

VILLE DE REIMS

Document n°6 annexé au Plan Local d'Urbanisme

**AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE
SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE SAINT-NICAISE :**

UN PATRIMOINE À VALEUR EXCEPTIONNELLE ET UNIVERSELLE.

Rapport de Présentation

Approuvée le : 14/11/2016

une
fenêtre
sur
la ville



Le rapport de présentation est une synthèse des éléments qui définissent l'AVAP de Saint-Nicaise. En premier lieu, sont rappelés les textes juridiques qui régissent l'AVAP ainsi que les autres modes de protection patrimoniale qui interagissent avec l'AVAP. En deuxième lieu sont énoncées les raisons qui ont dicté la mise en place d'une AVAP sur le site de Saint-Nicaise à Reims. Est, aussi, justifiée la compatibilité des dispositions de l'AVAP avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Sont formulés ensuite les objectifs, à la fois généraux et adaptés aux différents secteurs de l'AVAP, par rapport aux caractéristiques architecturales et urbaines, d'une part, et aux caractéristiques propres aux espaces urbains, d'autre part, qui ont permis d'élaborer le document réglementaire. En dernier lieu, sont énoncés les objectifs de l'AVAP en corrélation avec les trois volets du développement durable.

Au rapport de présentation est annexé le diagnostic du site de Saint-Nicaise qui présente l'état des lieux du site de Saint-Nicaise : il présente les différents éléments constitutifs du site et en propose une analyse critique afin de dégager les éléments à protéger et à mettre en valeur sur le site. En conclusion, il présente le périmètre de l'AVAP ainsi que les cinq secteurs retenus pour leurs spécificités paysagères, urbaines et architecturales.

Nota : L'article 114 de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine dispose que «les projets d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine mis à l'étude avant la date de publication de la loi sont instruits puis approuvés conformément aux articles L. 642-1 à L. 642-10 du code du patrimoine, dans leur rédaction antérieure à la présente loi.

Au jour de leur création, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine deviennent des sites patrimoniaux remarquables, au sens de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et leur règlement est applicable dans les conditions prévues au III de l'article 112 de la présente loi».

SOMMAIRE

QU'EST-CE QU'UNE AVAP ?	P. 2
POURQUOI L'AVAP DU SITE SAINT-NICAISE A REIMS ?	P. 5
L'AVAP S'INSCRIT DANS LE PADD DU PLU	P. 6
LES OBJECTIFS REGLEMENTAIRES DE L'AVAP SAINT-NICAISE DE REIMS	P. 8
1. CARACTERISTIQUES, ENJEUX ET OBJECTIFS PAR ELEMENTS PRINCIPAUX DU DIAGNOSTIC	p. 9
A – Le Grand paysage	p. 9
B - Le Paysage urbain	p. 11
C - Les Architectures	p. 13
2. CARACTERISTIQUES, ENJEUX ET OBJECTIFS PAR SECTEUR DE L'AVAP REPERES SUR LE PLAN DE DETAIL DES SECTEURS ET LE PLAN DE MISE EN VALEUR	P. 15
A - Le secteur de l'ancien faubourg Saint-Nicaise	P. 15
B - Le secteur de la colline des Maisons de Champagne	P. 16
C - Le secteur du quartier Saint-Remi des années 1970	P. 18
D - Le secteur des cités-jardins	P. 20
E - Le secteur du Moulin de la Housse et des bords de Vesle	P. 22
3. CARACTERISTIQUES, ENJEUX ET OBJECTIFS PAR SECTEUR DE L'AVAP REPERES SUR LE PLAN DE DETAIL DES SECTEURS ET LE PLAN DE MISE EN VALEUR	p.25
A – La Charte des Espaces urbains de la Ville de Reims	P. 25
B – Les différents secteurs propres aux espaces urbains	P. 25
C – Les Espaces publics majeurs	P. 26
4. LE PRISME DU DEVELOPPEMENT DURABLE	P. 27
A – L'économie	P. 27
B – L'écologie	P. 27
C – Le social	P. 27

Qu'est ce qu'une AVAP ?

Le cadre juridique

Les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sont instituées par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 (article n°28) et introduites aux articles L.642-1 à L.642-10 du Code du Patrimoine. Ce sont des documents d'urbanisme sous forme de servitude d'utilité publique ; ils s'imposent au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et doivent à ce titre lui être annexés dans les conditions prévues à l'article L 642-1 du code du patrimoine. Les AVAP doivent aussi s'inscrire dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

L'AVAP a été créée en évolution par rapport aux anciennes ZPPAUP (Zone de Protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) afin de porter engagement national pour l'environnement selon la loi ENE dite «Grenelle II». Sans remettre en cause les principes fondateurs des ZPPAUP¹, les AVAP ont pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires en intégrant à l'approche patrimoniale et urbaine des ZPPAUP, les objectifs de développement durable.²

Les principes d'élaboration d'une AVAP décrits dans le code du patrimoine dictent les conditions de protection du patrimoine, bâti et non bâti :

- conditions de conservation des immeubles existants,
- conditions minimales d'insertion des constructions et immeubles neufs, en création ou en substitution,
- conditions de mise en valeur des paysages urbains et naturels.

La création des Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a donc pour objectif de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable sur des territoires présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique.

La mise en place d'une AVAP s'effectue selon la procédure fixée par le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011. Il s'agit d'une démarche partenariale entre l'État, représenté par l'Architecte des Bâtiments de France en qualité d'expert du patrimoine et de l'architecture et de gestionnaire des espaces protégés, et une ou plusieurs communes aux territoires contigus, partageant les mêmes caractéristiques architecturales et culturelles et soucieuses de protéger et de mettre en valeur leur patrimoine.

¹ Les ZPPAU (Zones de Protection Patrimoniale de l'Architecture et de l'Urbanisme) sont instituées par la loi du 7 janvier 1983 (décret d'application du 25 avril 1984). La loi du 8 janvier 1993 étend le champ d'étude et d'application des ZPPAU aux paysages. Les ZPPAU deviennent ainsi Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. (ZPPAUP).

² Extrait de la circulaire du 2 mars 2012 relative aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

La démarche moderne et originale de coopération entre l'Etat et la ou les communes s'inscrit également dans le contexte de recherche de développement et d'aménagement durables du territoire. La démarche se concrétise par l'élaboration d'un document négocié qui comprend :

1° un rapport de présentation auquel est annexé un diagnostic, exposant les motifs et les objectifs de la création de l'aire de protection, ainsi que les particularités historiques, géographiques, paysagères, urbaines et architecturales du territoire concerné ;

2° un ou plusieurs documents graphiques faisant apparaître les limites de la zone et les prescriptions spécifiques;

3° un énoncé des règles applicables aux interventions dans la zone concernée.

Une fois approuvé après enquête publique, passage en commission régionale du patrimoine et des sites, approbation finale de la ou des communes concernées puis signature de l'arrêté de création par le préfet de région et publication au recueil départemental des actes administratifs, le document de l'AVAP est opposable aux tiers en tant que servitude d'utilité publique annexée aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Mission de l'Architecte des Bâtiments de France

En application de l'article L. 642-6 du code du patrimoine, tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre de l'AVAP, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'urbanisme, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.

Dans l'exercice des pouvoirs qui lui sont dévolus, l'Architecte des Bâtiments de France veille à ce que soient respectés les prescriptions de l'AVAP.

Monuments historiques :

Les immeubles classés au titre des monuments historiques demeurent assujettis à leur propre régime d'autorisation de travaux.

Abords de monuments historiques :

Conformément au code du patrimoine, les effets de la servitude des abords des monuments historiques classés ou inscrits au titre de la loi du 31 décembre 1913 et du 12 juillet 2010 ne sont pas applicables dès lors que les dits monuments sont inclus dans le périmètre de l'AVAP. Au delà du périmètre d'AVAP, les parties résiduelles de périmètres d'abords continuent de s'appliquer.

Sites classés et inscrits :

Les sites classés demeurent assujettis à leur propre régime d'autorisation de travaux au titre du code de l'environnement.

En revanche, l'application des servitudes des sites inscrits est suspendue à l'intérieur du périmètre d'AVAP.

Publicité, pré-enseignes, enseignes :

En application des articles L 581-3, L581-4, L581-8 du code de l'environnement, l'interdiction de toute publicité est étendue au territoire couvert par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, sauf si un règlement de publicité spécifique est élaboré.

