



Véronique THIOULET-MONSENEGO
Architecte DPLG et urbaniste
vmonsenego@unefenetresurlaville.fr
www.unefenetresurlaville.fr
130 rue de Turenne 75003 Paris
T. & F. : 01 44 59 31 49 • mobile : 06 70 04 79 10

ÉTUDE D'OPPORTUNITÉ DE MISE EN OEUVRE D'OUTILS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE URBAIN

Présentation du 24 septembre 2010

INTRODUCTION

Objectif de l'étude : proposer de simplifier, compléter et synthétiser les protections dans une cohérence territoriale et patrimoniale

Poursuivre la démarche de mise en valeur et de protection patrimoniale engagée par la ville de Reims, en encadrant et accompagnant les évolutions du paysage, du tissu urbain, des architectures et de leurs éléments de patrimoine



PHASE 1 : LE DIAGNOSTIC

Recenser et analyser l'ensemble des protections existantes, ainsi que les protections potentielles proposées par différentes études.

Ces protections s'organisent selon 3 grands thèmes:

- Le paysage urbain et les espaces naturels
- La morphologie urbaine et les espaces publics
- Le patrimoine architectural

1. LE PAYSAGE URBAIN : LES PROTECTIONS DES ESPACES NATURELS

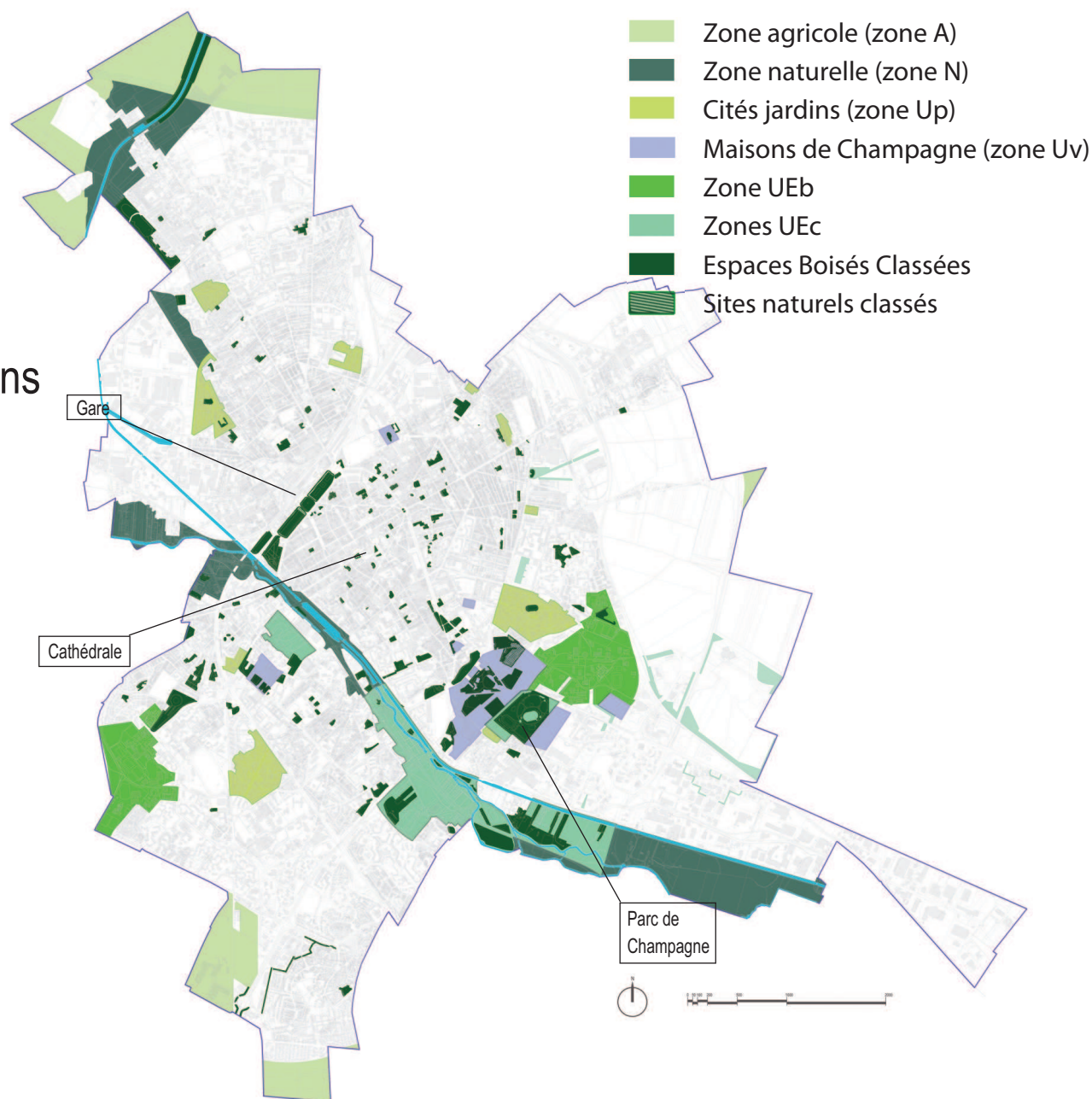
● *Les sites naturels classés.*

● *Les espaces boisés classés :*

alignements d'arbres, coeurs d'îlots, jardins et parcs protégés

● *Les zones du PLU,*

- Les Zones A et N permettent de préserver les zones agricoles et naturelles.
- Le projet de Coulée Verte est affirmé au travers d'un zonage spécifique : UEc.
- Préservation des grand parcs de champagne (UV), des cités jardins (UP), et des campus universitaires (UEb).



1. LE PAYSAGE URBAIN : ESPACES NATURELS BILAN DES PROTECTIONS

● Une trame verte globalement identifiée et protégée : sillon de la Vesle, promenades et grands parcs. Cependant la vocation et la mise en valeur de ces éléments est à renforcer.

● Des jardins privés dont le recensement est à envisager afin de poursuivre la préservation d'éléments ponctuels constitutifs du paysage urbain

● Des franges urbaines non bâties, non constructibles, mais classées "en zone à urbaniser".



"L'armature verte" relevée par l'équipe Devillers&associés

L'ensemble des documents de Reims 2020 décrivent l'importance de la coulée verte comme structure de la trame végétale. Il semble important de maintenir ce corridor de bio diversité dans sa continuité et de la renforcer dans ses fonctions .

