

Référentiel architectural, patrimonial et paysager

Dans le cadre de la candidature Paysages du Champagne
au Patrimoine mondial de l'Unesco



Grand paysage

A1

Comment lire les Paysages du Champagne ?

A2

Comment intégrer une opération dans son contexte paysager ?

A3

Comment réussir l'implantation de bâtiments de gros volumes ?

A4

Comment réussir un projet hydraulique dans les vignes ?

A5

Comment préserver les lisières et les arbres isolés ?

A6

Comment éviter la multiplication des signes de banalisation ?

B1

Comment constituer les limites d'urbanisation et qualifier les entrées de village ?

B2

Comment organiser la trame urbaine en jouant sur le découpage du foncier et le maillage interne ?

B3

Comment maintenir les continuités bâties et comment traiter les clôtures ?

B4

Comment ancrer les espaces publics au sein du cadre bâti ?

B5

Comment le végétal contribue-t-il à renforcer la qualité du paysage ?

C1

Comment tirer parti de la parcelle par le choix d'une bonne implantation du bâti ?

C2

Comment structurer le paysage urbain à partir du jeu des volumes bâtis ?

C3

Comment orienter les nouvelles constructions en fonction de leur perception depuis l'espace public ?

C4

Comment s'inspirer de la tradition locale pour composer sa façade ?

Comment tirer parti du contexte architectural local pour composer une façade ?

C5

Comment valoriser et utiliser les matériaux locaux afin de conforter l'identité des villages ?

C6

Comment intégrer les éléments techniques qui accompagnent les constructions ?

Urbanisme

Architecture

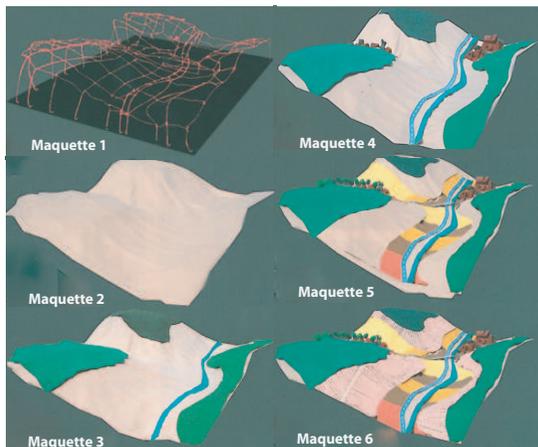
A L'ECHELLE DU GRAND PAYSAGE

A1

Répertorier les sites sensibles du macro-paysage

Comment lire les Paysages du Champagne ?

La genèse des Paysages du Champagne



Maquette 1 : Le relief donne vie au paysage. L'organisation des plateaux, des versants et des vallées est fonction de la géologie et de la géomorphologie.

Maquette 2 : Sur le relief repose le sol. La végétation assure une projection verticale de la nature du sol.

Maquette 3 : Le haut des plateaux se couvre de forêts puisque la terre y est peu profonde. La rivière s'écoule au point bas de la vallée.

Maquette 4 : Les villages s'implantent dans les zones de transition sur des zones de replat.

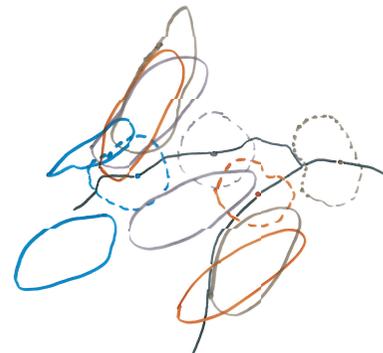
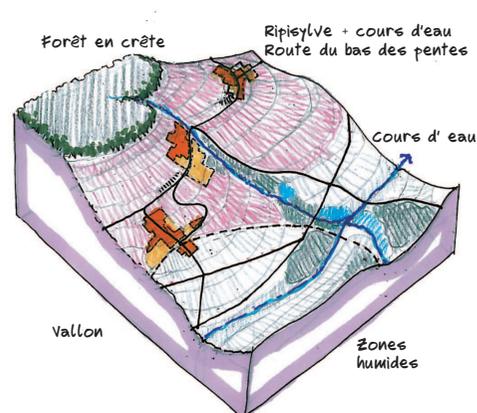
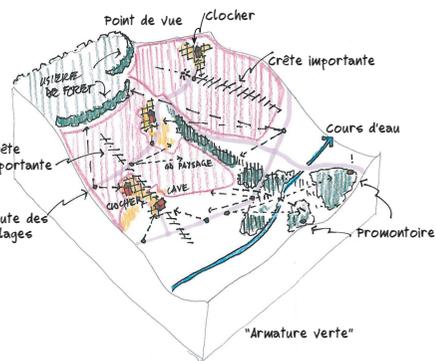
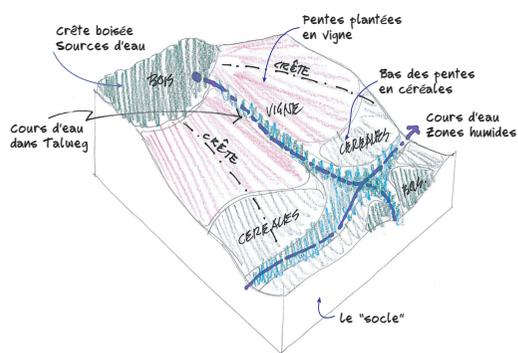
Maquette 5 : Les vignes et les vergers couvrent les coteaux bien exposés.

