

*Plan des risques*

Reims a la particularité d'avoir des zones soumises aux risques de cavités souterraines.

Les risques majeurs sont concentrés au-dessus des anciennes carrières de craie qui se situent dans le secteur de l'AVAP St Nicaise.

Sur notre périmètre d'étude, les risques sont jugés moins alarmants, mais sont toutefois bien présents. La superposition des cadastres entre 1815 et aujourd'hui montrent que peuvent subsister de nombreuses caves au droit des percées urbaines, de certains espaces publics et des élargissements de rues. Il est fréquent de voir des caves s'avancer sous la rue, au-delà du mur de façade. D'autre part, à la reconstruction, si de nombreux immeubles se sont fondées sur des caves préservées, d'autres se sont affranchis des limites parcellaires et chevauchent plusieurs cavités sans toujours respecter l'aplomb des structures souterraines.

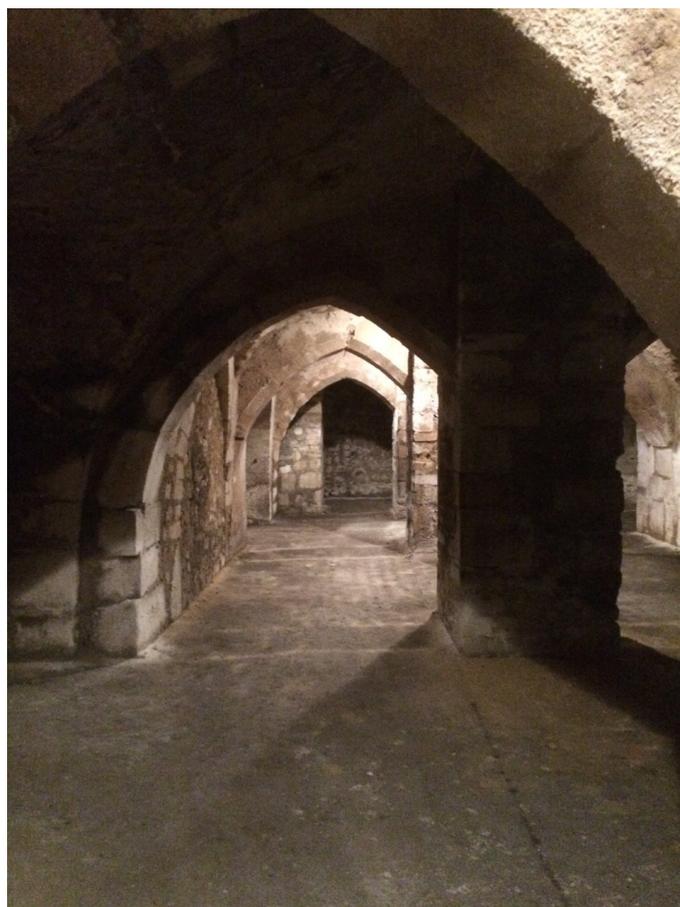
Autre caractéristique rémoise, liée à l'activité viticole, de nombreux immeubles possèdent deux niveaux de caves au centre-ville. Les immeubles bâtis dans les quartiers aux abords de la Vesle ne possèdent qu'un niveau de cave et parfois même, aucun sous-sol. Ceci est dû aux risques d'inondations, mais sans doute aussi à la modestie des constructions dans ce secteur.

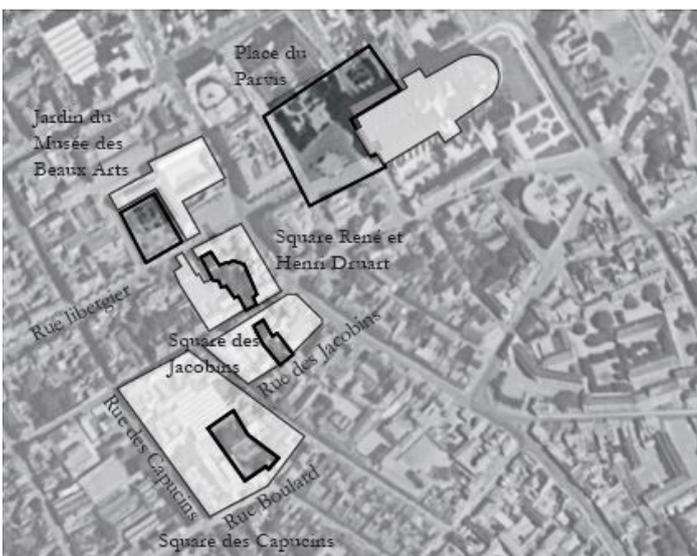
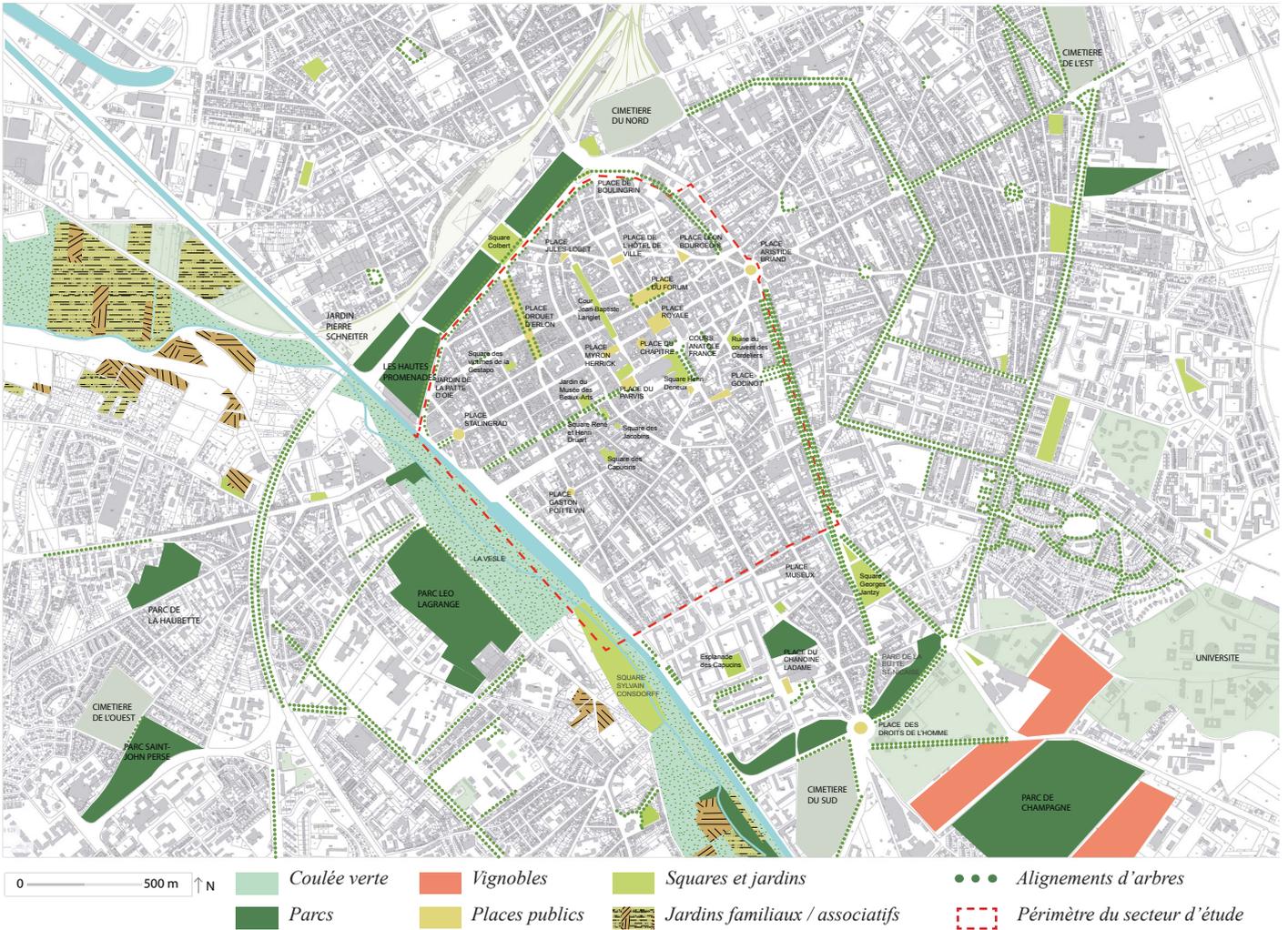
Ces caves sont mémorables à trois titres : primo, elles constituent la mémoire urbaine de la ville avant sa destruction. Secundo, nombreuses ont servi d'abris lors des bombardements et affichent des inscriptions, des témoignages de la vie sous terre, durant ces événements. Tertio, les caves qui servent à l'activité viticole, sont souvent des constructions étonnantes par leur dimensions et leur qualité de mise en œuvre.

Ce n'est donc pas pour rien qu'une cave de deux niveaux est inscrite MH au 1 rue A. Reville, mais beaucoup d'autres sont de qualité similaire. Pour ces raisons, ces caves doivent faire l'objet d'une protection particulière favorisant leur consolidation, plutôt que leur remblaiement et disparition.

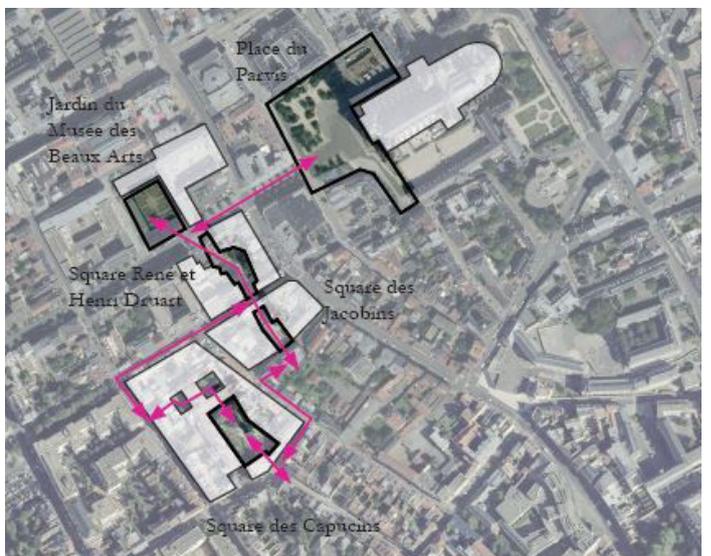
La réalisation des premières fiches d'immeubles ont déjà permis de recenser plusieurs caves. La poursuite de cette introspection du bâti, permettrait d'approfondir la connaissance de la ville ancienne et d'imaginer des principes de préservation.

La superposition des cadastres devrait aussi permettre de localiser plus précisément les secteurs à risque.





Emplacement des squares dans les années 50 (1957)



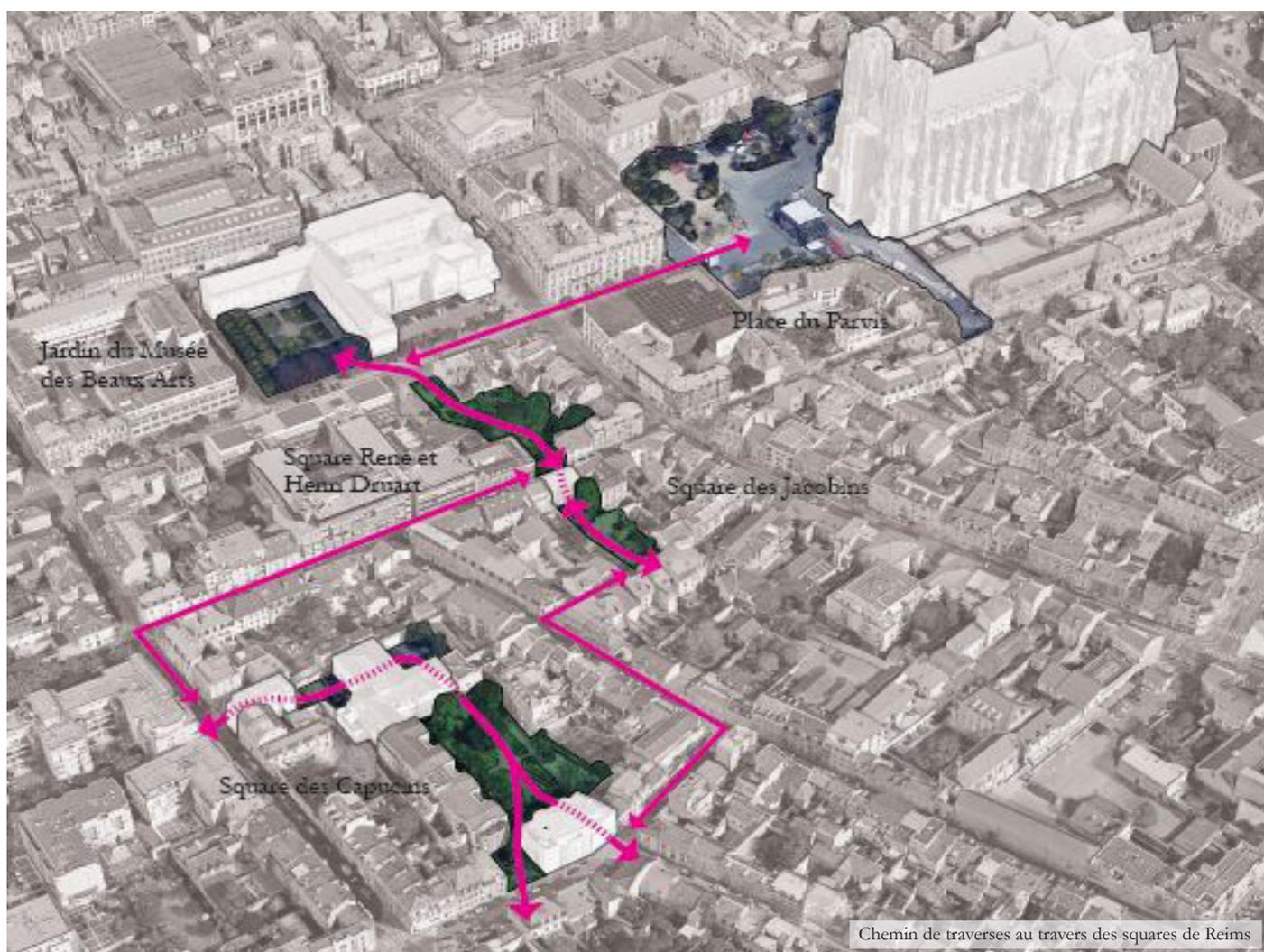
Chemin de traverses au travers des squares de Reims

### 1.5 CADRE NATUREL ET PAYSAGER

La Trame Verte et Bleue de Reims Métropole visant à assurer la préservation de la biodiversité dans une logique d'aménagement du territoire et de prise en compte des activités humaines, s'appuie sur une des trois entités paysagères structurant le territoire de la plaine Champenoise : la vallée de la Vesle. Avec le réaménagement du cours d'eau de La Vesle lors du projet de la coulée verte, la ville de Reims s'est dotée d'un corridor qui introduit la «nature» en cœur de ville. Les berges du canal, qui forment la limite ouest du centre-ville pourraient nécessiter également une restructuration dans le but de redonner ces espaces de nature aux piétons. Ce paysage est aujourd'hui peu valorisé par la présence d'infrastructures routières conséquentes qui le longe.