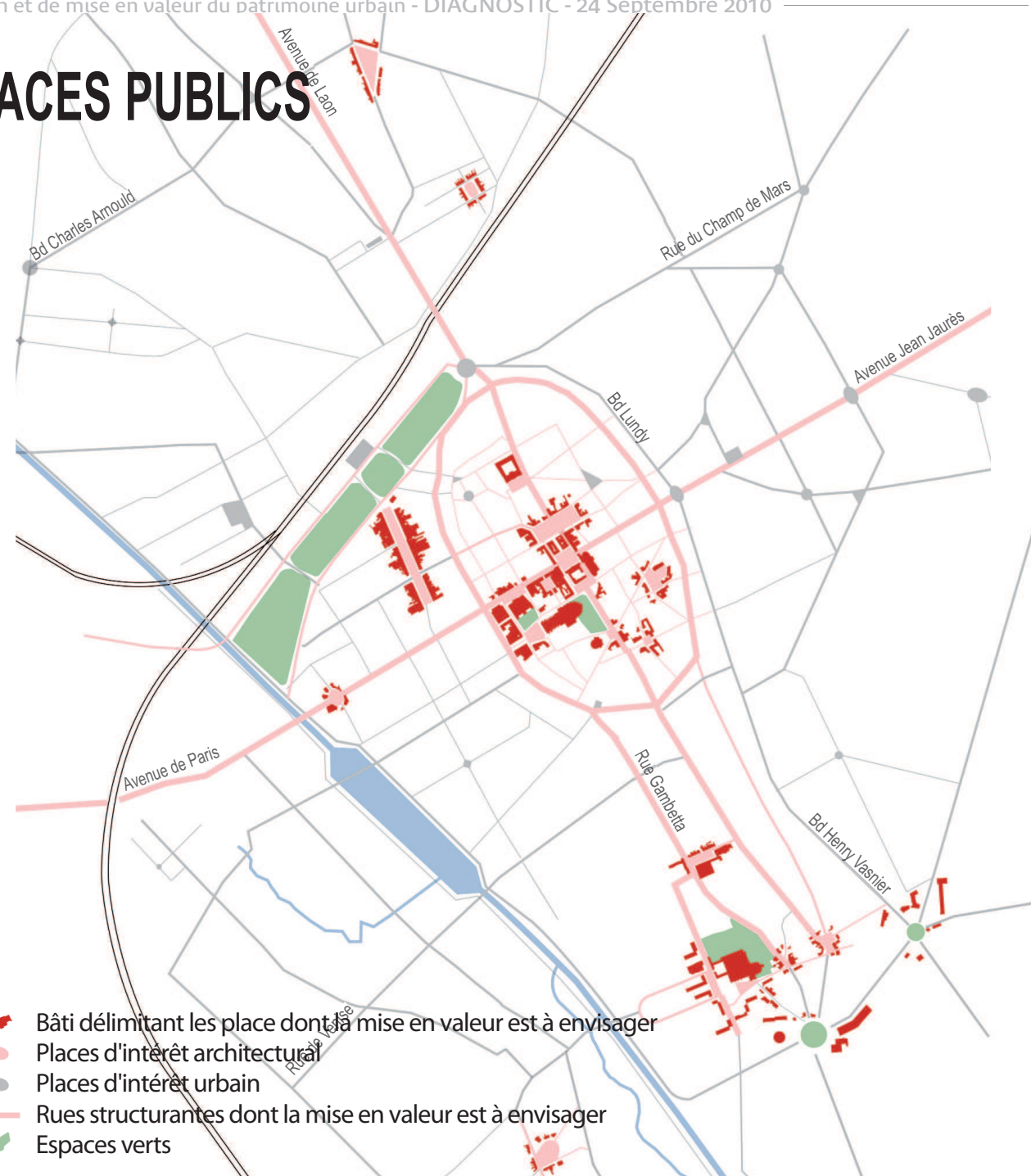
1. LE PAYSAGE URBAIN : LES ESPACES PUBLICS

● *Il n'existe à ce jour aucun outil de gestion, de préservation ou de mise en valeur des espaces publics.*

La qualifications des espaces publics est fondamentale pour la mise en valeur d'une ville :

- les fonctions et usages des lieux
- les traitements de sols
- le mobilier urbain,
- l'éclairage urbain...

L'enjeu est considérable, il convient de l'encadrer pour permettre une cohérence d'ensemble tout en considérant l'identité des quartiers.

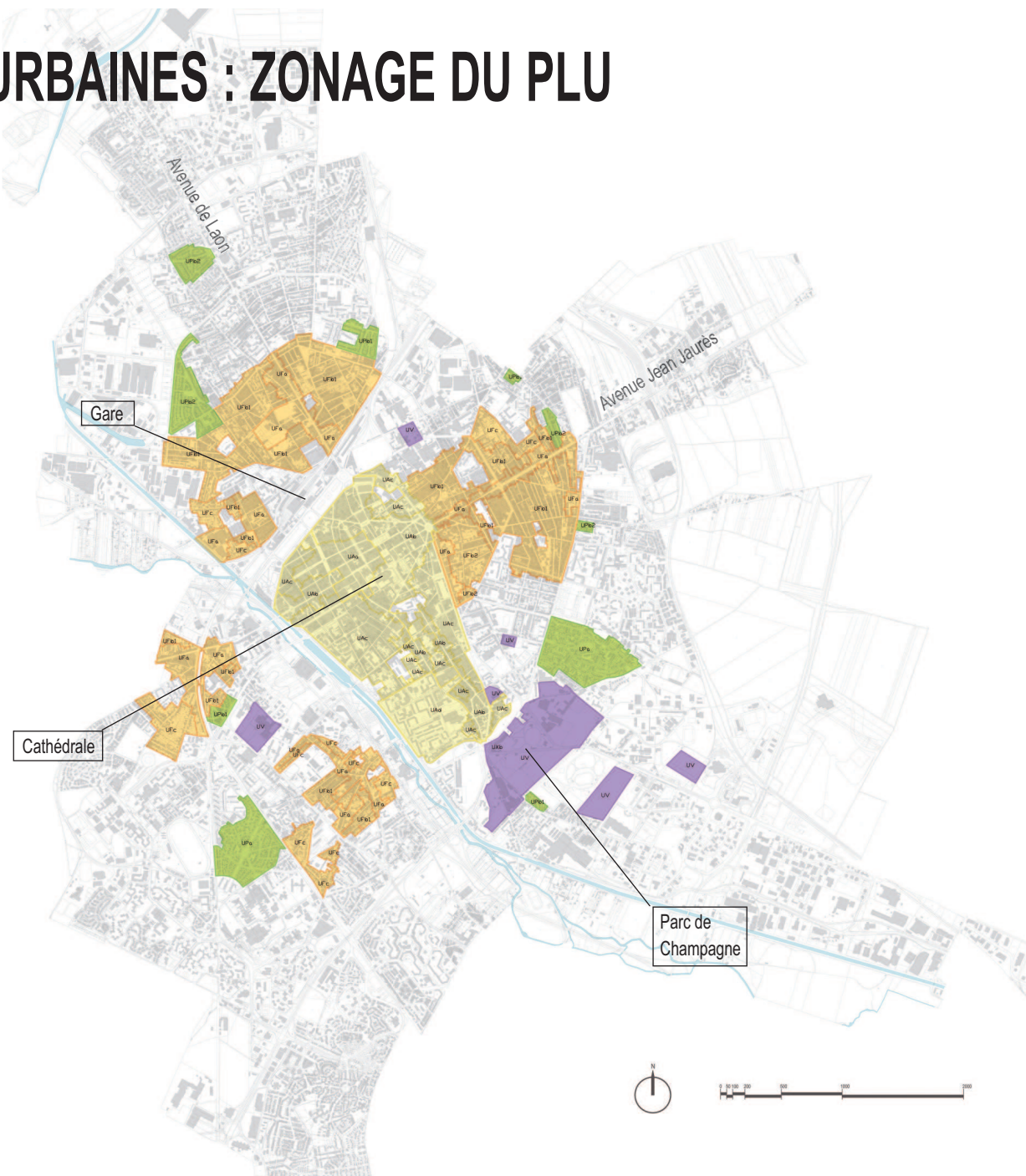


2. PRÉSERVATION DES FORMES URBAINES : ZONAGE DU PLU

● *Le PLU comporte des zones spécifiques ayant pour objet la préservation des formes urbaines.*

La réglementation qui les accompagne est extrêmement précise.

