

#2013 CLUB des PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

04 MARS - COMPTE RENDU



ENTRE PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET NÉCESSAIRE DENSITÉ : QUEL URBANISME POUR LE TERRITOIRE DE DEMAIN ?

Nous sommes très heureux de vous recevoir pour ce Club des Professionnels de l'Immobilier, et vous souhaitons la bienvenue à Reims Habitat pour cette séance de travail qui s'annonce riche. En effet, les thèmes qui vont être traités à travers la problématique «Entre préservation du patrimoine et nécessaire densité : Quel urbanisme pour le territoire de demain ?» sont intéressants. Les sujets choisis vont nous permettre de croiser les visions publiques, privées, et nos différents métiers. Merci à Pierre Cheval de venir nous présenter le projet de candidature Unesco qu'il défend ardemment. Nous évoquerons également les modes de gestion du patrimoine, mais aussi la mixité et la densité, avec un fil rouge territorial, celui de la Colline Saint Nicaise. Bons travaux à nous ce soir.

Patrick Baudet – Directeur Général de Reims Habitat

QUELS IMPACTS DE LA CANDIDATURE UNESCO SUR LES MODES DE GESTION DU PATRIMOINE ? QUELLE NOUVELLE DONNE URBANISTIQUE POUR LA COLLINE SAINT-NICAISE ?

Pierre CHEVAL, Président de l'Association Paysages du Champagne et Amandine CREPIN, Coordinatrice du projet, Agence d'Urbanisme.

PRÉSENTATION DE LA CANDIDATURE COTEAUX, MAISONS ET CAVES DE CHAMPAGNE

L'idée d'une candidature au Patrimoine mondial de l'Unesco est née il y a 10 ans pour renforcer l'image du Champagne.

Ce n'est pas la première fois qu'une filière viticole utilise le classement pour protéger et mettre en valeur son territoire :

- Saint-Emilion, le bordelais, en 1999
- Le Haut Douro, le Porto, en 2001
- Le Tokay en 2002
- L'île de Pico, les Açores, en 2004
- Lavaux, Lac de Genève, en 2007

Nous serions donc le 6^e vignoble. C'est une belle opportunité pour la Champagne d'être le premier vignoble de vins effervescents reconnu au Patrimoine mondial.

Avant d'en arriver à ce stade, l'Unesco nous demande de prouver la Valeur Universelle Exceptionnelle du bien. Cette VUE nous l'avons résumé ainsi « Les Coteaux, Maisons et Caves de Champagne sont les espaces de la naissance, de la production et de la diffusion commerciale mondiale d'un vin devenu le modèle des vins effervescents et une référence universelle de la célébration ». Il a fallu apporter la preuve scientifique des valeurs portées par la filière Champagne ainsi définie : les racines fondatrices, les progrès scientifiques, de la filière agricole à la filière industrielle, les relations interculturelles, l'organisation sociale et économique, les innovations sociales et la dimension immatérielle.

C'est donc un bien en série, qui concourt dans la catégorie des paysages culturels. Bien mixte, mais assez restreint, 1100 hectares, qui englobe la zone d'engagement c'est-à-dire les 319 communes viticoles et Châlons-en-Champagne. Il s'agit d'un dossier collectif qui porte témoignage pour l'ensemble de la filière. Trois territoires ont été plus précisément repérés, ce sont les biens centraux.

1. A Reims, la colline Saint-Nicaise

La colline rassemble plusieurs domaines des Maisons de Champagne installés sur 300 crayères aux portes de la ville.

2. A Epernay, l'Avenue de Champagne

L'avenue de champagne apporte un véritable témoignage d'un paysage industriel. C'est aussi une ville sous la ville avec un sous-sol très actif.

3. Hautvillers, Coteaux historiques

Il s'agit du croissant de vignoble qui regarde Epernay. Ce village est le résultat du travail de l'homme et le lieu d'approvisionnement du raisin. Dans le vignoble champenois, tous les chemins mènent au pressoir, c'est une constante dans la structuration du vignoble.

L'Unesco attache de l'importance au fait que ces propositions de classement soient accompagnées d'un plan de gestion. Nous avons une stratégie de gestion adaptée au secteur concerné, on y trouvera des mesures sur l'aire AOC, sur la mise en valeur de l'urbanisme et du patrimoine, l'animation culturelle, le dynamisme touristique. Il sera mis en œuvre par un comité régional Unesco.

