Préambule

Sur le thème du « challenge suburbain », la 7ème session d'Europan a pour objectif de sélectionner des idées et des concepts innovants à l'échelle urbaine et architecturale. Deux périmètres sont ainsi délimités sur les documents graphiques :

- **l'aire de réflexion** permet aux candidats de développer à l'échelle urbaine une stratégie en relation avec le thème de la session et les enjeux énoncés par la ville ;
- **le périmètre d'intervention** permet la mise en forme d'un projet d'architectural réalisable correspondant aux orientations de programme.

Un panneau sera dédié à des propositions de stratégie urbaine, les deux autres panneaux permettront une formalisation des idées sur le site d'intervention.

Europan recommande la constitution d'équipes mixtes comprenant des jeunes professionnels de différentes disciplines de conception : architecture, urbanisme, paysage, socio-économie, arts, ingénierie, etc. Les équipes peuvent donc être librement constituées à condition que le mandataire soit architecte.

Ce dossier a été élaboré par la ville, ses partenaires, et Europan, en fonction des attentes et exigences de chacun. Il ne s'agit pas d'un dossier établi en vue d'un concours opérationnel mais d'un concours d'idées. Il comprend tous les éléments graphiques, photographiques et informatifs jugés nécessaires et suffisants à une bonne compréhension du contexte aux différentes échelles
Il se compose de quatre parties :

1. **La ville et son agglomération**
   Dans cette partie sont présentées les grandes caractéristiques ainsi que les axes de développement de l'agglomération et de la ville, qui permettent de comprendre les orientations en matière de développements urbains et de politique de la ville.

2. **Le site Europan 7**
   Cette partie comprend la description complète du site, les problématiques spécifiques qu'il soulève à l'intérieur du quartier, les objectifs de la ville concernant ce site en matière de liaison, d'image, de rôle à jouer dans le puzzle urbain.
   Les études et les projets en cours, en relation avec le site du concours, sont fournis à titre d'information.

3. **Les orientations programmatiques**
   Les attentes de la ville sont présentées sous forme d'orientations programmatiques, plus qualitatives que quantitatives, plus en termes d'objectifs que de solutions. Ces orientations se veulent ouvertes et doivent permettre un large éventail de propositions.

4. **Les suites données au concours** constituent, à ce jour, un premier engagement des villes vis-à-vis des futurs lauréats.

Sommaire

1. La ville et son agglomération (T4)

1.1 Contexte
1.2 bref historique du développement urbain
1.3 situation urbaine actuelle
1.4 objectifs généraux du développement futur

2. Le site Europan 7 (S7)

2.1 situation dans la ville et dans le quartier
2.2 bref historique du développement urbain du site et du quartier
2.3 description du site
2.4 les volontés de la ville sur le site
2.5 projets ou études en cours

3. Les orientations programmatiques (P1)

4. Partenaires du projet et suites données au concours (P2)

1 La ville et son agglomération

1.1 Contexte

Reims est une grande ville de l'ouest du département de la Marne. Elle concentre près de 40% de la population totale du département (185 200 habitants), et elle en est également le principal pôle économique. La région rémoise se situe au cœur des vignobles du « champagne ». C'est un haut lieu patrimonial, avec notamment la cathédrale de Notre Dame, chef d'œuvre d'architecture et de sculpture gothiques.

1.2 Bref historique du développement urbain

La ville moyenâgeuse a fait l'objet, au XIXe siècle, de plans d'alignement qui ont permis l'élargissement des voies, le percement des nouveaux axes, le remplacement des maisons en pans de bois par des constructions plus modernes. A partir de 1850, Reims sort des remparts dont la démolition est alors entreprise : le faubourg de Laon, puis le faubourg Cérès, permettent d'accueillir une population qui a triplé en 60 ans.