D'autres entités paysagères permettent d'irriguer le centre-ville d'espaces verts. Au nord, le Parc des Promenades qui sera prochainement aménagé ; A l'Est, les boulevards Lundy et Henri Vasnier qui offrent une structure végétale forte avec quatre

alignements d'arbres taillés mais qui pourraient être réétudiés dans le but de proposer plus d'aménagements dédiés aux liaisons douces pouvant favoriser la place du piéton et son appropriation de l'espace. De plus petits espaces verts aux échelles plus intimes permettent en outre d'introduire de petits espaces de nature ville. Ils génèrent des espaces d'agrément avec des zones de détente ainsi que des aires de jeux, au calme, à l'abri des axes circulés. Ils permettent parallèlement une mise en valeur du patrimoine historique de la ville comme le square des victimes de la Gestapo ou le square des Jacobins. Ces squares proposent des chemins de traverses permettant de découvrir la ville autrement. Ils créent des parcours plus intime dans la ville, reliant des espaces publics structurant comme le parvis de la Cathédrale ou le jardin du Musée des Beaux-Arts. Il serait intéressant de développer davantage de petits squares de ce type au sein du périmètre du SPR proposé dans le but d'offrir d'autres parcours de découverte, qu'ils soient historiques, urbains ou ludiques et contribuer ainsi à la dynamisation et à l'attractivité du centre-ville.



Chemin de traverses au travers des squares de Reims

## DIAGNOSTIC PATRIMONIAL

### 2.1 ANALYSE DU PARCELLAIRE

#### Méthodologie

Le parcellaire constitue un document d'arpentage qui accompagne un acte de propriété transmissible de générations en générations. Que la propriété soit transmise ou vendue, il est rare de pouvoir remanier les limites séparatives. C'est pourquoi, les premiers cadastres réalisés sous le premier Empire transcrivent une mémoire du sol et de l'organisation urbaine qui est bien antérieure à sa date d'édition. A ce titre, l'analyse cadastrale fournit de nombreux indices et renseignements sur les mutations sociales, économiques et formelles de la ville.

Après l'incendie de l'hôtel de ville durant la première guerre mondiale, les archives municipales n'ont plus que deux plans cadastraux qui sont antérieurs à celui de 2019 :  
 - le cadastre napoléonien de 1815 sur lequel ne sont pas rapportées les constructions. De plus ce dernier n'est pas complet et il manque la feuille M correspondant au quartier du Jard (Sud Ouest de notre périmètre d'étude);  
 - le cadastre d'avant guerre sur lequel est reporté une synthèse du plan Ford en 1921. Ce plan est partiel et ne concerne que le centre historique et il ne représente pas toutes les parcelles.

Pour autant, aucun cadastre aussi bien réalisé soit-il, ne se superpose à la perfection sur un plus ancien. Il nous a donc fallu saisir les anciens cadastres sur la base de l'existant en se fiant à toutes les correspondances significatives des tracés.

Cette comparaison des cadastres nous aide à comprendre l'évolution de la ville d'un siècle à l'autre, mais aussi de mieux cerner l'épopée de la reconstruction.

Le premier objectif de cette superposition est de révéler les parcelles qui n'ont absolument pas été modifiées depuis leur recensement sur le cadastre de 1815. C'est sur ces parcelles que les probabilités de trouver une construction ancienne ou des vestiges

patrimoniaux sont les plus évidentes. A ce recensement sont aussi ajouter les parcelles qui ont subi une contrainte d'alignement (retrait ou avancée). Même si la façade sur rue a dû être modifiée, les structures originelles, la façade sur cour et les annexes ont pu être préservées.

Sur ces parcelles, les bâtiments anciens ont pu être détruits durant la guerre. Dans ce contexte aussi, les probabilités de retrouver des vestiges intégrés à la reconstruction sont fréquents (cave, façade arrière, annexes etc.).

En terme de méthodologie, ces parcelles seront les cibles privilégiées de nos investigations si nous poursuivons les fiches d'immeuble.

L'analyse cadastrale montre que de nombreuses parcelles ont fait l'objet d'assemblage ou de remembrement après guerre. Nos plans comparatifs mettent en exergue les assemblages de parcelles dont les limites originelles n'ont pas été modifiées. Dans ce cas de figure, les constructions sur rue ont été totalement repensées, agrandies et souvent refondées. Mais, il n'est pas impensable que des vestiges ou des constructions en fond de parcelle, aient pu être préservés.

Les remembrements s'appuient toujours sur le fond parcellaire antérieur, mais ils démantèlent les limites originelles, réorganisent la géométrie de la parcelle et l'implantation des nouvelles constructions. A ce titre, les remembrements laissent peu d'espoir de retrouver le moindre vestige. Pour autant, ces remembrements participent à la compréhension de la reconstruction qui s'est faite en grande partie, sur les fondements de la ville ancienne.

Enfin, en superposant les bâtiments aux différentes parcelles, nous pouvons affiner les corrélations et date de construction des façades sur rue. A Reims cet exercice est fastidieux, car de nombreux immeubles ont été reconstruits à l'identique, jetant une confusion supplémentaire à l'appréciation patrimoniale.

Malgré des percées importantes et les alignements radicaux des principales artères, le plan directeur de la reconstruction n'a pas fait table rase du parcellaire ancestral. Globalement, l'analyse parcellaire en cours dévoile qu'un tiers des constructions du centre-ville sont fondées sur des parcelles préservées et recoupe en cela les constructions anciennes qui ont été repérées depuis l'espace public. Plus globalement, les adjonctions et remembrements de parcelles qui favorisent la reconstruction, découlent aussi des entités foncières ancestrales.

Ceci permet à la ville de renâtrer sur ses fondations primitives, de préserver l'essentiel de sa structure urbaine tout en renouvelant son identité architecturale.

### Le parcellaire dans le centre historique

Plusieurs caractéristiques définissent le parcellaire du centre ville :

- la diversité géométrique
- les résurgences
- la mixité des superficies au sein d'un même îlot

#### *La diversité géométrique*

Les parcelles sont certes contraintes par la forme des îlots et le tracé des voies. Mais au cœur des îlots, les limites séparatives forment des chicanes et des imbrications bien loin d'une pensée cartésienne. Ce mode de division provient souvent d'une parcelle plus grande, partagée à l'occasion d'une transmission d'héritage. La division se fait en incluant des constructions existantes à l'intérieur de l'îlot ce qui induit des découpes assez complexes. Au fil du temps, ces constructions intérieures peuvent disparaître et ne reste qu'une séparation peu compréhensible. Cependant, ces parcelles sont souvent d'origine très anciennes et méritent d'être explorées

Malgré cette diversité, les parcelles du centre-ville sont rarement profondes. Il est possible de trouver un bâtiment en fond de cour ou des annexes, mais plusieurs constructions successives sur une même parcelle qui alternent avec des cours ou des jardins sont excessivement rares.

La diversité des formes et des surfaces parcellaires engendre des organisations bâties très différentes qui enrichissent et panachent le caractère des espaces publics et des cœurs d'îlots. Dans ses conditions l'organisation parcellaire ne se prête à aucune typologie au risque de ne devoir gérer que des exceptions.

Les espaces non construits au sein d'une parcelle dépendent bien entendu de la superficie de la parcelle, mais surtout de l'amplitude de l'îlot dans lequel ils se situent. Les îlots longilignes et étroits qui cantonnent la Rue Colbert sont dépourvus de jardin et leur cours s'apparentent plutôt à des puits de lumière.

Les parcelles de moyennes et grandes superficies accueillent des cours de stationnement ou des jardins qui ne sont pas visibles depuis l'espace public. Les plus beaux jardins se répartissent dans les îlots les plus amples, sur la ceinture de l'ovale et dans les quartiers résidentiels.

Par contre, le long des rues commerçantes, les parcelles sont sur-densifiées. Les cours et jardins n'existent plus. Généralement, les cours ont été annexées par des réserves de magasins et/ou par des constructions en second rang.

Les nombreux passages participent aussi à la sur densification des parcelles, mais avec une organisation plus maîtrisée et souvent plus pittoresque.

Dans ces quartiers commerçants, la requalification du bâti, mais aussi du cadre de vie des logements ne peut se faire qu'en restructurant ou en assainissant les cœurs d'îlots.

### *Les résurgences*

Nous avons dénommé ainsi, les parcelles qui ne se sont pas pliées aux exigences d'alignement et qui empiètent insolentement sur le domaine public. Évidemment, ces constructions ont aussi résisté aux bombardements, sinon elles auraient été reconstruites dans le rang. Elles sont donc anciennes et source d'enseignement. Elles nous indiquent l'implantation de l'ancien front de rue et les dimensions de cette dernière. En matière de mémoire urbaine et architecturale, ce sont souvent des témoignages précieux.



*Maison XVIIIe, place Léon Bourgeois*



*Cœur d'îlot commercial*

*La mixité des superficies au sein d'un même îlot*

L'analyse des cadastres révèle des disparités de surfaces parcellaires très prononcées dans le centre ville. Elles peuvent varier entre 30 m<sup>2</sup> à plus de 3000 m<sup>2</sup>. Nous ne prenons pas en compte les parcelles qui sont issues d'anciennes propriétés conventuelles. La moyenne oscille entre 200 et 600 m<sup>2</sup>.

Les parcelles supérieures à 2000 m<sup>2</sup> investissent souvent discrètement les intérieurs d'îlot. De fait, elles ne sont pas concentrées sur un secteur particulier, mais se répartissent dans de nombreux îlots. Elles rassemblent autour d'elles, des parcelles plus modestes. Le contraste était encore plus flagrant sur le parcellaire napoléonien. Des parcelles minuscules pouvaient border la rue et enserrer une parcelle somptueuse. Preuve que Reims possédait alors, bon nombre de petites échoppes et que l'activité commerciale a toujours été l'une de ses forces économiques. Preuve aussi que la ville du moyen âge s'est construite sur la base d'une mixité sociale économique qui reste toujours d'actualité.

*Le parcellaire dans le faubourg Sud Est*

Ici, le parcellaire juxtapose de grandes propriétés ecclésiastiques et des parcelles bien plus modestes. Visiblement la noblesse et haute bourgeoisie préféraient le centre ancien au contact de l'évêché.

Comme souvent, les établissements religieux se tiennent en retrait des rues commerçantes et bruyantes. Ainsi, sur les rues Gambetta et du Barâtre qui regroupent de nombreuses vitrines commerciales, se succèdent des parcelles relativement homogènes et constituent des franges bâties derrière lesquelles se développent de vastes propriétés.

Autre caractéristique, les parcelles arborent des formes géométriques rectangulaires, plus conventionnelles. Les imbrications sont plus rares. De plus, les parcelles en lanières relativement profondes subsistent encore et se greffent systématiquement sur les artères principales. Les parcelles qui bordent les rues transversales sont bien moins profondes.

Quasiment toutes les parcelles profitent d'un jardin. Les parcelles en lanière accueillent souvent des constructions en second rang et parfois plus.

La superposition des plans cadastraux (actuel et napoléonien) montre que les parcelles en lanière étaient bien plus nombreuses au XIX<sup>e</sup> siècle, mais beaucoup ont disparu au profit de remembrements de l'après guerre. C'est d'ailleurs ces parcelles en lanière qui ont donné lieu à des divisions en cœur d'îlot, obligeant la création de venelles de distribution.

Toujours est-il que la structure parcellaire dans ce secteur n'a guère été bouleversée. Si des parcelles en lanière ont été englobées en cœur d'îlots, elles laissent un embryon sur rue qui préserve le rythme des façades et maintient une continuité morphologique avec la ville ancienne.

*Le parcellaire dans le faubourg Ouest*

Ici, le parcellaire est relativement homogène et régulier comme dans le quartier Sud Est. Les parcelles étroites et profondes dominent et subsistent de nombreuses parcelles en lanière, vestiges sans doute des anciens jardins.

Ici aussi, de nombreuses parcelles jouissent d'un jardin, sauf celles qui bordent la rue de Vesle. Là encore, l'activité commerciale a exploité toutes surfaces libres.

Il apparaît aussi quelques vastes parcelles disséminées dans ce secteur, mais ce ne sont pas des résurgences d'anciennes propriétés ecclésiastiques. En effet, les parcelles importantes proviennent plus d'un remembrement de plusieurs parcelles après guerre, comme le démontre le cadastre de 1815.

Les nombreuses propriétés conventuelles ont été totalement éradiquées sur ce territoire, sans doute pris d'assaut par les ouvriers de l'industrie textile. Ici aussi, la structure parcellaire n'a guère été bouleversée. Les rares remembrements ne change pas la configuration urbaine, rythmée par une trame parcellaire excessivement ténue et l'atmosphère modeste qui se dégage de ces constructions serrées les unes contre les autres.

*Le faubourg Nord Est*

En dehors du hameau primitif où l'on retrouve certaines caractéristiques du centre-ville, le développement tardif du quartier donne deux types de parcelles :

- excessivement vastes dépassant parfois l'hectare pour assoir les entrepôts de production des maisons de champagne;
- plus conventionnelles et régulières (entre 200 et 1000 m<sup>2</sup>) pour accueillir les constructions de logements.

Les premières n'affichent pas de formes géométriques régulières. Nous n'avons hélas pas de cadastre antérieur pour se permettre une analyse objective, mais dans le domaine de la production, l'expansion ou la division en fonction des aléas économiques, est une donnée constante et les mutations sont incessantes.

Par contre, pour les îlots consacrés à l'habitat, les divisions parcellaires semblent avoir été aussi méthodiques que rationnelles et ne laisse guère de place à la fantaisie. En moyenne, elles sont toutefois légèrement plus larges que celles qui bordent les rues du quartier de la Vesle (environ 2 à 3 mètres de plus). Ceci confère aux parcelles, des proportions plus harmonieuses. Toutes profitent d'un jardin et il n'y a pas de construction en fond de parcelle. A part quelques exceptions, les constructions en second rang n'existent pas non plus.

*Les grands boulevards*

Les parcelles le long des grands boulevards sont très variables. Leurs superficies oscillent entre 400 m<sup>2</sup> et 5000 m<sup>2</sup>. Les formes géométriques s'adaptent à l'incurvation de l'ancienne enceinte. Au plus près des fossés, les parcelles sont vastes et peu construites. La sagesse voulait que l'on ne surcharge pas les remblais des anciens fossés.

