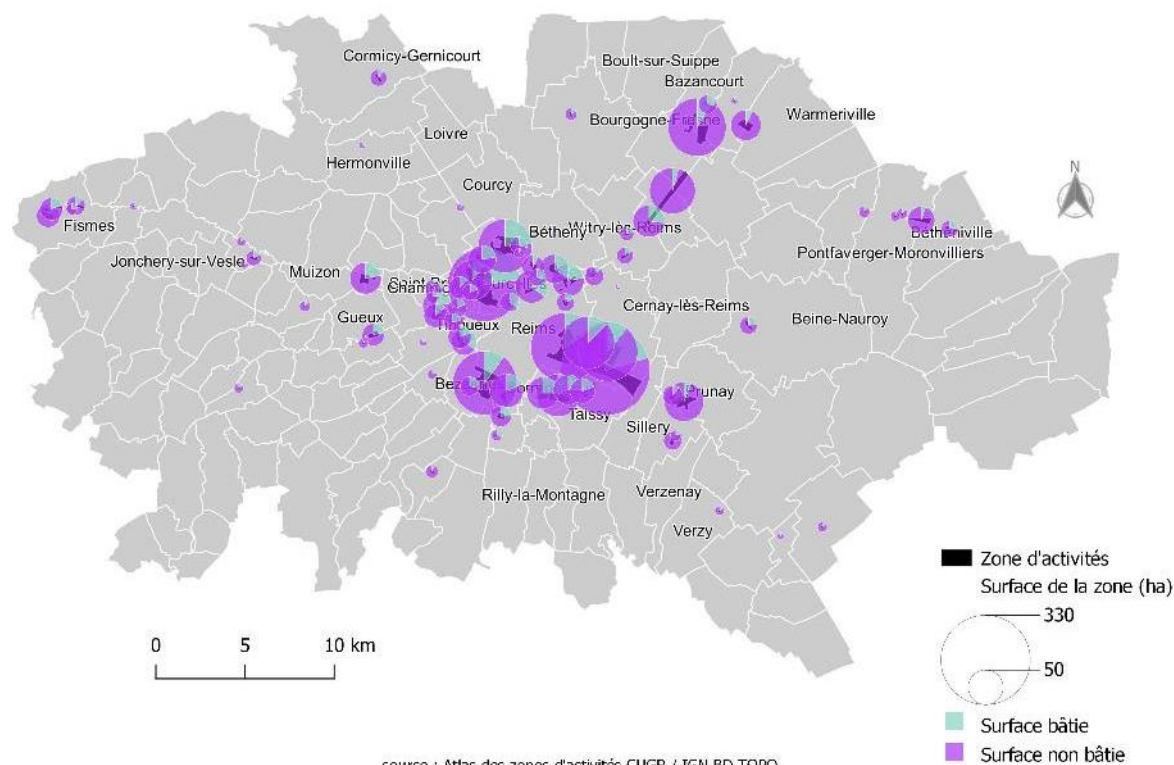
On recense sur le Grand Reims un parc varié de 85 zones d'activités dont la taille des zones varie de 330 hectares à moins d'un hectare. Au sein de ces zones d'activités économiques (ZAE), des disponibilités foncières sont encore présentes, soit parce que la zone est en cours de commercialisation, soit parce que des parcelles restent vacantes. Le foncier à vocation économique pèse environ 50 % dans la consommation foncière globale observée entre 2011 et 2021. Les pratiques d'aménagement en matière d'immobilier d'entreprises ont donc un impact significatif sur l'usage du foncier nu. L'emprise bâtie en zone d'activité est de 17% en moyenne pour l'ensemble des ZAE du Grand Reims. A titre d'exemple, ces emprises peuvent atteindre 36 % sur la zone d'activité du Port Sec (Reims), 31 % sur les Verriats (Champfleury) ou encore 28 % sur la zone artisanale de Bazancourt. Des opportunités de densification ou de remplissage sont donc encore présentes au sein des zones d'activités existantes. On compte aujourd'hui environ 900 hectares de parcelles ou unités foncières non bâties⁸ au sein des zones d'activités existantes. La taille moyenne de ces parcelles avoisine les 2 000 m² et limite ainsi la taille des locaux pour certaines activités. Les plus grandes emprises (supérieures à 30 hectares) encore présentes⁹ en zones d'activités se situent majoritairement sur Cernay-Saint-Léonard, Isles-sur-Suippes et Caurel. Des surfaces de 5 à 10 hectares se trouvent encore à Fismes, Cormontreuil ou encore Pontfaverger-Moronvilliers.

Les hauteurs de constructions en zone d'activités sont faibles. Dans la majorité des zones, celles-ci sont limitées au simple rez-de-chaussée. Seules les zones présentant une part importante de tertiaire disposent de constructions sur plusieurs niveaux (Parc d'activités de Bezannes, Clairmarais, Farman). Lorsque les activités sont compatibles, la création de surfaces d'activités sur plusieurs niveaux est un levier d'action qui limite le recours au foncier nu.

⁸ Bien que non bâties, ces parcelles peuvent être occupées par un autre usage (stockage, parking, bassin etc.).

⁹ Sous réserve d'une commercialisation réalisée.

Emprise bâtie en ZAE



Synthèse et enjeux

La logistique semble être le secteur d'activités le plus demandeur en foncier pour les années à venir sur le territoire, compte tenu des tendances en cours et de l'augmentation des flux de marchandises. La recherche de disponibilités foncières de grandes emprises au sein des zones d'activités les mieux desservies actuellement est nécessaire pour limiter le recours au foncier agricole ou naturel. Les parcelles vides, les locaux vacants ou encore l'immobilier d'entreprise obsolète à réhabiliter sont des leviers à prendre en considération dans une politique de sobriété foncière.

Le commerce ne devrait plus ouvrir autant de surfaces sur du foncier nu que par le passé du fait d'une forte densité commerciale déjà présente et des contraintes imposées par la loi Climat et Résilience qui conditionne par principe l'ouverture de commerces artificialisant les sols. L'enjeu est davantage à reconverter les zones commerciales en perte de vitesse et éviter l'installation d'une vacance commerciale en périphérie.

Le secteur industriel avec notamment le développement de la plateforme Pomacle-Bazancourt pourrait être demandeur de foncier nu dans les années à venir et peser lourdement dans le bilan de consommation foncière ou d'artificialisation du territoire. Sa présence au sein d'un pôle de compétitivité d'envergure nationale pourrait la positionner comme projet d'intérêt régional ou national et ainsi intégrer l'enveloppe foncière mutualisée de la région, comme le permet la loi Climat et Résilience.

A moyen terme, la création de bureaux pourrait repartir à la hausse mais sous la forme d'un réinvestissement des centralités (quartiers gares, requalification de friches, transformation de quartiers avec mixité fonctionnelle) et donc sans besoin conséquent en foncier. Actuellement, les surfaces de bureaux commercialisées sont encore en nombre suffisant (opérations en blanc, finalisation d'immeubles de bureaux dans les quartiers d'affaires) et le recours au télétravail amène les entreprises à revoir leurs besoins.

Comment assurer les besoins de développement économique avec moins de foncier ?

Comment répondre aux besoins du e-commerce et de transports de marchandises en limitant la création de surfaces d'entrepôt qui consomment du foncier nu ?

Comment recycler les surfaces commerciales de périphéries obsolètes ?

Comment recycler les bureaux dans les centralités, là où la mixité fonctionnelle existe ou peut se développer ?

Besoins identifiés

Identifier les leviers d'actions nécessaires pour réduire le besoin en foncier nu (vacance, friches, dents creuses, etc.).

S'appuyer sur les zones d'activités existantes pour produire de nouveaux locaux d'activités (dents creuses, locaux vacants, parcelles vides).

Trouver des formes bâties moins consommatrices de foncier que le pavillonnaire mais offrant une qualité de vie comparable. Exemple des cités jardin et des écoquartiers.

Trouver des espaces disponibles en ZAE, bien desservis et/ou réinvestir les espaces obsolètes en zones d'activité pour implanter les nouveaux entrepôts.

Transformer certaines ZAE en perte de vitesse mais bien desservies pour récupérer des emprises foncières propres à accueillir de l'activité logistique.

Pour le foncier économique, construire plus haut et aménager des espaces à usage mutualisé.

Proposer un foncier financièrement plus avantageux dans les communes de première et deuxième couronne pour limiter l'installation de ménages hors du territoire

✓ Le réseau routier à l'échelle métropolitaine

Le réseau routier métropolitain offre une bonne couverture du territoire. Il est organisé sur le principe de pénétrantes orientées vers le cœur urbain.

On trouve peu d'axes réellement structurants qui soient radiaux. Cela s'explique aisément par l'organisation du territoire et les faibles densités rencontrées hors du pôle urbain.

Le réseau routier métropolitain peut faire émerger des problématiques spécifiques sur la question des entrées de ville, de nombreux axes pénétrant au sein du cœur urbain :

- RD980 : Cernay/Reims
- RD944 : Laon/Reims
- RN51 : Witry/Reims
- RN31 : Tinquieux/Reims
- DR944 : Châlons/Reims

Hors du cœur urbain, c'est la R31 qui pose les problématiques les plus spécifiques de par son double caractère d'itinéraire métropolitain et de desserte locale :

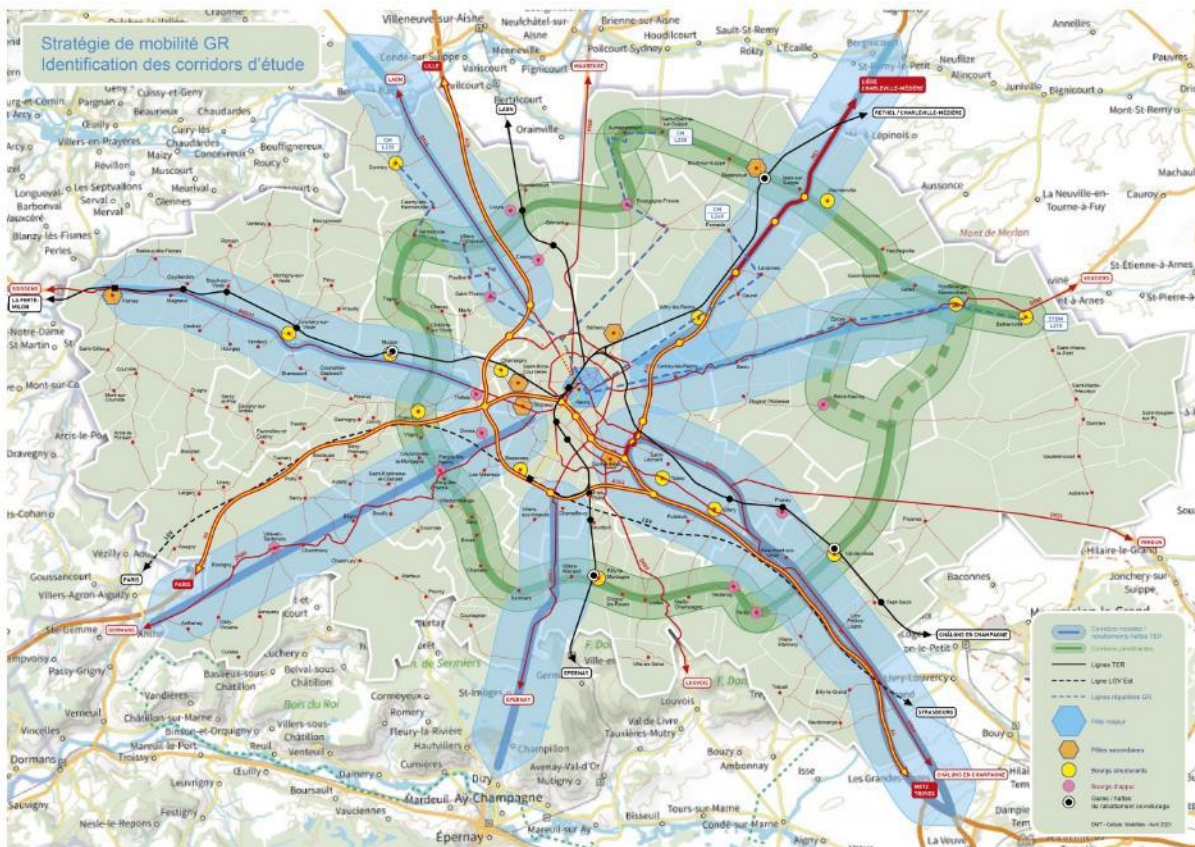
- La traversée de Muizon implique une portion urbaine limitée à 70km/h et un cisaillement des flux entre la desserte locale de la commune ceux qui circulent sur l'axe Reims-Fismes-Soissons
- La succession de portions à 1x1 voie, 2x1 voies et 2x2 voies induit des dépassements parfois dangereux
- Le conflit entre les dessertes de la zone commerciale Champéa/Millésime et les déplacements pendulaires aux heures de pointe

Les entrées de ville sont des lieux qui peuvent être marqués par des séquences de paysages et d'aménagements peu propices à l'usage des modes actifs et alternatifs à la voiture, où les vitesses des véhicules peuvent être très élevées à proximité d'habitations, de bâtiments tertiaires, industriels ou commerciaux.

La carte ci-dessus illustre également le hiérarchier du réseau métropolitain.

✓ Les radiales majeures

Les travaux de diagnostic portés par la CUGR font apparaître un réseau radial formant une grande ceinture périphérique autour du pôle urbain.



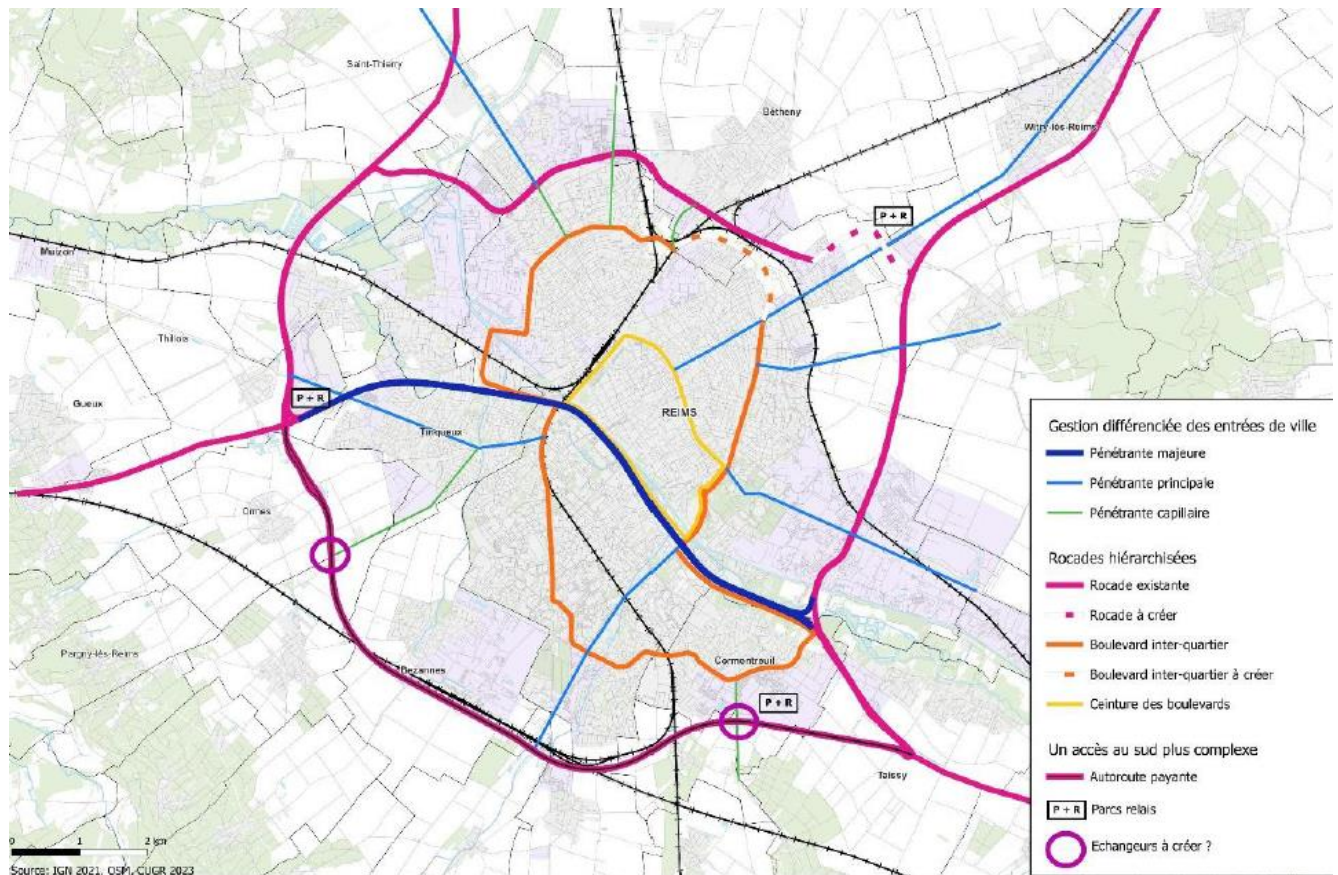
On peut en particulier identifier les deux axes suivants :

- La Suippe, qui forme un corridor de communes relativement peuplées et en lien les unes avec les autres (en particulier en raison du rôle de centralité commerciale du binôme Bazancourt-Warmeriville)
- La Montagne de Reims, sont l'enfilade de communes viticoles crée un itinéraire structurant, pour les habitants comme pour les touristes

✓ Le réseau routier à l'échelle du cœur urbain

Au niveau du cœur urbain, le réseau est organisé sur le principe suivant :

- Prolongement des pénétrantes métropolitaines par des avenues
- Système de boulevard organisé autour du centre-ville rémois
- Utilisation de la portion urbaine de l'autoroute par le trafic local
- Contournement urbain Sud par l'Avenue d'Épernay, incomplet
- Grande rocade Nord formée par le boulevard des Tondeurs, incomplète



Source : Proposition de hiérarchisation de voirie – PDM CUGR

Le réseau de circulation, malgré quelques tronçons manquants, est efficace et génère peu de congestion (cf. point ci-dessous). Il est cependant à noter l'importance de la coupure urbaine que marque la voie Jean Taittinger. Ce tronçon d'autoroute urbaine est une source de nuisances importantes (émission de polluants atmosphériques – cf. partie environnement, nuisances sonores).

✓ Les comptages sur le réseau routier national et départemental

Les comptages ci-dessous sont issus des données de la DDT et de la SANEF. L'année 2012 est celle de référence pour l'ancien SCoT.

	TMJA ¹⁰ 2012	TMJA 2019	Évolution
RN 51 (Reims/Iles-sur-Suippes)	19 758	20 200	2%
A26	17 300	22 000	27%
N 31 (Reims-Fismes)	19 094	17 604	-8%
D 944 (Reims-Châlons)	14 666	22 000	50%
A4 Ouest	20 700	22 700	10%
A4 Sud-Est	31 500	37 400	19%
Contournement Sud	22 000	25 500	16%
Voie Jean Taittinger	66 000	60 000	-9%

On peut noter une évolution positive sur la plupart des points de référence, à l'exception de la traversée urbaine de Reims et de la RN 31 qui dessert l'ouest du territoire et Fismes.

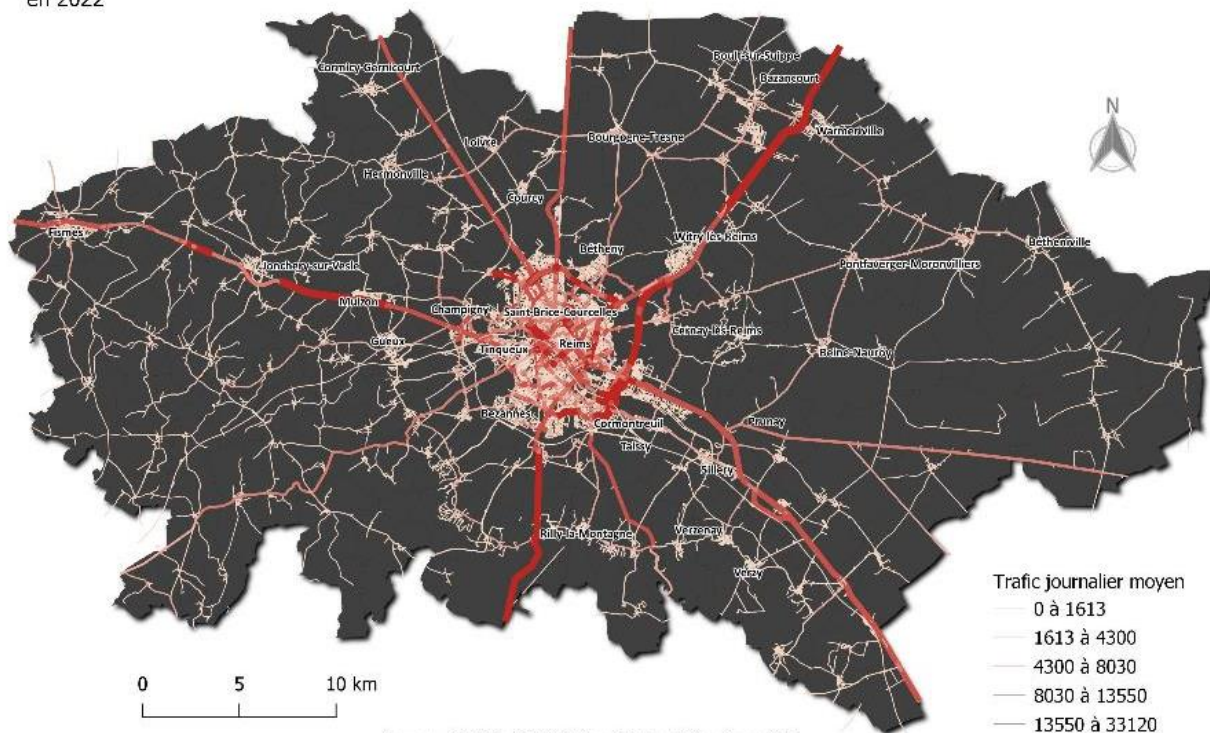
La capacité théorique du contournement Sud, de l'ordre de 50 000 véhicules/jour, est loin d'être atteinte depuis sa mise en service.

¹⁰ TMJA = Trafic Moyen Journalier Annuel

✓ La modélisation du trafic sur la voirie non concédée

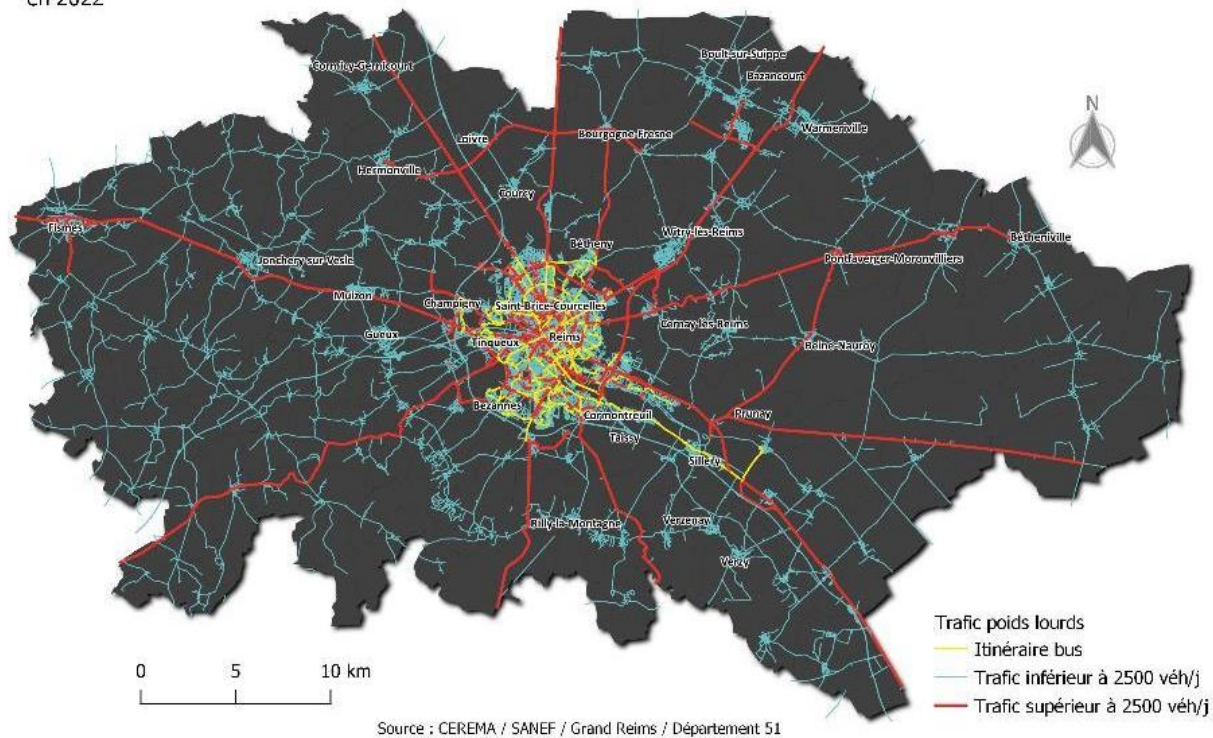
Trafic véhicules légers :

Grand Reims
Trafic journalier moyen
en 2022



Trafic poids-lourds :

Grand Reims
Trafic poids lourds
en 2022



✓ La congestion du réseau routier

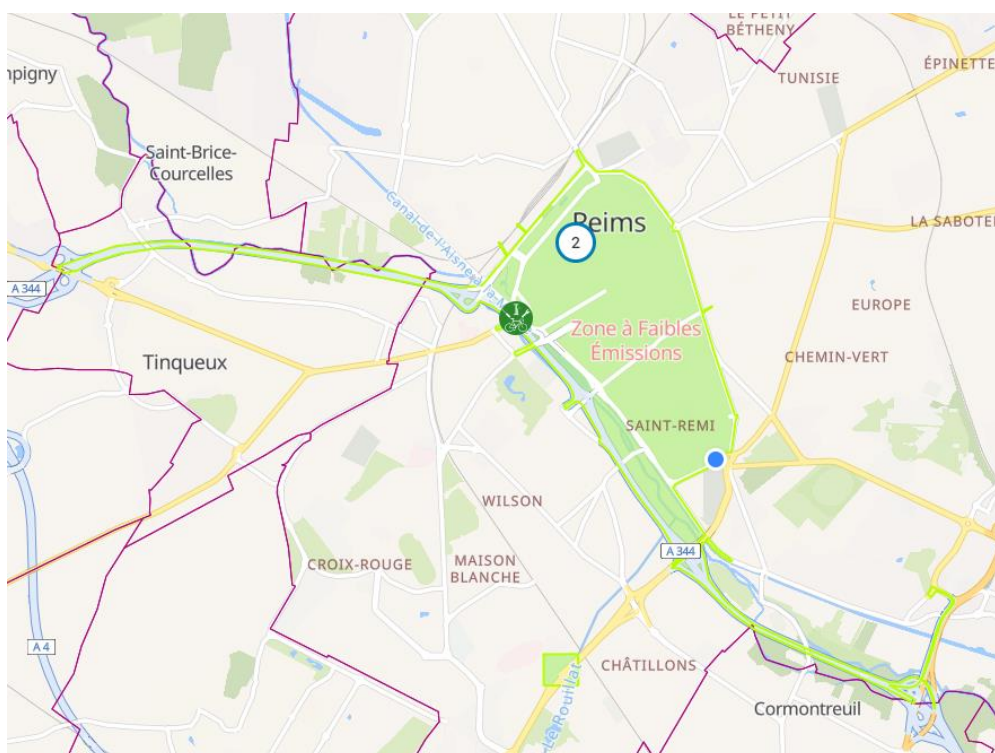
Tom-Tom met à disposition du public des données d'analyse de ses GPS en fonctionnement qui permettent d'estimer de nombreuses villes. Reims et son agglomération fait partie des 25 villes françaises analysées, avec les conclusions suivantes :

- Le centre-ville rémois est le moins embouteillé de tous (25/25), avec 103 heures perdues dans les embouteillages chaque année pour un automobiliste moyen, contre 246 heures à Paris ou 218 à Bordeaux par exemple
- La zone métropolitaine est également considérée comme peu embouteillée (23/25), avec 96 heures passées annuellement dans les embouteillages, et 145 heures à Nice

✓ La ZFE-m

Une zone à faibles émission-mobilité est fonctionnelle au sein du Grand Reims depuis le 1^{er} septembre 2021. Elle intègre les secteurs suivants :

- La traversée urbaine de Reims dans sa portion entre l'échangeur de Tinquex et celui de Cormontreuil
- Le centre-ville étendu de Reims, périmètre situé entre le canal et les boulevards



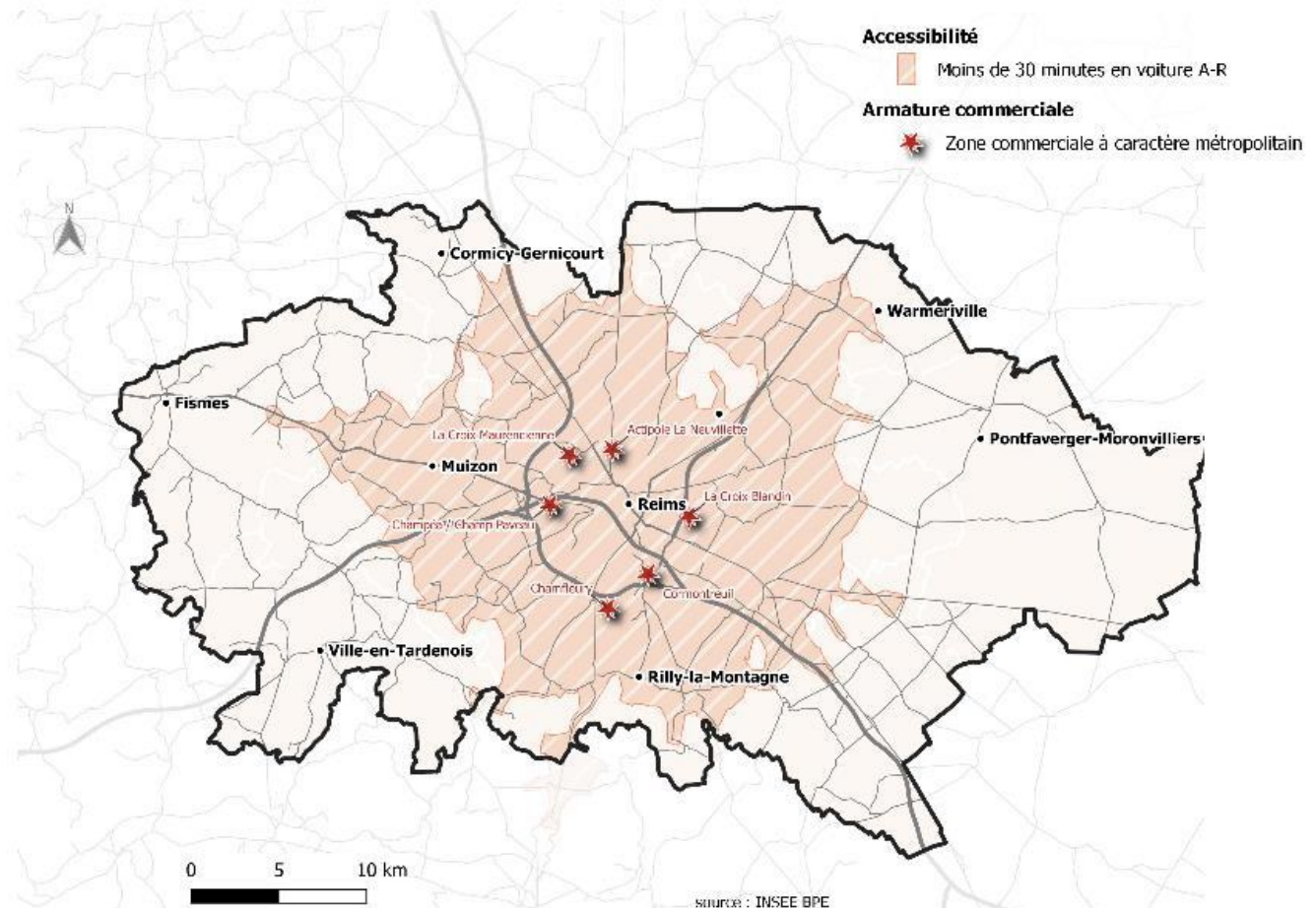
Le calendrier de mise en œuvre était le suivant avant un moratoire décidé en mars 2023 :

- Septembre 2021 : phase pédagogique
- Janvier 2022 : interdiction des véhicules sans vignette et Crit'Air 5
- Janvier 2023 : interdiction des véhicules Crit'Air 4
- Janvier 2024 : interdiction des véhicules Crit'Air 3, repoussée à 2029 après que l'amélioration de la qualité de l'air au sein de l'agglomération ait été constatée.

✓ Les temps de parcours au sein du territoire du SCoT

La CUGR, malgré sa taille, ne présente pas de grandes difficultés d'accès aux grands équipements et commerces d'envergure métropolitaine : 266 000 habitants sont situés à moins d'un quart d'une des six zones commerciales majeures.

L'ouest du territoire bénéficie des commerces de relais de services installés à Fismes.



Source : projet de territoire CUGR

Synthèse et enjeux

Le réseau routier de la Communauté Urbaine du Grand Reims est donc organisé efficacement et permet une bonne accessibilité aux équipements, services et commerces métropolitains depuis l'ensemble du territoire, malgré des distances parcourues importantes.

Le niveau de congestion est faible comparé aux autres grandes villes françaises, malgré quelques points noirs où des ralentissements sont observables, en particulier aux heures de pointe après-midi.

La place occupée par la portion urbaine de l'autoroute (A344) est très importante, elle représente une coupure urbaine importante et est la principale source de pollution atmosphérique au sein du territoire. En l'absence du « bouclage » de la rocade extérieur sur sa portion Nord, il est difficile d'y réduire les flux en circulation.

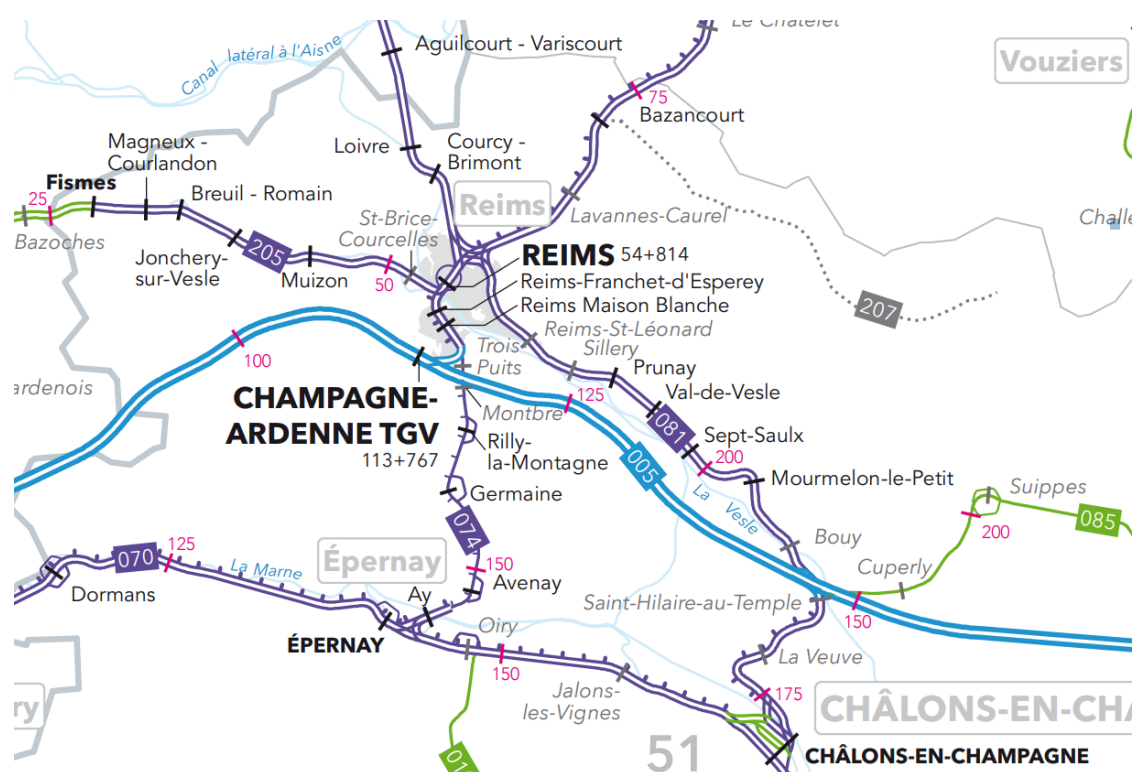
1.3.2. L'OFFRE DE MOBILITE FERROVIAIRE ET SON UTILISATION

✓ La structure du réseau ferroviaire

À l'échelle nationale et internationale, la LGV Est offre des liaisons rapides vers les gares franciliennes (Gare de l'Est, Marne-la-Vallée, Roissy), l'ouest et le nord de la France ainsi que le Luxembourg.

Au niveau régional et métropolitain, le réseau ferroviaire est organisé sur le principe d'une étoile à cinq branches :

- Le Nord-Est, vers Charleville-Mézières
- L'Est, vers Châlons-en-Champagne
- Le Sud, vers Épernay
- L'Ouest, vers Fismes
- Le Nord-Ouest, vers Laon



Source : SNCF Réseau

L'ensemble de ces branches se connectent en gare de Reims-Centre et forme un ensemble cohérent dont l'exploitation est en partie diamétralisée (entre les trains venant de Charleville-Mézières et Champagne-Ardenne TGV).

Les temps de parcours de la gare de Reims-Centre vers les principales destinations desservies sont :

- Champagne-Ardenne TGV : 12 minutes
- Bazancourt : 9 minutes
- Épernay : 35 minutes
- Charleville-Mézières : 1h00
- Châlons-en-Champagne : 34 minutes
- Paris Est : 45 minutes

✓ Les haltes et gares du territoire

Parmi les haltes et gares du territoire, une typologie de 5 catégories a été définie par la Région Grand Est :

- XL : Gare à forte attractivité
- L : Gare structurante et urbaine
- M : Gare intermédiaire
- S : Gare communale et/ou P+R
- XS : Gare d'intérêt local

Fréquentation annuelle des gares (voyageurs uniquement, [source](#)) :

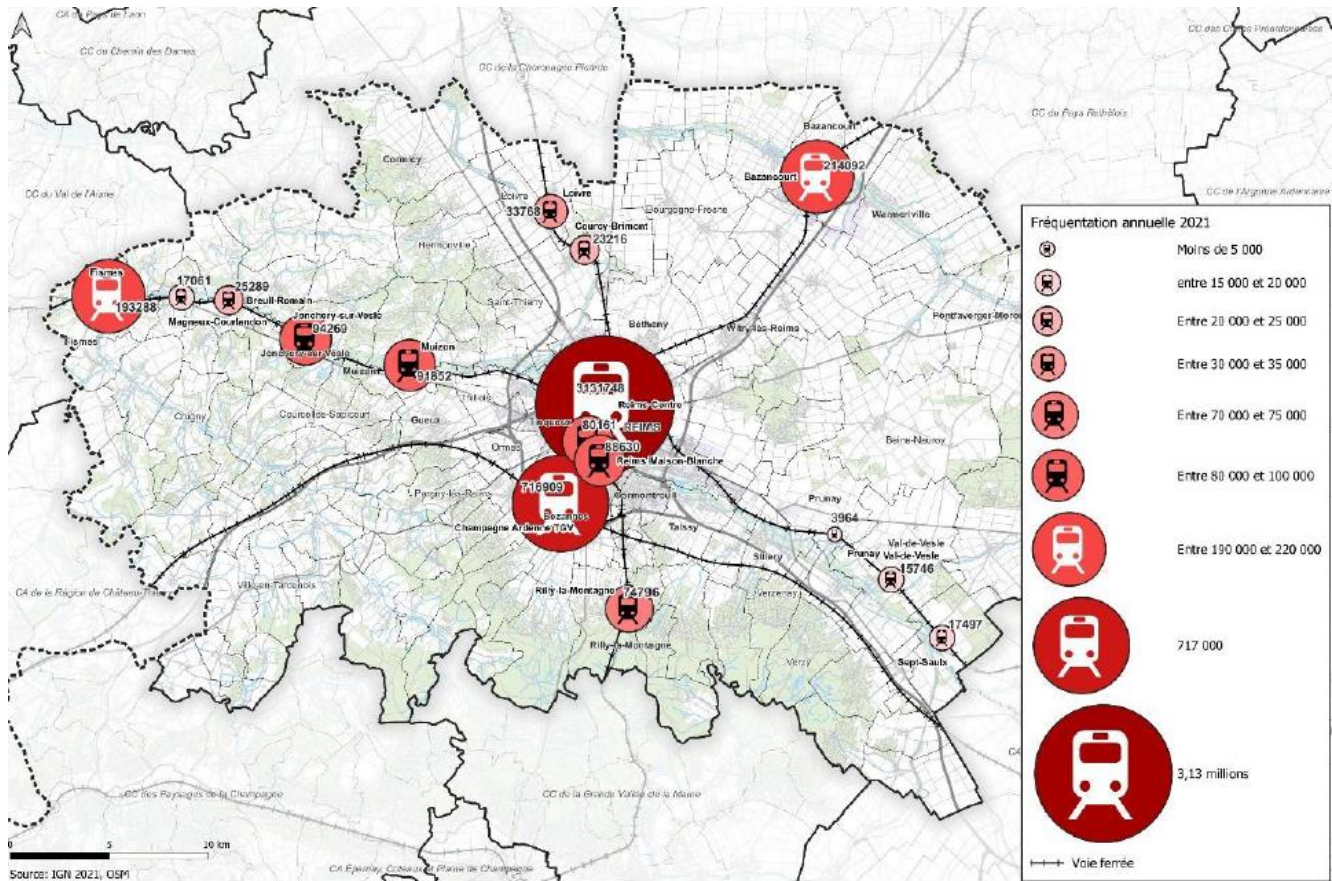
Gare	Catégorie	2021	2020	2019
Reims	XL	3 131 748	2 551 210	3 820 119
Champagne-Ardenne TGV	XL	716 909	564 137	1 154 599
Bazancourt	M	214 092	173 338	174 023
Fismes	M	193 288	168 135	188 429
Jonchery-sur-Vesle	S	94 269	81 555	76 262
Muizon	S	91 852	80 902	73 393
Reims Maison Blanche	S	88 630	56 436	74 693
Franchet d'Esperey	S	80 161	70 769	73 054
Rilly-la-Montagne	S	74 796	68 278	63 585
Loivre	S	33 768	31 268	26 527
Breuil - Romain	XS	25 289	22 209	19 333
Courcy - Brimont	XS	23 216	20 987	20 326
Sept-Saulx	XS	17 497	11 372	7 067
Magneux - Courlandon	XS	17 061	15 304	14 861
Val-de-Vesle	XS	15 746	12 758	12 017
Prunay	XS	3 964	2 421	1 897
Sillery	-	0	0	859
Trois-Puits	-	0	1	283
Montbré	-	0	1 355	2 655

Aucune gare du territoire n'appartient à la catégorie L (structurante) et montrerait un fort relais de fréquentation hors du pôle urbain.

On peut noter la suspension de services de 3 gares sur le territoire au cours des années passées. Cela concerne des haltes qui accueillait en moyenne moins de 10 voyageurs par jour.

Les deux principales gares du territoire, celles qui accueillent des TGV et les services TER les plus nombreux, regroupent 80% de la fréquentation. Ce sont les seules à accueillir plus de 1 000 voyageurs quotidiens.

Carte des fréquentations des haltes et gares (source diagnostic PDM CUGR) :



✓ Les opportunités d'ouvertures de haltes ferroviaires

Plusieurs lieux peuvent être identifiés pour l'implantation de nouvelles haltes ferroviaires, à l'image de celle de Franchet d'Esperey qui a été mise en service en 2009 :

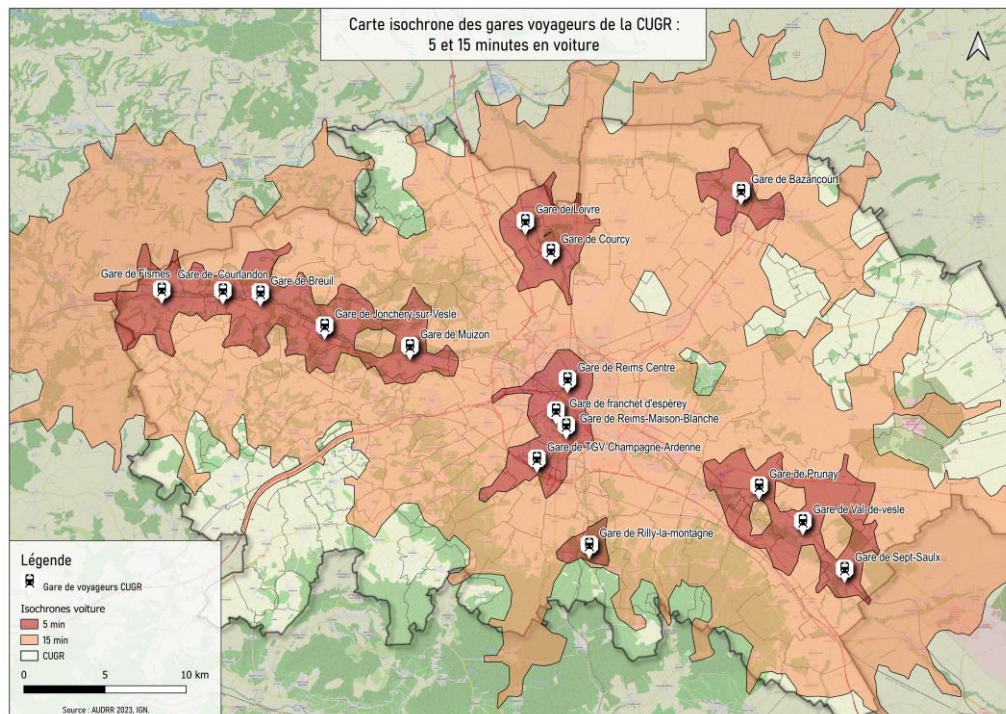
- Sur la zone Moulin de la Housse, à proximité du campus universitaire qui accueille plus de 9 000 étudiants
- Des études complémentaires sont en cours de réalisation pour évaluer les opportunités d'ouvertures de haltes au sein du territoire

Ces éventuelles ouvertures devront être étudiées afin d'assurer que leurs mises en service ne déséquilibrent pas l'exploitation de l'étoile ferroviaire rémoise par une trop forte augmentation des temps de parcours.

