Reims Grand Centre : un nouveau cœur pour le bassin de vie rémois

Lancé au printemps 2015 et présenté en mars 2016, le projet Reims Grand Centre redessine le cœur de la ville de Reims par le réaménagement de deux secteurs prioritaires : le secteur Sernam/Boulingrin et les Promenades. Aménagement de la friche ferroviaire Sernam, création d'un complexe aqualudique et d'une grande salle événementielle, transformation des Promenades, redynamisation des halles du Boulingrin et de son secteur environnant, création d'un pôle d'échanges multimodal : telles sont les ambitions d'un projet mêlant sport, loisirs et culture au service du Grand Reims et de son bassin de vie. L'exécutif rémois se lance le défi de la redynamisation du tissu économique local, de l'amélioration du cadre de vie dans une démarche de développement durable et de la réappropriation de l'espace public par les habitants de tous âges, en proposant notamment une offre nouvelle d'équipements d'envergure.

Vue aérienne de la future Zac Sernam-Bouligrin © Agence François Leclercq

La Zac Sernam/Bouligrin redynamise la frange Nord-Ouest du centre-ville de Reims.

REIMS / MARNE - Reims Grand Centre

Axonométrie

ÉTAT D'AVANCEMENT

Les études ont débuté dès 2015 avec la désignation d'un groupement pluridisciplinaire pour accompagner la ville de Reims, dont le mandataire est l'agence d'architectes et d'urbanistes François Leclercq.
Arnaud Robinet, maire de Reims et Catherine Vautrin, présidente du Grand Reims, ont affirmé leur volonté d'associer étroitement les Rémois à ce projet urbain d'envergure qui amorce la métamorphose du cœur de l'agglomération.
La concertation a été lancée le 27 mai 2016 par une réunion publique. Cette dernière, et les ateliers qui ont suivi, ont permis aux participants d'exprimer leurs interrogations et leurs attentes. À côté de projets validés tels que l'implantation du complexe aqualudique et de la grande salle événementielle, il leur a été proposé de réfléchir sur les usages des halles et du Boulingrin, le réaménagement des Promenades ou encore la programmation des rez-de-chaussée et des espaces publics du site Sernam.
La ZAC Sernam-Boulingrin a été créée par délibération de la Ville de Reims le 25 Septembre 2017. Des travaux de mise en état des sols ont débuté en septembre 2017 (fouilles archéologiques, terrassement, dépollution) sur le site de l'ex-Sernam pour permettre les premiers aménagements en 2018. Sur le projet de réaménagement des Promenades, les études sont en cours et les travaux de la phase 1 débuteront mi-2018.

SITUATION

Le projet réinterroge la frange Nord-Ouest du centre-ville de Reims, à l'interface avec le quartier de faubourg Clairmarais. Cet espace polymorphe d'une emprise d'environ 100 ha est aujourd'hui peu qualitatif car principalement constitué d'infrastructures routières et de transports ainsi que de friches urbaines et ferroviaires.

ENJEUX

« Un projet pour tout le territoire » : l'équipe emmenée par Arnaud Robinet et Catherine Vautrin propose aux habitants de partager une « nouvelle vision » pour Reims. Le projet Reims Grand Centre concerne l'ensemble du bassin de vie rémois, et veut, en redynamisant le tissu économique local, améliorer le cadre de vie et permettre à chacun de se réapproprier l'espace public tout en profitant d'une offre nouvelle d'équipements d'envergure. Il s'agit de construire un cœur d'agglomération à l'échelle du Grand Reims et ses 143 communes, dont les fonctions métropolitaines sont à affirmer face à Strasbourg et aux autres aires urbaines de la grande région.

Cette volonté se manifeste selon deux axes :
- Renforcer la vocation métropolitaine de Reims en accueillant deux équipements majeurs : le complexe aqualudique avec son bassin olympique, sa patinoire et la grande salle évènementielle. Le site Sernam, situé en cœur de ville et desservi par le tramway et par une nouvelle voie de circulation, sera doté d'un parking silo d'une jauge estimée à 500 places.
- Etendre le cœur de ville : divers axes sont explorés tels que la densification du secteur avec des opérations mixant bureaux, logements, services et commerces ; la reconquête des Promenades comme corridor vert et écologique ; l'attractivité des commerces de l'hyper centre-ville ; l'accessibilité de tout le centre de Reims avec la création d'une nouvelle voirie Nord ; la redéfinition des espaces publics, du stationnement en centre-ville avec 3 nouveaux parkings en ouvrage et des transports publics pour optimiser la desserte du site, en lien avec la nouvelle entrée de ville « pôle d'échanges multimodal ».