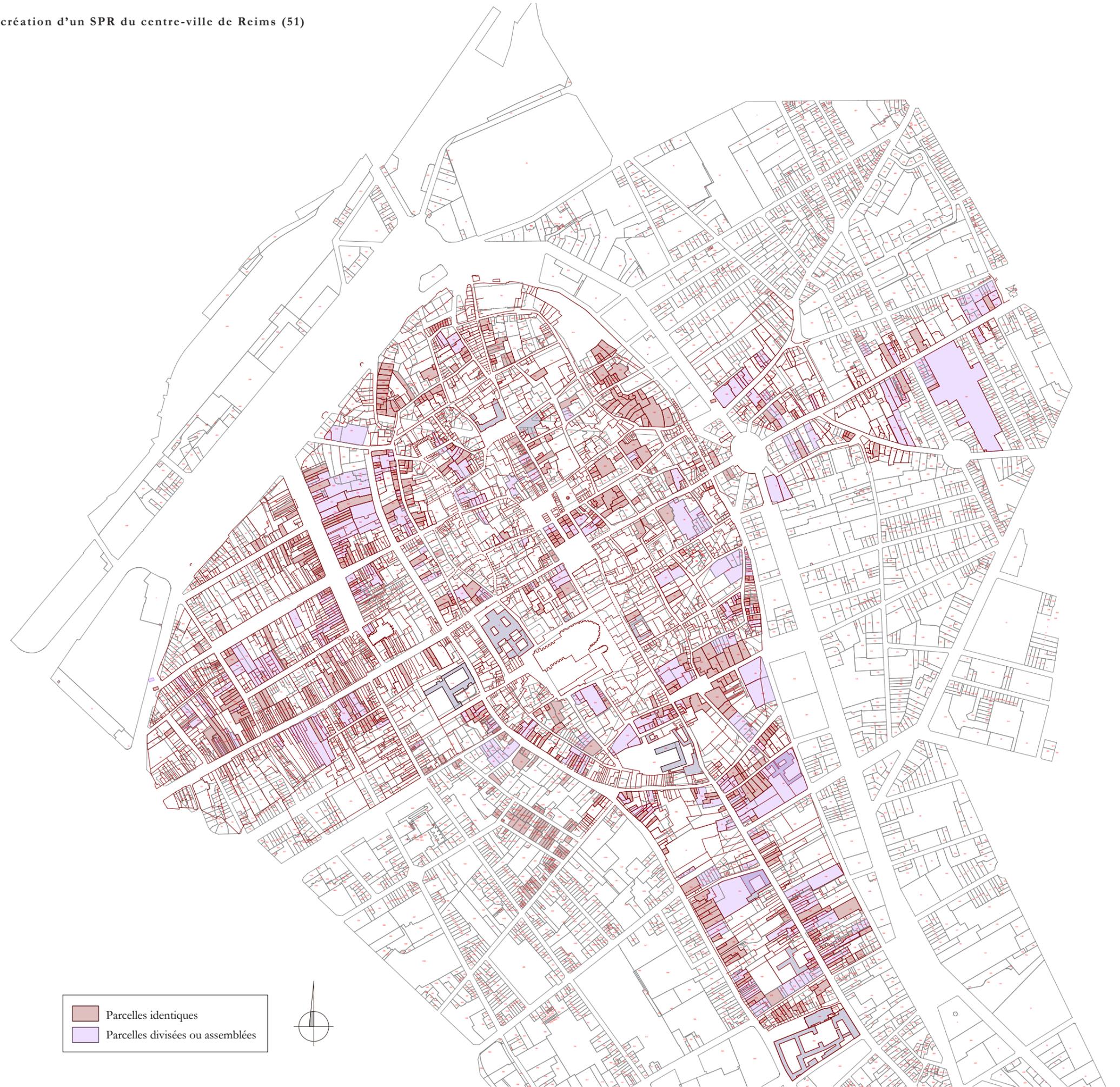
Les constructions sont généralement à l'échelle de la ville ancienne et assurent une transition douce et végétale avec les constructions plus denses qui bordent l'autre côté du boulevard.

Au départ de l'urbanisation, les constructions qui se sont élevées en bordure du boulevard étaient de mêmes volumétries que celles qui composaient le centre-ville (RDC et 2 à 3 étages). Après la seconde guerre mondiale, des immeubles de grande hauteur (7 à 8 niveaux sur RDC) ont émergé au-dessus des couronnes d'arbres et des immeubles voisins.

Si les boulevards peuvent amortir des différences d'échelles d'un côté à l'autre, ils ne peuvent concilier de telles différences. D'autre part, les principales altérations résident dans le rapport à la mitoyenneté et dans la rupture des continuités volumétriques.

Les constructions et parcelles aux abords de la place Aristide Briand interrompent cette logique d'aménagement. Ici, le parcellaire et le bâti se conforment à une transition plus homogène entre ville et faubourg. Les échelles et les perceptions sont conservées de part et d'autre de la place.

Tout ceci montre que l'urbanisme des boulevards a été conçu avec subtilité et qu'il est fragilisé par le gigantisme de certaines réalisations. C'est pourquoi, il nous semble indispensable que le SPR intègre cette frange de transition urbaine qui peut impacter défavorablement le centre ville.



Nous exposons ci-dessous les premiers constats issus des relevés depuis l'espace public et des fiches test qui rassemblent environ 80 constructions visitées.

A Reims, l'approche typologique pourrait se faire depuis plusieurs angles :

- Typologie fonctionnelle du bâti (maison, immeuble de rapport, hôtel particulier, équipements, etc.
- Typologie historique du XIVe au XXe siècle
- Typologie stylistique (Renaissance, classique, art nouveau, art déco etc.)
- Typologie constructive qui n'est réellement pertinent que pour les constructions de la reconstruction.

Dans ce rapport, nous ne faisons qu'un premier condensé à partir de la typologie fonctionnelle.

## **2.2 TYPOLOGIES FONCTIONNELLES**

A travers une analyse du patrimoine bâti rémois compris dans le périmètre SPR proposé, sont identifiées différentes typologies fonctionnelles, classées selon les usages assignés aux immeubles au fil des périodes historiques. Cela révèle à la fois la variété des formes employées et éclaire sur l'évolution morphologique de la ville et de son architecture.



Les maisons particulières dans la ville de Reims

*La maison particulière*

Dans l'hyper-centre où la pression foncière est forte, la maison particulière est plus rare que dans les quartiers adjacents. Toutefois, la maison individuelle existe bien à l'intérieur de l'enceinte du Bas Empire et balaye toutes les époques.

Les plus anciennes qui persistent ici, sont souvent en ossature bois et peuvent se dissimuler sous un enduit (rue de mars et rue du château de porte de mars). Ces dernières sont décelables grâce aux encadrements de fenêtres qui sont chevillés et peints, ainsi que par les corniches en bois. Ces maisons sont très modestes et n'occupent guère plus qu'une à deux travées étroites sur la rue et comptent 2 niveaux + comble. Quelques-unes arborent un pignon sur rue, mais d'autres ont substitué à ce pignon trop « médiéval », un comble à la Mansart avec une lucarne. En règle générale, ce patrimoine peut remonter au XVIe ou XVIIe siècle. Il est rare, souvent en très mauvais état et mal entretenu. Par ailleurs, disséminés entre des immeubles de grande hauteur, ces maisons paraissent incongrues. Pour ces dernières, leur maintien à leur emplacement est une véritable question.

D'autres maisons datent du XVIIIe siècle (8 et 14 place Léon Bourgeois ; 31 rue du Barbâtre). Très rares dans le centre-ville et dans le faubourg Sud Est, elles sont quasi inexistantes dans les autres faubourgs. Elles possèdent 2 à 4 travées et n'excède jamais 2 niveaux + comble. Une seule d'entre elle a été surélevé par une structure en bois. Les percements en pierre de taille sont parfois surmontés d'un arc segmentaire. Les décorations sont rares, mais l'échantillonnage est tellement restreint qu'il est impossible de produire la moindre généralité. Même si elles sont parfois entretenues, ces maisons ne sont pas réellement mises en valeur. Les couvertures sont généralement en ardoise et possèdent systématiquement des lucarnes.



*Maison en pan de bois*



*Maisons rue de Mars*



La majorité des maisons conservées pour la période d'avant-guerre datent du XIXe siècle. Elles investissent tous les quartiers sans exception et proposent un large éventail de représentation sociale. De la maison ouvrière à la maison bourgeoise, elles affichent une à 5 travées et 2 à 5 niveaux. Le plus grand nombre est en alignement sur rue et ménage un jardin en façade arrière. Les maçonneries sont souvent en pierre de taille ou en moellons enduit. Les toitures sont en ardoise à deux versants droits ou à pans brisés, avec lucarnes. Les maisons bourgeoises arborent très souvent des décorations sur façades de type moulures, agrafes sur linteaux etc.

Avec l'expansion industrielle, plusieurs opérations immobilières proposent des maisons en bande ou des maisons jumelées. La rue Paul Adam présente neuf maisons, néo XVIIIe en pierre de taille, alignée et épannelé au cordeau de très belle facture. Un autre alignement de maison à structure bois existe rue de Thillois. Les maisons jumelées sont plus fréquentes car elles sont disséminées en fonction des opportunités foncières. Elles sont souvent de belles factures en pierre de taille. Ces maisons n'excèdent pas deux niveaux + combles et s'étendent sur 2 à 4 travées. La rue Paul Adam propose des maisons à 6 travées, mais cela reste exceptionnel.



*Maison rue St Hilaire*



*Maison rue Paul Adam*

Les maisons de la reconstruction sont pléthores, mais évitent les axes commerciaux. Elles se répartissent sur tout le territoire urbain, dans des rues paisibles et résidentielles. Elles investissent souvent des parcelles anciennes et se fondent sur des caves qui ont été préservées. Dès lors, elles possèdent autant de travées que leur permet la largeur de la parcelle, mais la majorité varie de 1 à 2 travées et le nombre de niveau se hisse de 2 à 4 + comble. Elles sont généralement en alignement sur rue et disposent d'un jardin. Celles érigées sur des travées plus nombreuses correspondent à la réunion de plusieurs parcelles. Elles sont coiffées d'un toit à deux versants droits ou à pans brisés.

Les matériaux sont divers, souvent en ardoises sur les brisis, mais les terrassons et simples pentes utilisent fréquemment toutes sortes de tuiles en terre cuite (mécaniques ou plates), ardoises ou zinc. Cette hétérogénéité s'explique sans doute par la pénurie de matériaux après-guerre et la récupération. Pour preuve, les maisons en bande de la rue Paul Adam, parfaitement homogènes, n'ont pas de terrassons similaires.

L'écriture architecturale de la reconstruction connaît des expressions très variées d'une maison à l'autre. Très souvent ordonnancée, la façade se compose, soit d'un matériau unique (pierre ou brique) ou d'une combinaison de matériaux et de mises en œuvre très diversifiée, soulignant les formes architecturales (imposte, corniche, garde-corps). En règle générale, la façade sur rue est particulièrement soignée, alors que les refends et façade sur jardin sont plus modestes et souvent composés d'autres matériaux.



*Maison rue du Marc*



Les hôtels particuliers dans la ville de Reims

*L'hôtel particulier*

A Reims, les hôtels particuliers qui subsistent aujourd'hui, sont majoritairement construits dans les années 1875-1900, dans l'hyper-centre, à proximité immédiate des boulevards et des anciennes promenades. Pour autant, Reims compte encore quelques hôtels des siècles précédents, quelques-uns du XVIIIe et parfois même du XVIe ou XVIIe siècle. Ceux-ci occupent de vastes parcelles en cœur d'îlot et ne sont pas toujours perceptibles depuis la rue.

Il s'agit de demeures luxueuses entre deux et cinq niveaux, occupé par un propriétaire unique. Ils sont pour la plus part, construits en retrait par rapport à la rue de manière à dégager une cour d'honneur et isoler ainsi, le bâti des nuisances urbaines. Certains sont toutefois construits en alignement et possèdent une architecture plus monumentale et un décor plus riche que ceux construits entre cour et jardin. Les constructions sont majoritairement en pierre de taille avec un décor issu du répertoire néoclassique, et recouverts d'une toiture à comble brisé en ardoise.

D'autres privilégient l'association brique et pierre, dans des compositions très originales, aussi variées les unes que les autres.

Beaucoup profitent de parcs somptueux, souvent composés et agrémentés de folies ou d'annexes utilitaires.

Les intérieurs sont particulièrement soignés. Si les matériaux ne sont pas toujours de noble facture, leur mise en œuvre est particulièrement aboutie et précieuse. C'est le cas des carreaux de ciment, des terrazzo, des stucs etc. Les distributions s'inspirent des hôtels du XVIIIe siècle avec escalier d'honneur et escalier de service, hauts et bas lambris suivant la fonctionnalité des pièces, les cheminées à trumeaux axées sur les pièces.

Au XIXe, les hôtels adaptent des technologies nouvelles comme les volets métalliques pliants escamotables dans des niches d'ébrasements, vantaux de menuiseries avec entrebâilleurs intégrés etc.



*Hôtel du XVIIIe, rue du Cardinal de Lorraine*



*Hôtel du XVIIIe, rue Courmeaux*



*Hôtel du XVIIIe en cœur d'îlot, rue du petit Four*



Les immeubles de rapport dans la ville de Reims

*L'immeuble de rapport*

Dans le hyper centre et sur les grands axes, l'immeuble de rapport domine. En tant que logement collectif, il offre la possibilité de loger plusieurs familles dans un tissu urbain qui est relativement dense et d'accueillir au rez-de-chaussée, un commerce. On peut distinguer les immeubles construits entre 1900 et 1914 de ceux datant de la reconstruction.

La période 1900-1914 regroupe des immeubles de trois à cinq niveaux, bâtis en alignement sur la rue. L'accès depuis la rue ouvre le plus fréquemment sur une cour intérieure distribuant des bâtiments annexes. La composition de la façade est ordonnée avec des décors particulièrement travaillés et emploie des matériaux diversifiés (pierre de taille, brique avec mises en œuvre uniformes ou associées). Dans la lignée des grands immeubles haussmannien, l'étage noble est mis en valeur par la monumentalité du balcon richement ouvragé. Les toitures sont majoritairement à combles brisés en ardoise et rythmées de lucarnes.

La période d'après-guerre connaît l'apparition de nouvelles techniques de constructions qui autorisent de nouvelles portées et permet ainsi la construction d'immeubles de rapport plus élevés, de quatre à sept niveaux, sur des voies élargies, comme le cours Langlet et la rue de Mars. Si une attention particulière est apportée au traitement des façades principales (jeu sur les matériaux, présence de modénatures), celles donnant sur la cour sont beaucoup plus sobres.

Dans la typologie de l'immeuble de rapport, il faut distinguer un sous-ensemble regroupant les immeubles complets de commerce ou de bureaux qui dominent de leurs hauteurs, les quartiers du centre. Elevés sur quatre à six niveaux, ils sont très ajourés par de hautes et larges baies et sont généralement placés aux angles des rues, surmontés d'une rotonde ou d'un pavillon.



