

5 1 - M A R N E
V I L L E D E R E I M S
ETUDE POUR LA CRÉATION D'UN SITE
PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

PROPOSITION DU PÉRIMÈTRE



Mai 2019

Agence Pierre-Yves CAILLAULT
Architecte en Chef des Monuments
Historiques
1 rue Bénard, 75014 Paris
Tél. 01 53 90 20 40 / Fax 01 53 90 20 49

PRAXYS
Paysage et territoire
155 rue de Belleville, 75019 Paris
Tél. 01 42 77 26 13

Atelier PATRIMOINE & PAYSAGES
Architecte du Patrimoine
655 chemin des Bois, 84000 Avignon
Tél. 06 85 54 35 61

L'ATELIER DES TERRITOIRES
Environnement - Urbanisme
1 rue Marie-Anne de Bovet, 57004 Metz
Tél. 03 87 63 02 00 / Fax 03 87 63 15 20

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION

POURQUOI UN « SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE » POUR LA VILLE DE REIMS ?	5
MOTIFS ET OBJECTIFS DE L'ÉLABORATION DU SPR.....	5
CLASSEMENT ET DÉLIMITATION DU SPR.....	5

ANALYSE DU CONTEXTE TERRITORIAL, URBAIN, PAYSAGER ET RÉGLEMENTAIRE

1.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE	7
1.2 ÉVOLUTION HISTORIQUE DE LA VILLE	9
1.3 MORPHOLOGIE URBAINE	13
1.4 ASPECT RÉGLEMENTAIRE ET SERVITUDES	23
1.5 CADRE NATUREL ET PAYSAGER.....	29

DIAGNOSTIC PATRIMONIAL

2.1. ANALYSE DU PARCELLAIRE.....	31
2.2. TYPOLOGIES FONCTIONNELLES.....	39
2.3. TYPOLOGIES HISTORIQUES ET STYLISTIQUES.....	51
2.4. PROPOSITION DU PÉRIMÈTRE DU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE.....	65

ANNEXES

INTRODUCTION

POURQUOI UN « SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE » POUR LA VILLE DE REIMS ?

Si la ville de Reims est connue pour avoir perdu entre 60 et 80 % de son patrimoine bâti au cours de la Première guerre mondiale, des vestiges ont résisté aux bombardements. Aussi, la résurrection urbaine que connaît la ville de Reims dans les années 20 et 30, véritable prouesse humaine et technique, motive tout autant l'instauration d'une protection urbaine. La reconstruction de Reims propose un modèle urbain respectueux des tracés de la ville ancienne mais donne aussi lieu à un vaste terrain expérimental où se côtoient de nombreux styles architecturaux, des matériaux traditionnels et innovants, qui représente aujourd'hui un riche patrimoine, à la fois historique, architectural et urbain.

MOTIFS ET OBJECTIFS DE L'ÉLABORATION DU SPR

La présente proposition de périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable pour le centre-ville de Reims a pour objectif "la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine culturel" par l'institution d'une "servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols" et le développement "d'outils de médiation et de participation citoyenne" (art. L631-1 du code du patrimoine).

Le projet de classement en SPR vise donc à doter la ville d'un outil de gestion urbaine accompagné d'un règlement d'urbanisme adapté à ses problématiques patrimoniales architecturales, urbaines et paysagères. Le but est d'allier préservation et interventions opérationnelles de qualité pour proposer ou initier d'autres projets compatibles avec les besoins et les ambitions de la ville. Un SPR est défini par un périmètre urbain à l'intérieur duquel la valeur patrimoniale et historique de l'architecture est reconnue.

Pour définir les limites de ce dernier, il convient donc d'identifier scientifiquement et de manière relativement exhaustive, les spécificités du patrimoine rémois, de recenser les vestiges d'avant-guerre afin de mieux contrôler l'évolution morphologique du centre-ville et d'éviter la disparition d'éléments remarquables qui contribuent à la notoriété de la ville et à ses racines culturelles.

Une fois le périmètre du SPR délimité, sera appliqué un nouvel outil de gestion, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, dont le règlement permettra d'accompagner la ville dans les stratégies d'aménagement fixées dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), en matière de rénovation de logements, de conditions de circulation et de stationnement, d'intégration d'équipements nouveaux et d'activités économiques.

CLASSEMENT ET DÉLIMITATION DU SPR

Sur la base d'une étude historique, d'un diagnostic territorial et d'une enquête de terrain, la présente étude propose une délimitation du périmètre du SPR. Cette étude fait la synthèse du contexte territorial, urbain, paysager et réglementaire de la ville de Reims, analyse l'évolution de la ville sur le plan architectural et parcellaire et signale les immeubles et caractéristiques remarquables du patrimoine rémois, permettant de juger de l'importance d'élaborer un SPR.

Le calendrier de l'étude commandée

- 1 - Présentation du diagnostic territorial - *réalisée*
- 2 - Etude préalable Préparation de 50 fiches d'immeubles test et périmètre - *février 2019*
- 3- Présentation du projet SPR - *mars 2019*
- 4 - Passage en commission nationale du patrimoine et d'architecture (CNPA) - *septembre 2019*
6 mai 2019 : présentation en commission locale puis validation en comité de pilotage
- 25-27 juin 2019 : conseil municipal et communautaire
- mai - juin 2019 : conseil de quartier
- 5- Délibération du conseil municipal et de la Communauté Urbaine du Grand Reims donnant son avis sur le projet de SPR proposé par la CNPA - *après septembre 2019*
- 6 - Enquête publique - *mise en place au plus tôt à partir de novembre 2019*
- 7 - Classement du Site Patrimonial Remarquable par décision ministérielle
- 8 - Elaboration du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) et environ 3500 fiches d'immeubles, Concertation avec les habitants - *vers juillet 2021*
- 9 - Examen du projet PVAP en Commission régionale du patrimoine et des sites - *vers septembre 2021*
- 10 - - Enquête publique - *vers octobre 2021*
- 11 - Prise en compte des remarques de l'enquête public et Avis des services de l'Etat
- 12 - Validation et adoption du PVAP par la communauté urbaine du Grand Reims et de la ville

ANALYSE DU CONTEXTE TERRITORIAL, URBAIN, PAYSAGER ET REGLEMENTAIRE



Organisation de la Région Grand-Est
 Source : Agence d'Urbanisme de Reims / BNG-GEOFLA

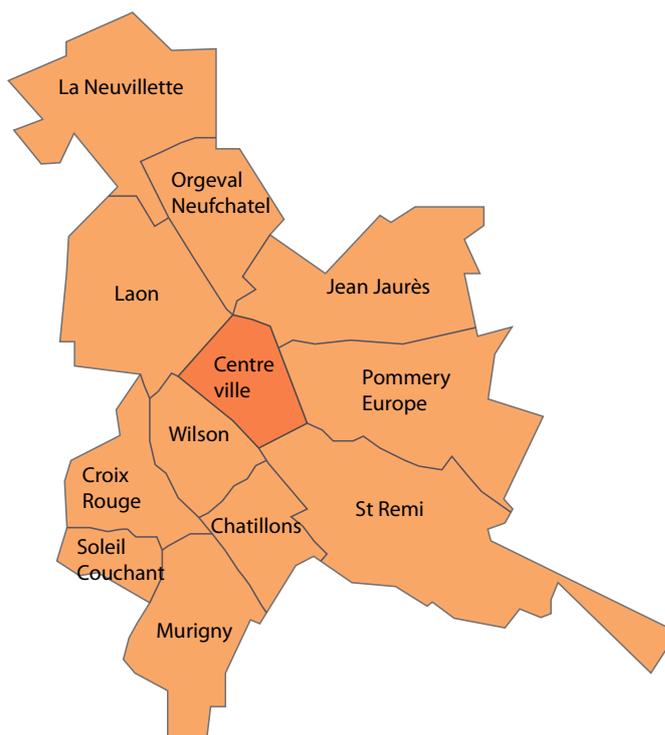
1.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Du fait de sa position géographique, Reims est un point d'attractivité majeur. La ville occupe en effet un positionnement stratégique au centre d'un vaste territoire d'influence qui constitue à la fois la porte d'entrée Est du Grand Paris et la porte d'entrée Ouest de la Région Grand Est. Au sein de la communauté urbaine du Grand Reims (anciennement Communauté d'agglomération de Reims puis Reims Métropole), Reims se trouve également au cœur du réseau routier et exerce un pouvoir attracteur sur les populations et les activités.