Maquette 6 : Les prairies et les cultures couvrent les terres fertiles de la vallée.

Comprendre l'organisation du paysage

Le paysage est un objet complexe, il est à la fois un territoire physique dépendant de la géologie, de l'hydrographie, de la topographie, du climat, de l'occupation humaine, et un espace vécu, pour lequel chacun peut exprimer sa propre perception.

Il faut distinguer deux éléments structurants : le socle et l'occupation humaine. C'est donc bien l'ensemble du paysage qu'il faut prendre en compte.



Relevé des vues rapprochées (En pointillés) et éloignées (en traits continus) tous les 500 mètres



En marron : zone très sensible
En jaune : zone moyennement sensible
En point vert : zone peu sensible



Identifier les sites sensibles

Afin d'identifier les sites sensibles du territoire, nous proposons une méthode simple d'analyse paysagère, basée sur un territoire virtuel.

La « carte de sensibilité visuelle » permet de classer les zones qui sont les plus ou moins vues lorsque l'on emprunte les principaux axes de communication.

Pour établir cette carte, un certain nombre d'hypothèses simplificatrices a été adopté :

- 1 la vue du paysage a été relevée à partir des voies de communication;
- 2 la vitesse de circulation qui influe sur la durée de vision n'a pas été prise en compte;
- 3 nous avons considéré que « l'impact visuel » était uniforme.

En conséquence, un relevé systématique de l'espace vu a été effectué à partir d'un semis régulier de points (espacement d'environ 500 mètres), en distinguant les vues rapprochées, c'est-à-dire celles où un détail de façade de maison apparaîtrait, des vues éloignées, celles où seuls les contours sont perceptibles.

En additionnant ces vues, nous avons obtenu une carte de vulnérabilité à la vue de la zone.

Cette carte peut aider les collectivités locales qui émettent un avis sur les demandes d'autorisation (constructions notamment). Lors de l'élaboration de tout projet, cette carte permet de choisir la localisation la plus propice.

La traduction réglementaire

Article L 110 du Code de l'Urbanisme :

« Afin d'aménager le cadre de vie, [...] de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages [...], les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

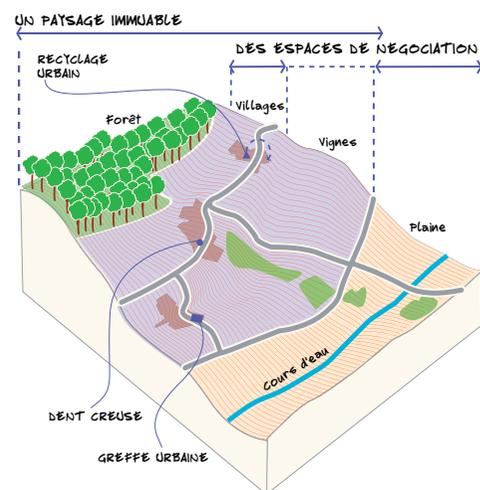
A L'ECHELLE DU GRAND PAYSAGE

A2

Les composantes du site

Comment intégrer une opération dans son contexte paysager ?

Paysage immuable



Espace de négociation

Un paysage de production en grande partie immuable

Les vignes classées en AOC Champagne constituent une ressource agricole de très grande qualité, dont la valeur au m² dépasse très largement celle des terrains constructibles avoisinants. Elles ne subissent pas de pression d'urbanisation et ne représentent pas une réserve foncière potentielle. Au-delà des vignes, le vin de Champagne demande une structure de production étendue avec des lieux d'élaboration et de stockage (souvent sous la forme des grands volumes dans les vignes ou en limite de village) ; les villages en font partie intégrante en accueillent les maisons de production, les résidences des vigneronnes et des ouvriers. Afin de ne pas perdre de l'espace productif, les villages sont ceinturés de vignes sur leur frange. Ces villages, densément occupés, servent très peu de communes d'ortoirs pour les grandes villes proches. Les nouvelles dispositions de protection de la biodiversité ajouteront à la structure physique immuable des AOC et de la production de Champagne d'autres éléments immuables à prendre en compte :

- les ressources de la biodiversité à préserver (forêts, sources, cours d'eau, végétation ripisylve, zones humides, continuités écologiques...);
- les contraintes du socle territorial à respecter (zones de ruissellement et inondables, les terrains instables...).