*Immeuble de rapport, cours Langlet*



*Immeuble de rapport, cours Langlet, façade arrière*



Henri Abelé, 1757, Groupe Freixenet (Espagne); Binet, 1849, Maison indépendante; Charles de Cazanove, 1811, Groupe Rapeneau; Charles Heidsieck, 1851, Famille Descours (EPI) depuis 2011 (ex-Gpe Rémy Cointreau); Henriot, 1808, Famille de Joseph Henriot; Jacquart, 1964, Alliance Champagne; Krug, 1843, Groupe LVMH; Lanson, 1760, Groupe Lanson-BCC; Mumm, 1827, Groupe Pernod Ricard; Pommery, 1836, Groupe Vranken-Pommery Monopole; Louis Roederer, 1776, Famille Rouzaud; Ruinart, 1729, Groupe LVMH; Taittinger, 1734, Pierre Taittinger et Crédit Agricole Nord-Est; Thiénot, 1985, Groupe Alain Thiénot; Veuve Clicquot Ponsardin, 1772, Groupe LVMH

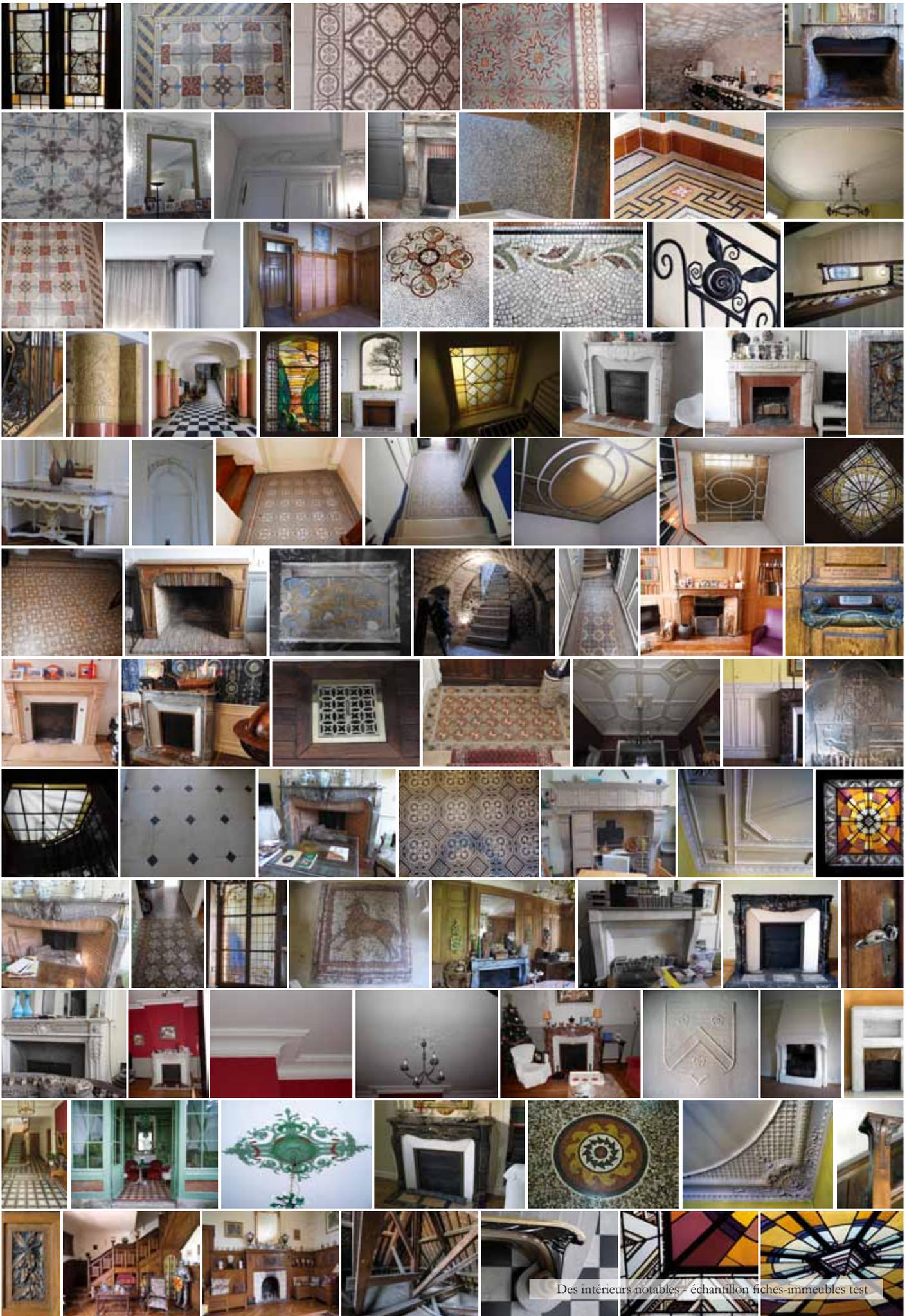
*Les maisons de champagnes*

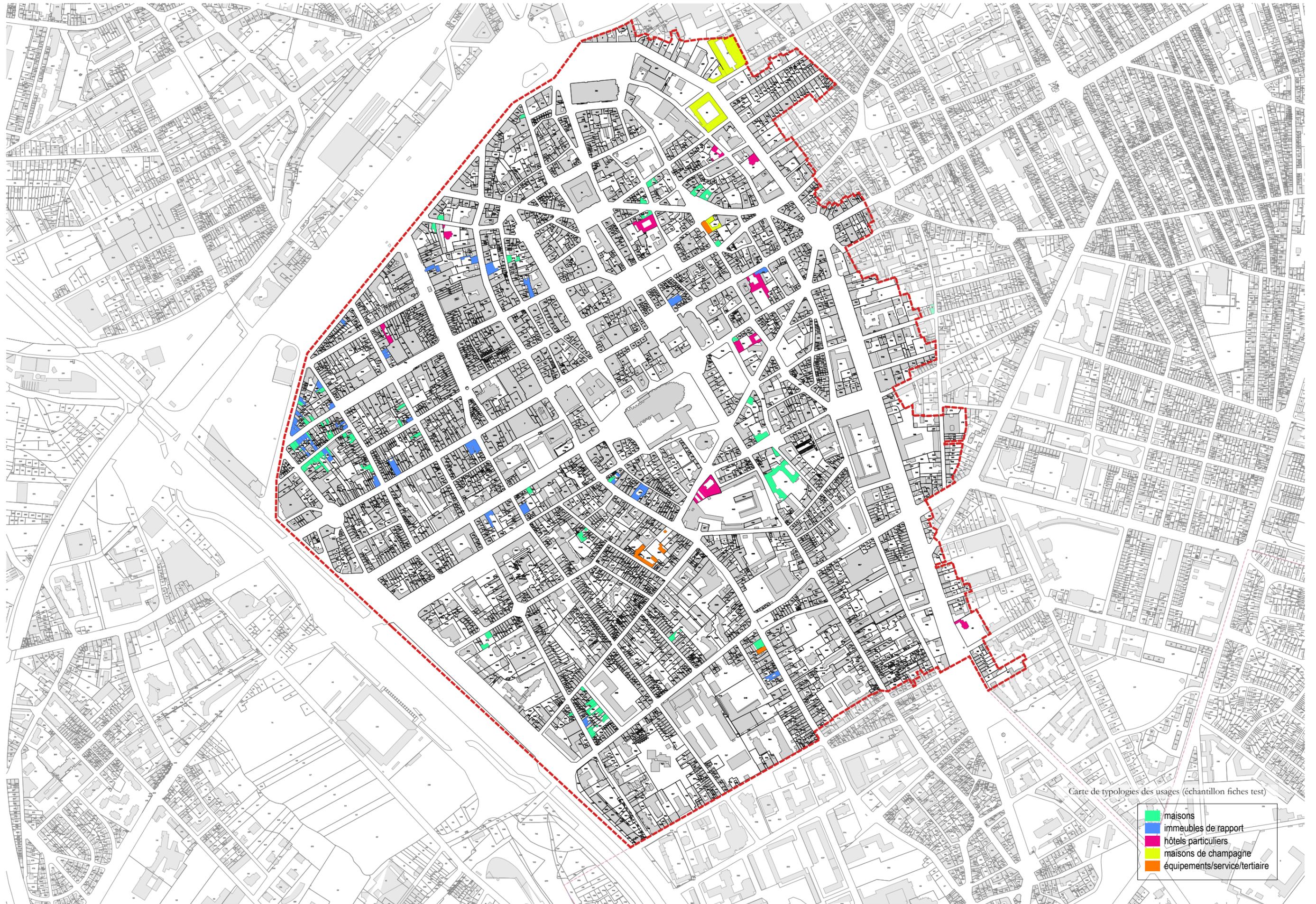
De nombreuses maisons de champagne sont concentrées le long du boulevard Lundy (ancien boulevard du Temple) et dans le faubourg Cères, comme les établissements Ruinart, Krug, Roederer ou Lanson. Ces grandes maisons sont abritées au sein de prestigieuses constructions se référant, soit à l'architecture civile (grandes maisons de maîtres), soit à l'architecture industrielle (ensemble de bâtiments organisés autour de grandes cours fonctionnelles).

Certaines maisons de Champagne existent encore dans le centre-ville mais ont plus ou moins abandonné leur fonction initiale de production au profit d'espace de représentation. En effet, la circulation en ville ne se prête plus aux dimensions des camions actuels.

Toutes ces maisons sont caractérisées par des caves exceptionnelles sur plusieurs niveaux ; exceptionnelles par leurs volumes, leur fonctionnalité et leur qualité de mise en œuvre. Les entrepôts en surface ne sont que la partie immergée de l'iceberg ! Cette impression est encore plus palpable dans les caves de saint Nicaise (hors de notre périmètre d'étude) qui réutilisent les anciennes carrières de craie.

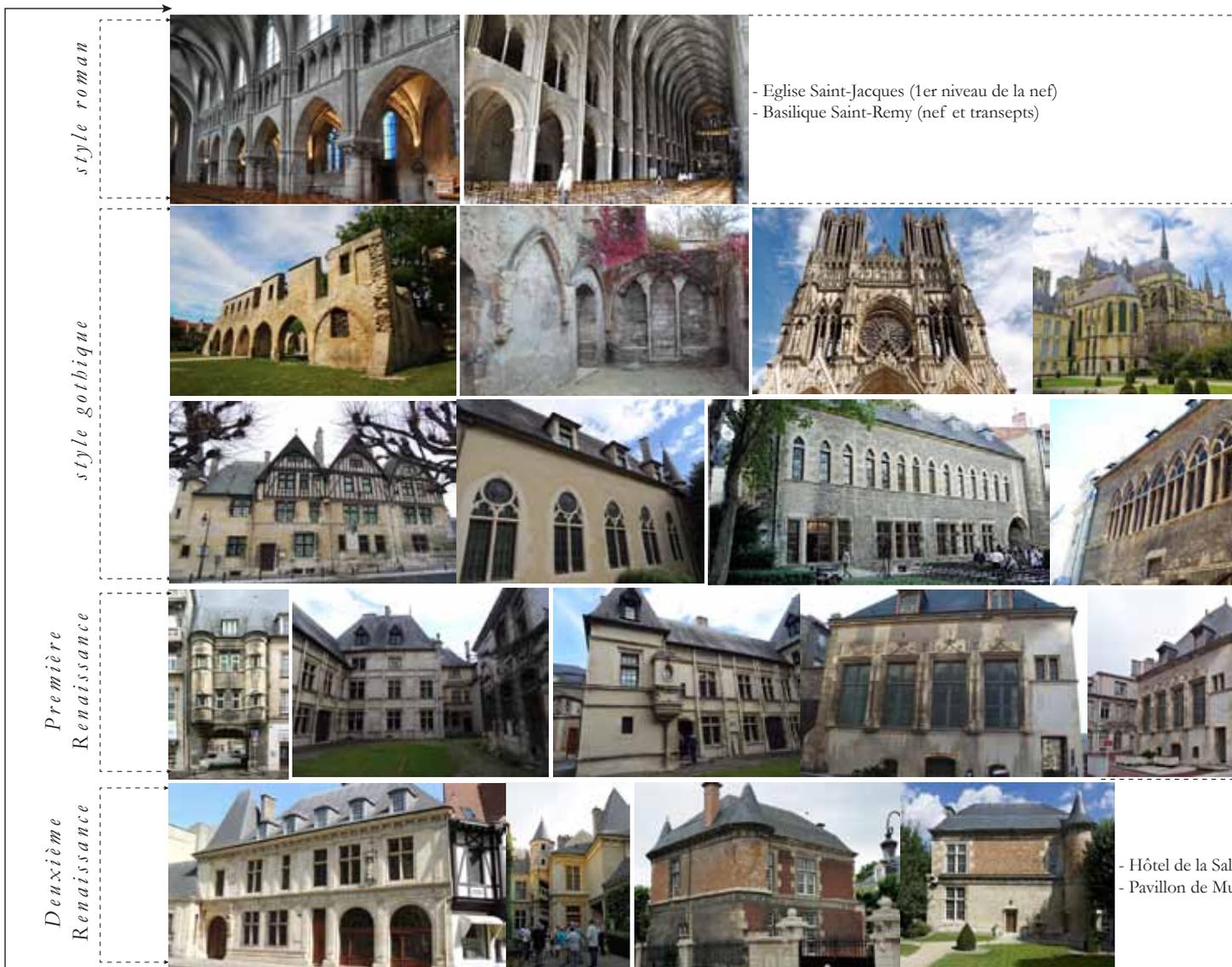
Ces maisons sont particulièrement soignées et entretenues, car elles sont utilisées comme vitrines commerciales, espaces d'accueil et de dégustation et visitées par de nombreux touristes du monde entier. Quelques éléments du patrimoine y sont conservés et mis en valeur, mais de nombreux aménagements intérieurs contrastent de modernité et de création artistiques, tout en se pliant aux règles de sécurité et d'accessibilité du public.







M É D I É V A L



### 2.3 TYPOLOGIES HISTORIQUES ET STYLISTIQUES

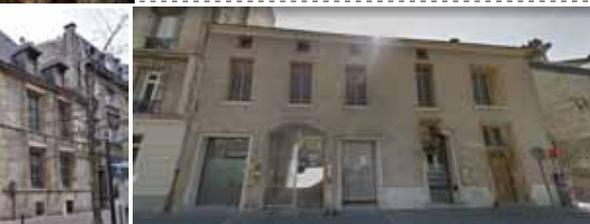
Si les destructions de la Première Guerre mondiale firent de la ville de Reims le symbole de la ville reconstruite au XXe siècle, elle n'en conserve pas moins de nombreux témoignages d'une histoire plus ancienne dans sa morphologie mais aussi dans les éléments d'architecture qui subsistent. Dans l'emprise du périmètre SPR sont conservés des témoins de chacune des périodes historiques ayant façonné le centre-ville de Reims. Selon ces périodes peuvent être déclinés des styles architecturaux qui font aujourd'hui toute la richesse du patrimoine rémois qu'il convient de préserver et de valoriser.

Quelques vestiges datent de la période antique comme le cryptoportique, les Portes de Mars et Bazée. Pour les bâtiments élevés à l'époque médiévale, on distingue surtout parmi les édifices religieux, le style du second art roman qui se développe dans le dernier tiers du XIe siècle ainsi que le gothique classique, attesté en Champagne entre la fin du XIIe siècle et le milieu du XIIIe siècle. Il faut en outre signaler la présence de plusieurs caves voûtées médiévales qui demeurent alors que l'immeuble en surface a totalement disparu (7 rue Jean Jacques Rousseau).

Des exemples de l'architecture civile datés des XVe et XVIe siècles avec l'hôtel de Bézannes, l'hôtel de la Salle et le Pavillon de Muire illustrent le style Première renaissance. Celui-ci se caractérise par l'introduction de motifs italianisants (pilastres cannelés, frises à triglyphes, escalier à vis ajouré) ou le style brique et pierre, avec le pavillon de Muire.