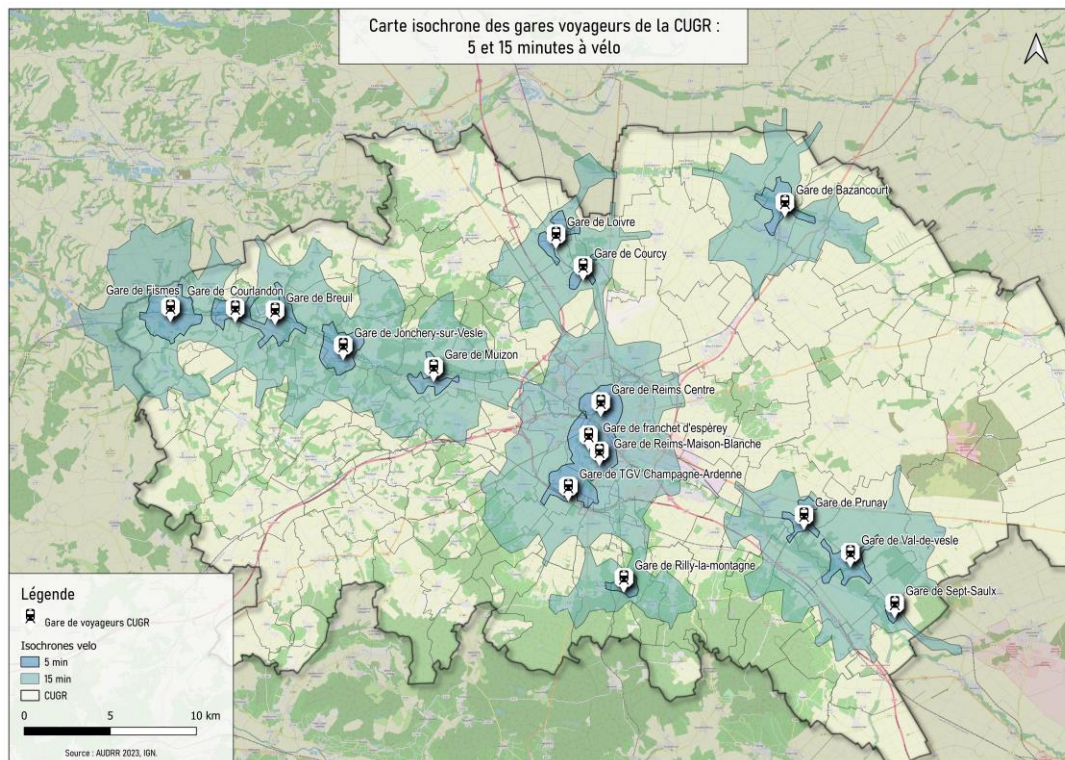
✓ L'accessibilité aux haltes et gares depuis les communes du Grand Reims

Une grande partie du territoire du Grand Reims peut accéder à une halte ou gare dans un temps inférieur à 15 minutes en voitures. En abaissant le temps de parcours à 5 minutes (temps d'accès raisonnable pour un usage intermodal quotidien), de grandes portions relativement plus denses du territoire sont encore couvertes :

- La vallée de la Vesle aval et amont ; et en particulier Fismes
- Le secteur Bazancourt-Warmeriville



Le territoire situé à 15 minutes à vélo d'une halte ou gare du territoire reste important, mais il décroît fortement lorsque le temps d'accès est réduit à 5 minutes.

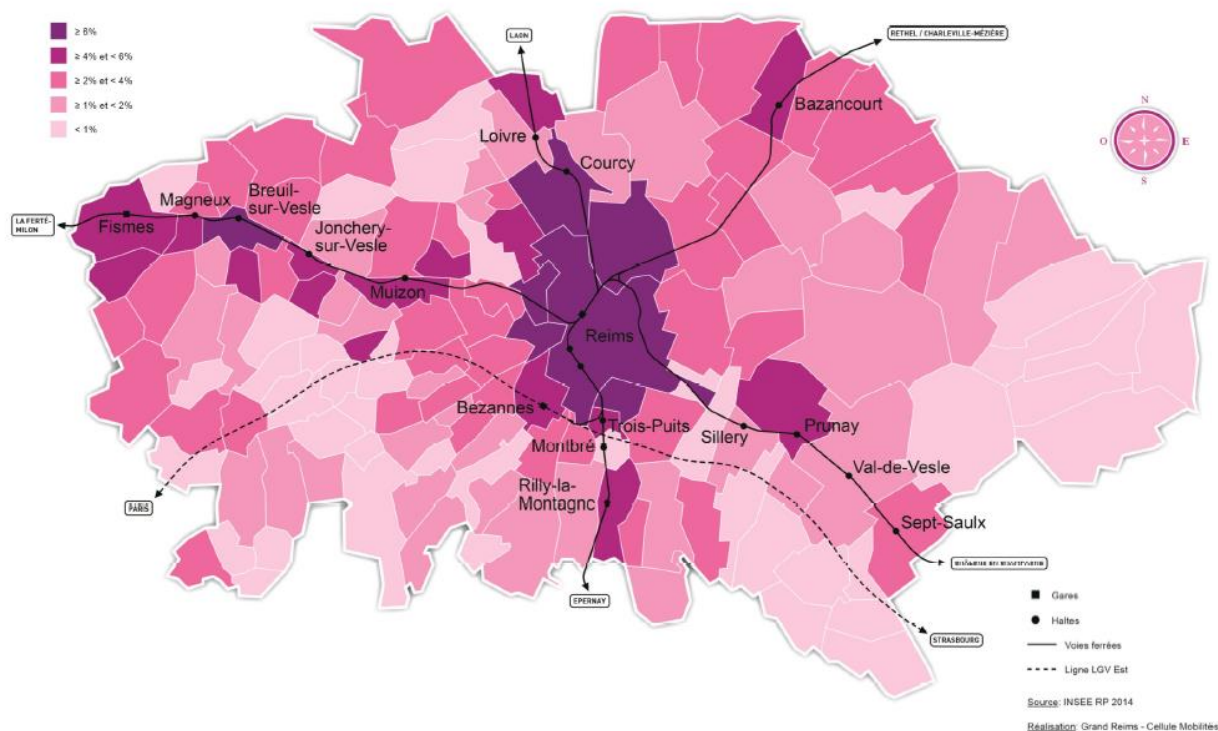


✓ L'attractivité des haltes et gares pour les actifs

La part des actifs utilisant régulièrement les transports en commun (y compris le train) pour aller travailler montre bien la structure du réseau ferré grand rémois : c'est en particulier le long de la Vesle (de Muizon à Fismes), le long du canal, en direction de Laon, à Rilly-la-Montagne et à Prunay que le train capte la plus grande part des actifs (hors pôle métropolitain).

C'est dont l'accès très direct, à quelques minutes de voiture, de marche ou de vélo, qui rend le transport en commun attractif, et non les parcours intermodaux sur de longues distances.

Part des actifs utilisant les transports en commun pour aller travailler (source diagnostic gares et haltes – CUGR) :



✓ L'offre de service au niveau national

Les seuls services ferroviaires « nationaux » proposés au territoire du Grand Reims sont des services de type TGV, avec le niveau d'offre suivant en direct et en semaine (source : <https://www.sncf-connect.com/app/account>, consulté en février 2023) :

- Reims Centre vers Paris : 8 A/R
- Champagne-Ardenne TVG vers :
 - Paris et Strasbourg : 8 A/R
 - Roissy-Charles de Gaulle : 6 A/R
 - Marne-la-Vallée : 4 A/R
 - Bruxelles et Lille : 2 A/R
 - Metz/Luxembourg, Rennes, Nantes et la vallée de Loire : 1 A/R

Le niveau d'offre proposé est donc élevé et complet, avec une bonne couverture en termes de destination, seul le sud de la France n'étant pas accessible depuis la gare de Champagne-Ardenne TGV.

✓ L'offre de service au niveau régional et métropolitain

L'offre régionale et métropolitaine est constituée par le réseau TER Grand Est, sous responsabilité régionale et exploitée par la SNCF. Le niveau de service en semaine depuis la Gare de Reims Centre est le suivant (source : fiches horaire TER Grand Est, consulté en février 2023) :

- Champagne Ardenne TGV et haltes urbaines rémoises : 27 A/R
- Rethel/Charleville/Sedan : 26 A/R (dont 3 TGV)
- Châlons : 22 A/R
- Épernay : 21 A/R
- Fismes : 11 A/R
- Laon : 9 A/R

On compte par ailleurs une ligne routière régionale en direction de Troyes qui offre 13 A/R (avec une correspondance fer/route à Châlons en Champagne).

✓ La fréquentation par branches

Le regroupement par branches permet d'analyser comment se répartit la fréquentation des trains sur le territoire. Celle-ci est :

- Relativement élevée sur la branche fismoise, grâce à l'utilisation par les usagers scolaires habitant le long de l'axe
- Satisfaisante sur la branche en direction des Ardennes, grâce à la gare de Bazancourt
- Faible sur les autres branches, en particulier celle de Châlons en Champagne, avec à peine plus de 100 montées par jour alors que l'offre est élevée.

Branche	Cumul annuel 2022	Equivalent jour semaine
Gare de Reims	3 131 748	11 388
Champagne Ardenne TGV et haltes rémoises	885 700	3 221
Fismes	421 759	1 534
Charleville	214 092	779
Épernay	74 796	272
Laon	56 984	207
Châlons en Champagne	37 207	135
Total	4 822 286	17 536

Synthèse et enjeux

L'offre de desserte TGV permet un accès rapide à la capitale depuis le centre-ville de Reims et à Strasbourg, Roissy ou encore Marne-la-Vallée depuis Bezannes.

L'étoile ferroviaire rémoise est complète et ses cinq branches sont orientées vers les principaux pôles avec lesquels le territoire du SCoT est en relation.

Il existe des gisements de fréquentation pour le réseau ferroviaire au sein de communes ou de secteur de la ville-centre actuellement non desservis par le train et situées sur une ligne ferroviaire.

La fréquentation des branches est cependant déséquilibrée, celles-ci n'offrent pas le même niveau d'attractivité, certaines offres étant en particulier orientées vers les usagers scolaires.

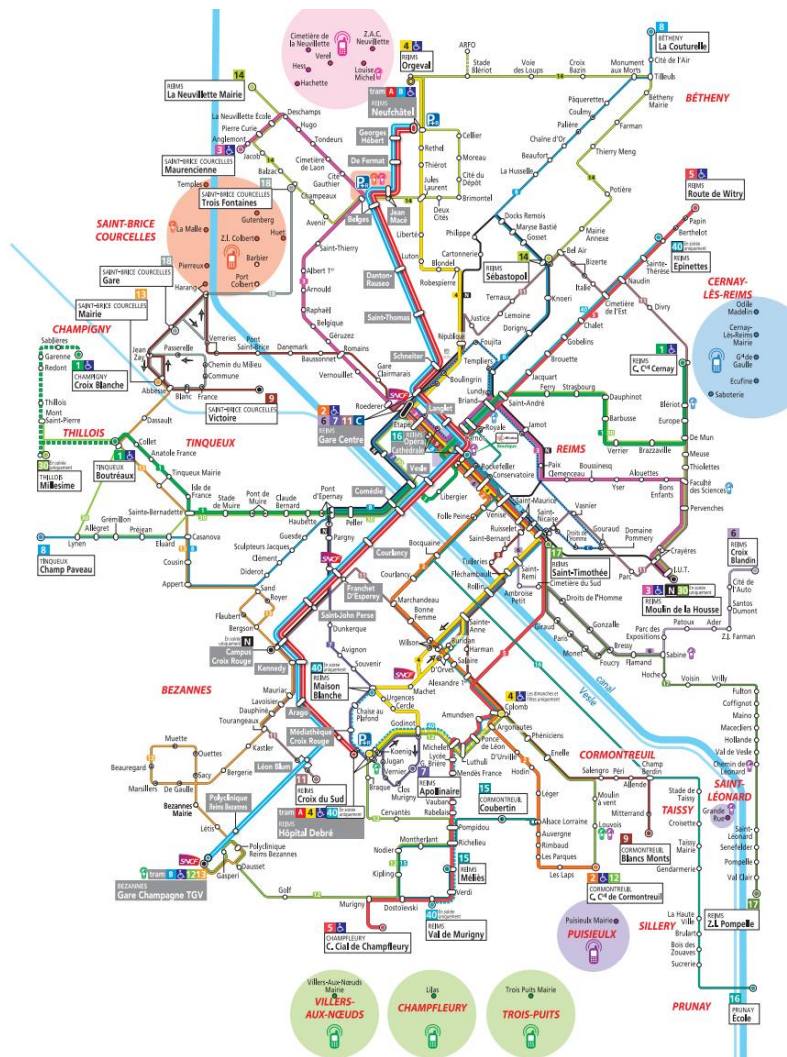
1.3.3. LE RESEAU DE TRANSPORT EN COMMUN URBAIN ET SON USAGE

Avec le nouveau contrat en 2024, une mise à jour sera nécessaire.

✓ La structure du réseau de TC urbain

En février 2023, le réseau urbain Citura est organisé sur le principe suivant. La fréquence affichée entre parenthèse est celle de l'heure de pointe en semaine :

- 2 lignes de tram (5/6 minutes sur le tronçon commun)
- 5 lignes principales (8/10 minutes)
- 5 lignes complémentaires (15 minutes)
- 5 lignes secondaires (entre 20 et 40 minutes)
- 3 lignes capillaires (45 minutes et plus)
- Un Citybus à vocation touristique



Un réseau de soirée fonctionnant à partir de 21h00 est également proposé, avec :

- Une fréquence de 20 minutes sur le tram
- Des fréquences de 30 minutes sur deux lignes de bus

Une ligne nocturne offre un service les jeudi, vendredi, samedi et dimanche.

✓ La fréquentation du réseau urbain

L'analyse de la fréquentation par ligne fait ressortir la très forte prépondérance du tramway dans le réseau : il représente à lui seul près de 40% des montées et enregistre une fréquentation plus de quatre fois supérieures à la deuxième ligne du réseau (source : Enquête O-D Citura, millésime 2022) :

Ligne	Catégorie	Fréquentation quotidienne	Part dans le réseau
TRAM	Tramway	41 178	39%
3	Bus	9 995	10%
5	Bus	8 479	8,1%
2	Bus	7 106	6,8%
1	Bus	6 970	6,7%
4	Bus	6 921	6,6%
11	Bus	6 522	6,3%
9	Bus	3 915	3,8%
8	Bus	3 195	3,1%
6	Bus	2 270	2,2%
NAV5	Travaux	1 723	1,7%
7	Bus	1 663	1,6%
12	Bus	1 471	1,4%
14	Bus	1 198	1,1%
13	Bus	637	0,6%
16	Bus	366	0,4%
17	Bus	294	0,3%
40	Soirée	223	0,2%
30	Soirée	185	0,2%
Total		104 311	100%

Les arrêts les plus fréquentés sont logiquement situés sur le tramway :

- Opéra Cathédrale, desserte du centre-ville rémois et principal pôle d'échange : 11% des montées
- Gare Centre, principal point d'entrée de Reims hors VP : 5% des montées
- Campus Croix-Rouge, principal secteur universitaire : 5% des montées également

✓ L'offre de transport à la demande

Deux systèmes de transport à la demande cohabitent au sein du Grand Reims :

- Un premier, exploité par CITURA, et intégré à sa grille tarifaire. Il est organisé en ligne et dessert les secteurs suivants :
 - ZA Croix-Blandin
 - Villers-aux-Nœuds, Champfleury, Trois-Puits
 - Puisieux, Sillery, Saint-Léonard
 - ZA Neuville
 - ZA Saint-Brice-Courcelles
- Un second, exploité par Champagne Mobilités et organisé autour de 3 pôles avec un fonctionnement zonal au prix de 2€ par trajet :
 - Fismes Ardre et Vesle : rabattement vers les gares de Fismes, Courlandon et Jonchery
 - Tardenois : rabattement vers Ville-en-Tardenois, Chaumuzy, Bezannes (TGV) et Tinquex
 - Rive de la Suippe : rabattement vers Beine-Nauroy, Bétheniville, Pontfaverger, Val-de-Vesle, Reims

✓ L'offre de transport adapté

TRÉMA est le service spécifique de Citura qui est dédié aux personnes à mobilité réduite qui ne peuvent emprunter le réseau régulier. Il permet aux personnes en situation de handicap de se déplacer d'arrêt à arrêt ou de porte à porte.

✓ L'offre de transport interurbain

Quatre lignes d'autocars interurbains sont héritées du Conseil Départemental de la Marne et relient Reims à des communes du territoire du SCoT. Elles sont exploitées par Champagne Mobilités :

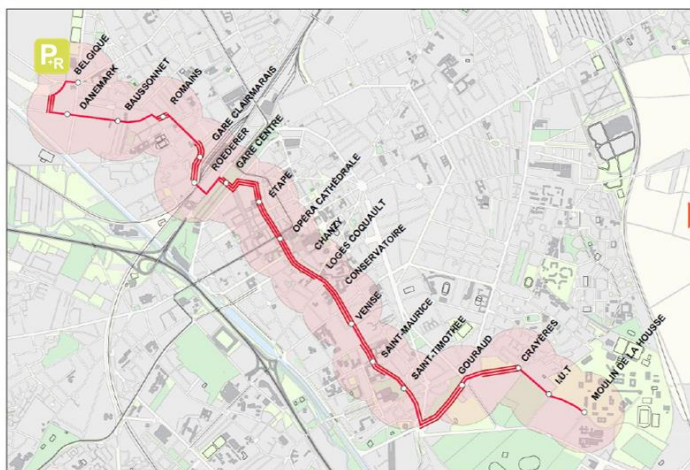
- 210 : Bétheniville / Reims, 2 A/R
- 220 : Cormicy / Reims, 3 A/R
- 230 : Auménancourt / Reims, 2 A/R
- 240 : Pomacle / Witry / Reims, 2 A/R depuis Reims, 12 A/R entre Witry et Pomacle

✓ Le projet de réseau de BHNS

Deux lignes de BHNS sont projetées sur le territoire à horizon 2025-2027 (fiches transmises par la direction des mobilités) :



Tracé d'ensemble



Grand Reims - Direction des mobilités et des transports – Mai 2023

Caractéristiques

- 5 h / 23 h 30 du lundi au jeudi
 - 5 h / 00 h 30 du vendredi au dimanche
 - 7 min en heure de pointe
 - 9 min en heure creuse
 - 15 min en soirée
-
- Longueur de 6,5 km en phase 1
 - 17 stations avec 335 m entre les stations en moyenne
 - 22 500 hab à moins de 5 min d'une station
 - Plus de 6 000 étudiants et 385 équipements desservis
 - 24 min par sens, soit un gain de 9 min env.
 - 14 500 voyageurs estimés
 - 150 places de P+R



LIGNE 2 GARE DE REIMS – CC. CORMONTREUIL



Tracé d'ensemble



Grand Reims - Direction des mobilités et des transports – Mai 2023

Caractéristiques

- 5 h / 23 h 30 du lundi au jeudi
- 5 h / 00 h 30 du vendredi au dimanche
- 7 min en heure de pointe
- 9 min en heure creuse
- 15 min en soirée



- Longueur de 10,5 km
- 17 stations avec 525 m entre les stations en moyenne
- 50 000 hab à moins de 5 min d'une station
- Plus de 28 000 emplois desservis
- 26 min par sens, soit un gain de 5 min env.
- 150 places de P+R



Synthèse et enjeux

Le réseau de transport en commun est bien développé sur le pôle urbain, en particulier grâce à la ligne de tramway qui dessert les principaux générateurs de trafic : gares TGV, centre-ville, pôle universitaire, zone commerciale, deux des plus grands QPV

Étendre l'offre de service de mobilité à l'intégralité de la communauté urbaine.

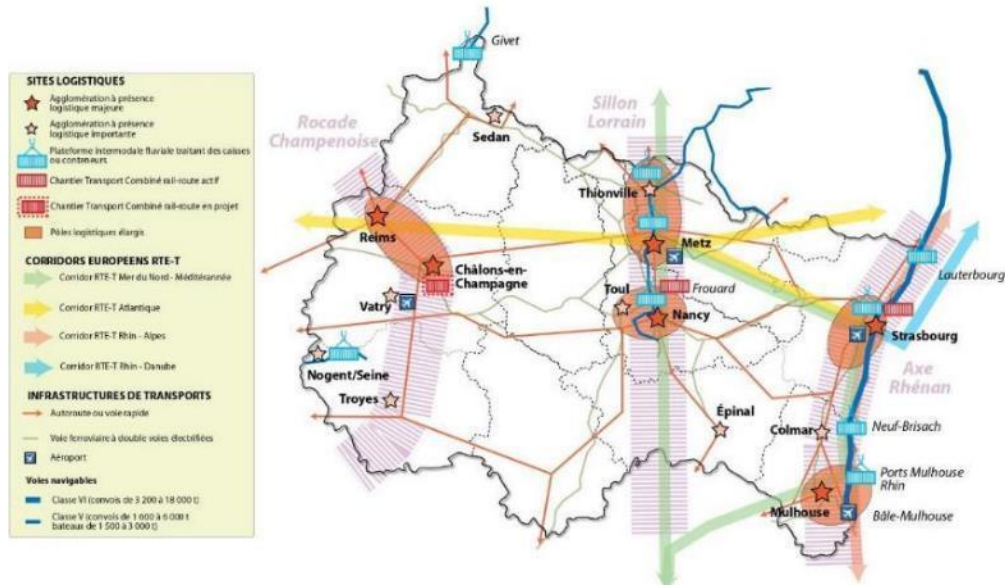
Compléter le réseau structurant par des lignes complémentaires à la ligne de tramway.

1.3.4. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT DE MARCHANDISE

✓ Le système logistique à l'échelle du Grand Est

Le territoire constitue l'un des principaux pôles logistiques du Grand Est, au même titre que Châlons-en-Champagne, Metz, Nancy, Strasbourg et Mulhouse. Il s'inscrit dans la Rocade Champenoise, l'un des trois grands corridors logistiques de la région, reliant Troyes à Reims en passant par l'aéroport de Vatry et Châlons-en-Champagne via l'A26 et l'A4.

Principaux sites logistiques en région Grand Est

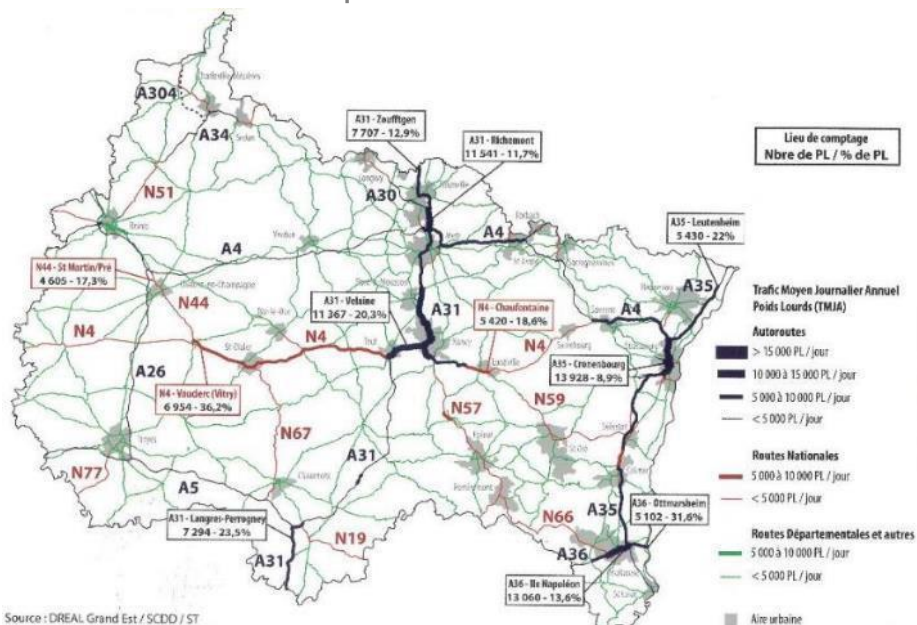


Source : Observatoire Régional Transports & Logistique Grand Est

✓ Le fret routier dans le Grand Reims

Le Grand Reims est traversé par les 4 grands axes routiers décrits en X.3.1, qui sont les principaux supports du transport de marchandise. Ils accueillent chacun un trafic routier de poids lourds inférieur à 5 000 poids lourds par jour en 2016, bien inférieur aux chiffres enregistrés dans le Sillon Lorrain ou dans la plaine d'Alsace.

Flux routiers poids-lourds dans le Grand Est



Source : Observatoire Régional Transports & Logistique Grand Est

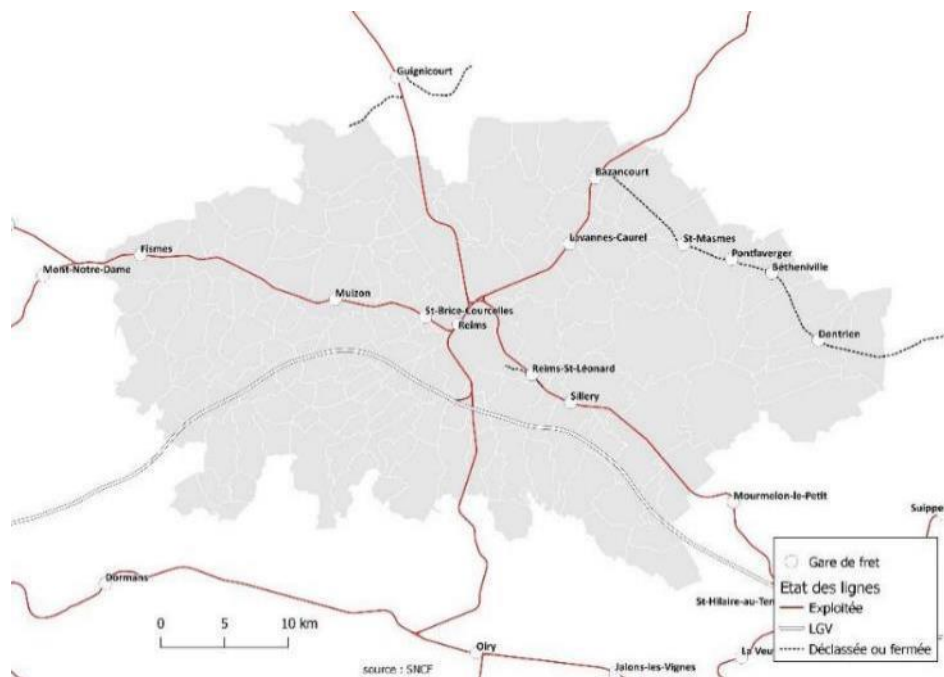
✓ Le fret ferroviaire dans le Grand Reims

Le Grand Reims est traversé par 3 grandes lignes ferroviaires accueillant du fret journalier :

- La ligne reliant Châlons-en-Champagne à Laon (12 trains par jour en moyenne entre Châlons-en-Champagne et Reims en 2017 et 10 entre Reims et Laon)
- La ligne entre Reims et Charleville-Mézières (2 trains)
- La ligne entre Epernay et Fismes (1 train)

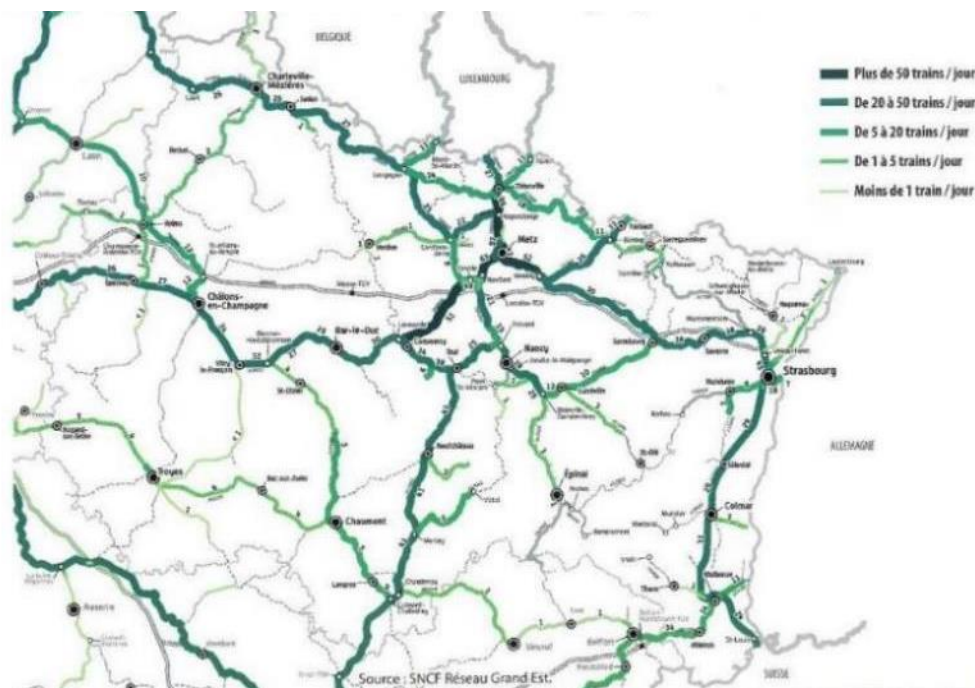
Au sein du Grand Reims, 8 gares de fret sur des lignes actuellement exploitées (Lavannes-Caurel, Bazancourt, Fismes, Saint-Brice-Courcelles, St-Léonard, Muizon, Sillery, et Reims), les gares de Saint-Masmes, Pontfaverger, Bétheniville et Dontrien se situant sur une ligne fermée.

Gare de fret dans le Grand Reims



Source : SNCF Réseau Grand Est

Trafic fret ferroviaire moyen journalier dans le Grand Est



Source SNCF Réseau Grand Est

Selon le compte-rendu des tables rondes dédiées aux infrastructures logistiques qui se sont déroulées en 2022-2023, les infrastructures de fret ferroviaire sont indispensables à certaines activités économiques, comme la céréaliculture, les prix de vente à l'exportation étant fixés « transport inclus ».

Ces infrastructures incluent également les lignes dites « capillaires », qui représentent un volume de transport relativement faible mais dont l'activité agricole dépend intégralement.

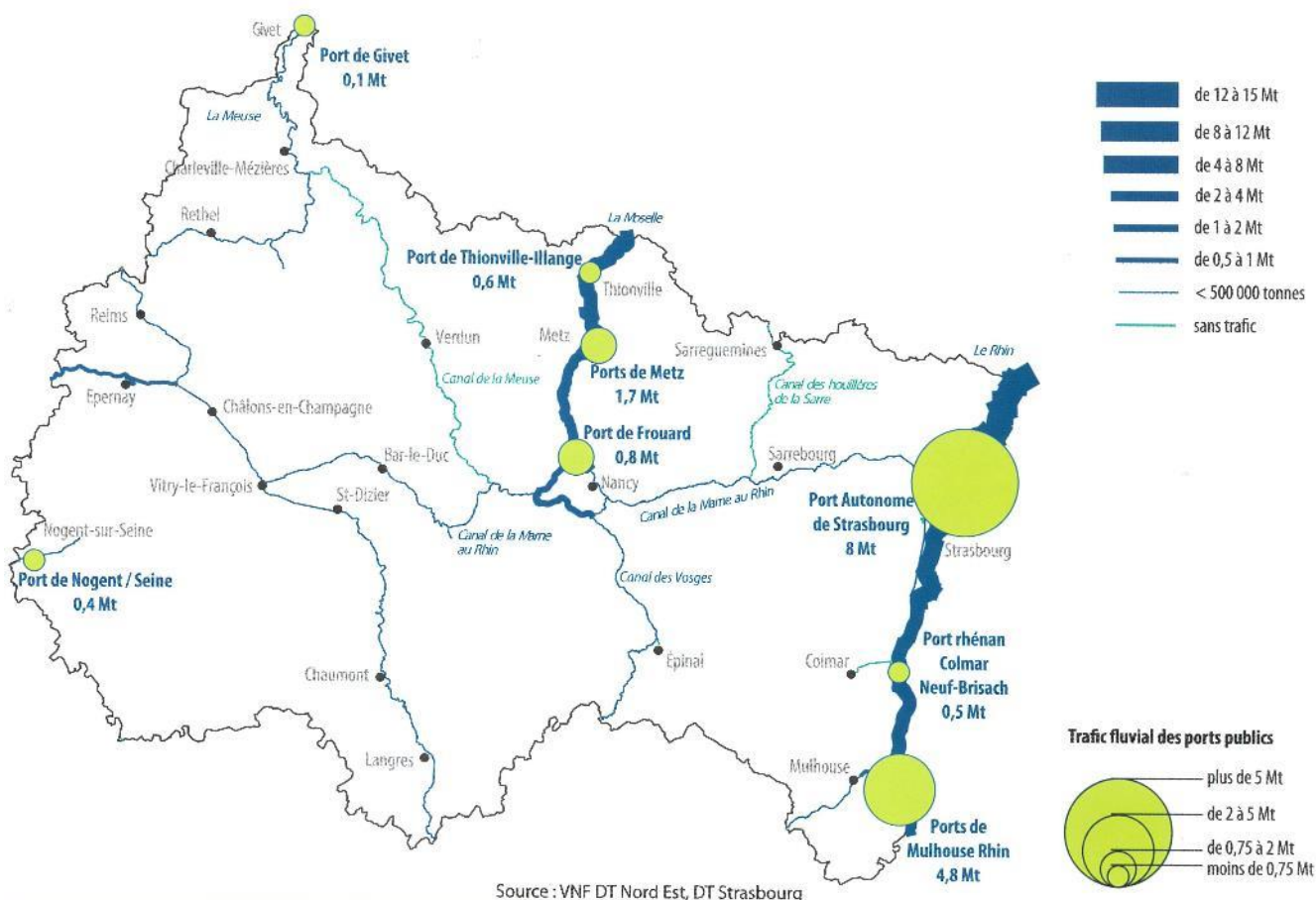
Plus globalement, ces tables-rondes ont fait ressortir l'intérêt que représente le fret ferroviaire dans un contexte de transition énergétique, malgré deux difficultés principales :

- L'état général du réseau sur la Région Grand Est, qui, bien qu'en amélioration, reste insuffisant pour offrir suffisamment de fiabilité aux chargeurs et les incite à reporter certains trajets vers la route
- Le manque d'efficacité des infrastructures de chargement au niveau des plateformes multimodales qui favorise le recours à la route, toujours plus rapide et flexible

✓ Le canal de l'Aisne à la Marne, support du transport fluvial de la CUGR

Le canal de l'Aisne à la Marne, au gabarit Freycinet (pouvant accueillir des automoteurs d'une capacité équivalente à 14 camions, 250 à 400 tonnes), traverse le territoire du SCoT. Le transport des marchandises par la voir fluviale permet de limiter les émissions de polluants atmosphériques, de gaz à effet de serre et le volume de poids-lourds en circulation sur les routes du Grand Reims.

Usage du transport fluvial au sein de la Région Grand Est



Source : VNF DT Nord-Est

Trois ports sont présents au sein de la CUGR :

- Port Colbert, le principal en termes d'installations, d'une superficie de 44 ha, il est accessible aux poids-lourds de 44 tonnes et bénéficie d'un embranchement ferroviaire
- Farman/Pompelle
- Sillery



L'emploi du canal est limité par les facteurs suivants :

- Les temps de parcours, très largement supérieurs à la route ou même au train. En raison de la présence de nombreuses écluses (24 sur l'ensemble du canal), 2h40 sont nécessaires pour parcourir les 10 kilomètres situés entre le centre-ville de Reims et le port de Sillery
- Les infrastructures de chargement et de déchargement sont aujourd'hui limitées et leur accès est réservé à leurs propriétaires
- Le port à grand gabarit le plus proche se situe à 1j10h de navigation contre moins de 3 heures par la route

Par ailleurs, le changement climatique en cours et les diminutions pluviométriques qui peuvent être anticipées font peser des risques sur l'approvisionnement en eau du canal et le maintien de son étiage en été.

Pour toutes ces raisons, le recours au transport fluvial est très marginal au sein du Grand Reims et est réservé à quelques secteurs très spécifiques, où les volumes et les poids sont importants et les délais d'acheminement peu contraignants, comme le traitement des déchets de la construction.

Le canal peut également être utilisé dans une perspective de logistique urbaine de proximité, avec la mise en place d'aires de chargement de barges à l'extérieur du centre-ville, en zone d'activités, et distribution en hypercentre des marchandises par aménagement d'une aire de livraison permettant à des véhicules électriques légers d'effectuer le dernier kilomètre.

Synthèse et enjeux

La route est le premier choix pour la plupart des marchandises, en raison de sa flexibilité, de ses temps de parcours et de sa facilité d'organisation.

Le ferroviaire, la voie fluviale et le canal de l'Aisne à la Marne peinent à proposer une alternative attractive, sauf pour des gravats ou des céréales par exemple.

L'enjeu est donc de construire une offre ferroviaire et fluviale attractive pour favoriser le report modal vers le canal dans un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre à l'échelle nationale voire continentale comme à l'échelle de l'agglomération.

1.3.5. L'ADEQUATION ENTRE HABITAT/ACTIVITE ET OFFRE DE TRANSPORT

✓ La proximité entre desserte en TC, habitat et activité

Le croisement géographique entre les habitations (maisons et appartements) et les locaux d'activités d'une part et les points d'arrêt du réseau de transport en commun urbain et les gares et haltes d'autre part permet de faire apparaître les zones non couvertes par une offre structurée alternative à la voiture.

La taille retenue pour l'aire d'influence des points d'arrêt est :

- 800 mètres autour des gares et haltes
- 500 mètres autour des arrêts de tramway
- 300 mètres autour des arrêts de bus structurants (lignes 1 à 11)
- 200 mètres autour des autres arrêts de bus

Analyse chiffrée

La quasi-totalité des appartements recensés dans le Grand Reims appartiennent à l'aire d'influence d'un arrêt de transport en commun (94%). Ce chiffre tombe à moins de la moitié pour les maisons, dont une partie importante est située au sein des espaces périurbains et ruraux, aujourd'hui non couverts par une offre de transport structurée.

Les locaux d'activités sont plutôt bien couverts par les transports en commun, et on peut même noter qu'un quart d'entre eux sont localisés à proximité d'une gare.

	Proximité arrêt TC	Proximité Gare et Halte
Appartements	94%	26%
Maisons	46%	15%
Locaux d'activités	69%	25%

Données « ancien » réseau de transport, à mettre à jour avec les points du nouveau réseau

Synthèse et enjeux

L'accessibilité aux transports en commun est garantie pour la quasi-totalité des résidents du Grand Reims habitant en appartement, alors que ceux vivant en maison sont moins de la moitié à être couverts par le réseau.

L'enjeu est donc de déterminer quelles sont les zones où les réseaux pourraient être étendus pour améliorer la couverture du territoire par une offre de mobilité structurée

1.3.6. LES MODES ACTIFS

✓ La marche à pied

L'enquête ménages-déplacements réalisé en 2021 et décrite en partie X.3.12 montre que la marche à pied comme mode de déplacement est surutilisée au sein du Grand Reims par rapport à la moyenne nationale (37% dans le périmètre du SCoT contre 23% en France¹¹ ou encore 36% dans l'Eurométropole de Strasbourg¹²).

Cependant, les résultats du baromètre des villes marchables réalisé en 2023 montre une importante marge de progression dans la qualité des aménagements marchables avec les résultats suivants :

- Une note moyenne calculée de 8,8/20, en légère baisse de 0,1 point depuis 2021
- Une note faible de 8,3 et 7,8 pour respectivement le confort et les efforts de la ville

Sont particulièrement mis en avant les défauts suivants :

- La fréquence des conflits entre piétons et engins de déplacement type trottinette
- La sécurité pour circuler entre communes différentes, au niveau des ronds-points et pour les usagers vulnérables
- La facilité à circuler sur les trottoirs et l'absence d'obstacles et d'empiètements
- L'absence d'aménagements dédiés aux marcheurs et de signalétique dédiée
- Le stationnement des véhicules motorisés sur les cheminements piétons

Les résultats sont à interpréter en gardant en tête que la majorité des répondants est retraitée et que les plus de 64 ans sont surreprésentés, avec 42% des personnes ayant répondu. Les attentes de cette population par rapport aux aménagements marchables sont supérieures à la moyenne.

¹¹ SDES, enquête mobilité des personnes 2018-2019

¹² https://www.adeus.org/wp-content/uploads/12751_file_rapport_ema_resultats-essentiels-1.pdf

✓ L'usage du vélo : rappel des chiffres

L'enquête ménage déplacement, présentée en détail dans la partie X.3.12, a permis d'établir la part modale du vélo au sein du territoire du SCoT :

- 3% au sein de la ville-centre
- 2% dans la première et la grande couronne

Sur l'ensemble des déplacements, la part modale globale est en forte croissance depuis la dernière enquête de 2006 à périmètre constant (ex-Reims Métropole) : de 1% à 3%.

Elle permet d'affirmer que le vélo est utilisé par l'ensemble des classes sociales, des ouvriers aux cadres supérieurs et dans toutes les configurations territoriales du Grand Reims, du cœur urbain dense aux communes rurales. Ce sont les inactifs n'ayant jamais travaillé qui prennent le moins souvent le vélo.

Fréquence d'utilisation du vélo	Jamais	Occasionnellement	Plusieurs jours par mois	Plusieurs jours par semaine
Agriculteur	70%	20%	6%	4%
Artisan, commerçant, chef d'entreprise	66%	19%	6%	9%
Autre inactif n'ayant jamais travaillé	92%	5%	0%	3%
Cadre et profession intellectuelle supérieure	67%	16%	7%	11%
Chômeur n'ayant jamais travaillé	74%	17%	3%	6%
Elève, étudiant	80%	10%	3%	7%
Employé	77%	14%	3%	6%
Ouvrier	74%	14%	4%	8%
Profession intermédiaire	70%	18%	5%	7%
Total général	74%	14%	4%	7%

Le tri des réponses sur la fréquence d'utilisation du vélo par lieu de résidence permet également de montrer que si le vélo est un peu plus souvent utilisé sur la commune des Reims, les écarts avec la première et la grande couronne (périmètres définis dans la partie X.3.12) restent faibles.

Fréquence d'utilisation du vélo	Jamais	Occasionnellement	Plusieurs jours par mois	Plusieurs jours par semaine
Grande Couronne	72%	18%	4%	6%
Première Couronne	70%	20%	5%	5%
Reims	76%	11%	4%	8%
Total général	74%	14%	4%	7%

✓ Le vélo : pistes cyclables, l'état actuel

Le réseau cyclable déployé sur la CUGR est pour le moment essentiellement présent sur la commune centre et dans quelques communes du pôle urbain : Bétheny, Tinquieux, Saint-Brice-Courcelles et Cormontreuil. Une exception est à mentionner : un tronçon de voie verte a été aménagé à Warmeriville sur une ancienne emprise ferroviaire et son tracé le long de la vallée de la Suippe va se prolonger dans les années à venir.

Données SRIG à mettre en forme



On ne peut donc pas pour le moment parler d'un réel réseau cyclable intercommunal d'agglomération comme il commence à en exister au niveau du pôle urbain.

✓ Linéaire des aménagements cyclables

La CUGR a établi un bilan des linéaires cyclables en 2014 puis répété les mesures en septembre 2023, ce qui permet de mesurer les efforts déployés pour l'usage du vélo, avec en particulier :

- Une forte progression des zones 30 et corrélativement des contresens cyclables
- Une hausse plus mesurée du linéaire de bandes et de pistes cyclables
- Une légère réduction des trottoirs mixtes, aménagements qui en fonction des configurations peuvent générer des conflits d'usage en vélos et piétons

	Linéaire (04/14)	Linéaire (09/23)	Progression
Voie verte	12 km	12.58 km	+ 4.83 %
Aire piétonne	1.78 km	4.11 km	+ 130.9 %
Zone de rencontre	-	4.665 km	-
Zone 30	50.86 km	154.315 km	+ 203.41 %
Bande cyclable	26.91 km	35.195 km	+ 30.78 %
Piste cyclable	17.89 km	22.96 km	+ 28.34 %
Chaussée à Voie Centrale Banalisée	-	0.65 km	-
Trottoir mixte	8.235 km	8.055 km	- 2.18 %
Double sens cyclable	7.475 km	33.15 km	+ 343.48 %
Couloir mixte bus-vélo	2.895 km	3.115 km	+ 7.6 %
Chevrons	-	3.271 km	-

Note : lorsqu'un double sens cyclable se situe au sein d'une zone 30 par exemple, le linéaire de ce double sens cyclable n'est pas pris en compte dans le calcul du linéaire total, afin de ne pas être compté deux fois.

✓ Autres moyens déployés

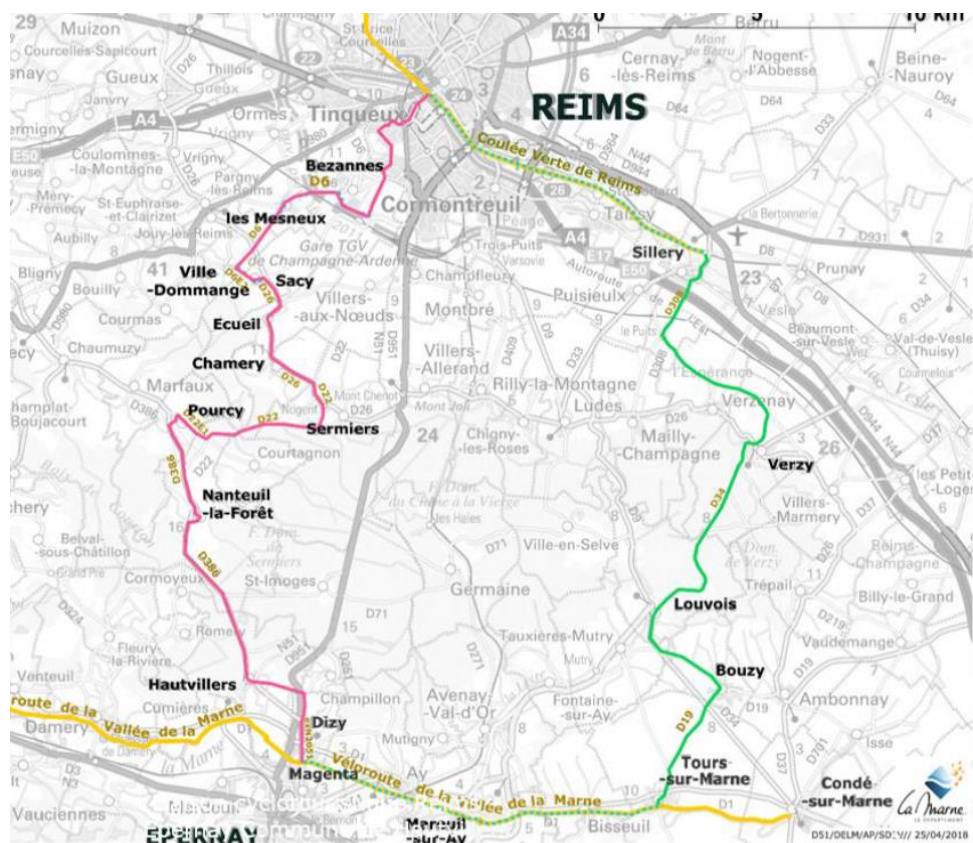
Sur la période 2014-2023, on peut noter la forte progression des aménagements complémentaires qui fluidifient les déplacements à vélo et facilitent son stationnement :

	Nombre (04/14)	Nombre (09/23)	Progression
Arceau à vélo	1 733	4 082	+ 135.54 %
Tourne-à-droite cycliste	73	134	+ 83.56 %
Va-tout-droit cycliste	4	29	+ 625 %
Sas vélo	230	536	+ 133.04 %
Impasse (avec issue cycliste)	-	24	-
Signalisation directionnelle	46	46	-

✓ Les vélo routes

Les véloroutes sont destinées à l'itinérance sur de longues distances, mais elles peuvent tout de même être le support de déplacements quotidiens. Deux itinéraires principaux existent à ce jour sur le territoire :

- La coulée verte, parallèle au canal de l'Aisne à la Marne, est le support d'activités sportives et de loisirs mais aussi de déplacements cyclables au quotidien. Bien aménagée sur la quasi-totalité du territoire entre Cormicy et Sillery, y compris au sein du cœur urbain, elle fait l'objet d'une discontinuité importante, qui oblige les vélos à circuler sur une route à fort trafic (RD944) où aucun aménagement cyclable n'est présent. L'essentiel de la coulée verte est matérialisée sur la carte du réseau actuel.
- Un double itinéraire cyclable à visée touristique, entre Reims et Épernay, par le Parc Naturel Régional (PNR) de la Montagne de Reims. Il est réalisé en deux phases, la première (itinéraire Ouest) étant déjà aménagée. Ils sont inscrits au schéma directeur des véloroutes de la Marne.