Les problématiques

L'urbanisation récente ne prend pas toujours en compte la topographie et a pour conséquences :

- des points de vue cachés;
- l'impact visuel des remblais et des hauteurs des constructions;
- les surcoûts d'aménagement : voirie d'accès, talus, soutènement, augmentation des pentes des terrains voire la modification globale de la topographie.

Les recommandations

Les nouvelles constructions doivent être intégrées dans les reliefs existants et selon le respect de la structure visuelle des crêtes et des vallons:

- 1 Choisir des zones à aménager en fonction des capacités d'intégration dans le paysage et avec des modifications minimales du relief communal et intercommunal;
- 2 Préserver les points de vue;
- 3 Minimiser les remblais et les déblais.

La traduction réglementaire

Article 2 : Il permet d'interdire les exhaussements et les remblais.

Article 4 : En cas de risque d'inondation, les garages en sous-sol sont interdits.

Les articles 6 - 7 - 8 : Implantation des constructions

Article 10 : La hauteur maximale des constructions est liée notamment aux cônes de vue à préserver.

Article 11 : La construction épousera au plus près le relief existant.



Des espaces de négociation

Villages en zone AOC

Si l'espace de production demeure en grande partie immuable, il reste toujours des possibilités de mutation à la marge dans ces villages - dont quelques exemples de mutation possible :

- un terrain non occupé en « dent creuse »,
- un changement d'activité qui libère un bâtiment ou terrain dans le village,
- une zone d'extension du village,
- la création d'un équipement de production (gros volume) dans les champs ou en extension du village.

La plaine et ses villages

Hors zone des AOC, la plaine et ses contreforts offrent des possibilités d'extension de village plus importantes, mais qui doivent respecter des contraintes importantes :

- 1 Les limites du socle territorial (zones de ruissellement et d'inondation, les terrains instables...).
- 2 La biodiversité (forêts, sources, cours d'eau, végétation ripisylve, zones humides, continuités écologiques...).

3 L'insertion dans le grand paysage :

- proscrire le mitage de la plaine par des zones d'activité et des lotissements isolés,
- traiter des limites d'urbanisation par rapport au paysage naturel et agricole de la plaine (cf. Fiche A3),
- traiter les grandes surfaces d'activité et les gros volumes,
- traiter les entrées de ville,
- mettre en valeur des points de vue,
- valoriser des séquences visuelles de découverte du paysage.

4 La distribution géographique équilibrée des activités pour bien structurer les villages et le territoire :

- résidences,
- emplois,
- commerces et centralités,
- équipements, services, loisirs.

5 Une organisation fonctionnelle raisonnée du territoire :

- réseaux et modes de déplacement actuels et futurs,
- densités.

A L'ECHELLE DU GRAND PAYSAGE

A3

L'intégration des bâtiments de gros volume

Comment réussir l'implantation de bâtiments de gros volumes ?

Implantation

Les problématiques

Par leur forme, leur volume et parfois leur couleur, les bâtiments de grandes dimensions ont une présence forte et un impact important sur le paysage.

Les réglementations et les confort d'usage renvoient fréquemment ces constructions à l'extérieur des villages dont ils constituent alors la fragile transition zone urbanisée – zone naturelle.

La construction de ces structures met en œuvre des interventions nombreuses et complexes (foncier, réseaux, accessibilité, fonctionnalité, évolutivité, coût ...) qui omettent la réflexion sur l'intégration paysagère. Cette préoccupation qualitative resurgit alors, afin de remédier à une situation qualifiée de médiocre.

Les recommandations

En préalable aux diverses recommandations, il convient d'expliquer la notion d'intégration au paysage de la construction. Elle doit être considérée d'égale importance avec les autres aspects, qui co-interviennent au sein du projet. Convoquer le paysage au même titre que le foncier, la technique, le coût ... permet aussi d'en faire un médiateur efficace du projet.

1 Le choix du terrain est la première décision fondatrice de la réussite de l'intégration. Les positions au sein des cônes de vision, en entrée de village ou à proximité des voies de circulation les plus importantes, doivent souvent être écartées.

Volumétrie



2 Le choix du terrain doit se faire en harmonie avec le relief (point bas plutôt que point haut et avec des terrassements minimum pour créer la plate-forme...).

3 La liaison au village doit être existante, naturelle ou facile à mettre en place afin d'éviter un mitage de l'espace naturel par l'émergence de constructions éparses, sans lien entre elles et sans lien avec le village.

Liens



4 L'implantation du bâtiment sur la parcelle doit être économe d'espace, par exemple, en s'adossant au moins à une limite.

