

REVELER LES FORMES URBAINES ET PAYSAGERES

LA TYPOLOGIE DES TISSUS URBAINS DU GRAND REIMS

Juin 2018

EN RÉSUMÉ

L'atlas des tissus urbains du Grand Reims, mis en oeuvre par l'agence depuis 2017, met en lumière l'analyse des formes bâties et non bâties du territoire. Ce nouvel outil sert de support aux politiques

réglementaires et de planification des documents cadres. Il révèle les processus d'évolutions urbaines des formes bâties. Il illustre les réflexions sur les capacités de transformation et de densification des tissus urbains.

Par définition, cet outil, support d'observation du territoire, favorise les démarches de renouvellement urbain et d'optimisation du foncier. Il affine le regard et l'analyse portés par les acteurs de l'urbanisme.

CONSTITUER UN ATLAS DES TISSUS URBAINS

ELABORER DE LA TYPOLOGIE DES FORMES URBAINES ET PAYSAGERES

Cette note vise à présenter la démarche de création de l'atlas des tissus urbains à l'échelle du Grand Reims. Cette première phase expérimentale nécessite la mise en place d'une typologie des différentes formes bâties pour les inventorier.

Cette typologie se révèle innovante. Elle met en lumière les traits caractéristiques d'un ensemble homogène d'éléments bâtis et d'espaces libres, aménagés ou naturels. Elle détermine les caractères types en termes d'intégration urbaine et d'implantation, de rapport à l'espace public, à la parcelle, de forme bâtie, de hauteur, d'emprise au sol, de densité et de répartition des usages.

La définition de la nomenclature s'appuie sur la reconnaissance des formes bâties. Elle se réfère à la structuration urbaine du tissu, et s'attache aux fonctions présentes dans les tissus spécifiques.

La typologie urbaine du Grand Reims regroupe plusieurs types de tissus urbains avec une fonction parfois spécifique, attachée à quelques formes bâties. Ces

formes bâties nous révèlent l'identité urbaine et rurale du territoire. Elles s'associent aux composantes du paysage, telles que les espaces agricoles, forestiers, viticoles, les jardins privés, les espaces libres...

UNE CARTOGRAPHIE REPRESENTATIVE DES FORMES URBAINES

Les tissus bâtis et les composantes du paysage se présentent au sein d'une cartographie issue d'une base de données géolocalisées. Elle correspond à l'étude de morphologie urbaine de la ville et des territoires ruraux. Elle analyse les formes bâties, de l'espace et des processus de densification du tissu en lien avec la topographie. Elle affecte chaque parcelle à un type. Elle met en lumière l'insertion du bâti dans le site et au sein des espaces naturels, la forme même du bâti (volume, hauteur, forme de toit), son organisation à partir de la trame viaire, son affectation, et la création d'édifices repères et monumentaux, qui structurent le tissu.

Cet atlas nous révélera ensuite les évolutions de chaque type de formes bâties suivant leurs caractéristiques urbaines.



ANALYSE DES FORMES BÂTIES DU TISSU RURAL DE LA COMMUNE DE CERNAY-LES-REIMS

ANALYSER LES TYPES DE FORMES BÂTIES DU GRAND REIMS

REPÉRER LES FORMES BÂTIES IDENTITAIRES

L'inventaire des formes bâties et paysagères identifie des ensembles urbains homogènes et cohérents avec une identité affirmée dans une seconde phase d'analyse. Ils correspondent à des tissus urbains, repérés dans les territoires urbains et ruraux sur toutes les communes.

2 EXEMPLES SIGNIFICATIFS DE FORMES BÂTIES IDENTITAIRES

Les tissus urbains désignent des catégories singulières rémoises comme les Villas urbaines et les Maisons de champagne. Elles constituent l'une des spécificités urbaines et architecturales du Grand Reims. Elles se caractérisent par :

Villa urbaine

Caractéristiques du tissu urbain

- Maison individuelle bourgeoise de caractère et d'époque (Fin XIX^e, XX^e siècle) située au cœur d'un jardin ou d'une grande propriété,
- Située aux abords des centres anciens ou dans les faubourgs

Parcelle

- De forme irrégulière et de grande/moyenne taille

Implantation

- Au cœur de la parcelle
- Parfois sur 1 ou 2 limites séparatives (en ville)

Bâti

- Hauteur de R+C à R+2+C
- Faible emprise au sol (grand jardin)