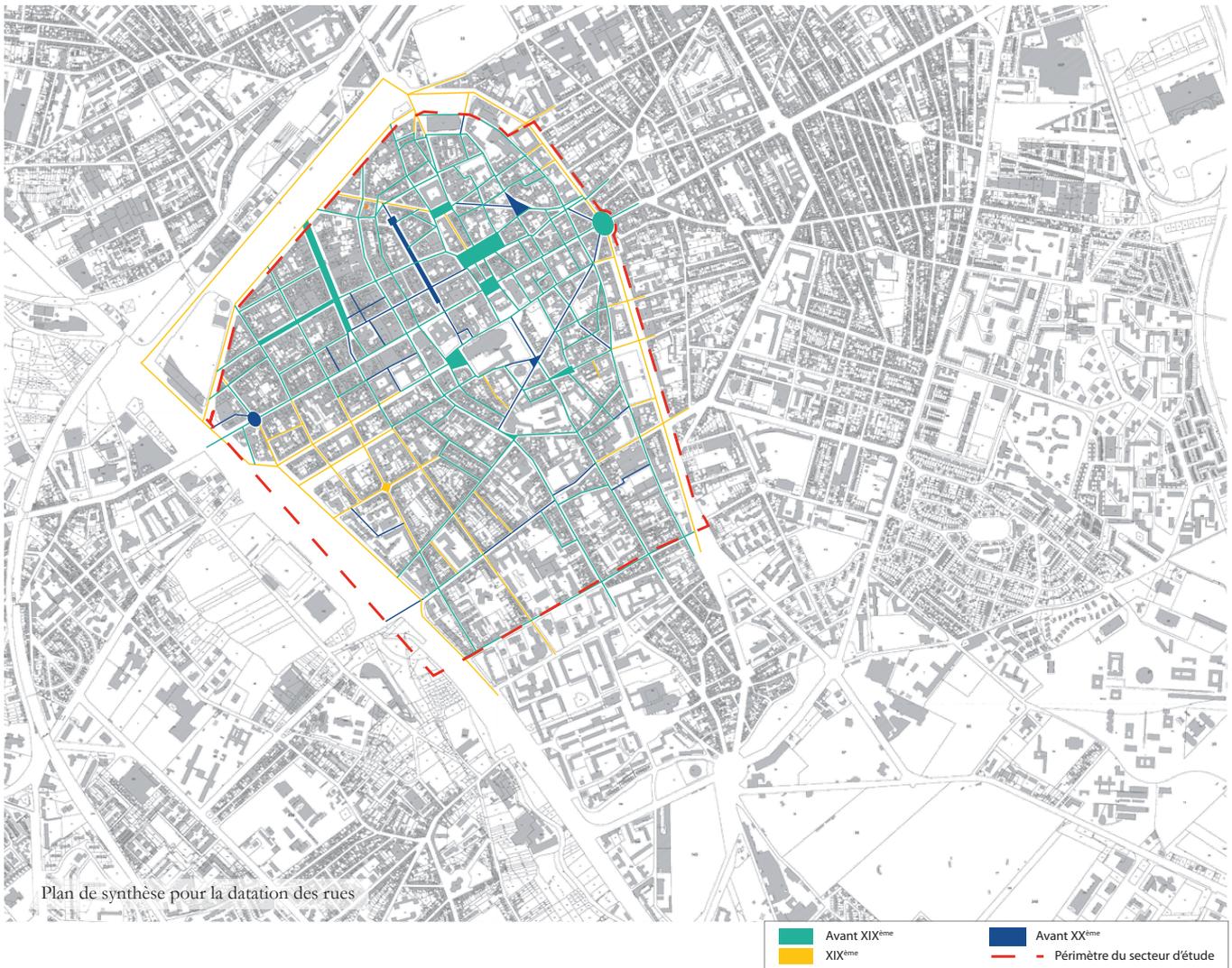
Doter le centre-ville de Reims d'un SPR doit ainsi permettre de maintenir et de renforcer ce dernier en tant que point d'attractivité culturelle, touristique et commerciale de la région rémoise.



Communauté urbaine du Grand Reims



Reims et ses différents quartiers



1.2 EVOLUTION HISTORIQUE DE LA VILLE

Dès le I^{er} siècle avant J.-C., la ville de Reims, occupée par les Gaulois, est fortifiée par la construction d'un rempart, mais c'est avec l'arrivée des Romains, qu'un premier urbanisme s'impose véritablement. Lors de la période augustéenne (27 avant J.-C. – 14 après J.-C.), la ville est en effet dotée d'une nouvelle trame urbaine. Les rues forment un quadrillage régulier ou corroyage, organisé autour de deux axes principaux, le *cardo* et le *decumanus*, qui se croisent au forum et dont les tracés subsistent encore aujourd'hui. Certains des édifices publics élevés à cette période demeurent, comme la porte monumentale dite Porte de Mars, les vestiges de la porte Bazée, la place du forum recouvrant en partie le cryptoportique et quelques rues au tracé orthogonal.

Lorsque la ville se dote au IV^e siècle, après des difficultés liées aux invasions et incursions barbares, d'un nouveau rempart, celui-ci s'inscrit dans une continuité topographique avec la première enceinte antique dont le forum reste le centre de l'organisation urbaine mais une grande partie des axes rectilignes de la ville romaine sont perturbés par une trame viaire plus sinueuse, contrainte par l'enceinte. Les formes d'îlots qui en découlent, sont l'une des caractéristiques du centre-ville par rapport aux faubourgs. L'axe formé par le *cardo* marque toutefois encore fortement la structure urbaine de la ville médiévale puisque c'est à partir de ce dernier que se développent les deux noyaux principaux de la ville, la cité épiscopale autour de la Cathédrale et le bourg de Saint-Remi, autour de la Basilique, séparés par la « voie des sacres ». Vers l'an mil, Reims bénéficie de son ancrage dans les réseaux commerciaux de la vallée de la Meuse qui lui permettaient d'écouler sa production de toiles dont elle se fait une spécialité dès le milieu du XI^e siècle, ce qui favorise une croissance urbaine.

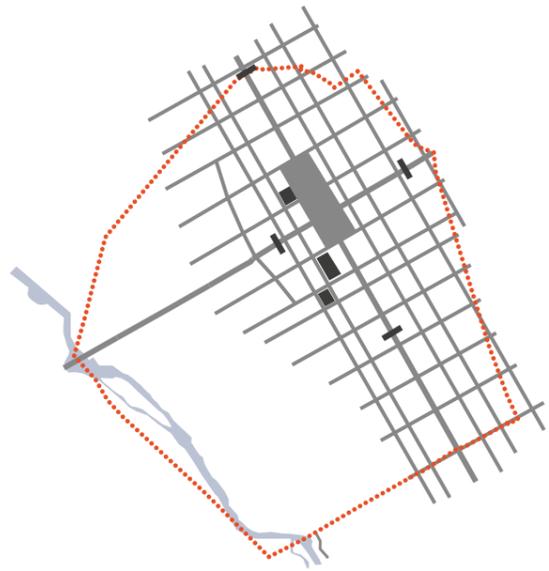
Des îlots urbains se développent à l'intérieur même de l'enceinte de la cité épiscopale ainsi qu'à l'extérieur, du côté de la basilique Saint-Remi. Ville des sacres, Reims attire de nombreuses communautés religieuses qui s'y implantent. Au XIII^e siècle, des bourgs se forment spontanément au-devant de la porte Porte Cérés, le bourg de Vesle, au-devant de la Porte de Soissons (ou Porte de Vesle), le long de la rue du bourg de Vesle. Ce dernier quartier connaît un développement rapide, si bien qu'il était déjà doté, à la fin du XII^e siècle, d'une église paroissiale, qui subsiste de nos jours : l'église Saint-Jacques. Cette étape de développement urbain mène à la construction d'une nouvelle enceinte au XIII^e siècle, et s'avère essentielle dans la compréhension de la morphologie de la ville de Reims, puisqu'elle fixe la forme de la métropole pour les siècles à venir.

A partir du XVIII^e siècle, les notions de sécurité, d'hygiène, de plaisance et de circulation orientent les réflexions du Conseil de Ville. De grands projets urbains sont alors lancés avec l'aménagement de parcs et de promenades sur le pourtour des remparts qui subsistent au Nord ou encore la construction de la place royale et de l'Hôtel de ville.