Adaptations mineures :

Selon l'article D 642-5 du code du patrimoine et conformément aux objectifs cités dans le règlement, des adaptations mineures au règlement de l'AVAP et au plan de mise en valeur de l'AVAP peuvent être accordées par l'autorité compétente, pour statuer sur le permis de construire sur visa de l'Architecte des Bâtiments de France. L'objectif sera de permettre l'émergence de projets contemporains de qualité.

Les documents constitutifs de l'AVAP du site Saint-Nicaise

1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation expose les analyses et justifications des documents réglementaires. C'est un outil de connaissance permettant de mettre en lumière les processus de formation des objectifs réglementaires.

Il met en lumière l'état des protections et règles d'urbanisme existantes à travers la cartographie des édifices protégés et du périmètre de leurs abords, qui est remise en cause à l'intérieur du périmètre d'AVAP.

Il présente le site à l'échelle de son territoire jusqu'à l'échelle de la parcelle. Il en développe une analyse et un diagnostic par thème afin de mettre en exergue les caractéristiques à mettre en valeur.

2. Les documents graphiques

Le plan de détail des secteurs présente le périmètre et les différentes entités protégées par le règlement d'AVAP.

Le plan de mise en valeur présente les protections du bâti et des espaces libres selon une légende spécifique attribuée à la dimension paysagère, urbaine et architecturale.

Le plan des espaces urbains délimite les différentes entités propres aux orientations à respecter pour l'aménagement de tels espaces dans l'AVAP.

3. Le règlement

Le règlement s'appuie sur le document graphique et traduit les orientations du rapport de présentation.

Le règlement fixe, à l'intérieur du périmètre d'AVAP, des objectifs généraux de protection et de mise en valeur. Ils sont complétés par des prescriptions pour le patrimoine architectural, paysager et urbain touchant à l'organisation de l'espace qui permettent de conserver, produire et reproduire la ville, sans toutefois en prédéterminer nécessairement la forme, et ce dans une perspective qualitative.

Les prescriptions définissent le «cadre général» à partir duquel l'Architecte des Bâtiments de France exerce son avis motivé.

Les dispositions du règlement s'appliquent aux constructions existantes ainsi qu'aux constructions nouvelles, sans préjudices des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant :

- Les monuments classés ou inscrits par application des articles L. 621-1 à L. 621-33 et L. 624-1 à L. 624-7 du code du patrimoine.

- Les sites classés par application des articles L. 341-1 à L. 341-22 du code de l'environnement (article L. 630-1 du code du patrimoine).

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation.

Les prescriptions s'appliquent également à tous travaux affectant l'espace public, que ce soit des travaux d'infrastructures ou de réaménagement de tels espaces.

Pourquoi l'AVAP du site Saint-Nicaise à Reims ?

L'AVAP Saint-Nicaise de Reims, un outil adapté à la préservation du patrimoine paysager, urbain et architectural

La mise en place d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Saint-Nicaise a été décidée en janvier 2011 par la ville de Reims, en lien avec la candidature UNESCO des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne. Les mesures de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager qui en découlent justifient la pertinence de la candidature de la Ville de Reims au patrimoine mondial de l'UNESCO. Outre l'intérêt apporté à l'étude sur le patrimoine souterrain des Maisons de Champagne, c'est-à-dire les crayères, caves et galeries de jonction, il est apparu nécessaire de protéger et de valoriser le patrimoine aérien lié aux maisons de Champagne sur le secteur de la colline Saint-Nicaise et ses abords, qu'il soit architectural, urbain ou paysager.

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est avant tout un outil de connaissance et de communication.

- Outil de connaissance car elle est l'occasion d'analyser et de réfléchir sur un territoire dans ses détails et sa nécessité de gestion. C'est également un outil de connaissance pour les responsables communaux qui, à travers elle, prennent conscience d'une réalité non plus seulement pittoresque ou esthétique de leur espace, mais peuvent appréhender les logiques qui ont présidé à sa genèse et à son développement.

- Outil de communication, car elle est le support idéal pour expliquer aux habitants la valeur de leur patrimoine et les associer à la mise en valeur architecturale et paysagère.

L'outil réglementaire de l'AVAP offre un double regard sur le patrimoine : protection des éléments paysagers et architecturaux pour la plupart identifiés ou du moins connus et également de prescriptions de règles pour les évolutions, transformations, aménagements à venir.

L'objectif recherché pour le territoire de l'AVAP vise la valorisation des entités paysagères, urbaines et architecturales :

- Rendre le site de Saint-Nicaise plus attractif par la mise en valeur et la préservation de son patrimoine paysager, urbain et architectural.

- Organiser les aménagements et urbanisations futurs dans une approche globale du site de Saint-Nicaise.

- Affirmer et mettre en valeur la composition des différentes entités paysagères et urbaines repérées en cinq secteurs sur le site de Saint-Nicaise, complétés par des règles propres aux espaces urbains.

L'enjeu primordial est de conserver l'identité de ce paysage à forte valeur culturelle et d'en assurer sa promotion tout en permettant la poursuite de l'activité et en envisageant les évolutions qui seront nécessaires dans les décennies prochaines.

L'outil AVAP est le mieux approprié pour répondre à ces problématiques de gestion et d'aménagements à venir.

L'étude, qui découle, détaillée dans le diagnostic, utilise la méthode typo-morphologique. Elle consiste à lire le territoire selon les différents thèmes: architecturaux, urbains et paysagers, en les décomposant selon différents niveaux (les atouts, les problématiques et les potentiels à valoriser) tout en ayant connaissance de l'évolution historique du site. Cette méthodologie explicative et scientifique permet de justifier des choix qui sont faits en matière de protection (périmètre et secteurs) et également en matière de prescriptions (règlement).

L'intérêt est porté à l'examen et à la constitution du paysage : de l'ouverture sur l'horizon structurant la colline Saint-Nicaise jusqu'à la constitution des îlots, leur implantation bâtie et végétale spécifique. Puis il est porté sur l'étude des différentes formes urbaines et de leur articulation, qu'il s'agisse du quartier historique de l'ancien faubourg Saint-Nicaise, de la colline des Maisons de Champagne, des cités-jardins ou des quartiers périphériques.

L'AVAP s'inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Expression du projet politique de la collectivité pour l'aménagement de son territoire et pièce centrale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour le territoire concerné.

Les choix du PADD résultent de la rencontre des enjeux mis en avant dans le diagnostic du territoire et l'état initial de l'environnement du PLU avec le projet politique de territoire.

Bien que la commune soit libre de retenir les orientations qui lui apparaissent les plus appropriées pour répondre aux enjeux identifiés, elle doit cependant répondre aux objectifs fixés par la loi et notamment ceux visés à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

- la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le PADD du PLU de la Ville de Reims approuvé le 26/02/2008 s'articule autour de cinq thématiques principales :

1 *Inscrire le développement dans une dynamique supra-communale*

Il s'agit d'une part de privilégier les complémentarités et les solidarités au sein de la Communauté d'Agglomération en mutualisant les moyens pour permettre le rayonnement de l'agglomération dans son ensemble, d'autre part de renforcer les relations avec le Pays Rémois qui participe à l'attractivité de l'agglomération. Enfin, il s'agit d'intensifier la création de synergie avec les Villes voisines.

La traduction dans l'AVAP : démontrer et affirmer la spécificité du site (industrie de Champagne, basilique Saint-Remi classée au patrimoine mondial de l'UNESCO...) qui rayonne sur le territoire régional, national, voire international ;

2. Poursuivre la production de logements et Adapter l'offre à la Diversité de la demande en assurant une mixité urbaine et sociale

Le développement de l'offre d'habitat, dans un objectif de mixité urbaine et sociale, s'avère indispensable afin de répondre aux besoins actuels de la population mis en exergue dans le Programme Local de l'Habitat..

La traduction dans l'AVAP : mettre en valeur le tissu existant permettant de maintenir la population, de proposer une offre diversifiée de logements, d'optimiser la ressource foncière et de favoriser l'attractivité territoriale ; proposer des solutions de densification dans une perspective de développement durable et de valorisation paysagère.

3. Renforcer le Potentiel Economique Rémois

Il s'agit de permettre le développement durable du secteur industriel, d'optimiser l'environnement des entreprises et de renforcer la dynamique économique insufflée par l'Université, l'enseignement supérieur, la recherche.