-  Zone UA : le centre ancien
-  Zone UF : les faubourgs
-  Zone UP : les cités-jardins
-  Zone UV : les Maisons de Champagne



2. PRÉSERVATION DES FORMES URBAINES : LE CENTRE VILLE

● PLU : la zone UA, centre ville :
préservation de la morphologie
urbaine par des règles
d'implantations et de hauteurs
spécifiques

Une analyse très fine, rue par rue a
permis de définir pour chaque cas:

- Art. 6 : implantation par rapport à la rue.

- Art. 7 : implantation par rapport aux limites latérales.

- Art. 10 : hauteur des constructions (plan des hauteurs).

Exemple de fiche détaillant les caractéristiques morphologiques de chaque rue du centre ville - Extrait de l'étude des paysages rémois 1998.

RUE CARNOT	
N° pairs	1
N° impairs	1

caractéristiques générales de la rue	
Rue intermédiaire entre la centre commercial et l'ensemble très homogène de la rue royale.	

ART.6	
implantation obligatoire à l'alignement	x
implantation libre	
continuité obligatoire	x
discontinuité possible	

ART.7	
dans la bande des 15 m	accroche obligatoire aux limites
	x
	isolement possible / aux limites

ART.10	
dans la bande des 15 m	hauteur de verticale sur rue
	15
	gabarit au delà de la verticale
	+
	hauteur plafond
	21

PHYSIONOMIE DE LA RUE

HAUTEUR : IMMEUBLE CARACTÉRISTIQUE

N° 21

P.O.S. DE LA VILLE DE REIMS - CENTRE HISTORIQUE - IMPLANTATION ET GABARIT DANS LA BANDE DES 15M - 1998

2. PRÉSERVATION DES FORMES URBAINES : LES FAUBOURGS

● PLU : la zone UF, des faubourgs :

préservation de la morphologie urbaine par des règles d'implantations et de hauteurs spécifiques

Différents sous secteurs sont différenciés selon leurs caractéristiques morphologiques:



UFa : espaces susceptibles d'évoluer de se densifier en conservant la caractéristique de forme urbaine constituées régulière existante



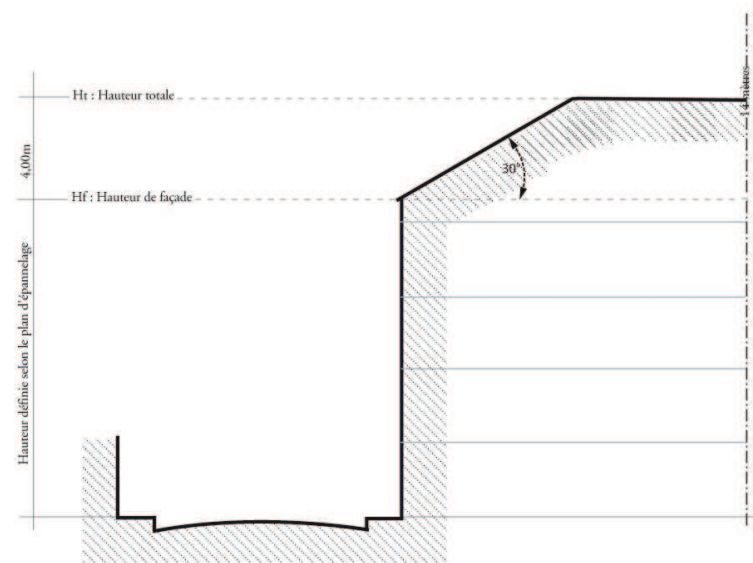
UFb (UFb1 et UFb2) : formes urbaines constituées régulières et irrégulières à maintenir et à renforcer.



UFc : formes urbaine constituées aléatoire qui peuvent conserver leur irrégularité.

2. PRÉSERVATION DES FORMES URBAINES : UN TRAVAIL À POURSUIVRE

- *Un travail très fin de terrain a permis de définir les hauteurs d'épannelage et les profondeurs des bandes constructibles dans les faubourgs.*
- *Ce travail de cohérence et de maintien des formes urbaines a été réalisé sur les secteurs les plus constitués*
- *Il serait souhaitable d'étendre ce principe de protection aux autres secteurs de faubourgs (zones UC et UD). Ce sont des tissus fragiles, fortement mutables, soumis à forte pression de densification.*



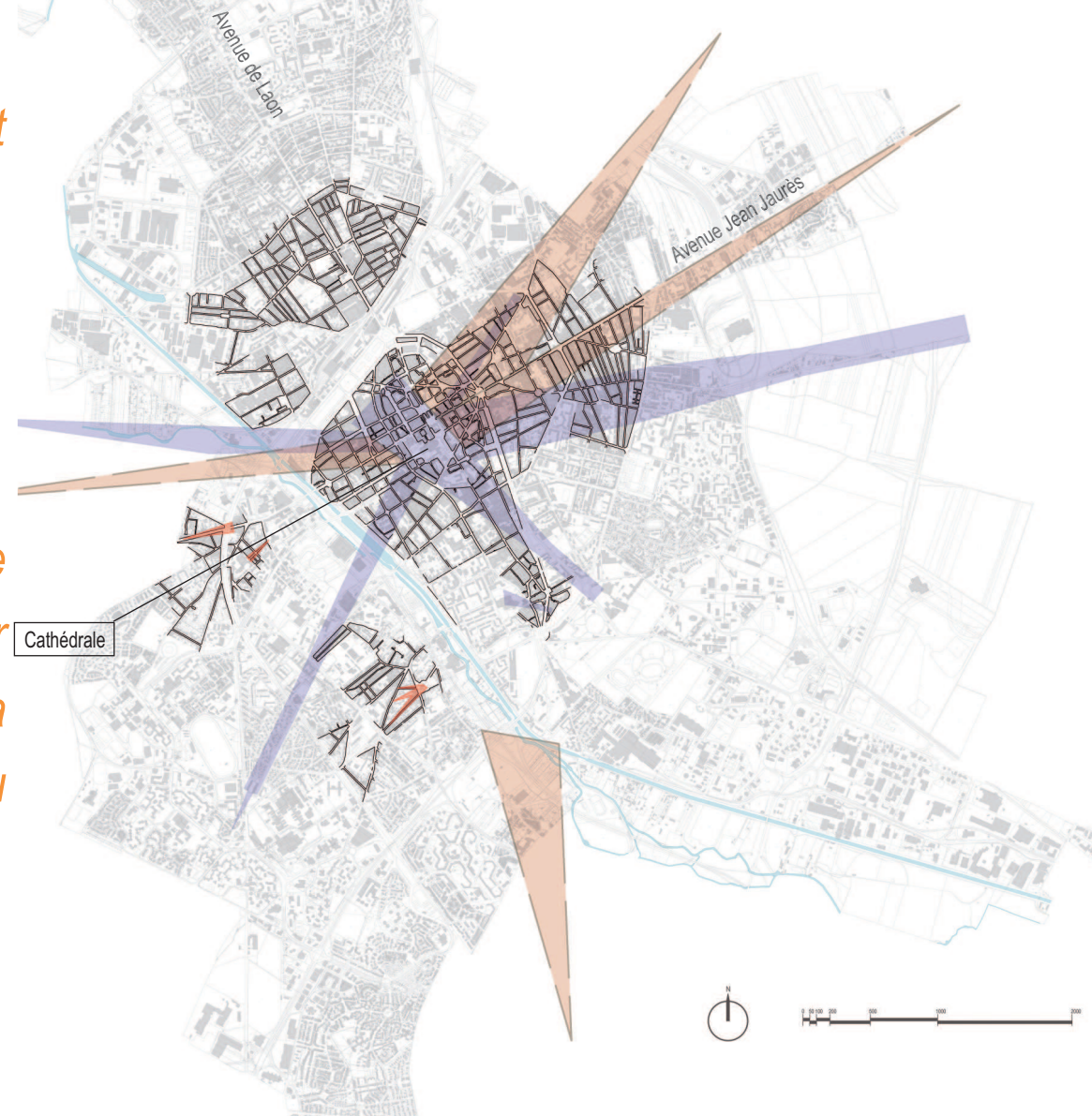
2. PLAN DES HAUTEURS ET CÔNES DE VUES : PRÉSERVATION DES FORMES URBAINES ET DES POINTS DE VUE MAJEURS