Au début de la Première Guerre Mondiale, la Cathédrale et les quartiers avoisinant sont incendiés. A la fin de la guerre, la moitié des maisons sont démolies. La municipalité fait alors appel à la « Renaissance des Cités », organisme qui désigne l'architecte urbaniste américain George B. Ford. Celui-ci propose un plan de zonage prévoyant des cités jardins et séparant les zones d'habitat des zones industrielles par de grands parcs urbains. Après une reconstruction rapide, la diminution des « crédits pour dommages de guerre » entraîne un ralentissement des constructions jusqu'au deuxième conflit mondial, dont les destructions affectent peu Reims.

La politique urbaine des années 1950 est marquée par le plan de l'architecte Robert Camelot qui prévoit une croissance limitée de l'agglomération. Les principales opérations de cette époque sont des ensembles collectifs d'échelle réduite.
Après 1959, avec un expansionnisme favorisé par les débuts de la décentralisation de la région parisienne, la municipalité part sur des bases différentes : des grands ensembles sont réalisés en périphérie par les organismes HLM (Habitat à Loyer Modéré). La « Zone à Urbaniser en Priorité » Croix-Rouge, avec près de 9 000 logements, viendra confirmer l'extension de la ville sur la rive gauche de la Vesle, à partir de 1966.
Avec l'ouverture de l'autoroute A4 Paris/ Strasbourg en 1976, puis de l'autoroute A 26 en 1989 qui relie le tunnel sous la Manche, et récemment de l'autoroute A34 jusqu'à Charleville, Reims améliore considérablement sa desserte aux niveaux national et européen.

1.3 Situation urbaine actuelle

L'arrivée prochaine du TGV (prévu pour 2007) dynamise le développement urbain de l'agglomération, et notamment la partie nord-est de la commune. Ce secteur constitue le principal pôle de développement de la ville pour les 30 prochaines années. On y recense les dernières grandes emprises foncières disponibles : nouveaux territoires à urbaniser au-delà des limites actuelles de la ville et friches industrielles ou militaires, dont le site du concours Europan 7.

1.4 Les objectifs généraux de développement

Objectifs à l'échelle de la ville et de l'agglomération
Le Projet Urbain d'Agglomération incite à un développement équilibré des territoires et encourage la recherche d'une qualité urbaine pour toutes nouvelles opérations de construction et d'aménagement.

Pour répondre à d'importantes demandes de logements dans le bassin d'habitat rémois, le Programme Local de l'Habitat fixe l'objectif d'une production annuelle comprise dans une fourchette de 1 100 à 1 200 logements dont environ 60 % en accession à la propriété et 40 % en locatif (social ou privé).
Cette production doit respecter une volonté de mixité de l'habitat dans chaque nouvelle aire résidentielle.

Les faubourgs du XIXe siècle sont aujourd'hui les secteurs les plus dégradés et les plus inconfortables de la ville. La volonté de la commune est de réhabiliter ces logements pour les mettre aux normes de confort actuel, de ravaler les façades et d'améliorer les équipements et les espaces publics. Les rues de ces faubourgs possèdent en effet une échelle et une originalité de bâtiments qui tranchent avec l'anonymat des grandes barres des années 1960.

Les quartiers d'habitat social feront quant à eux l'objet d'un renouvellement urbain, avec la requalification des espaces publics et des démolitions de logements qui seront reconstruits et répartis sur l'ensemble agglomération.

Objectifs à l'échelle du secteur Nord-Est de l'agglomération (où se situe le site Europan)
Sur ce territoire, le Projet Urbain de la Ville de Reims vise :

- à assurer une reconquête urbaine d'anciennes friches industrielles ou militaires en s'appuyant sur le tissu traditionnel des maisons de ville des faubourgs ;
- à ouvrir de nouveaux territoires à l'urbanisation au-delà des limites actuelles de la ville ;
- à développer un habitat de densité moyenne, (environ 30 logements/ha), en privilégiant la maison de ville ou les petites résidences de taille limitée ;
- à créer de nouvelles centralités permettant la requalification urbaine des quartiers suburbains, souvent mono fonctionnels.