✓ Les projets de développement d'infrastructures cyclables

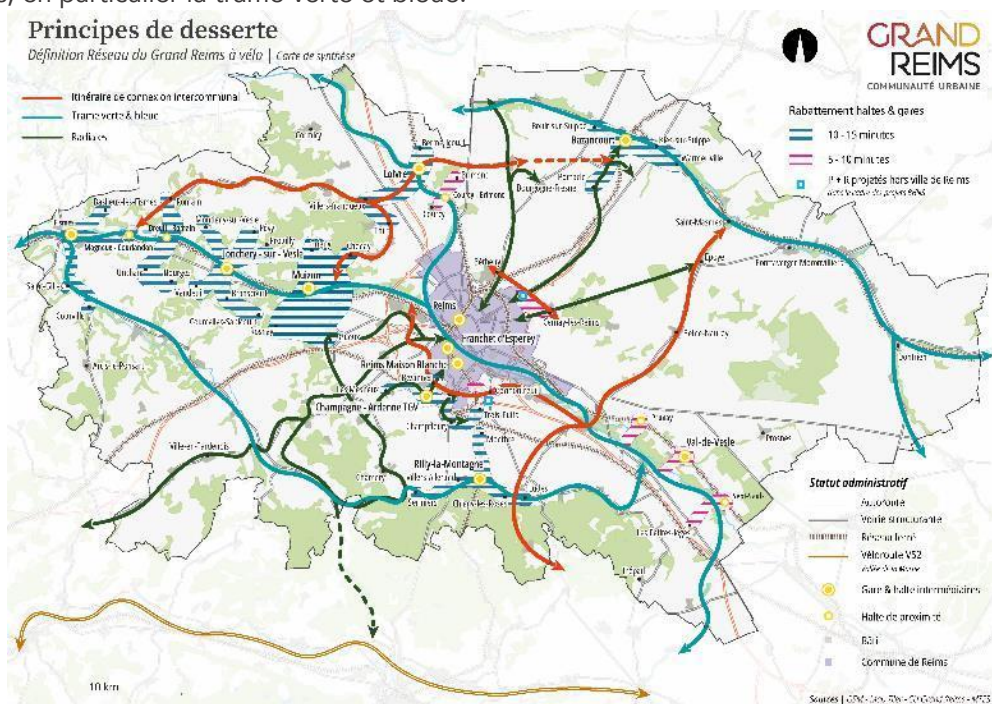
Deux plans de développement d'infrastructures cyclables ont été élaborés entre 2020 et 2022 :

- Reims à vélo, qui se concentre sur la ville centre et projette la réalisation de 50 km de tracés cyclables à haut niveau de service répartis en 11 lignes structurantes (2 rocades et 11 radiales) à raison d'une ligne par an minimum. La ligne « verte » a été inaugurée en 2022.



Source : CUGR

- Un schéma intercommunal, organisé sur les principes complémentaires du rabattement vers les haltes et gares et sur les connexions radiales entre communes. Il utilise les infrastructures existantes qui seront valorisées, en particulier la trame verte et bleue.



Source : CUGR

✓ L'offre de vélo en libre-service

Depuis 2019, un service de location de vélo en libre-service est proposé, essentiellement sur la commune de Reims et quelques communes alentours (Bétheny, Bezannes, Tinquieux, Cormontreuil, Taissy, etc.). Il est exploité par Champagne Parc Auto (hors du cadre de la concession des parkings en ouvrage). Nommé Zébullo, il fonctionne sur la base des moyens suivants :

- 47 stations
- Environ 200 vélos en libre-service

Les derniers chiffres disponibles (juin 2023) font état de :

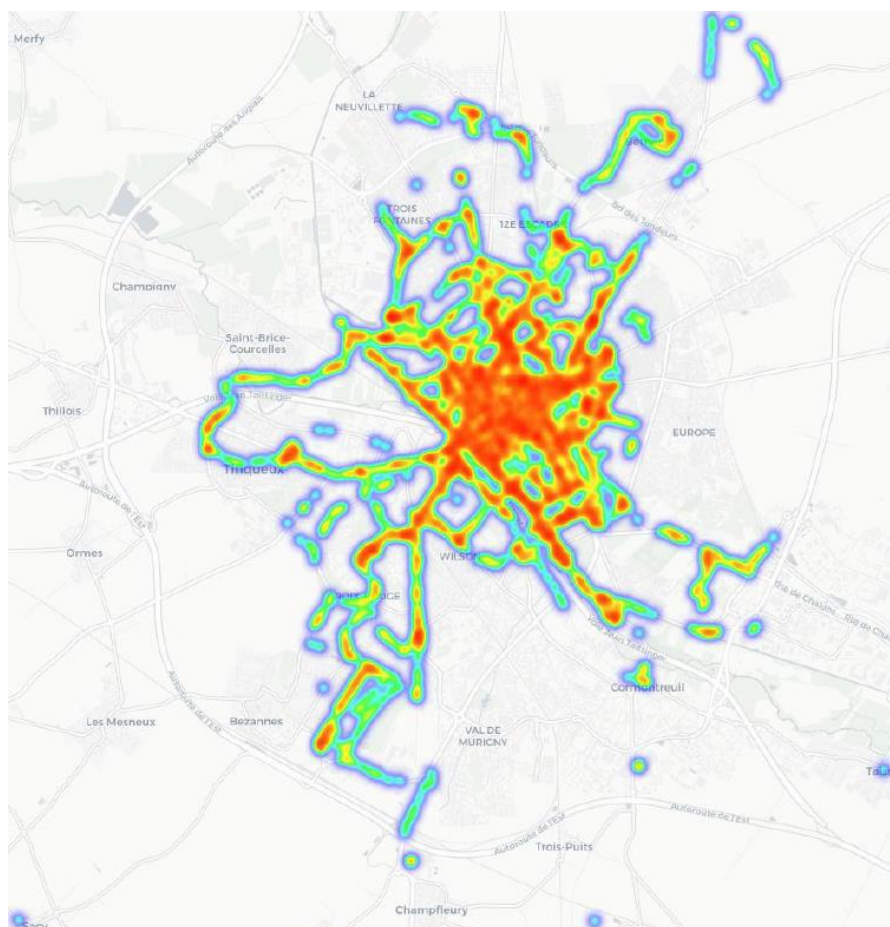
- Près de 330 locations quotidiennes en moyenne
- 1 479 utilisateurs uniques sur un mois
- Un taux de rotation de 1,54 trajets/vélo/jour

Le nombre élevé d'utilisateurs uniques montre la pertinence du service dans un contexte touristique, grâce à la facilité de location pour les non-abonnés.

Les trois stations les plus utilisées sont : Cathédrale, Buirette et Campus et 42% des trajets sont compris entre 5 et 10 minutes, temps relativement court pour un déplacement à vélo.

La carte de chaleur (nombre de locations par rapport à la moyenne pour chaque station) en plus d'indiquer la localisation de chaque station, montre l'utilisation du service indique une relativement bonne pénétration du service hors du centre rémois, seules les stations réellement isolées étant peu utilisées.

La carte de chaleur est plus claire que la carte des points de location.



Source : Champagne Parc Auto

Synthèse et enjeux

L'usage du vélo est en forte progression sur le territoire, avec une multiplication par trois de la part modale en 15 ans. Cette progression est particulièrement nette au niveau du cœur urbain même si le vélo est régulièrement utilisé partout sur le territoire. De nombreux projets d'aménagements d'itinéraires accompagnent cette mutation.

Cependant, une part modale de 3% reste faible comparativement au score atteint dans d'autres agglomérations de taille similaire, l'enjeu est donc de continuer à faire progresser le nombre de déplacements réalisés à vélo, en faisant diminuer ceux de l'automobile, dans un objectif de diminution des rejets de gaz à effet de serre et des polluants atmosphériques.

1.3.7. LE STATIONNEMENT

Le diagnostic du stationnement se concentre uniquement sur le cœur urbain et sur quelques équipements d'envergure métropolitaine.

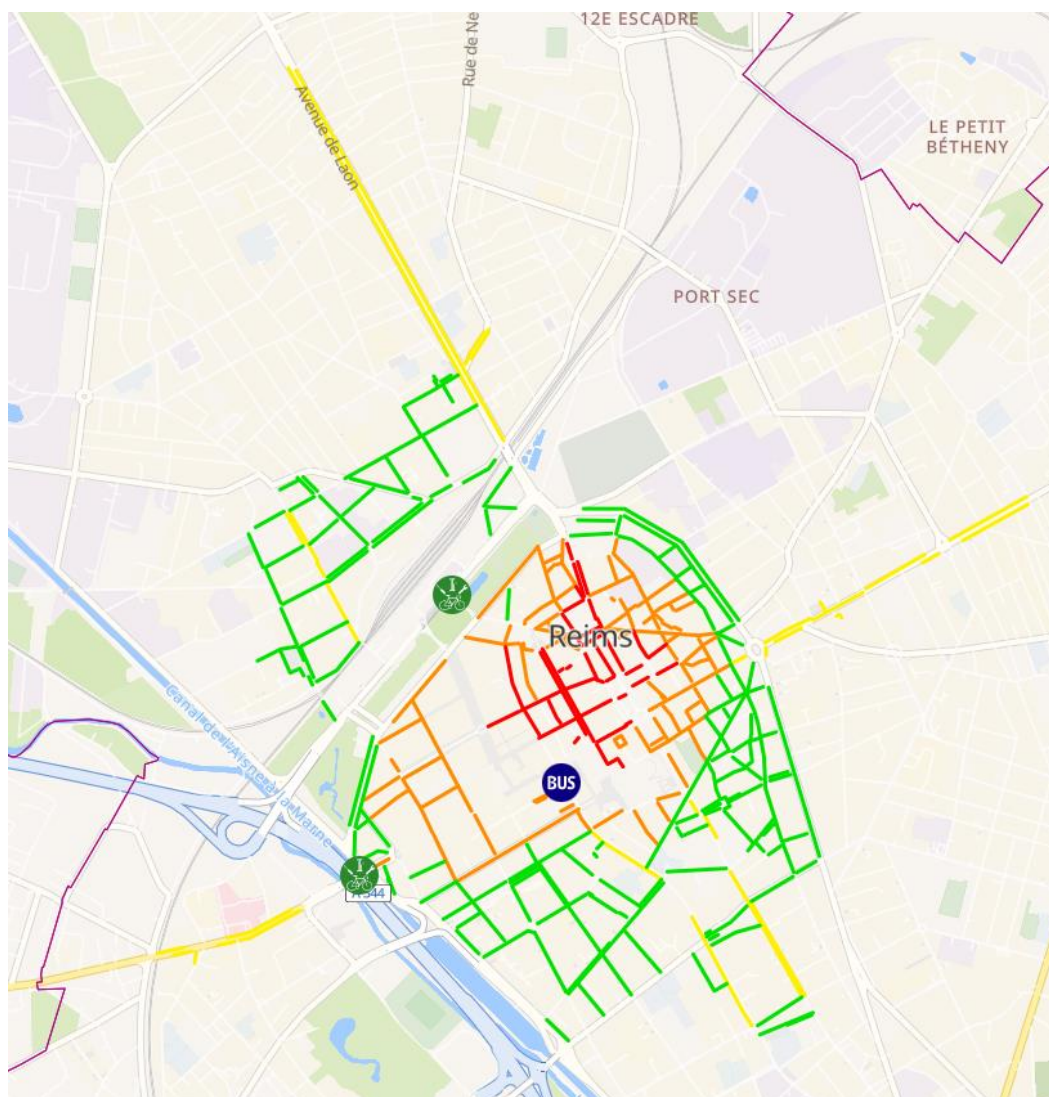
✓ Les aires de stationnement en surface

Reims est la seule commune du SCoT ayant institué une tarification du stationnement en surface. Quatre zones ont été définies :

- Verte et jaune, limitée à 5h15, 4€ pour 5h00 de stationnement
- Orange et rouge, limitée à 2h15, 4€ pour 2h00 de stationnement

15 minutes par jour et par véhicule sont offertes.

Données SRIG disponibles pour adapter carto



✓ Les aires de stationnement sur voirie

De nombreuses grandes aires de stationnement sont aménagées au sein du SCoT :

- Boulingrin : 270 places
- Centre des Congrès : 228 places (réservées aux visiteurs)

- Place du Forum : 68 places
- Pont de Gaulle/Clovis : 252 places
- Delaune/René Tys/Nautilud : 920 places
- Parc de Champagne : 350 places
- Parc des Expositions : 1 078 places
- Basilique Saint-Remi : 53 places

La tarification appliquée dépend de la zone de stationnement et certains secteurs peuvent proposer des offres spéciales à certains moments de la journée ou de la semaine.

✓ Le stationnement en gestion déléguée

1. Champagne Parc Auto

Champagne Parc Auto est délégataire des stationnement en ouvrage. 6 parcs de stationnement sont localisés au sein du territoire du SCoT, tous au sein de la ville-centre :

- Buirette, 418 places
- Cathédrale, 556 places
- Erlon, 642 places
- Gambetta, 277 places
- Hôtel de Ville, 152 places
- République, 750 places, inauguré en 2020

Le tarif horaire est identique pour les 6 parcs :

- 1 heure offerte
- 50 c€ par tranche de 15 minutes

Soit par exemple 6€ pour 4 heures de stationnement, ce qui est attractif au regard de la commodité offerte par le stationnement en ouvrage. Un tarif soirée à 2,50€ est proposé.

2. EFFIA

EFFIA est gestionnaire de plusieurs parkings au sein du Grand Reims :

- Le parking en ouvrage de la gare de Reims Centre, d'une capacité de 876 places
- Le parking en surface de la gare de Reims Centre, offrant 166 places
- Les deux parkings en surface de la gare Champagne-Ardenne TGV, proposant 681 places en tout

La capacité d'accueil en gestion déléguée pour l'ensemble de la ville-centre est donc de :

- 4 017 places dans le centre-ville rémois et à proximité
- 681 places à la gare de Bezannes

✓ Les parkings-relais

Trois parkings-relais sont en fonctionnement sur le territoire du SCoT, ils sont tous situés sur le périmètre de la commune de Reims. Les taux d'occupation depuis leur entrée en fonctionnement sont les suivants :

Taux d'occupation moyen	Capacité	2011	2016	2021
P+R Neufchâtel	189	17%	11%	2%
P+R Hôpital	152	13%	35%	51%
P+R Belges	97	12%	26%	21%
Moyenne semaine	-	9%	30%	36%

Les taux de remplissage évoluent de manière très contrastés :

- Hôpital, occupé à seulement 13% lors de son ouverture, affiche désormais plus de 50% de places utilisés
- Belges plafonne autour de 20% après avoir atteint un remplissage plus élevé
- Neufchâtel a connu en 2020/2021 une occupation par des voyageurs qui a réduit à presque zéro sa fréquentation

Les P+R sont gratuits pour tous les utilisateurs CITURA sur présentation : on y entre sans ticket et un titre validé suffit pour en sortir.

Dans l'ensemble, les P+R rémois ne présentent pas des chiffres de réussite. Cela peut s'expliquer par la conjugaison de plusieurs facteurs :

- La localisation géographique : les P+R sont localisés très proches du centre, en particulier « Belges », qui se trouve à seulement 2 kilomètres du Boulingrin par exemple
- Cette proximité conduit à fortement allonger les temps de parcours en recourant à l'intermodalité, par rapport à un trajet terminé en voiture
- La circulation, même si elle est parfois ralentie, n'est pas suffisamment congestionnée pour faire office de « repoussoir » et inciter à l'usage des transports en commun pour terminer les déplacements
- La concurrence du stationnement en centre/hypercentre qui permet de stationner plusieurs heures à un tarif bien inférieur à celui payé par une famille de 4 personnes devant effectuer un aller-retour en tram

Les projets de P+R seront à ajouter lorsqu'ils seront connus.

✓ Les infrastructures de recharge

Le schéma directeur de recharges des IRVE (Infrastructures de Recharge des Véhicules Electriques) est constitué sur le périmètre de la Communauté Urbaine du Grand Reims. Il a recueilli l'ensemble des points de recharge en 2023 et projette les besoin à horizon 2025, 2030 et 2035.

Données encore non transmises par le SIEM

Synthèse et enjeux

Les parkings-relais ne sont pas attractifs pour les automobilistes, alors que l'offre de stationnement en centre-ville est compétitive tant en volume d'offre qu'en tarif.

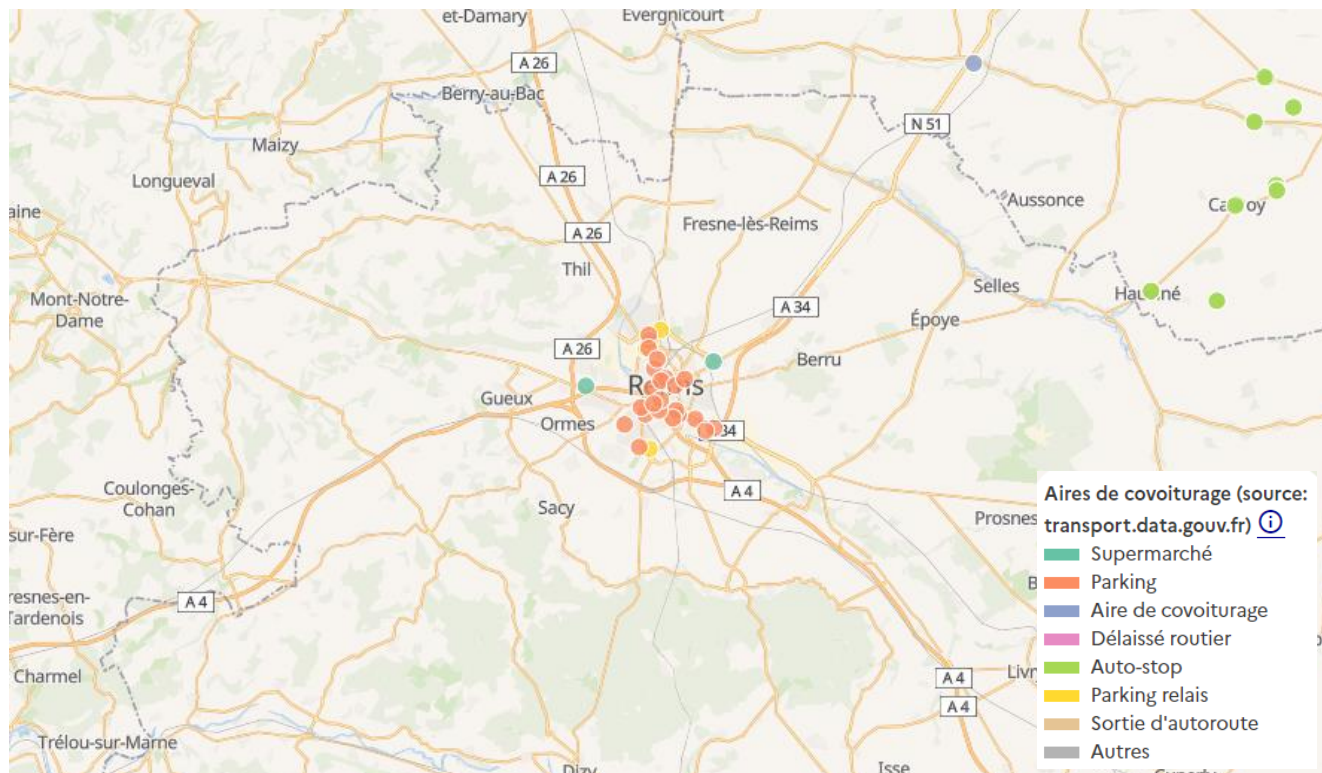
L'enjeu est donc de rendre désirables les parkings-relais, sur le plan de la tarification ou des temps de parcours, afin de renforcer le report modal vers les transports en commun pour l'accès à l'hypercentre, ce qui entraîne la diminution des émissions de GES, de polluants atmosphériques ainsi que la congestion.

1.3.8. LE COVOITURAGE ET L'AUTOPARTAGE

✓ Les aires de covoiturage

Le recensement officiel des aires de covoiturage par l'État ([Base Nationale des Lieux de Covoiturage](#)) indique plus d'une vingtaine de points pour le Grand Reims, tous situés au sein du pôle urbain.

(source : <https://observatoire.covoiturage.beta.gouv.fr/>).



Intégrer les données « covoiturage » de la CUGR en les récupérant au format brut encore non envoyés

Cette base de données, constituée sur la base des travaux de Blablacar et complétée à l'initiative des collectivités locales, est plus orientée trajets « longue distance » que vers « covoiturage quotidien » et doit donc être interprétée avec prudence.

De nombreuses zones de stationnement peuvent être utilisées par des conducteurs au quotidien et ne pas apparaître sur la carte. C'est également le cas pour les arrêts du service Covoit'ici décrit ci-dessous et dont les nombreux points d'arrêt ne sont pas répertoriés ici.

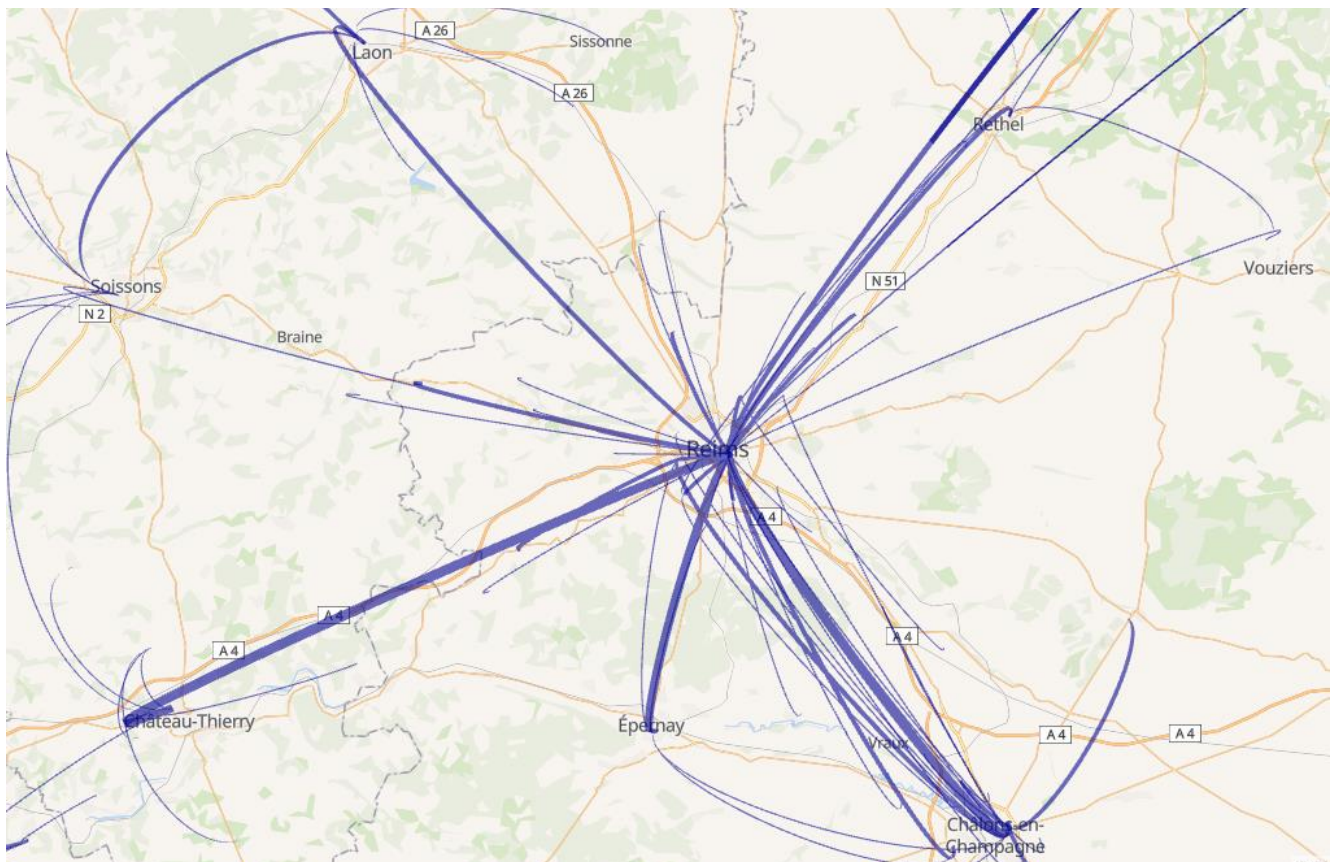
✓ L'analyse du registre des preuves de covoiturage

Le registre des preuves de covoiturage recense l'ensemble des déplacements réalisés via des plateformes de mise en relation entre conducteurs et passagers (comme Klaxit, Karos, etc.).

La carte ci-dessous représente l'ensemble des trajets enregistrés au sein du Grand Reims et avec les territoires voisins au cours du mois d'avril 2023. Les principaux axes d'échanges sont :

- Reims/Châlons-en-Champagne
- Reims/Rethel/Charleville-Mézières
- Reims/Épernay
- Reims/Château/Thierry

On peut noter que des échanges entre certaines commune périphériques de la CUGR et la ville-centre structurent également la mobilité quotidienne covoiturée : Fismes, la vallée de la Suippe ou encore le Tardenois apparaissent comme des pôles générateurs sur la carte.



Source covoiturage.beta.gouv.fr

✓ L'expérimentation Covoit'ici

Covoit'ici est un service de covoiturage dynamique lancé par la CUGR en septembre 2022 pour les conducteurs et en novembre de la même année pour les passagers. Il consiste à mettre en relation des conducteurs de voitures sous-occupées avec des passagers ayant besoin d'effectuer un déplacement. Deux réseaux ont été déployés (chiffres fin janvier 2023) :

- Vallée de la Suippe/Witry-lès-Reims vers la ZA Farman, animé par 130 conducteurs
- Tardenois vers Tinquieux, comptant 50 conducteurs

Cartographie du service



Source : site internet Covoit'ici, avril 2023

✓ L'offre d'autopartage Citiz

Citiz, opérateur national coopératif d'autopartage dispose de 8 stations au sein du Grand Reims avec une première installée en décembre 2019 et 7 autres en 2020 :

- À Reims
 - Aristide Briand, Rue Cérés
 - Gare – Hautes Promenades, Boulevard Foch
 - Godinot, Place Godinot
 - Hôtel de Ville – Reims, Rue de la Grosse Ecritoire
 - Jeanne d'Arc, Rue Jeanne d'Arc
 - Poittevin, Place Gaston Poittevin
- À Bezannes
 - Village by CA
 - Gare TGV

Le service est en croissance rapide malgré le contexte sanitaire défavorable. Les chiffres de fréquentation sont les suivants (données CITIZ) :

	2020	2021	2022
Nombre de locations	135	952	1 788
Nombre d'utilisateurs	53	130	230
Nombre km parcourus	10 262	50 707	100 964
Km moyen/trajet	76	53	62

Les stations les plus utilisées en 2022 sont situées dans le centre-ville rémois :

- Aristide Briand (350 locations)
- Godinot (318 locations)
- Hôtel de Ville (256 locations)

Synthèse et enjeux

Les propositions d'alternatives à l'autosolisme sont en forte progression sur le territoire du SCoT, avec la structuration progressive d'une offre de covoiturage dynamique orientée vers les usages quotidiens et la croissance de l'usage de l'autopartage.

Cette dynamique est à conforter et à entretenir.

1.3.9. LE TRANSPORT AERIEN

✓ La proximité de Roissy – Charles de Gaulle

Le territoire du SCoT bénéficie d'un accès rapide à l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle et donc à l'ensemble des destinations mondiales :

- Le temps accès autoroutier est d'environ 1h30 en heure creuse, 2h00 en heure de pointe
- L'aéroport est également accessible en train : avec un trajet durant 29 minutes et offrant 6 A/R par jour de semaine

✓ Paris-Vatry, un aéroport marnais

L'aéroport de Paris-Vatry, offrant quelques lignes régulières à destination de Faro, Porto et Marrakech, est situé à seulement 45 minutes du centre-ville de Reims et est facilement accessible depuis l'ensemble du territoire du SCoT. Il est également utilisé par des vols charters.

Paris-Vatry est également une plateforme fret importante, mais dont les installations sont aujourd'hui surdimensionnées au regard du trafic.

✓ L'aérodrome de Reims-Prunay

L'aérodrome de Reims-Prunay, situé à seulement 15 kilomètres du centre-ville de Reims est utilisé pour l'aviation d'affaire avec un nombre de vols commerciaux annuels compris entre 200 et 500 mouvements (source : Union des Aéroports Français).

	2017	2018	2019	2020	2021
Mouvements commerciaux	220	525	427	344	262
Mouvements non commerciaux	20 183	21 300	22 578	21 238	26 381
Locaux	14 248	14 767	14 520	15 398	15 500
Voyage	5 935	6 533	8 058	5 840	10 881

C'est également un aérodrome de loisir où de nombreux mouvements ont lieu quotidiennement : pendant l'année 2021, plus de 80 atterrissages et décollages par jour en moyenne.

1.3.10. L'INTERMODALITE

L'intermodalité se définit comme la combinaison de deux modes pour effectuer un déplacement. Parmi les habitants du Grand Reims, 4,5% effectuent un déplacement intermodal par jour (source : EMC², enquête décrite en X.3.12).

Ceux-ci représentent 2% des déplacements quotidiens (20 000).

L'analyse détaillée des modes utilisés lors des déplacements intermodaux met en lumière les usages suivants par ordre d'importance :

- Bus/tram et tram/bus : 6 750 déplacements
- Bus/Bus : 4 300 déplacements
- Vélo/TER ou Vélo/autocar : 650 déplacements
- VP/Autocar et Autocar/VP : 650 déplacements
- VP/Bus urbain et bus/urbain : 450 déplacements

La pratique de l'intermodalité reste donc marginale.

On peut noter que l'enquête ménages-déplacements ne recense aucun déplacement intermodal vélo/transport urbain (tram ou bus).

La question de l'intermodalité entre VP et transport en commun (urbain ou ferré) rejoint celle des parkings-relais : les ruptures de charge sont rarement favorables du point de vue des temps de parcours et de la « commodité » du déplacement par rapport à un déplacement réalisé en voiture du début à la fin.

L'intermodalité impliquant le vélo peut être attractive pour les déplacements de moyenne et longue distance sur la base des scénarios suivants :

- Trajet à vélo à destination d'une gare, stationnement du vélo, trajet en train, déplacements terminés à pied ou en transport en commun
- Trajet à vélo à destination d'une gare, trajet en train avec vélo emporté à bord, déplacements terminés à vélo

Ces configurations perdent de l'attractivité pour les déplacements impliquant le tram ou le bus :

- L'emport à bord des bus et trams du réseau CITURA des vélos est interdit aux heures de pointe (ce qui est commun pour les réseaux français)
- Les distances parcourues par les TC¹³ ne sont pas assez longues pour concurrencer le mode actif qu'est le vélo, le tramway pouvant même capter des parts modales du vélo sur certains axes par phénomène de concurrence

Synthèse et enjeux

Dans le cadre du Grand Reims, l'intermodalité est donc pertinente :

- Pour les déplacements impliquant des moyennes et longues distances
- Pour les VP et le TC à condition d'améliorer l'attractivité des parkings-relais

L'enjeu est là encore de faciliter et rendre plus attractifs les trajets intermodaux face à la voiture individuelle, tant pour les temps de parcours que vis-à-vis des coûts ressentis par les usagers.

¹³ TC = Transports en commun.

1.3.11. LES MODES DE VIE CONNECTES ET L'ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

Les nouvelles technologies et les évolutions de la société bouleversent nos modes de vie, et en particulier les mobilités. Elles permettent :

- Le recours de plus en plus fréquent au télétravail
- La consommation par internet avec un impact important sur la logistique urbaine
- Le déploiement de téléservices pour la gestion administrative

Le lancement de nouveaux produits de mobilité fonctionnant par application : autopartage, covoiturage dynamique, VLS, etc.

✓ Le télétravail

L'enquête ménages-déplacements réalisée en 2021 comportait des questions sur le télétravail. Elle permet donc d'avoir des données très fines sur le recours à cette nouveauté encore en développement, en particulier dans le contexte post-crise sanitaire.

La question du télétravail est particulièrement importante du point de vue des mobilités : une journée de télétravail implique deux déplacements de moins sur le territoire. Plus de télétravail, c'est donc une diminution globale du nombre de véhicules en circulation, une diminution des émissions de gaz à effet de serre et des polluants atmosphériques.

Parmi les habitants du Grand Reims, 24% télétravaillent, et 13% le font très régulièrement (plusieurs fois par semaine). Le lieu de résidence influe peu sur le recours au télétravail.

Fréquence du télétravail	Grande Couronne	Première Couronne	Reims	Total général
Non, jamais	76%	73%	77%	76%
Oui, occasionnellement	8%	12%	7%	9%
Oui, plusieurs jours par mois	4%	2%	3%	3%
Oui, un ou plusieurs jours par semaine	12%	13%	13%	13%
Total	100%	100%	100%	100%

Les études menées sur le sujet évaluent la part des emplois télétravaillables entre 27% (Institut Sapiens, 2021) et 37% (J. Dingel et B. Neiman, 2020 / European Data Lab). Les chiffres observés sur le Grand Reims sont donc en ligne avec ces conclusions, qu'elles soient nationales ou internationales.

Si le télétravail n'est pas autant généralisé qu'il le serait techniquement possible, cela peut relever de différentes causes :

- La préférence des salariés, qui favorisent le travail en présentiel
- L'absence d'espace dédié au télétravail au sein du logement
- Les consignes formelles ou informelles des managers

Ce nouveau mode d'organisation pose en effet question, il peut être vecteur d'isolement, augmenter la charge de travail, amener de la confusion entre temps professionnel et temps personnel. Les espaces de coworking peuvent être une réponse à ces problématiques. Une étude menée par le réseau 7'Est des agences d'urbanisme du Grand Est met en lumière cette possibilité :

- Parmi ceux qui télétravaillent déjà, seuls 15% sont intéressés par le coworking
- 30% des non-télétravailleurs trouveraient intéressant de commencer à télétravailler dans un espace partagé

✓ La consommation en ligne

La consommation en ligne est une autre évolution de nos modes de vie qui a une double implication sur les questions de mobilité :

- Elle permet de réduire les nombreux déplacements vers les commerces locaux, les centres commerciaux, les zones d'activités, etc.
- Elle augmente fortement les mouvements de marchandises, en particulier dans les centres-villes et implique des problématiques de plus en plus importantes de logistique

La crise sanitaire de 2020-2022 a fortement augmenté le recours à la consommation en ligne. Ne disposant pas de données locales, sont présentées ici les chiffres du rapport annuel 2022 de la FEDAV (Fédération e-commerce et vente à distance) :

- Le chiffre d'affaire du e-commerce a augmenté de 25% entre 2019 et 2021
- Le nombre de transaction a augmenté de 23% entre 2019 et 2021
- Sur la région Grand-Est, 76% des internautes achètent en ligne
- 53% des acheteurs effectuent la transaction sur leur mobile
- Les principaux produits achetés en ligne sont (part des transaction sur internet) :
 - Mode-habillement : 60%
 - Produits culturels : 47%
 - Jeux et jouets : 45%
 - Chaussures : 45%
 - Hygiène/Beauté : 43%

Il est à noter que la vente en ligne est extrêmement concentrée : 75% du chiffre d'affaires est réalisé par 1,2% des enseignes (Amazon, Cdiscount, FNAC, E.Leclerc, Decathlon, etc.)

Après deux années d'une forte hausse portée par des motifs sanitaires, le e-commerce ne paraît pas reculer et devrait probablement continuer à gagner des parts de marché.

✓ Le vieillissement

Selon l'enquête ménages-déplacements, l'immobilité augmente très fortement à partir de 85 ans : elle atteint 44% de journées sans déplacements sur la tranche 86-90 ans et même 70% sur la tranche 91-95 ans.

Pour les personnes résidant à leur domicile, l'accès aux services de santé, à l'administration et aux commerces alimentaires peut devenir une difficulté. Et ce, alors que la fracture numérique peut encore persister avec cette génération.

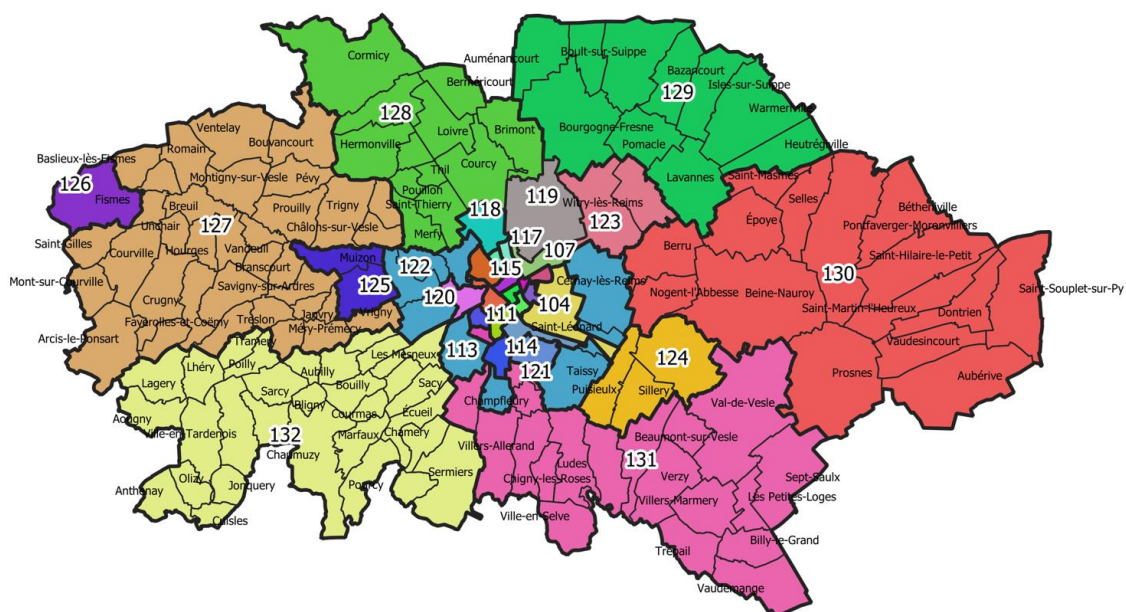
Synthèse et enjeux

Anticiper les nouveaux besoins et la croissance des flux de marchandises qui sont de moins en moins structurés par des points de vente physique.

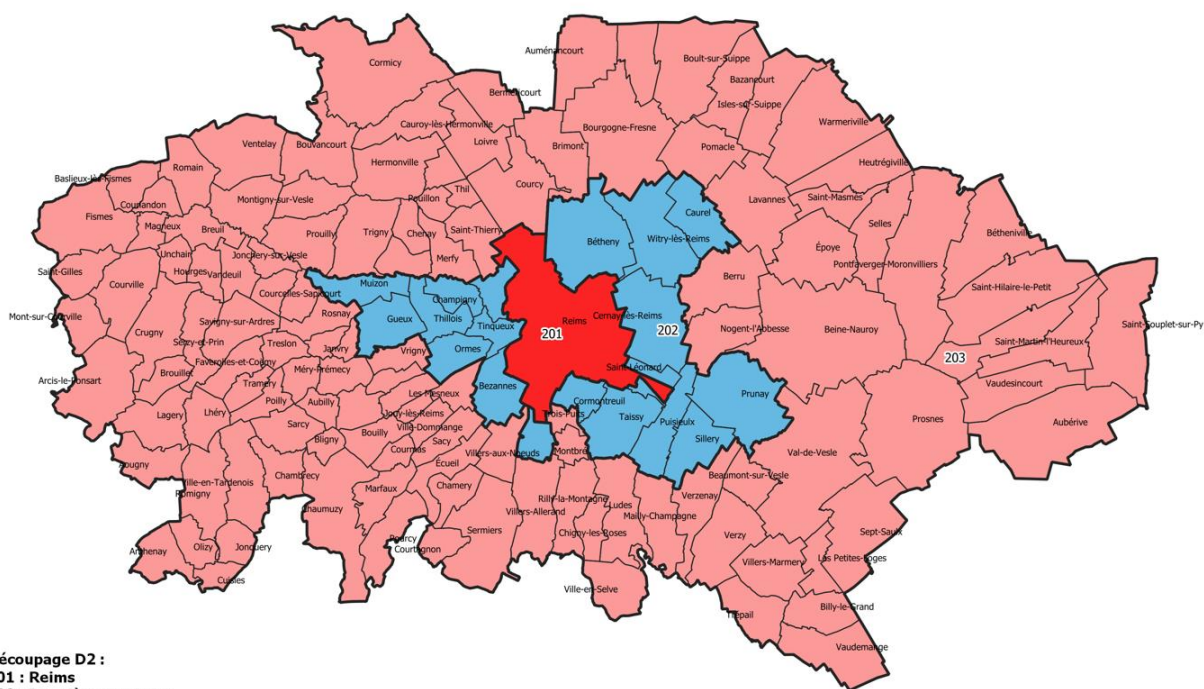
Permettre à tous d'accéder aux services et commerces dans une perspective d'égalité territoriale.

1.3.12. LES FLUX DE PERSONNES

L'analyse des flux de personnes au sein de cette partie est basée sur l'exploitation de l'enquête ménage déplacement (EMC²) réalisée à l'automne 2021. Cette enquête « photographique » permet d'obtenir des données très précises sur les parts modales, les distances parcourues, les secteurs d'origine et de destination des déplacements. Elle se base sur 32 secteurs de tirages qui peuvent être regroupés et dont la taille a été déterminée pour atteindre environ 10 000 habitants.



Pour le diagnostic du SCoT, trois grandes zones sont utilisées : Reims, Première Couronne et Grand Couronne.



Découpage D2 :
201 : Reims
202 : Première couronne
203 : Grande couronne

✓ L'organisation radioconcentrique du territoire

La principale spécificité du territoire du SCoT, en comparaison avec l'organisation urbaine la plus souvent rencontrée en France, est la très forte prépondérance de la ville-centre, que ce soit :

- 61,5 % de la population de la CUGR habite Reims
- 72,5 % des emplois de la CUGR sont localisés à Reims

Cette organisation territoriale crée une logique de déplacements radioconcentriques, en particulier pour les habitants de la première couronne :

Lieu de résidence	Lieu de destination des déplacements domicile-travail		
	Grande Couronne	Première Couronne	Reims
Grande Couronne	6 722	3 744	8 309
Première Couronne	1 412	9 588	13 345
Reims	2 161	11 618	43 626
Total	10 295	24 951	65 280

En rapport avec les chiffres de population, les flux domicile-travail en provenance de la Grande Couronne sont relativement faibles, en particulier comparés à ceux de la Première Couronne. En effet, la Grande Couronne présente une relative « indépendance » : 65% de ses habitants y travaillent, alors que ce chiffre tombe à 38% pour la Première Couronne. Logiquement, plus les habitants de la CUGR résident proche de Reims, plus ils y travaillent.

Lieu de résidence	Lieu de destination des déplacements domicile-travail		
	Grande Couronne	Première Couronne	Reims
Grande Couronne	65%	15%	13%
Première Couronne	14%	38%	20%
Reims	21%	47%	67%

✓ Le Grand Reims, un périmètre cohérent pour l'organisation des déplacements...

80% des actifs travaillant au sein du Grand Reims y habitent, le périmètre du SCoT forme un périmètre remarquablement cohérent pour l'organisation des déplacements (source INSEE recensement 2018).

Cependant, ce chiffre est en baisse : il s'élevait à 84% en 2008. L'analyse des mouvements domicile-travail fournie par l'INSEE à périmètres intercommunaux constants montre que les EPCI proches gagnent régulièrement des actifs travaillant dans le Grand Reims :

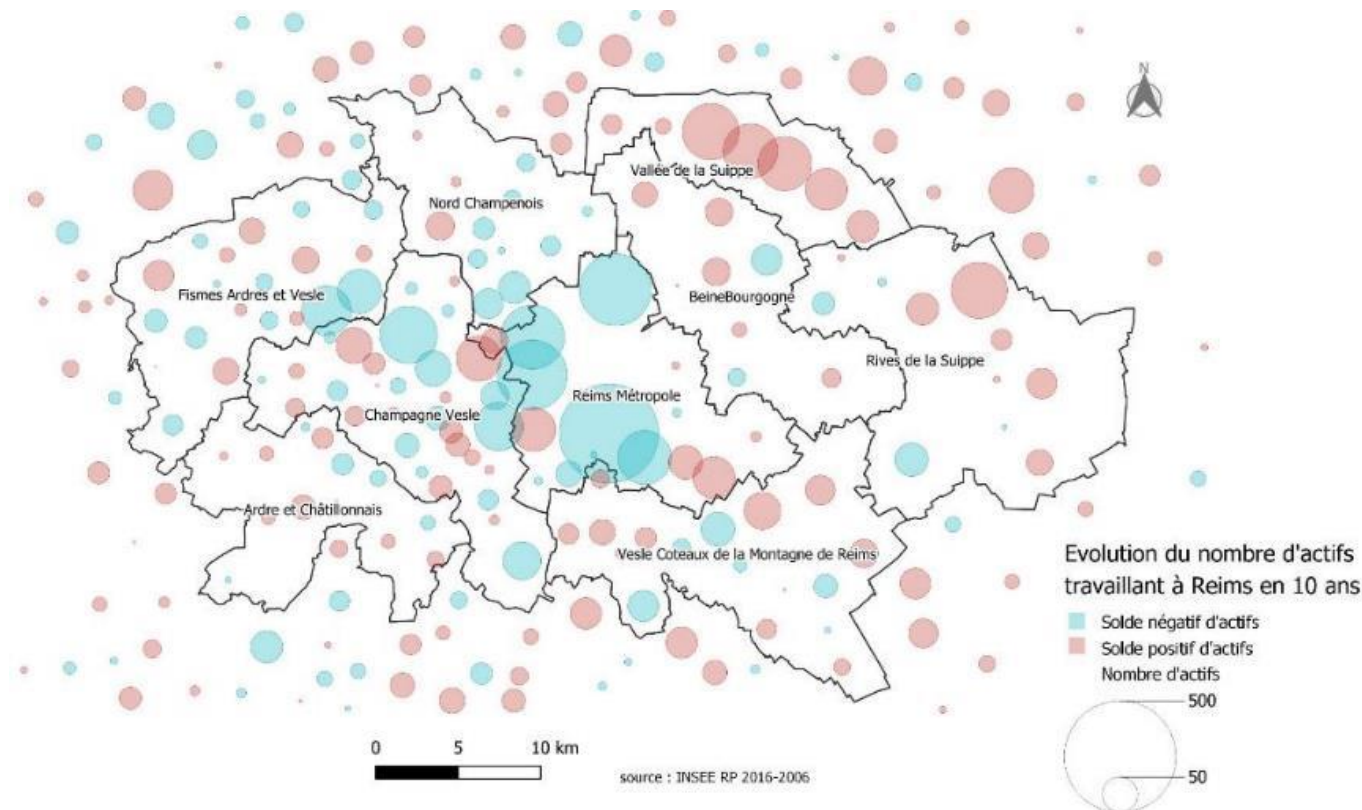
- Pays Rethélois : + 1 100 actifs en dix ans
- CA de Châlons en Champagne : + 600 actifs en dix ans
- Champagne Picarde : + 500 actifs en dix ans

En inversant la perspective, le Grand Reims apparaît encore plus cohérent : 87,5% de ses habitants y travaillent en 2018 (89,8% en 2008) : le territoire du SCoT est très indépendant de l'extérieur du point de vue des mouvements domicile-travail.

✓ ... Mais des dynamiques résidentielles diluant cette cohérence

En zoomant sur la ville-centre, on peut voir que les actifs travaillant à Reims sont de moins en moins nombreux au sein de l'ex-Reims Métropole, ils résident de plus en plus loin de leur lieu d'emploi, s'éloignant en particulier vers le Nord (Vallée de la Suippe, Rives de la Suippe, Sud-Ardennes), où le foncier résidentiel est plus accessible.

Cette dynamique tend à allonger les déplacements domicile-travail et à augmenter la dépendance à la voiture individuelle du territoire, le seul transport en commun structurant de ce secteur étant le TER en gare de Bazancourt (ici, données INSEE et non EMC²).