En 2002 nous avons été inscrits sur la liste indicative, et en 2006 les premières études de préfiguration ont débuté. L'association est créée en 2007. Tout un travail de préfiguration s'est mis en place. Il a duré jusqu'en 2012, où nous avons validé les dernières pièces du dossier et enfin pu être candidat.

En 2011 il y avait 4 dossiers en lice, dont deux plus avancés dans le processus, la Grotte Chauvet et les Volcans d'Auvergne, qui avaient validé toutes les étapes

scientifiques devant le comité des biens français. La Champagne était en attente de la validation du plan de gestion.

La Champagne concourt pour paysage culturel, c'est-à-dire à mi-chemin entre bien culturel (Chauvet et Bourgogne) et le bien naturel (Auvergne).

En janvier 2012, le gouvernement décide d'avancer Chauvet et Bourgogne appartenant à la catégorie bien culturel contrairement aux choix du Comité français. En février 2012, la règle d'un site par catégorie s'applique. Au printemps 2012 les deux dossiers sélectionnés échouent au stade de l'instruction.

En septembre 2012 nous avons déposé notre dossier, il a été reconnu complet comme les 3 autres. Le comité des biens français recommande de nouveau Chauvet et Auvergne. Le gouvernement suit le comité des biens français. Ceci nous laisse beaucoup de chances pour l'année prochaine. On sera certainement présenté au côté de la Bourgogne pour une année viticole. Notre dossier devrait être sélectionné par le gouvernement français en janvier 2014 pour être normalement choisi définitivement par l'Unesco en juillet 2015. D'ici là il faut rester mobilisé, et faire en sorte que notamment au niveau du mécénat de nombreuses entreprises nous rejoignent et développent une politique de communication dynamique.

Eric CITERNE, Directeur de l'Urbanisme, Ville de Reims
et Elodie PHULPIN, Chef de Projet à la Direction de
l'Urbanisme, Ville de Reims.

PRÉSENTATION DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Les élus de Reims, il y a deux ans, dans la dynamique de la candidature Unesco et pour poursuivre la volonté de préserver le patrimoine, ont décidé de lancer une réflexion pour la création d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Cette démarche a été lancée sur le secteur de la Colline Saint-Nicaise et du quartier ancien de Saint-Remi.

Une étude spécifique a débuté en 2011, un bureau d'études a été recruté et travaille depuis. L'arrêt de projet est prévu au conseil municipal de mai prochain. Ensuite le dossier devra être proposé pour avis à un certain nombre de personnes publiques et doit être soumis à enquête publique, pour une approbation à la fin de l'année.

Une AVAP constitue une servitude d'utilité publique, ce document sera annexé au PLU. Elle contiendra des règles qui s'additionneront à celles du PLU, mais ces règles seront plus fines en termes d'architecture, de matériaux employés, de mise en œuvre des constructions. Une AVAP a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti mais également des espaces publics qui l'accompagnent dans le respect du développement durable.

Une fois l'AVAP instituée, le périmètre des monuments historiques sera suspendu ainsi que la protection au titre des sites naturels inscrits en son sein. L'Architecte des Bâtiments de France sera consulté pour tous travaux, que ce soit sur le bâti ou pour des interventions sur les espaces libres publics ou privés. Dans l'AVAP il y aura interdiction d'installer des caravanes, des campings, sauf dérogation spéciale, et la publicité y sera interdite sauf si la commune élabore un règlement spécifique.

Le territoire d'étude de l'AVAP a été calé sur la zone Unesco mais l'étude menée par le bureau d'études a conclu qu'il fallait étendre ce périmètre en y incluant les Bords de Vesle et le Moulin de la Housse. Cinq secteurs aux enjeux architecturaux ont ainsi été définis :

- 1. L'ancien faubourg Saint Nicaise : enjeux architecturaux, qualité des espaces publics, enjeux de protection du patrimoine souterrain au travers des caves et crayères**
- 2. Secteur de la colline des Maisons de Champagne : forte dimension paysagère, parcelles variées avec des architectures différentes et un patrimoine souterrain à protéger**
- 3. Cités-jardins du Chemin Vert et Verrerie : à protéger en termes d'architecture et de paysage**
- 4. Bords de Vesle et Moulin de la Housse : très peu de contraintes architecturales, essentiellement des enjeux paysagers liés à leur topographie**
- 5. Quartier Saint Remi des années 70 : forme urbaine très caractéristique**

Le dossier se compose notamment d'un plan de mise en valeur qui définit des mesures réglementaires sur le plan graphique : des bâtiments identifiés à valeur architecturale intéressante, des séquences de rues à protéger, des fronts urbains à créer, des clôtures à préserver.