5 L'orientation de la ligne de faitage de la construction doit faire référence à la tradition dominante dans le village.

6 Le gabarit, notamment en hauteur, doit être respectueux de l'environnement bâti sans dominance exagérée et dans le respect des co-visibilités patrimoniales (par exemple, ne pas masquer le clocher de l'église).

7 Les extensions à venir doivent être anticipées pour qu'elles puissent s'établir dans une continuité de forme urbaine et de langage afin de ne pas apparaître comme des ajouts non intégrés.

8 Le traitement des espaces extérieurs est d'une grande importance. Les zones de stockage, les aires de manœuvres ... doivent être dissimulées à la vue, soit par le bâtiment, soit par des plantations.



9 Pour les accompagnements plantés, la haie de clôture, transformant la parcelle en camp retranché, n'est jamais la bonne solution. La stratégie passe par la préservation et la valorisation des éléments existants, par la recherche de liens avec le village (alignement d'arbres), par le prolongement des structures plantées environnantes et par l'introduction de volumes végétaux susceptibles d'engager, à arme égale, une conversation avec le volume important des bâtiments.

10 S'agissant de la construction elle-même, une référence aux matériaux locaux est toujours à rechercher. L'harmonie des proportions doit impérativement être testée sur la base de nombreuses simulations réalisées par photomontage avec une intégration dans le site.

11 Pour le choix des couleurs, la référence à l'environnement doit constituer la règle. Assurément, les coloris trop clairs ou trop affirmés ne favorisent pas l'intégration discrète. La couleur verte ne constitue pas une solution à part entière, tant il est illusoire de prétendre faire disparaître à la vue un bâtiment de grande dimension. Il est préférable de l'assumer dans une intégration riche et harmonieuse.



La traduction réglementaire

Afin de limiter l'impact paysager d'un bâtiment de gros volume, les règles ayant un impact sur la volumétrie des constructions devront être précises.

Articles 6-7-8 : Implantation des constructions au regard du domaine public. Il impose un recul des constructions de l'emprise publique qui peut être défini notamment en fonction de la hauteur des constructions.

Article 9 : L'emprise au sol ne doit pas favoriser les hauteurs et permet d'éviter la constitution d'une construction basse très longue et imposante, perçue comme un mur opaque.

Article 10 : La hauteur maximale des constructions sera définie à partir du terrain naturel et dans le respect des cônes de vue.

Article 14 : Le COS devra être limité.

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère, des dispositions devront conduire au traitement de l'aspect extérieur de la construction et de ses abords.

Article 13 : Concernant les espaces libres et plantations, il peut être exigé des plantations permettant de masquer les constructions ou installations de type haie vive et prévoir des espaces de respiration par des plantations en alternance d'arbres et d'arbustes.

Article 11 : Concernant les clôtures et l'aspect extérieur de la construction, ces derniers doivent présenter un aspect fini.

A L'ECHELLE DU GRAND PAYSAGE

A4

L'intégration des projets hydrauliques

Comment réussir un projet hydraulique dans les vignes ?

Bassins

Relief

Fossés

Les problématiques

Avec le niveau de spécialisation élevé des dossiers d'assainissement et le maillage très dense des réglementations, les ruraux se sont fait progressivement écarter de ces procédures. La technique a pris le pouvoir.

La question très épineuse de la dépollution des eaux contraint parfois la mise en œuvre d'équipements impactant très fortement le paysage.

La gestion efficace de ces équipements encourage parfois à l'absence de plantation autour des périphéries pour améliorer leur fonctionnement.

Les matériaux utilisés (bâche noire ...) s'accordent le plus souvent mal à l'environnement naturel.

Les recommandations

1 Dans le schéma général hydraulique, il est toujours préférable de fractionner les interventions plutôt que de les concentrer. Plusieurs petits bassins sont plus faciles à intégrer qu'un très grand qui pose des problèmes d'adaptation à la pente.

2 Si les bassins sont répartis sur l'ensemble du projet, il faut porter un regard au positionnement des bassins dès les points hauts, afin de réduire la concentration des flux sur les zones aval.

3 Les bassins doivent être mis en réseau pour offrir des possibilités de compensation à certains débordements ponctuels ou localisés.



4 L'implantation des ouvrages doit, de façon impérative, utiliser les replis naturels du relief pour favoriser une installation cohérente et équilibrée.

5 Toutes les implantations doivent faire référence et exploiter les orientations structurantes du relief.

6 Les zones se situant dans l'axe des chemins se disposent mal à l'accueil des bassins parce qu'elles sont trop visibles et potentiellement dangereuses.



La traduction réglementaire

Dans le règlement, il est possible de prévoir des dispositions relatives aux OTNFSP (ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics). Des emplacements réservés peuvent être inscrits au plan de zone.