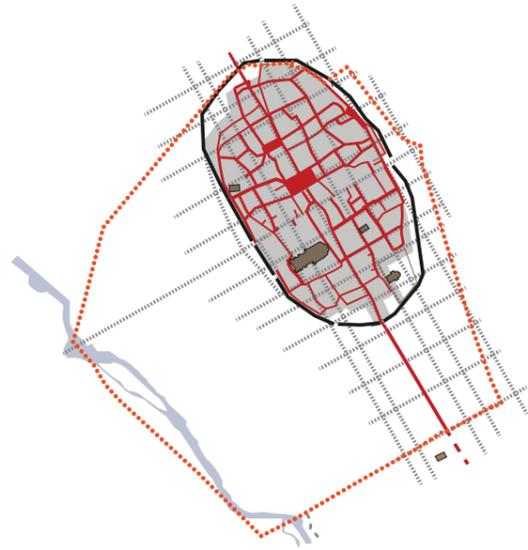
Au XIX^e siècle, l'essor de l'industrie textile entraîne une poussée urbaine de sorte que le vieux noyau urbain affirme ses caractères de centre tandis que de vastes quartiers industriels et ouvriers se développent au-delà de l'enceinte du XIII^e siècle (Cernay, Fléchambault, Clairmarais et Laon-Zola). Les remparts médiévaux sont ainsi détruits et remplacés par les boulevards extérieurs (boulevard Lundy, boulevard de la Paix, boulevard Dieu-Lumière). Parallèlement, le développement du champagne transforme le commerce du vin en une véritable industrie, de sorte que plusieurs maisons de champagne (Ruinart, Krug, Roederer, Lanson) et de nombreux hôtels particuliers s'élèvent dans ces nouveaux quartiers résidentiels, à proximité des boulevards. La création de plusieurs équipements (gare, théâtre) et commerces (grands magasins, marché couvert) favorise la naissance d'un véritable centre-ville et accentue davantage les différences entre le centre et le quartier Saint-Remi ainsi que les faubourgs.

Au cours des bombardements de la Première guerre mondiale, les quartiers historiques de l'hyper-centre, de Saint-Remi et les faubourgs suburbains où se déployait l'activité économique et militaire, sont principalement touchés. Pour reconstruire la ville, l'urbaniste américain Goerges Burdett Ford donne un plan d'extension et d'embellissement de la ville. Trop coûteux, seuls les changements portant sur le centre-ville avec la création de grands axes majeurs et structurants tandis qu'à l'extérieur du centre-ville, des cités ouvrières sont construites sur le modèle des cités jardins.

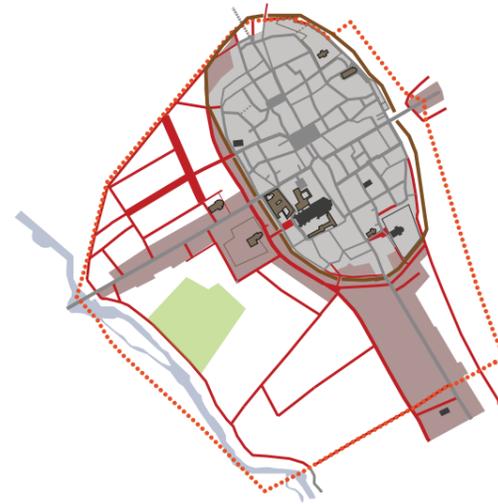
Après la Seconde guerre mondiale, de grands projets d'aménagement sont menés à l'extérieur des limites historiques de la ville, au-delà des faubourgs et des cités jardins, avec la construction de grands ensembles, comme Orgeval, Europe, Châtillons ou Croix-Rouge.



1er siècle



1er - IXème siècle



IXème - XIIIème siècle



XIIIème - fin du XVIème siècle



fin du XVIème - milieu du XVIIème siècle



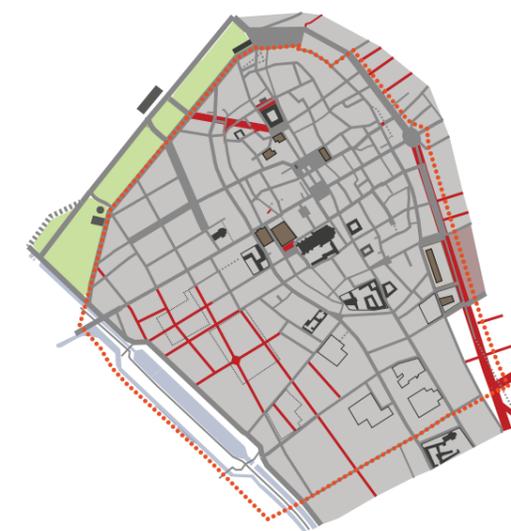
milieu du XVIIème - milieu du XVIIIème siècle



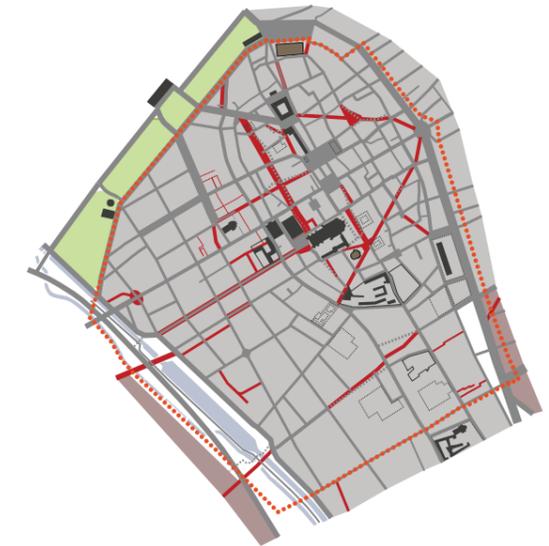
milieu du XVIIIème - début du XIXème siècle



début du XIXème - milieu du XIXème siècle



milieu du XIXème - début du XXème siècle



XXème siècle

Synthèse des évolutions successives de la ville

1.3 MORPHOLOGIE URBAINE

La morphologie urbaine de Reims dévoile encore aujourd'hui les grandes étapes de son évolution historique. Même si les ravages de la guerre et la réalisation de certains projets de planification ont effacés de nombreuses perspectives pittoresques du vieux Reims (cf photos anciennes), la reconstruction n'a pas fait table rase de la structure viaire et du parcellaire ancestral.

Les entités urbaines

Dans notre secteur d'étude, plusieurs entités urbaines se dégagent assez clairement :

- **le centre historique** délimité par le tracé ovale de l'enceinte du bas empire (fin du IIIe siècle);
- **le faubourg Sud Est** reliant l'ancien pôle de la colline Saint Nicaise ;
- **les faubourgs Ouest** qui sont délimités par la Vesle;
- **le faubourg Nord Est** autour de l'ancienne porte Cères;
- **les grands boulevards** qui empruntent le tracé des fossés du XVIe siècle;
- **l'ensemble monumental** qui relie l'hôtel de ville à la place Royale;
- **les grands ensembles** en bordure de la Vesle.

Ces secteurs tout comme la morphologie urbaine sont intimement liés à des périodes de l'histoire. De la ville gallo-romaine subsiste notamment les tracés du cardo (rue de Mars , rue de l'Université et rue du Barbâtre) et du decumanus (rues de Vesle et de Cères), quelques peu mis à mal au cours des périodes suivantes, par de légères inflexions et débordements du bâti, sans compter l'entrave d'un îlot, construit dans l'axe du Cardo au droit du forum et démoli au XIXe siècle. Avec le plan Ford, les alignements sont en effet rétablis et ces deux axes fondateurs retrouvent une certaine lisibilité, avec des profondeurs de vues affirmées.

Pour autant, l'axe du cardo est aujourd'hui plus confus qu'autrefois, car il est en partie dédoublé par l'ensemble monumental, impulsé par la place royale qui relie les places de l'hôtel de ville et du Forum. La construction de cet ensemble commence au siècle des Lumières et se termine à l'aube de la première guerre mondiale. Cette « intrusion urbaine » reconfigure l'espace urbain et introduit la notion de régularité dans un tissu à forte connotation médiévale. C'est à ce titre que cet ensemble peut former une entité à part entière.