Il y a également un plan spécifique pour l'aménagement des espaces urbains avec un règlement écrit pour chaque secteur défini. Ce plan traduit la Charte des espaces urbains que la ville a mise en œuvre sur son territoire.

Ces documents graphiques réglementaires sont accompagnés d'un règlement écrit qui fixe des règles générales en matière de paysage, de protection des éléments bâtis et des règles spécifiques pour chaque secteur architectural notamment sur l'emploi de matériaux. Par exemple, dans l'AVAP le PVC sera interdit.

Un dernier chapitre inclut les principes d'aménagement applicables aux espaces urbains, traduisant la volonté de la ville de réduire la place de la voiture et de simplifier les aménagements pour contribuer à la lisibilité dans la ville. On souhaite également affirmer la place de l'eau, du végétal dans les aménagements des espaces publics et on oriente l'utilisation de matériaux.

Il y a un travail de pédagogie, de vulgarisation auprès des particuliers, il faudra sensibiliser notamment pour les petits travaux de modification.

MIXITÉ, STATIONNEMENT, DENSITÉ : COMMENT TENDRE VERS UNE INTENSITÉ URBAINE ?

Sarah HINNRASKY, Architecte Urbaniste, Agence d'Urbanisme.

PRÉSENTATION DU RÉFÉRENTIEL DENSITÉ ET FORMES URBAINES DE REIMS

A travers ce référentiel, nous allons voir comment les formes urbaines et leurs densités sont caractéristiques de la Colline Saint Nicaise.

Ce référentiel a été nourri de différents éléments de réflexion liés au contexte national et local. Reims est une ville compacte avec 2413 habitants par km². Aujourd'hui nous faisons le constat d'un étalement urbain important en France avec la disparition de 600 000 hectares de terres agricoles en 10 ans. Il génère un surcoût pour la collectivité mais aussi une pénurie foncière. Il crée aussi une banalisation des paysages, des entrées de villes, avec des nouvelles zones monofonctionnelles. Devant cet état de fait, le Grenelle de l'environnement préconise le concept de la ville dense et contextualisée, c'est-à-dire la ville qui prend en compte son environnement, ses caractéristiques, son identité, et qui se développe par rapport à celle-ci, tout en limitant son extension urbaine.

Qu'est-ce que la densité ? C'est un calcul, un rapport entre une surface bâtie totale en m² et la surface de terrain d'assiette qui la reçoit. Mais c'est aussi une notion liée à une perception sensible de l'expérience de chacun par rapport à des facteurs sociaux et urbains : mixité sociale, fonctionnelle, formelle, qualité architecturale, présence du végétal, animation urbaine, desserte en transports en commun.

1. Tissu Cité-Jardin, La Cité du Chemin Vert

Problématique : Comment créer un nouveau modèle d'habitat individuel ouvrier avec des équipements et services sociaux innovants en lien étroit avec la nature ?

Réalisation : La réponse apportée en termes urbain et architectural a été de créer une composition paysagère de maisons isolées, accolées de style néo régionaliste de 2 niveaux avec jardin autour d'une place centrale en ellipse qui regroupe l'ensemble des équipements.

Mixité fonctionnelle assez riche avec des équipements très diversifiés : crèche, église classée, maison commune, commerces et services, espaces publics paysagers.

Emprises : Ce qui est intéressant c'est de voir que l'emprise du bâti est de l'ordre de 20%, 64% d'espaces dédiés aux jardins privés.

Densité : relativement faible, un rapport de 0.29 avec 28 lgts/ha.

2. Tissu mixte, Quartier Saint-Nicaise

Problématique : Comment intégrer de nouvelles interventions architecturales pour densifier ce tissu ? Comment renforcer la cohérence urbaine et révéler l'identité patrimoniale du quartier ?

Réalisation : Ce tissu est caractérisé par un parcellaire en lanières issu du Moyen-Age qui a généré des formes bâties compactes et variées. Aujourd'hui il fait l'objet d'une densification progressive avec la transformation d'îlots et l'implantation de barres le long des boulevards.

Mixité fonctionnelle assez variée avec des activités artisanales, industrielles et quelques ateliers.

Emprises : Ce secteur est caractérisé par une emprise bâtie au sol de 17%, 33% de jardins privés, 32% d'espaces verts publics, les voiries ont également une certaine emprise.

Densité : assez faible de 0.39 pour un quartier de faubourg. Densité résidentielle de 39 lgts/ha.