2 Le site de la caserne Jeanne d'Arc

2.1 Situation dans la ville et dans le quartier

L'environnement immédiat de la caserne Jeanne d'Arc est constitué de quartiers aux morphologies très variées :

- A l'ouest, le faubourg Cérès et plus spécifiquement le quartier Alsace Lorraine, urbanisé à partir de 1870 pour accueillir les réfugiés des provinces annexées. Il s'agit d'un quartier à forte densité avec des maisons de ville et des petits immeubles collectifs le long de rues étroites, les cœurs d'îlots étant particulièrement réduits.

- Au nord, le quartier Pommery – Brazzaville comprenant des barres et des tours de logements sociaux, réalisés par l'Office Public d'Habitat à Loyer Modéré (aujourd'hui Office Public d'Aménagement et de Construction de Reims) en 1955 et 1961. Il comprend 790 logements et a été construit sur l'emplacement de la caserne Louvois, caserne jumelle de la caserne Jeanne d'Arc, et détruite en totalité au cours de la première guerre mondiale.

- Au sud de la caserne, la cité jardin du Chemin Vert. Cet ensemble de 600 logements a été réalisé par le Foyer Rémois entre 1920 et 1922 et complété les années suivantes par des équipements publics : Maison de l'Enfance, Maison Commune, commerces, église…

- Au sud-est de la caserne, le lycée d'enseignement professionnel Yser ainsi qu'un centre de formation des apprentis du bâtiment, qui doit fermer prochainement et dont les locaux devraient être réaffectés à une extension des équipements du lycée.

- A l'est, les terrains d'entraînement de la caserne. Ils font l'objet d'un projet de construction de gendarmerie.

- Plus à l'est, le quartier Croix des Oiseaux de la fin des années 50 de 160 logements, et le quartier de l'Europe comprenant 2 240 logements réalisés de 1965 à 1970.

Le secteur de la caserne Jeanne d'Arc est donc un ensemble urbain assez diversifié intégrant une forte proportion de maisons de ville (quartiers Cérès, Chemin Vert) et de logements sociaux (secteurs Pommery, Europe, …).

Les équipements publics et les services, bien que nombreux, sont localisés de manière diffuse et ne contribuent pas à créer une véritable vie de quartier.

2.2 Bref historique du développement urbain du site et du quartier

Le rapprochement des frontières après l'annexion de l'Alsace et de la Lorraine entraîna la construction de plusieurs casernes, dont deux casernes de Dragons (caserne Jeanne d'Arc et caserne Louvois) sur un terrain de 18 hectares situé le long du boulevard de la Procession (actuel boulevard Pommery). Elles furent mises en service en 1893.

Pendant la première guerre mondiale, la caserne Louvois fut entièrement détruite et ne fut pas reconstruite.
La caserne Jeanne d'Arc, moins touchée, fut restaurée et accueillit de nouveau des troupes de cavalerie à la fin des années 20. Après avoir logé des troupes allemandes, puis américaines pendant la seconde guerre mondiale, elle abrita le 4ème Cuirassé jusqu'en juillet 1992.
L'Etat décida alors de réaliser sur une partie du site de l'ancienne caserne, le Centre des Archives de la Ve République. Le reste du terrain de la caserne fut divisé en deux pour accueillir des logements et une nouvelle caserne de gendarmerie.

Aujourd'hui, la décision de lancer la construction du Centre d'Archives n'ayant toujours pas été confirmée, la Ville de Reims a décidé d'ouvrir à l'urbanisation l'ensemble du terrain d'assiette d'origine de la caserne.

2.3 Description du site

Le périmètre de réflexion couvre la caserne Jeanne d'Arc, le cœur d'îlot du quartier Pommery – Brazzaville au nord, et les accroches du site avec le faubourg d'Alsace Lorraine à l'ouest et avec la cité Jardin du Chemin Vert au sud.
A l'échelle de ce périmètre, les candidats devront développer une stratégie urbaine de maillage entre les quartiers.