Rue Colbert et Place Royale

Si certains axes rectilignes de la ville romaine persistent dans le centre-ville, ils ont tous été relativement déformés et largement perturbés par une trame viaire plus sinueuse, contrainte par la première enceinte médiévale. Les formes d'îlots qui en découlent, sont l'une des caractéristiques du centre-ville par rapport aux faubourgs. A cela s'ajoutent les coupes sombres dans le tissu originel, réalisés par les artères du plan Ford qui dessinent des îlots triangulaires, ouvrent de nouvelles perspectives et superposent une troisième trame viaire.

La lecture du centre-ville est la fois riche de conjonctures historiques, de perspectives pittoresques, mais sans doute plus confuse en terme d'orientation. C'est pourquoi, les repères urbains que sont les grands Monuments sont si importants dans le centre-ville, surtout pour une ville qui accueille autant de touristes.

Conformément aux centres villes anciens, celui de Reims présente un paysage essentiellement minéral. Reims possède en effet de grandes places minérales, offrant une succession d'espaces publics proches, reliés les uns aux autres. Ces places sont à la fois des lieux touristiques emblématiques du centre-ville de Reims ainsi que des espaces d'usages du quotidien pour les Rémois (Ex: la Place des

Halles du Boulingrin, la Place de l'Hôtel de ville, la Place royale,...). Elles offrent des lieux de respiration dans la ville et génèrent des espaces de vie communs aux Rémois. Ces places soulignent également des axes importants dans la construction et l'histoire de la ville. On constate que l'axe du cardo connecte le square de la Porte de Mars, la place des Halles du Boulingrin, la Place de l'Hôtel de ville, la place du Forum, la place Royale, le cours Anatole France, la place de la Bibliothèque et la place Godinot. L'axe du decumanus connecte, quant à lui, la place Stalingrad, la place Myron Herrick, la place du Chapitre, la place Royale et la place Aristide Briand.

Même si les faubourgs apparaissent à des périodes successives et plus tardives, leur trame viaire respective ne semble avoir subi de remaniement profond au cours des temps.

Le faubourg Sud Est qui relie le centre-ville à la colline Saint Nicaise s'organise de part et d'autre de la rue du Barbâtre (ancien Cardo). Sur cette véritable épine dorsale se greffent des rues plus ou moins perpendiculaires qui rejoignent chacune des limites du faubourg ; à l'Est, la rue Ponsardin et à l'Ouest, la rue Gambetta (ancienne rue des Sacres). L'ensemble dessine des îlots dont la géométrie est assez cartésienne.



Rue Gambetta

Le faubourg de la porte de Cères se fonde sur les trois voies de communication qui partaient de la place Aristide Briand vers Liège, Trèves et Strasbourg. En 1815, le cadastre montre que les constructions sont en nombre restreint et principalement établies de part et d'autre de la rue du Faubourg Cères (avenue Jean Jaurès). Ce faubourg se développe principalement fin XIXe et au cours XXe siècle. Tout va être mis en œuvre pour rationaliser les tracés de voies à partir de ce trident et imprimer ainsi une morphologie plus rationnelle.

Jusqu'au milieu du XVIIIe siècle, le faubourg de la Vesle est réservé aux congrégations religieuses et aux jardins de l'épiscopat. Il est donc peu bâti et les rues qui desservent les monastères sont principalement orientées Est Ouest dans le sens de la pente, pour permettre l'écoulement des effluents vers la Vesle. Ces rues se greffent sur les rues qui ceignent la ville du Bas Empire (rue Talleyrand et rue Chanzy). Le quartier Nord-Ouest est entièrement urbanisé à la fin du XVIIIe siècle au moment où se font les relevés du cadastre napoléonien. Sur ce secteur, en dehors de l'église Saint Jacques, tous les édifices religieux ont disparu suite à la vente des biens nationaux durant la période révolutionnaire. Ensuite, au cours de l'expansion industrielle du textile, tous le flanc Ouest de la ville va être viabilisé et densifié.

Les grands boulevards apparaissent sur le plan de Victor Charlier en 1760 et préfigurent le démantèlement des fortifications qui seront effectives un siècle plus tard. Même si les boulevards périphériques ne présentent pas des configurations similaires, l'échelle des bâtiments qui les bordent et les alignements d'arbres constituent des caractéristiques qui les distinguent.

Le centre historique

A l'intérieur de la première enceinte de la ville, trois parcellaires se juxtaposent :

- le **plan de 1815** (cadastre dit Napoléonien aux archives municipales);
- le **plan de 1921** (293 C40 100 aux archives municipales) qui reporte le projet définitif d'aménagement et d'embellissement sur le parcellaire existant juste avant-guerre. Ce projet est fortement inspiré du plan Ford;
- le **parcellaire actuel**.

La superposition de ces plans monte les mutations importantes qui se sont produites au centre-ville en l'espace d'un siècle. Les différentes superpositions précisent les transformations qui sont antérieures ou postérieures à la reconstruction.

Entre 1839 et 1914 (application du plan Jésus par l'architecte Pierre Louis Gosset), des percements et des alignements de rues sont relativement nombreux et impriment déjà une forte métamorphose du paysage urbain :

- la rue Colbert remplace la ruelle aux Veaux, très étroite dont il ne reste qu'une impasse privatisée entre le 19 rue Colbert et le 15 place du Forum. Avec elle s'élargit la place de l'hôtel de ville;
- la rue Thiers, percée de type haussmannienne, qui relie le centre-ville à la gare et la réorganisation des îlots qui la bordent;
- le percement de la rue Libergier et son élargissement à proximité de la Cathédrale;
- le percement des rues Bonhomme, Legendre;
- le dégagement de l'îlot adossé au Nord de l'hôtel de ville, l'extension de ce dernier et l'élargissement substantiel de la rue de la grosse Ecritoire;
- la démolition de certains îlots au contact du boulevard Foch et la reconfiguration des fronts bâtis dans un alignement strict et régulier;
- l'élargissement des rues du général Sarrail, de Mars;
- la suppression de la rue Monginglon, au profit de l'élargissement et du percement de la rue Linguet;
- les alignements des rues Cères et de Vesle qui accompagnent la composition induite par la place Royale;
- l'urbanisation du boulevard Lundy et formalisation des îlots qui le bordent;
- la composition de la place Aristide Briand en lieu et place de la porte Cères.

A ces grands travaux s'ajoutent de légers et subtils alignements qui touchent les rues A. Reville, Eugène Desteuque, des Marmouzets, de l'Université, de Conrai, du Cadran Saint Pierre et de l'Arbalète.

Avec la reconstruction, les métamorphoses du centre historique sont certainement encore plus spectaculaires.



Rue Thiers



Rue Libergier

Aux alignements subtils des décennies précédentes, succèdent des élargissements d'envergure sur les rues A. Reville, Eugène Desteuque, Cérés et Vesles, au départ de la place royale.

De nombreux percements et créations interdisent une reconstruction sur la trame parcellaire ancestrale :

- la création du cours Jean Baptiste Langlet;
- la création du cours Anatole France;
- le percement de la rue du docteur Jacquin;
- le percement de la rue Condorcet;
- le percement des rue Voltaire, Jean Jacques Rousseau et Diderot
- le percement d'une extrémité de la rue du cardinal de Lorraine;
- la reconfiguration de la place du Forum avec un alignement des fronts Nord et Ouest;
- la création de la place de martyres de la Résistance;
- la création de la place Carnégie;
- la reconfiguration du parvis de la Cathédrale;
- la reconfiguration rectiligne et élargissement de la rue des élus qui était jusqu'alors étroite et sinueuse.

Ces créations engendrent bien souvent la disparition d'îlots entiers. C'est le cas de l'îlot qui bordait le chevet de la Cathédrale à l'arrière de l'hôtel de la sous-préfecture, ceux qui était fondé sur le Cryptoportique et qui était contigu au Palais de Justice.

Enfin, on profite des destructions de la guerre pour reconfigurer les rues aux enjeux de la circulation automobile :

- l'élargissement des rues du cadran Saint Pierre et de l'arbalète;
- l'élargissement de la rue de la prison du baillage;
- l'élargissement de la rue du Temple;
- l'élargissement de la rue Courmeaux;

- l'élargissement de la rue de Vesle;
- l'élargissement de la rue de l'Isle;
- l'élargissement de la rue de la Tirelire;
- l'élargissement de la rue de la Renfermerie.

Malgré ces bouleversements, le centre-ville renvoi une atmosphère ancestrale aux détours de certaines traverses étroites et sinueuses qui se situent aux franges de la première enceinte.