3. Tissu des grands ensembles, Esplanade Fléchambault

Problématique : Comment concevoir un cœur animé dans un nouveau quartier en lien avec le patrimoine remarquable présent et comment créer des formes urbaines compactes et aérées ?

Réalisation : Tissu de barres homogène qui forment une esplanade, en alignement direct sur la Basilique. Cet ensemble présente une architecture homogène et cohérente qui s'oppose à la Basilique qui date de l'époque romaine.

Forte mixité fonctionnelle avec un alignement de commerces et de services le long de l'esplanade, mais aussi une part très importante d'espaces dédiés au stationnement en extérieur.

Emprises : 43% de voiries, aucun jardin privé du fait de cette forme urbaine, part d'espaces piétons de 29% et un bâti de 24%.

Densité : La densité bâtie est de 0.81, la plus importante des sites sélectionnés, pour une densité résidentielle de 64 lgts/ha.

4. Tissu des maisons de Champagne, Colline Saint-Nicaise

Problématique : Comment concilier le caractère patrimonial et paysager du site avec l'activité du Champagne ?

Réalisation : Morphologie urbaine bien spécifique avec un tissu très hétérogène, composé d'un grand parcellaire structuré par de longs boulevards.

Certaine mixité fonctionnelle avec la présence des activités des maisons de Champagne qui font de la vente, de la production, du stockage et de la valorisation de leurs sites.

Emprises : Très faible emprise au sol du bâti seulement de 9%, parcs publics 24%, jardins privés 57%.

Densité : La densité résidentielle est de 3 lgts/ha et densité bâtie de 0.18.

Eric CITERNE, Directeur de l'Urbanisme, Ville de Reims
et Elodie PHULPIN, Chef de Projet à la Direction de
l'Urbanisme, Ville de Reims.

PRÉSENTATION DU PADD DU PLU DE REIMS, EXPRESSION DU PROJET POLITIQUE D'URBANISME. QUELLES ÉVOLUTIONS ENVISAGEABLES DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES ?

La révision du PLU de la commune de Reims a été lancée en mars 2010, afin de traduire le projet Reims 2020, de renforcer les mesures de développement durable, d'intégrer les évolutions législatives du Grenelle, et de rendre compatible le PLU avec des documents hiérarchiquement supérieurs. Depuis les lois Grenelle, le PLU est le réceptacle d'un ensemble de politiques sectorielles définies au sein d'autres documents comme le PLH, le PDU ou le SDAGE. Initialement l'arrêt de projet devait avoir lieu en mai, il y aura du retard.

Les orientations générales du PADD ont été débattues au conseil municipal du 28 janvier 2013. Le PADD s'organise autour de 7 thématiques illustrant le projet Reims 2020 :

1. Reims, ville rayonnante du pôle métropolitain : faire de Reims une vraie métropole et l'inscrire en coopération avec le territoire environnant, la création du pôle G10

2. Reims, ville des connaissances : appuyer le projet grand campus avec le regroupement des universités, créer le Pôle urbain de l'innovation, favoriser la formation aux métiers industriels, développer les pépinières d'entreprises et les filières porteuses

3. Reims, ville des proximités : garantir le « tout, tout près », créer un maillage d'équipements, de services et de commerces équilibré, veiller à un développement durable du commerce, encourager les modes de déplacements doux

4. Reims, ville attractive : se doter d'une stratégie créative et durable pour renforcer l'attractivité économique, valoriser durablement les filières existantes notamment industrielles, diversifier le tissu économique local en axant sur la recherche et l'innovation, séduire les entreprises, les jeunes diplômés, en leur offrant un emploi, maintenir l'exemplarité numérique rémoise au travers de la boucle Jupiter

5. Reims, ville solidaire : développer un habitat solidaire en intensifiant la production de logements, assurer les trois mixités, promouvoir un habitat responsable, renforcer l'offre en habitat spécifique et en logements adaptés, avoir une politique active de maîtrise foncière

6. Reims, ville intense : fixer un objectif de consommation de l'espace, affirmer la place de la nature, ouvrir de façon modérée des nouveaux sites à l'urbanisation, réaffirmer la vocation naturelle et agricole de certains sites

7. Reims, ville exemplaire en environnement et cadre de vie : reconquérir les places publiques, développer le végétal, réaliser la trame verte et bleue, préserver la biodiversité, encourager l'application du label Reims Métropole Développement Durable, veiller à l'optimisation de la gestion des eaux pluviales, favoriser l'expression architecturale