- *Deux types de protections qui se superposent mais ne se recoupent pas :*

- *le plan des hauteurs par zone*
- *les cônes de vue, hauteurs plafond.*

- *Il conviendrait de faire une analyse très fine du bâti situé dans les cônes de vue pour définir un plan des hauteurs tenant compte de la morphologie urbaine et des vues lointaines ou proches selon les cas.*

- *D'autres cônes de vues sont à envisager*



2. PRÉSERVATION DE LA MORPHOLOGIE URBAINE : UN CAHIER DE RECOMMANDATION ARCHITECTURALES ET URBAINES

● *En accompagnement du PLU : un cahier de recommandations architecturales et urbaines*

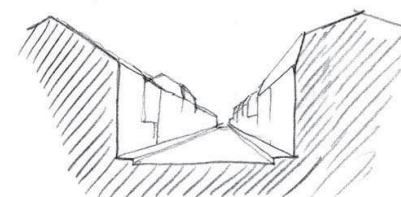
Ce cahier de recommandations architecturales n'est actuellement pas utilisé par les services de la ville qui n'ont pas les moyens d'utiliser ou de consulter ce document supplémentaire.

Il reste cependant un complément intéressant pour la réalisation des projets. L'utilisation de ce document serait optimale en amont du dépôt de permis de construire dans le cadre de conseils.

Le paysage urbain de la rue : volumétrie, rythmes horizontaux et verticaux

La volumétrie (hauteur, largeur et proportions) détermine le profil de la rue, et donne le rythme des façades urbaines.

Selon la hauteur des constructions en rapport avec la largeur de la voirie, la rue pourra paraître encaissée, large et ouverte et même sans forme.



Les hauteurs autorisées pour les constructions (voir l'article 10 du règlement et le plan d'épannelage) ont été définies en fonction des caractéristiques volumétriques existantes de chaque rue.

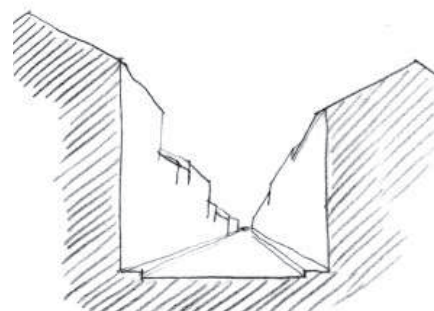
Afin de compléter cette prise en considération du paysage urbain il est important de respecter les rythmes horizontaux et verticaux qui participe à la caractérisation de l'espace public.

Ces rythmes sont définis par la trame du découpage foncier qui se traduit par les limites verticales entre chaque façade, ainsi que par les jeux des hauteurs d'étages et les lignes de composition des façades.

Rue Saint-Brice



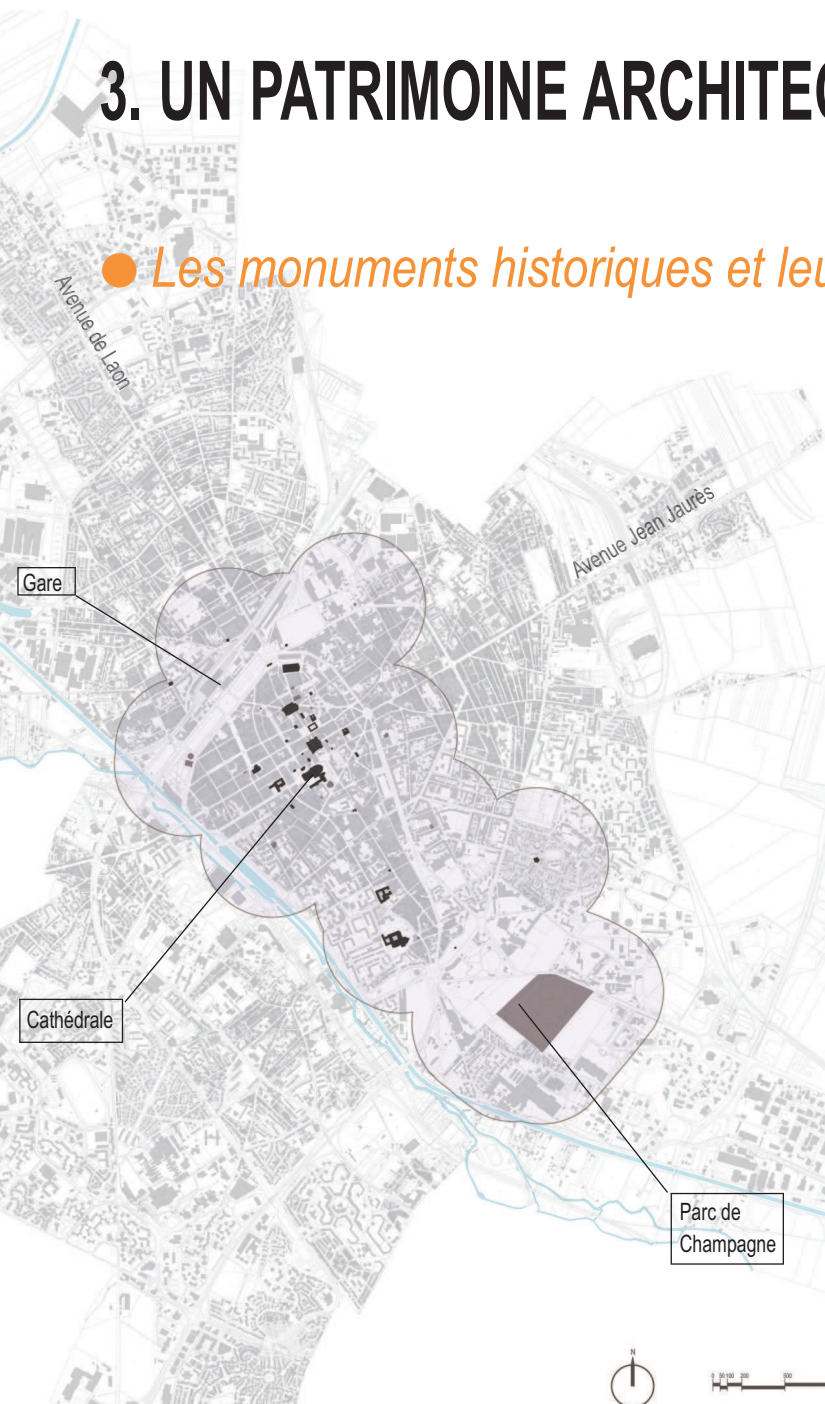
Exemples de rues sensiblement de même largeur, avec un rythme vertical étroit à moyen, et une hauteur moyenne de R+2 pour la rue Saint Brice et de R+3 ou 4 pour la rue Belin.