Rue du Grenier à sel



Rue du Petit four



Cours Langlet

Le faubourg Sud Est

Les artères principales de ce quartier n'échappent pas aux élargissements de la ville moderne. La rue Gambetta accuse un retrait important sur un coté seulement. Les rues des Carmes, des orphelins et Saint Maurice sont élargies.

La rue du Lieutenant Herduin est le seul percement effectué après guerre.

La morphologie de ce quartier est restée assez proche de sa configuration ancestrale. Si la guerre n'a pas épargné ce quartier, sa reconstruction s'est faite dans le respect de la trame parcellaire.

Les trois longues rues (rue du Barbâtre, rue Gambetta et rue Ponsardin) qui relient le centre historique à la basilique Saint Remy existent depuis le moyen âge. Leur fonction de liaison est encore effective, car ces artères ne sont entrecoupées que de rues étroites et parfois même par des venelles piétonnes, tant certains ilots sont étendus.

Ce quartier, chargé d'histoire a vu passer tous les rois qui sont venus se faire sacrer à Saint Remy. Il est aussi caractérisé par le nombre d'établissements religieux qui ponctue le parcours royal et qui ont subsisté jusqu'à nous, malgré les réemplois révolutionnaires. Ainsi perdurent pas moins de cinq établissements religieux qui se sont reconvertis pour la plupart en équipements d'enseignement :

- le grand collège (ancien séminaire) est devenu collège universitaire;
- le couvent de la congrégation a été reconstruit au profit de la maison diocésaine Saint Sixte et du lycée Saint Jean Baptiste de la Salle;
- le couvent des orphelins abrite les Sœurs de l'enfant Jésus;
- le couvent des carmes... ?;
- l'hôpital général est devenu le siège de Sciences Po.



Grand Collège et vestiges de la porte Basée

Le faubourg Ouest

Construit bien plus tardivement que le précédent, ce quartier affiche une morphologie cartésienne qui n'a pas été remise en cause avec la reconstruction. Sans doute, ce quartier a-t-il moins souffert des bombardements, car le bâti ancien qui date essentiellement du XIXe siècle, y est encore bien représenté.

Sur les dix établissements religieux qui s'épanouissaient au milieu de vastes potagers, ne restent que deux équipements scolaires engoncés dans un tissu urbain plus minéral que végétal. Il s'agit d'une part de l'école primaire Saint Jean Baptiste de la Salle qui occupe les vestiges de l'ancien Hôpital Saint Marcoul et du lycée Saint Louis qui a investi le couvent des Longault.

Les artères qui suivent la pente du terrain vers la Vesle sont toujours prédominantes et forment des voies de circulation assez importantes. Avec la construction de l'autoroute, deux bretelles enjambent le canal et se greffent directement sur le réseau urbain, au droit du boulevard Louis Røederer et de la rue Hincmar, sans la moindre transition esthétique ou sécuritaire.

Les grands boulevards

Tout d'abord promenades arborées au pied des remparts, les grands boulevards s'urbanisent sous l'impulsion du développement industriel et avec l'arrivée du rail en 1860. Ils accueillent principalement des immeubles résidentiels, des hôtels particuliers et des équipements relativement prestigieux (Gare et caserne Colbert). Les constructions qui s'affichent sur les boulevards sont alors conçus comme des vitrines et profitent de l'engouement des promenades pour montrer la modernité et le dynamisme de la cité.

De nombreuses propriétés de producteurs ponctuent les boulevards sur de vastes emprises parcellaires qui renforcent la



Boulevard Lundy

ceinture végétale par les plantations de leur parc et jardin. Ces constructions prestigieuses sont souvent en retrait d'une grille, de pavillons de gardiennage ou d'un haut mur de clôture.

Au croisement de la porte Cères et des boulevards, une place est totalement remodelée à la mesure ambitions économiques et modernistes de la ville. La superposition des parcellaires montre le placage de nouvelles constructions incurvées sur des constructions plus anciennes. Ceci montre clairement une volonté de maîtrise absolue de l'espace urbain.

Aujourd'hui les boulevards ont perdu de leur superbe et sont composés de constructions beaucoup plus hétérogènes, qui rompent le charme et la quiétude de ces promenades quelques peu surannées.

Cependant, ces boulevards offrent un front bâti et une échelle bien spécifique. Il nous semble donc important de tout faire pour conserver l'identité de ces boulevards et de ne pas céder à la pression foncière qui risquerait de faire disparaître des œuvres de grande qualité.

Le faubourg Nord Est

Etabli hors les murs depuis le Moyen âge, ce faubourg est resté confiné durant plusieurs siècles à proximité de la porte Cères. Pour autant les constructions ne révèlent aucune structure ancienne qui soit antérieure au XIXe siècle. Sans doute, les constructions anciennes ont été sacrifiées au fil des sièges et des conflits.

La comparaison entre les cadastres napoléonien et actuel ne montre pas de grosse différence sur le hameau pré-existant. La reconstruction est l'occasion d'élargir l'avenue Jean Jaurès sur un côté. Les autres voies qui étaient à peine amorcées, n'ont guère été remaniées.

En dehors du hameau construit à l'entrée de la ville, le parcellaire de 1815 montre des parcelles de cultures aux alentours. Ces parcelles souvent en lanières vont être totalement remaniées par les aménagements urbains programmés au milieu du XIXe siècle.

A cette époque et derrière les grands boulevards, s'étoffe le quartier de la porte Cères, tout d'abord vers le Nord Est. C'est là que s'implantent de nombreuses entreprises, en particulier les grands producteurs de champagne. Ces terrains sont prisés, car contrairement aux bords de la Vesle, il est possible de creuser plusieurs niveaux de caves sans craindre les inondations. Les deux visites que nous avons pu faire jusqu'alors dévoilent des constructions souterraines d'une ampleur pharaonique et d'une extrême fonctionnalité. Les constructions en élévation sont tout aussi soignées et l'organisation méthodique.

A leur coté, se construisent des logements sociaux sous forme d'immeubles de rapport, de lotissements. Les maisons sont souvent

modestes et en bande. Néanmoins, quelques opérations sont d'une facture architecturale originale et de qualité (rue Kellermann, rue Pippet). Loin de créer des ghettos sociaux, ces opérations intègrent la mixité sociale et de belles demeures bourgeoises côtoient des logements plus modestes.

Construit à l'aube du XXe siècle, ce quartier ainsi que les grands boulevards n'ont pas autant souffert des bombardements que le centre-ville. De nombreuses caves de champagne ont été mises à la disposition des habitants comme refuge.

Pour toutes ces raisons, il nous semble que ce quartier écrit l'une des plus belles pages de l'histoire de Reims et reste indissociable des « coteaux, maisons et caves de Champagne » retenu au patrimoine mondial de l'Unesco. C'est aussi à l'initiative de ces producteurs de champagne que Reims connaît une renommée internationale.



Logements sociaux, rue Kellermann



Maison Krug, rue Coquebert

L'ensemble monumental

Construit entre 1757 et 1910, presque totalement détruit au cours de la guerre 14/18, ce projet renaît visiblement dans des compromis économiques, sans doute liées aux manques de dotations des dommages de guerre. En effet, la reconstruction des immeubles de la rue Colbert montre un éventail de restauration qui vont de la reconstruction à l'identique jusqu'à la façade enduite, façon faux joints. Encore aujourd'hui, certaines façades donnant sur la place attendent leur restauration et consolidation.

Malgré ces différences de mise en œuvre, le résultat est surprenant d'unité et de cohérence.

A l'époque de sa conception, cet ensemble devait introduire la régularité et la modernité dans un tissu médiéval encore bien présent et fortement déliquescents. Aujourd'hui ce contraste n'existe plus et la division des travées en lots privés n'augure rien de transcendant pour cet ensemble. Le traitement des vitrines sous arcades, les enseignes, la pose de nouvelles menuiseries et la réfection des enduits sont autant de sujets qui peuvent altérer l'unité architecturale.

La place de belle proportion, ouvre une respiration au croisement du Cardo et du Décumanus, mais la circulation y interdit toute pause contemplative. Aucune activité n'invite d'ailleurs à se poser aux pieds des immeubles et la place actuelle semble inerte.

Bref, cet ensemble mérite une sérieuse réflexion et une charte spécifique pour lui rendre splendeur et revitalisation.