Autour de la gare TGV Reims-Centre, le quartier de Clairmarais doit voir sa vocation de pôle d'activités tertiaires renforcée. Les interventions sur les secteurs voisins permettront de lier plus étroitement Clairmarais au centre-ville.

En ce qui concerne le pôle d'échange multimodal, l'enjeu est de faire du secteur du Tri postal le point de convergence du réseau de bus avec tous les autres modes de transports. Au regard de l'espace de stationnement des cars scolaires actuel totalement inadapté et éloigné des connexions en transports publics, la présence d'une véritable gare routière devient nécessaire au cœur d'un nœud multimodal.

La volonté de reconquérir les Promenades comme poumon vert en cœur de ville passe par leur aménagement en véritable espace de vie pour les Remmois. Les études de réaménagement des Promenades sont en cours.
La première phase des travaux débutera mi-2018 pour une livraison mi-2019. Une seconde phase concernera les Basses-Promenades et le secteur de la Patte d'Oie.

Enfin, il s'agit aussi d'affirmer la vocation du quartier halles/Boulingrin, axée vers le tourisme, le champagne et la gastronomie, en redonnant vie aux Halles et en créant à proximité un équipement autour de la gastronomie et du champagne. Les vestiges de la porte médiévale situés sous le Boulingrin, à sa pointe ouest, seront mis en valeur.

Plan masse de l'opération

ATOUTS DU SITE ET OBSTACLES À LEVER

A côté du centre-ville agréable et animé, le secteur Promenades / République / Boulingrin est devenu un espace urbain linéaire entre faubourg et hyper centre-ville, lieu de transit ou de stationnement, morcelé par des espaces urbains délaissés. Le projet urbain en cours vise à reconnecter la trame urbaine en créant un quartier attractif, innovant, dynamique, sportif, culturel et ludique. Le secteur de projet est situé à proximité de lieux de centralité, supports d'activités commerciales et pôles d'attractivité accueillant de nombreuses animations. Malgré une empreinte patrimoniale et historique, et une qualité architecturale reconnue, les Promenades n'incitent plus à la flânerie. La part belle est faite aux voitures-ventouses sur le Boulingrin, ultime parking de surface gratuit du centre de Reims. Si le patrimoine végétal des Basses-Promenades est luxuriant, les alignements de Marroniers des Hautes-Promenades sont dans un état sanitaire médiocre. Les coupures urbaines constituées entre autres par les boulevards et les voies SNCF isolent les quartiers Clairmarais, Laon/Zola et l'avenue de Laon. Le secteur est très bien desservi en transports en commun, mais congestionné en heure de pointe. La clientèle de transit peine à s'arrêter dans une avenue de Laon en souffrance commerciale certaine. Les halles du Boulingrin sont sous-utilisées pendant la semaine, et ce malgré leur récente réhabilitation. Des hectares de friches ferroviaires tardent à retrouver une vocation à une époque de pénurie de foncier disponible en cœur de ville. De plus, depuis la fermeture du Nautilud, l'absence de complexe aquatique avec bassin olympique pénalise les clubs sportifs comme les familles. Par ailleurs, aucun équipement sur Reims n'offre une capacité suffisante pour accueillir de grandes conventions d'entreprises, de grands évènements sportifs ou culturels. Le site d'études est aussi contraint par la saturation des réseaux d'assainissement du secteur, un enclavement de la parcelle Sernam et une cohabitation avec des activités industrielles classées ICPE. Une partie du site est en périmètre MH, une bonne partie du site est située en zone 0 archéologique. Les promenages sont elles classées au titre des sites et monuments naturels depuis 1932.

Le pôle aqualudique © Marc Mimram Architecture et Associés

CALENDRIER

Autorisations administratives : création de la Zac Sernam Boulingrin en septembre 2017.
Approbation du dossier de réalisation prévue début 2018.

Portage du foncier : acquisition du site Sernam en 2015, maîtrise foncière en cours sur l'îlot nord (souhaitée par la Ville de Reims pour fin 2018)

Conception des projets urbains : en cours depuis 2015

Commercialisation des bureaux en 2018 et celle des logements après 2020.