La traduction dans l'AVAP : valoriser le potentiel foncier du site en périphérie sud-est du centre-ville de Reims et à proximité de l'échangeur d'autoroutier entre l'A4 (Paris-Strasbourg) et l'A34 (vers Charleville-Mézières, Bruxelles) ; favoriser le développement durable de l'industrie du Champagne ; permettre de maintenir et de diversifier l'activité économique ; protéger et mettre en valeur le tissu urbain existant ; anticiper la reconquête urbaine du site Moulin de la Housse par la définition d'objectifs de valorisation paysagère.

4. Affirmer la vocation métropolitaine de Reims

Il s'agit d'étendre et faire perdurer l'attractivité de la ville de Reims d'une part en complétant les équipements d'agglomération et en accompagnant les restructurations des équipements scolaires et universitaires, d'autre part en confortant le potentiel Touristique Rémois.

La traduction dans l'AVAP : valoriser et protéger le patrimoine architectural, urbain et paysager ; définir des principes d'aménagement durable qualitatifs pour les espaces urbains ; anticiper le projet de reconquête urbaine du campus Moulin de la Housse.

5. Promouvoir la qualité Durable du Cadre de Vie et de l'Environnement.

Il s'agit de valoriser le patrimoine et le paysage urbains, de préserver et développer les espaces de respiration, de promouvoir une gestion durable des ressources en eau, de maîtriser les consommations d'énergie et encourager la démarche haute qualité Environnementale et de structurer la mobilité et organiser les déplacements doux .

La traduction dans l'AVAP : protéger et mettre en valeur le paysage urbain et le patrimoine architectural par une classification des éléments architecturaux et urbains ; préserver le paysage naturel et les espaces verts de qualité ; prendre en compte les dispositifs d'économie d'énergie ; limiter l'imperméabilisation des sols ; favoriser les modes doux de déplacements et les aménagements qualitatifs de l'espace public par la définition de principes d'aménagement durable pour les espaces urbains ; préserver et valoriser les Bords de Vesle et de canal ; protéger la végétation et encourager son développement.

Les objectifs réglementaires de l'AVAP Saint-Nicaise de Reims

La Méthode

Pour élaborer les propositions réglementaires concernant l'AVAP Saint-Nicaise de Reims, un rappel des caractéristiques décrites dans le diagnostic permet de mettre en exergue les enjeux de mise en valeur et de formuler les objectifs réglementaires nécessaires à la mise en valeur du site de Saint-Nicaise.

Dans un premier temps, l'étude est thématique : enjeux et objectifs paysagers, urbains et architecturaux des éléments principaux repérés dans le diagnostic. Dans un second temps, l'étude porte sur les secteurs, définis sur le plan de détail des secteurs et sur le plan des espaces urbains.

Les enjeux concernent les patrimoines en présence, comme l'entend la dénomination même de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, servitude d'urbanisme.

Cinq secteurs ont été définis selon leurs différents enjeux paysagers, urbains et architecturaux :

- Le secteur de l'ancien faubourg Saint-Nicaise
- Le secteur de la colline des Maisons de Champagne ;
- Le secteur du quartier Saint-Remi des années 1970 ;
- Le secteur des cités-jardins ;
- Le secteur du Moulin de la Housse et des bords de Vesle.

Ces secteurs sont définis sur le plan de détail des secteurs et les règles qui leur sont propres sont sur le plan de mise en valeur.

Pour les règles propres aux aménagements des espaces urbains, sept secteurs ont été définis en conformité avec la Charte des Espaces urbains de la Ville de Reims :

- Le secteur Centre-ville élargi,
- Le secteur Cités-jardins,

- Le secteur Tissus résidentiels des années 60 et 70,
- Le secteur Tissus contemporains,
- Le secteur Maisons de Champagne,
- Le secteur Coulée verte,
- Le secteur Grands parcs.

auxquels sont superposées les notions de grandes voies, places majeures et ponts importants.

Ces éléments sont définis sur le plan des espaces urbains.

Enfin, un rappel des objectifs du développement durable est énoncé et sert de prisme au travers duquel sont édictées les prescriptions du règlement de l'AVAP.

1. Caractéristiques, enjeux et objectifs par éléments principaux du diagnostic

A - Le Grand paysage

• Les vues panoramiques :

Caractéristiques et enjeux : elles permettent d'ouvrir le site vers son territoire avoisinant. Elles révèlent la topographie du site et les formes urbaines qui s'y implantent.

Objectifs :

– Maintenir les dégagements visuels, vues vers le paysage environnant (plus ou moins lointain) et l'ouverture paysagère qu'ils apportent.



Vue panoramique depuis l'avenue Henri Farman vers le sud.

• Les vues perspectives :

Caractéristiques et enjeux : vues cadrées vers un élément du site ou vers un monument remarquable.

Objectifs :

– Maintien du dégagement visuel qui relie un lieu à un autre ou à un monument.
– Maîtrise des éléments cadrant les vues perspectives.
– Valorisation de l'élément en vue.



Vue perspective depuis la rue Gambetta vers la cathédrale Notre-Dame.



Vue perspective depuis l'allée des Bleuets vers l'église Saint-Nicaise.

• La présence de l'eau : le canal de l'Aisne à la Marne et la rivière la Vesle :

Caractéristiques et enjeux : le canal et la rivière sont en vallée au sud-est du site. Ils forment deux éléments d'hydrographie du site : le premier a été construit pour la circulation de produits de commerces et industriels. Le canal et la rivière s'associent ensemble à un secteur à fort enjeu paysager et participent au réseau hydrographique du site. Cette zone est aménagée à ce jour en lieu de promenade et pour le loisir des résidents

Objectifs :

– Maintien de la présence et de la fonction hydraulique existante au sud de la colline Saint-Nicaise (drainage, circulation hydrologique, etc.).
– Protection des activités associées au canal et à la Vesle,
– Préservation de la densité végétale associée au canal, à la Vesle et de l'équilibre écologique existant (relais écologique traversant Reims).



Le canal de l'Aisne à la Marne, vue depuis le quai du Pré aux Moines.

• Les parcs et les espaces viticoles :

Caractéristiques et enjeux : de différentes catégories et formes, les parcs ont la caractéristique d'être plantés d'arbres et d'arbustes associés à des chemins, des pelouses et des espaces aménagés au service du loisir des habitants. Les espaces viticoles sont identitaires de la ville. En plus de leur fonction d'agrément social, ces espaces forment des relais écologiques et des ensembles régulateurs thermiques de la ville.

Objectifs :

– Protection du végétal et maintien des espaces ouverts aux loisirs (pelouses, terrains de sports, chemins, etc.).
– Préservation des perméabilités avec l'espace urbain ou du paysage environnant. Mise en valeur de leurs abords et de leurs limites avec l'espace public.

- Préservation de la biodiversité et renforcer leur rôle écologique.



Le parc de Champagne (anciennement parc Pommery).



Vignobles de la maison Pommery.

- **Les alignements d'arbres :**

Caractéristiques et enjeux : les alignements d'arbres valorisent le caractère paysager des voies et témoignent quelque fois d'un tracé historique (les boulevards urbains témoignent des anciens remparts). Ils forment un intéressant relais écologique et des régulateurs thermiques pour la ville.

Objectifs :

- Maintien des alignements d'arbres dans leur forme, leur disposition et leur composition et valorisation des voies qui les contiennent.



Alignement d'arbre de l'avenue du Général Giraud.

- **Les jardins :**

Caractéristiques et enjeux : ils composent une grande part des espaces privés de la ville, spécialement intéressants dans les cités-jardins. Ils participent au paysage urbain, offrent des fonctions de loisirs et d'agrément aux habitants et interviennent dans l'équilibre écologique de la ville.

Objectifs :

- Maîtriser les espaces libres des propriétés privées à vocation de jardins.
- Favoriser la plantation en pleine terre plutôt que le revêtement minéral.
- Contrôler le creusement de nouveaux sous-sols sous les espaces libres privés.
- Préserver l'esprit des lieux et la densité végétale déjà existante.



Jardins individuels entourant les maisons de la cité-jardin du Chemin-Vert.

- **Les espaces plantés :**

Caractéristiques et enjeux : ce sont des espaces privés ou semi-privés plantés qui transparaissent sur l'espace public et lui confèrent un aspect paysager végétalisé. Ils créent une correspondance entre espace urbain minéral et abord paysager planté. Ils tiennent un rôle d'agrément au bénéfice du paysage urbain et jouent un rôle écologique comme relais de biodiversité et de régulateur thermique de la ville.