- Couvent des Cordeliers (vestiges)
- Couvent des Jacobins (vestiges)
- Basilique Saint-Remy
- Cathédrale Notre-Dame
- Hôtel Le Vergeur
- Maison des Musiciens



- Porte du Chapitre
- Hôtel Le Vergeur
- Hôtel de Bézannes
- Hôtel dit «de Luxembourg» (8-12 rue Courmeaux)

C L A S S I Q U E

*style Louis XIII*



*style Louis XIV*



- 6, rue Courmeaux

*style Louis XV*



- Place Royale  
- Hôtel Ponsardin  
- 11-15 rue Thiers

Quelques édifices de la période classique sont représentatifs des styles Louis XIII, comme la façade de l'hôtel de ville qui atteste d'influences diverses emblématiques de ce style (des éléments de l'architecture rustiques sont associés à une richesse des éléments décoratifs inspirés de l'école de Fontainebleau), Louis XIV avec le Palais du Tau dont la façade est régie par une grande ordonnance et une horizontalité. Outre la place royale, jalon essentielle dans les grands travaux d'embellissement qui touchent plusieurs villes françaises à partir du milieu du XVIIIe siècle, plusieurs hôtels particuliers témoignent également du style Louis XV (Hôtel Ponsardin, 11-15 rue Thiers). Leur architecture se caractérise par une certaine simplicité des façades, rythmées par l'ordonnance des ouvertures. L'ornement se limite aux clefs des arcs, aux jeux de chainages et de refends, aux ferronneries ainsi qu'aux frontons ou aux consoles des balcons.



- Hôtel-de-Ville (intérieurs et façades)  
- Palais du Tau



X I X È M E S I È C L E

*style Second Empire*



- Cirque et Manège

*style néo-gothique*



- Chapelle Saint-Joseph  
- 3, rue des Tournelles

*style néo-classique*



*style Art nouveau*



À partir du XIXe siècle, les styles se multiplient. L'imitation des styles anciens, le goût de l'apparat et du confort, la redondance décorative prédominent. Les bâtiments, construits dans le style Second empire sont relativement rares à Reims. Signalons le Cirque et le Manège construits dans les années 1870 par Narcisse Brunette, qui montre des éléments architecturaux et décoratifs, inspirés de l'Antique. Le style néo-gothique qui inspire l'architecture religieuse au XIXe siècle est notamment représenté à Reims par la chapelle du Collège Saint-Joseph. Dans l'architecture civile, la maison du 3 rue des Tournelles qui réemploie les vestiges d'une habitation du XVe siècle (tourelle à encorbellement) dispose en outre d'une façade néo-gothique. Le style néo-classique concerne surtout des hôtels particuliers construits entre 1875 et 1900, lors de l'extension urbaine du centre-ville de Reims avec le développement des deux faubourgs Nord et Est. Le style inspire des créations différenciées dans les plans (corps principal avec ailes latérales disposé entre cour et jardin ou corps unique donnant sur la rue) ainsi que dans les décors. L'exemple de l'hôtel Godbert est l'un des plus fastueux avec l'originalité de sa composition asymétrique en angle de rue, de sa toiture à pans brisés, ponctuée d'un dôme et de son décor.

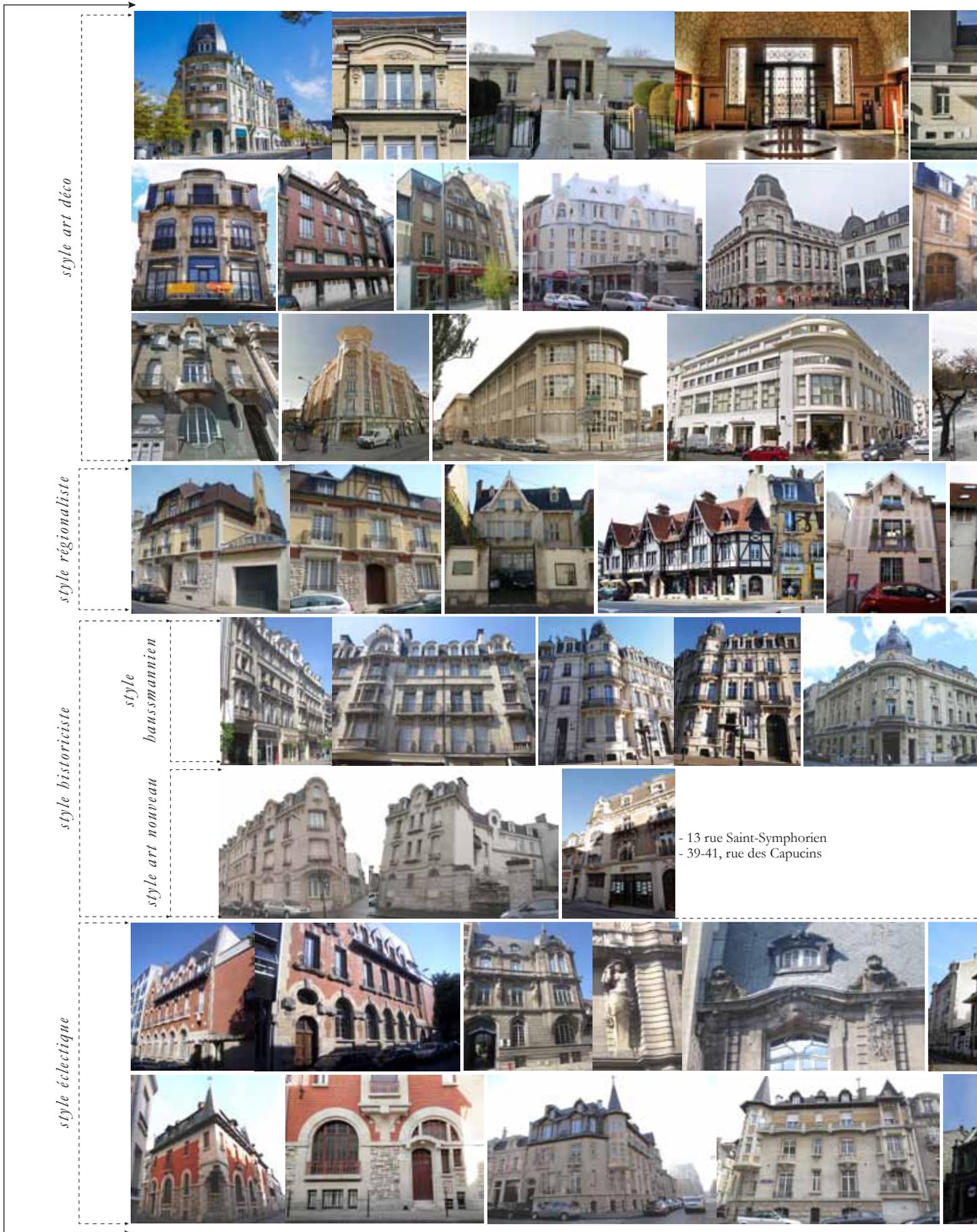
Bien que peu d'exemples de style art nouveau demeurent aujourd'hui, le périmètre du SPR proposé intègre plusieurs immeubles (50 rue de Vesle, le cinéma-opéra, le Comptoir de l'industrie ou le Cellier) offrant des formes et des décors emblématiques de ce mouvement. La ligne asymétrique est privilégiée pour la forme des baies, des garde-corps en ferronneries pour créer des effets de dynamisme tandis que le décor puise au répertoire végétal.



- Hôtel Werlé, dit Roederer
- Hôtel du Marc
- 35-37 rue de Chanzy
- Hôtel de Brimont
- 25, rue Andrieux
- Hôtel François - Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- 6, rue des Trois Raisinets
- Hôtel Godbert
- majorité des hôtels particuliers 1875-1900
- 124, rue de Vesle
- 7, rue Vauthier Lenoir
- 8, rue de l'Abbé de l'Épée

- Cinéma-Opéra
- Comptoir de l'Industrie
- Cellier
- 50, rue de Vesle

R E C O N S T R U C T I O N





- Cour Langlet
- Bibliothèque Carnegie
- 6 rue des Trois Raisinets
- 13-15 rue Cérés
- 19, rue Marx Dormoy
- 8-10 place du Chapitre
- 6, rue des Capucins
- 1-3 rue du Château Porte de Mars
- Grands Magasins
- 13bis rue Hincmar
- 8, rue de Talleyrand
- 20-22 rue Courmeaux
- Villa Douce
- 48, rue des Capucins
- Immeuble Kodak
- Ancien Hôtel des Postes
- 6-10, rue de l'Arbalète
- Halles du Boulingrin
- 13-15, place du Forum



- 153 rue des Capucins
- 5, rue des Tournelles
- place du Forum
- 22, rue Brûlée
- 33, rue Bacquenois

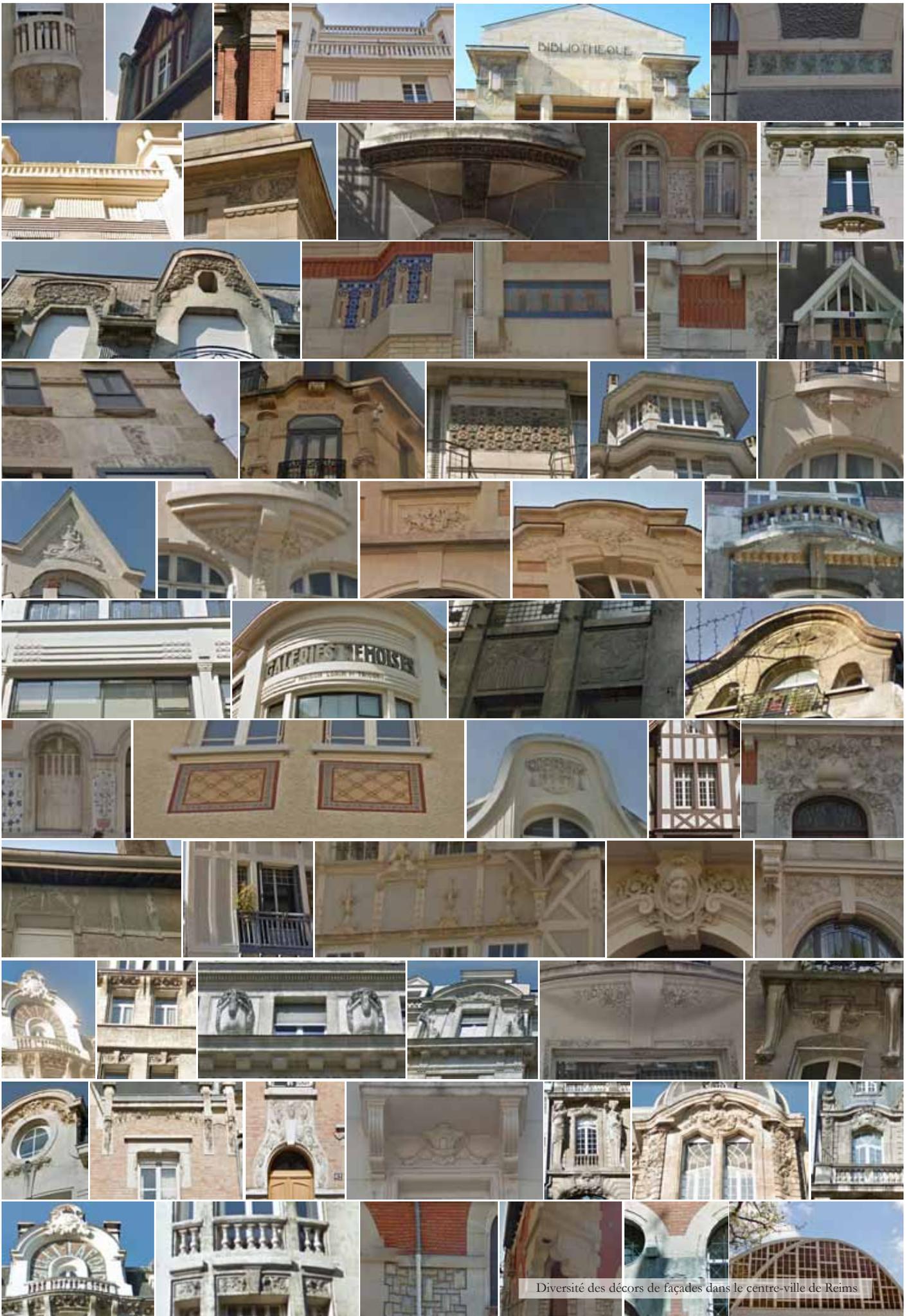


- 21-23, rue de Talleyrand
- 22, rue de la Tirelire - 25 boulevard Foch
- 25, rue Carnot - 3 rue du Trésor
- 14, rue Carnot



- 6bis - 8 rue Hincmar
- 43, rue de Talleyrand
- 2 rue Linguet
- 62 boulevard Charles Arnould
- 11 rue Brûlée
- 2 rue des Trois Raisinets
- 28-32 rue de Talleyrand
- 49, rue Boulard





Diversité des décors de façades dans le centre-ville de Reims

Reims étant la ville la plus détruite de France par la Première Guerre mondiale atteint logiquement le premier rang pour le nombre de permis de construire déposés entre 1920 et 1930. Détruite à 80%, Reims connaît donc une phase intense de reconstruction pendant les années 1920, période au cours de laquelle les expérimentations foisonnent, la liberté artistique de chaque maître d'œuvre se ressent et les styles architecturaux se multiplient encore davantage. En 1925, lorsque se déroule à Paris l'Exposition internationale des Arts Décoratifs et Industriels Modernes, la reconstruction de la ville est déjà avancée. Les premiers immeubles présentent toutefois des caractéristiques marquantes du style Art Déco. Les façades possèdent en effet un caractère géométrique affirmé. Les motifs végétaux (corbeilles de fleurs, de fruits) sont déclinés en ferronneries, en sculpture bas-relief, en mosaïque et céramique, en vitrail, en peinture murale.

Après l'Exposition des Arts Décoratifs de 1925, le style art Art Déco de l'architecture rémoise change. Les formes se simplifient davantage et certaines tendent vers une architecture plus dépouillée, proche de l'esthétique dite « paquebot », où les éléments décoratifs disparaissent, comme en témoignent la Villa Douce ou l'immeuble Kodak.

A Reims, le style régionaliste connaît également des déclinaisons si variées. S'il est plus particulièrement attesté dans le quartier des cités-jardins, le centre-ville en conserve quelques exemples. Des maisons sont en effet construites dans un vocabulaire puisant à l'architecture vernaculaire française, prenant pour modèle l'architecture alsacienne, basque ou normande.

La disparition de nombreuses formes et modèles anciens, balayés par la guerre, fait naître dans l'architecture rémoise la pratique de l'historicisme consistant à faire référence de manière explicite aux styles historiques (pans de bois par exemple) et à avoir recours à des formes ou à des éléments empruntés à un passé plus ou moins reculé.

Parmi ces styles anciens figure notamment des réminiscences du style haussmannien avec de hauts immeubles en pierre de taille, construits sur cinq ou six niveaux, disposant de grands dômes en angle de rues et couverts de toits en zinc.

Parmi les immeubles de la reconstruction, on peut relever la volonté de mélanger et de se réappropriier les styles historiques, non pas dans une démarche propre au XIXe siècle, qui a donné naissance au style éclectique, mais davantage dans une volonté de concevoir des constructions hybrides tout en recherchant une harmonie d'ensemble. Certains immeubles de la reconstruction mélangent ainsi des pignons gothiques à des formes curvilignes et à des ornements floraux, typiques de l'art nouveau (62 boulevard Charles Arnould) ; d'autres insèrent des tourelles en encorbellement d'inspiration médiévale dans des compositions qui se trouvent à mi-chemin entre le régionalisme et l'Art Déco (11 rue Brûlée, 2 rue des Trois Raisinets et 49 rue Boulard).