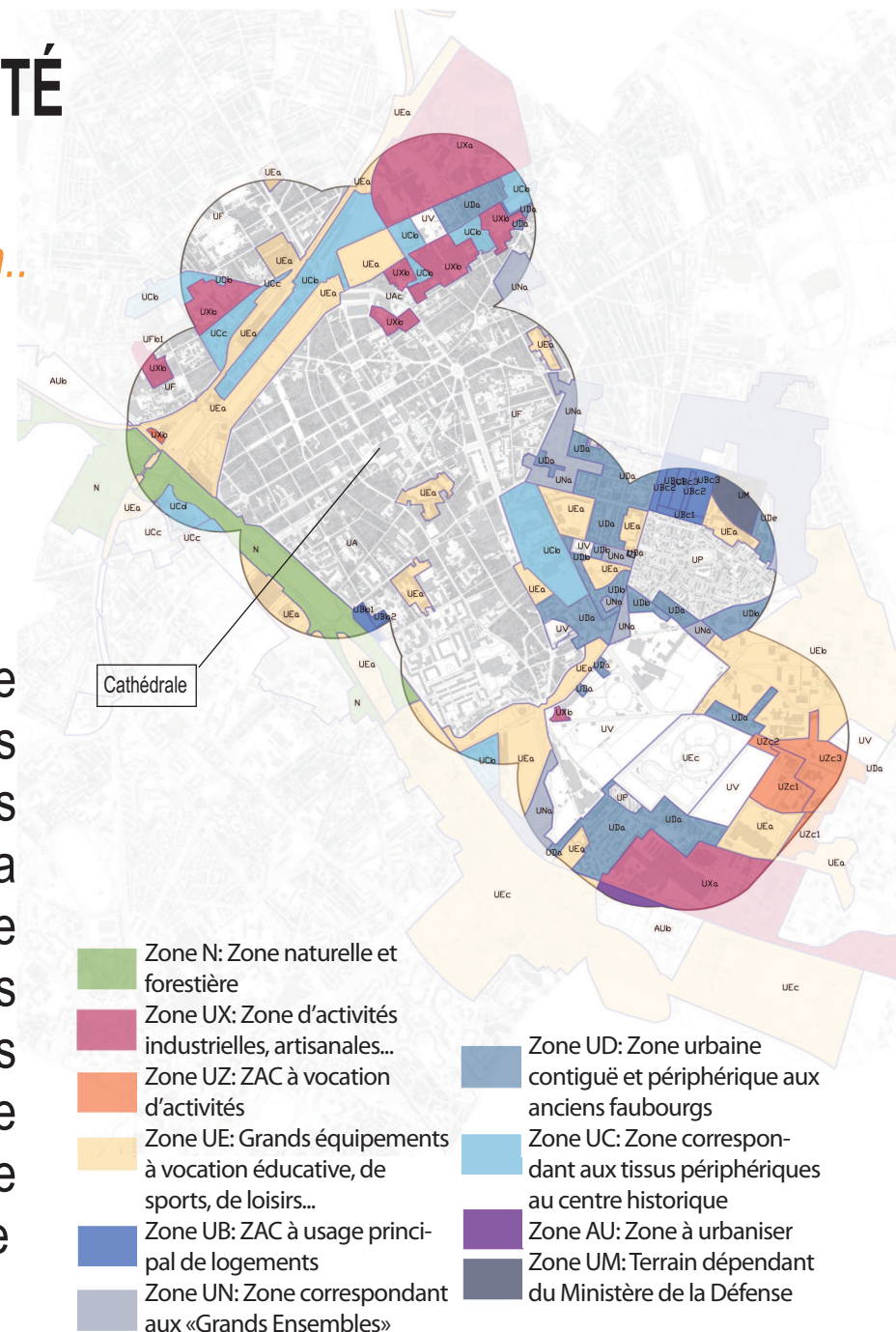
Rue Belin

3. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE QUALITÉ

● Les monuments historiques et leurs périmètres de 500m..