Maison de champagne

Caractéristiques du tissu urbain

- Formes bâties compactes et variées, composées de plusieurs entités distinctes, ouvertes sur une cour ou un espace d'embellissement
- Grande mixité fonctionnelle sur la parcelle : cour, cellier, habitat patronal, clos de vigne, stockage, parking, pavillon d'entrée, jardin...
- Front bâti structurant l'espace public (clôture de caractère)

Parcelle

- De forme variable et de grande taille

Implantation

- En alignement sur la voie,
- En limite séparative, mais de manière discontinue

Bâti

- Hauteur de R+C à R+2+C
- Emprise au sol modérée

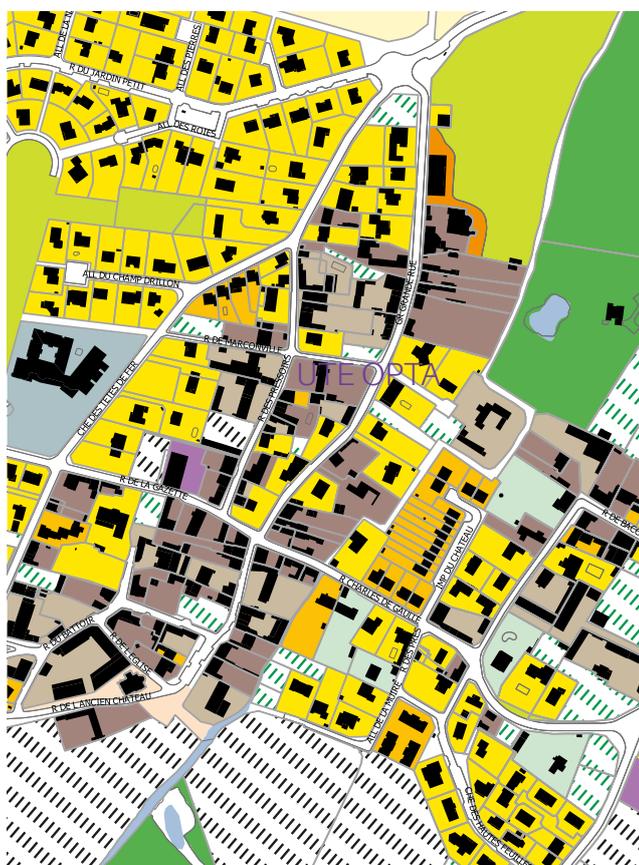
À SAVOIR

La succession des phases historiques d'urbanisation dès l'époque antique imprègne les strates bâties de la ville. Elle génère une grande diversité de formes bâties en tissu urbain et rural. Ces multiples strates bâties continuent d'évoluer car la ville se renouvelle sur elle-même depuis ses origines.

Les formes bâties s'appuient sur les caractéristiques topographiques, géologiques et paysagères du territoire et sur les activités de l'Homme (la production viticole, agricole, forestière, artisanale, industrielle à partir du XIX^e siècle...).

Les spécificités urbaines et rurales du territoire rémois sont intimement liées entre elles par leur histoire commune. Cet atlas qui marie les formes bâties anciennes et nouvelles révèle cette histoire partagée. Leurs futures transformations et évolutions urbaines nécessitent une réflexion globale et collective sur l'ensemble du territoire.

ANALYSE DES FORMES URBAINES DE LA COMMUNE DE BEZANNES



NOMENCLATURE DES FORMES BÂTIES DU GRAND REIMS

Tissu urbain	Composantes du paysage
Tissu historique d'immeubles de rapport et d'hôtels particuliers	Edifice monumental
Centre ancien d'origine rural	Espace vert urbain, sportif
Maison de champagne	Cimetière
Bâti vigneron, ferme champenoise	Espace public singulier
Tissu de faubourg dense	Faisceau d'infrastructures
Tissu de faubourg composite peu dense	Espace libre, en mutation
Inclusion de grands bâtiments	Jardin privé
Composition de grands ensembles	Espace agricole
Composition d'immeubles plots	Espace forestier
Bâti isolé de grande hauteur	Espace viticole
Composition paysagère homogène de maisons jumelles ou individuelles	
Villa urbaine	
Ensemble de maisons de ville mitoyennes	
Ensemble de pavillons discontinus	
Grand bâtiment type halle	

TISSU URBAIN RÉPERTOIRE DE LA VILLE DE REIMS AVEC UNE GRANDE RICHESSE DE FORMES BÂTIÉS



RÉVÉLER L'IDENTITÉ ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET URBAINE DU TERRITOIRE

DÉFINIR L'IDENTITÉ URBAINE ET RURALE DU GRAND REIMS

L'analyse des formes urbaines met en lumière la structuration urbaine du Grand Reims. Elle identifie les cœurs historiques anciens, très significatifs de l'identité rurale et urbaine. L'implantation bâtie dans le territoire en lien avec les composantes paysagères du site, et la richesse des formes architecturales définissent les caractéristiques de l'identité du Grand Reims.