A cette dernière tendance peut s'ajouter une autre spécificité rémoise dont l'origine est plus économique que stylistique. De nombreux immeubles juxtaposent une architecture de la reconstruction à des vestiges anciens. Nous avons eu l'occasion d'évoquer les constructions fondées sur d'anciennes caves. Ici, il s'agit d'imbrications visibles entre des éléments subsistants (rez-de-chaussée, mur de façade arrière ou latéral, ancien encadrement de porte, socle de maisons avec soupiraux etc.) qui sont chapeautés par un nouveau projet.

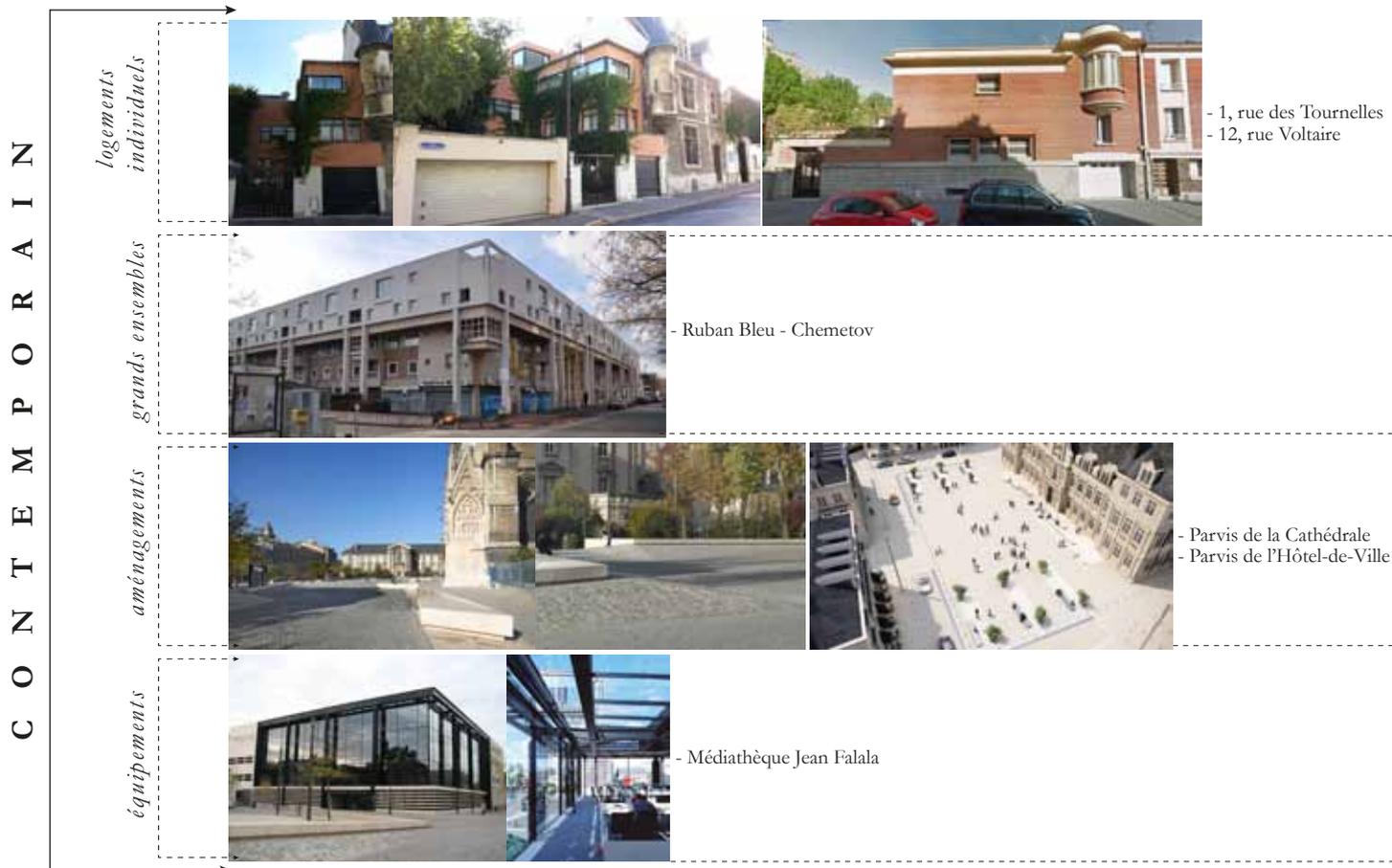
En règle générale, le nouveau projet n'est pas conçu à la « manière » du vestige, mais propose des alternatives plus audacieuses et à la fois très subtiles qui devancent souvent les prescriptions de la Charte de Venise, écrite 30 années plus tard. Sur l'espace public, cette forme de composition n'est pas majoritaire, loin s'en faut, mais elle a sans doute des émules à l'intérieur des îlots.

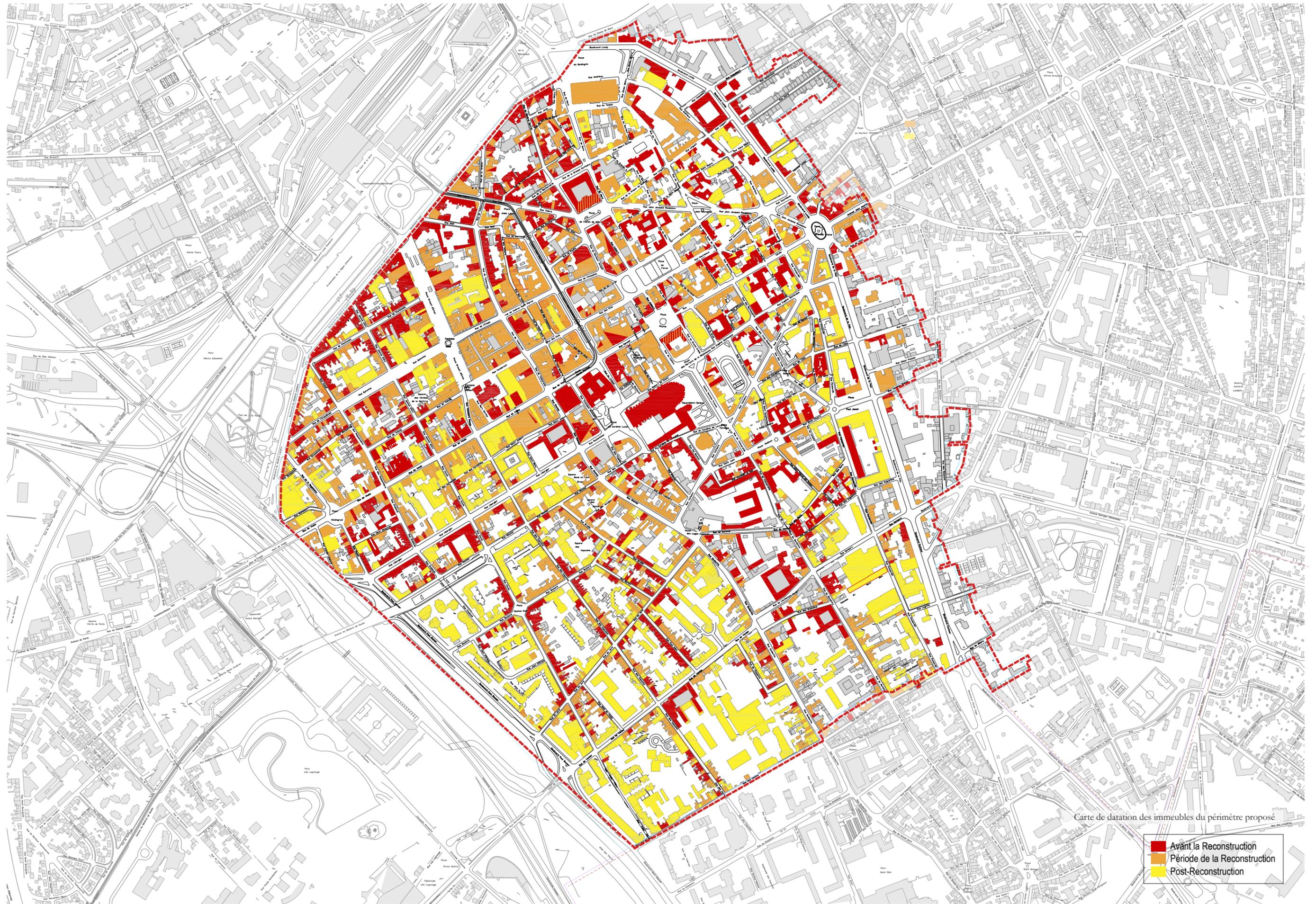




Diversité des ferronneries dans le centre-ville de Reims

Au cours des XXe et XXIe siècles, la ville de Reims est aussi marquée par des interventions développant le style contemporain. Ces constructions assimilent des principes de façades variées se référant soit aux principes du mouvement moderne soit à des volumétries et à un langage plus traditionnels. Le principe de l'îlot est généralement abandonné et la volumétrie en rupture avec le tissu avoisinant. Cela concerne tant des logements individuels, collectifs, des équipements publics que des aménagements urbains.





## 2.4 PROPOSITION DU PERIMETRE DU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE

### *Le périmètre*

Le tracé du périmètre SPR que nous suggérons, englobe le centre-ville de Reims et l'AVAP St Nicaise qui a été réalisée prématurément à la parution de la loi CAP.

Il intègre donc naturellement le faubourg Sud-Ouest et le quartier Ouest en bordure de la Vesle. Le premier est symbolisé par la voie des Sacres qui relie les deux pôles historiques du centre Cathédrale et de l'abbaye St Remy.

Le second était protégé par l'enceinte du XIVe siècle et accueillait de nombreuses congrégations religieuses.

A cet ensemble urbain à forte connotation médiévale, le périmètre enlace les faubourgs qui ont accompagnés l'expansion industrielle du textile et du champagne. On y retrouve le quartier qui borde la Vesle et qui subira une forte métamorphose, les grands boulevards qui accueillent les hôtels particuliers des producteurs industriels et une partie du faubourg Cérés qui compte des maisons de champagne et des lotissements d'habitation remarquables.

Tous ces quartiers témoignent des spécificités culturelles, économiques et historiques de la ville.

Dans le détail, le périmètre exclu l'ensemble des promenades en limite Nord, car ce site profite déjà d'une protection au titre des sites classés (3 juin 1932). De plus, elles profitent actuellement d'une requalification de grande qualité.

Le périmètre exclu aussi de nombreux ilots à l'arrière des grands boulevards, de nombreuses maisons de Champagne et limite au strict minimum son intrusion dans le faubourg Cérés.

En premier lieu, le périmètre proposé doit répondre aux attentes des commanditaires exprimé par le périmètre de notre étude. En élargissant ce périmètre d'étude, la priorité était de maîtriser les aménagements et l'urbanisation sur les boulevards Lundy et de la Paix. En effet, ceux-ci ne jouissent d'aucune protection et sont soumis à une forte pression immobilière. La crainte de voir disparaître certains hôtels, certains parcs ou constructions de grande qualité nous ont conduit à élargir le périmètre d'étude. La prise en compte des boulevards n'aurait pas eu de sens si certaines voies perpendiculaires n'étaient pas intégrées à ce périmètre. En effet, les rues que nous avons retenues sont bordées d'opérations

immobilières de la fin XIXe ou du début du XXe siècle qui sont de grande qualité et qui se retournent sur les boulevards.

Toutes ces rues de proximité qui se greffent sur les boulevards contiennent des typologies architecturales représentatives de cette expansion urbaine et industrielle sans qu'il faille toutes les recenser et les protéger.

Les autres maisons de champagnes et constructions intéressants du quartier Ceres seront protégés par un PDA (périmètre délimité des abords), établi par l'architecte des bâtiments de France.

A l'inverse et comme nous l'avons déjà exprimé, le périmètre SPR inclus les grands ensembles en bordure de la Vesle pour être en cohérence avec l'AVAP st Nicaise et maîtriser la requalification des rives de la Vesle.

### *Justification historique*

Les événements historiques qui façonnent la cité rémoise, ne sont jamais anodins.

Fastueuse métropole gallo-romaine Reims acquiert ses lettres de noblesse très tôt.

Malgré le déclin de Rome et les invasions barbares, la ville retrouve rapidement une renommée nationale sur douze siècles, grâce aux sacres des rois de France.

Avec la profusion monastique, l'activité viticole monte rapidement en puissance pour aboutir à la création du champagne qui fait aujourd'hui sa renommée internationale.

Au XIXe siècle, Reims est une métropole, reconnue pour la qualité de sa production textile.

Les bombardements de la première guerre mondiale fait de Reims, la première grande ville totalement ravagée et préfigurent les désastres que les guerres à venir, feront endurer aux populations.

A cette destruction apocalyptique et surpassant le traumatisme, les Rémois mettent toute leur énergie, leur courage et leur vivacité culturelle pour rebâtir une ville chatoyante, particulièrement soignée et originale.

La reconstruction est une épopée difficilement imaginable pour laquelle aucune théorie, aucun modèle n'avait été pensé jusqu'alors. Les Rémois ont donc conduit leur reconstruction en moins de 10 ans, avec méthode, en faisant face à la pénurie de matériaux, aux suppressions de dotations des dommages de guerre.

L'œuvre qui résulte de cette prouesse mérite à elle seule, une attention plus que respectueuse et il nous semble évident qu'elle doit être sauvegardée et transmise.

*Justification patrimoniale*

Le patrimoine monumental recense pas moins de 61 monuments classés et inscrits, toujours présents et faisant l'objet d'une recrudescence de visite, depuis l'inscription à l'Unesco, de la Cathédrale et du palais de Tau.

Même si la ville est largement reconstruite après la première guerre mondiale, il existe toujours un patrimoine ancien qui subsiste aujourd'hui. Le patrimoine domestique est souvent éparpillé dans la ville et ne forme plus guère d'entités cohérentes et pittoresques. Parfois même, ce patrimoine est réduit à certains vestiges isolés (un pan de bois, une façade, un soubassement ou une cave). Tout ce qui a pu être conservé a été réutilisé dans les œuvres de la reconstruction. C'est peut-être en cela que la reconstruction de Reims est exemplaire et mémorable. Bien avant l'heure, les architectes et bâtisseurs de cette épopée extraordinaire ont devancé les préceptes de la Charte de Venise.

Toutefois, ce patrimoine ancien n'est guère mis en valeur et souvent même imperceptible, soit par faute de travaux inappropriés, soit parce qu'il entretient une confusion avec des restitutions de la reconstruction.

A l'inverse, de nombreux édifices publics, reconversion d'anciens monastères non protégés, sont de qualité exceptionnelle et restaurés avec soin.

A ce titre, l'outil, de protection mis en place par le SPR devra clarifier la lisibilité de ce patrimoine.

A cela s'ajoute les œuvres de nombreux bâtiments de la Reconstruction qui forment une spécificité culturelle et historique incontestable de la ville. Cette œuvre de la reconstruction présente une variété architecturale incomparable de styles, de décors et de mises en œuvre, dont certains exemples s'apparentent à des manifestes. Certaines de ces œuvres font parties de la liste des monuments classés ou inscrits (Bibliothèque Carnegie, Villa douce, Cinéma Opéra, cellier d'expédition).

Enfin, la reconnaissance des maisons de champagne comme patrimoine, incluant, les caves, les entrepôts de production, les sièges de sociétés et les hôtels particuliers est aussi une évidence sur Reims.