Objectifs :

- Maintenir la présence du végétal le long des voies de circulation et des espaces urbains.

- Favoriser la plantation des espaces non bâtis à alignement de rue adapté au paysage urbain préexistant.
- Varier le type de plantation pour créer de la diversité paysagère adaptée aux fronts bâtis.



Rue Ruisselet bordée de plantations privées.



Rue Saint-Léonard bordée de jardins privés.

B - Le Paysage urbain

• Les carrefours majeurs :

Caractéristiques et enjeux : ils forment des pôles de circulation urbains et peuvent se situer au croisement de différentes entités territoriales. Ils forment généralement des lieux à forte identité urbaine où convergent les voies importantes des formes urbaines et des éléments caractéristiques du site. Ils sont souvent soumis à la pression de la circulation automobile qui prend le monopole sur les autres formes de circulation urbaine.

Objectifs :

- Confère un rôle de porte d'entrée dans le secteur de la colline Saint-Nicaise.
- Préserver le rôle social, d'articulation urbaine et représentatif des carrefours majeurs.
- Mettre en valeur l'espace urbain et les abords qui les cadrent,
- Rendre efficace les carrefours pour la circulation automobile et agréable pour la circulation douce (piéton, cycliste).



Le carrefour de la place des Droits de l'Homme.

• Les places majeures :

Caractéristiques et enjeux : Contrairement aux carrefours majeurs, elles sont plutôt le lieu de rassemblement économique et social de la ville. Elles sont souvent cadrées par des éléments paysagers ou architecturaux de qualité.

Objectifs :

- Préserver l'esprit des lieux à forte valeur sociale et symbolique.
- Mettre en valeur l'espace urbain et les abords qui les cadrent,



Place Saint-Timothée.



Place Saint-Nicaise.

- Maintenir leur fonction de carrefour économique et culturel, rendre agréable l'usage piéton de la place.
- Rendre efficace le croisement des différentes circulations.
- Diversifier les fonctions de proximité et touristique pour rendre les places plus attractives.

• **Les grandes voies :**

Caractéristiques et enjeux : elles permettent de réguler l'espace urbain et de faire varier les circulations urbaines plus ou moins rapides et denses. Elles sont alors plus ou moins perméables. La hiérarchie des voies permet de déterminer le traitement paysager, le type de mobilier urbain et le degré d'ouverture des espaces privés vers l'espace public. Des hiérarchies trop faiblement caractérisées risquent d'effacer la dimension résidentielle des voies ou leur fonction de limite urbaine ; des hiérarchies trop fortement marquées risquent de fragiliser la vie sociale, en les rendant monofonctionnelles.

Objectifs :



L'avenue de Champagne.

- Préservation de la gradation hiérarchique des voies, de leur rôle de circulation plus ou moins rapide et dense.
- Valoriser le rôle paysager des voies de circulation, adapté à leur usage et éviter leur traitement « autoroutier » au seul service de la circulation rapide.
- Prendre en compte l'utilisateur piéton pour tous types de voies.

• **Les séquences urbaines :**

Caractéristiques et enjeux : elles forment la façade urbaine qui longe la voie. Elles sont caractérisées par la morphologie et le traitement des architectures qui s'y implantent ou, en l'absence de bâti à alignement urbain, par les clôtures ou espaces paysagers qui la longent. Les séquences urbaines, qu'elles soient faites d'architectures ou d'éléments paysagers, comportent une relative homogénéité caractéristique des formes urbaines. La variation des éléments participe au paysage urbain.

Objectifs :

- Maintien de l'esprit des lieux par la préservation de la cohérence et de l'harmonie du traitement de la façade urbaine ou de la variété des éléments architecturaux et paysagers qui lui sont caractéristiques.
- Mise en valeur des séquences urbaines, dans leur globalité et renforcement de la cohérence architecturale et urbaine.

• **Les clôtures entre espace public et privé :**

Caractéristiques et enjeux : les espaces urbains qui ne sont pas délimités par des architectures à alignement de rues, sont souvent fermés par des clôtures physiques, plantées, des grilles, des murets ou de hauts murs opaques. Ces limites sont particulièrement présentes sur la colline Saint-Nicaise, autour des propriétés des maisons de champagne et des cités-jardins. Elles participent à la qualité de l'espace urbain, et lui confèrent un degré plus ou moins ouvert, laissant transparaître l'espace privé sur l'espace public. La qualité de leur traitement et l'homogénéité des clôtures entre elles participent à la cohérence de l'espace public.



Rue Albert Thomas encadrée par la Maison Veuve Clicquot.

Objectifs :

- Préservation et mise en valeur des clôtures et limites séparatives de qualité.
- Favoriser un traitement des clôtures cohérent avec son voisinage immédiat et avec le statut de la propriété qu'il délimite.

C - Les Architectures

• **Les monuments repères :**

Caractéristiques et enjeux : les monuments repères sont les monuments historiques protégés en fonction de leur valeur urbaine, valeur symbolique ou valeur de témoin historique du site. Ils prennent une forte part sur l'espace public : quelque soit leur taille, leur mode constructif ou leur valeur symbolique, ils participent à l'identité du lieu. Leur importance rayonnera de manière plus ou moins forte sur leur contexte urbain.

Objectifs :

- Respect de la présence des monuments repères par rapport à leur environnement.
- Attention à apporter à l'aménagement de leur contexte immédiat de façon à les mettre en valeur et préserver les vues.
- Protection de leur façade et de leur parement en fonction des dispositions d'origine.



Basilique Saint-Remi.

• **Les architectures à grande valeur patrimoniale :**

Caractéristiques et enjeux : ces architectures comportent une forte qualité de composition architecturale qui influe sur la qualité de l'espace public. Cette qualité peut provenir du traitement de la façade (matériaux, détails ornementaux) ou composition de la forme (taille, volumétries, symétries ou axialités). Ils forment ainsi à petite échelle de l'espace urbain des éléments remarquables et d'identité urbaine majeure, représentatif de l'histoire de la ville.

Leur maintien permet de soutenir la qualité de composition urbaine et d'influer sur le reste des architectures avoisinantes.

Objectifs :

- Conservation des architectures à grande valeur patrimoniale.
- Préservation de tous les éléments de façade qui participent à leur valeur patrimoniale : forme, volume, matériaux de façades et détails de parement.
- Maintien de la cohérence d'ensemble de l'architecture.
- Mise en valeur de son aspect sur l'espace public.

• **Les architectures à valeur patrimoniale :**



Immeuble Art Déco, 19 rue Dieu Lumière.

Caractéristiques et enjeux : ces architectures sont identifiées pour la qualité de la composition architecturale et urbaine, dont elles bénéficient et qui caractérise souvent l'identité architecturale de leur forme urbaine (taille, forme, implantation et traitement de la façade). Leur maintien permet de préserver l'identité du lieu mais leur évolution est possible pour les adapter à un meilleur confort moderne, notamment en terme de développement durable.

Objectifs :

- Préservation des bâtiments identifiés à valeur patrimoniale dans leur composition et leur traitement de façade.
- Maintien de tous les éléments caractéristiques de sa qualité architecturale et possibilité de faire évoluer l'architecture vers un meilleur usage.
- L'évolution des bâtiments ne doit pas porter atteinte à l'intégrité de leur architecture.
- Les nouvelles façades urbaines devront prendre en compte la trame bâtie avoisinante ainsi que la composition de l'architecture qui l'entoure (volume bâti, volume du toit, composition et percements en façade et traitement du parement de façade).

• **Les monuments locaux ou petit patrimoine :**

Caractéristiques et enjeux : ces monuments forment des repères urbains et participent à la qualité du paysage.

Objectifs :

- Préservation des monuments repères.
- Mise en valeur de l'espace urbain environnant.
- Valorisation de la vue sur ces monuments.

Les éléments essentiels ainsi mis en avant trouvent une traduction réglementaire, sur le plan de mise en valeur et sur le plan des espaces urbains, et les prescriptions sont détaillées dans le règlement écrit.

2. Caractéristiques, enjeux et objectifs par secteurs de l'AVAP repérés sur le plan de détail des secteurs et le plan de mise en valeur

A - Le secteur de l'ancien faubourg Saint-Nicaise

A - 1. *Caractéristiques :*

La forme urbaine de ce secteur est identifiée dans le diagnostic annexé au rapport de présentation comme étant le secteur aux plus forts enjeux architecturaux et urbains.