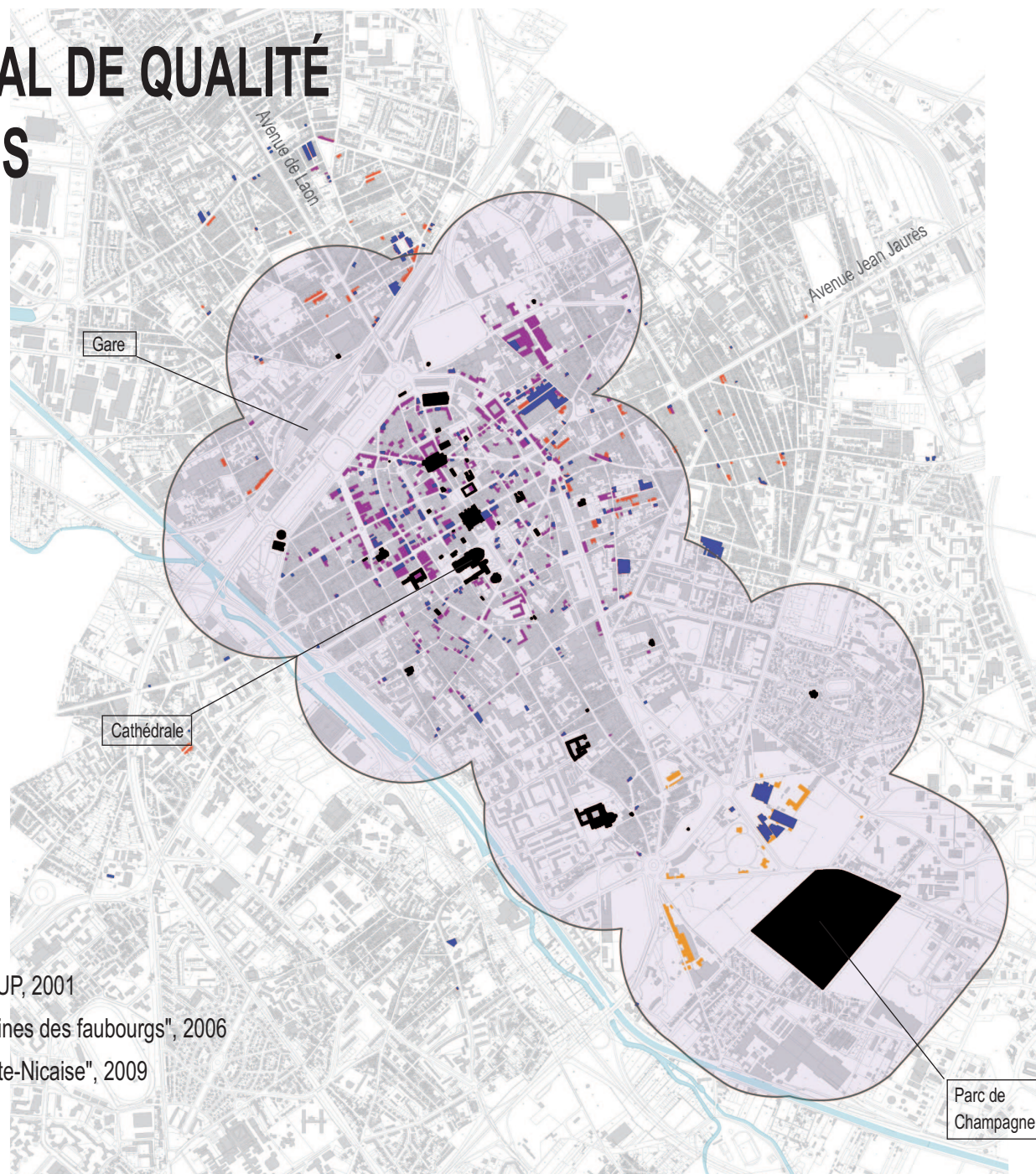
Dans le périmètre des Monuments Historiques, des zones du PLU à la qualité architecturale aléatoire ou sans objet, sont soumises à la supervision de l'ABF alors que cela ne serait pas nécessaire



3. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE QUALITÉ LES PROTECTIONS POTENTIELLES

● *Ensemble du patrimoine architectural de qualité protégé ou repéré et périmètre des Monuments Historiques*

-  Monuments historiques classés ou inscrits
-  Patrimoine local protégé au PLU
-  Architectures remarquables repérées par l'étude provisoire de ZPPAUP, 2001
-  Architectures remarquables repérées par l'étude "Morphologies urbaines des faubourgs", 2006
-  Architectures remarquables repérées par l'étude "Reims-colline Sainte-Nicaise", 2009
-  Périmètre de 500m autour des Monuments Historiques

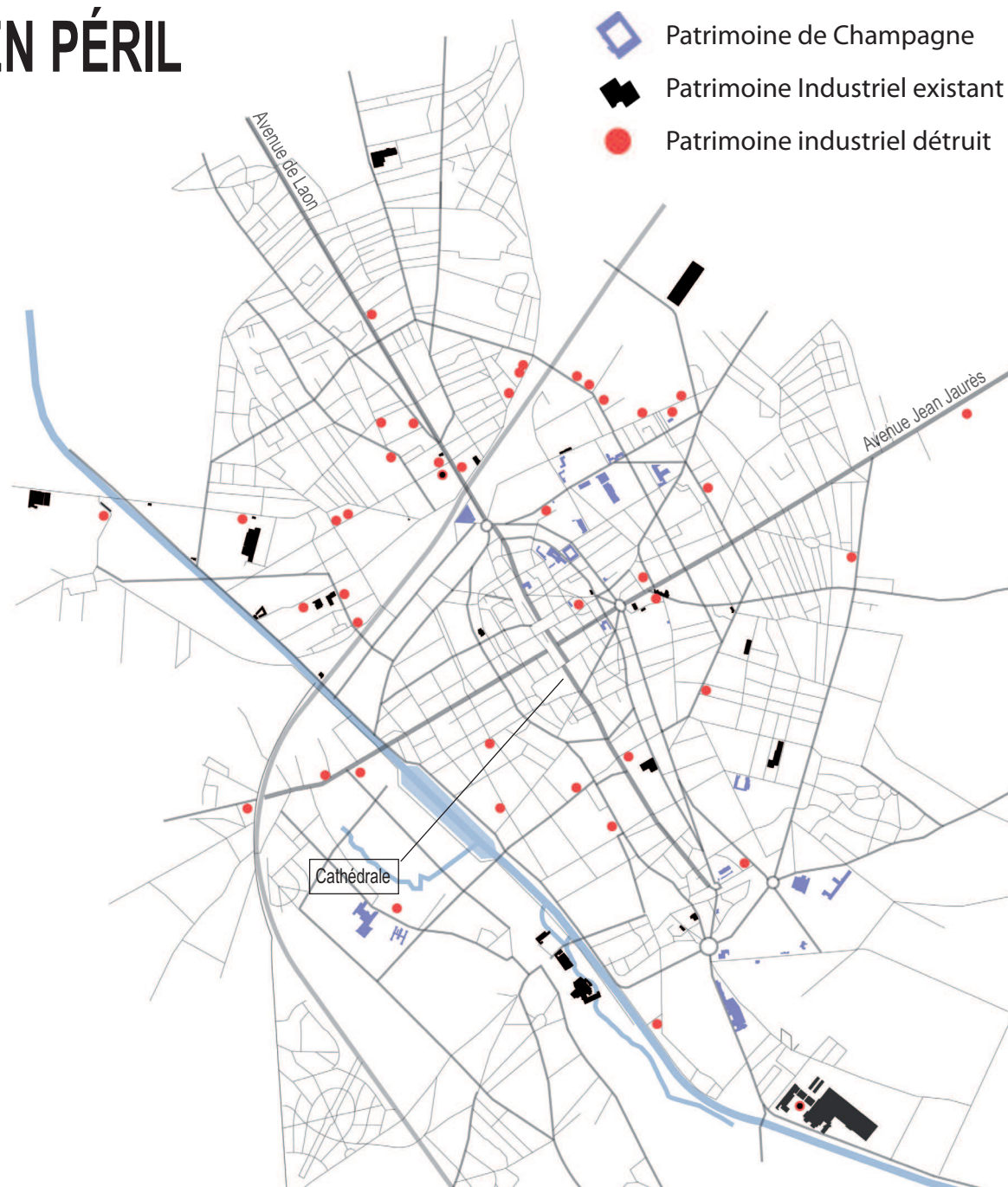


3. UN PATRIMOINE INDUSTRIEL EN PÉRIL

- *Un patrimoine architectural ne bénéficiant de quasiment aucune protection*
- *Un patrimoine symbole de l'identité d'une ville à préserver avant sa disparition totale*