Travaux : mise en état des sols dès 2017. Aménagement des espaces publics dès 2018.
Début des travaux pour la création du complexe aqualudique en 2018, livraison en 2020. Travaux de la salle évènementielle prévus en 2019.
Début du réaménagement des Promenades en 2018. Livraison de la phase 1 mi-2019.

PROGRAMME

Espaces et équipements publics :

- Création d'un complexe aqualudique (piscine/patinoire) mêlant une offre sportive par ses bassins, l'accueil des compétitions sportives avec gradins fixes et mobiles, mais aussi des équipements de loisirs et de bien-être incluant des zones de baignade extérieure et une patinoire.
- Une grande salle événementielle d'une capacité maximum de 9 000 places caractérisée par sa polyvalence (sport, culture, dimension économique).

Voiries créées et espaces organisationnels :

- Les voies d'accès au futur quartier sont repensées avec la création d'une voie de desserte primaire le long des voies ferrées permettant de relier le nord de l'agglomération au centre-ville et qui sera la voie d'accès aux parkings ou aire de livraison.
- La desserte des deux équipements majeurs du futur quartier est envisagée par un mail dédié aux modes doux (piétons, cycles, bus + en partie, riverains de l'îlot nord).
- La création d'une voie sur le secteur îlot nord permettra de relier les deux extrémités de la ZAC (les secteurs Boulingrin et Sernam).

Par ailleurs, la création de ce nouveau quartier à la jonction entre le centre et les faubourgs passera par le réaménagement d'axes majeurs de circulation, parmi lesquels la place de la République, le boulevard Lundy et le pont de Laon.

Pôle culturel : le projet prévoit la création d'un équipement autour du champagne et de la gastronomie à proximité des halles du Boulingrin. Une étude de programmation est en cours. Le projet doit permettre à Reims d'affirmer son rôle de porte d'entrée du Champagne qui réoriente vers les autres pôles liés au champagne (Epernay, Ay...)

Pôle commerces-loisirs : pour contribuer à l'animation du mail Jules César et de faire du secteur un véritable lieu de vie, les rez-de chaussée des bâtiments situés le long du boulevard Jules César et sur la place du Boulingrin seront dédiés aux commerces/services.

Pôle habitat : le projet prévoit la création d'environ 300 logements, situés sur le secteur îlot nord et Boulingrin, entre le centre-ville et les faubourgs, à proximité des arrêts du tramway et de la gare TGV Reims Centre.

Pôle activités-bureaux : la création d'environ 2 500 emplois est escomptée avec la construction de 23 000 m² de bureaux. Ce pôle tertiaire viendra compléter l'offre développée sur le secteur Clairmarais situé à proximité immédiate de la gare Reims Centre.

La réorganisation des lignes et de desserte en TC du centre-ville est en cours de réflexion avec le concessionnaire, et fera l'objet d'études plus approfondies dans le cadre de la mise en place opérationnelle du pôle d'échanges multimodal.

Autres éléments : l'un des axes majeurs du projet Sernam-Boulingrin consiste à retisser un maillage d'espaces publics et paysagers dont la continuité et l'usage donneront une identité forte au grand centre de Reims. La trame verte du secteur d'étude est actuellement relativement morcelée, peu valorisée et sous utilisée. Ainsi, l'espace public doit s'organiser en sous-ensembles cohérents et complémentaires afin de le rendre propice à la multiplication des usages, des publics et des classes d'âge. La mise en valeur des différents éléments patrimoniaux, historiques et de commémoration est à prendre en compte, comme le cimetière Nord qui participe à l'ensemble paysager et doit être réintégré dans la trame urbaine, même s'il est un lieu de recueillement.

SDP FUTURE ET VENTILATION

Création d'un parking silo d'environ 500 places ; de bureaux (environ 23 000 m²) ; d'un complexe aqualudique (environ 13 000 m² au sol) ; d'une grande salle événementielle (environ 18 000 m² au sol) ; de logements (environ 13 000 m²) ; d'un hôtel (environ 4 000 m²) ; d'un équipement autour du champagne (surface à définir) ; aménagement de commerces en rez-de-chaussée.

La place de la République requalifiée

QUI FAIT QUOI?

Les décideurs politiques : Arnaud Robinet, maire de Reims et Catherine Vautrin, présidente du Grand Reims.