Un territoire historique :

- il est implanté dans l'ancienne enceinte de la ville dont les traces persistent à travers le parc des Buttes Saint-Nicaise et les Arènes du Sud encadrant la place des Droits de l'Homme, ancienne porte fortifiée nommée porte Dieu Lumière ;

- il conserve les tracés historiques d'origine antique qui ont persisté depuis l'époque médiévale et se compose d'un ensemble hérité de l'évolution urbaine et paysagère d'origine médiévale ;

- il est marqué par un sous-sol exploité depuis l'antiquité et le moyen-âge en caves et crayères ;

- il intègre des édifices de différentes époques protégés au titre des monuments historiques et sites naturels qui ont marqué le territoire (crayères d'origine du haut Moyen-âge ; basilique Saint-Remi médiévale et son abbaye royale des XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles ; square Saint-Remi d'origine médiévale, etc.). La basilique et l'abbaye Saint-Remi sont, également, inscrites sur la liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

Un paysage urbain remarquable (topographie et implantation des formes urbaines) :

- il est marqué par un réseau viaire qui traverse le site reliant la ville historique au nord-ouest au territoire périurbain au sud-est ;

- il se compose d'îlots irréguliers et de différentes tailles qui s'adaptent à la topographie et révèlent l'histoire du site ;

- il comporte un tissu urbain clairement identifiable, hérité du tissu médiéval dense avec parcelles régulières, étroites, dont les constructions sont implantées à alignement de rue ;

- les voies sont clairement délimitées par le front bâti de l'ancien faubourg Saint-Nicaise ;

- les séquences architecturales ont une forte présence sur la nature

des fronts urbains,

- les architectures sont variées dans leurs typologies, leurs écritures et leurs époques de construction mais toutes ont la particularité de s'inscrire dans une trame urbaine régulière.

A - 2. *Enjeux*

Le secteur de l'ancien faubourg Saint-Nicaise présente un fort potentiel patrimonial dans ses dimensions paysagères, urbaines et architecturales. Il forme un espace unifié en rapport avec son évolution historique. Le traitement très routier de certaines voies de circulation crée des ruptures dans le site et nuit à la lecture des différentes entités paysagères et urbaines.

- Enjeu de la continuité du paysage urbain (conservation et mise en valeur des formes des îlots, de la structure parcellaire, des alignements de rue, des séquences architecturales),

- Enjeu du traitement qualitatif des espaces publics de l'ancien faubourg Saint-Nicaise (carrefour du boulevard Henry Vasnier et du boulevard Victor Hugo, place Saint-Nicaise, place du Chanoine Ladame, place Museux, place Saint-Timothee),

- Enjeu de mise en valeur et de protection des architectures à grande valeur et à valeur patrimoniale.

A - 3. *Objectifs*

Toute évolution du site devra améliorer, conforter, valoriser les caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales

- Préservation des cônes de vues (panoramiques ou perspective) et des relations visuelles entre les différentes entités du paysage.

- Perpétuation des tissus urbains : trames parcellaires, implantations et volumétries bâties.

- Mise en valeur des espaces publics et de leurs abords : aménagement des espaces publics au bénéfice de toutes les circulations et traitement des sols de qualité.

- Construction des parcelles non bâties à l'alignement de rue et des espaces libres repérés

- Mise en valeur des compositions architecturales existantes (architectures, séquences).
- Protection du patrimoine souterrain existant.



Un ancien faubourg au tissu dense, avec parcelles étroites, façades à alignement de rue, rythme régulier des façades (rue du Barbâtre).



Des espaces publics de qualité au service de toutes les circulations (place Saint-Maurice).



Quelques «dents creuses» à recomposer (23-25 rue du Grand-Cerf).

B - Le secteur de La colline des Maisons de Champagne

B - 1. Caractéristiques :

Un territoire historique :

- il est implanté à la sortie de l'ancienne porte fortifiée Dieu Lumière (actuelle place des Droits de l'Homme), en dehors de l'enceinte de la ville dont les traces persistent à travers le parc des Buttes Saint-Nicaise et les Arènes du Sud ;
- il conserve les tracés historiques d'origine antique qui ont persisté depuis l'époque médiévale et se compose d'un ensemble hérité de l'évolution urbaine et paysagère d'origine médiévale ;
- il est marqué par un sous-sol exploité depuis l'antiquité et le moyen-âge en caves, en crayères et en galeries ;
- il intègre des édifices protégés au titre de la loi sur les monuments historiques de différentes époques qui ont marqué le territoire (crayères d'origine du haut Moyen-âge ; parc de Champagne, anciennement parc Pommery, etc.).

Un paysage urbain remarquable (topographie et implantation des formes urbaines) :

- il est implanté sur le flanc de colline orienté sud-ouest du site de Saint-Nicaise qui ouvre des vues sur ses paysages lointains ;
- il est marqué par un réseau viaire traversant le site qui relie le centre de la ville historique au nord-ouest au territoire périurbain au sud-est ;
- il se compose d'îlots irréguliers et de grande taille qui s'adaptent à la topographie et révèlent l'histoire du site,
- il comporte un tissu urbain clairement identifiable, provenant du découpage en vastes parcelles occupées par des bâtiments de prestige et industriels implantés en milieu de parcelle ou à l'alignement de rue et plantés de parcs ou de vignobles,
- les voies sont clairement délimitées par les clôtures des propriétés des Maisons de Champagne,
- les séquences paysagères ont une forte présence sur la nature des fronts urbains,
- des architectures variées dans leurs typologies, leurs écritures, leur forme et leurs époques de construction.

B - 2. Enjeux :

Le secteur de la colline des Maisons de Champagne présente un fort potentiel patrimonial dans ses dimensions paysagères, urbaines et architecturales. Il forme un espace unifié en rapport avec son évolution historique. Pourtant, il a tendance à perdre peu à peu son unité du fait de la transformation des voies de circulation en axes de sorties du territoire au seul profit des circulations rapides. Leur traitement très routier crée des ruptures dans le site et empêche de relier les différentes entités paysagères et urbaines.

Enjeux de mise en valeur spécifique à la colline des Maisons de Champagne:

- Enjeu du maintien des domaines des Maisons de Champagne, composés de leurs bâtiments industriels et représentatifs, de leurs parcs, de leurs clos urbains et de leurs souterrains,
- Enjeu du traitement qualitatif des espaces publics de la colline des Maisons de Champagne (place des Droits de l'Homme, place du Général Gouraud, avenue de Champagne, boulevard Henry Vasnier, avenue du Général Giraud, avenue Henri Farman, etc.),
- Enjeu de la densification contrôlée des propriétés des Maisons de Champagne,
- Enjeu de la mise en valeur paysagère des parcs de ces mêmes propriétés.

B - 3. Objectifs :

Toute évolution du site devra améliorer, conforter, valoriser ses caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales :

- Préservation des cônes de vues (panoramiques ou en perspective) et des relations visuelles entre les différentes entités du paysage.
- Perpétuation des tissus urbains : trames parcellaires, implantations et volumétries bâties.
- Mise en valeur des espaces publics et de leurs abords : aménagement des espaces publics au bénéfice de toutes les circulations et traitement des sols de qualité.

- Renforcement du traitement paysager des espaces publics sur la colline de l'industrie de champagne.
- Mise en valeur des grandes propriétés privées des Maisons de Champagne : anticiper l'évolution des parcelles des Maisons de Champagne, afin de permettre leur densification tout en préservant les équilibres entre éléments bâtis significatifs et espaces naturels paysagers.
- Protection des clôtures des Maisons de Champagne repérées dans le plan de mise en valeur de l'AVAP.
- Mise en valeur des compositions architecturales existantes (architectures, séquences).
- Protection du patrimoine souterrain existant, contrôle de tout nouveau creusement de sous-sols.



Des vues depuis les propriétés des Maisons de Champagne sur le paysage avoisinant à préserver (vue depuis la Maison de Pommery vers le centre historique à l'ouest).



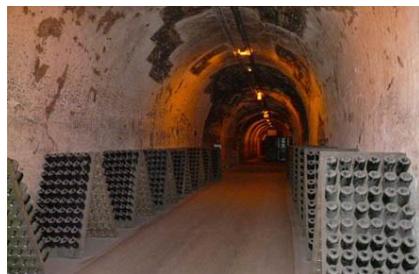
Une composition des parcelles des Maisons de Champagne (trame parcellaire, implantations, etc.) à perpétuer et à mettre en valeur (Maison de Pommery et Maison de Ruinart).