La partie est des terrains de la caserne appartient au Conseil Général ; cette partie du site est destinée à la construction d'équipements sportifs pour les établissements scolaires (collèges et lycées voisins), et la pratique sportive des clubs voisins. Sur une emprise de 2 hectares, le programme comprend un gymnase couvert et des vestiaires (surface entre 1700 et 1750 m²) et un petit terrain de foot engazonné ainsi que des aires d'évolution complémentaires : basket, athlétisme ...
Suivant les besoins de leur projet, les candidats pourront proposer la localisation de ces équipements ailleurs sur le site de la caserne Jeanne d'Arc, dans le respect des éléments du programme définis ci-dessus.

Le site opérationnel correspond à l'emprise de l'ancienne caserne Jeanne d'Arc (en dehors des emprises du Conseil Général), et à l'emprise de l'ancienne école Verrier. Cette école située au sud du quartier Pommery - Brazzaville vient de fermer ses portes pour des raisons de baisses d'effectifs et de vétusté des locaux. Elle sera démolie.
Les terrains du périmètre opérationnel appartiennent à la Communauté de Communes de l'Agglomération de Reims, à la ville de Reims et à l'Etat.

Depuis la fermeture de la caserne, les bâtiments n'étant plus surveillés, ils ont été systématiquement visités, vandalisés et pillés. Suite à la tempête de fin 1999, les toitures ont été fortement endommagées. Depuis, les bâtiments servent à l'entraînement des pompiers. Le maintien de ces bâtiments, sans intérêt architectural particulier, n'est pas envisagé.
Les candidats considèreront donc le terrain comme vierge.

Le site présente une topographie quasi plane.

2.4 Les volontés de la ville sur le site

L'urbanisation du site d'Europan 7 s'intègre dans la démarche d'ensemble programmée par la Ville et la Communauté de Communes de l'Agglomération de Reims sur le Nord Est de la ville (voir 1.4).

a. Mieux relier les secteurs limitrophes par la création d'un nouveau maillage
Il existe une coupure à la fois urbaine et sociale forte entre les quartiers de faubourgs, la cité jardin et le quartier d'habitat social.
Cette coupure est accentuée par les emprises de la caserne désaffectée et celles de la future gendarmerie située à l'est du site.
Ce sentiment de coupure résulte notamment de la forme urbaine de l'îlot du grand ensemble du secteur Pommery, propriété de l'OPAC, dont l'organisation tournée vers les espaces intérieurs limite les perméabilités.

Il s'agit donc de retrouver un maillage viaire entre ces quartiers.
Une première liaison est envisagée entre la rue Verrier et l'avenue de l'Yser, elle est à prendre en compte dans les projets.
Il est également prévu d'élargir la rue Verrier afin de répondre aux évolutions du trafic entre le centre ville et le quartier de l'Europe. Les nouvelles emprises sont indiquées sur le plan de principe *(cf. schéma reims-s3).*
La façade sur la rue Verrier devra être particulièrement étudiée afin d'assurer une transition entre la cité Brazzaville et le nouveau quartier. En particulier, l'intégration dans le périmètre opérationnel de la parcelle d'implantation du groupe scolaire Verrier doit permettre de prendre en compte les liens possibles entre les deux quartiers.

b. Créer une nouvelle polarité à l'échelle de l'ensemble des quartiers limitrophes
Les équipements publics, les services et les commerces implantés de manière dispersée dans les quartiers conduisent aujourd'hui à un éclatement des fonctions de centralité.
L'enjeu de la reconquête de ce site passe par la création d'un "point de convergence" pour les quartiers limitrophes, s'appuyant notamment sur les rues les plus pratiquées, et en particulier le long du boulevard Pommery et de la rue Verrier.