Base Mérimée, années 90

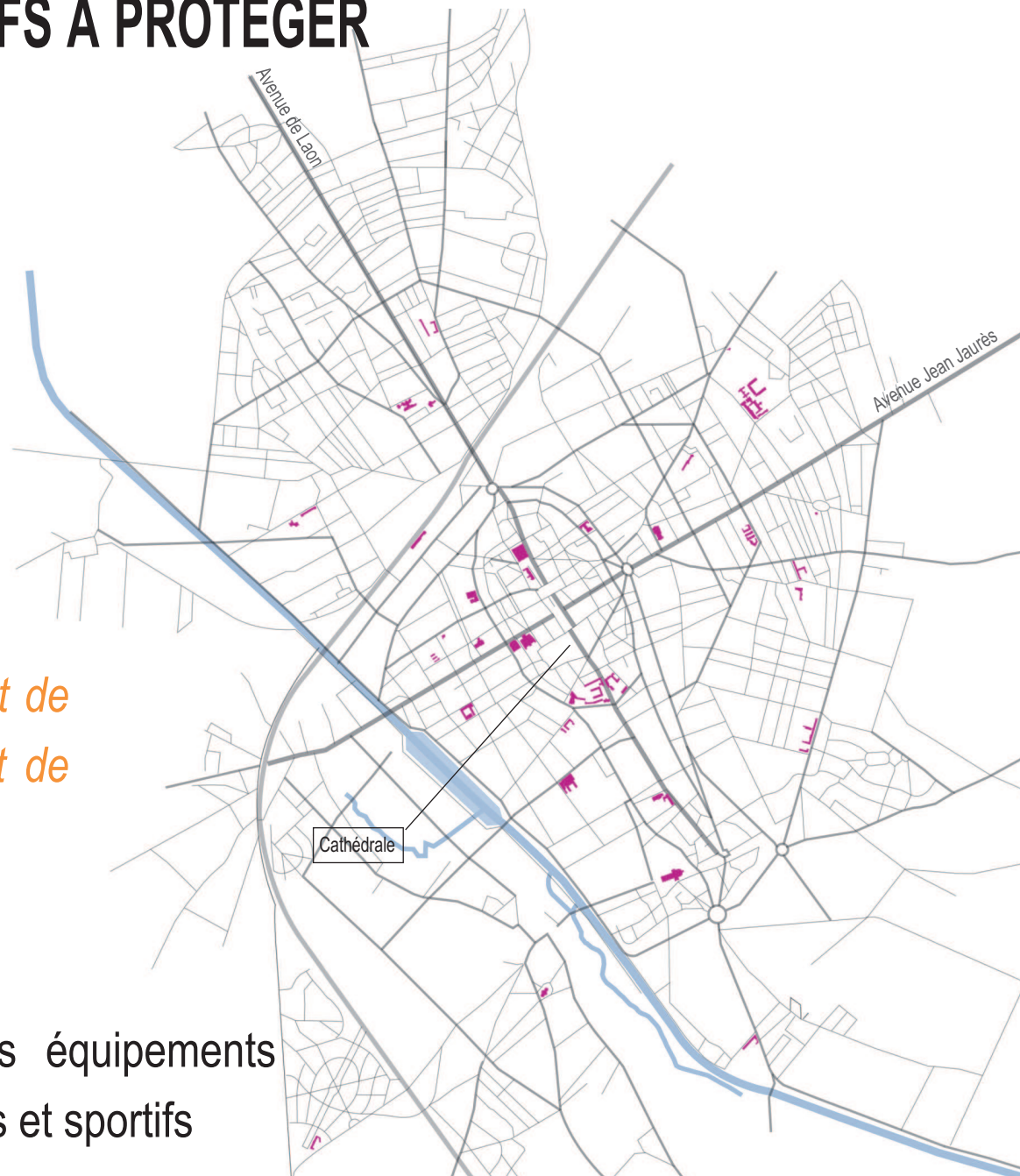
> 43 édifices relevant du patrimoine industriel rémois ont été détruits ces 20 dernières années. A ce jour, il en reste moins de 30.



3. DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS À PROTÉGER

● *Un patrimoine architectural bénéficiant de peu de protection qu'il serait intéressant de protéger*

> Les équipements collectifs sont des équipements scolaires, culturels, cultuels, administratifs et sportifs



PHASE 2 : PROPOSITIONS **POUR UNE PRISE EN COMPTE GLOBALE DU PATRIMOINE**

- Présentation des outils de protections potentiels :
 - Les périmètres de protection modifiés
 - L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (ex ZPPAUP)
 - Le PLU patrimonial