7 Pour la constitution des bassins, l'idéal est de créer des bassins d'infiltration, non revêtus, dont les talus se colonisent d'une végétation naturelle, assoiffée et épurante.

8 Pour les revêtements de bassin, la couleur noire reste souvent la moins agressive.

9 Les bassins doivent toujours être terrassés en déblais: aucun produit d'excavation ne peut être conservé à proximité du terrassement.

10 Les talus doivent être en pente relativement douce pour faciliter leur entretien, renforcer leur caractère naturel et éviter les grillages de protection dès que possible

11 Eviter les clôtures grillagées autour des bassins (obligation légale de protéger).

12 Conserver de l'espace autour du bassin, sous le vent, afin de planter des arbres sans générer la contrainte des feuilles.

13 Pour favoriser la bonne intégration dans le paysage, les plantations d'accompagnement ne doivent pas souligner les formes du bassin, mais se référer aux signes du paysage ambiant.



Par leur emprise, les bassins présentent toujours un impact fort dans le paysage.

Les infrastructures verticales, qui accompagnent souvent les bassins, renforcent encore les difficultés d'intégration.



Comment préserver les lisières et les arbres isolés ?

Forêt

Signal

Transition

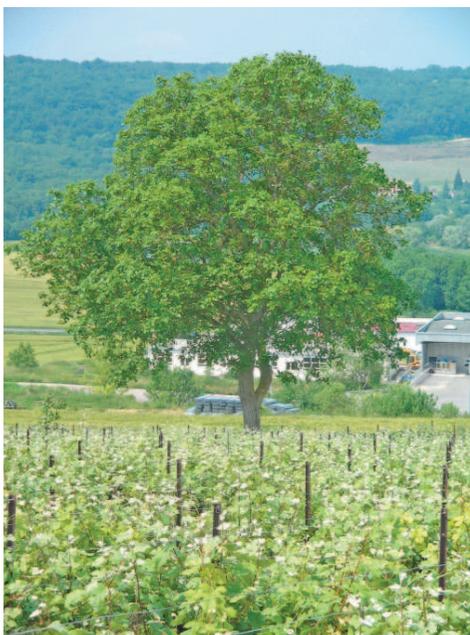
Les problématiques

Les lisières forestières constituent les zones paysagèrement et écologiquement de tous les dangers. Ces secteurs particulièrement riches sont parfois menacés.

La transition est nette entre la forêt et la vigne. Ces deux milieux opposent leur homogénéité et leur compacité, développant des images si caractéristiques des sommets de coteaux boisés de la Champagne. Si la rigueur de cette confrontation s'édulcore, que la vigne insidieusement devient forêt ou que la forêt non moins insidieusement devient vigne, il s'ensuit une perte grave d'identité.

Ces zones de lisières portent une végétation de lumière spécifique, parfois même une végétation méditerranéenne sur les coteaux exposés Sud et bien protégés du vent. Cette végétation spécifique et riche porte une vie faunique adaptée à ce milieu.

Des arbres isolés ponctuent parfois le vignoble. Ils composent alors des images extrêmement attachantes, l'arbre isolé devenant élément de variété et de mesure des profondeurs paysagères. Il est signal et point de repère. Il est refuge des oiseaux et souvent riche d'une tradition ou d'une mémoire des lieux. Plus proche des villages, ces bouquets d'arbres marquent les points cardinaux, dominent le calvaire ou signalent le croisement de chemins. Ces sujets sont porteurs de très forts enjeux: leur préservation est une nécessité première.



Les recommandations

1 Assurer une surveillance systématique et régulière des lisières pour réprimer les déboisements et les stockages de matériaux plus ou moins sauvages, qui les menacent.

2 Refuser les travaux de terrassement qui pourraient contraindre, à terme, l'intégrité des lisières.

3 Lorsque les défrichements exceptionnels sont engagés, la brèche faite dans la forêt doit être refermée par la plantation d'un cordon de lisière, fait d'essences arbustives adaptées (Viorne, Cornouiller, Fusain d'Europe, Troène ...)

4 Enrichir les lisières par des plantations complémentaires aux endroits où le cordon de lisière perd de son « étanchéité ».

5 Implanter des chemins le long des lisières pour faciliter le travail de la vigne et donc la préservation de la lisière.

6 Classer comme des éléments à préserver des arbres isolés, constituant des points de repère dans la vigne.

7 Surveiller ces arbres comme des éléments importants du patrimoine et engager, si nécessaire, des travaux de préservation et d'entretien.

8 Rechercher, de manière systématique, et enrichir ce patrimoine par la plantation d'arbres isolés ou en bouquets sur des petits délaissés au croisement de chemins, à proximité d'infrastructures (château d'eau, édicule de pompage, bassin, etc) Ils accompagnent des éléments de patrimoine (entrée de village, lavoir, fontaine, calvaire ...) et renforcent une proposition touristique (signallement d'un belvédère, accompagnement d'un banc, matérialisation de l'entrée d'un itinéraire de promenade ...)