Qualité du traitement paysager de la colline des Maisons de Champagne maintenir et à renforcer (parc de la Maison Pommery).



Mise en valeur du traitement des espaces publics et protection des clôtures de qualité (place du Général Gouraud et boulevard Henry Vasnier vue vers la Maison Pommery).



Protections du patrimoine souterrain (essort dans le parc Saint-Remi et galerie de la Maison Ruinart).

C - Le secteur du quartier Saint-Remi des années 1970

C - 1. Caractéristiques :

Ce secteur a été entièrement recomposé lors de la reconstruction du quartier après le projet de modernisation de la ville par le plan Camelot (1958). Les immeubles reconnaissables autour de l'esplanade Fléchambault ont été construits entre 1959 et 1976 alors que le quartier au nord-est a continué à se construire jusqu'à la rue des Moulins (limite nord du périmètre d'AVAP) autour des années 1990. Sans reprendre l'organisation du tracé urbain d'origine médiévale préexistant, ce quartier tient compte de l'organisation des voies qui l'entoure et des orientations vers le paysage avoisinant, notamment le canal au sud-ouest et la basilique Saint-Remi à l'est.

Le secteur se caractérise par les éléments suivants :

- des voies rectilignes et orthogonales qui prennent en compte la topographie en pente vers le canal au sud-ouest et des vues vers le paysage et les monuments avoisinants,
- de fortes axialités qui marquent la composition de l'ensemble urbain,
- de grands îlots ouverts et moyennement denses,
- des espaces urbains variés, dédiés à la promenade piétonne, à la circulation automobile, au stationnement des véhicules,
- des espaces urbains au statut confus : utilisation publique des espaces privés (grandes promenades traversantes),
- une implantation d'immeubles au tracé régulateur sur des parcelles remembrées, orthogonaux entre eux et dégagant des espaces libres ouverts sur l'espace public,
- un traitement des espaces libres structuré par l'urbanisme végétal,
- des constructions homogènes qui donnent forme à l'espace libre.

C - 2. Enjeux :

L'enjeu tient à la mise en valeur de ses espaces libres et de son aménagement urbain. Il faudra veiller à ce que l'espace urbain ne devienne pas résiduel mais un espace qui participe à la qualité du lieu de vie au bénéfice de tous les usagers du secteur.

L'enjeu principal est celui de l'espace privé à usage public :

- les espaces libres qui sont pour la plupart d'entre eux des espaces privés et échappent donc facilement à une conception d'ensemble,
- enjeu du traitement des sols adaptés à la qualification des espaces libres,
- enjeu du traitement de l'espace privé sans continuité avec celui de la ville,
- enjeu du maintien des espaces à vocation paysagère et poursuite du traitement végétal sur les espaces libres,
- enjeu de la maîtrise du stationnement automobile,
- enjeu de préservation de l'identité architecturale,
- enjeu de la densification ponctuelle de certains îlots.

C - 3. Objectifs :

L'évolution du site devra porter une attention particulière au traitement de l'espace libre, afin de le mettre en valeur à la fois avec les immeubles qui composent sa forme urbaine et avec les formes urbaines qui l'entourent (le canal, l'ancien faubourg Saint-Nicaise, les anciens tracés des remparts, etc.) :

- Maintenir la composition urbaine du quartier avec de longs immeubles dégagant de vastes espaces libres à usage public,
- Renforcer la qualité paysagère des espaces libres et améliorer la qualité des espaces minéralisés en cohérence avec le paysage auquel ils participent,
- Améliorer le traitement paysager des espaces de stationnement afin de les faire participer à la qualité globale des espaces libres,
- Maintenir et mettre en valeur les vues vers le paysage et les monuments avoisinants,
- Contrôler l'évolution de l'architecture avec maintien ou restitution des dispositions d'origine telles que prévues par le projet Camelot de 1960 tout en permettant l'adaptation aux mesures de développement durable. Un projet global porté par une volonté de requalification de l'ensemble peut prévoir d'en changer l'aspect global,
- Prévoir un projet de requalification des places Chanoine-Ladame,

Lenoncourt, place Saint-Remi et d'intégration d'équipement public au bénéfice du tourisme et au classement de la basilique au patrimoine mondial de l'UNESCO,



Une composition urbaine régulière ordonnancée par de longs immeubles à perpétuer (rue du Cardinal Suhard).



Un traitement paysager des espaces libres à maintenir et à renforcer (square intérieur, rue du Cardinal Suhard).



Des espaces libres dédiés au stationnement à améliorer avec un traitement paysager (allée du Chanoine Nicolas Roland).



Préservation des architectures d'origine du plan Camelot dans leur ensemble (immeuble rue du Chatelet).



La place du Chanoine Ladame à requalifier.

D - Le secteur des cités-jardins

D - 1. Caractéristiques :

Les deux cités-jardins du site de Saint-Nicaise ont leurs spécificités paysagères, urbaines et architecturales propres qui les différencient du reste du territoire. Bien qu'implantées sur des sites distincts (la cité-jardin du Chemin Vert au sommet de la colline, la cité-jardin de la Verrerie en flanc de colline et en contre bas de l'ancien parc Pommery), elles comportent des caractéristiques communes qui les rassemblent sous un même secteur à protéger.

Les caractéristiques des secteurs des cités-jardins sont :

- un ensemble homogène ayant peu évolué depuis les origines de sa construction et qui conserve la cohérence de sa composition,
- un ensemble urbain composé avec des voies hiérarchisées, des espaces verts publics, des jardins privés et une organisation des maisons qui les mettent toutes en relation unifiée jusque dans le traitement de l'architecture.
- un traitement de l'espace libre particulièrement planté et organisé avec des alignements d'arbres, des bordures de trottoirs en pelouses et comportant une perméabilité avec les jardins privés des maisons.
- une composition des éléments bâtis organisés avec pavillons de cités-jardins isolés, jumelés ou en bande, et des « cabanes » de jardins organisées en frange de parcelle et regroupées avec celles des propriétés mitoyennes,
- un traitement homogène de l'architecture qui pris isolément ne présente pas une valeur patrimoniale remarquable mais, qui dans son ensemble est exceptionnel,
- une église paroissiale, l'église Saint-Nicaise classée Monument historique, de fort intérêt patrimonial pour sa disposition dans la cité-jardin et sa décoration intérieure signée par des artistes prestigieux de l'époque des années 1920 (Maurice Denis et René Lalique).

D - 2. Enjeux :

La préservation du secteur des cités-jardins dépend du maintien de l'intégrité de l'image qu'il offre encore à ce jour. Chaque composante paysagère, urbaine ou architecturale participe à cette intégrité. Il sera important de veiller au traitement ou à l'implantation de chacune de ces composantes pour assurer le maintien de l'image homogène de l'ensemble.

Les enjeux portent en particulier sur :

- l'aménagement et le traitement des voies,
- le maintien de la qualité paysagère des espaces publics liée en particulier à la cohérence d'ensemble des plantations,
- la forme urbaine : forme et organisation des parcelles, traitement des limites entre espace public et espace privé, implantation des constructions,
- des densifications avec de nouvelles implantations d'annexes et éventuelles extensions (surélévations ou extensions horizontales),
- les interventions non concertées qui dépareillent l'ensemble,

D - 3. Objectifs :

L'évolution des cités-jardins permettra aux maisons de s'adapter aux besoins de confort et de développement durable sans entraver l'image homogène de l'ensemble. Elle devra veiller à la qualité de traitement des transformations tant sur l'espace public qu'en propriétés privées :

- Veiller au traitement homogène de l'espace public, du caractère planté des jardins privés et du traitement des clôtures et de l'architecture,
- Préserver la densité et la qualité des plantations prévues à l'origine sur les espaces publics,
- Être particulièrement attentif à tout élément de traitement urbain (mobiliers urbains, voirie, clôtures) pour maintenir la cohérence d'ensemble et afin d'éviter toute initiative particulière d'insertion de nouvel élément.
- Maintenir l'implantation des maisons entre jardin avant et jardin arrière selon une composition des maisons isolées, jumelles ou en bande en cohérence avec leur voisinage,
- Organiser le regroupement des petites constructions dans les propriétés privées (type cabanon de jardin, garage, etc.) entre mitoyens et en arrière de parcelle afin d'éviter leur profusion qui rendent une image émietlée des jardins vus depuis l'espace public (dispositions à qualifier selon le règlement du PLU, zone UP).
- Mettre en valeur les clôtures d'origine par l'harmonisation et le maintien de la qualité de leur traitement selon les dispositions prévues d'origine.
- Contrôler l'évolution de l'architecture avec maintien ou restitution

des dispositions d'origine telles que prévues par le projet de Jean- Marcel Auburtin de 1920, tout en permettant l'adaptation aux mesures de développement durable.