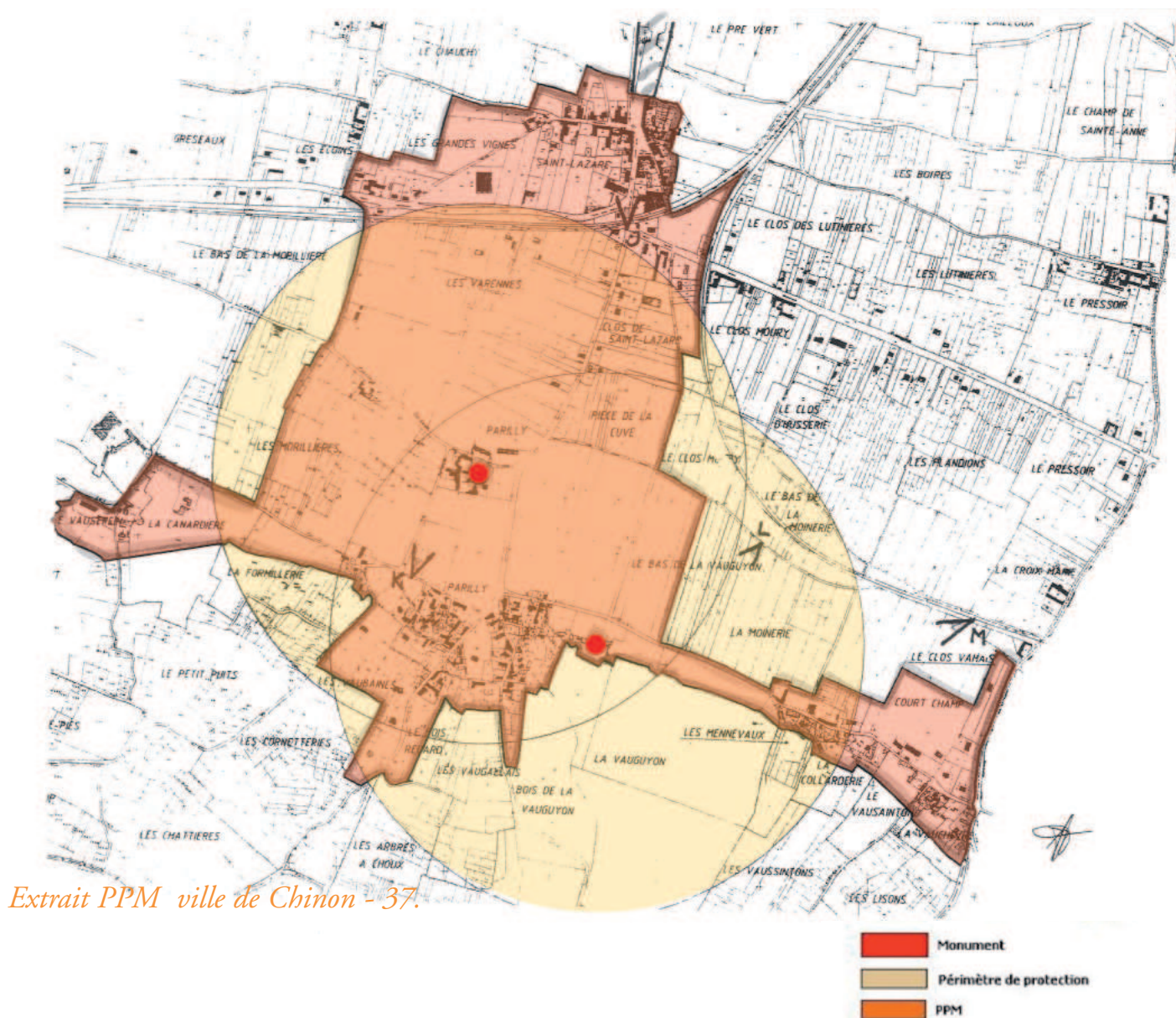
1. LES OUTILS DE PROTECTION POTENTIELS

	Site classé	Monument Historique	Périmètre de protection modifié	Secteur sauvegardé	ZPPAUP	Patrimoine identifié au titre du PLU	Zonage patrimonial PLU	Chartes
Maitrise d'ouvrage	Etat (DIREN)	Etat (DRAC)	Etat (SDAP) - Accord Ville	Etat (DRAC)	Ville	Ville	Ville	Ville
Objet	Monuments naturels et sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique légendaire ou pittoresque, un intérêt général.	Les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public, sont classés comme monuments historiques en totalité ou en partie. Génère un périmètre de 500 mètres dit des abords.	Le Périmètre de Protection Modifiés (P.P.M.) permet de remplacer l'ancien périmètre de 500 mètres dit des abords autour du monument par un secteur géographique recentré sur les enjeux essentiels et sur les lieux les plus sensibles au regard de la préservation du monument concerné.	Ensemble urbain à forte valeur patrimoniale, concernant tout l'urbain, les espaces privés, l'intérieur des parcelles, les façades et l'intérieur des édifices. Impose la reconstruction ... tous travaux.	Ensemble urbain et paysager à valeur patrimoniale concernant l'urbain ou / et le paysage. Les prescriptions concernent les espaces publics et tout élément vu depuis l'espace public. Les prescriptions sont qualitatives ne peuvent imposer des démolitions où reconstruction	Pour protéger tout élément bâti ou naturel d'intérêt local, espace public. Permet l'identification de l'élément et la consultation simple de l'ABF en cas de démolition ou de transformation. Pas de prescription, recommandations possibles fondées sur l'art. R.111-21 du code de l'urba.	Création d'un zonage particulier pour les tissus et formes urbaines à valeur patrimoniale. Permet d'édicter des règles spécifiques issues d'une étude architecturale urbaine et paysagère. Règles de morphologie urbaine.	Pour encadrer les travaux à venir portant sur les constructions nouvelles, l'entretien des constructions existantes, les jardins etc.... Peut s'appuyer sur l'article L 123-1,7 à ressortir du code de l'urbanisme et être annexé au PLU.

1. LES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION MODIFIÉS (PPM)

- *Concentrer l'action de l'architecte des bâtiments de France aux zones les plus intéressantes situées autour des Monuments Historiques*

L'ancien périmètre de 500 mètres de protection des abords (en jaune) est réduit en superficie par endroit et augmenté à d'autres afin de définir un nouveau périmètre pertinent, le P.P.M. (en orange foncé).



1. L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

● *L'AMVAP a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable.*

> Instituée par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, elle remplace la Zone de Protection du Patrimoine Urbain et Paysager.

> Une servitude d'urbanisme qui encadre :

- la nature des travaux de mise en valeur des constructions existantes ;
- la qualité des constructions à venir ;
- les aménagements de l'espace public.



1. LE PLU PATRIMONIAL

● *Prendre en compte le patrimoine grâce à la définition de zonages spécifiques et l'identification d'éléments ponctuels.*

> des secteurs cohérents par leur morphologie urbaine et leur patrimoine avec une réglementation spécifique à chaque zone.

> des éléments patrimoniaux remarquables: éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou requalifier décrits par des fiches d'inventaire.

PLU DE SAINT-NAZAIRE - PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL

— SÉQUENCE 22BIS À 24 BIS RUE VINCENT AURIOL "LE GRAND CAFÉ" ET "ANCIEN HÔTEL TRANSATLANTIQUE"

Adresse - Voie principale : Auriol, rue Vincent N^{os} : 22bis, 24, 24bis

Voie secondaire : Coty, av. René N^{os} : 17, 19, 21, 23, 25



Références cadastrales :

184 XN : 70, 5, 7, 8, 13, 14

Rappel :

Conformément à l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

APPRÉCIATION

- ☐ Quartier remarquable
- ☐ Ensemble urbain remarquable
- ☒ Séquence urbaine remarquable
- ☐ Immeuble remarquable

DATATION

- ☒ Par source : *1880
- ☐ Par estimation
- ☐ Porte la date

MOTIF DE LA PROTECTION

- ☒ Historique
- ☒ Culturel

ARCHITECTE

- ☐

*"Le grand café" 25 av René Coty et 24 bis rue Vincent Auriol 1880 -
*"Ancien hôtel transatlantique" 17 bd René Coty vers 1880.

CARACTÉRISTIQUES À PRÉSERVER OU À METTRE EN VALEUR :

- Ce sont celles qui font la spécificité de cette famille d'architecture :
- Le volume simple
 - La toiture à la Mansart avec des lucarnes à fronton maçonné
 - La composition symétrique de la façade
 - Les rapports de proportion entre pleins et vides
 - La différenciation des niveaux, notamment le rez-de-chaussée traité comme soubassement, réservé aux commerces
 - Le jeu d'assemblage des matériaux soulignant la modénature
 - Les modénatures à ordonnancement classique en pierre de taille : chaînes d'angles, corniche et larmiers, encadrements...
 - Les balcons en console ou en applique, filants ou ponctuels
 - Les ferronneries ouvragées
 - Les baies plus hautes que larges avec des fenêtres différentes au premier et au dernier étage
 - Les menuiseries à grands carreaux recoupées de petits-bois
 - Les volets en bois persiennés, repliés en tableau

Pour leur maintien et mise en valeur, il faut se reporter au cahier :
« La prise en compte du patrimoine dans le PLU - L'ARCHITECTURE DE LA VILLE » - Une fenêtre sur la ville - 2007 ; et suivre les recommandations adaptées à la famille d'architecture, les architectures du Second Empire.