La traduction réglementaire

Article 13 : Concernant les espaces libres, les plantations, les espaces boisés classés. Le règlement peut imposer les alignements d'arbres à conserver (figurant au plan)

Comment éviter la multiplication des signes de banalisation ?

Débrouillardise

Réseau de chemin

Publicité

Les problématiques

De nombreuses actions sont engagées pour répondre à une question, sans que la réponse ne soit élargie à son contexte global. Le vigneron qui met en œuvre quelques tôles ondulées rouillées pour soutenir le talus de sa vigne répond à « son » problème. Ce faisant, il introduit dans le paysage un élément fort de banalisation.

La recherche de viabilisation des chemins engage parfois à transformer en routes gravillonnées sombres certains chemins. Le maillage clair du réseau viaire se banalise alors, ne révélant plus l'omniprésence du calcaire resurgissant en lanrière dans les chemins.

La publicité, lorsqu'elle investit les villages, contribue aussi à la banalisation parce que les endroits les plus stratégiques et visibles sont choisis pour une expression, qui ne fait en rien référence à la singularité locale.

Le paysage porte de nombreux signes d'actions non concertées, engagées dans une seule perspective sans en évaluer l'impact sur le patrimoine. Ces stratégies pénalisent lourdement la qualité des paysages. Ce faisant, l'action engagée est déconnectée du lieu : elle n'appartient plus à l'endroit mais pourrait tout aussi bien s'appliquer à n'importe quel site anonyme. L'enjeu consiste à faire du spécifique de l'endroit donc du culturellement informé. Les différents acteurs de l'aménagement du territoire doivent associer la notion de paysage à toutes leurs réflexions sur l'aménagement du milieu et conférer une place à part entière à la réflexion au même titre que les aspects fonciers, fonctionnels, de réseau, financier, touristique ...



Les recommandations

1 La pratique des soutènements de vigne en tôle ou avec tout autre matériau plus ou moins issu de la récupération doit être exclue. Les vignes prestigieuses de Champagne méritent mieux. Autrefois, avec des moyens techniques plus limités, les vigneron champenois n'hésitaient parfois pas à engager en maçonnerie des murs de soutènement importants. Nous ne pouvons pas faire moins bien aujourd'hui et devons inventer des formes nouvelles. La réflexion sur le sujet doit impérativement être collective pour ne pas voir se multiplier des expériences hasardeuses.



2 Il est important de maintenir le code hiérarchique de couleur, qui donne aux différentes routes et chemins une position évidente. Si tous les chemins prenaient la même couleur que les voiries nationales, départementales et communales, cette modification entraînerait une perte de repère pour l'utilisateur. Plus encore, la contribution extrêmement forte au paysage du maillage des chemins de vigne clairs met en valeur le patchwork coloré des parcelles de vigne. Afin d'améliorer le revêtement des chemins, un matériau de couleur claire doit impérativement être choisi.



3 Pour la publicité, la simple application de la législation permet déjà de bien encadrer l'affichage. Si ce moyen de communication est reconnu comme une nécessité, les communes doivent prendre cette question comme une vraie préoccupation de qualité et engager une réflexion globale sur le sujet. Dans les communes, une charte de l'affichage peut être établie fixant les modes d'affichages, les sites d'accueil possible de panneaux et ceux qui ne le sont pas ... Cette réflexion permet aussi de renforcer un positionnement collectif et concerté. Il est nécessaire de se concentrer également sur cette question afin d'apporter une réponse exigeante, n'encourageant pas la multiplication des panneaux et des sites.

La traduction réglementaire

Le PLU ne permet pas de réglementer les matériaux. Une campagne de sensibilisation sur l'embellissement des coteaux viticoles peut-être envisagée par la collectivité en partenariat avec le Comité Interprofessionnel du Vin de Champagne.

A L'ECHELLE DE L'URBANISME

B1

Le traitement des limites

Comment constituer les limites d'urbanisation et qualifier les entrées de village ?

Lisières

Constituer les limites d'urbanisation en lien avec l'existant et en appui avec les éléments du paysage.

Les transitions nettes sont une caractéristique majeure des Paysages du Champagne. Celles-ci sont liées à une évolution guidée par la production du vin de Champagne.

1 La transition village/coteau planté est marquée. Le village est compact, ses rues sont étroites et tortueuses. Il est ceinturé par une mer de vignes.

2 La transition vigne / bâti est franche. La vigne vient lécher les murs des habitations, en remplacement des jardins.

Les transitions nettes disparaissent parfois pour laisser place à des espaces plus distendus, suite à des opérations d'urbanisation sans lien avec les composantes urbaines et paysagères champenoises.