c. Dynamiser le nord est de la ville
Le tissu des faubourgs environnants se désagrège : départ des commerces et des activités, vieillissement de la population, fermeture des équipements scolaires par manque d'effectif ou en raison de la vétusté des bâtiments.
L'aménagement du terrain de la caserne Jeanne d'Arc doit permettre d'effectuer une nouvelle greffe urbaine et de dynamiser ce secteur.

d. Proposer un habitat attractif et un paysage urbain de qualité
Les logements proposés sur le site devront offrir les qualités résidentielles demandées actuellement par les citadins (espaces verts publics et /ou privatifs, calme, mais aussi proximité des équipements et des services, dessertes faciles), et ainsi pallier à l'exode vers la périphérie des familles, en recherche d'un habitat pavillonnaire.
Une réflexion paysagère approfondie devra être engagée, en vue de structurer le paysage urbain. L'élément végétal doit être considéré comme une composante essentielle de la qualité urbaine à rechercher pour un faubourg contemporain.

e. Actualiser les qualités de la cité jardin des années 1920 comme référence majeure du logement rémois
Après avoir favorisé les grands ensembles dans les années 1960 - 70, puis des ZAC de densité assez forte dans les années 1980-90, la Ville de Reims souhaite re-développer la typologie de "maison de ville", qui constitua la majorité de sa production de logements entre 1850 et 1914.
Ces logements, aujourd'hui très demandés, présentent un bâti continu sur rue et des cœurs d'îlots formés de jardins.
A l'époque de la reconstruction des années 1920, seules les cités jardins ont pu offrir un type de logement comparable. Les bâtiments de logement y sont de faible hauteur (R+1), regroupés généralement en maisons bi-famille ou en bande, et associés à un jardin privatif. Les espaces publics sont largement plantés (rues, squares, cheminements piétons).
Beaucoup de maisons ont été revendues petit à petit à leurs occupants, elles constituent aujourd'hui un patrimoine très recherché. C'est pourquoi la Ville de Reims propose désormais des sites à aménager sous une forme similaire.

f. S'inscrire dans une démarche de qualité et d'innovation architecturale, paysagère et environnementale
L'exemplarité du projet devra porter sur la qualité, l'originalité de l'architecture et des espaces publics, mais aussi sur une approche environnementale dans le traitement de l'espace et dans sa gestion : utilisation d'énergies renouvelables, récupération de l'eau de pluie, tri sélectif, place de la voiture bien traitée (stationnement résidentiel et stationnement visiteurs), encouragement au déplacement piéton…).

2.5 Les projets ou études en cours

a. Le secteur Dauphinot
Une Zone d'Aménagement Concerté a été créée le 11 mai 2000 sur le secteur Dauphinot à 800 m au nord de la caserne Jeanne d'Arc, sur d'anciennes friches industrielles d'une superficie de 25 hectares. Une partie de ces terrains formait l'un des sites du concours Europan 5.
600 logements sous forme d'habitat individuel et de petits collectifs doivent y être réalisés par les deux sociétés d'HLM, l'Effort Rémois et le Foyer Rémois. Le chantier doit débuter en 2003 et s'étaler sur une dizaine d'années. Le plan masse de cette opération privilégie des espaces publics paysagers et de larges perspectives plantées qui donneront une qualité résidentielle aux futurs logements.

b. Urbanisation nouvelle de terrains à l'est de la ville
Les terrains situés à l'est de la voie ferrée font l'objet d'une Zone d'Aménagement Différé d'environ 400 hectares qui reste l'un des derniers secteurs non occupés et urbanisables sur le territoire communal de Reims. Une première zone d'activités démarre au sud du secteur, une autre zone doit être aménagée à proximité du quartier de la route de Witry.