✓ Une courte majorité de déplacements réalisés en voiture

Sur l'ensemble des déplacements réalisés en une journée sur le territoire du SCoT, 51% sont réalisés en automobile. Ce chiffre est nettement inférieur à la moyenne nationale, y compris pour les agglomérations situées dans la tranche 100k/2M habitants (58,5% en moyenne).

Ce bon score est à tempérer selon le périmètre géographique :

- La commune-centre présente presque 45% des déplacements à pied pour ses habitants
- Les deux couronnes successives se situent à 67% et 70% de déplacements en voiture

Les transports en commun sont en revanche peu performants par rapport à la moyenne de la tranche : 8,8% contre 10% au niveau national. Ils sont particulièrement peu utilisés par les habitants hors-Reims.

Le déplacement à vélo, 3%, s'approche de la moyenne nationale (3,2%) et présente des résultats encourageants en dynamique avec un triplement de la part modale depuis la dernière enquête réalisée en 2006. Les disparités territoriales sont relativement faibles pour ce mode **qui est aussi utilisé dans les zones peu denses**.

Lieu de résidence	VP	Marche à pied	TC	Vélo	Autre
Reims	39%	45%	11%	2,9%	2%
Première couronne	67%	24%	5,6%	2,1%	1,0%
Grande couronne	70%	22%	4,4%	2,0%	1,0%
Ensemble	51%	37%	8,8%	2,6%	1,4%

✓ Mobilité selon la zone de résidence

Le nombre moyen de déplacements par jour est variable en fonction de la zone de résidence : il est maximum pour les habitants de la première et décroît ensuite fortement avec l'éloignement au centre.

	Intrazone	Interzone et externe	Total
Reims	2,98	0,60	3,85
Première Couronne	2,60	1,47	3,91
Grande Couronne	1,95	1,31	3,67
Moyenne	2,72	0,90	3,82

Reims est le secteur dont les habitants effectuent le moins de déplacements interzones (15%), alors qu'ils sont de 35% environ pour les deux couronnes. Cela est révélateur du faible degré de dépendance de la ville-centre vis-à-vis de sa périphérie (en ce qui concerne l'emploi, les commerces, les services, etc.)

✓ Distance parcourue selon la zone de résidence

Les habitants de la ville-centre parcourent bien moins de kilomètres que les habitants des deux couronnes. Cela s'explique par les faibles distances entre le lieu d'habitation, de travail ou d'étude. On peut remarquer des distances légèrement supérieures pour les habitants de la Première Couronne, qui sont plus mobiles que ceux de la seconde. Cela peut s'expliquer par les modes de vie : les résidents de la Première Couronne sont plus nombreux à travailler dans le centre rémois, consomment au sein des grandes zones commerciales et effectuent donc plus de déplacements interzones, ce qui augmente les distances parcourues.

Secteur	Distance moyenne quotidienne
Grande Couronne	36,4
Première Couronne	37,9
Reims	21,1
Total général	27,3

✓ Les principaux motifs de déplacements

37 % des déplacements sur le territoire ne sont pas choisis. Il s'agit de se rendre au domicile, au travail ou encore à l'école. En revanche, 63 % des déplacements sont effectués pour d'autres motifs : achat, loisir, visite, etc.

La situation du domicile est déterminante dans le choix du mode de déplacement. En effet, 80 % des déplacements ont comme origine ou destination le lieu de résidence. Les circuits, tels qu'accompagner son enfant à l'école avant d'aller au travail ou faire une course avant de rentrer chez soi, restent minoritaires (20 %).

Les déplacements liés au travail et aux études, s'ils sont structurants au quotidien pour bien des habitants, sont très minoritaires :

- Domicile-travail ou travail-domicile direct : 13%
- Domicile-étude ou étude-domicile direct : 13%
- Domicile-travail ou travail-domicile direct : 6%
- Domicile-étude ou étude-domicile direct : 3%
- Autres : 66%

✓ L'équipement des ménages en automobile

L'équipement en automobile des ménages fait également ressortir une rupture importante entre les habitants de la ville-centre et ceux des deux couronnes : le nombre moyen de Véhicules Particuliers (VP) par ménage varie quasiment du simple au double entre Reims et les communes les plus éloignées du centre.

	Nombre ménages par zone	Nombre VP par zone	VP/ménage
Reims Sud-Ouest	95 986	85 087	0,89
Première Couronne	20 960	31 452	1,50
Grande Couronne	25 740	43 110	1,67
Total	142 686	159 649	1,12

✓ Le taux de possession du permis de conduire

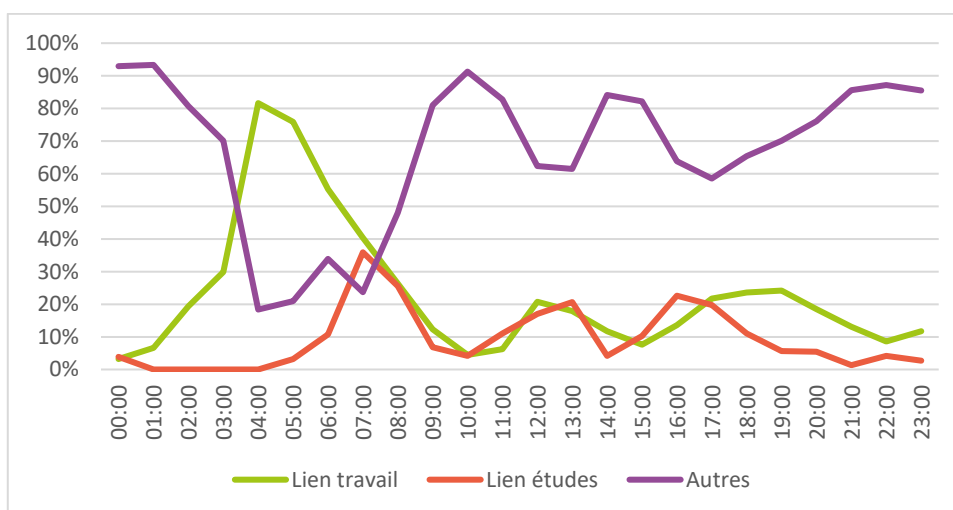
Le taux de possession du permis de conduire reste élevé sur le territoire : 80% peuvent légalement conduire. Comme pour l'équipement en automobile, on observe une grande variabilité entre Reims et le reste du territoire, ce qui est révélateur d'une dépendance de plus en plus élevée à la voiture à mesure que l'on s'éloigne des centralités.

	Possession permis
Reims	73%
Première Couronne	91%
Grande Couronne	92%
Ensemble	80%

✓ Les motifs de déplacement en fonction de l'heure

Les déplacements liés au travail ne sont majoritaires que très tôt dans la journée, entre 4h00 et 7h00. Il est particulièrement marquant que sur l'heure de pointe de la fin d'après-midi (17h00), seuls 20% des déplacements sont liés au travail.

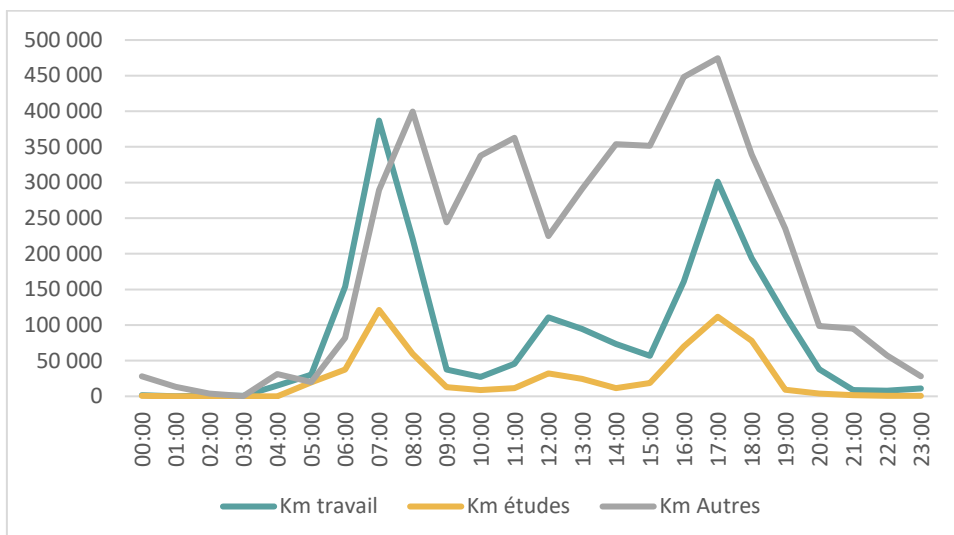
Part des déplacements liés au travail, aux études et autres déplacements en fonction de l'heure



✓ Les kilomètres parcourus en fonction des motifs et de l'heure

L'approche horaire par motif et kilomètres parcourus apporte un nouvel éclairage : si le travail n'apparaît toujours par majoritaire sur la pointe du soir, il apparaît réellement structurant.

Kilomètres parcourus liés au travail, aux études et autres déplacements en fonction de l'heure



Synthèse et enjeux

Le Grand Reims est un périmètre cohérent pour l'organisation des déplacements.

Les mouvements domicile-travail et domicile-étude ne représentent qu'une faible portion de l'ensemble des déplacements des Grand Rémois.

Une frontière existe entre Reims et sa périphérie sur les usages et les modes de vie (équipements automobiles, nombre de kilomètres parcourus, usage de la marche, etc.).

1.3.13. LES FLUX DE MARCHANDISE

Les problématiques à traiter du point de vue des marchandises sont doubles :

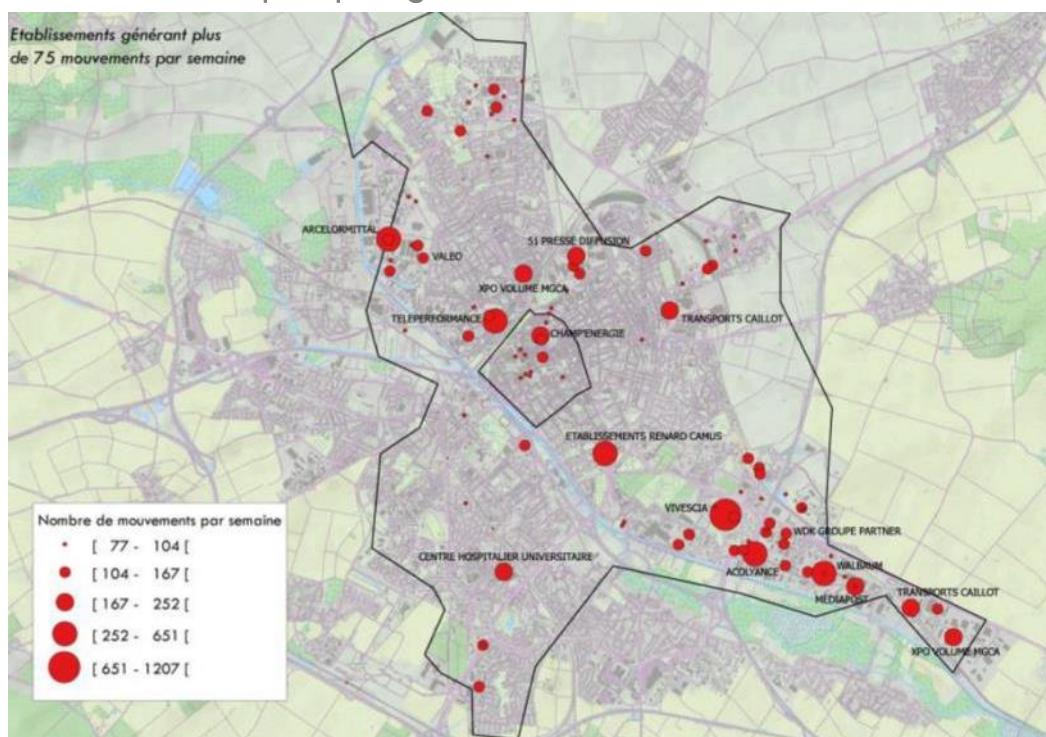
- La question relativement classique de la logistique urbaine et de la gestion des flux au sein du pôle urbain
- Les questions spécifiques au territoire, en lien avec la bioéconomie et la viticulture (culture et ramassage de la betterave)

✓ La logistique urbaine au sein du pôle métropolitain

Les données mobilisées dans cette partie sont issues du rapport sur le transport durable en milieu urbain réalisé pour le territoire en 2017. Il se base sur le modèle FRETUB et fait ressortir les éléments suivants :

- Plus de 20 000 mouvements de marchandises sont générés chaque jour en moyenne sur l'ancien périmètre de Reims Métropole
- La ville-centre concentre 73% des mouvements de marchandise
- Les principaux secteurs d'activités générant des mouvements sont :
 - L'artisanat-service (23%)
 - Le petit commerce (21%)
 - Le commerce de gros (20%)
- Les mouvements sont concentrés sur des secteurs bien spécifiques :
 - Hypercentre rémois (plus de 5 000 mouvements/jour)
 - Les zones industrielles et d'activités (Farman/Croix-Blandin, Port Colbert, etc.)
- 70% des livraisons sont effectuées en tournée, ce qui révèle une bonne optimisation, ce chiffre décroît avec l'éloignement de l'hypercentre
- 4 341 véhicules transportent quotidiennement des marchandises au sein du pôle métropolitain :
 - 56% des mouvements sont réalisés en véhicule léger
 - 34% en camion porteur
 - 10% en ensemble articulé

Les principaux générateurs de mouvements à Reims



Source : Interface Transport

✓ Le pôle Bioeconomy for Change

En cours de réalisation

✓ Les mutations en cours dans le secteur de la logistique

Les évolutions de mode de vie identifiées en X.3.11 participent à modifier la logistique, avec en particulier :

- La croissance soutenue du commerce en ligne
- Le développement des services de livraison instantanée, qu'ils concernent la restauration ou d'autres biens de consommation

Les conséquences sont importantes, avec une multiplication des flux de livraison, qui sont assumés par un nombre croissant d'opérateurs et leurs sous-traitants, et la création de nombreuses entreprises individuelles dédiées à la livraison à vélo.

Accompagnant les mutations de modes de vie, la consommation en ligne peut générer des conflits d'usage au sein de l'espace public, en particulier dans les secteurs les plus animés comme la place Drouet d'Erlon de Reims.

Synthèse et enjeux

Les mouvements de marchandises sont nombreux au sein du territoire et particulièrement intenses dans l'hypercentre rémois où les contraintes spatiales sont les plus fortes.

L'enjeu est d'accompagner les mutations du transport de marchandises, à l'échelle du grand territoire mais aussi au niveau plus local, pour limiter les conflits entre la logistique, la livraison et les autres usages de l'espace public.

Synthèse et enjeux

Le territoire du Grand Reims possède donc de nombreux atouts pour offrir à ses habitants et à son économie un système de mobilité performant :

- Un réseau viaire presque complet et peu congestionné, malgré une rocade incomplète
- Un réseau de transport en commun urbain performant proposant une ligne de tramway efficace mais peu ouvert sur les espaces périurbains et ruraux
- Une étoile ferrée complète dont l'exploitation peut être diamétralisée, c'est-à-dire dont les trains ne s'arrêtent pas en gare de Reims
- Un réseau cyclable et des aménagements dédiés qui prennent de l'ampleur, y compris à l'échelle métropolitaine
- Un canal, dont l'usage logistique pourrait être valorisé malgré les contraintes
- Des services de « nouvelles » mobilités jouant sur l'usage et le partage plus que sur la possession en fort développement
- Un périmètre d'action cohérent pour l'action publique, avec une concordance importante entre emploi et lieu de résidence

Cependant, quelques axes d'amélioration peuvent être identifiés pour le système de mobilité Grand Remois :

- La part modale des transports en commun au sein de la ville-centre, si elle se situe dans la moyenne nationale, pourrait être améliorée en structurant de nouveaux axes de transport en site propre comme le propose le projet de BHNS en cours
- À l'exception des haltes ferroviaires, très peu d'offre de mobilité régulière et structurée existe hors du pôle urbain
- Le niveau de tarification du stationnement dans le centre rémois reste trop faible pour inciter à l'usage des parkings-relais et au report modal

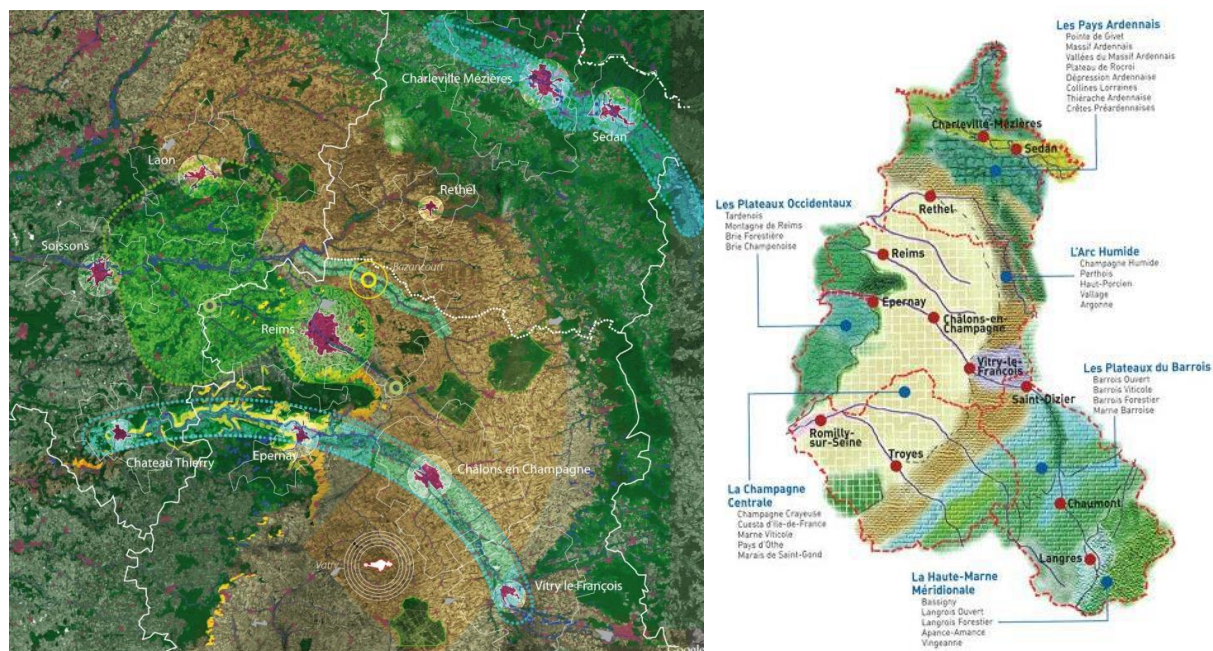
1.4. LE PATRIMOINE ET LES PAYSAGES

La connaissance et la définition des caractères du paysage constituent un préalable à la mise en place de projets l'impactant. Les orientations en matière de paysage remarquable ou dit quotidien dans les SCot doivent permettre l'anticipation, et la maîtrise de l'évolution des paysages. Les objectifs de qualité paysagère, de continuité des écosystèmes avec la trame verte à recomposer constituent donc des orientations stratégiques pour chacun des paysages identifiés, qui permettent de guider la définition et la mise en œuvre ultérieure des projets sur chacun de ces entités paysagères, au regard des traits caractéristiques des paysages considérés, des valeurs qui leur sont attribuées et des rôles environnementaux et géographiques à tenir (la préservation de la structure paysagère et des composantes remarquables, la continuité des écosystèmes pour la richesse de la biodiversité, l'abri de la faune, la lutte contre l'érosion, les ruissellements d'eau de pluie, contre l'appauvrissement paysager, dont celui des entrées de ville, ...).

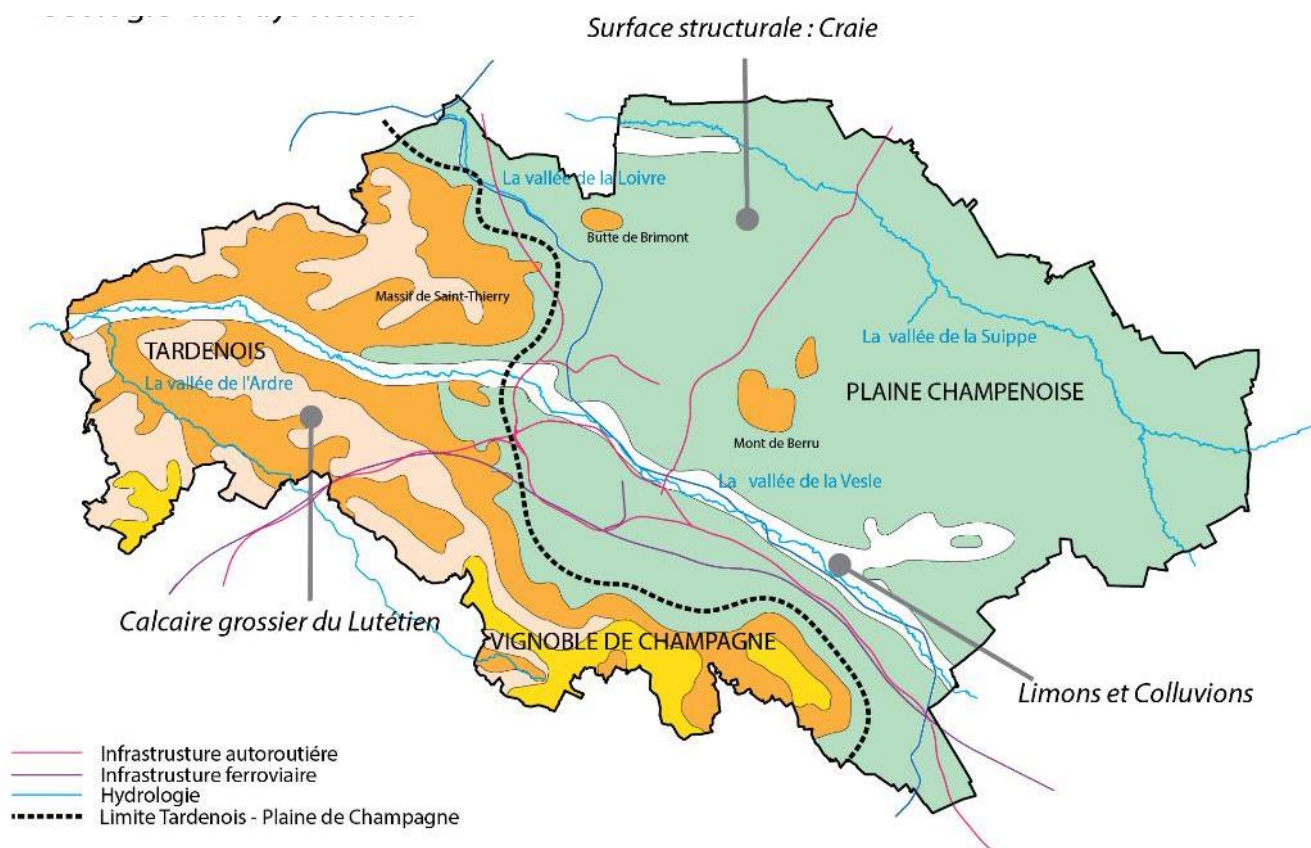
Ainsi, à partir d'une analyse des composantes du paysage, du socle géographique et des caractéristiques des entrées de ville, des orientations en matière de paysage sont développées à l'échelle locale et permettent de guider l'élaboration des projets au sein du territoire.

Au niveau régional, le Grand Reims se trouve à la limite de deux grandes unités paysagères, la côte du bassin parisien à l'Ouest et la plaine agricole de la champagne crayeuse à l'Est.

Principales unités paysagères



Carte géologique du Grand Reims



Source : AUDRR

1.4.1. LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES

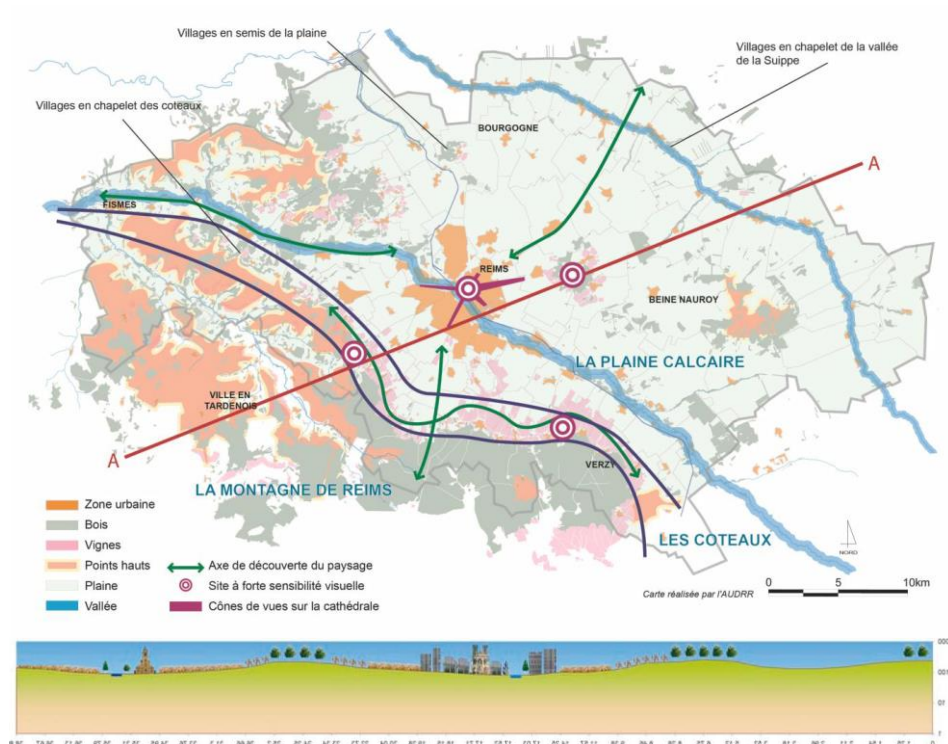
✓ La structuration du grand paysage en 3 entités

Le territoire du SCoT du Grand Reims se compose de trois grandes entités paysagères bien distinctes qui correspondent à 3 structures géographiques différentes (la plaine crayeuse, la côte calcaire irrégulière dégagée par l'érosion et les fonds de vallée plus ou moins argileux) où se développent des structures végétales complémentaires :

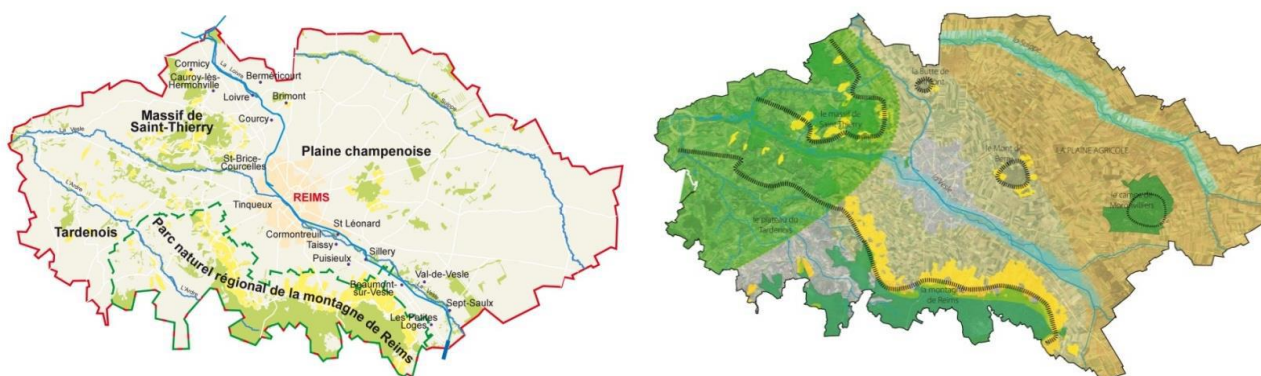
- Le **plateau** formé par la Montagne de Reims et le massif du Tardenois/Vallée de l'Ardre ;
- Les **coteaux**, qui correspondent aux derniers contreforts de la Côte d'Île de France et sur lesquels est cultivée la vigne surplombée par des boisements ;
- La **plaine** céréalière dans laquelle s'inscrit le bassin de Reims qui occupe le cours moyen de la Vesle et de la Suippe.

Ces trois entités se succèdent du Sud-Ouest vers le Nord suivant un cheminement représenté sur le profil AA.

Profil AA



Source : AUDRR



Source : AUDRR

✓ La Montagne de Reims, les massifs du Tardenois et de Saint-Thierry

Le **plateau** correspond au bassin versant de la rivière Ardre et de ses affluents. Il est caractérisé par la présence de calcaires grossiers et par une succession de lambeaux de plateaux, collines et vallons ramifiés offrant un paysage de type mosaïque. Zones agricoles, viticoles, boisées et bâties s'entremêlent. Les villages et les fermes isolés sont bâtis en fond de vallons ou sur leurs versants. Le plateau est de plus en plus marqué par l'extension de la ville et de l'agglomération de Reims. Il s'agit en fait d'une portion de la Champagne crayeuse dont les terres ont été fertilisées par les dépôts de la rivière. Délimitées au Sud et à l'Ouest par la Montagne de Reims et le Tardenois, ses limites sont plus imprécises à l'Est. Ce plateau crayeux mi-forestier, mi-agricole s'inclinant en pente douce, est entaillé de rus constituant de verdoyants couloirs.

Ligne de crête et vignoble de la Montagne de Reims à Sacy



Source : AUDRR

Le **Tardenois** et la **Montagne de Reims** occupent le sud et l'ouest du territoire et se prolongent au-delà de la Vesle par le Massif de Saint Thierry. Segmenté par les vallées de l'Ardre et de la Vesle, ce plateau irrégulier constitue le rebord de la Côte de l'Île de France et oscille en moyenne entre 150 m et 240 m, le point le plus haut se situant près de Verzy, au Mont Sinaï (283m). Des vues panoramiques depuis les points hauts se dégagent sur la plaine, la vallée de la Vesle et de l'Ardre et vers les buttes ponctuant les terres agricoles.

Cultures, vignes et espaces boisés s'y interpénètrent étroitement. La grande culture de type champenois s'y est imposée, faisant reculer les prés au profit du maïs et des cultures industrielles. Les grandes parcelles de vigne sur le plateau du Tardenois sont clairsemées en tâche sur les hauteurs du coteau. L'alternance des zones boisées avec les espaces ouverts des cultures crée une mosaïque de paysage en harmonie avec les entités bâties.

La **Montagne de Reims - Plateau du Tardenois / Vallée de l'Ardre** correspond ici au bassin versant de la rivière Ardre et de ses affluents. Elle est caractérisée par la présence de calcaires grossiers et par une succession de lambeaux de plateaux, collines et vallons ramifiés offrant un paysage de type mosaïque. Zones agricoles, viticoles, boisées et bâties se juxtaposent et s'entremêlent. Les villages et les fermes isolées sont bâtis en fond de vallons ou sur leurs versants.



Source : AUDRR

Le massif du Tardenois



Source : AUDRR

Séparé du massif du Tardenois et de la Montagne de Reims par la vallée de la Vesle, **le massif de Saint Thierry** présente une forte ressemblance avec les deux précédents : un plateau entrecoupé de vallons se terminant par une côte surplombant la plaine champenoise et la vallée de l'Aisne. Les villages sont nombreux et pour la plupart, pittoresques : villages de fond de vallons qui se découvrent aux détours de la route, villages de côtes disposés en chapelet entourés de vignes, surplombés par des bois. Des bâtiments isolés ou bâtis en limite des villages transforment la perception du paysage.

Le massif Saint-Thierry



Source : AUDRR

Source : AUDRR

✓ Les coteaux recevant la vigne

Véritable barrière naturelle, la Côte de l'Ile-de-France domine la plaine de Champagne d'environ 180 m. Le paysage s'organise sur les formes du relief et les modes d'occupation de l'espace : le versant et les escarpements accueillent vignobles et villages. Au pied des pentes se situe la plaine, au sommet, la forêt. Les villages de coteaux s'organisent en cortège et se caractérisent par une forte densité avec un réseau de voiries qui suit les courbes de niveaux. Cernée par la vigne, l'urbanisation reste compacte et conserve une limite franche avec les parcelles cultivées. La côte offre des vues panoramiques et très lointaines sur l'agglomération de Reims, la plaine de Champagne et les buttes témoins qui émergent de la plaine.



Source : AUDRR

Cette entité paysagère est marquée par la viticulture qui occupe une part importante des sols (partie haute et médiane de la côte). Les autres types de cultures sont également présents dans la partie basse de la côte. L'urbanisation est plus importante que dans le Tardenois. Enfin, au sommet de coteaux, culminent les bois et forêts.

Le paysage de vignoble, emblématique pour le Grand Reims, présente cependant une assez faible diversité au niveau des usages et du milieu naturel. La monoculture de la vigne, sur la zone où elle s'étend, a progressivement fait disparaître toute autre occupation de l'espace, à l'exception de quelques vergers en limite de villages.

Les villages de la côte participent fortement à cette identité paysagère remarquable. Généralement compacts à l'architecture soignée, ils sont la vitrine commerciale des vins de Champagne. Ils souffrent cependant d'un manque de structure végétale à leur périphérie qui faciliterait leur intégration visuelle. De même, certains hangars isolés ou des pavillons individuels classiques peu intégrés dans le tissu en entrée de village tendent à apparaître sur certaines entrées de village, rompant parfois l'harmonie d'ensemble.

La Montagne de Reims est un paysage emblématique, un territoire protégé aux portes de Reims, elle est classée en Parc Naturel Régional. A ce titre, ce territoire à forte identité bénéficie de nombreuses protections au titre des paysages. Le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims est régi par une charte mise en œuvre sur le territoire du Parc par le syndicat mixte, organisme public responsable de l'aménagement et de la gestion du Parc.

La charte du Parc, qui en cours de révision définit les domaines d'intervention du syndicat mixte, les engagements de l'Etat et des collectivités territoriales permettant de mettre en œuvre les orientations et les mesures de protection, de mise en valeur et de développement du territoire qu'elle détermine (R333-2 du Code de l'Environnement). Elle est labellisée « Agenda 21 local », reconnue comme visant les objectifs du développement durable. Une nouvelle charte « Révision de la charte du territoire 2024-2039 » est en cours d'élaboration suite à son évaluation effectuée en 2021. Elle s'articule sur les axes suivants :

AXE 1 L'IDENTITÉ, DU SOUS-SOL AUX PAYSAGES

- Révéler l'étendue des richesses géologiques, architecturales et culturelles, préserver celles qui le nécessitent et renforcer leur appropriation
- Au-delà du triptyque paysager : révéler des paysages diversifiés et de qualité

AXE 2 NOS BIENS ESSENTIELS

- Reconquérir la biodiversité partout et renforcer sa protection
- Accomplir les transitions de l'agriculture, au bénéfice d'un territoire durable
- Viser l'excellence en matière de gestion et valorisation durable d'un massif forestier identitaire et multifonctionnel
- Développer une gestion intégrée de la ressource en eau pour assurer les besoins et une meilleure qualité

AXE 3 DES MODES DE VIE RÉINVENTÉS

- Mettre en œuvre un urbanisme d'avenir, respectueux de l'identité du territoire
- Faire de la Montagne de Reims un territoire de vie singulier, convivial et sain
- Réinventer les mobilités pour un territoire plus sobre et plus résilient

AXE 4 PARTAGER ET S'INVESTIR

- Confirmer le pari de la culture en milieu rural
- Repenser l'offre d'éducation au territoire pour placer l'habitant au cœur des actions et des politiques
- Faire de la Montagne de Reims une référence du tourisme durable et des activités de pleine nature en Champagne
- Dynamiser les politiques de communication avec des outils innovants, pour toucher le plus grand nombre
- Développer la coopération « du local à l'international »

✓ La Plaine de Champagne

La plaine, au pied de la côte, s'étend à perte de vue. Elle repose sur les affleurements de la craie blanche. Aujourd'hui, elle est une des plus riches régions agricoles de France, support d'un important secteur agro-alimentaire. La plaine se déploie au Nord et à l'Est. Irriguée par la Suippe, la Vesle et de petits rus, le plus souvent à écoulement temporaire, la plaine évoque une succession de larges ondulations soulignées par les vallées arborées de faible amplitude, l'altitude oscillant entre 90 m et 170 m.

Vue dans le paysage des villages de Vaudemange (plaine) et de Berru (Mont)



Source : AUDRR

Source : AUDRR

Seules en émergent **trois buttes témoins** : la butte de Brimont (163 m), le Mont de Berru (267 m) et les Monts de Champagne (257m maximum). Ces reliefs sont identifiables de loin et constituent souvent l'arrière-plan des scènes paysagères. Ils sont remarquables en outre par leurs boisements sommitaux, éléments naturels au milieu de la plaine agricole. A partir de la plaine, de nombreuses vues se dégagent sur ces buttes, qui constituent des points de repère et structurent le grand paysage ouvert.

Les buttes témoins offrent des vues lointaines sur la plaine, assez attrayantes lorsque la plaine est composée d'un patchwork de bois et de cultures.

Ses vues lointaines sont parfois austères lorsque la plaine est dépourvue de végétation. L'absence ou la rareté de structures intermédiaires entre les différents plans du paysage créent une impression de vide et d'isolement.

Le paysage est marqué par l'agriculture, une **vaste étendue de champs où la présence d'espaces naturels, de végétation demeurent très faible**. Au sein de cet espace, les vues sont lointaines et s'ouvrent sur la ville de Reims qui présente un front net et une interface réduite entre l'urbain et le rural. Des extensions urbaines d'activités depuis la ville se prolongent et tendent à banaliser les lisères bâties. Des bâtiments agricoles isolés, de type hangar le plus souvent, fragmentent la continuité de l'espace de ressource agricole. De même, de nouveaux lotissements de maisons individuelles standardisées en continuité des villages anciens modifient la perception de leurs limites sans toutefois altérer les équilibres de la structuration paysagère. Ils génèrent néanmoins une certaine banalisation des limites bâties et du paysage.

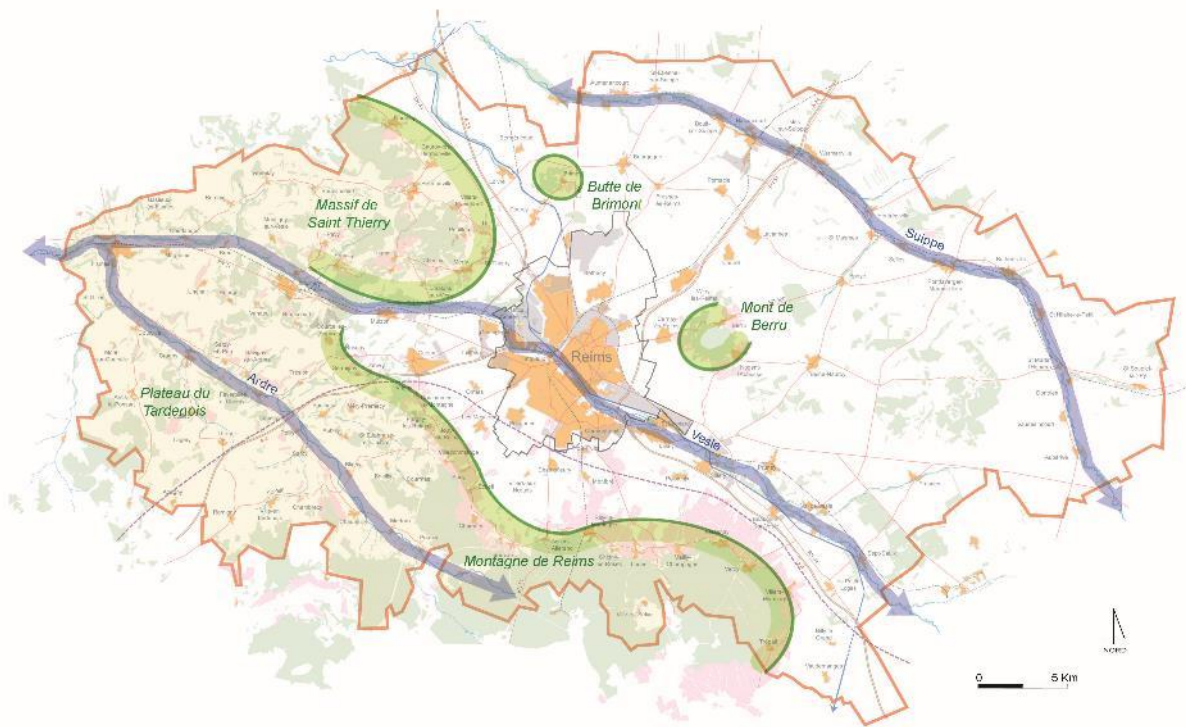
Le mont de Berru à l'arrière-plan de la plaine



Source : AUDRR

La plaine est le domaine privilégié des cultures céréalières, des silos, des sucreries et des usines de déshydratation. Les remembrements et les grands défrichements du XX^e siècle y ont considérablement réduit les prairies et les espaces boisés. Ils se limitent aux rideaux d'arbres des vallées, au sommet des buttes témoins, aux bosquets épars et à quelques alignements arborés longeant les axes de communication. Ces éléments naturels y occupent ainsi une place importante par leur rareté. Leur disparition serait dommageable car ils créent une ponctuation dans le paysage d'openfield et donnent une échelle.

Les entités paysagères du territoire



Source : AUDRR

La plaine présente des **villages en « semis »**, parsemés autour de l'agglomération rémoise qui l'occupent régulièrement. Les villages ouverts sont caractérisés par une structure urbaine linéaire forte, formant un maillage réticulaire, renforcé par les extensions urbaines récentes. Tandis que les villages denses s'inscrivent au sein d'une limite elliptique, issue des anciennes enceintes des remparts ou des fossés, doublées parfois de mails plantés constituant l'ossature du maillage viarie. La période récente a vu des extensions déborder cette limite ancienne par des lotissements ou des constructions en bande.

Les **villages ouverts** proches de l'agglomération centre se caractérisent par une structure linéaire et réticulaire à forte capacité de développement réalisé par des lotissements dont l'organisation urbaine crée une multiplication de murs pignons visibles, sans percements de baies, au toit à deux pentes de forme standardisée en de nombreux points éloignés.

Le long des cours d'eau, les **villages organisés en « cortège »**, présentent une faible densité bâtie avec la présence de massifs boisés importants, longeant les rives de la Vesle et de la Suippe.

Synthèse et enjeux

Le territoire du SCoT présente des unités paysagères contrastées et portant chacune un potentiel identitaire fort : richesse de l'agriculture, prestige du vignoble, milieu naturel des monts avec les forêts.

Ces unités sont structurées par des éléments qui se démarquent fortement comme les vallées et leur cortège végétal, les crêtes de la Montagne de Reims et des buttes témoins assurant un repère, un arrière-plan ou encore des éléments architecturaux ponctuels, offrant des vues panoramiques et des éléments de repères. Toutefois, les terres agricoles se présentent comme de vastes étendues planes dont les haies de séparations, les corridors verts plantés d'arbres, ainsi que les prairies ont presque disparu.

Les unités paysagères sont mises en scène par des axes forts (RN31, A34, A26, A4, RD951 et RD26) qui, en agissant comme des transects au sein du paysage, dévoilent les particularités du territoire du SCoT et notamment l'étagement remarquable de la plaine céréalière, vignoble des coteaux et boisements sommitaux. L'enjeu du maintien des lisières forestières est majeur car elles participent à la fois aux éléments structurant le paysage et ont un intérêt protecteur contre les glissements de terrain. Depuis les sommets et les coteaux plantés de vignes, des points de vue remarquables se dégagent en de multiples endroits et créent un attrait touristique qui paraît important le long des itinéraires de promenade ou de sites touristiques.

Le secteur de la Montagne de Reims bénéficie de son classement en Parc Naturel Régional qui constitue un outil particulièrement efficace pour la protection du paysage. L'ensemble des communes viticoles du Grand Reims font également partie de la zone d'engagement du bien Coteaux, Maisons et Caves de Champagne inscrit au patrimoine mondial, correspondant au paysage culturel viticole à préserver.

La végétalisation des sols de vignes pourrait permettre d'enrichir la qualité du sol et de la biodiversité.

La Plaine de Champagne, l'openfield qui est une des principales composantes du territoire du SCoT, souffre d'un déficit d'image accentué par la présence de bâtiments isolés qui tendent à se multiplier et rompre les continuités de la plaine. La plaine était structurée par des corridors verts, plus ou moins importants composés de haies vives, d'arbres ou de prairies, aujourd'hui presque disparus, au profit de quelques arbres isolés ou en regroupés en petits bosquets. Cette situation peut ne pas être inéluctable. Une prise de conscience et des outils programmatiques adaptés seraient nécessaires pour diversifier ces paysages de plaine, aujourd'hui appauvris.

Ce paysage d'openfield modifié au fil des années, qui a la singularité de varier légèrement en termes de couleur en fonction des saisons, mériterait une mise en valeur globale, permettant de le diversifier des grandes étendues de manière parcimonieuse, et de retrouver son aspect originel avec des corridors verts reconstitués. Ces derniers permettent en effet de recomposer la trame verte originelle, aujourd'hui altérée, source de biodiversité, d'abris de la faune, avec des haies bocagères ou d'arbres assurant une meilleure gestion des ruissellements d'eau de pluie, de la lutte contre la sécheresse et l'érosion. La constinuité des écosystèmes à l'échelle du grand paysage est un enjeu important et long à mettre en œuvre.

Les caractéristiques locales paysagères dans leur diversité et leur alternance constituent le socle du cadre de vie des habitants, la signature paysagère du territoire est un atout pour le développement du tourisme d'itinérances à la recherche de cette diversité. La conservation de cette diversité constitue un enjeu stratégique. La lisibilité des paysages viticoles et les ouvertures visuelles vers le vignoble sont particulièrement importantes pour mettre en valeur les vues sur les monts et les reliefs, qui structurent le paysage du Grand Reims. Les



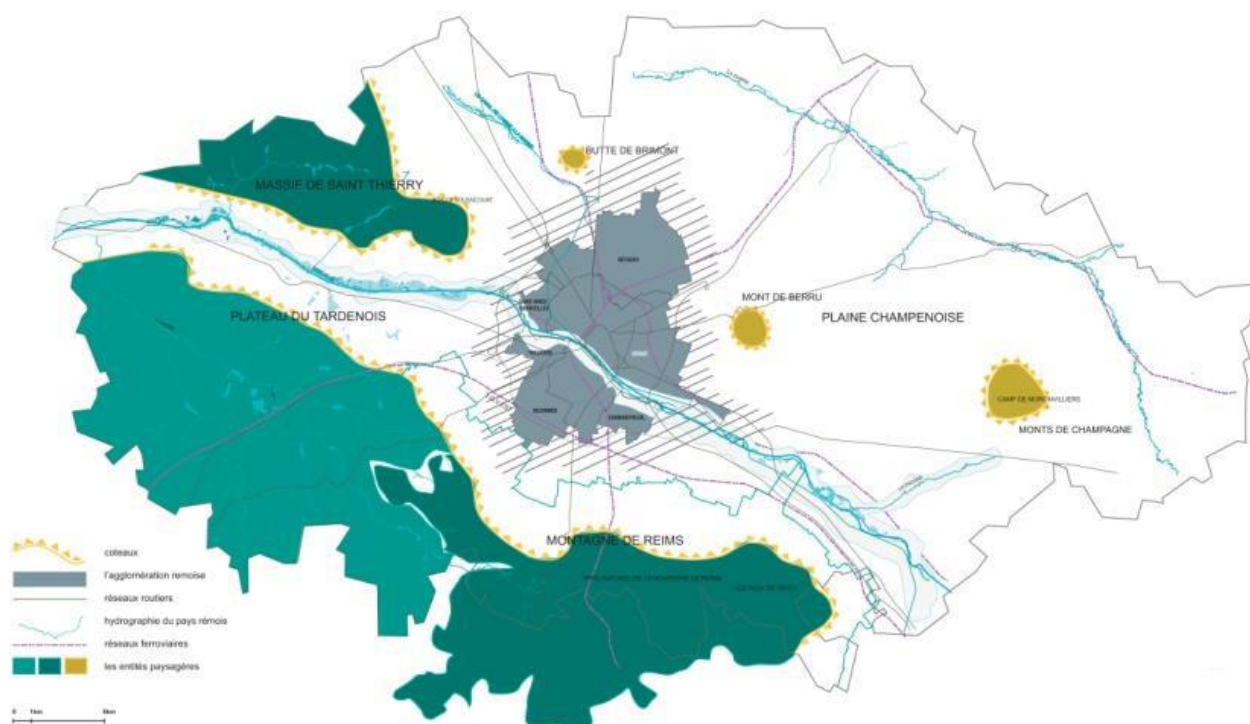
ouvertures paysagères permettent de dégager des vues et structurent l'espace. Elles sont sensibles aux constructions et aux extensions qui tendraient à les restreindre ou les supprimer.