Les grands ensembles

Au Sud Ouest et en bordure de la Vesle émerge le quartier Hincmar, dominé par de grands ensembles de logements collectifs. Plutôt que de faire table rase du passé, la municipalité en poste dans les années 80 a souhaité faire des opérations ponctuelles en essayant de faire cohabiter patrimoine ancien et constructions contemporaines.

Aujourd'hui cette expérience montre ses limites. D'une part les nouvelles constructions qui prolifèrent dans ce secteur oublient bien souvent le rapport d'échelle au bâti existant et à la ville, préférant se tourner exclusivement vers le canal et l'autoroute. Les limites, alignements et clôtures ne sont absolument pas étudiés, ce qui déstructure totalement le tissu urbain et sa lisibilité.

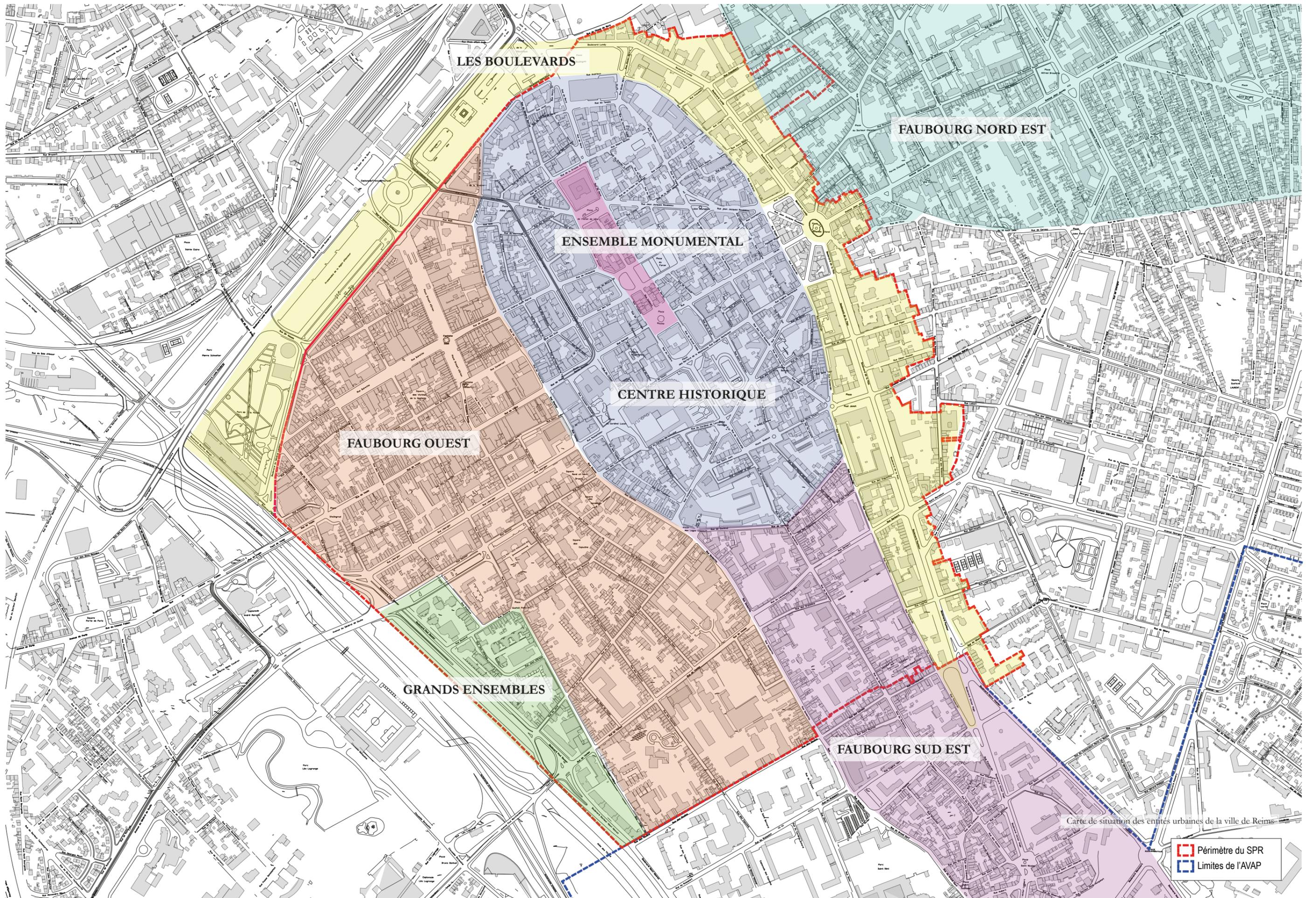
Les constructions anciennes au contact de ces ensembles perdent toute valeur patrimoniale et financière, faute d'unité et de cohérence urbaine.

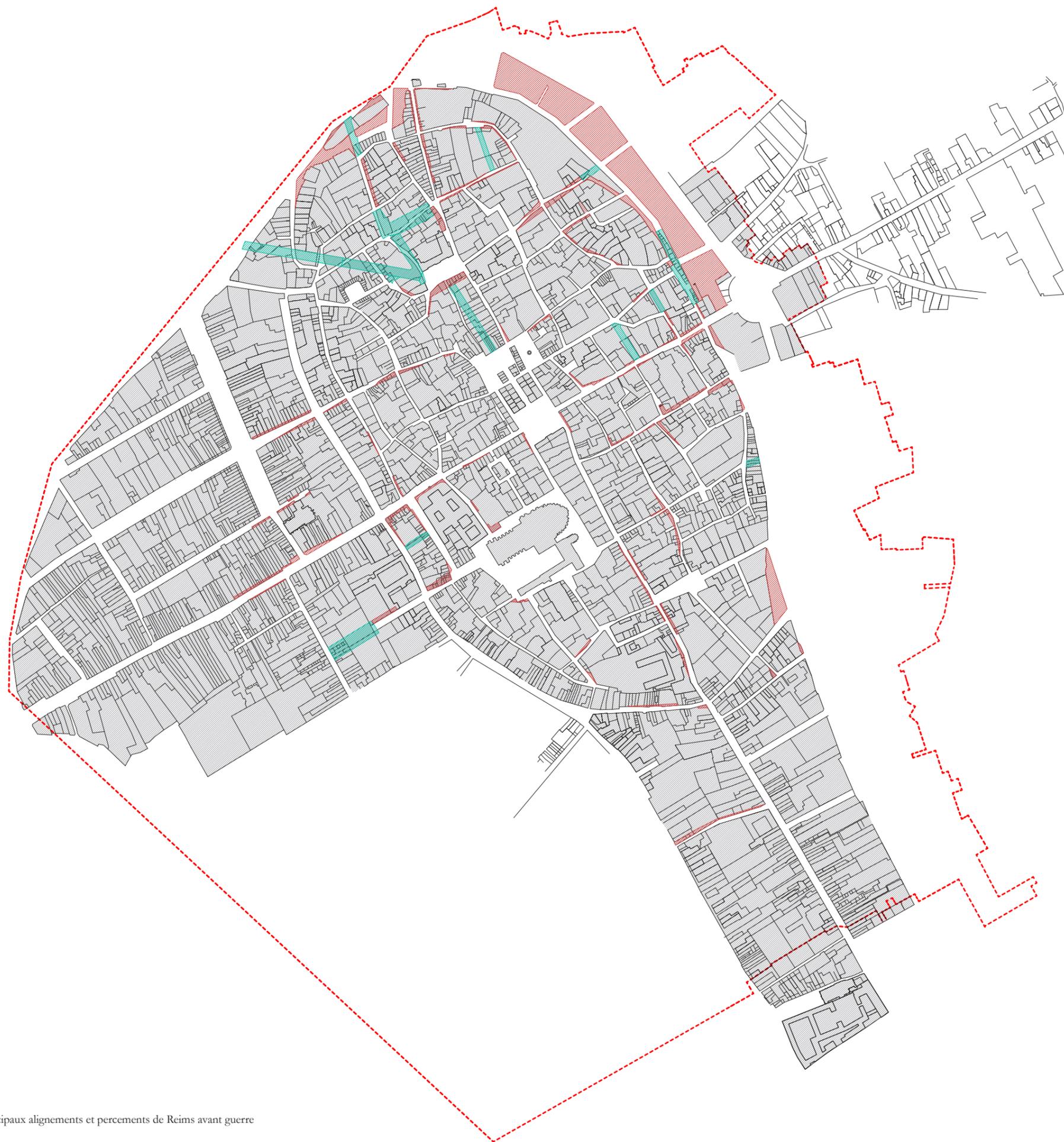
Dans un premier temps, ce quartier fut exclu du périmètre SPR, car la mise en valeur de ce patrimoine semble illusoire tout comme l'amélioration ou la destruction des immeubles contemporains.