c. Requalification du quartier Pommery - Brazzaville
Le quartier Pommery - Brazzaville a fait l'objet d'une campagne de réhabilitation des façades d'immeubles il y a quelques années ; il n'est pas, à ce jour, concerné par des projets de démolition.
Par contre, les espaces extérieurs, et notamment les cœurs d'îlots, présentent des dégradations importantes. Un programme de réaménagement de ces espaces est en cours de réalisation par l'OPAC de Reims. Ce programme intègre les requalifications des espaces verts plantés ainsi que la reprise des cheminements, sans modification du maillage interne des voiries.

d. Réhabilitation de la cité jardin du Chemin Vert des années 20
Au sud de la caserne, la cité du Chemin Vert a fait l'objet d'une réhabilitation des logements, entamée il y a une dizaine d'années. La réfection des voiries a débuté plus récemment. La cité appartient toujours au Foyer Rémois et elle est occupée par une population à revenus modestes.

e. La nouvelle gendarmerie
A l'est du site opérationnel, on trouve le terrain de la nouvelle gendarmerie. Les bâtiments ne seront pas implantés à l'alignement du domaine public. Le site sera entièrement fermé par des clôtures.

f. Projets de voie
Une nouvelle voie est prévue reliant la rue Verrier à l'avenue de l'Yser. *(cf. reims-s3)*
La rue Verrier sera élargie vers le sud au niveau de la caserne Jeanne d'Arc, pour retrouver l'alignement de la rue Bertrand de Mum.

3 Les orientations programmatiques

a. Les logements :
Le programme proposé prévoit la réalisation sur le site Jeanne d'Arc d'une aire résidentielle de 150 à 200 logements.

Les objectifs de mixité sociale du Programme Local d'Habitat devront être respectés. Le projet proposera une variété des typologies d'habitat tout en limitant le locatif social ou intermédiaire à des pourcentages faibles (15 à 20 %) afin de tenir compte de la proximité d'un vaste parc de logements locatifs sociaux (quartier de l'Europe, le secteur Pommery, cité du Chemin Vert).

Pour garantir une bonne insertion des constructions dans leur environnement, les logements seront réalisés selon la répartition suivante :

- sous forme de maisons individuelles et de maisons de ville,
- sous forme de collectifs plutôt le long des deux voies existantes : Boulevard Pommery et rue Verrier, et dont l'échelle devra être compatible avec celle de l'habitat individuel.

Les demandes actuelles correspondent :

- D'une part à des familles de 1 à 2 enfants. Ces ménages recherchent des logements en petites résidences ayant un certain caractère, ou en maisons de ville conciliant intimité familiale et densité urbaine. En particulier, la recherche d'un espace privatif extérieur au logement apparaît être un élément de confort indispensable. Les familles actives ayant des enfants constituent une population mobile qui présente un taux important de motorisation : deux voitures par ménage, voire plus lorsque les enfants plus âgés sont autonomes tout en restant dans la cellule familiale. Il est donc nécessaire que chaque logement possède au moins deux places de stationnement privatives.
- D'autre part à des personnes retraitées résidant à l'extérieur de la ville, et désirant se rapprocher de lieux plus urbains afin de bénéficier des services s'y trouvant et rester indépendants.

Il est demandé aux candidats de faire des propositions d'intégration urbaine des dispositifs de stationnement tout en limitant les parkings collectifs ou partagés.

b. Les activités et les services :
Dans le but de diversifier les fonctions urbaines, la présence d'activités de service ou d'artisanat sans nuisances est à envisager, notamment en rez-de-chaussée des immeubles collectifs.

L'analyse de l'évolution des pratiques sociales et professionnelles montre que de plus en plus d'actifs, indépendants ou salariés, désirent effectuer une partie de leur activité professionnelle dans un lieu proche de leur logement ou dans le logement même.
Ainsi, des propositions pourront être faites en vue de concilier une activité indépendante tertiaire exercée par un des membres de la famille, avec la fonction habitat.
Les logements devront permettre une évolutivité des usages afin de s'adapter aux demandes et aux parcours résidentiels des familles.