Les points hauts et les lignes de crête sont particulièrement sensibles aux atteintes et aux nouvelles constructions qui pourraient dénaturer leur continuité.

Devant l'absence de mitage, la maîtrise des extensions urbaines permettrait de conserver la compacité bâtie du tissu originel, en contraste avec l'étendu des plaines et des coteaux. Dans une perspective de lutte contre la banalisation des paysages et de recherche de qualité, la localisation des extensions constitue un enjeu fort en termes de maintien des contrastes entre compacité de l'urbanisation et ouverture des paysages et en termes de maintien des équilibres et de l'harmonie paysagère originelle.

1.4.2. LES ELEMENTS SINGULIERS, NATURELS ET BATIS CARACTERISANT LE PAYSAGE

Au sein de ses 3 grandes entités paysagères, le territoire du SCoT est caractérisé de manière plus fine par des éléments singuliers naturels ou bâtis qui font partie intégrante du paysage et sont constitutifs de son identité.



Source : AUDRR

✓ Lisières de la ville : une frontière abrupte entre ville et paysage agricole

L'absence de mitage de l'espace par l'urbanisation est une des caractéristiques remarquables et singulières du territoire du SCoT. L'agglomération de Reims présente un front net depuis la plaine.

Il en est de même pour la quasi-totalité des villages. Les extensions urbaines depuis 1992 ont été effectuées en continuité du bâti existant. Toutefois, de petites unités bâties d'activités se multiplient dans le paysage, sans maîtrise urbaine et tendent à se développer parfois le long des grands axes routiers.

Bâti isolé Boulton-sur-Suippe



Source : AUDRR

Les usages de la périphérie, activités commerciales, industrielles, artisanales ou d'habitat n'ont que peu d'échanges avec leur paysage environnant. Les lisières bâties ne bénéficient pas toujours d'un traitement paysager, formant une transition douce en intégrant le bâti dans le paysage. Cette absence de traitement des lisières incite à poursuivre le développement des extensions bâties.

Les Epinettes, une lisière nette entre ville et campagne



Source : AUDRR

✓ Les interfaces ville campagne en lien avec le paysage

Ces limites, définies comme franches et continues, ont des qualités qui sont toutefois à relativiser :

- Elles sont en effet bien souvent matérialisées par des infrastructures infranchissables et sources de nuisance,
- A la périphérie de la ville, elles ont tendance à se banaliser par les implantations actuelles de zones commerciales et d'activités, qui ne prennent pas en compte les lisières et les vues d'ensemble lointaines,
- Elles offrent une vision pouvant être qualifiée somme toute de brutale entre deux mondes très distincts qui dialoguent peu : la campagne et ses cultures intensives et la ville qui semble tourner le dos à ses horizons extérieurs (merlons, haies, aires techniques de zones commerciales).

Il y a matière à projet dans la constitution d'une limite nouvelle, épaisse et consistante qui redéfinit le rapport de la ville à la campagne.

Toutefois, de nouvelles extensions en habitat présentent une bonne insertion paysagère en formant un tissu compact et optimisé, conçu en cohérence et dans la continuité du tissu existant. La composition architecturale, urbaine et formelle reste cependant très ordinaire sans identité villageoise.



Source : AUDRR

Par contre, de nouveaux bâtiments d'activités commerciales ou agricoles ponctuent parfois le paysage et ne sont pas intégrés dans leur environnement, les limites avec les terres agricoles ne sont pas prises en compte.

✓ Les entrées de ville spécialisées et peu qualitatives

En approchant de Reims, le paysage traversé est essentiellement rural, naturel ou bâti, jusqu'à la limite urbaine puis le paysage agricole cède sans transition la place à un environnement bâti qui, quel que soit la pénétrante concernée, se caractérise par des extensions urbaines récentes, spécialisées et parfois peu qualifiantes.

Ces limites sont stratégiques : elles constituent des premiers plans perceptibles à partir des différents points de vue ou points de départ des séquences visuelles à partir des voies.

Bien que chaque entrée possède sa propre identité et exprime une vocation privilégiée, l'implantation du bâti et l'histoire de Reims et du Grand Reims ont abouti à des entrées qui présentent d'importantes similitudes :

- Un réseau de pénétrantes qui rayonnent autour de la ville,
- Des accès qui permettent une perception large et ouverte sur le paysage rural,
- Une centralité marquée sur la Cathédrale, avec de nombreuses vues lointaines orientées sur celle-ci,
- Des extensions urbaines peu qualifiantes au travers de l'implantation de zones d'activités et de lotissement avec l'aménagement de voie en contre-allées,
- Une hétérogénéité du bâti sur les axes de faubourg, mais caractérisée par une multi-fonctionnalité qui s'appauvrit néanmoins,
- Le manque de mixité fonctionnelle, qui favorise une seule fonction d'habitat ou d'activités sur les grandes entrées de ville,
- La mixité des formes bâties trop restreinte au sein des zones urbaines récentes,
- L'absence de recherches architecturales dans les formes bâties et dans les compositions de façade, qui crée un paysage urbain standardisé, sans identité,
- Une voie d'entrée peu structurée par le bâti, qui crée un tissu urbain lâche,
- Des limites bâties relativement compactes avec une lisière franche,
- La tendance à créer des bâtiments isolés ponctuant le paysage, pouvant amorcer un mitage sur les terres agricoles, qui étaient plus ou moins préservées, et des bâtiments isolés auxquels s'adosent de nouveaux édifices,
- Des aménagements de voirie avec du mobilier urbain de caractère très routier et des matériaux au sol standards,
- Un affichage publicitaire assez présent aux couleurs vives qui impacte fortement le paysage,
- Le manque de traitement végétal adapté des voies avec une faible part d'espaces de loisirs ou d'aménités ,
- Un partage déséquilibré des modes de déplacement et des usages peu variés.

Les typologies propres aux entrées de ville et de village du Grand Reims :

Cette typologie prend en compte les caractéristiques urbaines et paysagères du tissu bâti, les composantes du paysage alentour, les fonctions présentes, le type d'aménagement des espaces publics et la présence de végétation avec l'intégration des formes bâties dans le paysage :

- Les entrées de ville/village de type faubourg étendu

Ces entrées de ville sont comprises au sein d'un tissu de faubourg très hétéroclite et composite avec du bâti de formes variées implantées de manière discontinue, qui présentent des fonctions mixtes. Elles ont un caractère mutable très prononcé avec un important potentiel de transformation.

- Les entrées de ville/village au paysage agricole impacté par un ensemble de grands bâtiments d'activités ou de bâtis isolés

Ces entrées bénéficient d'un paysage de plaine aux composantes agricoles fortes et étendues. Elles sont très marquées par la présence de zones d'activités caractérisées par de grands volumes plats de type hangar en

tôles, situés sur de grandes parcelles peu traitées et utilisés comme stockage ou parking selon les activités industrielles ou commerciales. Les traitements des espaces publics ponctués de publicités, aux voies larges sont routiers, avec une faible présence du végétal. La transition avec le paysage et l'intégration des bâtiments isolés est relativement peu prise en compte car l'aspect fonctionnel prime.

- Les entrées de ville/village au paysage viticole impacté par des lisières forestières

Les entrées de village situées dans les coteaux pentus, plantés de vignes sont caractérisées par un tissu bâti mixte, assez compact et bien intégré dans la continuité du village. Elles sont impactées par la présence de la forêt et de sa lisière, créant un paysage urbain en harmonie avec son site d'implantation.

- Les entrées de ville/village "rue"

Les entrées de village « rue » sont très étendues et s'organisent le long de la voie structurante en créant des séquences homogènes bâties avec des implantations et des formes de bâti homogènes. Ce développement crée toutefois des secteurs bâtis pouvant être lâches avec une optimisation foncière peu poussée.

- Les entrées de ville/village au paysage agricole impacté par un ensemble de maisons individuelles récentes.

Ces entrées de ville ou de village en limite d'un paysage de plaine et de cultures agricoles sont caractérisées par des extensions de lotissements de maisons individuelles classiques sous forme de pavillon, au cœur d'une parcelle avec jardin. Certaines extensions récentes de maisons compactes forment un tissu dans le prolongement de l'existant avec une recherche d'intégration dans le paysage et des limites végétales traitées. Certaines sont desservies par des voies secondaires et tournent le dos à la rue principale d'entrée. Cette organisation urbaine, consommatrice de foncier, forme un tissu bâti lâche sans identité villageoise dont la lisière est fréquemment non traitée.

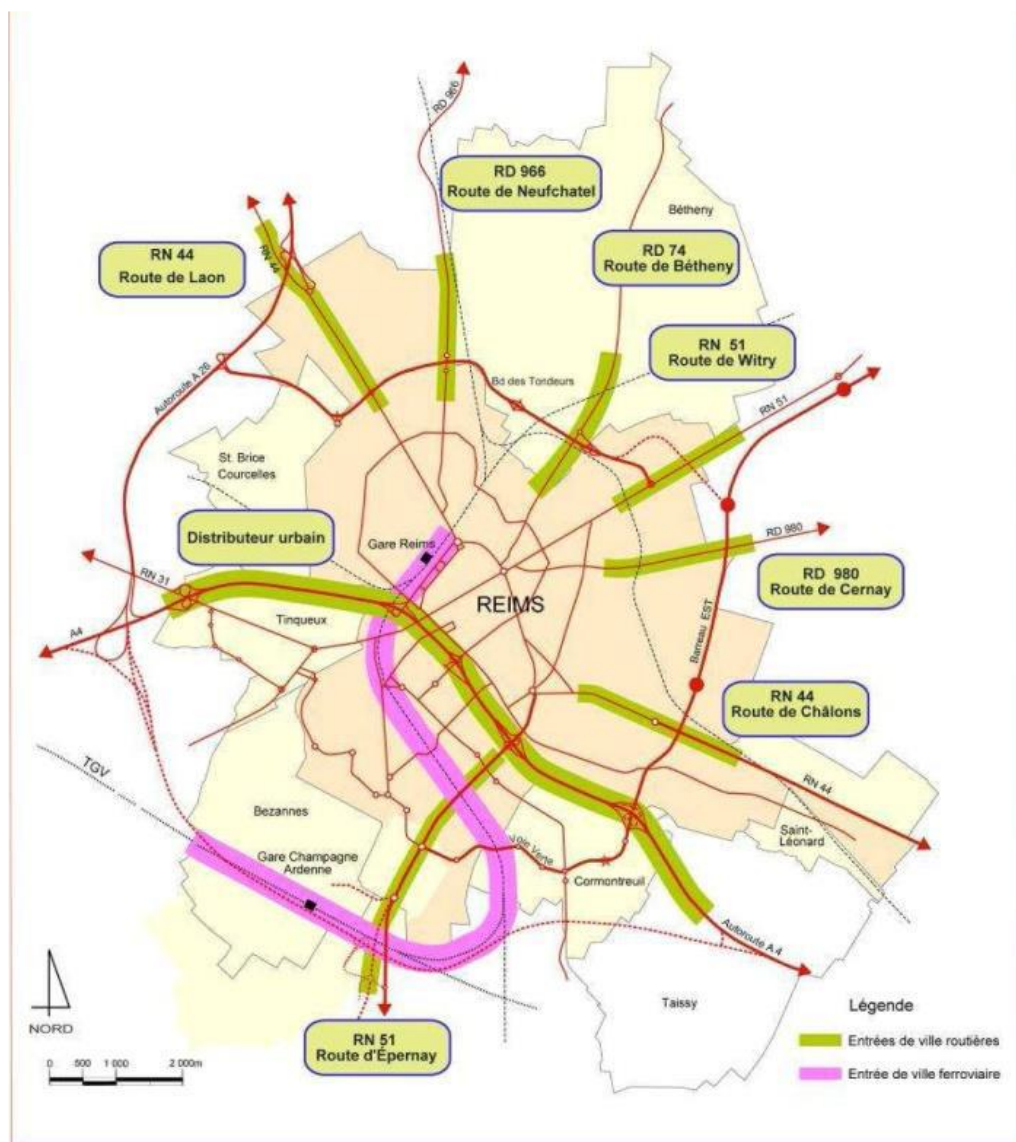
- Les entrées de ville/village ferroviaires marquées par des séquences bâties variées

Ces entrées de ville depuis les axes ferroviaires (TGV, Train, TER) présentent des séquences bâties assez variées en transition douce avec une forte présence de la végétation (jardins, talus plantés) associant des édifices publics à des maisons de ville et à des immeubles soignés. Les bâtiments tertiaires d'aspect contemporain pour le quartier d'affaires du quartier gare Clairmarais et de Bezannes révèlent une image dynamique du territoire.

- Les entrées de ville autoroutières, marquées par des séquences paysagères variées

Ces entrées de ville propres à l'agglomération de Reims, fort utilisées par les véhicules, constituent une voie pénétrante rapide et routière (par l'autoroute, la traversée urbaine) et sont impactées par des séquences bâties ou de composantes végétales qui se succèdent et rythment l'avancée dans la ville. Des séquences marquées par la verdure de la coulée verte, le corridor naturel de la Vesle, la perspective sur la Cathédrale, les zones d'activités variées plus ou moins soignées, les grands équipements rémois et les hôtels du centre-ville et un secteur au bâtiment tertiaire se suivent et animent la vision d'une ville attractive et rayonnante.

Les entrées d'agglomération de Reims



Source : AUDRR

Deux entrées de ville de l'agglomération Rémoise ont fait l'objet de traitement paysager. Il s'agit des routes de Witry-Les-Reims (RN 51) et de Neufchâtel (RD 966).

L'entrée de ville de la route de Witry (RN 51) est marquée par l'aménagement du nouveau rond-point du Linguet, au sein d'une petite entité bâtie détachée du tissu bâti de Reims, organisant les flux entre Witry-les-Reims et l'A34. Ce secteur relie l'axe principal aux autres quartiers limitrophes de Bétheny et de la zone de Didris tout en intégrant les modes cyclables avec une piste dédiée. Le traitement comprend la création d'un bassin d'infiltration et d'un parking de 13 places avec l'embellissement de cadre urbain en intégrant les réseaux dans le sol et du mobilier urbain pour l'éclairage.

L'entrée de ville Route de Neufchâtel (RD 966) a bénéficié d'un traitement paysager particulier sur son tracé, ayant pour objectif de créer un cheminement visuel fort, générant une succession de cadrages des vues vers la ville. Celle-ci s'est ainsi matérialisée par une bande inconstructible de 13 mètres de large de part et d'autre de la RD 966, plantée d'une double rangée d'arbres et couverte de pelouse, au niveau de la zone d'activités de la Neuville.

L'utilisation de matériaux plus qualitatifs et locaux, une recherche sur la forme des bâtiments, sur leur implantation, leur composition de façades et le traitement des espaces libres au sein des parcelles avec

l'utilisation du végétal et de la désimperméabilisation des sols de stationnement, la mutualisation des parkings (tel que le secteur jean XXIII), l'accès au mobilités douces constituent des pistes d'amélioration potentielles au sein du pôle urbain de l'agglomération pour développer une meilleure qualité paysagère, gage d'attractivité.

Entrée de ville de Cernay



Entrée de ville de Farman



Source : AUDRR

Route de Cernay



Source : AUDRR

Entrée de ville de Tinqueux

Des efforts d'intégration avec l'utilisation de matériaux plus durables et des choix de couleurs adaptés ont été entrepris pour améliorer l'aspect architectural des bâtiments et la mixité d'usages (réflexions sur les entrées de ville de Reims notamment). Ainsi, des édifices récents aux caractéristiques architecturales recherchées fleurissent et contribuent à marquer de leur identité les entrées de ville principales comme celle de Thillois et de Farman avec le bâtiment du champagne Veuve Clicquot, formant un repère symbolique dans le paysage. Reims Village propose un long édifice continu aux lignes épurées et colorées regroupant plusieurs enseignes, avec un parking mutualisé bénéficiant d'un traitement végétal soigné et des cheminements piétons agréables.

Reims Village à l'image contemporaine avec ses espaces de parking assez végétalisés



Source : AUDRR

Des communes plus petites comme celles de Warmeriville et de Jonchery-sur-Vesle bénéficient d'un aménagement soigné de composante végétale très poussée véhiculant une image positive, qui réalise une transition douce et adaptée entre les espaces naturels de plaine céréalière et le tissu ancien des villages.

Warmeriville



Jonchery-sur-Vesle



Source : AUDRR

De nombreuses entrées de village aux aménagements simples mais assez qualitatifs présentent une gestion adaptée des interfaces ville/campagne.

Toutefois, un certain nombre de zones d'activités présentes depuis longtemps sur le territoire et réalisées par opérations ponctuelles (sans opérations d'ensemble) représentent encore des sites sensibles dans le paysage à l'entrée de certains villages. Parmi lesquels, la zone d'activités de Muizon (le long de la RN31), le parc d'activités du Val de Bois (Isles-sur-Suippe), la sucrerie de Sillery, la zone de Pontaverger-Monrovilliers et la zone aéroportuaire de Prunay (liste non exhaustive) constituent des zones bâties peu intégrées dans le paysage dont le caractère fonctionnel et sécuritaire est davantage mis en évidence, au détriment de l'aspect architectural et urbain. Chargé en publicité, les bâtiments industriels, implantés de manière hétéroclite, génèrent un tissu déstructuré, sans intégration paysagère avec un impact assez négatif dans le paysage.

Bâtiments d'activités à l'entrée de Muizon



Source : AUDRR

De même, certaines caractéristiques d'aménagement demeurent présentes dans le traitement des entrées de ville et de village avec :

- Le manque d'aménagements paysagers le long des axes routiers et des entrées de village avec les terres cultivées en limite nette, sans transition,
- Des enseignes et de la signalétique des entrées de ville à vocation commerciale et d'activités trop présentes et impactantes, aux couleurs multiples et parfois criardes,
- Un traitement très routier des abords de la voie, laissant peu de place aux espaces publics.

Ces zones souffrent d'un déficit d'insertion paysagère et de qualité architecturale. Elles apparaissent souvent comme des espaces exogènes fonctionnant selon leurs propres codes visuels.

✓ Le vélum de l'agglomération et des villages en harmonie avec les formes paysagères

L'agglomération de Reims présente une frange bâtie opaque et nette depuis la plaine avec des extensions récentes, développées dans la continuité de l'existant. Cet ensemble génère ainsi une absence de mitage des constructions à travers le paysage.

Le vélum régulier de l'agglomération, hormis quelques tours des années 1970, s'inscrit dans les lignes du paysage, avec la cathédrale comme point central culminant au sein d'un ensemble bâti dense. Les villages offrent une typologie urbaine similaire de plus petite échelle, avec le clocher de l'église comme point le plus élevé. Les vélums bâtis constituent des animations dans le paysage homogène, rompant ponctuellement les linéarités et les régularités des reliefs et de la plaine. Ils se révèlent comme des repères architecturaux et symboliques qui jouent le rôle d'animation.

Silhouette de la ville de Reims depuis Sacy



Source : AUDRR

✓ Les cours d'eau

Les vallées constituent les éléments structurants et remarquables du territoire : les vallées de la Suippe et de la Vesle forment de véritables linéaires de verdure qu'est la plaine agricole fertile et celle de l'Ardre fractionne le

plateau du Tardenois. Il s'agit d'éléments paysagers remarquables de par leur couverture végétale continue, qui organisent la composition du paysage. Les vallées constituent des axes transversaux orientés Est/Ouest.

Dans un paysage très ouvert comme celui de la plaine de Champagne, **les cours d'eau sont des éléments essentiels** de la structure du paysage - à condition que leur ripisylve ait été conservée.

Les plus importants d'entre eux, la Vesle, le canal de l'Aisne et la Suippe au nord du territoire du SCoT, sont assez bien perçus de près, mais à l'échelle du grand paysage leur impact paysager demeure assez faible.

Le long des cours d'eau (Vesle et Suippe), les villages organisés en cortège, présentent une faible densité et intègrent des taux de boisements importants. Les rives sont rarement accessibles au public et les espaces urbains conservent des bâtiments qui datent de la période des industries textiles du 19^e siècle qui jalonnaient la vallée de la Suippe. Ils constituent un patrimoine bien intégré dans son environnement. Toutefois, ce patrimoine faute de projet de reconversion tend à disparaître, devant la valeur du foncier ou son état assez dégradé, qui constituent des freins à sa valorisation.

De nombreux autres petits cours d'eau existent mais leur présence n'est pas toujours bien perceptible du fait de l'absence de ripisylve. Ils sont pourtant essentiels à la compréhension du paysage. La préservation et la mise en valeur des cours d'eau et de leurs abords sont un enjeu important pour le maintien et la reconquête de la qualité du paysage.

Le Moulin de Fismes le long de la Vesle



Source : AUDRR

✓ Les bois, les bosquets et les haies

Bien qu'ils soient peu présents, les bois et haies jouent un rôle très important dans la compréhension de l'organisation du paysage.

La plaine offre des vues intéressantes sur les buttes et la Côte d'Ile-de-France – Effet de cadre et de contraste. La présence de cours d'eau lorsqu'elle est signalée par une ripisylve est également un attrait dans ces vastes étendues où les reliefs sont peu marqués.

On apprécie de même le paysage de la plaine depuis les buttes : sa simplicité, ses vastes étendues, ses longues ondulations, le dessin géométrique des bosquets et des champs ...

Dans la pratique, le parcours de la plaine est assez peu attrayant. **Ce paysage excessivement ouvert souffre d'un déficit de végétation et d'une trame parcellaire trop grande.**

A l'exception des bois qui sont implantés sur les buttes (le plus souvent des conifères et des landes), ou d'une bande fournie le long des infrastructures telles que les voies ferrées ou les routes principales, la plaine est quasiment dépourvue de structures végétales intermédiaires (haies, arbres isolés, ...).

Des boqueteaux existent ici et là, dont la présence confère une échelle au paysage.

Ce paysage manquant de diversité, renvoyant l'image d'une agriculture intensive, laissant peu de place à d'autres fonctions tels que la biodiversité ou les usages récréatifs, présenterait toutefois un potentiel de requalification paysagère.

Boult-sur-Suippe



Source : AUDRR

✓ La ponctuation du paysage par les éléments patrimoniaux remarquables

Visible en de nombreux points, la **Cathédrale** de Reims est un élément fort et symbolique d'identification du territoire. Élément de repère dans l'espace depuis la plaine et les grands axes, ce patrimoine majeur, est un élément fondateur et structurant du plan de la ville de Reims: il domine et rassemble la ville. Des faisceaux de protection inscrits au sein du PLU de Reims permettent de maintenir ces vues remarquables depuis le territoire et les axes d'entrée de la ville. Elles nécessitent une mise en cohérence et une valorisation des premiers plans des entrées de ville. Elle fait partie du bien de 1991 inscrit au Patrimoine Mondial en association avec le Palais du Tau et la Basilique Saint-Remi, un plan de gestion de ce bien est en cours d'élaboration.

Bâtie sur les hauteurs boisées de Villedommange, la **chapelle Saint-Lié** classée en 1922 offre un large panorama sur le paysage, une vue dégagée sur les coteaux, Reims et les légers mouvements vallonnés de la plaine. Implantée dans la forêt, en dehors des limites bâties du village, elle a une forte valeur symbolique par son histoire et bénéficie d'une bonne visibilité.

Chapelle Saint-Lié



Source : JB89100

Éléments identitaires forts du champagne

Visibles en de nombreux sites depuis la plaine de Champagne, deux symboles forts dans le paysage et ancrés dans l'histoire ponctuent la Montagne de Reims de leur silhouette élancée :

- Le phare de Verzenay, construit en 1909 pour développer l'image du champagne dans un but publicitaire accueille aujourd'hui le musée de la Vigne.
- Le moulin de Verzenay, témoignage et symbole historique industriel construit en 1820, domine le vignoble champenois.

Moulin de Verzenay



Eglise de Sacy



Phare de Verzenay



La Sucrierie de Sillery



Source : AUDRR

Les silhouettes industrielles

Le vélum du pôle agro-industriel de Bazancourt-Pomacle et de l'usine de Cristal Union de Sillery ainsi que les silos isolés en limite de village forment des points de repère marquants le long de grands axes (A34 et RN44), témoignant de l'activité propre du territoire liée à la plaine agricole. Ces imposants édifices agro-industriels marquent fortement le paysage.

La ponctuation du vignoble par de petits éléments identitaires liés au champagne

Les grandes étendues vallonnées et régulières du vignoble sont striées par les rangées de vignes et quadrillées par le maillage des chemins de craie ou de béton de couleur claire, créant ainsi une micro-parcellisation des vignes. Visibles depuis les voies, de petits éléments de patrimoine isolés rythment régulièrement le paysage. Le petit bâti des loges, des cabanons en matériaux locaux, les arbres isolés et bosquets arborés formant des verticalités au coeur du vignoble, donnent une échelle au paysage.

Les pavillons d'entrée de caves et les glacières, les bornes en pierre ou en ciment peint du nom des propriétaires, les calvaires, les escaliers soulignent les cheminements, le passage de l'eau de source ou les croisements de voies.

Vers la banalisation des paysages

L'identité paysagère du territoire, claire et simple, rythmée d'évènements linéaires ou verticaux, est configurée par les interventions constantes de l'homme. Le paysage a aujourd'hui une valeur remarquable de plus en plus reconnue pour le vignoble, grâce à l'inscription Coteaux, Maisons et Caves de Champagne au Patrimoine mondial.

Toutefois, un défaut de reconnaissance, perdure. Il est aussi lié à la faible mise en valeur du paysage à travers les multiples interventions récentes de l'homme (matériaux de faible qualité, tas de matériaux visibles dans le paysage...) et à l'absence de dialogue entre les nouvelles constructions et les caractéristiques paysagères, géographiques du site.

De même, le cadre paysager tend à s'appauvrir avec la disparition latente de patrimoine plus ordinaire, mais qui participe à l'histoire locale : ce patrimoine identitaire témoigne de la vie des habitants tels que le patrimoine industriel et hydraulique le long des cours d'eau, le patrimoine lié à l'agriculture (belle grange, maison patronale, ferme...) et au champagne (petite borne, maison de vigne isolée, cabanon, borne...) du fait de leur manque d'entretien, de l'absence d'usages ou du départ des occupants...

Le maintien de la qualité des paysages et de leur authenticité en est d'autant plus fragilisé.

Banalisation du paysage avec une perte de qualité (mur de soutènement en tôle)



Source : AUDRR

✓ L'inscription des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne au Patrimoine mondial de l'UNESCO

Depuis 2008, les collectivités et les professionnels de la vigne et du vin se sont regroupés au sein de l'association Paysages du Champagne pour mener à bien l'inscription des « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » sur la liste du Patrimoine mondial de l'Unesco. Elle regroupe les différents partenaires institutionnels de l'aire AOC Champagne : le conseil régional de Champagne-Ardenne, les conseils généraux de la Marne, l'Aube et l'Aisne, les Villes de Reims, Epernay, les communes viticoles et le Comité Champagne. Elle a pour mission d'organiser et de planifier une gestion efficace et durable des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne.

Ce bien, présenté comme les espaces de la naissance, de la production et de la diffusion commerciale mondiale du vin devenu le modèle des vins effervescents et une référence universelle de la célébration est inscrit au Patrimoine mondial depuis le 4 juillet 2015.

Trois ensembles caractéristiques

Trois ensembles composés de 14 éléments constitutifs (coteaux plantés de vignes, villages viticoles, quartiers industriels et patrimoine souterrain) constituent le Bien :

- L'avenue de Champagne à Epernay
- Les coteaux historiques d'Hautvillers, d'Aÿ et de Mareuil-sur-Aÿ
- La colline Saint-Nicaise à Reims sur le territoire du Grand Reims.

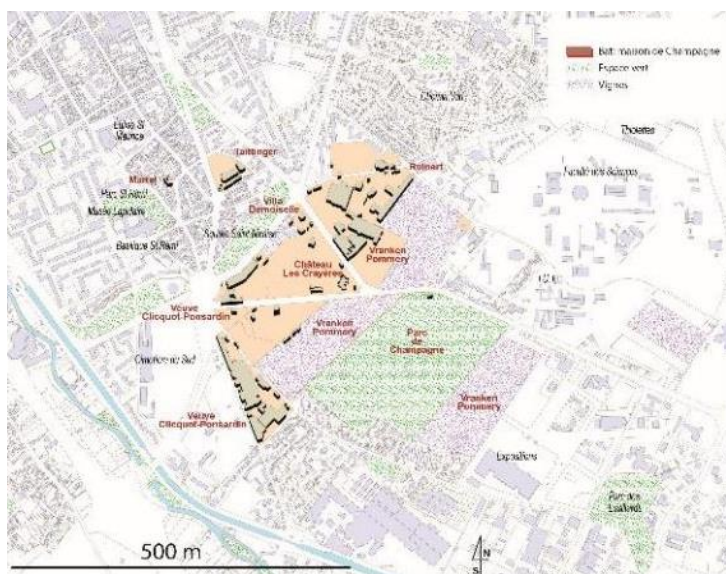
Caractéristiques du patrimoine des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne

	Colline Saint Nicaise, Reims	Coteaux Historiques, Hautvillers Aÿ et Mareuil-sur-Aÿ	Avenue de Champagne, Epernay	Total
Superficie du Bien	132,3 ha	704,4 ha	55,4 ha	892,1 ha

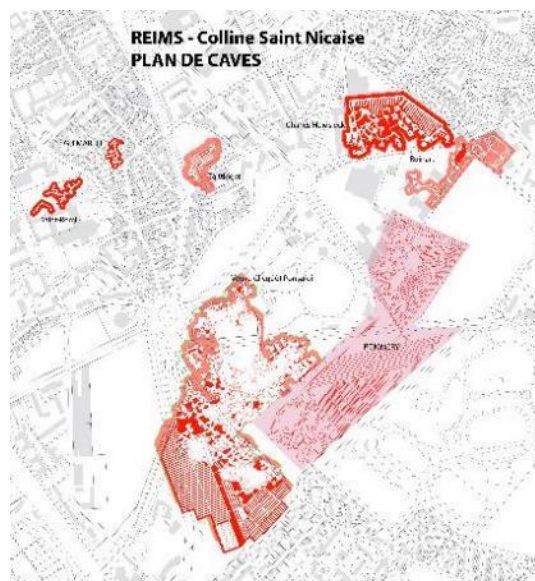
Superficie de la zone tampon avec le Bien	306,5 ha	3699,1 ha	224,8 ha	4230,4 ha
Superficie des caves et crayères	65,37 ha	560,8 ha	77,09 ha	703,2 ha
Galeries	57 km	10 km	65 km	110 km
Maisons de Champagne	6	5	8	19
Clos de vignes urbains, vignes	24,5 ha	1 027 ha	3,7 ha	1 055,2
Espaces naturels, parcs	39 ha	2 096 ha	-	-

Le patrimoine de la Champagne Colline Saint-Nicaise

Plan des caves Colline Saint-Nicaise



Source : AUDRR



Source : AUDRR

Ces ensembles ont été retenus pour représenter les 319 communes viticoles de l'aire AOC Champagne et sont définis par une « zone centrale » qui bénéficie d'un dispositif complet de protection et une zone de vigilance un peu plus large « la zone tampon ».

La stratégie de gestion pour la colline Saint-Nicaise

Conscients de la nécessité de développer un programme de mesures qui garantisse non seulement la bonne conservation du Bien à court, moyen et long terme, mais qui en assure aussi sa mise en valeur, les acteurs du projet ont souhaité que la démarche d'inscription au Patrimoine mondial soit aussi le moteur d'un développement vertueux pour toute la Champagne viticole. Cette stratégie active de développement régional a été conçue en concertation avec l'ensemble des acteurs intervenants sur le territoire de l'AOC Champagne. Le plan de gestion des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne est novateur en ce sens puisqu'il intègre le cadre global lié à son histoire, à son territoire perçu et vécu.

Le plan de gestion fixe le niveau d'engagement de tous les acteurs du territoire, collectivement déterminés - qu'ils soient issus des collectivités, du secteur privé ou de la société civile - à assurer la pérennité et la valorisation du Bien. Cette démarche, qui a déjà généré d'importants travaux de mise en valeur et de restauration du Bien, est soutenue par un programme d'action ambitieux. La mise en place de procédures d'évaluation et de suivi permet d'apprécier les effets du système de gestion sur le Bien, ainsi que de soutenir dans le temps la mobilisation des acteurs.

La zone d'engagement

Le troisième périmètre est celui des 319 communes viticoles de l'aire AOC Champagne, cette zone appelée « zone d'engagement » participe à la compréhension du cadre global. La stratégie de gestion déterminée pour

la zone d'engagement prend la forme d'une « Charte Paysages du Champagne ». Elle est signée par les communes volontaires appartenant à l'aire AOC Champagne qui s'engagent à respecter les orientations suivantes :

- La sauvegarde du paysage, de la morphologie urbaine et du caractère architectural des communes viticoles champenoises ;
- La gestion responsable du milieu naturel ;
- Un développement économique et touristique respectueux des paysages ;
- Un développement durable de l'environnement social et culturel.

Cette charte a été réalisée dans l'objectif de prendre en compte les orientations de sauvegarde de la Valeur Universelle Exceptionnelle du Bien et de sa zone d'engagement dans les documents de planification stratégique.

(Le Bien de la Cathédrale, Palais du Tau et Basilique Saint-Remi est traité dans la partie suivante).

✓ **L'inscription de 139 sites funéraires et mémoriels de la Première Guerre mondiale au Patrimoine mondial de l'UNESCO en septembre 2023**

Cette inscription regroupe des sites en Belgique et en France réunissant de multiples nationalités française, belge, allemande, américaine et du Commonwealth de la Première Guerre Mondiale dans les régions de Hauts-de-France, d'île de France et du Grand est.

Les sites inscrits se composent de mémoriaux, de monuments et essentiellement de cimetières militaires des nations ayant participé à la Première Guerre Mondiale et donnent une dimension internationale grâce à la représentation de 130 pays du monde entier avec la présence de leurs soldats inhumés. Cette inscription s'appuie sur la valeur universelle que constitue le culte des morts avec la généralisation de l'individualisation des sépultures de guerre et des rites quels que soient le grade, le statut social, l'origine géographique et dans le respect des croyances du défunt soldat. Ils témoignent d'un nouveau rapport à la mort du soldat.

12 sites marnais sont concernés, dont deux situés sur le territoire du Grand Reims, bénéficient d'un plan de gestion :

- Le cimetière militaire italien de Bligny à Chambrecy,
- La nécropole française, le cimetière militaire allemand, le cimetière militaire polonais du Bois du Puits à Aubérive.

Le patrimoine du Grand Reims des sites funéraires et mémoriels de la Première Guerre Mondiale



Source : Gérald Garitan

Source : Jean-Pierre Husson, CNDP-CRDP de Champagne-Ardenne

Ces sites de mémoire sont chargés d'histoire, leurs accès ainsi que leurs aménagements doivent assurer le recueillement, le silence, la neutralité et répondre aux valeurs de mémoire avec une portée universelle dans le respect de la diversité des cultures et des croyances valorisant la paix. Ils font preuve d'un traitement sobre, rigoureux, géométriques utilisant des matériaux durables, locaux et qualitatifs.

Synthèse et enjeux

Le paysage aux composantes remarquables :

Les effets du changement climatique constituent également une caractéristique à prendre en compte avec la raréfaction de l'eau, les surchauffes en été et des épisodes extrêmes au sein de l'aménagement du territoire. Les plantations de haies, de bosquets et d'arbres isolés demeurent encore trop limitées dans le paysage, afin d'avoir un réel impact positif et de faire évoluer les composantes du paysage vers plus de diversité, limiter l'érosion et gérer les ruissellement d'eau de pluie. La ville de Reims et les communes la bordant telles que Saint-Brice-Courcelles et Bétheny présentent une part importante de jardins familiaux, près de 55 hectares, associés aux nombreux alignements d'arbres bordant les boulevards et les routes nationales, la coulée verte et les corridors verts des cours d'eau formant des continuités. Cet ensemble joue un rôle considérable d'apport de fraîcheur, de nature, de richesse de biodiversité face aux changements climatiques dans les milieux ruraux et urbains.

Les grandes cultures céréalières générées par l'agriculture intensive appauvrissent la diversité paysagère, laissant peu de place à d'autres usages et fonctions qui sont celles de la biodiversité ou de l'usage récréatif. La présence des cours d'eau, qui ont un rôle de structuration du paysage, n'est pas assez marquée dans le paysage. La réintroduction plus poussée des bosquets, des rus, des arbres isolés, des haies variées et la réouverture des cours d'eau est un enjeu stratégique qui permettrait de diversifier et de structurer le paysage des grandes cultures pour retrouver leur aspect originel. L'enjeu du maintien de l'eau et des petits cours d'eau avec leur ripisylve répondrait aussi à la nécessité de structurer et de donner une échelle plus fine aux grandes

étendues de cultures, tout en maintenant la richesse de la biodiversité et la richesse de sa palette végétale des milieux humides. La présence de l'eau et des arbres offrirait aussi une certaine fraîcheur en été et permettrait de multiplier les usages récréatifs, sportifs et de détente, tout en favorisant la biodiversité en milieu rural et urbain.

La dégradation ou la disparition du patrimoine local, faute d'entretien et de projets de reconversion, tel que le patrimoine industriel le long de la Suippe, de la Vesle et du canal, le patrimoine vernaculaire, agricole et lié au champagne, favorise également la banalisation du paysage et la perte d'identité locale du territoire.

Le paysage est caractérisé par la ponctuation d'éléments bâtis patrimoniaux emblématiques, avec un impact majeur de la silhouette de la ville dans le territoire marqué par la cathédrale. L'enjeu serait de maintenir la régularité du vélum de la ville, avec la place des éléments de repère patrimoniaux ainsi que les clochers des villages dans le grand paysage.

La préservation du patrimoine urbain, architectural et souterrain, associée à la réutilisation du patrimoine industriel, viticole, agricole et identitaire constitue un enjeu important qui permettrait d'introduire de nouveaux usages pour les habitants et les touristes en termes d'habitat à diversifier, d'équipement, de service de proximité afin d'enrichir et d'étoffer l'offre touristique et de valoriser le cadre de vie.

Le patrimoine vernaculaire structure l'organisation des villages, mais ne bénéficie pas toujours d'un bel espace public l'encadrant. La création d'un parvis, d'une place plantée devant une église, une mairie, constitue un enjeu d'aménagement urbain qui favoriserait l'intensification de son usage et de sa fréquentation avec des espaces publics agréables, ombragés et des accès adaptés (matériaux, espace de valorisation, stationnement, parvis, mise en valeur, accès...)

L'impact du développement des entrées de ville :

Il s'avère que les nouvelles maisons de lotissement et les bâtiments d'activités dans les villages présentent un caractère architectural plutôt banal, jouant sur la réduction de la qualité urbaine. Ces constructions standardisées tendent à participer à la banalisation du paysage. L'enjeu serait d'insérer de manière paysagère et discrète les nouvelles constructions d'habitat et d'activités en limite bâtie et dans la continuité de la trame existante pour valoriser les axes d'entrée de ville et de village. Cette organisation urbaine et paysagère des bâtiments en entrée pourrait tendre vers une harmonisation dans l'implantation, l'orientation, le volume et la composition architecturale des bâtiments, avec une meilleure intégration urbaine et paysagère.

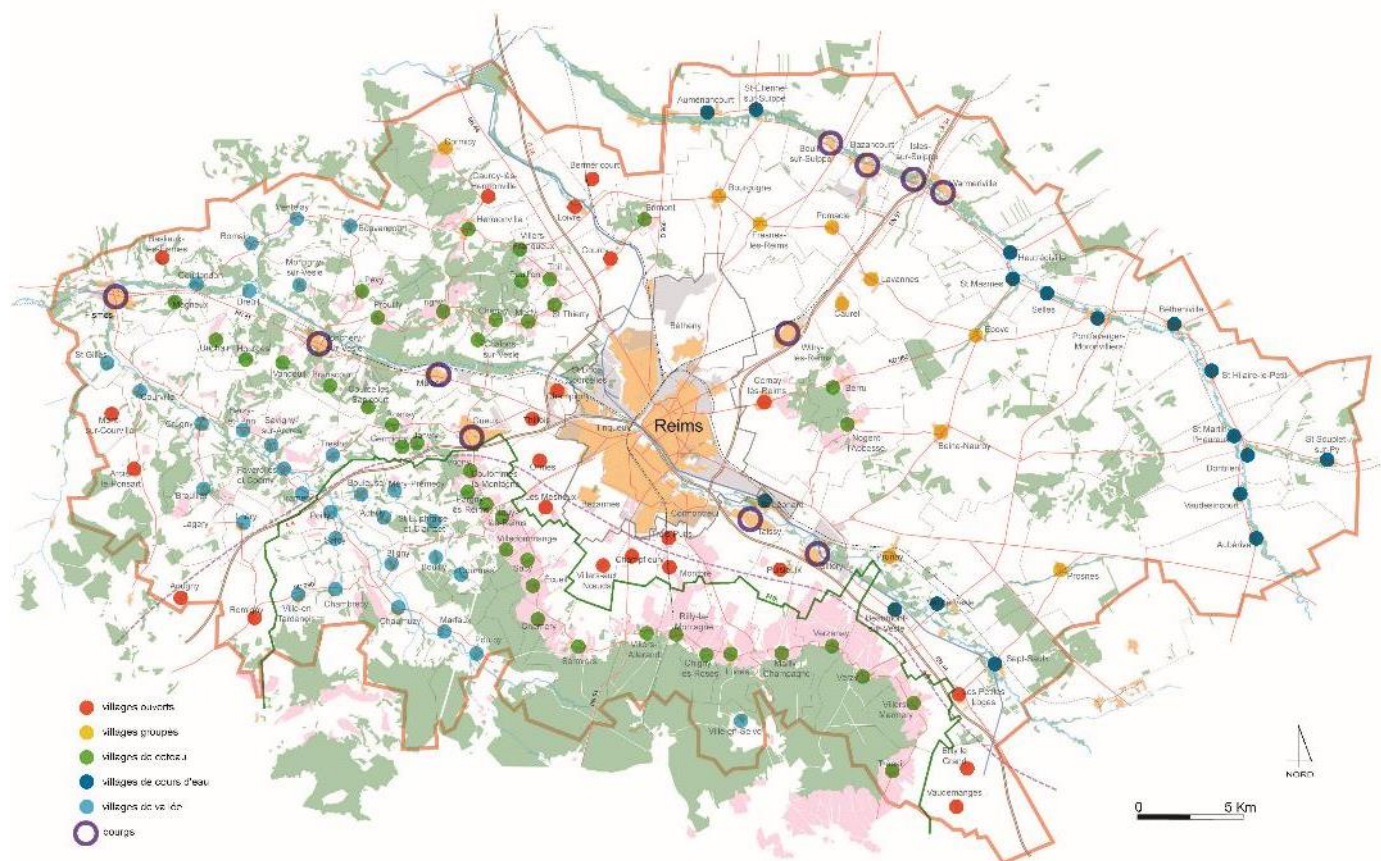
Certains bâtiments d'activités commerciales ou industrielles en entrée de Reims offrent une recherche architecturale, un aspect contemporain, pratique et communicatif qui insufflent une meilleure attractivité et favorise ainsi une fréquentation plus soutenue des secteurs commerciaux. L'un des enjeux résiderait dans le renforcement de la qualité architecturale des nouveaux édifices visibles, mais aussi dans la réhabilitation des hangars existants afin d'améliorer de manière globale l'image de ces secteurs d'activités situés en porte d'entrée de Reims, de par leur emplacement stratégique et symbolique dans le territoire.

Les extensions nouvelles à quelques exceptions présentent une mixité fonctionnelle très faible. Les infrastructures majeures en entrée de ville bénéficient d'un traitement encore trop routier, orienté vers l'aspect sécuritaire pour les usagers : réduction à 1 voie, plot de protection, marquage en ligne blanche au sol, glissière de sécurisée... Le partage des modes de déplacements et des usages y est encore trop timide. Néanmoins, certaines entrées de village plantées assurent une meilleure diversification des usages, des modes de déplacements et des fonctions présentes (tertiaire, service de santé, habitat, aménité, parking de co-voiturage, aire de pique-nique...) avec un partage plus équilibré de la voirie intégrant des trottoirs ou une piste cyclable comme l'entrée de ville de Bezannes. Celle de Jonchery-sur-Vesle aux composantes végétales très fortes présente un traitement paysager adapté, séquencé, répondant aux caractéristiques du site, évitant toute banalisation.

L'enjeu principal serait alors d'améliorer la qualité des aménagements des espaces publics et urbains laissant une place importante au végétal, qui cadre et structure l'espace urbain et d'utiliser des matériaux qualitatifs, du mobilier urbain afin de tendre vers une identité commune et plus aboutie. Ces nouveaux aménagements seraient ainsi l'occasion de permettre un partage plus équilibré des usages et de les diversifier (espaces récréatifs, de détente, de promenade...).

Les enseignes et la signalétique des zones d'activités anciennes ou récentes génèrent un impact négatif trop important dans le paysage. La signalétique est plus qualitative et adaptée dans le tissu ancien des villages. La cathédrale représente symboliquement le coeur historique du centre de Reims et du Grand Reims, qui est mis en exergue par les nombreuses vues lointaines et perspectives orientées sur ce monument majeur. L'enjeu consisterait à maintenir et à valoriser les vues lointaines depuis les entrées de ville orientées sur la cathédrale, patrimoine symbolique et emblématique de Reims et au coeur du territoire du SCoT.

1.4.3. LES CARACTERISTIQUES URBAINES DU GRAND REIMS



Source : AUDRR

Marquées par l'histoire locale, les conséquences des grandes guerres et les activités viticoles, agricoles et industrielles, les formes urbaines villageoises sont fondées à partir des caractéristiques géographiques de leur territoire. Celles-ci reposent sur 5 typologies en harmonie avec le socle géographique.