Toutefois cette exclusion dévoile une certaine incohérence avec les grands ensembles voisins, établis au pied de la basilique St Remy et qui sont inscrits dans le périmètre de l'AVAP. Par ailleurs, les rives du canal sont l'enjeu d'une requalification urbaine et environnementale qui nécessite plus que jamais un cadre réglementaire qualitatif. Enfin, l'intégration de ce quartier au SPR peut être l'occasion d'une réflexion sur l'insertion d'une architecture contemporaine en milieu ancien. A ce titre, Reims ne manque pas de bons exemples aussi audacieux que surprenants.

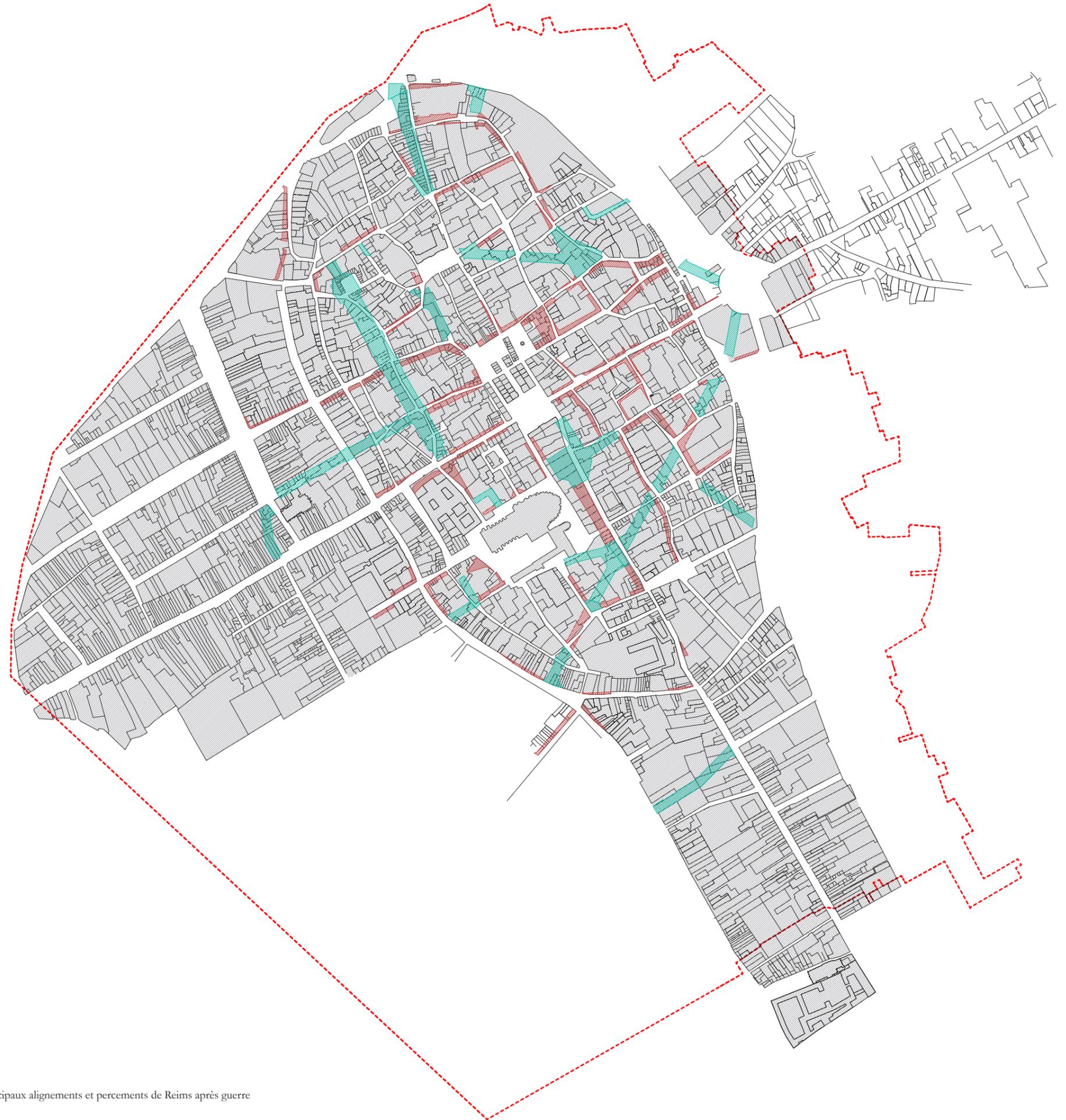


Logements sociaux de Paul Chemetov





Carte des principaux alignements et percements de Reims avant guerre



Carte des principaux alignements et percements de Reims après guerre

1.4 ASPECT REGLEMENTAIRE ET SERVITUDES

La municipalité de Reims conduit depuis plusieurs années, une politique de sauvegarde et de mise en valeur de son patrimoine. L'inscription successive de quatre éléments majeurs du patrimoine bâti et paysager ont dynamiser cet objectif. La création du SPR est l'une des mesures qui accompagne cette volonté municipale et qui conforte l'inscription au patrimoine de l'humanité.

Ne sont rappelés ici que les servitudes patrimoniales qui encadrent les demandes de permis de construire et de démolir et qui influencent directement le SPR. L'ensemble des servitudes est énoncé de façon exhaustive dans les annexes du PLU, approuvées le 28/09/2017.

Les Monuments historiques

A Reims, la juxtaposition des cercles de protection autour des monuments historiques, générés par les rayons de 500 mètres, couvre l'ensemble du centre ville ainsi qu'une bonne partie des faubourgs adjacents (voir plan ci-dessous). La ville compte 61 Monuments historiques dont 51 sont concentrés dans notre périmètre d'étude (voir liste exhaustive en annexe). Ces monuments gravitent autour de la cathédrale Notre Dame qui symbolise le cœur de la cité ancienne.

Six autres monuments rayonnent autour de l'abbaye St Remy (elle-même classée) et tous sont englobés dans le périmètre de l'AVAP St Nicaise.

Dès lors, la proposition de périmètre SPR rassemblera 58 monuments sur 61. Les trois monuments qui sont exclus de ce périmètre sont la chapelle à l'entrée du cimetière Nord, la salle de reddition et la chapelle de la Paix (Chapelle Foujita. Les abords de ces Monuments seront gérés par un PDA (périmètre délimité des abords), établi par l'architecte des bâtiments de France.

Les sites naturels protégés

Reims possède quatre sites naturels classés :

- les Promenades établies sur les anciens fossés Nord-Ouest de la ville fortifiée aux extrémités de laquelle se situent d'une part, la porte de Mars (classée MH) et d'autre part, la grille de la porte de Paris (classée MH), le cirque et manège (IMH) .
- le parvis de la cathédrale,
- le parc de la butte Saint-Nicaise
- les crayères souterraines de la maison de champagne Ruinart.

Les deux premiers sites sont inclus dans notre périmètre d'études et les deux derniers sont inclus dans l'AVAP St Nicaise. De fait, les

quatre seront intégrés dans le périmètre SPR.

Les Monuments sur la liste mondiale de l'humanité (UNESCO) L'Unesco a retenu 3 monuments emblématiques et la colline St Nicaise sur la liste du patrimoine mondial.

En 1991, la Cathédrale Notre-Dame de Reims, la Basilique Saint Remy et le Palais du Tau ont été inscrits sur la liste du patrimoine de l'humanité, lors de la 15e session à Carthage. La justification de cette inscription est redevable aux 3 critères suivants :

- chef d'œuvre représentant le génie créateur humain;
- influence et propagation des innovations mises au point (fenêtres rémoises);
- monument directement ou matériellement associé à des événements. (Sacre des rois de France).

En 2015, lors de la session de Bonn, C'est la colline Saint-Nicaise de Reims qui est inscrite sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO. Ce site fait partie d'un des trois ensembles retenus pour le bien « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » dans la catégorie « paysages culturels évolutifs vivants ».