Des services de proximité en direction de la population "vieillissante et autonome" voulant rester dans son logement, devront aussi pouvoir assurer des fonctions d'animation pour l'ensemble du nouveau secteur et pour les quartiers voisins.

c. Le parc public :
Les propositions devront intégrer un parc public de 1 à 2 ha permettant de répondre au déficit en espace vert des quartiers limitrophes mais aussi de donner une certaine qualité au projet d'aménagement.

Le choix d'implantation de cet espace vert doit contribuer à le rendre visible depuis les grands axes de circulation limitrophes, afin d'éviter une trop grande privatisation par les résidents de l'îlot. Les accès piétons et cycles devront permettre d'assurer des liens aisés avec les îlots voisins.

Le traitement des limites physiques du parc devra permettre d'en assurer la sécurisation.

L'usage de ce type d'espace doit pouvoir répondre à l'évolution de la demande, et tenir compte de l'implantation possible d'un équipement public majeur.

Il est demandé aux candidats d'éviter les dispositifs de type fontaines, bassins… dans les aménagements du parc afin de tenir compte des contraintes de gestion future.

d. Les équipements publics :
Un équipement recevant du public et de nature administrative et sociale (Maison des Services Publics) pourrait prendre place sur ce site qui constitue un des derniers grands terrains disponibles, situés à l'intérieur de la ville. Un tel équipement viendrait ainsi participer à la dynamique de centralité.
Afin d'intégrer cette hypothèse, les propositions de plans masse devront donc réserver une parcelle d'environ 2 000 m² bien visible depuis l'espace public et facilement accessible par les voiries afin de permettre la construction d'un volume architecturé significatif.
Cette réserve foncière pourra être intégrée au parc public à court terme et constituer une extension de ce dernier si l'hypothèse de l'équipement public n'était finalement pas retenue.

e. Les voies et les espaces publics :
La conception des voies et des espaces publics devra définir des limites physiques claires entre les espaces publics et les espaces privatifs attenants aux logements ou aux activités.
Des dispositifs de séparation intégrés aux principes paysagers et à l'architecture seront particulièrement appréciés (murets, clôtures, haies...).
L'aspect végétal pourra être particulièrement étudié pour les voies intérieures : mails plantés, …
Des perspectives lointaines en direction de l'église Saint Nicaise, de la cité jardin du Chemin Vert ou de la Cathédrale pourront être créées.

f. L'équipement commercial :
Le site est bien desservi par des voies de circulation automobile qui drainent un flux conséquent.
Une telle situation rend le site attractif pour l'implantation d'activités commerciales à l'échelle du quartier, pouvant intégrer un équipement de type supermarché.

Le projet devra proposer un nouveau concept de pôle commercial comprenant des boutiques et une moyenne surface alimentaire, pour une superficie totale d'environ 2000 m², l'ensemble étant de préférence regroupé en une seule structure.
L'objectif vise à rechercher des innovations en vue d'intégrer aux volumes bâtis des logements et aux abords paysagers, les contraintes de fonctionnement de ce type d'établissement commercial, notamment en matière d'accès de zone de livraison et de stationnement de la clientèle.
En matière de stationnement lié aux commerces, la norme est d'une place pour 60 m² de surface de vente et le stockage est évalué à 25 % des surfaces de vente.

La localisation devra tenir compte des flux de circulation automobile le long des deux axes principaux que sont le boulevard Pommery et la rue Verrier.

4 Partenaires du projet et suites données au concours

Les partenaires du projet sont :

- la Communauté de Communes de l'Agglomération de Reims
- la Ville de Reims
- l'OPAC de Reims.

Les suites données au concours :

A court terme, la Communauté de Communes de l'Agglomération de Reims sera propriétaire de l'ensemble des terrains qui constituent le site opérationnel du concours Europan. La phase opérationnelle du projet sera donc engagée rapidement. Les équipes primées se verront confier une étude pré opérationnelle et/ou une mission de maîtrise d'œuvre pour un programme de logements sur le site.