- ✓ Les villages et bourgs en « cortège » se suivent et ponctuent régulièrement un axe majeur ou une vallée

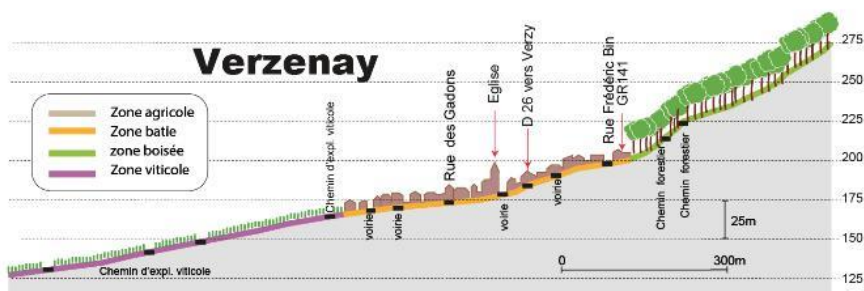
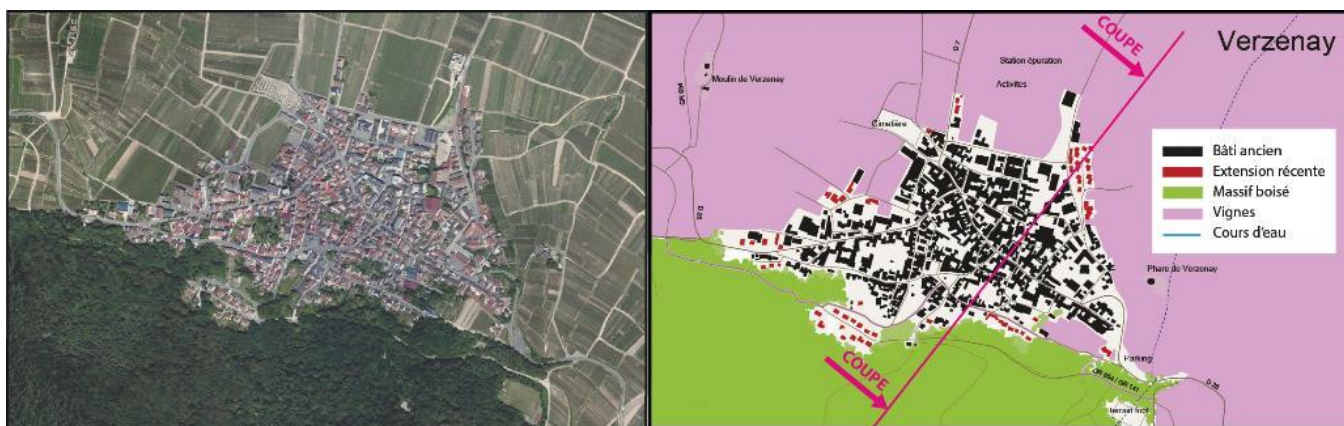
Les Villages de coteaux

Bâti à flanc de coteaux, les villages de la Montagne de Reims se caractérisent par une forte densité bâtie (densité bâtie nette de 1 à 2, surface bâtie totale par rapport à la surface de la parcelle) avec un réseau hiérarchisé et complexe de voies étroites, qui suivent les courbes de niveaux. Les rues très structurées sont bordées de hauts murs de craie, percés de porches monumentaux et de chartils. Le maillage parcellaire très fin est parfois traversant. Quelques vergers et jardins privés s'entremêlent avec le bâti minéral très présent de 1 ou 2 niveaux, laissant peu de surface libre au sol.

Implanté en limite d'espaces publics sur toute la largeur de la parcelle, le bâti enduit de teinte claire offre généralement une composition architecturale plus ou moins ordonnée et sobre, soulignée par de la brique. Issu du XIX^e et XX^e siècles, le bâti se compose de fermes champenoises, organisées en U, de maisons vigneronnes, d'habitats ouvriers, de maisons bourgeoises, d'une coopérative, étroitement liés à l'activité du Champagne et d'équipements publics bien intégrés dans le tissu (église, mairie et école)... Des lavoirs, fontaines et arbres isolés ponctuent les places publiques. Au sein des limites bâties, les vignes pénètrent parfois à l'intérieur du village et créent des percées visuelles vers le grand paysage.

Cernée par la vigne, l'urbanisation récente reste compacte et conserve une limite franche avec les parcelles cultivées, créant néanmoins des entrées de ville de moins en moins identitaires. Les villages de par leurs caractéristiques présentent un intérêt architectural patrimonial et une structuration urbaine et compacte singulière, propres au vignoble champagne, qui mériterait d'être préservé. Les transformations et les possibilités d'extension pour le maintien de l'activité viticole et des habitants sont très limitées de par la valeur des vignes.

Verzenay



Source : AUDRR

✓ Les villages de cours d'eau en plateau, en vallée resserrée

Articulés autour de l'église romane, les villages du Tardenois offrent une trame bâtie plus diffuse de faible densité (de 0,2 à 1), imbriquée aux espaces libres aménagés en jardin. La trame plus serrée du centre laisse place à une structure parcellaire plus large, qui offre une aération graduelle du bâti avec une forte présence du végétal à travers les massifs boisés et la vallée de l'Ardre.

Le patrimoine local, témoin de l'histoire du village (lavoirs, fontaine, halles, maisons et regroupement de fermes agricoles préservées) constitue des éléments architecturaux identitaires en pierre calcaire dorée appareillée et en tuile rouge, qui qualifient l'espace public. Un parcours des églises classées du Tardenois assure le lien entre les villages et valorise ce patrimoine religieux rural remarquable.

Les églises remarquables du Tardenois



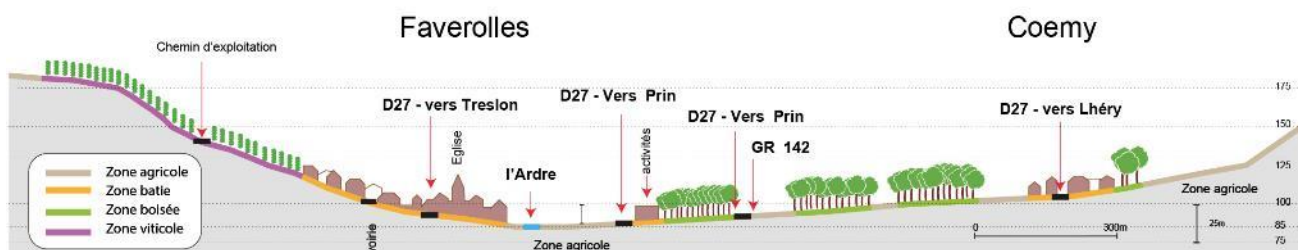
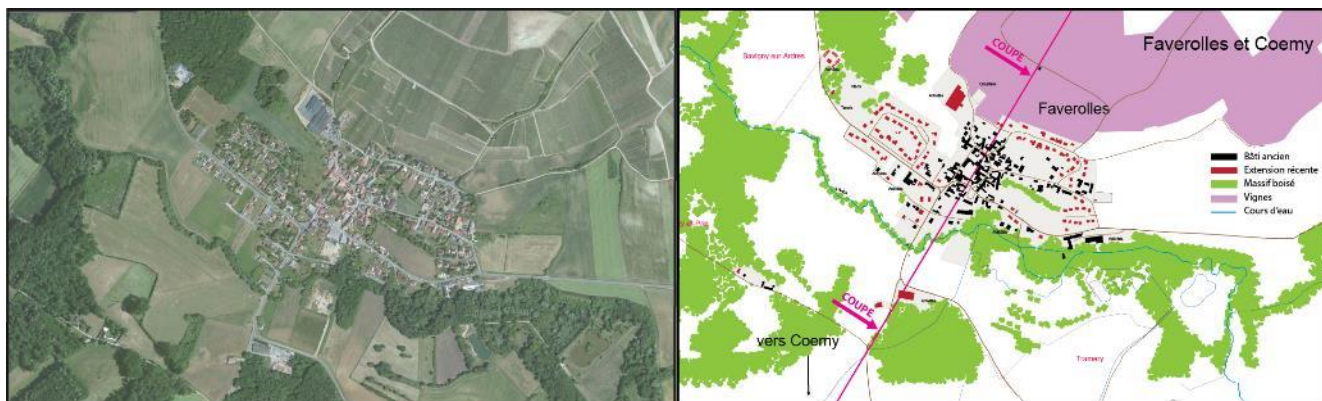
Source : Racinaire

Les évolutions urbaines récentes du tissu ancien et des limites génèrent néanmoins un cadre urbain plus hétérogène et des extensions normalisées tentaculaires le long des axes d'entrée du village, qui s'étendent fortement. Ces extensions bâties de maisons individuelles plus standardisées au tissu lâche créent une rupture avec le tissu villageois de qualité architecturale.

Faverolles et Coëmy



Intégration de Faverolles dans le paysage et caractéristiques urbaines du bâti



Source : AUDRR

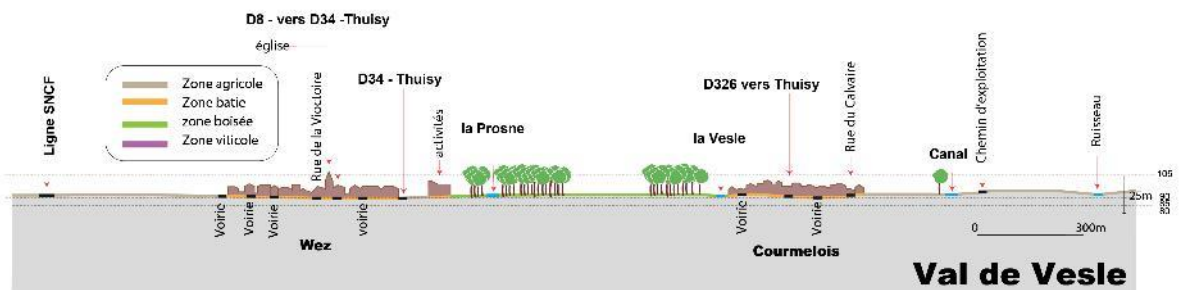
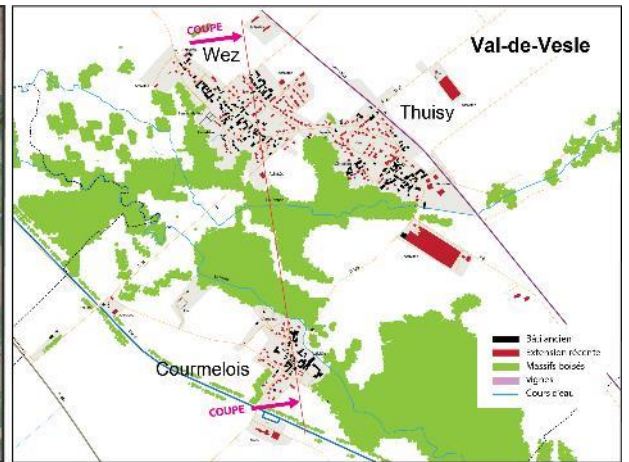
✓ Les villages de cours d'eau en plaine

Se développant d'un seul côté du cours d'eau de la Vesle et de la Suippe, au Nord généralement, (Vesle et Suippes), les villages présentent une faible densité bâtie générée par l'importance des boisements. Les rives étant rarement accessibles au public, l'eau et sa végétation sont peu présentes au sein des espaces urbains qui conservent néanmoins des bâtiments liés aux industries textiles et au champagne, jalonnant la vallée.

Ces édifices industriels (centrale hydraulique, usines...), imbriqués dans le tissu urbain, ainsi que l'habitat ouvrier en bande, les centrales hydrauliques de la Suippe constituent des éléments patrimoniaux forts de l'identité locale et des témoignages historiques importants. Le maillage viaire quadrillé, peu hiérarchisé et lâche, associé à un large parcellaire de forme géométrique, génère un tissu bâti plus déstructuré. Le coeur du village est souligné par un bâti plus compact, avec des implantations variées par rapport à la rue. Les espaces publics plus généreux et la place d'espaces verts d'accompagnement caractérisent l'espace urbain plus hétérogène. Des lotissements au tissu plus lâche, composés de maisons individuelles standardisées situées sur de grandes parcelles avec jardins, forment une continuité bâtie avec l'organisation urbaine du village ancien.

La vallée de la Vesle et son sillon vert constituent le fil conducteur, reliant les trois entités bâties du village. Dédiées aux cultures céréalières de la plaine, les corps de grandes fermes champenoises, qui caractérisent le tissu villageois, sont à l'origine organisés en U autour de la cour centrale avec une partie recevant l'habitation.

Implantation du bâti hétérogène, église et sa place publique à Val de Vesle



Source : AUDRR

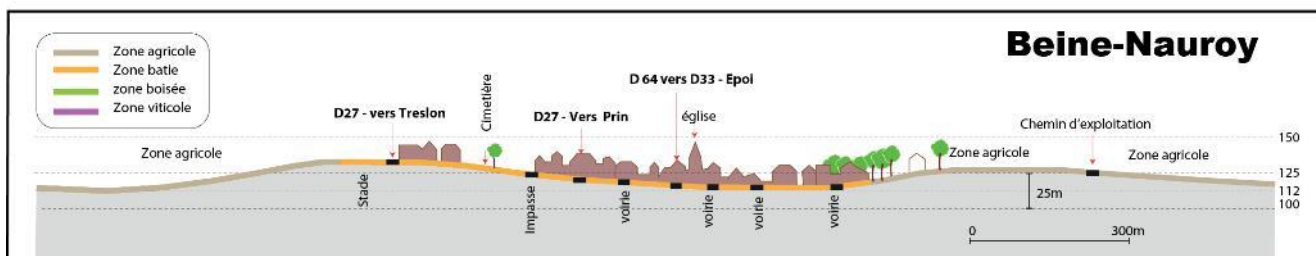
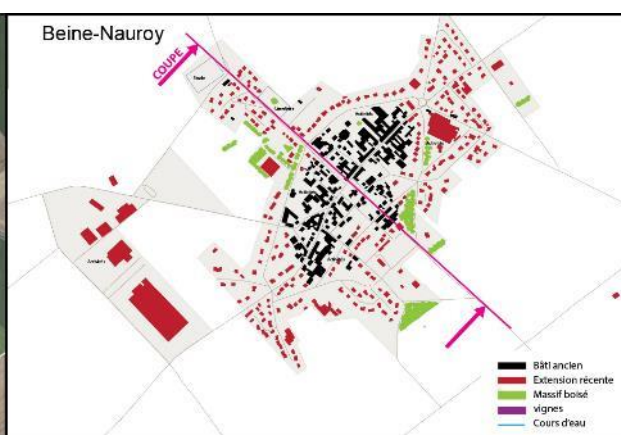
- ✓ **Les villages organisés en « semis » présentant une implantation diffuse formant un maillage au sein de la plaine et du plateau**

Villages de plaine fermés, l'exemple de Beine-Nauroy

Les villages denses (densité de 1 à 2) s'inscrivent au sein d'une limite circulaire ou elliptique née des anciennes enceintes de remparts ou de fossés, qui sont empruntées aujourd'hui par des voies périmétrales, doublées parfois de mails plantés. Elles ont un rôle structurant majeur au sein de la trame viaire. Un axe majeur d'entrée du village crée une perspective cadrée sur l'église, ainsi valorisée. Le bâti ancien, implanté en alignement sur la voie au sein d'un maillage parcellaire étroit et traversant, crée une cohérence urbaine forte au sein d'un tissu compact, sans révéler la présence du végétal et des espaces libres. Le bâti est caractérisé par la présence de nombreuses fermes champenoises et des maisons anciennes en pierre meulière, calcaire soulignées de briques bien conservées de la période de Reconstruction. Les extensions récentes débordent de cette limite ancienne

par des lotissements pavillonnaires ou des structures agricoles sur un parcellaire géométrique plus large, desservis par une trame viaire plus lâche, qui rompent l'harmonie urbaine originelle.

Implantation du bâti, ceinture verte de Beine-Nauroy, église en perspective depuis un axe majeur d'entrée



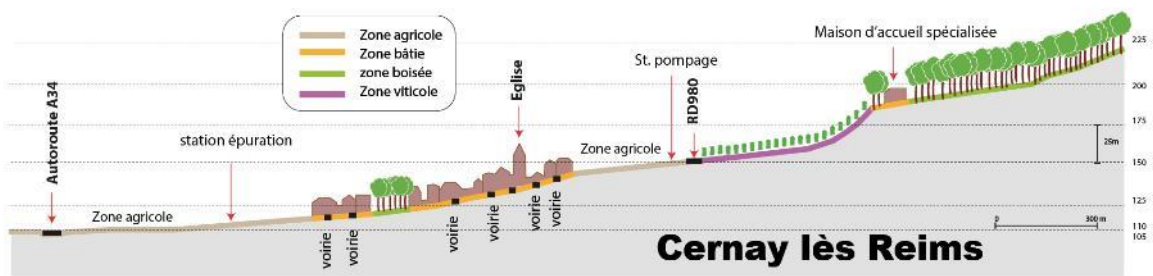
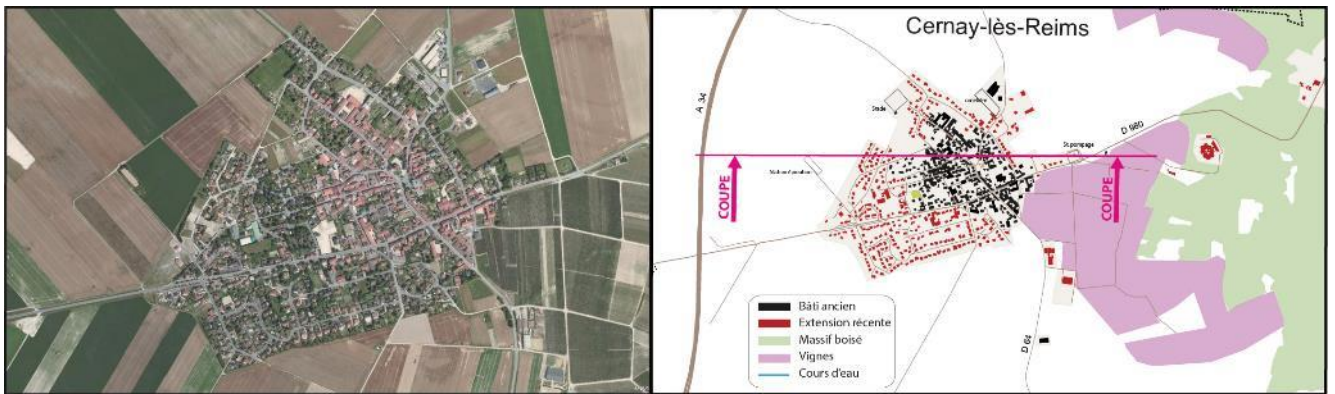
Source : AUDRR

Villages de plaine ouverts, l'exemple de Cernay-lès-Reims

Encerclés par la plaine agricole, les villages ouverts mais denses (densité bâtie nette de 0,5 à 1,5 soit surface bâtie totale par rapport à la surface de la parcelle) constituent un maillage autour de la ville centre du Pays rémois. Implanté sur un relief plan ou légèrement vallonné, ils sont caractérisés par une structure linéaire et réticulaire se développant à partir des édifices emblématiques, la mairie et l'église. Le maillage parcellaire relativement régulier avec des implantations bâties en limite de la voie, crée un tissu urbain ancien compact avec peu d'espace libre, soulignant ainsi la forme de la trame viaire. Le tissu se caractérise par une richesse fonctionnelle et formelle grâce à la présence de corps de fermes agricoles, viticoles (pour les villages proches du vignoble) et maraichers, de maisons bourgeoises, d'habitat vernaculaire. La présence des jardins privés, de petits massifs boisés et de cultures maraichères se multiplient autour du centre ancien, créant une trame urbaine plus desserrée et aérée. Le maillage viaire offre une forte capacité de développement, réalisé par des lotissements homogènes d'habitat individuel empiétant sur les terres agricoles suivant une trame parcellaire « en tablette de chocolat ». Ils rompent avec la structure urbaine traditionnelle en modifiant la distance aux

limites des parcelles, avec un recul différent par rapport aux voies, la présence de sous-sols semi-enterrés modifiant la topographie d'origine, l'impact des murs pignons en lisières bâties...

Eglise et mairie, au cœur de la trame viaire – Implantation du bâti de Cernay-lès-Reims



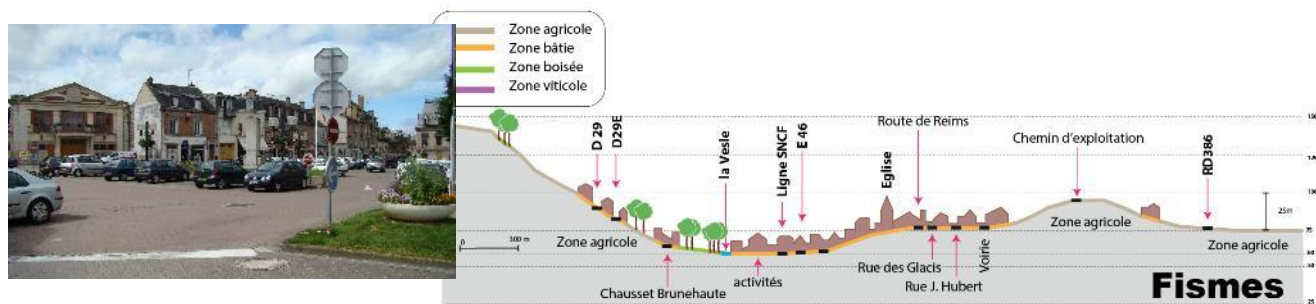
Source : AUDRR

✓ Les villages à l'évolution urbaine rapide

Ils sont situés autour de la Première Couronne de l'agglomération. Bénéficiant de l'attractivité de la ville-centre, ils présentent une part importante d'extensions urbaines monofonctionnelles tentaculaires au tissu lâche, réalisées ou en projet, qui doublent la superficie originelle du village.

Situés le long des cours d'eau en vallée resserrée ou en plaine et des axes majeurs de desserte, les bourgs se caractérisent par une plurifonctionnalité formelle et fonctionnelle en leur cœur et une forte capacité de développement urbain en continuité de leurs lisières, déjà mises en oeuvre au sein de grandes extensions bâties moins denses, généralement en rupture avec la typologie urbaine du centre ancien (lotissement de pavillons individuels ou zone d'activités avec de très grands volumes).

Caractéristiques urbaines du tissu de Fismes



Source : AUDRR

✓ Le développement récent tendant vers l'uniformisation et la mono-fonctionnalisation des nouveaux secteurs urbanisés

L'ensemble du Grand Rémois, à l'exception des villages de coteaux, présentent des extensions urbaines uniformisées, peu denses, d'habitat ou d'activités sans intégration paysagère et sans dialogue avec le centre ancien du village. Cette tendance à l'homogénéité s'observe sous l'effet de la péri-urbanisation, qui ne reprend pas la structure urbaine originelle du village. En continuité de l'existant, les lotissements de pavillons individuels ou les grands volumes de type hangar à l'architecture banale s'étendent en étirement le long des axes ou de manière concentrique. Ils présentent des implantations différentes en cœur de parcelle au sein d'un nouveau maillage viaire large, sans lien avec la topographie. Cette perte d'identité fragilise la qualité des paysages et

démontre l'importance de l'enjeu du traitement des extensions, de la typologie des formes urbaines, des entrées de village et de leur intégration paysagère et du traitement des lisières bâties en lien avec la campagne.

Hermonville : des constructions standardisées en extension



Source : AUDRR

De même, les secteurs d'activités en limite des villages n'offrent qu'une seule fonction. Toutefois, les zones d'activités situées en entrée d'agglomération de Reims tendent à se diversifier avec des services, de la restauration, des équipements, des commerces, des espaces de stationnement mutualisé, des espaces de déambulation piétonne, sans proposer d'habitat.

✓ Une richesse de formes architecturales vernaculaires, liées à l'activité de l'agriculture et du Champagne

Ces formes bâties à l'architecture rationnelle avec des matériaux locaux (calcaire, carreaux de craie, tuiles plates et briques de différentes teintes pour les modénatures) sont bien intégrées dans le tissu ancien :

- **Les fermes champenoises viticoles**, situées sur une large parcelle, sont organisées en U autour d'une cour centrale pavée, bordée d'un haut mur de craie percé d'un porche, dit chartil, et encerclée de différents corps bâtis : un cellier, un pressoir, les caves et l'habitat,
- **Les fermes champenoises agricoles**, situées dans le tissu ancien ou en limite de village, sont organisées en U ou en carré composant une grande cour centrale encerclée de nombreux corps de bâtiment en pierre, dont l'un est ouvert par une porte chartil (grange, stockage, maison patronale en position centrale ou latérale...)
- **La maison vigneronne** de plus petite échelle, disposant parfois d'une cour intérieure, adossée à un mur de clôture est regroupée au sein d'un maillage parcellaire plus serré et se caractérise par une cave ou un cellier,
- **L'habitat ouvrier** est constitué par des maisons en bande du XIX^e siècle,
- **Le vendangeoir et la coopérative** se composent d'un grand volume ordonnancé coiffé d'une toiture à pente, situé à l'entrée du village,
- **Les Maisons de Champagne** de grands domaines sont associées à un parc d'agrément arboré et à un espace d'embellissement à l'entrée.

Ce patrimoine vernaculaire caractérise les villages et participe à l'identité commune et locale dans le tissu rural. Il n'est pas toujours reconnu à sa juste valeur, le risque est de le voir disparaître faute d'entretien ou par l'absence de projet de reconversion. Les fermes champenoises agricoles et viticoles ont un potentiel de

transformation important afin d'accueillir de nouveaux usages récréatifs, de service, de petits ateliers d'artisanat ou d'habitat varié.

✓ Le patrimoine majeur et structurant, révélateur du territoire rémois

La richesse et la diversité du patrimoine remarquable sont fortement liées à l'histoire du territoire :

- Le **Patrimoine militaire**, à travers la ceinture des forts autour de Reims, les cimetières militaires et nécropoles, les postes d'observation et les blockhaus, ainsi que les monuments de commémoration de la 1^{ère} guerre mondiale sont répartis sur l'ensemble du territoire, et notamment les 2 cimetières militaires de Chambrecy et de Aubérive reconnus pour leurs valeurs mémorielles et universelles en 2023, comme bien au patrimoine mondial.
- Le **Patrimoine industriel du XIX^e siècle** en voie de disparition, par abandon et manque de reconnaissance, offre une grande diversification à travers les filatures, teintureries, bonneteries, métalleries, scieries, cartonneries, brasseries qui restent peu perceptibles dans le paysage.
- Le **Patrimoine religieux** est très présent au cœur des villages : l'église et son clocher comme point haut bénéficiant d'une forte visibilité, les abbayes, les chapelles, le Bien Cathédrale/Palais du Tau/basilique et abbaye Saint-Remi inscrit au Patrimoine mondial de l'Unesco en 1991 avec un plan de gestion en cours d'élaboration...
- Le **Patrimoine sportif** est représenté par l'emblématique circuit automobile de Gueux avec ses édifices et structures rationnels en béton qui s'étendent dans la plaine et le stand de tir de Tinquieux à l'architecture de style art déco.
- Le **Patrimoine bâti lié au Champagne** offre une grande diversité, qui nécessite une vision d'ensemble cohérente : les hôtels particuliers, Maisons de Champagne de grandes marques et leur parc d'agrément, réseau de caves et crayères en souterrain, les industries liées au champagne... Le plan de gestion du Bien Coteaux, Maisons et Caves de Champagne inscrit à l'UNESCO y répond.
- Le **patrimoine urbain et architectural** du centre ancien villageois représente un ensemble urbain homogène et cohérent de l'architecture de la Reconstruction, comme celui de Cormicy respectant le tracé des remparts encore lisibles : alignement sur rue, angles de rues à pans coupés valorisés, constructions accolées en brique en silico-calcaire, petites fenêtres servant d'accès au grenier...

Les édifices en béton du Circuit de Gueux caractérisant le paysage – Patrimoine industriel en péril (papeterie de Courlandon)



Source : Audrr



Source : Olivier Caruso

Le patrimoine urbain et architectural de Cormicy et le stand de tir de Tinquieux



Source: Audr

Source : champagne-ardenne-tourisme.fr

✓ **Les espaces publics en lien avec la trame verte et bleue, participant à l'identité du territoire**

Les espaces publics revêtent un caractère spécifique fortement lié à leur cadre paysager et leur affectation, usage et pratiques sociales. Ces espaces sont souvent fragmentés de par des aménagements ponctuels ou des traitements non adaptés et anciens, qui apparaissent dégradés. Les espaces publics ont un rôle social important car ils permettent les rencontres, la convivialité, la détente et la pratique d'usages variés. Aujourd'hui, leurs aménagements ou l'absence de traitement semblent peu adaptés au vu de leur potentiel de mise en valeur du patrimoine et du développement de pratiques urbaines et sociales.

Ils restent assez isolés au cœur des villages, devant les parvis de mairie aménagés, ou bien en ceinture verte arborée pour les villages serrés et fortifiés tels que Bourgogne et Cormicy sur le tracé des remparts. Toutefois, certains espaces publics bénéficient d'une mise en réseau avec la Trame Verte et Bleue et le patrimoine hydraulique à l'image de Fismes et de son moulin en bord de Vesle. L'extension de la coulée verte aux communes longeant le canal et la Vesle permet d'intensifier les usages, de diversifier les modes de déplacements, de pratiquer des activités récréatives, sportives et de détente tout en découvrant le paysage, la richesse de la biodiversité et les édifices industriels liés à la présence de l'eau. Cette mise en réseau demeure néanmoins trop timide à l'échelle du grand territoire et présente un potentiel d'extension important vers d'autres publics villageois.

Ceinture verte arborée de Bourgogne – Patrimoine industriel à valoriser le long de la Suippe à Heutrégiville – Le Moulin sur la Vesle à Fismes au sein d’un espace vert



Source : AUDRR

Synthèse et enjeux

Les formes urbaines caractéristiques en lien avec le paysage

Les villages présentent des typologies morphologiques et urbaines diversifiées en rapport avec le socle géographique et le grand paysage dans lequel ils s’insèrent. L’enjeu de préservation et de valorisation de la composition urbaine compacte des villages et de la lisibilité permettrait de maintenir l’harmonie originelle des entités paysagères, sans rompre les équilibres existants entre les composantes naturelles et les composantes bâties : compacité des formes bâties, le vélum des villages avec le clocher en point haut, le lien entre le bâti et le vignoble, les massifs boisés, les plaines agricoles et les cours d’eau...

L’urbanisation récente et un certain mitage, avec la présence de bâtiments d’activités isolés réduisent la surface des terres agricoles. Les extensions d’habitat monofonctionnelles les plus récentes sont toutefois maîtrisées et plus compactes mais manquent d’identité architecturale champenoise et rompent avec la typologie urbaine des villages supports.

Limiter fortement le développement urbain en extension et les bâtiments isolés est un des enjeux d’aménagement urbain importants dans la préservation des composantes paysagères. Concevoir les extensions et le développement en relation avec le grand paysage permettrait en effet de penser de manière plus globale à grande échelle, son intégration et d’en limiter les impacts dans le paysage.

L’enjeu de diversifier les nouvelles extensions urbaines bâties en termes de fonction, et de mieux les maîtriser du point de vue de leur typologie permettraient d’offrir de nouveaux secteurs récents plus attractifs, aux formes et fonctions plus variées, dans la continuité des centres anciens historiques mixtes, sans rupture bâtie, dans le prolongement du maillage viaire et parcellaire existant.

Le territoire du SCoT, riche de son patrimoine

Le territoire est caractérisé par une grande richesse patrimoniale, très variée, de renommée internationale, avec des valeurs historiques et culturelles majeures, mais aussi par un patrimoine plus identitaire et local qui marque le tissu bâti des villages. Le centre ancien du village de Cormicy datant de la Reconstruction, très homogène et cohérent dans son organisation urbaine et ses compositions harmonieuses de façades, bénéficie d’un Secteur de patrimoine Remarquable, avec un PVAP. Le patrimoine identitaire arbore des dimensions monumentales ou bien de plus petite échelle avec une intégration urbaine. Le patrimoine agricole et viticole, et l’activité qui y est

affectée, en constitue une spécificité à mieux révéler. Grâce à son ancrage dans le territoire, il a en effet façonné les paysages agricoles et viticoles.

L'enjeu de valorisation et de gestion du patrimoine du Champagne et agricole du territoire Rémois assurerait aussi une meilleure lisibilité de celui-ci (habitat vigneron, vendangeoirs, Maison de Champagne, et le patrimoine vernaculaire : loges de vignes, bornes, ferme champenois agricole, grange...).

La mise en réseau des espaces publics en lien avec la Trame Verte et Bleue et le patrimoine identitaire sur l'ensemble du territoire est amorcée, mais demeure trop timide au vu de son potentiel, à savoir la création de liens entre le patrimoine valorisé, la découverte du paysage, la diversité des usages récréatifs et des modes déplacements à l'échelle du territoire du SCoT... L'enjeu de la mise en réseau des espaces publics majeurs de la ville et des villages liés au patrimoine bâti avec la Trame Verte et Bleue permettrait de renforcer leur cohérence et leur attractivité avec :

- La valorisation du patrimoine architectural majeur des villages à travers une place publique, un parvis...
- L'intégration des éléments de patrimoine vernaculaire participant à l'identité locale : lavoir, fontaine, sculpture, stèle...
- La mise en valeur du patrimoine végétal au sein d'une place villageoise, vecteur de lien social
- La mise en valeur de la ceinture verte des villages fortifiés de la plaine champenoise, révélant les anciens tracés des remparts et fossés historiques

La découverte des composantes naturelles du paysage, la biodiversité, le patrimoine bâti industriel et fluvial à travers les cheminements doux le long des rives des cours d'eau de la Vesle, de la Suipe, de l'Ardre et du canal serait un atout majeur pour renforcer et diversifier l'offre touristique.

1.4.4. L'EVOLUTION URBAINE DE LA VILLE A TRAVERS L'HISTOIRE

✓ La naissance de la ville gallo-romaine, Durocortorum

Occupée initialement par l'oppidum gaulois, la ville gallo-romaine se développe dès le 1^{er} siècle à partir de deux grands axes perpendiculaires structurants rectilignes, le Cardo Maximus du Nord au Sud et le Decumanus Maximus de l'Est à l'Ouest, qui génèrent une trame viaire orthogonale. Le centre de la ville est matérialisé par le Forum romain, au croisement de ces deux voies majeures. Les quatre extrémités des deux axes sont ponctuées de grandes portes à trois arches. Grâce à tous les traités signés entre les gaulois et les romains, Durocortorum est une ville très prospère à l'époque romaine, comptant 80 000 habitants. La ville s'étend vers le Nord, le lit de la Vesle est repoussé vers l'Ouest, faisant ainsi disparaître les fortifications gauloises et les fossés nivelés de l'oppidum gaulois. Suite aux multiples invasions Barbares, la ville réunissant 15 000 habitants, se replie ensuite derrière sa nouvelle muraille édifiée au III^e siècle, incluant les quatre portes romaines fortifiées.

Sous l'impulsion religieuse, à partir du IV^e siècle, la ville s'accroît à nouveau par à-coup avec l'avancée du christianisme et multiplie la construction d'édifices religieux.

L'organisation de la trame viaire est encore lisible dans le centre historique et les faubourgs de la ville, et se déploie toujours à partir de ces deux grands axes se croisant de manière orthogonale place du Forum et place Royale. Trois monuments antiques de grande valeur, la porte Mars, le cryptoportique et le pilier de la porte Bazée du III^e siècle rappellent encore aujourd'hui la puissance et la magnificence de la ville antique.

✓ La cité médiévale réunie dans son ensemble

Poursuivant son expansion, la ville de 20 000 habitants est à son apogée artistique, spirituelle et architecturale avec l'élévation de la cathédrale gothique en son centre. Un deuxième pôle religieux se développe avec l'édification des églises Saint-Remi et Saint-Nicaise. Dès lors, Reims devient la métropole religieuse du royaume, les nouveaux rois se font sacrer dans la cathédrale à l'image de Clovis. La ville se resserre sur elle-même. Une nouvelle enceinte plus large de la ville est dressée à partir du XIV^e siècle, en limite de la Vesle et formant ainsi une seule entité avec les bourgs de Saint-Remi et de Saint-Nicaise.

Les grands boulevards autour du cœur de Reims reprennent le tracé de cette enceinte et de ce fossé, qui ont contraint la ville à se développer de manière dense. La cathédrale constitue toujours le cœur emblématique de la ville. La voie des sacres, qui la relie à la basilique Saint-Remi, représente un axe majeur et symbolique, fondateur de la ville, empruntée lors des sacres des Rois pour transporter la sainte-Ampoule. Le Bien Cathédrale, Palais du Tau et Basilique Saint-Remi est inscrit au Patrimoine mondial en 1991. Ce bien est réactivé actuellement avec le projet de voie des Sacres (rues Chanzy et Gambetta) proposant un aménagement urbain qualitatif et valorisant, réduisant la présence de la voiture et de transports collectifs adaptés pour redynamiser ce quartier mixte, également support de pratiques touristiques. Ce projet permettrait de relier les deux parties historiques de la ville et de consolider le périmètre élargi du centre-ville.

✓ La Renaissance, vers l'embellissement de la ville

Au cours du XVI^e siècle, des édifices classiques, témoignages de l'architecture de la Renaissance (Hôtel de ville...), se juxtaposent au bâti existant parmi les constructions gothiques. De nouvelles préoccupations esthétiques et urbaines émergent au XVIII^e siècle avec le plan d'embellissement de la ville de Reims, conçu en 1755 par l'ingénieur Legendre. Il comprend l'élargissement et le tracé régulier des voies, l'aménagement de la place Royale bordée de bâtiments ordonnancés à la croisée des axes Cardo et Decumanus, la recherche de perspectives monumentales et la création de larges promenades plantées, terminées par une patte d'Oie. Les premières Maisons de Champagne se développent sur le réseau des anciennes crayères souterraines gallo-romaines de la colline Saint-Nicaise, aménagées en cave.

Ce renouveau architectural et urbain façonne le développement de la ville vers l'Est et consolide le tracé des deux axes gallo-romains, marqués symboliquement par la place Royale. Il crée un lien fort entre la cathédrale, la place Royale, l'Hôtel de ville et la Porte Mars, toujours inscrit dans la ville. Cet axe historique offre un potentiel de développement touristique important, toutefois à l'écart de la vie commerçante et animée de la place d'Erlon et de la rue de Vesle.

✓ **Le XIX^e siècle, la transformation de la ville liée aux grandes infrastructures**

L'industrie de la ville, spécialisée dans le textile, prend de l'ampleur grâce à l'implantation de nouvelles infrastructures. A partir de 1840, la démolition lente des remparts du XIV^e siècle permet à la ville de se déployer avec une ceinture de boulevards urbains plantés. Le canal, une nouvelle voie d'eau navigable entre l'Aisne, la Marne et le chemin de fer reliant Reims à Paris en 1854 modifient les pratiques économiques, en multipliant les échanges. Ces infrastructures majeures isolent néanmoins les faubourgs du centre de la cité en formant des coupures incisées dans le tissu urbain. Le boulevard du Temple (actuel boulevard Lundy) reçoit les hôtels particuliers les plus prestigieux, enclos de grands jardins. Les grandes maisons de vins de Champagne, activité très florissante de la ville, s'y implantent aussi. Liés au fonctionnement de la ville, les édifices publics se multiplient, afin de doter la ville d'équipements emblématiques : marché couvert, cirque et manège, grand théâtre de Reims...

La densification des espaces en périphérie de la ville donne naissance aux faubourgs, constitués initialement d'usines. Ils permettent de faire évoluer le tissu urbain au gré des opportunités foncières grâce à l'implantation d'industries, de manufactures et de logements pour les populations ouvrières, issues des campagnes.

De 20 000 habitants au début du XIX^e siècle, la population de Reims est passée à 31 000 en 1821, à 45 000 en 1845, à 59 000 en 1865, à 93 000 en 1881 et à plus de 150 000 à la veille de la 1^{ère} guerre mondiale.

La ville expansive commence à voir le jour et l'emprise de ces industries florissantes représente aujourd'hui des opportunités foncières, des friches industrielles à requalifier ou qui ont restructuré les faubourgs, tout en maintenant la mixité des fonctions. Ces reconversions se poursuivent et demeurent des potentiels de transformations des quartiers en lien avec la durabilité et la qualité de l'environnement, pour réintroduire de la biodiversité en ville, le bien-vivre ensemble, l'infiltration des eaux de pluies, la lutte contre les îlots de chaleur face aux bouleversements climatiques du XXI^e siècle... Toutefois, cette reconversion correspond davantage à des démolitions et constructions de nouveaux édifices, créant la perte d'un patrimoine industriel et d'habitat intéressant, qui a façonné le développement des quartiers de faubourgs. Ce type d'édifice présente pourtant des structures métalliques ou en béton flexibles, propices à de nouveaux aménagements intérieurs et au traitement de façades, adaptés à l'insertion de nouvelles fonctions. Cela génère une perte du patrimoine industriel et social de la ville, des strates de son passé.

✓ **Le plan Ford, le remodelage de la ville après la 1^{ère} guerre mondiale**

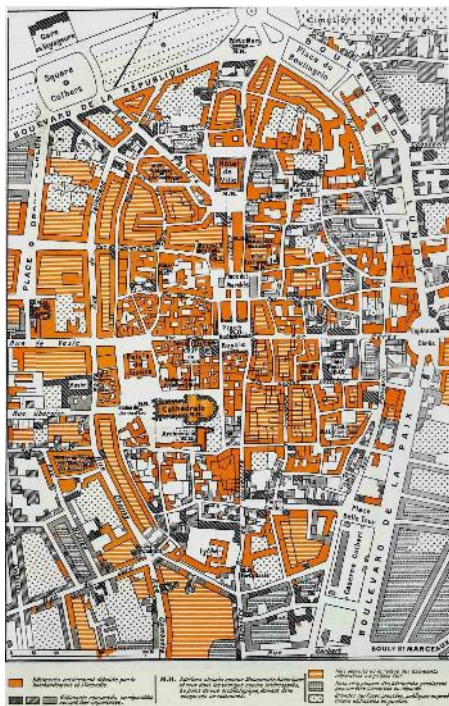
Cible d'une pluie continue d'obus, Reims est une ville ravagée à la fin de la guerre. La reconstruction de la ville se fonde ensuite sur le plan Ford de l'architecte urbaniste américain conseil de la ville de New-York.

Le plan Ford organise l'ensemble de la ville par zonage à partir du modèle des villes américaines. Il présente différentes entités ayant une fonctionnalité propre, reliées entre elles par des voies de liaison. Les quartiers résidentiels sont alors séparés des quartiers industriels et commerciaux en périphérie par des coupures vertes, et structurés par un plan de circulation périphérique. Il prévoit un mode d'extension radioconcentrique de Reims. Le plan distingue l'emplacement de onze cités-jardins différentes sur le modèle anglais pour l'habitat ouvrier, dotées d'équipements.

De plus, le plan Ford établit un compromis : alignement et élargissement généralisés des rues, mais conservation des axes légués par les époques antérieures. Les axes gallo-romains fondateurs de la ville sont perceptibles dans la trame viaire. De nouvelles perspectives urbaines ainsi que les cours Langlet et Anatole France sont dégagés sur les monuments majeurs.

L'organisation urbaine de la ville actuelle par zonage est encore fort empreinte de ce plan, qui a modélisé son développement jusqu'au début du XXI^e siècle avec la création de zones d'extensions mono-fonctionnelles, distinguant l'activité économique et commerciale de l'habitat individuel.

Plan Ford du centre-ville de Reims



Source : Reims

✓ Une reconstruction, riche en références architecturales

Un intense rythme de construction alimente la ville : 6500 permis de construire instruits favorisent la reconstruction rapide de la ville entre 1920 et 1930. La période de Reconstruction de Reims s'inspire d'une très grande richesse de références architecturales (historiciste, moderne, inspiration haussmannienne, néo-gothique), qui utilise le nouveau matériau de construction moderne, le béton. Très significative de cette période de Reconstruction, l'architecture Art Déco se caractérise par de multiples interventions artistiques et artisanales aux formes stylisées et géométriques avec une richesse de matériaux et de couleurs.

Ce patrimoine très varié représente un potentiel de développement touristique important à Reims, car il est très représenté et bien réparti sur l'ensemble du centre-ville et dans les abords des faubourgs denses.

✓ Le plan Camelot, réduisant l'emprise de la ville puis le plan Rotival promulguant l'extension

En 1950, l'architecte Camelot prévoit un plan d'aménagement, limitant les possibilités d'expansion de la ville, afin de diminuer les coûts d'infrastructures. Il permet ainsi de favoriser la densification de la ville sur elle-même en comblant les vides et renforce la croissance de certains pôles satellites clairement identifiés.

Ratifié en 1963, le plan de l'urbaniste Maurice Rotival se fonde sur l'expansion de la ville, devant atteindre 200 000 habitants en 1980. Appliqué jusqu'en 1978, de nombreux quartiers périphériques, Orgeval, Europe, Châtillons et Croix-Rouge sont édifiés avec des compositions de grands ensembles, desservis par de grandes voies radiales et des rocades. La vocation universitaire de la ville se renforce. Les zones industrielles et d'activités se déploient avec l'implantation de l'autoroute A4 de Paris-Strasbourg de 1973 à 1976, qui scinde néanmoins la ville en deux parties, séparant le centre urbain des espaces de faubourg au Sud-Est.

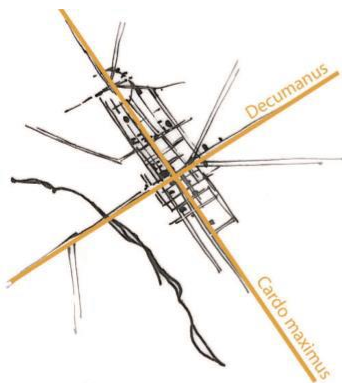
La césure de la ville en deux par le tracé de l'autoroute est aujourd'hui soulignée par la coulée verte, espace récréatif et de biodiversité, par les projets de berges de canal, la transformation du port Colbert en quartier

mixte, et l'opération Renault-Pont de Vesle, formant des occasions de tisser des liens culturels, sociaux et urbains entre tous les quartiers. La consolidation du centre-ville élargi et les connexions entre les quartiers plus anciens et les grands ensembles constitueraient des pistes d'aménagement pour les projets futurs.

✓ **Vers une attractivité déployée au XXI^e siècle**

Aujourd'hui, Reims souhaite se développer pour acquérir le statut de ville importante et attractive, en devenant un véritable carrefour européen. Le développement de son attractivité est assuré par la création de grands équipements urbains et d'écoquartiers, d'espaces publics et la revalorisation du patrimoine historique sous l'angle de l'innovation.

Développement urbain de Reims au fil des siècles (échelle identique)



1er siècle



XIIe siècle



XVIIe siècle



XVIIIe siècle



XIXe siècle



XXe siècle

Source : AUDRR

✓ Une mosaïque de paysages urbains et de formes bâties à articuler

Issues des périodes de développement urbain depuis l'époque gaulo-romaine, les grandes caractéristiques du tissu bâti de la ville sont regroupées au sein de 8 typologies urbaines, qui se juxtaposent les unes aux autres au sein de quartiers identitaires, et encerclées par de grandes infrastructures, formant des coupures urbaines :

Le **tissu historique** correspond au tissu ancien remarquable du centre-ville historique à forte valeur patrimoniale. Il se compose d'immeubles de rapport s'élevant entre R+3 et R+5, d'hôtels particuliers et de maisons de ville en pierre de taille avec une richesse d'éléments de décor en façade. Accolées les unes aux autres en alignement sur la rue avec une grande emprise au sol, les constructions présentent une forte densité (de 1,5 à 3). Quelques jardins privatifs, des espaces verts d'accompagnement et des petits squares s'imbriquent au sein de trame bâtie. L'inclusion de grands édifices dans la trame parcellaire étroite correspond à l'implantation de sièges sociaux à l'architecture remarquable, d'établissements bancaires prestigieux et de grands magasins. D'envergure métropolitaine, les voies et les places publiques regroupent une pluralité de fonctions d'animation, de commerces, de services, d'habitat et de grands équipements de représentation valorisés (Hôtel de ville...) et culturels. Les espaces publics majeurs et les voies piétonnes sont mis en valeur par un aménagement urbain qualitatif, définissant une identité urbaine rémoise avec une forte composante minérale.

Place de l'Hôtel de ville



Source : AUDRR

Le **tissu de faubourg** ancien se caractérise par une forme urbaine variée mais cohérente avec des fonctions multiples, associant habitat individuel et collectif, commerce, tertiaire, petite industrie et service. Cette plurifonctionnalité tend à se réduire avec la disparition des commerces de proximité et le transfert des industries en frange urbaine. Issues de plusieurs époques de constructions, les formes bâties diverses, implantées en alignement sur la rue, sont associées les unes aux autres. Elles composent un cadre urbain cohérent, à l'architecture variée avec des hauteurs ponctuellement variables : maisons de ville accolées, ateliers, immeubles de rapport, de bureaux et des barres de logements, avec quelques commerces et services en rez-de-chaussée. Situé dans le prolongement du centre-ville, ce tissu présente une forte densité bâtie (de 0,8 à 2,8), qui se décline peu à peu, en laissant place à des discontinuités bâties (jardins privés, espaces verts...) avec des implantations diverses, formant un paysage urbain plus hétérogène.