Qualifier les entrées de village

3 Les parcelles de grandes tailles des extensions urbaines récentes créent une transition, un espace anachronique. Il faut recréer les caractéristiques urbaines de l'ancien pour faire évoluer l'entrée de village de manière homogène (un mur, une implantation ou un végétal structurant créent des prolongements).

4 Éviter de détourner les outils traditionnels nécessaires à la vinification et au travail de la vigne pour signaler l'entrée de village.

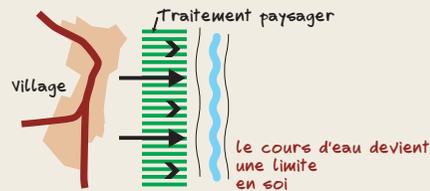


Fronts urbains

1. LIMITE COTEAU / VILLAGE FRANCHE



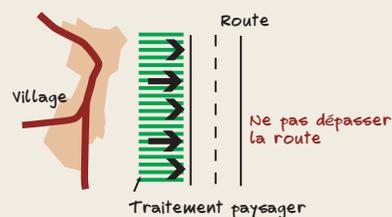
2. COURS D'EAU / VILLAGE



3. CRÊTE



4. CHEMINS ET ROUTES



Interface

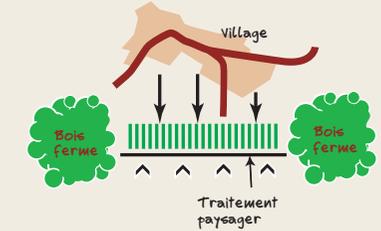
5 Encourager l'implantation d'un signal, qui manifeste l'entrée dans le village. Préférer un alignement, une plantation de platanes, d'arbres, un traitement agricole ou un aménagement qui signale le tissu à caractère urbain.

6 Préserver les panoramas viticoles, les vues vers la vigne.

7 En cas d'extension urbaine: préserver l'aspect bâti (minéral, sans espace de transition entre bâti et végétal) en favorisant la reconstitution d'un front urbain.



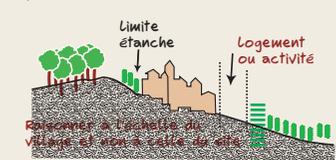
5. LES ELEMENTS DU PAYSAGE



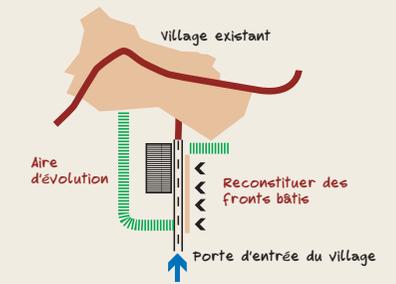
6. LES DENTS CREUSES URBAINES



7. TRAITEMENT GLOBAL, EN PROFONDEUR



8. BATIMENT GROS VOLUMES ET ENTREE DU VILLAGE



La traduction réglementaire

Afin de traiter harmonieusement les limites de l'urbanisation

Article 11 : Les aspects extérieurs de la zone U et AU y sont traités. Il peut imposer des clôtures minérales en interface avec la vigne.

Articles 6 et 7 : L'implantation des bâtiments à l'alignement d'une ou deux limites séparatives peut être imposée pour les entrées de village ainsi que le recyclage urbain dans les centres anciens.

Article 6 et 11 : Pour la clôture, l'accès à la parcelle doit être en retrait de celle-ci et n'excédant pas la profondeur de l'ébrasement. Celle-ci n'excède pas traditionnellement pas la demi-largeur de l'ouverture surtout pour les zones d'activités.

Article 7 : La réglementation de l'implantation des constructions en fond de parcelle est permise (bâti, murs...) Il existe des règles de Prospect.

Afin de qualifier les entrées de village

Il est possible d'envisager un projet d'aménagement d'un secteur en entrée de village à travers des Orientations d'Aménagement (OA) et à travers la proposition d'un plan de masse.

En entrée de village, l'alignement des façades sur les limites du domaine public ou la reconstitution par des murs de clôtures permettent de conserver l'alignement. Les façades, composant le front urbain des entrées de village, devront être à 70% bâties.

La recomposition de la trame urbaine

Comment organiser la trame urbaine en jouant sur le découpage du foncier et le maillage interne ?

Trame parcellaire Typologies Echelle du bâti

Les problématiques

Pour les secteurs déjà urbanisés, la réorganisation du parcellaire doit s'opérer en jouant sur le maillage des voies, la restructuration de la continuité de la trame bâtie et l'optimisation de la consommation du foncier, sans pour autant modifier en profondeur le tissu préexistant. Les deux objectifs principaux étant la compacité de l'opération par référence à la tradition identitaire et l'intégration à la trame urbaine par souci de cohérence et d'avenir.