L'atlas révèle une identité urbaine établie en étroite relation avec le grand paysage.

RÉVÉLER LA RICHESSE DES FORMES BÂTIÉS

La nomenclature met en exergue la diversité des formes bâties sur l'ensemble du territoire. Les formes les plus variées constituent une couronne autour du cœur historique urbain ou rural.

L'atlas dévoile les enjeux majeurs liés aux formes bâties et naturelles :

- La préservation et la valorisation du patrimoine naturel, bâti et urbain en lien avec l'amélioration du cadre de vie des habitants,
- Le maintien de la compacité originelle du tissu bâti, associé à la préservation des ressources naturelles, agricoles, forestières, fluviales et viticoles,
- La densification raisonnée et adaptées aux formes bâties,

- La préservation des formes identitaires avec le renforcement des caractéristiques locales du territoire,
- Le maintien du lien étroit et de l'équilibre entre le paysage et l'implantation du bâti.

VERS UNE UNIFORMISATION DES FORMES URBAINES SUIVANT UNE LOGIQUE FONCTIONNELLE

Les transformations récentes des formes, qui densifient le tissu, génèrent plutôt une uniformisation en lien avec une banalisation du bâti. Elles s'associent à une fonctionnalité unique de l'espace au détriment de la diversité originelle.

Cet atlas constitue un outil pédagogique de sensibilisation des acteurs de l'urbanisme. Il met en lumière ce phénomène urbain généralisé. La mise en place d'outils de gestion de l'espace garantissent la création et la qualité architecturale, urbaine, paysagère :

- un PLU dit patrimonial;
- un Secteur Patrimonial Remarquable (PVAP, PSMV);
- un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères (CRAUP);
- un nuancier couleurs...

Ces outils limitent ce processus de banalisation et valorisent les formes identitaires du Grand Reims.



MESURER ET SUIVRE L'ÉVOLUTION DES TISSUS URBAINS



CENTRE HISTORIQUE DE LA VILLE DE REIMS

CONNAITRE L'ÉVOLUTION URBAINE

Cet atlas des tissus urbains constitue un outil de connaissance du territoire. Il révèle un substrat sur lequel se fondent les politiques urbaines de développement et de planification de petites aux grandes échelles du territoire.

Cet atlas mesure et suit les évolutions urbaines du tissu selon la typologie. Ces évolutions plus ou moins rapides dépendent du changement des modes de vie, des besoins des habitants, des investissements immobiliers privés et d'intérêts publics, et du projet de territoire de la collectivité.

PRESSENTIR LES CAPACITÉS DE MUTATION DES TISSUS ET AGIR

L'atlas des tissus urbains géolocalisés met en exergue les évolutions grâce aux croisements avec les bases de données Majic et Sitaldel 2 (dépôts de permis de construire, fonctions affiliées, données fiscales et foncières). Ces données croisées mesurent de manière régulière les transformations réelles de densification, d'aération et d'extension du tissu d'après leur type. L'atlas évalue les effets des politiques d'incitation à la densification. Il anticipe les capacités futures d'évolution des formes urbaines et du devenir d'un quartier.

Il sert de support aux politiques publiques de développement et d'aménagement du territoire. Il constitue un outil d'aide à la décision politique qui impactera les futures opérations d'aménagement.

ENGAGER UNE RÉFLEXION SUR LES RÈGLES D'URBANISME

Le recensement des tissus des 143 communes du Grand Reims à travers l'atlas assure la désignation de zonages urbains spécifiques. Ces derniers regroupent une ou plusieurs formes bâties, assimilées à des fonctions cohérentes entre elles (activités, équipement, habitat...) et mises en lien avec le patrimoine naturel et bâti à protéger.

Cet atlas construit une réflexion en amont sur les futures règles d'urbanisme à fixer pour orienter l'évolution de chaque zonage selon leur logique de développement. Il nous livre le substrat nécessaire à l'élaboration des politiques réglementaires au sein des documents cadres et suit leurs effets de manière fine et précise.

À VENIR

L'atlas se centre en premier lieu sur un secteur expérimental, représentatif de 1/8ème du territoire avec l'inventaire précis des formes bâties et du paysage. En 2018, il s'étendra à l'ensemble du Grand Reims avec la détermination de larges ensembles urbains, relatifs aux zonages en urbanisme réglementaire.