Derrière ces orientations générales se cachent des thématiques plus concrètes traduites par des mesures règlementaires au sein du PLU :

- **Le stationnement**

On s'orienterait vers une diminution et une simplification des normes. L'idée est de diminuer d'environ 30% l'obligation de stationnement, actuellement on dispose d'une place pour 70m² et on obligerait à une place pour 100m². Il s'agirait de supprimer les obligations de places visiteurs et sur les zones centrales ne pas imposer de normes de stationnement. Diminuer les normes pour les résidences, passer à 1 pour 5 au lieu de 1 pour 3. En lien avec l'AVAP on réfléchit aussi à préserver le patrimoine souterrain. La contrepartie sera l'augmentation des normes de stationnement vélos.

- **L'intensité/densité**

On réfléchit à afficher une densité minimum à l'échelle de la ville qui pourrait être de 0,8, la densité bâtie étant calculée sur un terrain privé. A l'inverse pouvoir conserver un certain nombre d'espaces en pleine terre, 20% minimum. Respecter les objectifs Grenelle et obliger à faire de la filtration à la parcelle ou gérer les eaux pluviales. On propose de maintenir certains règlements assez spécifiques sur la ville pour préserver la forme urbaine avec la définition de hauteurs mais d'autoriser une densité avec un ou deux étages en plus par rapport aux règles de base sur les axes importants de la ville desservis en TC. Puis les secteurs de projets spécifiques identifiés dans Reims 2020 devraient faire l'objet d'un règlement particulier.

- **Les trois mixités**

- Fonctionnelle : autoriser un maximum de zonages mixtes en supprimant les quelques zonages monofonctionnels qui existent encore, on conservera les zones à vocation industrielle.

- Générationnelle : c'est plutôt un affichage d'objectifs, le PLU n'imposant rien.

- Sociale : on travaille sur des outils permettant la mise en place de servitudes de mixité sociale pour veiller au rééquilibrage du logement sur l'ensemble de la ville. Les servitudes permettent d'imposer un programme de logements avec fixation d'un seuil minimum d'opération. C'est la mixité dans les deux sens et sur des secteurs d'une certaine taille.

OBSERVATOIRE DU FONCIER

Chaque rencontre du Club est l'occasion de présenter une étude Agence. Ce 4 mars, la présentation croisée porte sur deux numéros de l'Observatoire Foncier, le marché des maisons et celui des appartements, sur l'aire du SCoT entre 2003 et 2010. Le marché des maisons se situe sur l'ensemble du territoire du SCoT, reste dynamique malgré la crise, notamment dans l'ancien, et c'est un marché essentiellement local, l'attractivité par le biais des maisons restant limitée. Concernant les appartements, le marché est localisé quasi exclusivement sur Reims, l'impact de la crise est compensé par la dynamique des biens neufs et ne se fait pas ressentir en termes de prix. Grâce à l'investissement locatif c'est un marché plus exogène, l'attractivité résidentielle est également en augmentation du fait de nouvelles dynamiques urbaines qui se mettent en place sur le territoire. Pour de plus amples informations vous pouvez télécharger ces publications sur le site de l'Agence : www.audrr.fr



Étaient présents lors du club du 4 mars :

Nathalie ALBERTINI – Ville de Reims / Reims Métropole
 Patrick BAUDET – Reims Habitat
 Philippe BOUCHET – Nord Est Immo Crédit Agricole
 Isabelle CAUWEL – Ville de Reims / Reims Métropole
 Pierre CHEVAL – Association Paysages du Champagne
 Eric CITERNE – Ville de Reims
 Amandine CREPIN – AUDRR
 Jany-Hélène DANELUTTI – SACCLLO
 Michel FERRO – Plurihabitat l'Effort Rémois
 Nicolas FOURNIER – BROOKS

François GAUTHIER – Etude Thiénot
 Matthieu GEOFFROY – Agence Geoffroy Architecte
 Sarah HINNRRASKY – AUDRR
 Jean-Claude HUMBERT – GIE Foncière Développement
 Laurence MALASSAGNE – Reims Habitat
 Jean-Denis MEGE – Foyer Rémois
 Manuel OLIVER – DREAL
 Eric PERRIN – Nord Est Aménagement Crédit Agricole
 Henri-Jacques PERRIN – Caisse d'Épargne
 Olivier RENARD – Perou Fils Immobilier

AGENCE REGION DE
REIMS
D'URBANISME
Développement & Prospective

www.audrr.fr