*Justification urbaine*

L'analyse parcellaire montre que la ville s'est reconstruite sur une grande partie de sa structure foncière.

A l'instar des principes qui relèveront quelques décennies plus tard, les villes du Havre et de St Malo, Reims a produit une alternative moins radicale et tout aussi intéressante. Elle s'articule sur une superposition de trois trames viaires qui sont assez clairement lisibles sur le terrain.

Avec une juxtaposition flamboyante de styles et d'éclectisme, la ville apparaît à tout à chacun, comme toutes les cités qui ont accumulé des mutations urbaines liées aux temps, aux modes et au progrès. En déambulant dans cette ville, personne ne peut imaginer qu'elle a été reconstruite en moins de dix années ! L'une des caractéristiques de cette urbanisation est de nous faire oublier la tragédie qui s'est jouée ici.

Autre spécificité rémoise, le patrimoine de la ville est gravé dans le sol et dans le sous-sol. La conservation ou du moins, la mutation du foncier dans le respect de l'héritage ancestral, tout comme la protection et le recensement des ouvrages souterrains nous semblent aussi une quête à laquelle doit répondre ce projet de SPR.

*Justification architecturale*

En dehors des monuments classés et remarquables, Reims regroupe un panel d'œuvres architecturales de grande qualité. Sont évoquées principalement les architectures « art nouveau » et « art déco » qui sont recensées dans les annexes patrimoniales du PLU. Mais à cela s'ajoutent aussi des juxtapositions architecturales très subtiles qui associent avec maîtrise, des rez-de-chaussées XVIIIe à des étages « art déco ».

Là encore, les qualités architecturales se concentrent sur les œuvres de la reconstruction qui a sans doute été un laboratoire d'expérimentation. Malgré les manques de moyens et la tragédie, les constructions de la reconstruction regorgent de détails décoratifs, que ce soit dans les maisons les plus modestes, aux hôtels les plus luxueux. Face à la pénurie de matériaux, on développe les terrazzo, les décors de céramiques, les carreaux de ciment et les calepinages de briques. Les arts du vitrail portés par les commandes ecclésiastiques, puis par des industriels du XIXe siècle, agrémentent de nombreuses maisons. La ferronnerie, les sculptures sur marbre ou les macarons en cuivre prolifèrent.

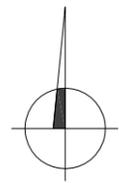
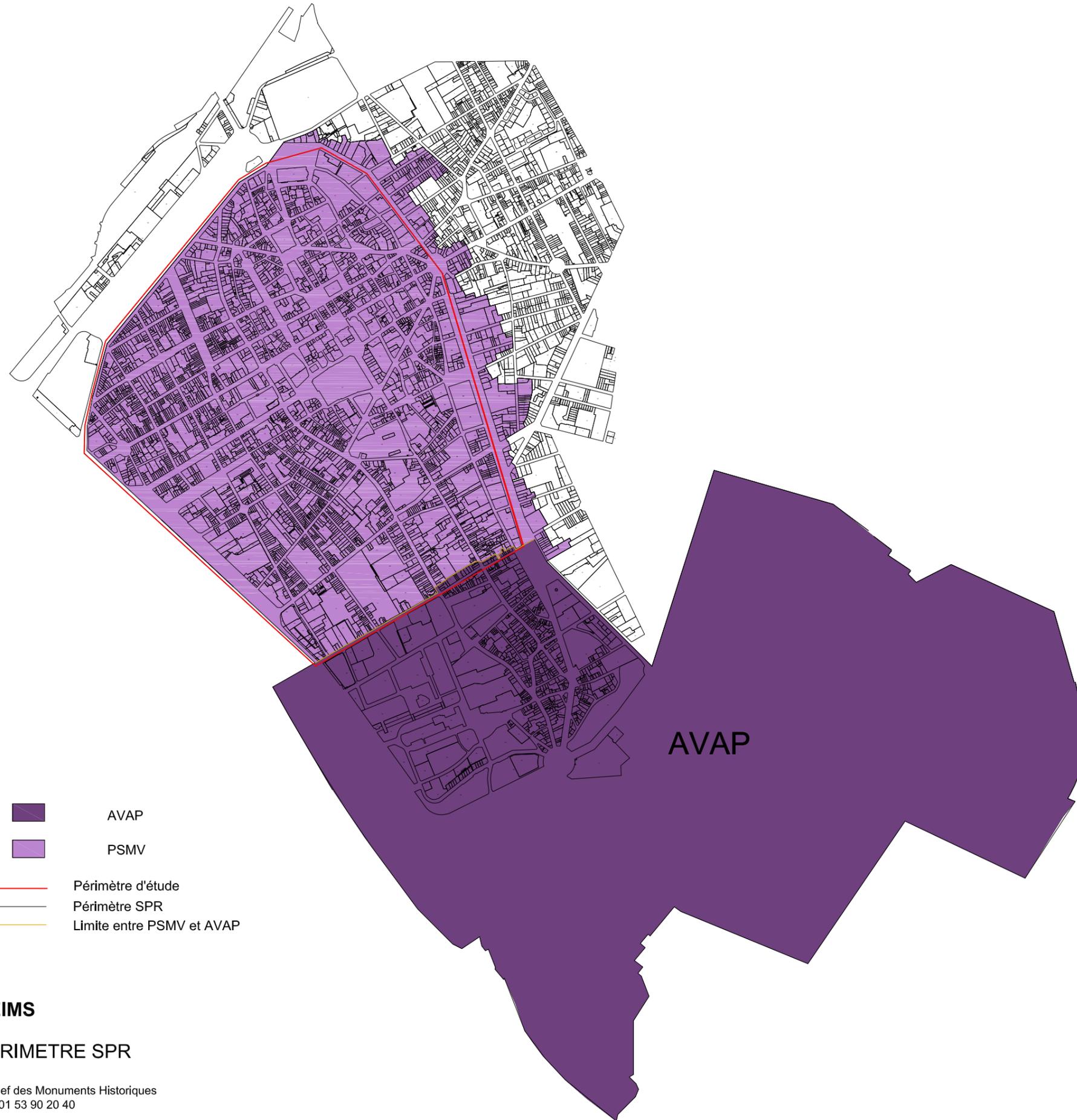
Enfin, Reims arbore une série d'hôtels particuliers qui couvrent les époques du XVIe au début XXe et qui offrent des décors intérieurs aussi remarquables que précieux en terme de savoirs faire et de finesse d'exécution.

*Justification réglementaire*

Comme nous l'avons évoqué dans les paragraphes « aspect réglementaires et servitudes », une AVAP a été mise en place autour de l'abbaye St Remy et les carrières crayeuses sous la colline St Nicaise, inscrites au Patrimoine mondial de l'humanité. Il était donc inconcevable que la Cathédrale et le palais de Tau, inscrit bien plus tôt à l'Unesco, ne soit pas épaulé par un outil de gestion du patrimoine.

Pour autant, la pression immobilière qui s'exerce sur Reims, à trois quart d'heure de Paris, engendre de nombreuses mutations qui mettent en péril le patrimoine domestique, révélé dans les paragraphes précédents. Les règles du PLU ne permettent pas de contenir cette frénésie immobilière et la ville souhaite un outil qui lui assure un développement de qualité dans le respect de son patrimoine.





-  AVAP
-  PSMV
-  Périmètre d'étude
-  Périmètre SPR
-  Limite entre PSMV et AVAP