Rue de Thillois dans le centre historique, place Amélie Doublé du faubourg de Laon



Source : AUDRR

Créées lors de la période de Reconstruction de la ville, les **cités-jardins** sont inspirées du concept anglais théorisé par Ebenezer Howard à l'encontre de la ville industrielle polluée de la fin du XIX^e siècle. Les cités-jardins rémoises forment un tissu aéré de maisons jumelées ou non, munies d'un jardin au sein d'une composition d'ensemble urbaine et paysagère homogène, souvent influencée par une architecture régionaliste. La qualité des espaces publics aux composantes végétales très fortes est majeure. Ce tissu composé, de faible densité (de 0,2 à 0,4), donne une place majeure aux espaces libres et à leur végétalisation. Il présente lors de sa réalisation une pluralité de fonctions, réunissant de l'habitat individuel, des commerces, des services et des équipements publics au sein d'un espace public travaillé avec une place ou un axe public emblématique. Aujourd'hui, cette diversité fonctionnelle s'est réduite (à l'exception de la cité du Chemin Vert) à la présence d'espaces verts, de commerces ponctuels et de quelques équipements.

Les **compositions homogènes de grands ensembles d'habitat** répondent aux principes modernes de conception des années 1960 à 1980, qui s'affranchissent de la rue. Généralement monofonctionnel, l'ensemble bâti présente une forte cohérence urbaine et architecturale avec une densité bâtie modérée (Wilson) ou forte (Croix-Rouge) selon les quartiers (de 0,6 à 3). Le cœur du quartier reçoit un centre commercial avec de larges espaces publics (parc arboré, place...). Empreinte de rationalité et de rigueur, la composition structurante à grande échelle se caractérise par l'assemblage de longues barres et de tours ponctuelles, selon une organisation strictement géométrique et fonctionnelle. Implantées en indépendance par rapport à la rue, les constructions se caractérisent par une toiture plate, des compositions de façades identiques et régulières avec un nombre homogène d'étages, variant d'un quartier à l'autre (de R+4 à R+10). Des espaces de stationnements aériens, peu valorisants, sont généralement très présents dans le paysage. Le traitement des espaces publics, la part d'espaces verts autour des barres et les parcs paysagers (Europe, Châtillons) ont un impact majeur sur le cadre de vie des habitants.

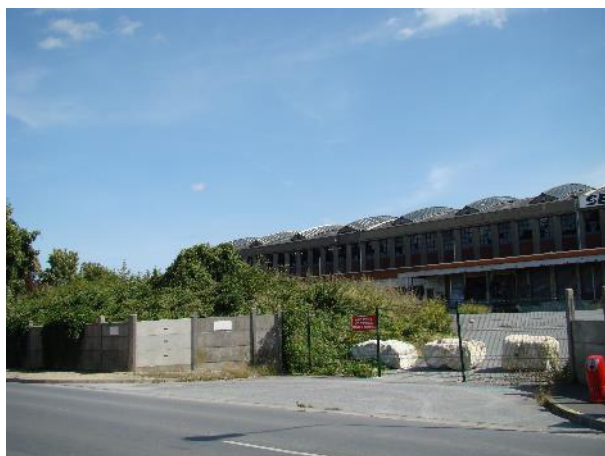
Quartier de grands ensembles les Châtillons et son espace de piscine extérieur, cité-jardin du Chemin Vert



Les **extensions urbaines récentes** peu denses (de 0,2 à 1 : rapport entre la surface bâtie totale et la surface de la parcelle) de la ville se situent à l'emplacement de terres agricoles. Elles sont composées généralement de maisons individuelles (de 1 ou 2 niveaux), implantées en retrait de la voie sur de grandes parcelles, aménagées en jardin. Elles peuvent être associées à des immeubles collectifs peu élevés (R+3) en hauteur, sous forme de plots et à un parc urbain. Le centre du quartier regroupe les fonctions principales telles que les commerces, les services et les équipements publics de proximité. La part du végétal y est importante.

Le **recyclage de friche** correspondant à une enclave urbaine, présentant des constructions en cours de mutation. Les friches se situent généralement au sein d'un quartier de faubourgs, de tissu mixte, ou d'un secteur à vocation industrielle, ferroviaire ou commerciale, dont les activités ont disparu. La fonction et la forme urbaine à l'architecture rationnelle de la friche évoluent et se transforment grâce à un nouveau projet d'urbanisation.

La friche ferroviaire de la 12^e escadre de l'aviation et l'extension urbaine du quartier Murigny



Source : AUDRR



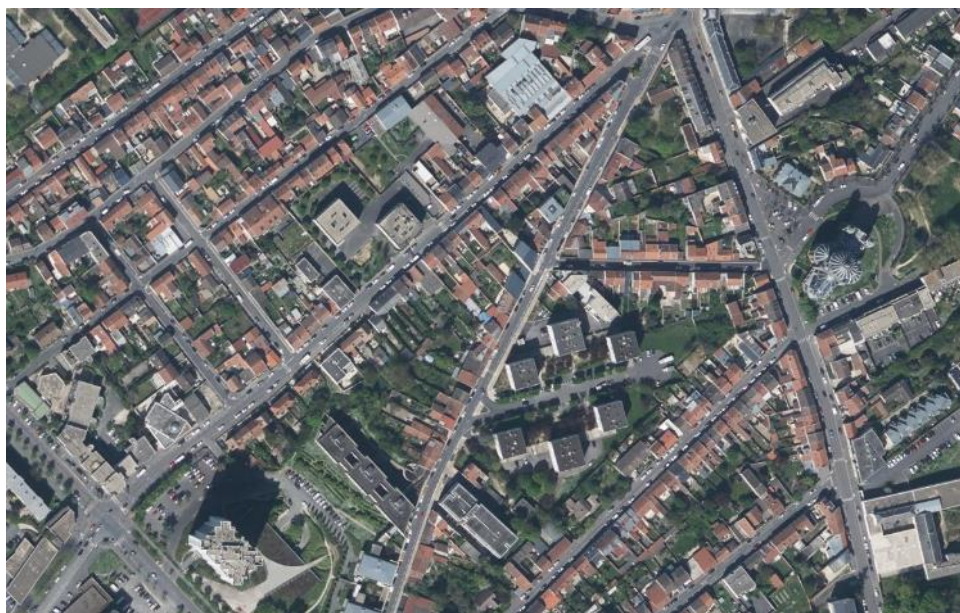
Source : IGN 2023

Le **tissu d'activité** est caractérisé par un tissu lâche en rupture avec l'organisation urbaine concentrique de la ville. Il est dédié aux espaces commerciaux, artisanaux ou industriels et d'équipements, situés généralement en étirement de l'enveloppe urbaine, le long d'un axe important d'entrée de ville, soit dans la continuité de l'enveloppe bâtie en lisière, soit dans le tissu existant.

Il présente des franges urbaines assez compactes, créant un impact paysager important et peu qualitatif, visibles depuis la plaine champenoise et les points hauts. Ces formes urbaines offrent un paysage bâti assez standardisé, répandu en France : des hangars métalliques peu traités de grandes dimensions et de formes cubiques, encerclés de parkings ou de zones de stockage, avec des enseignes importantes, parfois criardes. La qualité architecturale tend à s'améliorer dans les nouvelles zones récemment créées.

Le **tissu mixte** rassemble une pluralité de formes urbaines et de fonctions réunissant l'habitat, l'industrie, le tertiaire, les commerces et services de proximité. Ce tissu dense (de 1 à 2,5) s'est renouvelé au fil du temps avec des juxtapositions de strates bâties issues de différentes époques de constructions. Il présente des inclusions de grands bâtiments, des ateliers, des maisons de ville accolées, des compositions homogènes de grands ensembles, des petits équipements de proximité avec une faible part d'espaces verts... Ce tissu composite est hétérogène et diversifié, parfois incohérent d'une parcelle à l'autre. Il présente une morphologie et une architecture très diversifiées avec des alignements sur rue ou des retraits, des hauteurs différentes d'une voie à l'autre (de 1 à 14 niveaux) formant des continuités et des discontinuités bâties, ainsi que des traitements d'espaces publics disparates.

Tissu mixte de la ville du quartier Saint-Anne mêlant des formes bâties très variées



Source : IGN 2023

Le **tissu des Maisons de Champagne** est une spécificité urbaine de la ville de Reims. Il se développe au cours du XIX^e siècle avec l'expansion des Maisons de Champagne, qui s'implantent sur la colline Saint-Nicaise. Ce tissu bâti peu dense (0,1 à 0,3) est constitué par de larges parcelles sur de grands îlots, qui reçoivent les différentes entités bâties liées au Champagne avec des espaces dédiés à la production, au stockage, à la vente et des lieux de représentation de la Maison. Clôturés par de hauts murs peints, de grands espaces verts arborés d'accompagnement permettent de valoriser les bâtiments patrimoniaux à l'architecture diversifiée, parfois monumentale, d'une maison à l'autre. Ce site est caractérisé par la présence de plusieurs clos urbains ceinturé de murs, plantés de vignes formant des lignes régulières, qui structurent le paysage et les entrées de la ville.

De forte valeur patrimoniale et historique, les sous-sols sont formés de grandes crayères, carrières souterraines d'extraction de la craie, créées à partir de l'époque romaine jusqu'au XIX^e siècle sur plus de 100 hectares. Organisées en réseau, elles arborent des formes diverses : pyramidale ou de base circulaire, en forme de palmier. Elles sont caractérisées par des graffitis, des sculptures ponctuelles et des hauts-reliefs, liés à leur histoire. Ces puits s'évasant sous terre, éclairés naturellement par des essors, sont profonds de 30 à 70 mètres sous la colline. Les crayères et les longues galeries de caves maçonnées sur plusieurs niveaux souterrains sont utilisées aujourd'hui à des fins de stockage et d'élévation des vins des Maisons de Champagne.

Perspective Maison de Champagne Vranken-Pommery avec son espace de valorisation



Source : AUDRR

✓ Les éléments de patrimoine révélant les strates historiques de la ville

Le patrimoine majeur de rayonnement métropolitain

La ville de Reims est dotée d'un patrimoine historique remarquable comprenant des places et des monuments emblématiques de rayonnement national et international, qui révèlent les grandes périodes de son histoire et de son développement :

- Le **patrimoine antique** : Porte Mars, cryptoportiques, crayères gallo-romaines
- Le **patrimoine médiéval** : Cathédrale, basilique Saint-Remi et église Saint-Jacques, demeure des Comtes de Champagne...
- Le **patrimoine classique** de la Renaissance : place Royale et son écrin, Hôtel de Ville, Maison natale de Saint-Jean Baptiste de la Salle, Collège des Jésuites...
- Le **patrimoine Art Déco** : Bibliothèque Carnegie, Hôpital américain...
- Le **patrimoine de la reconstruction**, d'une grande richesse de matériaux et de styles architecturaux qui se côtoient
- Le **patrimoine Moderne en béton** : Halles du Boulingrin, Hôtel des Poste Cérès, Piscine du tennis Club, amphithéâtres du Moulin de la Housse, la Comédie de Reims...

La richesse de ce patrimoine aux caractéristiques architecturales, urbaines et fonctionnelles fortement liées à l'histoire de Reims, associée à l'offre muséale en cours de requalification, constitue le support potentiel d'une offre touristique et culturelle pour les habitants à déployer à partir de parcours touristiques, de moments évènementiels culturels et sportifs, de moments expérientiels et insolites. Cela pourrait davantage susciter l'envie et favoriser des séjours d'une plus longue durée. Ce patrimoine reconnu et souvent protégé a fait l'objet de travaux de restauration, de mise en valeur, de mise en lumière, et illustré par une signalétique, qui pourraient s'étendre afin de créer des séquences patrimoniales qualitatives et embellir durablement le centre historique.

Place Royale de Reims au XVIII^e siècle, Cathédrale de Reims au XIII^e siècle et le palais du Tau



Source : AUDRR



L'abbaye Saint-Remi et la Bibliothèque Carnégie



Source : AUDRR

L'inscription du Bien Cathédrale, Palais du Tau et Basilique Saint-Remi en 1991 s'appuie sur l'utilisation exceptionnelle des nouvelles prouesses architecturales du XIII^e siècle qui marie la décoration sculptée extrêmement fournie aux éléments architecturaux, aux baies agrandies colorées de vitraux, qui en font une maîtrise de l'art gothique. L'ancienne abbaye Saint-Remi est caractérisée par sa grande nef romane du XI^e siècle, qui gardait la Sainte-onction des rois de France. Le Palais du Tau, reconstruit au XVII^e siècle et aujourd'hui musée, est l'ancien palais archiépiscopale qui occupait une place importante dans la cérémonie du sacre.

Ces trois lieux du sacre, classés monuments historiques, jouent un rôle majeur dans l'histoire de Reims, de France et internationale, et leur valeur architecturale est reconnue inestimable. Un plan de gestion du bien est en cours d'élaboration afin de conserver les caractéristiques des édifices, leur ancrage dans la ville et diffuser leur connaissance auprès des habitants et de tout public.

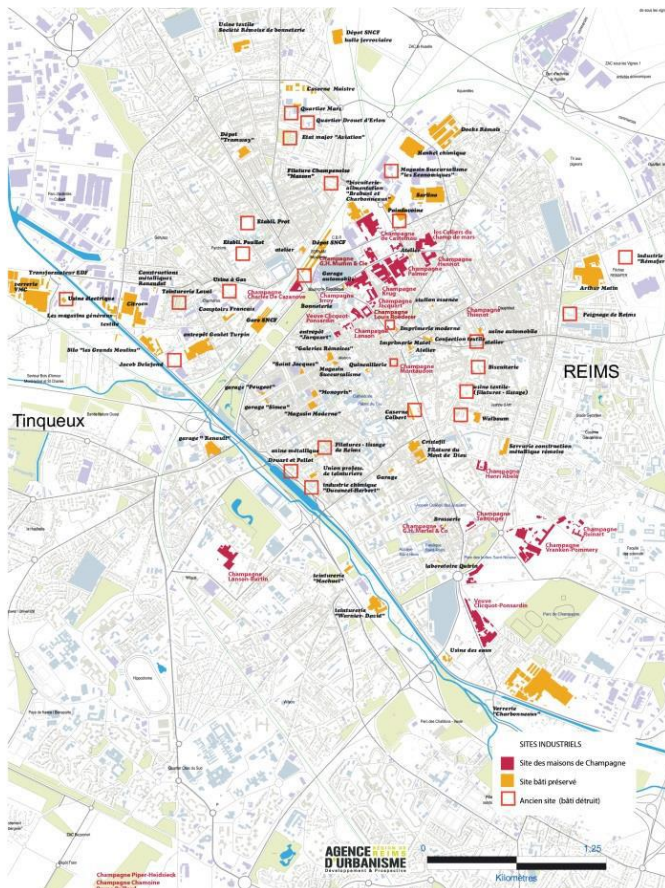
✓ L'identité architecturale plurielle de Reims

La ville repose sur une identité plurielle, qui se manifeste à travers la diversité des quartiers (faubourgs, centre ancien, grands ensembles) caractérisés par des époques de constructions différentes avec des formes urbaines caractéristiques :

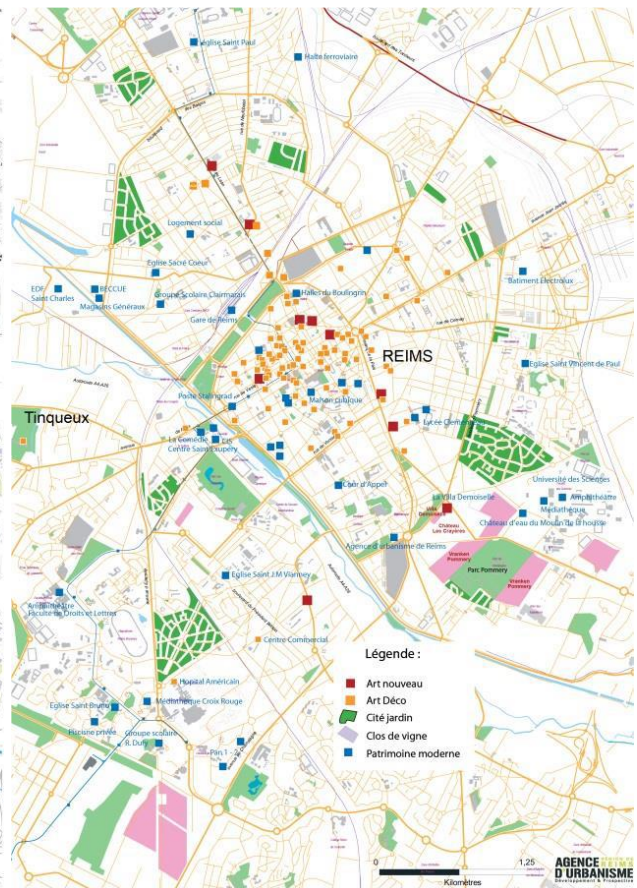
- Le **patrimoine Art Déco**, très bien représenté au sein de l'architecture domestique et des équipements de proximité, fait référence à la période de reconstruction de la ville suite à la 1^{ère} guerre mondiale,
- Le **patrimoine de Champagne** révèle l'une des particularités industrielles née du XIX^e siècle qui a marqué le territoire et façonné le paysage dès le XIX^e siècle : grandes Maisons de Champagne à l'architecture emblématique au sein de leur parc arboré, clos de vignes urbains inclus dans le tissu, réseau de caves souterrains, hôtels particuliers et villas, industries liées à la fabrication (cartonnerie, verrerie), réutilisation des crayères...
- Les **grands magasins**, à l'image de ceux de Paris,

- Le **patrimoine succursaliste** avec les docks rémois, le familistère, les grands magasins et magasins de proximité répartis dans les quartiers,
- Le **patrimoine industriel**, très diversifié, à l'architecture rationnelle est lié à l'activité économique développée dès le XIX^e siècle avec les industries textiles, automobiles, les ateliers/garages dans les quartiers, les halles ferroviaires, biscuiteries, brasseries, laboratoires, silos dont les édifices témoignages tendent à disparaître ...
- Le **patrimoine moderne** est constitué par des équipements de proximité des années 1960-70 avec une architecture fine, très lumineuse en béton apparent : scolaire, culturel, logement collectif, habitat innovant, religieux, sportif, administratif...

Les sites industriels du cœur de Reims



Le patrimoine identitaire de Reims



Le patrimoine bâti rémois est bien réparti dans le centre historique et les tissus de faubourgs. Les édifices les plus représentatifs font l'objet d'une signalisation patrimoniale très adaptée et illustrée. Les bâtiments plus modestes présentent aussi un intérêt local dans les quartiers avec un rôle de repère urbain, un décor singulier, des formes de baies ou de toit originales. Ils sont plus exposés aux risques de destruction, de détérioration ou de réhabilitation non adaptée, générant une perte du patrimoine identitaire local.

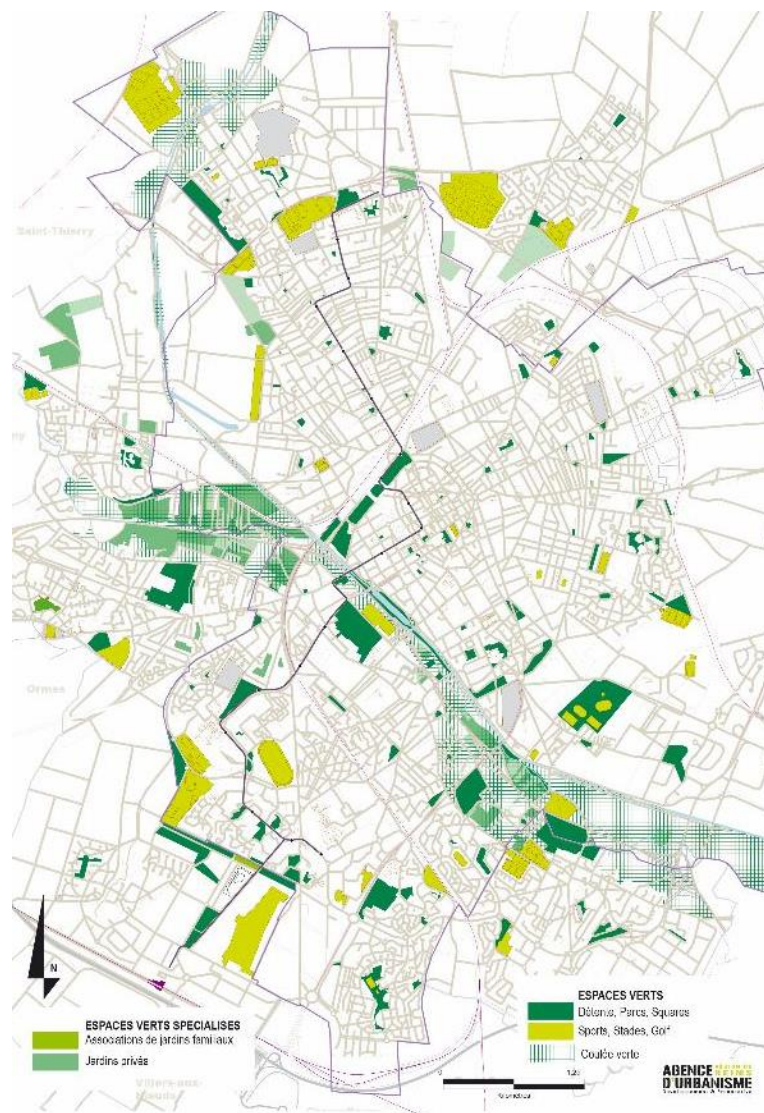
Un périmètre SPR du centre-ville de Reims, a été mis en place le 28 mai 2020, une étude approfondie et de grande qualité du patrimoine pour élaborer le PVAP sur ce périmètre est en cours de réalisation, dans la continuité du PVAP de la Colline Saint-Nicaise. Toutefois, certains bâtiments de patrimoine des faubourgs, non inscrits au PLU de Reims, ont un risque d'être détériorés par des modifications non adaptées (remplacement des portes et des menuiseries d'origine, des volets, des devanture, des étages en surélévation...) ou détruits lors des projets de densification ou de regroupement de parcelles. Ils caractérisent les tissus avec justesse grâce à leur forme de toit, leur composition architecturale, des décors singuliers en frise, ou un angle bâti souligné. Leur destruction aurait un impact négatif au sein du cadre urbain et de l'histoire de **la ville**.

✓ Les espaces publics majeurs reliés à la Trame Verte et Bleue

Les places majeures d'animation (Erlon, Forum), les espaces publics de valorisation architecturale (parvis d'église, cours Anatole France, Langlet et parvis valorisant la cathédrale, places du Boulingrin, Museux, de la gare ...) et les places arborées des quartiers, les places, voies, jardins privés des cités-jardins avec les aménagements urbains du tramway ainsi que les boulevards plantés (de la Paix...) forment un maillage d'espaces publics permettant de faire pénétrer la Trame Verte et Bleue dans la ville bâtie. Le traitement hétéroclite de ces espaces publics, utilisant parfois des matériaux peu qualitatifs, du mobilier urbain disparate, nécessite une mise en cohérence globale à la recherche d'une identité commune.

Les grandes ramifications de la Coulée verte sont composées par un maillage de parcs et de jardins reliés par des cheminements piétons et doux de composantes minérales ou végétales, créant un ensemble à l'identité composite : les Basses et Hautes promenades, les grands parcs de l'agglomération (de Champagne, Saint-John Perse, Gilles Ferreira, Mendès France, Léo Lagrange, Patte d'Oie et P. Schneiter, square des Buttes Saint-Nicaise, Stand de Tir, Marcel Lemaire, Saint-François Xavier, de Vesle, Croix Cordier...), les cimetières, les jardins ouvriers et familiaux (55ha), les parcs ou jardins privés (Sacré Coeur, Maisons de Champagne, hôtels particuliers...)...

Les espaces verts de Reims



Carte à compléter par le bureau d'étude environnement ?

Synthèse et enjeux

La richesse des tissus urbains de Reims

L'histoire du développement de la ville a marqué profondément l'organisation urbaine de la ville et se lit toujours à travers le maillage viaire, la trame parcellaire et le caractère des tissus existants urbains. Ils sont généralement ponctués par des édifices historiques majeurs dans l'histoire de France et l'histoire de notre territoire. Les tissus remarquables de valeur patrimoniale, tels que les cités-jardins, le tissu historique et le tissu des Maisons de Champagne, de faubourgs présentent des caractéristiques formelles et architecturales très singulières et révèlent l'identité plurielle de la ville.

L'enjeu de maintien et de mise en valeur des caractéristiques des tissus urbains anciens historiques permettrait de révéler davantage l'identité de la ville et son histoire.

L'enjeu de mettre en lien, de valoriser les formes urbaines structurantes et la mosaïque de formes architecturales, qui les constituent au sein de leur environnement, permettrait de déployer une offre touristique de qualité et des parcours urbains plus attractifs.

Dans les tissus de faubourgs et anciens, les bâtiments industriels anciens décorés ou modernistes, ou témoignant de l'histoire des lieux et de patrimoine assez modeste tendent à disparaître au profit de bâtiments neufs mais ordinaires, générant souvent une baisse de mixité fonctionnelle.

Aussi, le tissu d'activités tend à s'appauvrir avec des bâtiments standards de type hangar, revêtus de toitures, et des espaces publics limités, laissant place à la voirie. La diversification des formes architecturales, la recherche d'optimisation du foncier, du recyclage urbain, la transformation des friches avec le maintien du bâti industriel transformé pourraient développer de nouveaux quartiers mixtes, en introduisant de nouvelles fonctions d'habitat, de services, de loisirs, de commerces tout en préservant les bâtiments industriels identitaires.

Les formes urbaines sont d'une grande variété, mais tendent à se banaliser dans certaines opérations récentes d'immeubles collectifs situés dans le centre ancien et les faubourgs. Toutefois, des bâtiments novateurs (sièges sociaux à Bezannes, Clairmarais en arrière de la gare-centre, caserne Jeanne d'Arc...) continuent à s'édifier et à poursuivre l'innovation en habitat social présente depuis plus d'un siècle.

L'enjeu de poursuivre cette innovation architecturale dans les nouvelles opérations permettrait de caractériser les tissus existants et de renforcer leur valeur et de promouvoir l'architecture novatrice pour des édifices de toute vocation, pas seulement l'habitat. L'enjeu de conservation du patrimoine bâti industriel et local permettrait de préserver la richesse de ces tissus mixtes tout en garantissant une évolution urbaine, afin de s'adapter aux enjeux économiques, climatiques, de performances énergétiques et aux nouveaux modes de vie.

Préserver et gérer le patrimoine urbain, architectural et souterrain :

Le patrimoine offre une grande diversité tant en termes d'échelle que de typologie, de styles architecturaux et de techniques de constructions, de matériaux utilisés et de fonctions.

La restauration du patrimoine remarquable avec des édifices historiques majeurs tels que les halles du Boulingrin, la cathédrale, les basiliques Sainte-Clothilde et Saint-Remi, la Porte Mars ainsi que le patrimoine identitaire (la fontaine Subé, la chapelle Saint-Joseph...) est bien engagée, parfois portée par la Fondation du patrimoine. Elle se poursuit et est couplée à une requalification des espaces publics alentours qui valorise l'architecture embellie. Ces aménagements d'espaces publics qualitatifs, en lien avec le patrimoine, favorisent aussi le développement de l'offre touristique et organisent une découverte du patrimoine plus agréable avec une signalétique illustrée dans un cadre urbain propice à la déambulation et à une pause à l'ombre d'un arbre sur un banc. La poursuite de cette valorisation des édifices historiques contribuerait à renforcer l'attractivité du territoire grâce à la mise en valeur du cadre de vie des habitants.

Toutefois, certains bâtiments patrimoniaux (patrimoine succursaliste, industriel, art déco, viticole...) tendent à perdre leur authenticité (matériaux de faible qualité, opérations de façadisme...) ou même à disparaître faute

d'entretien et de projet de reconversion : Les outils de protection élaborés (SPR comme périmètre et PVAP comme outil) concernent le centre-ville, la colline Saint-Nicaise, le quartier Barbâtre et Saint-Remi. L'enjeu de conservation et de gestion du patrimoine identitaire pluriel et même souterrain permettrait de consolider l'identité de Reims, et de s'appuyer dessus pour développer l'offre touristique et culturelle au-delà du centre-ville et d'embellir le cadre de vie des habitants des quartiers.

Mettre en réseau les espaces publics majeurs de la ville avec la trame verte et bleue du territoire rémois :

La qualité des espaces de transition (jardins avant, clôture...) et des espaces publics des tissus de faubourg, des cités-jardins, des tissus d'habitat tendent à se banaliser. Certains espaces publics de convivialité nécessitent un traitement plus qualitatif, assurant des usages plus variés pour les habitants, tout en embellissant le cadre urbain.

Un enjeu autour de la requalification des aménagements de places, de parvis, d'espaces publics, de parcs et jardins, de jardins partagés avec des composantes végétales fortes, en lien avec le patrimoine présent, permettrait de valoriser le tissu bâti environnant, de proposer davantage d'aménités et d'espaces de loisirs récréatifs extérieurs, de fraîcheur en été aux rémois.

L'enjeu de relier le patrimoine naturel et bâti au sein d'un maillage continu et cohérent d'espaces publics qualitatifs à l'échelle de la ville et du territoire SCoT au sein de la Trame Verte et Bleue est majeur pour la mise en réseau du patrimoine, sa lisibilité, son accessibilité et son animation. Il s'agirait de mettre en réseau les cheminements doux et piétons à travers le territoire, incluant le maillage des parcs urbains, de la coulée verte, de la vallée de la Suippe, de l'Ardre et de la Vesle.

Ainsi, l'enjeu de consolidation et d'aménagement en continu de la coulée verte, support de paysages variés, permettrait de lui conférer le statut de fil conducteur de découverte du territoire.

1.5. LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

1.5.1. L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES EXISTANTS

✓ Des équipements de base répartis sur l'ensemble du territoire

Commune	Équipements	Répartition des équipements
Reims	5271	56,97%
Cormontreuil	392	4,24%
Tinqueux	315	3,40%
Bezannes	292	3,16%
Fismes	218	2,36%
Bétheny	203	2,19%
Saint-Brice-Courcelles	185	2,00%
Witry-lès-Reims	139	1,50%
Gueux	88	0,95%
Taissy	85	0,92%
Muizon	74	0,80%
Warmeriville	73	0,79%
Champigny	60	0,65%
Jonchery-sur-Vesle	63	0,68%
Thillois	57	0,62%
Pontfaverger-Moronvilliers	56	0,61%
Cormicy	55	0,59%
Hermonville	53	0,57%

Source : INSEE, BPE 2021

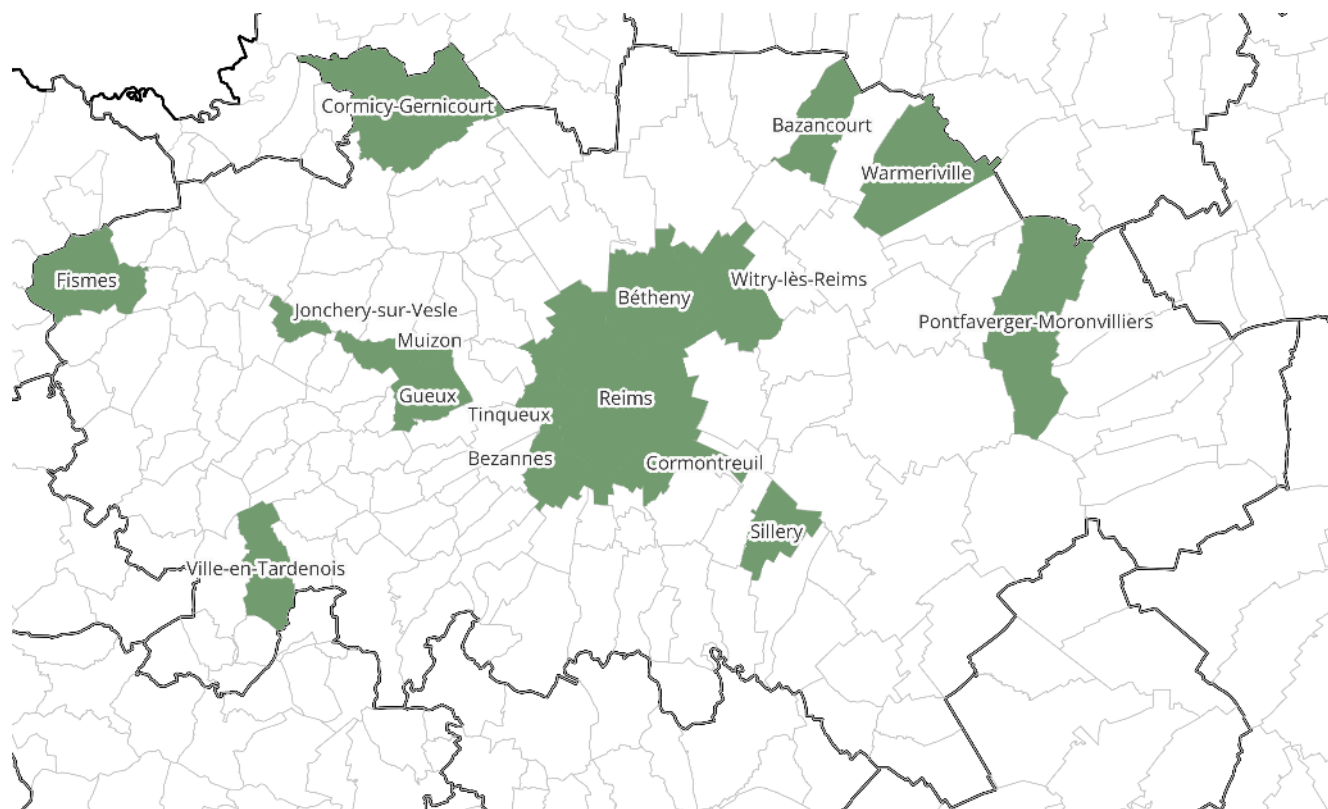
Le territoire du SCoT Grand Reims accueille près de 9 253 équipements, au sens de la base de recensement de l'INSEE – (BPE, base permanente des équipements). La grande majorité des équipements se trouve à Reims (environ 57 %). Les communes limitrophes à Reims ; les communes plus périphériques et ensuite les bourgs structurants du Grand Reims viennent compléter la répartition des équipements. Cormontreuil accueille 4,24 % des équipements, Tinqueux, Bezannes, Bétheny, Saint-Brice-Courcelles, Champigny et Thillois accueillent chacun entre 3,4 et 0,62 % des équipements. Des bourgs structurants comme Warmeriville ou Fismes accueillent aussi une part importante de l'offre entre 0,79 % et 2,36 %. A noter que près de 72 communes, soit près de la moitié des communes du périmètre du SCoT comptent 10 ou moins de 10 équipements sur leur ban.

✓ Les “Villes élémentaires”

La notion de « ville élémentaire » est un concept développé et utilisé par l'agence d'urbanisme d'Orléans (TOPOS), dans le cadre du SCoT de la métropole Orléanaise. Celui-ci est appelé « villes de proximité » et recense un bouquet de services dits « élémentaires » avec 7 services : un commerce alimentaire, une boulangerie, une école maternelle, une école élémentaire, une pharmacie et un médecin généraliste et un espace nature (celui-ci n'est pas retenu dans la définition adoptée pour le SCoT de Reims).

Les villes élémentaires regroupent à minima 6 services de bases différents, à savoir : un commerce alimentaire, une boulangerie, une école maternelle, une école élémentaire, une pharmacie et un médecin généraliste. La CUGR compte 17 communes élémentaires, soit 12 % du territoire, et 80,5 % de la population.

Identification de villes élémentaires dans le Grand Reims en 2021



0 5 10 km

■ Villes élémentaires

Source : INSEE – BPE – 2021

Récapitulatif des communes élémentaires

Commune	Alimentaire	Boulangerie	Maternelle	Elémentaire	Généraliste	Pharmacie	TOTAL
Reims	44	110	48	61	197	64	524
Cormontreuil	4	8	1	2	4	2	21
Fismes	3	6	2	3	7	2	23
Tinqueux	2	8	3	3	13	4	33
Witry-lès-Reims	2	4	2	2	7	2	19
Bétheny	1	4	2	2	5	3	17
Saint-Brice-Courcelles	1	4	1	1	4	1	12
Bazancourt	1	3	1	1	3	1	10
Bezannes	1	2	1	1	18	1	23
Jonchery-sur-Vesle	1	2	1	1	4	1	9
Pontfaverger Moronvilliers	1	2	1	1	3	1	9

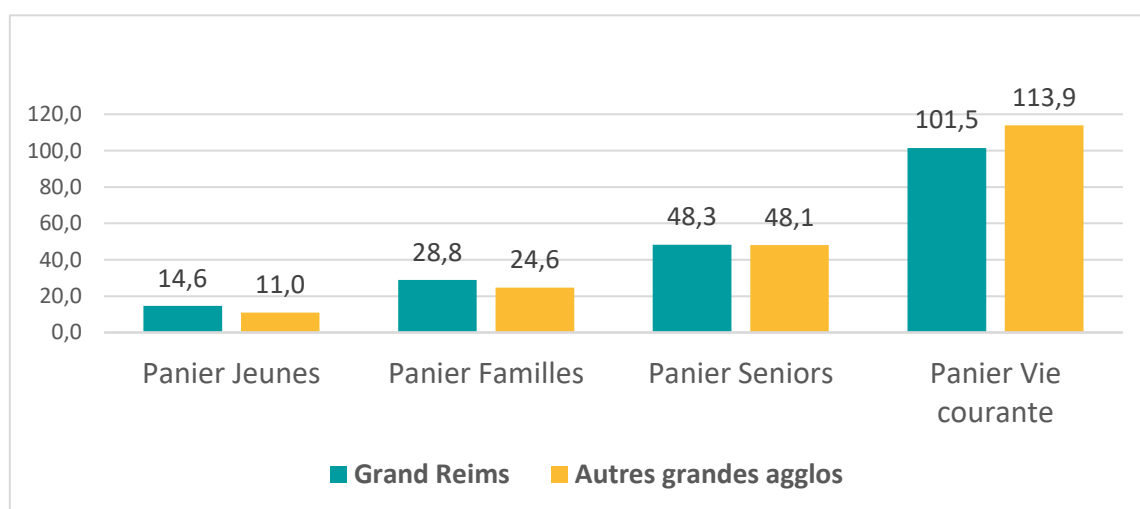
Warmeriville	1	2	1	2	3	1	9
Gueux	1	1	1	1	4	1	9
Cormicy	1	1	1	1	3	1	8
Muizon	1	1	1	1	3	1	8
Sillery	1	1	1	1	3	1	8
Ville-en-Tardenois	1	1	1	1	2	1	7

Source : INSEE – BPE – 2021

12 communes du Grand Reims ne disposent que de quatre de ces services. Pour trois d'entre elles un commerce alimentaire est manquant pour être considérée comme ville élémentaire. Au total près de 72 communes ne disposent d'aucun de ces six services élémentaires. La fonction relais des bourgs permet une couverture cohérente en termes de services élémentaires.

✓ **Paniers et taux d'équipement : des services de la vie courante bien représentés**

Taux d'équipement comparés par panier (pour 10 000 hab), en 2021



Source : INSEE – BPE - 2021

Les paniers « jeunes », « familles » et « seniors » sont supérieurs à la moyenne des autres grandes agglomérations françaises. Dans le Grand Reims, le taux d'équipement jeune est de 14,6 points, soit 3,6 points de plus que la moyenne des autres agglomérations. L'écart est presque aussi important pour le « panier familles ». En revanche le « panier seniors » est dans la moyenne des autres agglomérations avec un écart de 0,2 points. Le territoire est néanmoins en léger décalage sur les équipements de la vie courante, puisque le taux d'équipements issus « panier vie courante » n'est que de 101,5 contre 113,9, soit un écart de 12,4 points.

Le panier vie courante : « Il comprend 22 équipements ou services. Ceux-ci ont été choisis en fonction de la proximité, de la mobilité qu'ils impliquent, de l'importance qui leur est donnée au quotidien et de leur fréquence d'usage. Ils comprennent une grande partie des équipements de la gamme dite de proximité. Dans cette gamme, les services à domicile ont été écartés, ainsi que les équipements qui ne sont pas d'usage quotidien (agences immobilières...). Pour les mêmes raisons, d'utilité et d'usage, des équipements relevant des gammes intermédiaire et supérieure ont été pris en compte : collèges, stations-services, supermarchés. » INSEE

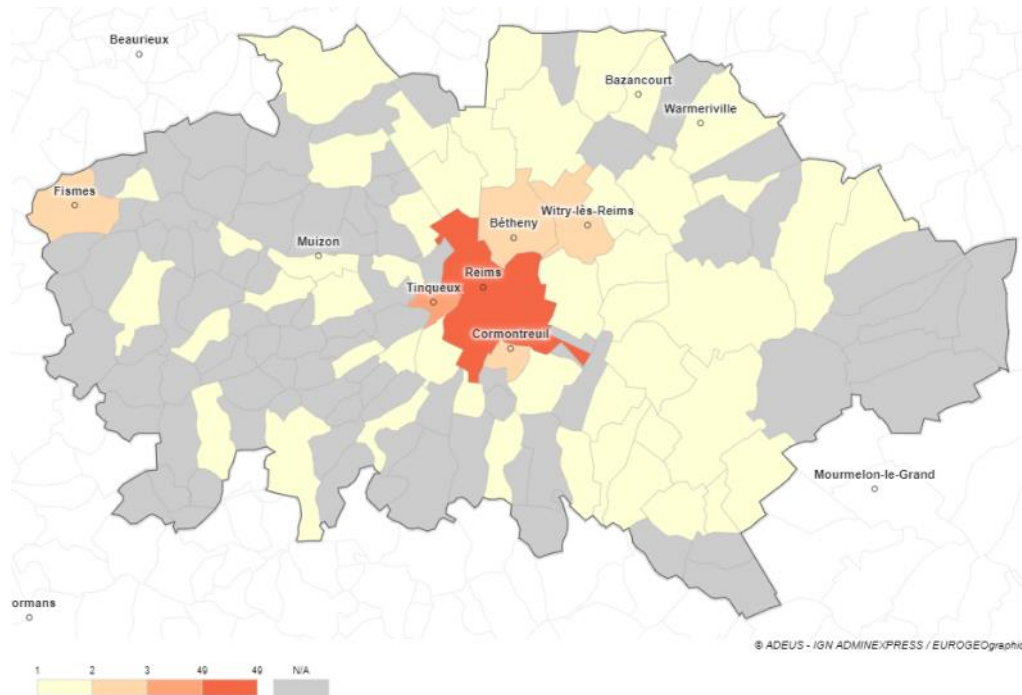
Les paniers jeunes : « école de conduite, agence de proximité pôle emploi, centre de formation agence temporaire de travail, maternité, gare, équipements sportifs... » Préfecture du CHER

Le panier familles : « agence de proximité Pôle emploi, collège, lycée, école maternelle, école élémentaire, urgence, maternité, garde d'enfants, gare ; équipements sportifs... » Préfecture du CHER

Le panier seniors : « Il comprend des équipements ou services davantage orientés sur les besoins des populations plus âgées : médecin omnipraticien, infirmier, pharmacie, masseur-kinésithérapeute, boulodrome, tennis, salle ou terrain multisports, magasin d'optique, laboratoire d'analyses médicales, services d'aide, de soins à domicile et d'hébergement pour personnes âgées, bassin de natation, urgences, spécialiste en cardiologie et cinéma. » INSEE

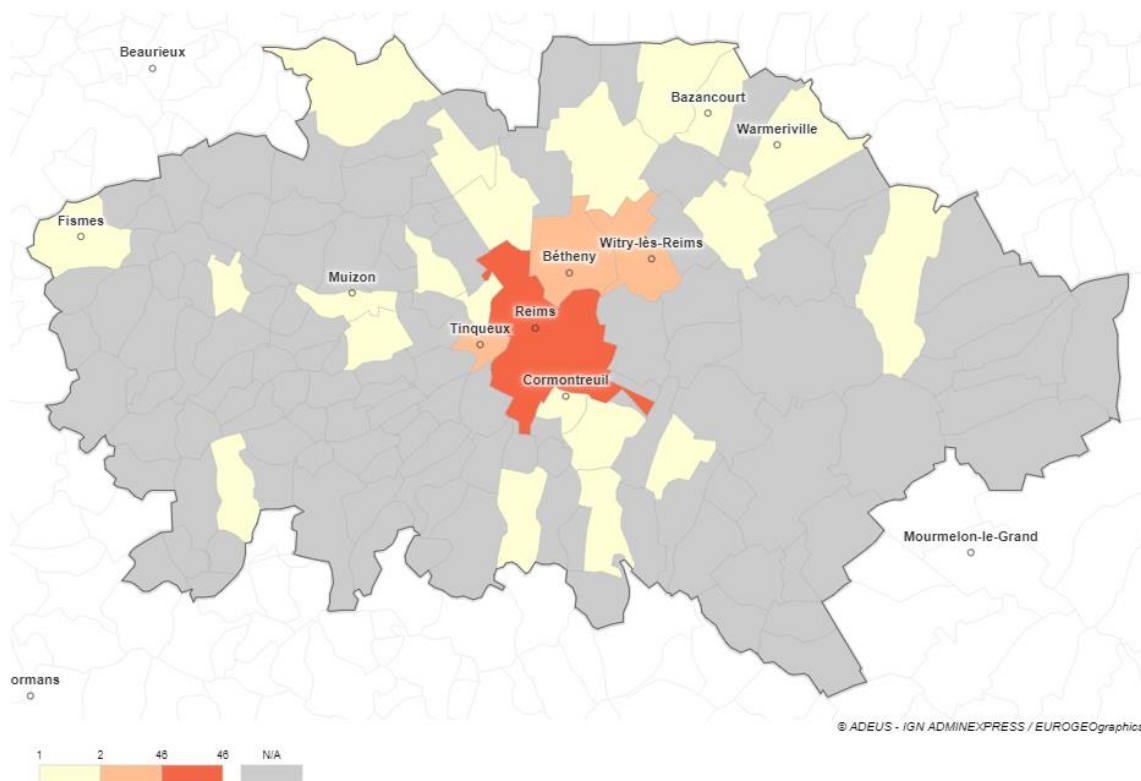
Focus sur les équipements scolaires :

Répartition des écoles primaires publiques



Source : ministère de l'Éducation 2022

Répartition des écoles maternelles publiques



Source : ministère de l'Éducation 2022

En rentrant davantage dans le détail du « panier familles », les écoles maternelles et primaires représentent respectivement 74 (1 privée) et 127 (18 privées) établissements. Leur répartition n'est pas nécessairement la même, elle suit une carte scolaire spécifique. Reims concentre 49 écoles primaires publiques et 12 privées, ainsi que 46 écoles maternelles publiques.

Quant aux collèges ils sont au nombre de 28 (7 privés) sur le territoire du SCoT, dont à Reims 60 %. 21 lycées (7 privés) se situent à Reims, seul 1 lycée se trouve à Thillois (1 privé).