Les responsables techniques : équipe projet - responsable stratégique : Delphine Pinçon, chef de projet aménagement urbain à la direction de l'urbanisme, de l'aménagement urbain et de l'archéologie de la ville de Reims/Grand Reims - responsable opérationnel : Agathe Bassot, directrice adjointe de la direction des déplacements et études sur les espaces publics Ville de Reims/Grand Reims.

Les concepteurs :

- Pour la conception du projet urbain Reims Grand Centre : un groupement pluridisciplinaire mandaté par l'agence François Leclercq composé de Alphaville, Base, RRA, Safege, Louis Berger, 4Août, Palabreo.

- Pour le projet du complexe aqualudique : une société à créer par Exterimmo et associée à Adim Est (promoteur immobilier), Marc Mimram (cabinet d'architectes), UCPA Sport Access (exploitant commercial), Sotram (constructeur en entreprise générale), GTM Halle (constructeur en entreprise générale), Sogea (constructeur en entreprise générale), Egis Bâtiment (bureau d'études techniques), Dalkia (maintenance).

- Pour le projet des Promenades : Atelier Jacqueline Osty et Associés, paysagistes-urbanistes mandataire d'un groupement composé de Encore Heureux (architectes), Les Eclaireurs (concepteurs lumière), TPFI (BET VRD), OGI (BET Fontainerie), Eléments cinq (BET environnement).

L'aménageur : Ville de Reims (zone d'aménagement concerté en régie).

Les investisseurs - financeurs : Région Grand Est, Département de la Marne, Etat (CNDS), Europe (fonds Feder), Ville de Reims, Grand Reims. Investisseurs privés en cours (Groupe Caisse des Dépôts et UCPA pour le complexe).

MONTAGE DE L'OPÉRATION

La Collectivité s'est dotée d'un mode de gouvernance, qui adapte des modalités de pilotage partenarial de l'étude à l'opérationnel, avec différents groupes de travail :

- Conduite de projet : la coordination générale est confiée au responsable de projet à la direction de l'Urbanisme en binôme. Le pilotage est assuré par un groupe restreint d'experts techniques de la collectivité auxquels est confié le suivi de missions spécifiques.

- Le comité stratégique : présidé par l'exécutif de la Ville de Reims et celui de Grand Reims, le comité stratégique suit et oriente la démarche et les études tout au long de la réflexion ; décide des temps forts de la concertation ; valide le projet et les enveloppes budgétaires, avant soumission au Conseil municipal de la Ville de Reims et au Conseil communautaire du Grand Reims.

- Le comité consultatif : composé d'agents techniques du Grand Reims, de la Ville de Reims, et des services de l'Etat, il suit et oriente la démarche et les études tout au long de la réflexion ; s'assure que toutes les contraintes administratives, techniques et règlementaires soient prises en compte dans l'élaboration du projet et dans sa phase opérationnelle.

- Les groupes de travail thématiques : ils poursuivent les objectifs du comité consultatif en associant ses membres aux partenaires du projet (le Département, la Région, SRA, STRATG, ABF) et des personnes compétentes en fonction des sujets à aborder.

- Le comité technique : il contrôle et évalue l'avancement des études ; appuye le comité stratégique dans la définition des objectifs et le choix des scénarios ; apporte des réponses concrètes aux objectifs énoncés ; détermine les orientations d'aménagement ; valide les travaux du prestataire.

- Réunions d'OPCI-C : en phase opérationnelle, réunions bimestrielles. Spécifiquement pour le centre d'interprétation du champagne

- Le comité scientifique ou comité d'experts : il réunit l'ensemble des partenaires (l'Office du tourisme, le Syndicat général des vignerons ; le CIVC...) à associer pour définir le programme scientifique du centre d'interprétation du champagne.

Requalification des Promenades © Atelier Jacqueline Osty et associés

DIFFICULTÉS RENCONTRÉES LORS DU MONTAGE OPÉRATIONNEL

La mobilisation des friches ferroviaires constitue un défi pour les collectivités en matière de foncier/dépollution, d'autant plus dans un secteur archéologique sensible comme celui du projet Reims Grand Centre.

GRAND REIMS
CS 80036
51722 Reims Cedex
www.grandreims.fr
Delphine Pinçon, chef de projet aménagement urbain
Tél : 03 26 77 78 79 - Email : delphine.pinconl@grandreims.fr