- Organiser les possibilités d'extensions des édifices sans altérer la cohérence de l'architecture prévue par la composition d'origine de la cité-jardin en privilégiant les situations les moins visibles depuis l'espace public.



Un espace urbain, un traitement paysager et des architectures homogènes à préserver (cité-jardin du Chemin-Vert, allée des Bons enfants, et cité-jardin de la Verrerie, rue Claude Debussy).



Préserver la densité et la qualité des plantations prévues sur l'espace public (cité-jardin du Chemin-Vert, place du 11 Novembre et avenue de la Somme).



Maintien des dispositions architecturales d'origine (cité-jardin du Chemin-Vert, 41 rue Lanson, cité-jardin de la Verrerie, 2 rue Gabriel Faure).



Maîtrise des petites constructions en fond de parcelle (abri de jardin de la cité-jardin du Chemin-Vert).



Maintien de la qualité des clôtures d'origine et de leur homogénéité (cité-jardin du Chemin-Vert, rue des Bons enfants).

E - Le secteur du Moulin de la Housse et des bords de Vesle

E - 1. Caractéristiques :

Le secteur comprend trois entités paysagères identifiées dans le rapport d'analyse et de diagnostic de la colline Saint-Nicaise : la forme urbaine des « franges » située au sud-ouest du site et en rive nord du canal, l'espace autour des rives du canal et le site de la cité universitaire du Moulin de la Housse, ces deux derniers ayant été ajoutés au périmètre d'étude de l'AVAP de Saint-Nicaise. Ces trois entités comportent moins d'enjeux architecturaux et urbains que des enjeux paysagers car situées sur des zones périphériques du site et tenant un rôle important au niveau de la topographie et de l'hydrographie. Moins marqué par l'histoire urbaine dans sa morphologie, le secteur se compose aujourd'hui d'un fort potentiel paysager qui cadre le site de Saint-Nicaise.

Les caractéristiques de ce secteur sont :

- un site au sommet et en contrebas de la colline Saint-Nicaise, vu depuis différents points du site et permettant des traversées panoramiques vers le reste du territoire,
- un site à dominante végétale et avec des constructions peu denses,
- autour du canal et de la Vesle, une absence de forme urbaine clairement identifiable,
- sur le site du moulin de la Housse, un espace urbain planifié par des constructions dilatées autour de vastes espaces libres offrant des vues sur le grand paysage.

E - 2. Enjeux :

La mise en valeur du secteur du Moulin de la Housse et des bords de Vesle portera sur la maîtrise du paysage. Il contient à ce jour un potentiel paysager directement lié à la colline Saint-Nicaise (vues, relais écologique, vastes espaces extérieurs) mais manque encore de cohésion avec le site, isolé suite à l'insuffisante prise en compte de ces secteurs dans les abords du site de Saint-Nicaise.

Les enjeux sont en particulier :

- maîtrise du paysage ouvert et toutefois organisé selon des logiques propres à chaque site (organisation linéaire du canal, composition aérée à organiser sur un vaste territoire du site de la cité universitaire, composition à conforter dans les franges nord du canal, etc.),

- des continuités écologiques (espaces relais, corridors de biodiversité),
- relation avec le reste du territoire de l'AVAP.

E - 3. Objectifs :

Le secteur du Moulin de la Housse et des bords de Vesle devra être particulièrement attentif à l'évolution du site de façon à maintenir son caractère paysager plutôt qu'urbain. Toutes nouvelles constructions ou division parcellaire devront aller dans le sens du respect du traitement paysager du secteur. Sur le site du Moulin de la Housse, la question de l'avenir du site se pose pour le paysage urbain souhaité afin de maintenir son ouverture vers le paysage à garder et lointain.

- Maintien des vues traversantes du secteur vers le paysage lointain.
- Mise en cohérence et articulation avec les nouveaux quartiers,
- Aux abords du canal : renforcement du traitement fortement paysager avec des arbres de hautes tiges, les jardins plantés et poursuite de la richesse des variétés de plantes ; protection de l'alignement d'arbre le long du canal.
- Mise en valeur du canal et de ses abords, en particulier sa vocation de détente, associée de promenade urbaine et d'aménagements de jardins particuliers et jardins ouvriers.
- Aux abords du canal : limiter les constructions neuves à des constructions d'intérêt général.
- En rive nord du canal : privilégier une implantation structurée à l'alignement.
- Sur le site du Moulin de la Housse : élaborer un plan d'ensemble à articuler avec le tissu existant. Préserver un site ouvert sur ses environs immédiats et lointains, à la limite de l'espace urbain et de l'espace rural et améliorer la liaison du futur quartier avec ses environs immédiats.
- Associer des voies qui bordent ces secteurs dans la mise en valeur du site ; assurer leur traitement de qualité pour qu'elles bénéficient à toutes sortes de circulation (circulations douces et circulations rapides) et éviter que les voies deviennent des voies de traversées du site qui soient infranchissables.
- Traitement des clôtures séparatives entre espace privé et espace public (clôtures et limites végétales) peu opaque mais en harmonie dans sa

continuité sans toutefois être uniforme.

- Sauvegarde des bâtiments exceptionnels qui marquent l'identité du territoire (amphithéâtre de la faculté des sciences de la cité universitaire, bain des trois rivières, usines de lainerie, cheminées industrielles, etc.)



Maintien des vues traversantes du secteur (angle de la rue des Crayères et de la rue du Docteur Jankel Segal, vue vers la cité universitaire au nord).



Renforcement du traitement fortement paysager aux abords du canal (la Vesle et jardins ouvriers au sud de la Vesle).



Protection et mise en valeur des abords du canal associée à la promenade.





Maintien des implantations structurées à l'alignement et en léger retrait d'alignement au nord du canal (rue Albert Thomas).



Protection des alignements d'arbres en bord de canal et maîtrise des implantations des constructions le long du canal (vue du canal depuis le quai du Pré aux Moines).



Protection et mise en valeur des abords du canal associés à la promenade.



Association des voies qui bordent les secteurs pour une meilleure intégration dans le paysage urbain (boulevard Dieu-Lumière et avenue Henri Farman).

3. Présentation des règles propres aux espaces urbains définies sur le plan des espaces urbains

Les règles propres aux aménagements des espaces urbains émanent de l'étude spécifique relative à la Charte des Espaces urbains, pour laquelle le bureau d'études *Panerai et associés* a été mandaté en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage. La Charte des Espaces urbains définit sept secteurs auxquels sont superposées les notions de grandes voies, places majeures et ponts importants.

A – La Charte des Espaces urbains de la Ville de Reims

La Charte des Espaces urbains, élaborée en 2012, constitue un référentiel pour l'aménagement des espaces publics complémentaire d'autres documents techniques (Protocole pour la cohabitation des arbres et des réseaux, Prescriptions techniques générales à respecter pour la création d'un espace vert de détente ou de plantations d'accompagnement à haute qualité biologique et environnementale, ...) traitant également de la question des espaces publics rémois.

La Charte des Espaces urbains a pour objectif d'associer l'entretien et l'amélioration quotidienne de l'espace public à une exigence de qualité sur les aménagements en s'inscrivant dans les orientations politiques.

Il s'agit d'assurer la durabilité des aménagements des espaces urbains, dans un souci de robustesse, de facilité de maintenance et de réparation qui engage une réflexion sur les matériaux et les techniques. Cela se traduit aussi par une réflexion sur la mobilité et les transports dans le double souci de réduire la facture énergétique et l'émission des gaz à effets de serre et de redonner au piéton une part prépondérante. A ces réflexions s'ajoutent la place à accorder dans les espaces publics à l'eau et à la biodiversité dans la tradition rémoise.