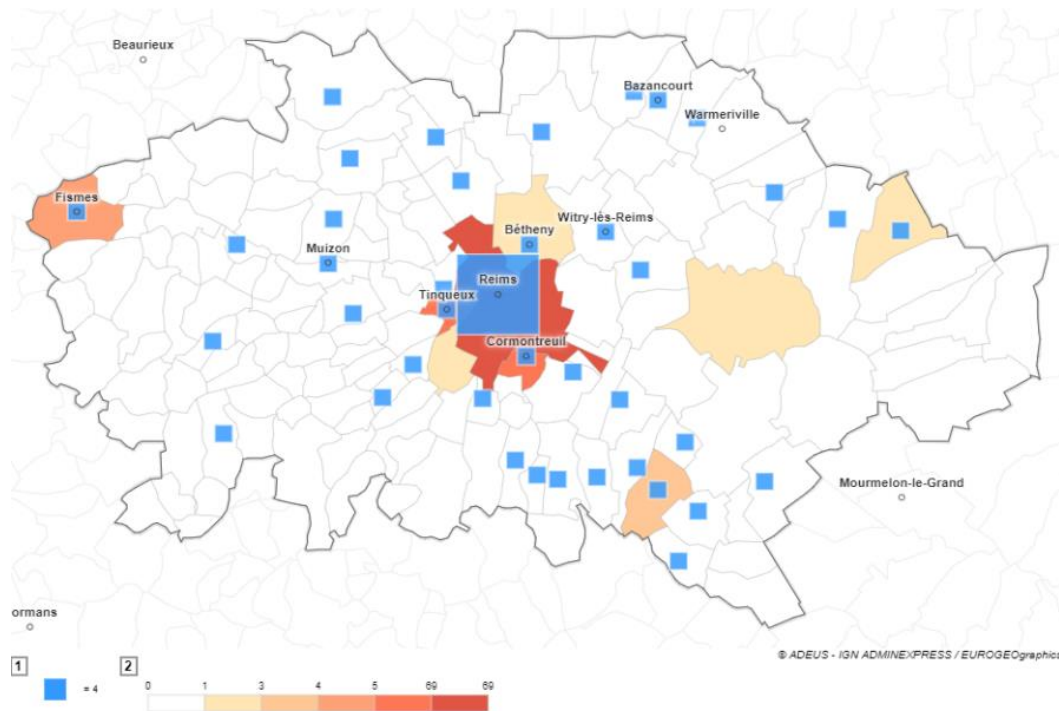
✓ Services publics

Équipements	Reims	Autres communes du SCoT
Police ou gendarmerie	1	9
Banques	69	21
Poste (bureau, relais, agence)	17	39
Pôle emploi	3	1
France services	0	2

Source : INSEE, BPE 2021

Le territoire dispose d'un maillage de services publics de base assez bien répartis. Bien que des agences bancaires aient fermés entre 2016 et 2023, près de 69 banques se situent dans la ville de Reims et 21 sur le reste du territoire du SCoT. Ces 21 banques se trouvent essentiellement à Reims et sa périphérie ainsi que proche des bourgs structurants tels que Fismes, Beine-Nauroy, ou encore Béthenyville. De plus les agences postales peuvent également disposer d'un accueil banque postal. Les agences postales (bureau, relais) sont réparties sur tout l'axe nord-sud du territoire et particulièrement dans les bourgs structurants.

Répartition des banques et des différents lieux d'accueil postaux sur le territoire du Grand Reims

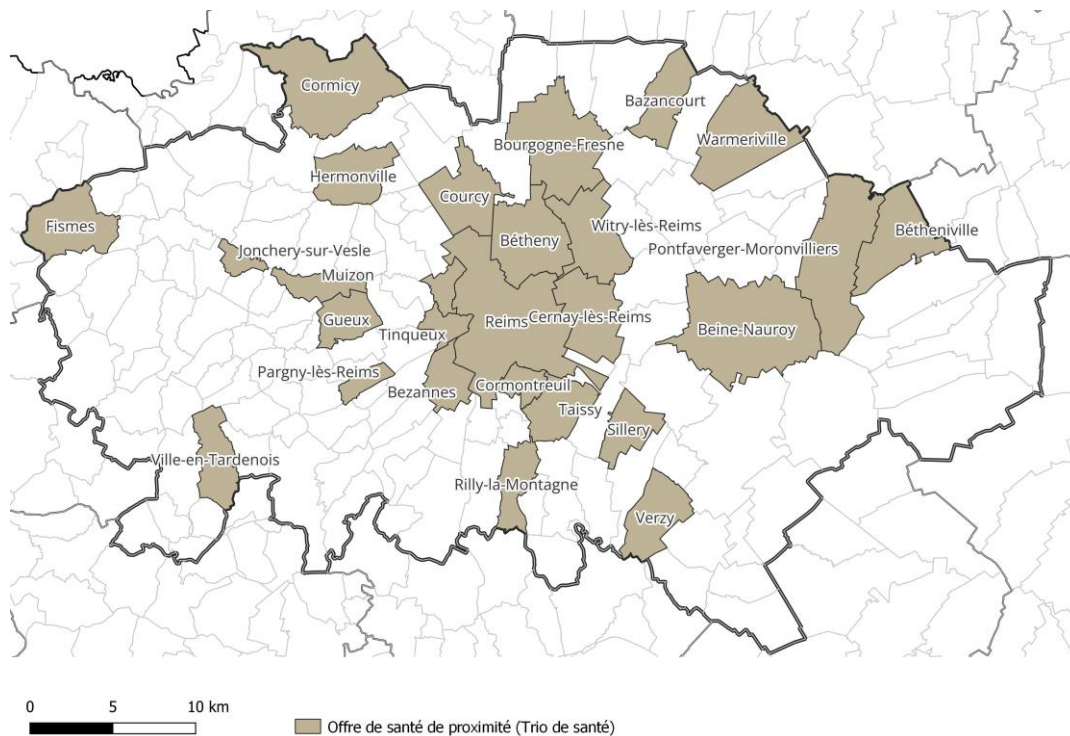


Source : BPE – INSEE – 2021

1.5.2. LES EQUIPEMENTS DE SANTE ET DE LA PETITE ENFANCE : REPARTITION ET LOCALISATION

- ✓ Offre de soins de proximité : le rôle structurant de Reims et ses communes périphériques

Communes du Grand Reims regroupant une offre de santé de proximité



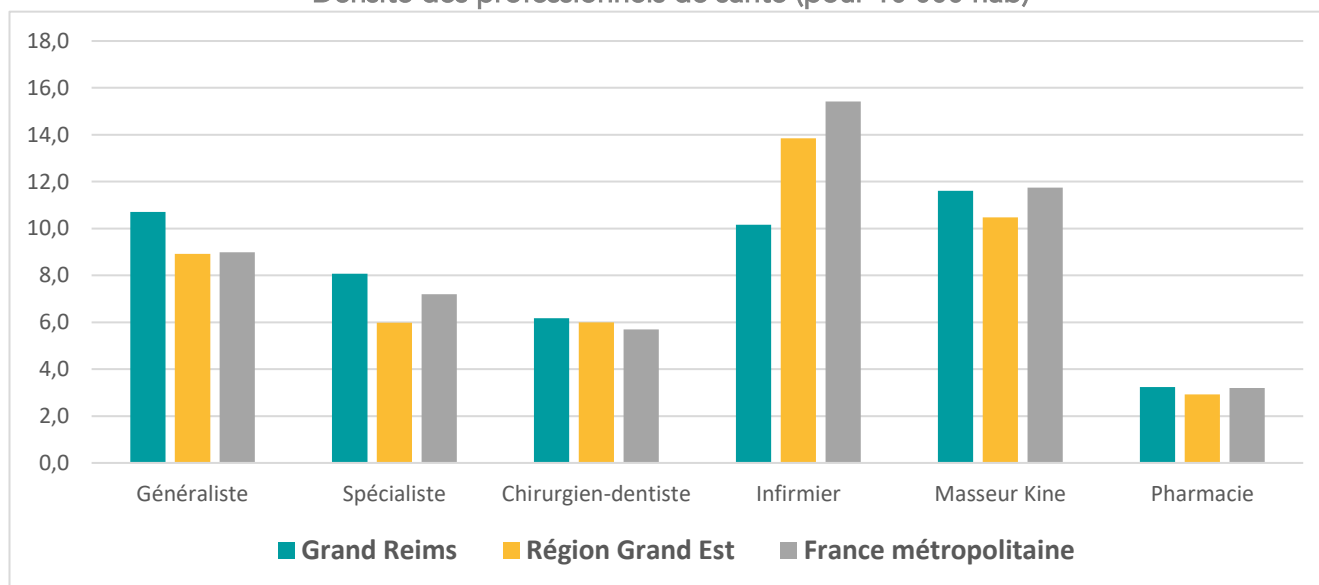
Source : BPE INSEE

L'offre de soins de proximité regroupe : Médecins généralistes, infirmiers, masseurs-kinésithérapeutes, ophtalmologues et gynécologues

Les communes périphériques urbaines telles que Cormontreuil, Bezannes, Bétheny, Tinquex ou encore Saint-Brice-Courcelles accueillent à minima un triptyque (infirmière, kiné et médecin). Le noyau urbain est alors bien pourvu de services de santé de proximité. Des discontinuités s'observent entre ce noyau et les bourgs structurants du Grand Reims, avec moins de communes équipées entre Reims et Fismes par exemple. Les bourgs structurants tels que Fismes ou Warmeriville pour la vallée de la Suippe permettent de couvrir un territoire de proximité plus rural, n'obligeant pas nécessairement des déplacements pour les particuliers vers le noyau urbain.

✓ **Densité de professionnels de santé**

Densité des professionnels de santé (pour 10 000 hab)



Source : INSEE – BPE - 2021

La CUGR est donc au-dessus de la moyenne nationale et régionale en termes de densité de professionnels de santé, et cela pour l'ensemble des spécialités ci-dessus. Une exception est faite sur le nombre d'infirmiers pour 1000 habitants qui est de près de 6 points sous la moyenne française. Le territoire de Champagne Vesle est le moins bien doté : **5,8 infirmiers pour 10000 habitants.**

Certains secteurs du territoire sont mieux dotés que d'autres. Le pôle Vesle et Coteaux de la Montagne de Reims est doté de 13,1 généralistes pour 10000 habitants, tandis que Champagne Vesle en dispose de 6,6 pour 10000 habitants. Les dentistes sont concentrés à Reims Métropole (6,4 pour 1 000), Nord Champenois, Champagne Vesle et la Vallée de la Suippe, avec un peu plus de 4 médecins pour 10000 habitants. Le Tardenois est globalement le moins bien doté, seuls les généralistes sont au-dessus de la moyenne du Grand Reims, avec 12,2 médecins pour 10000 habitants. Les pharmacies sont quant à elles globalement bien présentes sur l'ensemble du territoire, avec des près de 2 à 3,5 pharmacies pour 10000 habitants.

✓ **L'accès à des services de santé communs à tous :**

- Nombre de médecins et dentistes pour 10 000 habitants :

	Généraliste	Spécialiste	Chirurgien-dentiste	Infirmier	Masseur Kiné	Pharmacie
Vallée de la Suippe	7,3	0,0	4,2	11,5	5,2	2,1
Vesle et Coteaux de la Montagne de Reims	13,1	0,0	3,8	10,3	5,6	2,8
Beine-Bourgogne	8,8	0,0	2,0	10,7	13,7	2,0

Rives de la Suipe	6,7	0,0	3,3	10,0	11,7	3,3
Champagne Vesle	6,6	0,0	4,4	5,8	14,6	2,2
Fismes Ardre et Vesle	8,5	0,8	3,9	9,3	10,8	2,3
Tardenois	12,2	0,0	3,0	9,1	6,1	3,0
Nord-Champenois	9,0	3,4	4,5	10,1	11,2	3,4
Autre Reims Métropole	13,6	29,4	9,8	12,6	18,9	3,3
Reims	10,9	6,5	6,4	9,9	10,5	3,5
Grand Reims	10,7	8,1	6,2	10,2	11,6	3,2
Région Grand Est	8,9	6,0	6,0	13,8	10,5	2,9
France métropolitaine	9,0	7,2	5,7	15,4	11,7	3,2

Le territoire du Grand Reims semble être bien doté, il dispose de 10,08 médecins pour 10000 habitants, au-dessus de la moyenne départementale et nationale qui sont respectivement de 9,2 et 8,9 médecins pour 10000 habitants. Reims accueille près de 62 % des médecins. Bezannes accueille près de 18 médecins, Tinquieux 13, Fismes et Witry-lès-Reims en accueillent 7. Au total près de 55 % des communes n'accueillent pas de médecins.

Une dynamique similaire pour les dentistes, puisque le territoire semble être suffisamment doté, avec 0,62 dentistes pour 1 000 habitants, soit 0,5 points de plus que la moyenne française.

- Nombre de pharmacies pour 1 000 habitants :

96 pharmacies sont réparties sur les 143 communes du Grand Reims. Le taux d'équipement s'élève à 0,34 pharmacies pour 1 000 habitants, soit 0,2 points de plus que les moyennes nationale et départementale. Les pharmacies se situent en majorité dans Reims Métropole ainsi que les bourgs structurants. Bezannes qui ne comptaient pas de pharmacie jusque-là en accueille une depuis 2021.

✓ **L'accès à des structures de santé et d'accueil pour les personnes âgées : un taux d'équipement sous la moyenne départementale et française**

- Nombre d'EPHAD pour 1 000 personnes âgées :

Ensemble des établissements recevant un public âgé sur le territoire du Grand Reims

Type d'établissement	Nombre	Places	Taux d'équipement (pour 1000 personnes âgées)		
			CUGR	Département	France
Etablissement d'Accueil Médicalisé en tout ou partie personnes handicapées	1	10			
Etablissement de Soins Longue Durée	1	12			
Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	18	1 120	48 places pour 1000 (+75ans)	107	98
Résidences autonomie	20	696	10 places pour 1000 (60ans et plus)	15	7
Total général	40	1 838			

Source : Fichier FINESS 2022

40 établissements accueillant des personnes âgées sont sur le territoire, dont plus de la moitié à Reims, pour une capacité de plus de 1 800 places. À l'échelon départementale, 48 EPHAD sont dénombrés pour 5339 places et 33 résidences autonomies pour 2207 places. En comparaison avec la moyenne départementale et nationale, le territoire du SCoT de la CUGR se situe sous la moyenne en termes de taux d'équipements pour les EPHAD. Pour les résidences autonomie, la CUGR fait mieux que la moyenne nationale mais moins bien que la moyenne départementale.

✓ **L'accès aux services de la petite enfance : un taux de couverture global cohérent**

- EAJE¹⁴ et assistantes maternelles (CAF)

Taux de couverture global – pour 100 enfants

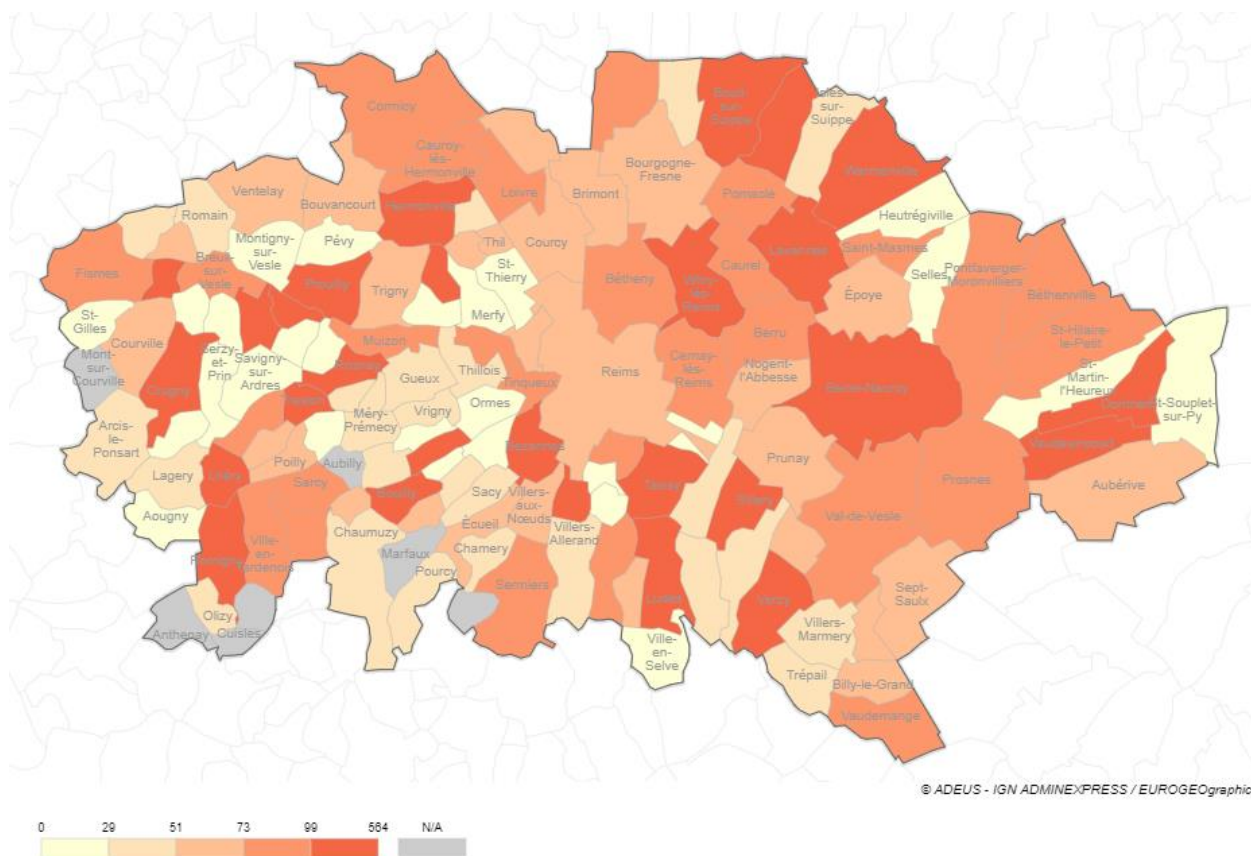
EPCI	DÉPARTEMENT	RÉGION
64	61,5	58,9

Source: Data CAF, (ONAPE (Cnaf, Drees, Insee, CCMSA, MENESR-Depp, Acoess)), 2020

Le taux de couverture global correspond à la capacité d'accueil « formels »¹⁵ regroupant l'ensemble des places offertes aux enfants de moins de 3 ans. Le taux de couverture global du Grand Reims en 2020 est supérieur à la moyenne départementale (+2,5) et régionale (+5,1).

À l'échelon communal le taux de couverture est assez différent d'une commune à l'autre. Chenay dispose d'un taux de couverture globale très conséquent avec près de 564 places pour 100 enfants. Ces communes où le taux de couverture est élevé se situent soit dans des communes périphériques proches d'axes structurants (Ludes, Champfleury et Bezannes) ou bien autour des bourgs structurants (Fismes, Warmeriville).

Taux de couverture globale (pour 100 enfants) sur le territoire du Grand Reims



Source: Data CAF, (ONAPE (Cnaf, Drees, Insee, CCMSA, MENESR-Depp, Acoess)), 2020

Nombre de place en EAJE

¹⁴ EAJE : Etablissements d'Accueil du Jeune Enfant.

¹⁵ Modes d'accueil "formels" : Assistant(e) maternel(le) employé(e) directement par des particuliers, salarié(e) à domicile, accueil en EAJE (collectif, familial et parental, micro-crèches), école maternelle.

EPCI	DÉPARTEMENT	RÉGION	NATIONAL
2641	4453	32 742	460042

Source: Data CAF, (ONAPE (Cnaf, Drees, Insee, CCMSA, MENESR-Depp, Acoss)), 2020

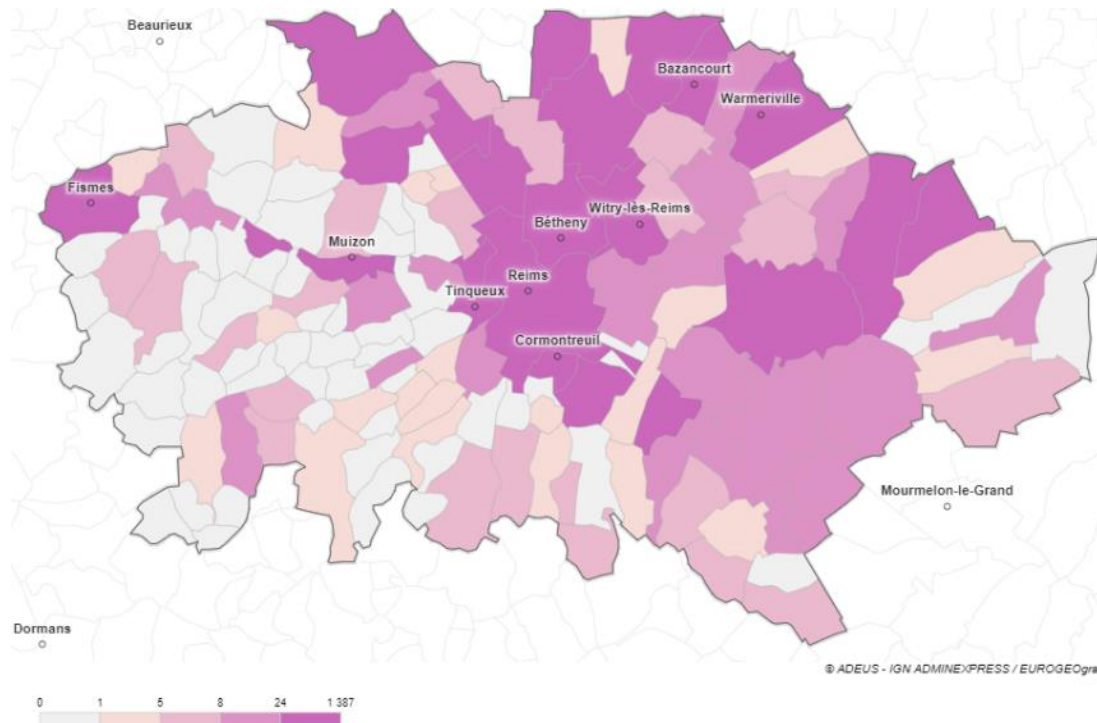
Le Grand Reims accueille près de 59 % de l'offre en EAJE, au niveau du département, soit 2 641 places.

	Nombre de place en EAJE
REIMS	1585
BEZANNES	132
TINQUEUX	74
BETHENY	62
WITRY LES REIMS	45
FISMES	42
LUDES	40
CHAMPIGNY	36
CORMONTREUIL	36
BOULT SUR SUIPPE	35
WARMERVILLE	35
CHENAY	33
CERNAY LES REIMS	32
VERZY	31
CRUGNY	26

Reims métropole concentre l'offre essentielle du territoire. Avec encore une fois le rôle nécessaire des bourgs structurants qui peuvent également accueillir des places en EAJE.

Les assistantes maternelles viennent compléter l'offre d'accueil des jeunes enfants, avec près de 3056 places. Une offre majoritairement concentrée au centre et à l'est du Grand Reims dans des territoires tels que Reims Métropole ou la vallée de la Suippe.

Nombre de places auprès des assistantes dans le Grand Reims en 2018



Source: Data CAF, (ONAPE (Cnaf, Drees, Insee, CCMSA, MENESR-Depp, Acoss)), 2018

1.5.3. L'OFFRE CULTURELLE, DE LOISIRS ET SPORTIVES : UN TERRITOIRE GRAND REMOIS

RICHEMENT DOTE

✓ La concentration des équipements culturels, de loisirs et sportifs

L'offre culturelle, de loisir et sportive grand rémoise se concentre à 45 % au sein de Reims, néanmoins cette concentration n'est pas impactante sur la capacité des habitants de la CUGR à se déplacer pour accéder à cette offre, les axes routiers maillent le territoire vers et depuis toutes les entrées de villes rémoises. Le développement du réseau de transports vers et depuis les territoires les plus éloignées, permet un accès facilité au centre de Reims.

Cormontreuil et Tinqueux accueillent environ 3 et 3,15 % des équipements culturels, de loisirs et sportifs. Neuf autres communes accueillent entre 1 et 2 % de l'offre (dont Fismes, Muizon, Pontfaverger-Moronvilliers, ou encore Taissy et Bétheny). 88 communes accueillent moins d'1% de l'offre et 44 n'en accueillent pas. Une offre globale qui est tournée davantage vers les territoires plus urbains et ce, malgré une répartition générale cohérente.

✓ Les équipements structurants d'envergure métropolitaine et les scènes musicales

L'Arena ouverte en 2022 avec ses 9000 places, le Parc des Expositions et ses 5000 places qui permet d'accueillir salon et congrès, puis le Centre des Congrès et ses 1000 places pour les congrès et séminaires professionnels forment un triptyque d'équipements métropolitain à vocation culturelle et touristique. Le stade Auguste Delaune à Reims et ses 20 000 places et différents espaces d'accueil reste un équipement d'envergure mais avec une utilité spécifique. En périphérie de Reims se trouve également des plus petits espaces culturels avec notamment l'Espace Culturel Associatif et de Loisirs (l'ESCAL) et l'Espace Sportif Jean Boucton (ESJB) qui se situent à Witry-lès-Reims

La Comédie – centre dramatique national (850 places), l'Opera de Reims et le Manège (475 places) proposent une offre musicale, artistique et culturelle supplémentaire. Puis des tiers lieux comme Quartier Libre, la Fileuse ou le Shed qui permettent d'offrir une mixité culturelle. Césaré (l'un des 8 Centres nationaux de création), Saint-Ex, ou encore la maison commune du chemin vert sont des espaces culturels qui proposent une offre spécifique avec plusieurs centaines de places à eux trois.

Au total ce sont près de 10 équipements culturels actifs et identifiés et 6 scènes culturelles identifiées par le Ministère de la Culture qui forment un écosystème des équipements culturels, festifs et artistiques :

- Les cinémas sont au nombre de deux sur le territoire (l'Opéramis à Reims) ainsi que (le parc Millésime à Thillois). L'offre est donc composée de deux multiplexes pour près de 23 écrans et 3376 sièges. Pour 1000 habitants, la CUGR dispose de près de 13 sièges. Cet indicateur est sous la moyenne nationale (17 sièges pour 1000 habitants) et sous la moyenne de villes équivalentes comme Metz et Orléans, avec respectivement 39,6 et 21,4 sièges pour 1000 habitants. L'offre de cinéma semblerait donc être limitée.
- Les bibliothèques et permanences (dans des petites communes) sont au nombre de 34 (dont 5 à Reims) sur le territoire ainsi que 12 médiathèques (3 à Reims).
- Les piscines, patinoires et autres équipements sportifs.

Focus sur l'offre d'équipements sportifs dans le Grand Reims :

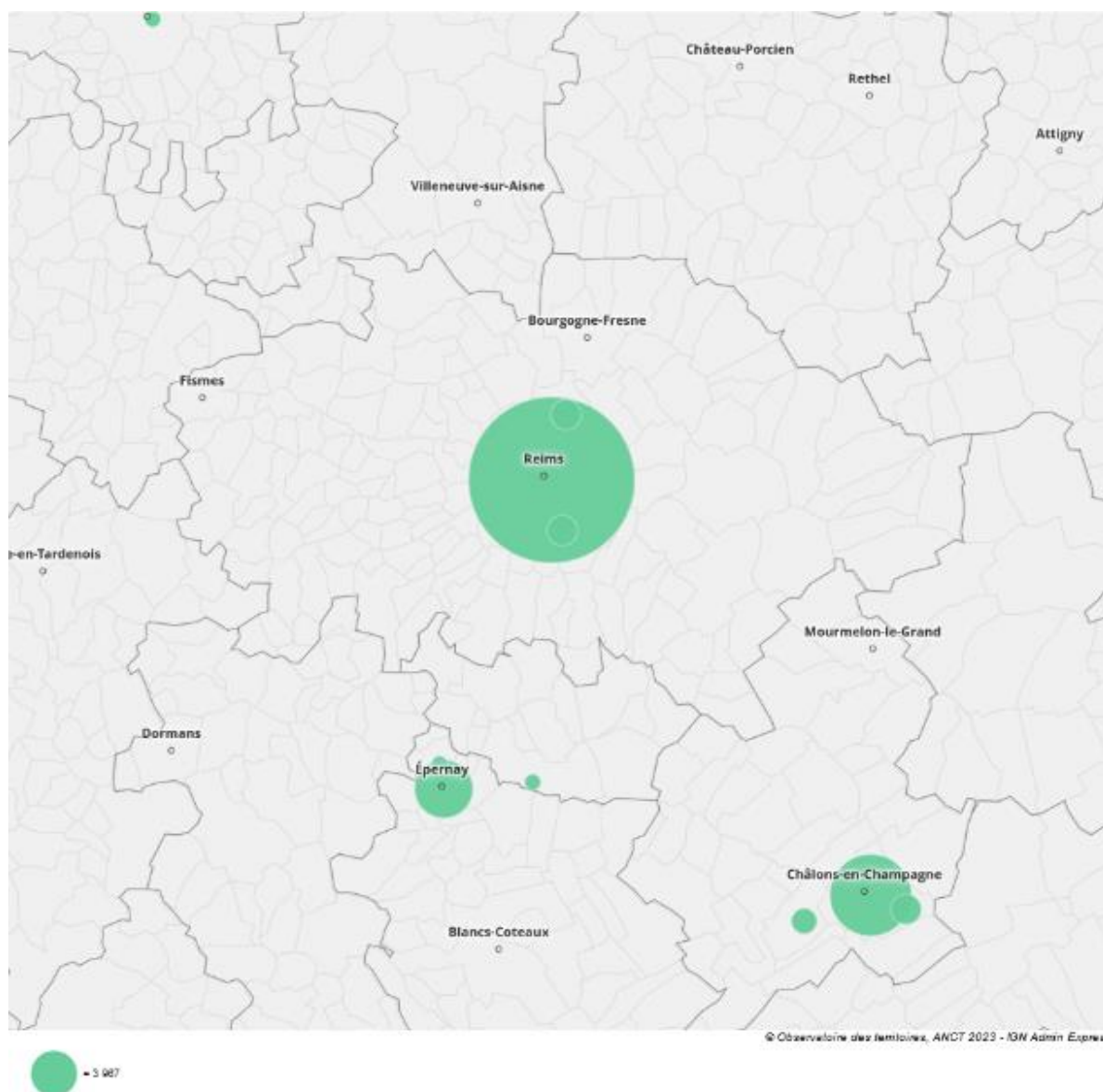
	Nombre	Faits saillants
Bassin de piscine	12	Reims et Cormontreuil concentrent l'offre
Gymnase	78	25 communes disposent d'un gymnase (<i>soit moins de 17 % du territoire</i>)
Court de tennis	170	47 communes disposent d'au moins 1 court de tennis (<i>soit moins de 33 % du territoire</i>)
Terrain de pétanque	194	58 communes disposent d'au moins 1 terrain de pétanque (<i>soit un peu plus de 40% du territoire</i>)

1.5.4. LA COUVERTURE NUMERIQUE

✓ Le déploiement du réseau numérique fixe FTTH

Le nombre de locaux éligibles en fibre optique du Grand Reims a progressé de +120 038 unités entre 2018 et 2022 (source : ARCEP). La part de locaux éligibles FTTH¹⁶ en 2022 est de 91,8 % contre 34,7 % en 2018. La forte progression en 4 ans est à mettre au compte d'un déploiement du réseau fibre réalisé par l'opérateur historique sur la zone AMII¹⁷ et d'un déploiement sur le reste du territoire par la région Grand-Est dans le cadre du réseau d'initiative publique et son ambition de réduire la fracture numérique. A titre de comparaison, la part de locaux éligibles FTTH en France est de 76,8 % et 84 % pour la région Grand-Est.

Locaux raccordables en fibre optique en 2018

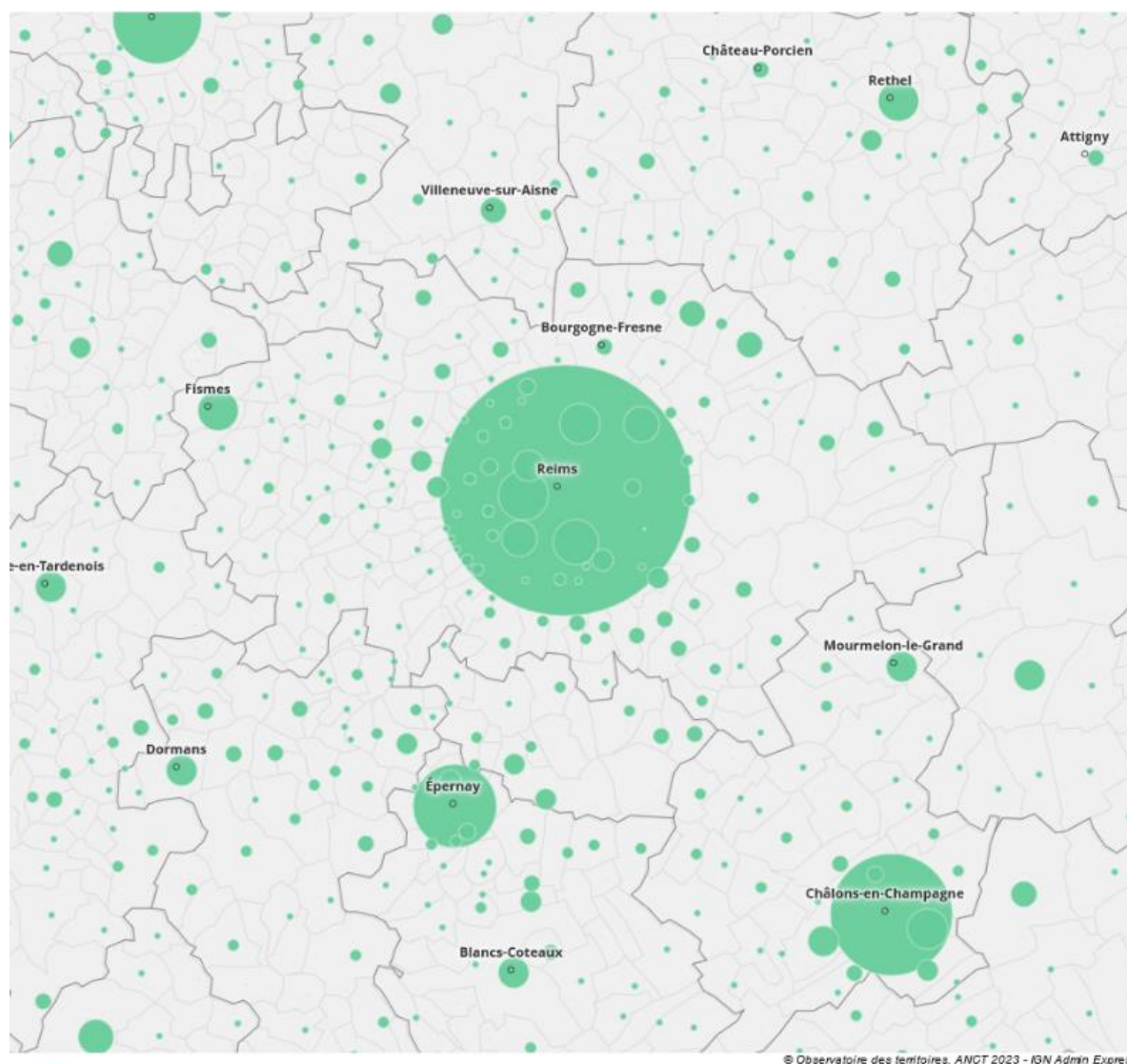


Source : ARCEP, 2018-2022

¹⁶ FTTH : Fibre optique jusqu'au domicile

¹⁷ AMII : Appel à Manifestation d'Intention d'Investissement sur la commune de Reims

Locaux raccordables en fibre optique en 2022



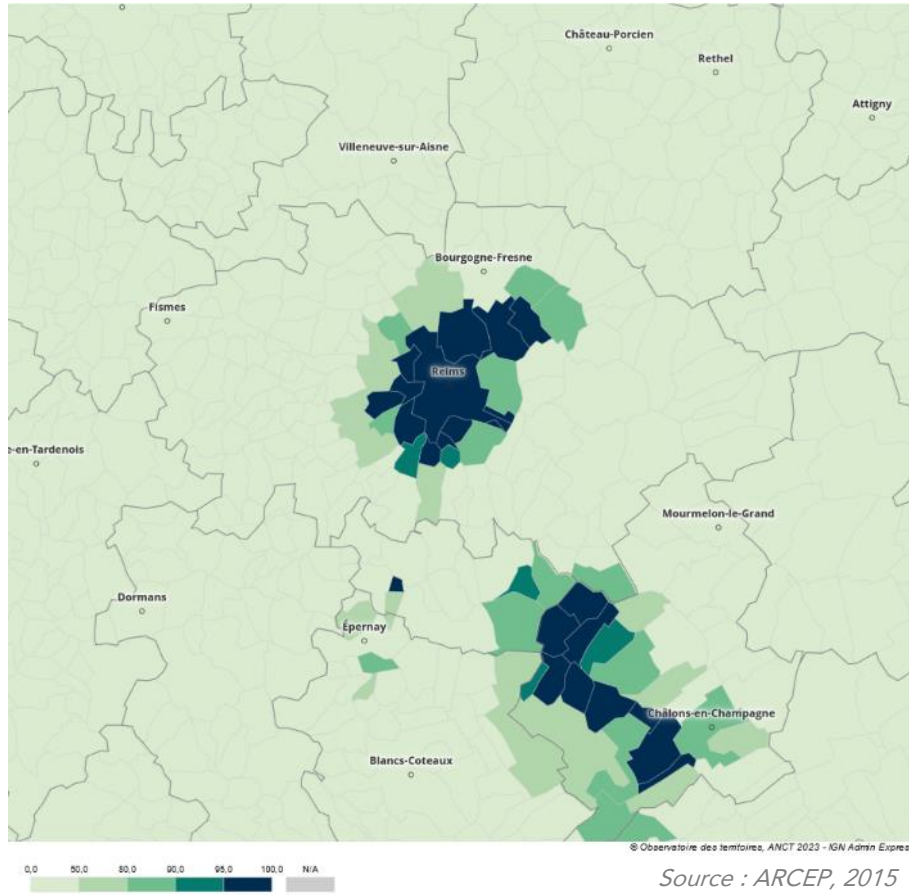
Source : ARCEP, 2018-2022

✓ Etat des lieux de la couverture numérique mobile 4G

La couverture 4G¹⁸ s'opère sur 98,6 % du territoire du Grand Reims contre 22,8 % en 2015 (source : ARCEP). Seules 6 communes ne disposent pas d'une couverture intégrale 4G d'au moins un opérateur. Il s'agit de Ludes, Mailly-Champagne, Verzenay, Verzy, Trépail et Ville-en-Selve. Pour ces communes la couverture varie de 89 % pour les mieux dotées à 29 % pour la moins couverte. A titre de comparaison, la couverture nationale 4G s'élève à 85,6 %.

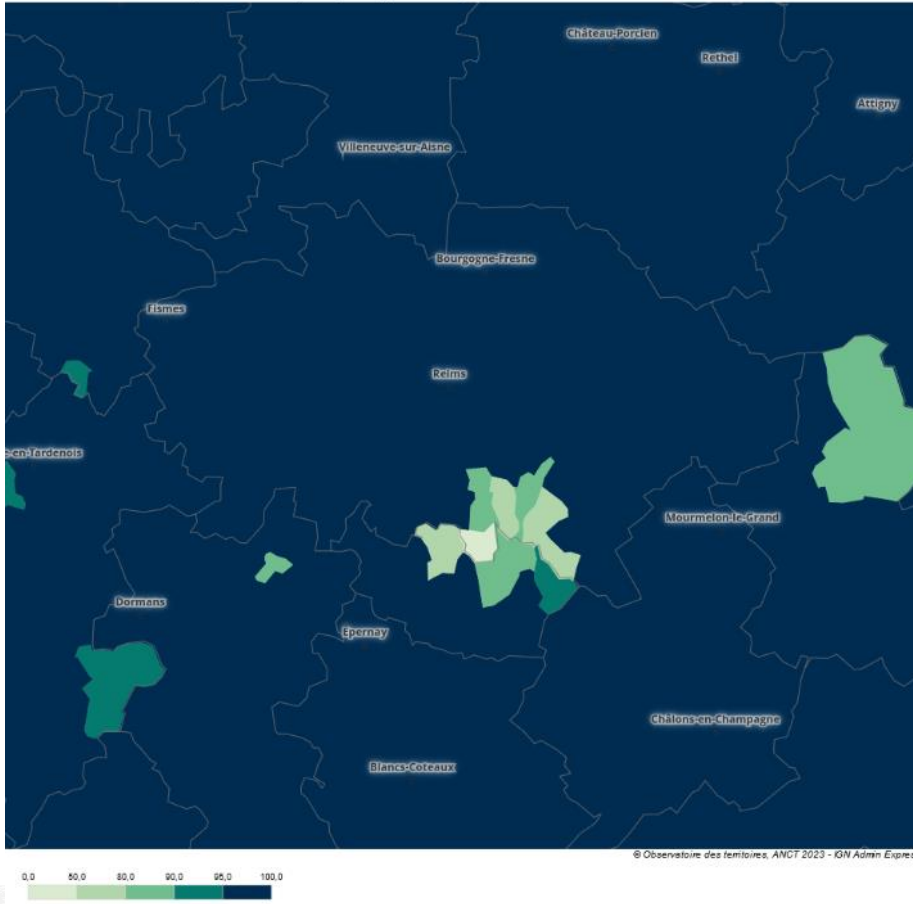
¹⁸ Couverture par au moins un opérateur

Couverture 4G en 2015



Couverture 4G en 2022

Part de la surface couverte en 4G par a minima un opérateur, 2022 (%) - Source : Arcep, données du 2ème trimestre 2015 et du 1er trimestre 2022



Source : ARCEP, 2022

DES OPPORTUNITES LIMITEES DE DEVELOPPEMENT DE DATA CENTERS

Le territoire du Grand Reims offre une position géographique intéressante pour l'implantation de data centers grâce à l'interconnexion avec de nombreux opérateurs et boucles locales, notamment celles avec la région île de France. C'est d'ailleurs cette dernière qui concentre le plus de data centers aujourd'hui en France et qui devrait accueillir encore la plus grosse part de marché sur les prochaines années devant d'autres agglomérations comme Bordeaux ou Marseille (qui bénéficient de positions stratégiques proches des câbles de télécommunication sous-marins).

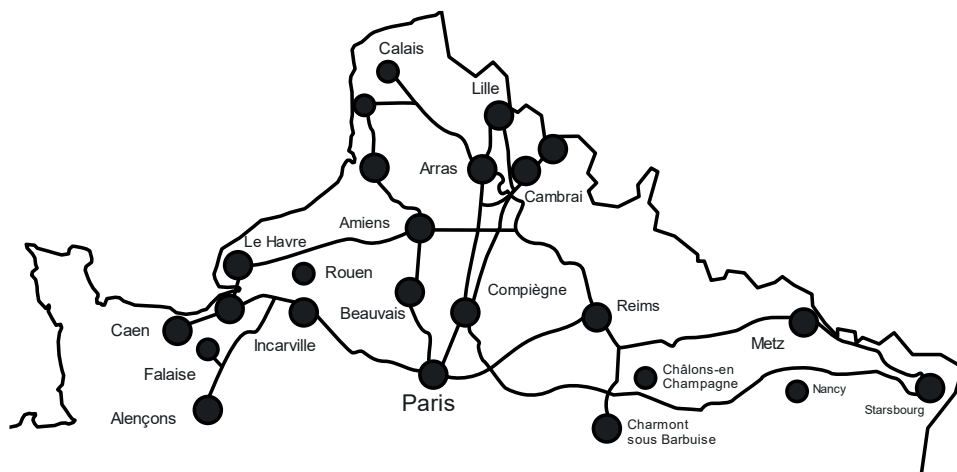


Figure 1 Réseau SANEF-Telecom (nœuds d'interconnexion)

L'implantation de data centers répond aujourd'hui à des stratégies de concentration (cluster numérique, recherche et développement, parc d'affaires technologique, mutualisation des coûts de réseaux) et de proximité de main d'œuvre qualifiée, de clients à héberger et d'un écosystème permettant une interconnexion rapprochée entre les infrastructures (besoins liés entre les méga-clouds des Big Tech et les clouds de colocation situés dans les métropoles).

Usages et logiques d'implantation des data centers

Surface	Petits 1-100 m ²	Moyens 100-500 m ²	Grands 500-10 000 m ²	Très grands > 10 000 m ²
Mode d'implantation				
	DISPERSION URBAINE	DISTRIBUTION TERRITORIALE	CONCENTRATION MÉTROPOLITAINE	DISPERSION RURALE ET PÉRIURBAINE
Usages	PLACARDS ENTREPRISES EDGE/CLOUD TÉLÉCOMS	RÉGIONAUX PME COLL. LOC.	COLOCATION/CLOUD ÉTAT BANQUES ENTREPRISES CAC 40	GAFAM BATX CLOUDS

Source : L'Institut Paris Region

Source : IAU

Au regard de ces critères, le territoire du Grand Reims ne présente pas de dispositions propices à la constitution d'un cluster numérique d'envergure mais dispose d'un environnement intéressant au développement de data centers en sus de ceux déjà présents. La disponibilité foncière pourrait par ailleurs intéresser les principaux acteurs du cloud comme c'est le cas aux Etats-Unis, où les secteurs périurbains et ruraux sont aujourd'hui investis par les Big Tech pour implanter des clouds, à l'image des entrepôts développés pour les besoins du e-commerce.

L'implantations des data centers sur le Grand Reims devra se faire à proximité des grands nœuds d'interconnexion dans le cœur de l'agglomération et sous réserve d'une desserte électrique suffisante¹⁹. Bien que classés dans la catégorie des entrepôts, les data center sont soumis au décret tertiaire qui impose une baisse des consommations énergétiques de 60 % à horizon 2050. La présence sur un réseau de chaleur urbain peut diminuer par exemple leur impact environnemental. C'est le cas notamment au Pays-Bas, où la chaleur résiduelle du data center QTS alimente 10 000 foyers.

Synthèse et enjeux

Pour proposer un territoire attractif, il s'agit d'être en capacité de proposer aux habitants des services et équipements de proximité sur tous les secteurs du territoire (limitation des déplacements, égal accès aux services...).

Maintenir l'offre actuelle tout en développant une offre nouvelle adaptée aux enjeux climatiques et sociaux reste l'un des enjeux futurs pour le territoire.

Spécialistes et médecins sont présents sur le territoire, les centres urbains sont privilégiés, l'enjeu majeur repose sur le fait de lutter face à la désertification de certains secteurs, en incitant et attirant les spécialistes sur le territoire Grand Rémois.

Les équipements structurants du territoire et les événements culturels forment un écosystème sur le territoire, la présence d'équipements entraîne le développement d'évènements, et inversement.

Mailler le territoire et rendre accessible ces équipements pour tous est l'un des enjeux à maintenir pour les prochaines années.

Le territoire du Grand Reims est couvert quasi intégralement en réseau numérique mobile 4G ou fibre. Il est indéniable que l'ouverture de nouvelles zones urbanisées, qu'elles soient résidentielles ou économiques, ne pourrait s'envisager sans desserte numérique « moderne » au risque d'un décalage technologique trop important avec le reste du territoire déjà équipé. Le futur déploiement du réseau 5G (du ressort des opérateurs) devrait s'opérer de la même manière que celui du réseau 4G, en priorité sur les zones les plus densément peuplées dans les premières années, puis à terme se diffuser sur le reste des communes du Grand Reims.

Le territoire se positionne au carrefour de nœuds de télécommunication propice à l'implantation de nouveaux data centers mais ne dispose pas d'un écosystème propice à l'établissement d'un cluster numérique. Les besoins en foncier devraient donc être contenus (sous réserve d'un projet de mégacloud) avec des secteurs d'implantation limités sur le territoire (proximité des nœuds de télécommunication, sur les réseaux de chaleurs, dans les zones d'activités du cœur d'agglomération, sous réserve d'une desserte électrique suffisante).

¹⁹ La consommation d'un data center de 10 000 m² équivaut à celle d'une ville de 50 000 habitants (5,15 MWh/m²/an)