Ces inscriptions engendrent quelques obligation juridiques, scientifiques, techniques et financières en adéquations avec la protection, la conservation et la mise en valeur des monuments retenus. Ces obligations sont définies préalablement dans la demande d'inscription. En particulier, le monument ou le site retenu devra faire l'objet d'un système juridique d'espace protégé en droit national qui satisfasse aux objectifs de la convention, établie par l'Unesco. La mise en place du périmètre SPR et de l'outil de gestion qui en découlera, répondront à cette obligation.

De plus, ces monuments sont indiscossiables d'un écrin urbain qui constitue une zone tampon de protection et d'un plan de gestion, donnant les orientations de conservation et de mise en valeur.

Les zones de présomption de prescription archéologique

Compte tenu de son contexte historique et de sa fondation au bas empire, la ville de Reims, regorge de vestiges archéologiques antiques et médiévaux. Par arrêté préfectoral du 1er Aout 2003, une carte de trois zones de sensibilités archéologiques ont été définis par les services archéologiques de la DRAC.

En rouge, la zone la plus sensible, sur laquelle tout permis de construire ou de démolir est soumis à l'avis préalable des services de l'état, compétent en matière d'archéologie. Cette zone, quelque peu dispersée, comprend le tracé de l'enceinte du Bas-Empire, des secteurs à l'intérieur de cette enceinte, l'ancienne abbaye Saint Remi et son parc, la place Saint-Nicaise à l'emplacement de

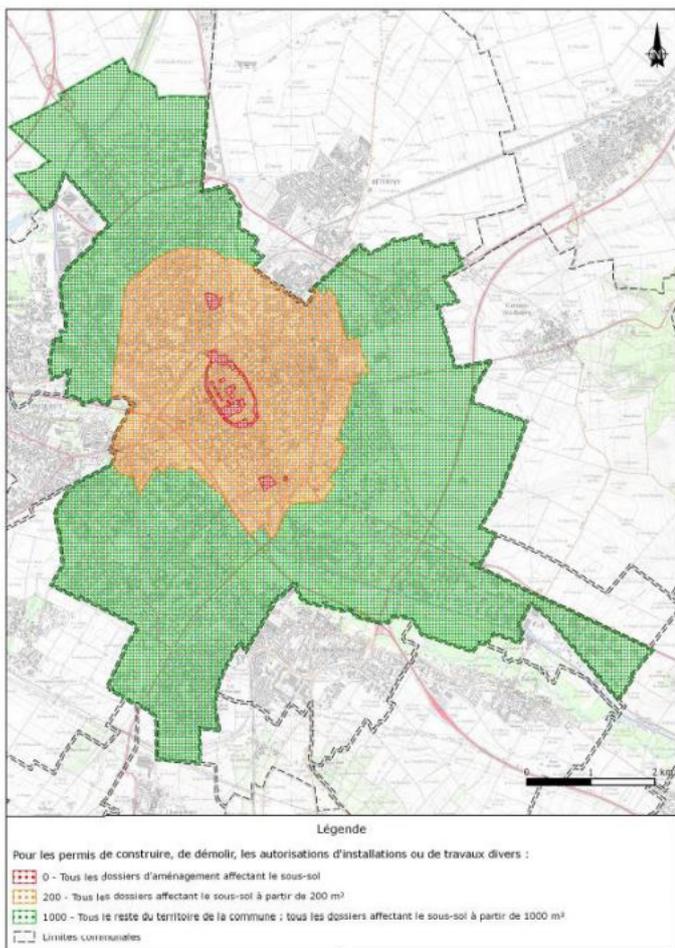
l'ancienne abbatiale éponyme, et le secteur des Trois Piliers, qui abrite une grande densité de vestiges archéologiques d'époque antique et médiévale.

En jaune, la zone dans laquelle l'avis n'est requis que pour les projets d'emprise supérieures à 200 m². Cette zone définit une entité compacte qui réunit la ville à l'intérieur de l'enceinte du XVI^e siècle (ville médiévale et bourg Saint Remi), les faubourgs adjacents (porte de Paris, Clairmarais, porte de Cères, Jaures/Jamin, Cernay, Coutures) et les bords de la Vesle.

En vert, l'ensemble du territoire communal en périphérie de la zone jaune. Ici, les projets affectant plus de 1000 m² d'emprise au sol sont concernés par l'avis des services archéologiques.

Le périmètre du SPR exclut le secteur des trois piliers, mais inclut tous les autres secteurs de la zone rouge. Elle englobe aussi un tiers environ de la zone jaune, délaissant les faubourgs Nord et Est, ainsi que la rive gauche de la Vesle. Ceci s'explique du fait que la ville romaine était bien plus étendue que la ville médiévale, contrainte dans ses murailles.

D'autre part, la spécificité prioritaire d'un SPR est de protéger et mettre en valeur le patrimoine existant encore visible.



Zonage archéologique sur le territoire de Reims (2016) - Source : Reims Métropole / DRAC

AVAP St Nicaise

Reims compte une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) : celle de Saint-Nicaise. Le périmètre s'appuie sur la délimitation du site éponyme inscrit sur la liste du patrimoine mondial et de sa zone tampon. Il intègre plusieurs secteurs : l'ancien faubourg Saint-Nicaise, la colline des Maisons de Champagne, les cités-jardins du Chemin Vert et de la Verrerie, le quartier Saint Remi des années 1970, le Moulin de la Housse et les bords de Vesle.

Les principaux édifices remarquables dans le périmètre de l'AVAP sont :

- la basilique Saint Remi;
- l'abbaye Saint Remi (Musée);
- le domaine Pommery;
- la Villa Demoiselle;
- le château les Crayères;
- l'église Saint-Julien;
- la place Saint-Timothée (maisons à colombages);
- un hôtel particulier du boulevard Henry Vasnier.

L'AVAP de Saint-Nicaise a été créé par délibération de la Ville de Reims du 14 novembre 2016. Conformément aux dispositions de la loi LCAP, l'AVAP est devenue à sa création un site patrimonial remarquable. Les dispositions réglementaires approuvées, écrites et graphiques, s'appliquent jusqu'à ce que s'y substitue un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP). Les prescriptions de l'AVAP sont opposables aux tiers dans la limite du périmètre du site patrimonial remarquable, et s'inscrivent en complémentarité avec les règles du plan local d'urbanisme.

Le périmètre du SPR intègre en totalité l'AVAP avec pour objectif, lui permettre d'évoluer en PVAP.

Plan Local d'Urbanisme

Dans le cadre du PLU, la ville de Reims a décidé de protéger des immeubles ou des séquences d'immeubles intéressants d'un point de vue architectural et artistique, mais qui ne sont pas protégés au titre des Monuments historiques.

En effet, le code de l'urbanisme, par son article L.151-19, permet aux autorités compétentes en la matière d'« identifier et localiser les éléments architecturaux et paysagers à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

Depuis 1999, la ville initie une démarche d'identification du patrimoine d'intérêt local sur la base de critères historiques, de valeur architecturale et urbaine. Cette liste s'amplifie au fur et à mesure des révisions de PLU. Au nombre de 119 immeubles dans le plan d'occupation des sols de 1999, cette liste comporte aujourd'hui 329 immeubles, 43 séquences urbaines y compris 9 cités jardins qui sont recensés dans le tome 3 du rapport de présentation du PLU 2017.

Avec l'appui de l'architecte des bâtiments de France, le PLU définit cinq faisceaux de perspectives sur la Cathédrale et la basilique Saint Remi, protégeant ainsi des vues remarquables sur ces monuments perceptibles de l'espace public et leur permettant de conserver leur fonction de repères.

Le règlement du plan local d'urbanisme comprend également des dispositions réglementaires spécifiques pour préserver la morphologie urbaine de certains faubourgs (Sainte-Anne, Porte de Paris, Laon/Zola, Clairmarais et Cères/Cernay/Jaures) et les cités jardins. Ces entités urbaines sont classées respectivement UF et UP.

Par ailleurs, le PLU définit en centre-ville et dans les faubourgs, de manière fine, rue par rue, des règles de hauteur en fonction des caractéristiques de l'espace public, afin de préserver les ambiances urbaines. Les règles d'alignement, d'implantation, de gabarit, d'aspect extérieur des constructions, etc. participent à la qualité du cadre de vie et du paysage rémois.

Enfin, des règles architecturales particulières ont été édictées pour deux ensembles patrimoniaux de la ville au travers des dispositions de deux arrêtés municipaux :

- la reconstruction des arcades de la place d'Erlon, de la rue Buirette et de la rue de l'Etape;
- la restauration des façades issues du plan Legendre en bordure de la place Royale.