B - Les différents secteurs propres aux espaces urbains

B.1. Le secteur Centre-Ville élargi

Le centre-ville élargi comprend :

- le centre historique, marqué par l'histoire romaine, franque, médiévale, classique et moderne qui rassemble la majorité des monuments et des espaces publics majeurs ainsi qu'une part exceptionnelle de constructions art-nouveau/art déco dues à la reconstruction sensiblement limitées au nord et à l'est des boulevards ;

- les faubourgs anciens, majoritairement situés sur la rive droite et prolongeant à l'extérieur de l'enceinte l'urbanisation le long des grandes voies, dont la butte Saint-Nicaise au sud de la ville. Inégalement marqués par les démolitions de 1918 et par la reconstruction et en général moins dense que le centre historique, ils participent néanmoins de la même logique urbaine, s'ordonnent à partir des voies principales, proposent les mêmes modes d'implantation du bâti et utilisent les mêmes matériaux.

Les faubourgs représentent le territoire d'extension du centre-ville : c'est la raison pour laquelle ils sont rassemblés pour marquer l'unité d'un centre-ville à l'échelle du Reims.

B.2. Le secteur Cités-jardins

Les cités-jardins constituent une part de témoignage de la Reconstruction et de la volonté à Reims d'innover en matière de logement social pour asseoir le développement industriel de la ville. Au nombre de huit, les cités-jardins rémoises représentent un patrimoine exceptionnel dans le panorama des grandes villes françaises. Associant architecture du logement et réalisation d'équipements sociaux dans une série de compositions d'ensemble accordant une part importante aux jardins et aux plantations, elles méritent une attention particulière, voire pour une part un vocabulaire spécifique qui conforte leur singularité.

On décompte deux cités-jardins dans le périmètre de l'AVAP : la cité-jardin du Chemin Vert et la cité-jardin de la Verrerie.

B.3. Le secteur Tissus résidentiels des années 60 et 70

Les tissus résidentiels des années 60 et 70 sont composés de grands ensembles, de tissu pavillonnaire et de résiduel correspondant majoritairement à l'extension de la ville de Reims dans la deuxième partie du XX^{ème} siècle.

Les grands ensembles de logements sociaux de l'après-guerre, réalisés comme les cités-jardins par les bailleurs sociaux rémois, ont été introduits dans la ville à partir des années '50 le tissu ouvert du mouvement moderne. Leur part est importante à Reims, et ils connaissent les mêmes difficultés que la plupart des grands ensembles français. Ils constituent de ce fait un territoire majeur de rénovation urbaine.

Le tissu pavillonnaire correspond quant à lui à la production des années 70 et il s'entremêle parfois à celui des grands ensembles, ce pourquoi les aménagements de leurs espaces publics sont communs.

B.4. Le secteur Tissus contemporains

Les tissus contemporains forment à côté des cités-jardins et des grands ensembles la troisième manière d'étendre la ville – parfois par la reconstruction de la ville sur elle-même – et de répondre à ses besoins. Moins faciles à définir d'un trait, ils rassemblent des opérations d'échelle diverses et font une large part à l'initiative privée, même si celle-ci est parfois encadrée dans le cas des opérations de rénovation importante réalisées sous forme de ZAC.

Les différents quartiers qui composent cette mosaïque habitée que forme la ville de Reims possèdent tous une histoire et une identité forte, renforcée par le système de gouvernance mis en place. Mais en même temps ils appartiennent à la ville et leur aménagement doit témoigner de cette unité.

B.5. Le secteur Maisons de Champagne

Le secteur Maisons de Champagne comprend le secteur de la colline des Maisons de Champagne défini pour les prescriptions architecturales auquel est soustrait le parc de Champagne.

B.6. Les secteurs Grands Parcs et Coulée Verte

Les grands parcs contribuent à l'image de la ville et demande une attention particulière : ils feront l'objet de projets spécifiques qui détermineront les aménagements. Les voies attenantes aux grands parcs seront intégrées dans les aménagements des grands parcs.

La Coulée verte, regroupant les bords du canal et de la Vesle, constitue aujourd'hui l'axe vert majeur qui traverse la ville. Rassemblant sur les berges des équipements sportifs et culturels, des jardins et des parcs, cet axe vert est aussi un tracé de circulations douces : vélos, footing... voire de transport fluvial ou de canoë-kayak.

C - Les Espaces publics majeurs

A ces secteurs se superposent les espaces publics majeurs, composés dans l'AVAP de trois éléments :

- les grandes voies,
- les places majeures,
- les ponts importants

Ces espaces publics majeurs doivent porter l'image de la ville et favoriser son unité.

Les grandes voies généralement créées par l'histoire sont celles qui relient les différents quartiers entre eux et relient Reims aux autres villes. Leur importance ne se mesure pas seulement au trafic qu'elle supporte mais à la qualité des relations qu'elles permettent et au rôle de repère qu'elles jouent. Les grands axes de circulation forment par leurs dimensions et leur traitement, des repères dans la lecture à grande échelle du paysage métropolitain et dans l'articulation avec l'échelle du quartier. Elles doivent avoir un traitement unifié à l'échelle de la ville quelque soit le secteur qu'elles traversent en ce qui concerne le revêtement des sols et le mobilier de confort.

Les places majeures témoignent de l'histoire et participent de l'image globale de la ville. Dans l'AVAP Saint-Nicaise il s'agit de : place Chanoine Ladame, place Lenoncourt, place Saint-Remi, place Saint-Nicaise, place Saint-Timothee. L'esplanade Fléchambault, la place des Droits de l'Homme, la place du Général Gouraud et le carrefour Jantzy complètent ce réseau de place.

Les ponts de franchissement de la Vesle identifiés comme importants, soit le pont Fléchambault et le Pont Huon, doivent faire l'objet de projets d'aménagements spécifiques portant une attention particulière à la place du piéton et des modes doux, et à la continuité des aménagements.

4. Le prisme du développement durable

La notion de développement durable, sur laquelle les nations s'accordent (rapport Bruntland de 1987 et second sommet de la terre à Rio de 1992) et dans laquelle s'inscrit la loi portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II », repose sur les trois piliers intrinsèquement liés que sont l'économie, l'écologie et le social. Cet ensemble s'exprime au travers de la culture, reflet des traditions historiques, des expressions esthétiques et des conceptions intellectuelles qui forgent l'identité des lieux. Ces approches vont justifier les propositions réglementaires à venir pour l'AVAP de Saint-Nicaise de Reims.

A-L'ÉCONOMIE

- Durabilité de la ville et de ses architectures : c'est-à-dire rendre attractive la ville sans entraver la durabilité de son environnement ; favoriser un mode de production et de consommation durable ; prescrire des interventions respectueuses de l'environnement, qui ne dégradent ni techniquement ni esthétiquement les immeubles.

- Penser en terme de coût global et d'énergie grise pour une intervention sur le cadre bâti.

- Economie d'énergie :

- limiter, fortement, les démolitions et favoriser la mise en valeur et éventuellement les évolutions des architectures présentes qui les rendent durables. Pour les immeubles qui le nécessitent, en fonction de la nature de la construction, de son époque et de son implantation, renforcer le système d'isolation de l'enveloppe (façades, toitures et sous-sols).

- envisager des possibilités d'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables en fonction de la typologie de l'architecture, des supports, des orientations et des implantations dans leur environnement.

- Préservation des sols : éviter l'étalement urbain.

B-L'ÉCOLOGIE

- Préserver les sols non bâtis et traités par des espaces végétalisés. Les conserver perméables et restituer les perméabilités disparues dès que

possible.

- Préserver, voire améliorer la qualité hydraulique, écologique et paysagère du canal de l'Aisne à la Marne et de la Vesle.

- Préserver et renforcer l'exploitation des caves et crayères présentes sous la colline Saint-Nicaise et maintien des activités des Maisons de Champagne (conditions de production associées à un milieu hygrothermique stable).

- Préserver la présence du végétal : maintien et amélioration de la biodiversité sur le site, maintien et amélioration des continuités écologiques (« corridors » et espaces relais). La présence du végétal en zone urbaine est un facteur de régulation thermique.

C - LE SOCIAL

- Favoriser l'usage des modes doux de déplacement (réduire les aires de stationnement et aménager les grands axes en boulevards urbains).

- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle (habitat, industrie, commerce, équipement, tourisme et espaces verts)

- Maintenir la population par la préservation de formes, de typologies d'architectures et de logements variés.

- Renforcer les éléments d'identification de la ville ; mise en valeur du patrimoine en fonction de ses caractéristiques architecturales et urbaines et de sa représentativité historique.

- Favoriser le « vivre ensemble » par le maintien et l'aménagement qualitatif des espaces publics, des transports et des équipements publics.

- Renforcer l'accessibilité des immeubles et édifices.

une
fenêtre
sur
la ville