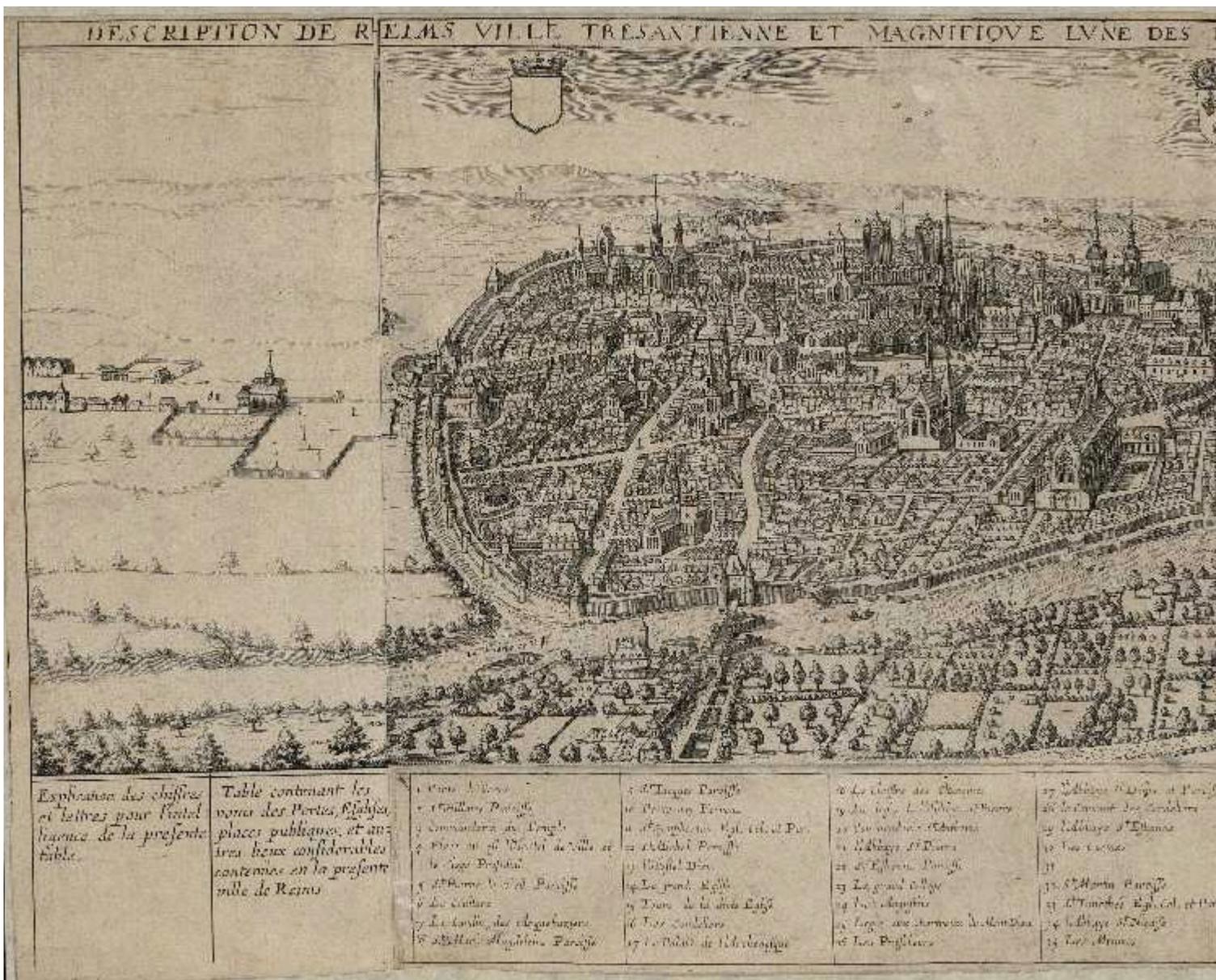
## VILLE DE REIMS

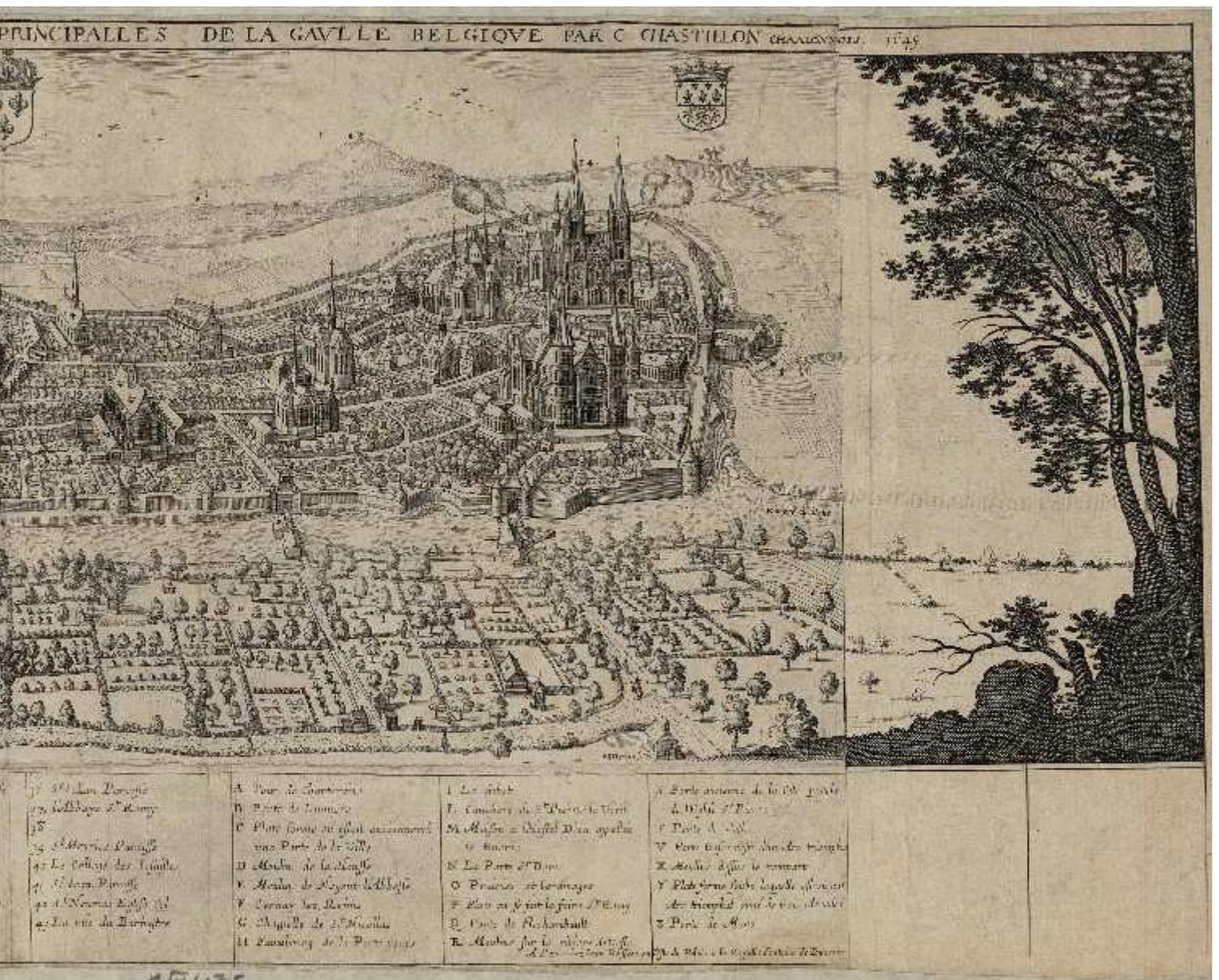
### PROPOSITION D'UN PERIMETRE SPR

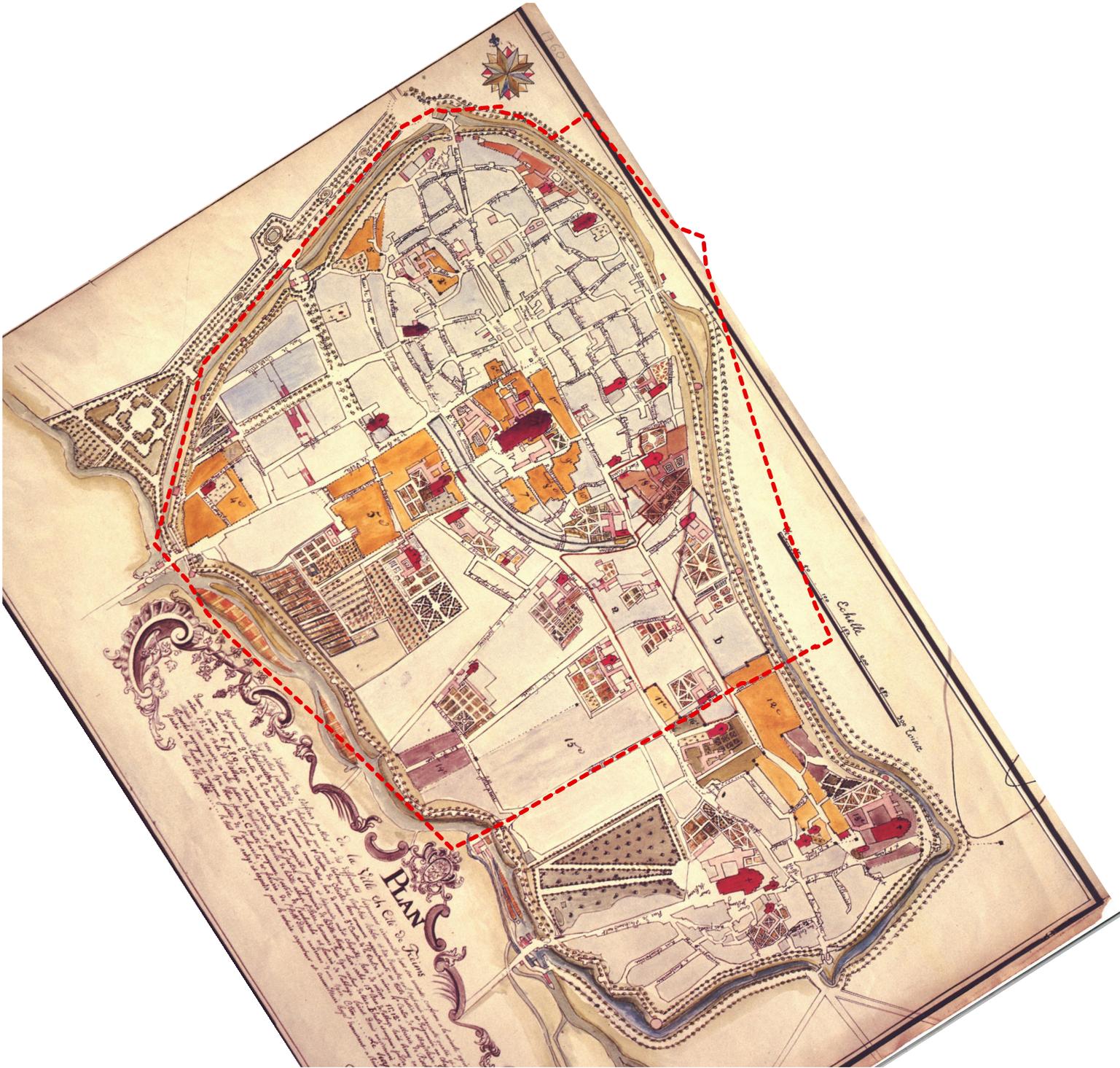
Agence Pierre Yves Caillault - Architecte en chef des Monuments Historiques  
1 rue Bénard 75014 Paris tel 01 53 90 20 40

# ANNEXES

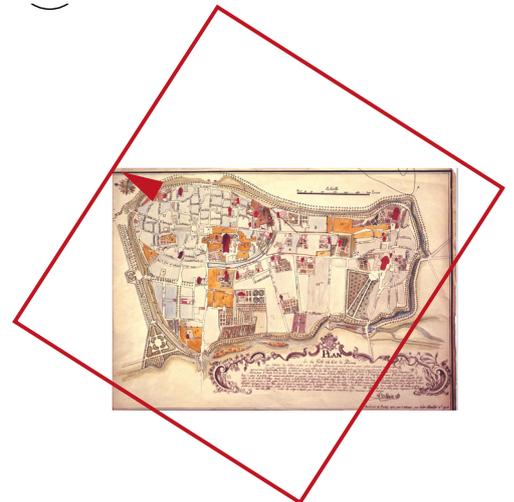
- plan 1590, page 68-69
- plan 1760, page 70
- plan 1889, page 71
- plan Ford 1920, page 72
- Reims bombardée, page 73
- Photographies des dommages de guerre, page 74-75
- Carte des hauteurs de bâtis, page 77
- Fiches-immeubles (extrait de l'échantillon test), page 78

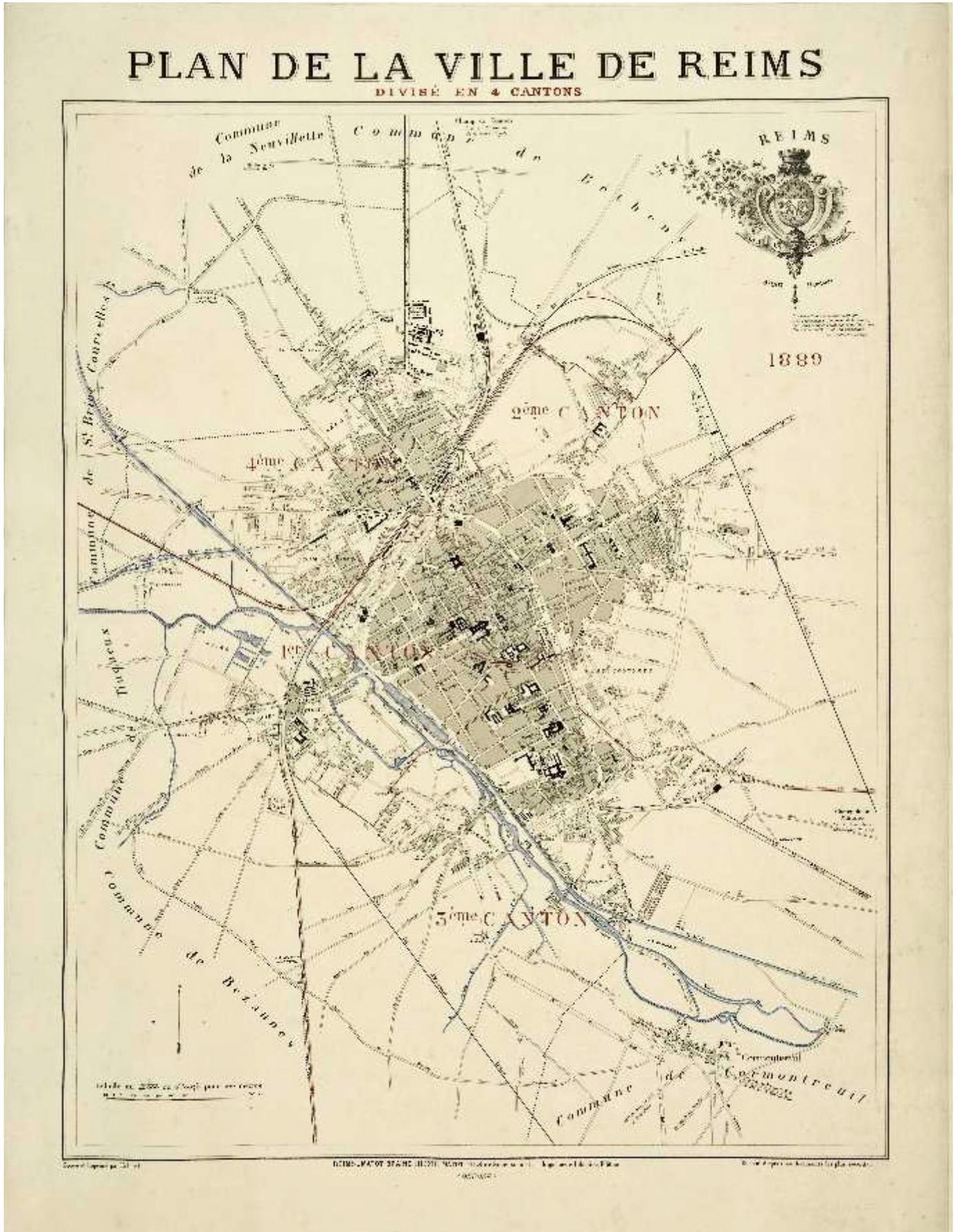




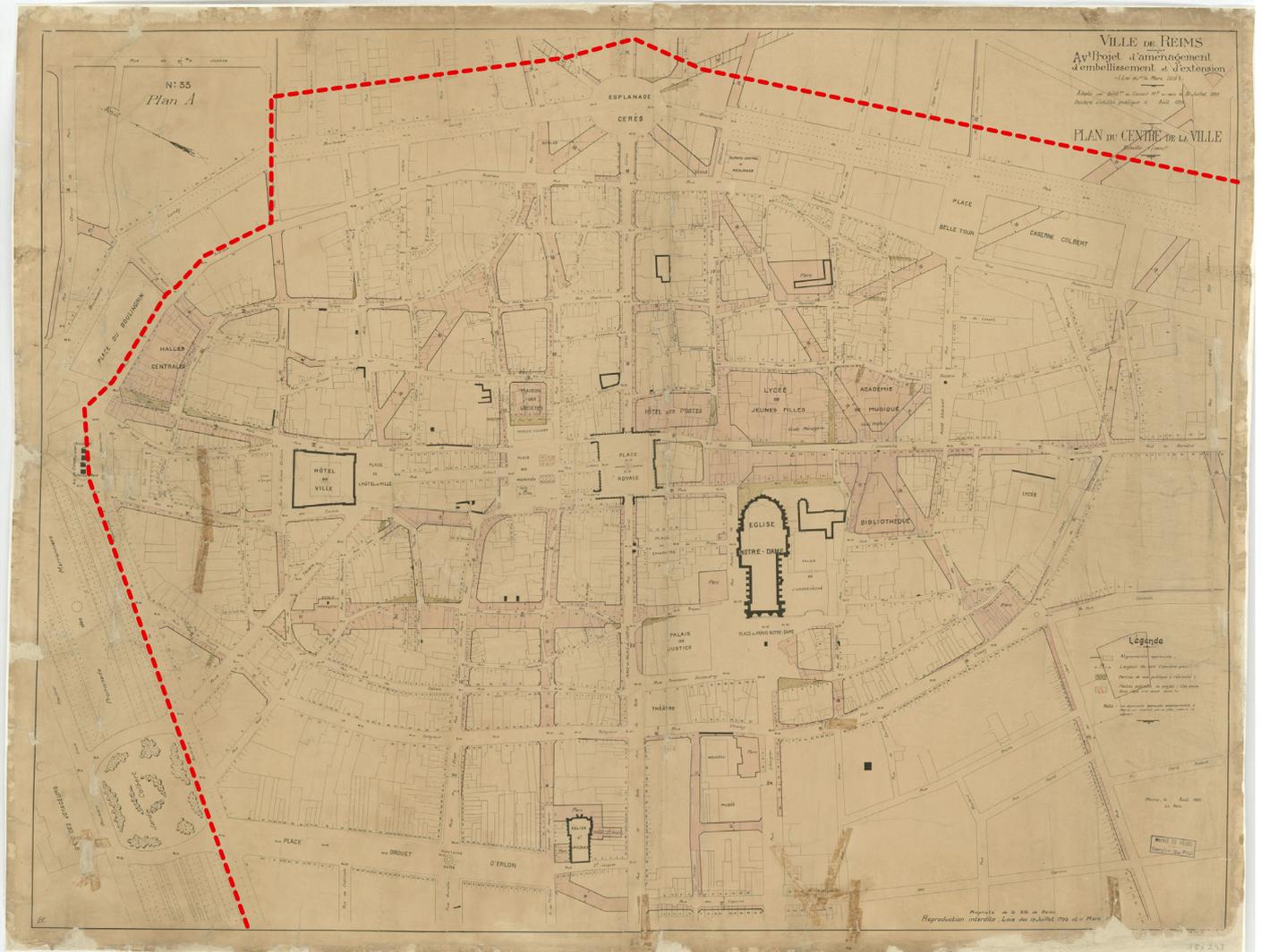


Titre : Plan de la ville et cité de Reims  
Date de figuration : 1760  
Auteur : Victor Charlier  
Date du document : 1900  
Type : plan  
Dimensions : 87 cm x 128,5 cm  
Échelle : 300 toises  
Technique de représentation : dessin  
Support : papier  
Source : Bibliothèque Municipale





Plan de la ville de Reims divisée en quatre cantons, 1889 - Archives municipales, FRA CO51454 - 2008 - 4L129-30



Titre : Avant projet d'aménagement, d'embellissement et d'extension. Plan du centre de la ville.

Date de figuration : 1920

Auteur : Georges Burdett Ford

Date du document : août 1920

Type : plan géométral

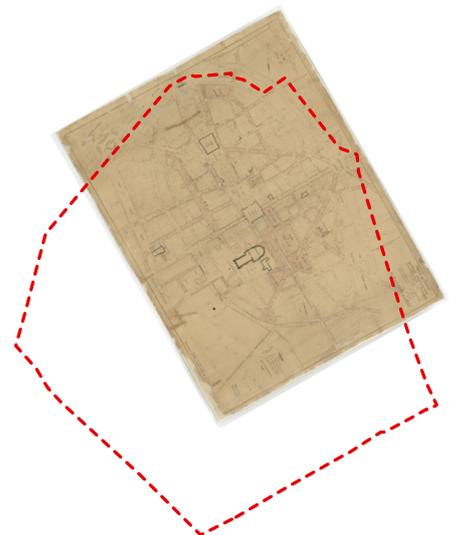
Dimensions : 111 cm x 143 cm

Échelle : 1/1 000

Technique de représentation : dessin

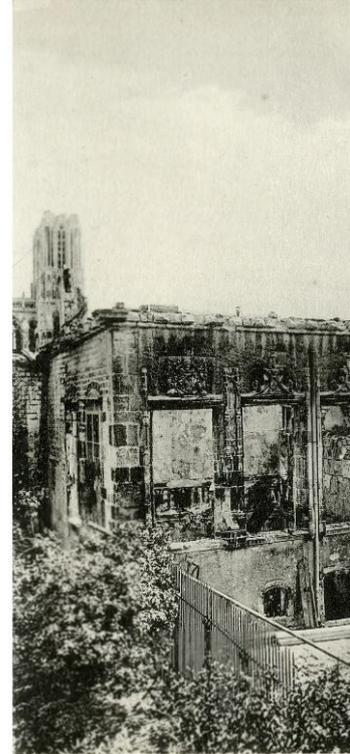
Support : papier

Source : Archives Municipales, 1Fi243





Cartographie des bombardements sur Reims de 1914 à 1917



Phototypie J. Bienaimé  
87. REIMS — Façade sur cour de l'Hôtel de Ville, XI<sup>e</sup> siècle. Monument historique. V



Phototypie J. Bienaimé  
94. REIMS — Cour de l'Hôtel Coquebert, 5. Ancien siège social des Amis du Vieux Reims