Les possibilités d'extension au sein du tissu ancien sur des espaces libres ou en friche doivent toujours être envisagées en premier.

Le bâti doit trouver des familiarités avec le village d'origine, organiser une hiérarchie de construction et une richesse de fonctionnement. A l'inverse, les voiries en-cul-de-sac sont prosrites. Ces principes favorisent une couture cohérente entre l'existant et le nouveau reposant, malgré tout, sur une diversité et une richesse de formes urbaines.

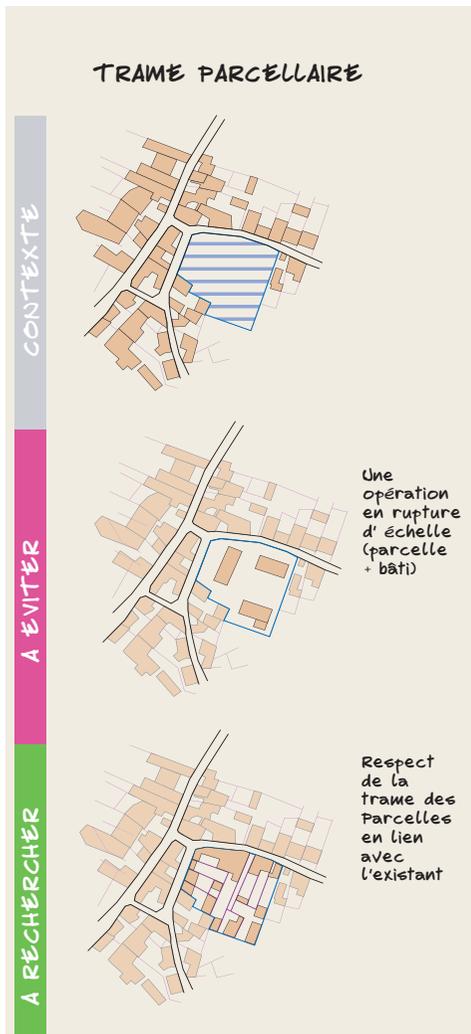
Les recommandations

Pour une opération « greffe » urbaine en village viticole, la préoccupation fondamentale consiste à :

- 1 Organiser les liens étroits, fonctionnels, structurants et paysagers du « nouveau » avec « l'ancien », l'existant,
- 2 Privilégier une disposition progressive en bordure des voies structurantes, entre le nouveau et la partie plus dense du village,
- 3 Privilégier les constructions de même échelle, de même proportion au contact d'un habitat individuel ou traditionnel,
- 4 Respecter une continuité du vélum du village, entre les extensions nouvelles et le tissu ancien,
- 5 Eviter les constructions dont l'épannelage est différent afin de préserver l'homogénéité d'origine du village,
- 6 Favoriser les morphologies urbaines en préservant une harmonie d'ensemble.

Trame parcellaire

- Éviter des opérations en rupture d'échelle avec les typologies bâties existantes.



- Respecter la trame des parcelles en lien avec l'existant (surface moyenne, forme et orientation).

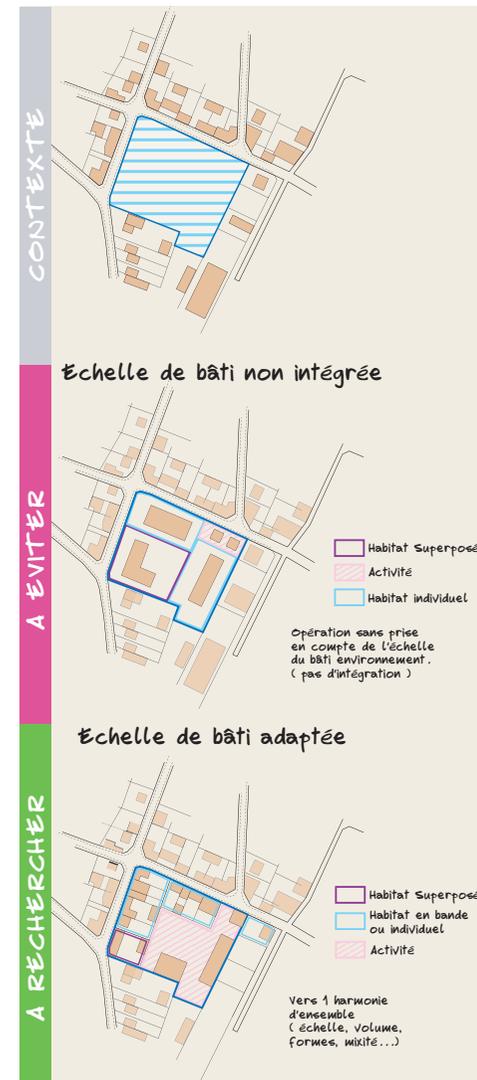
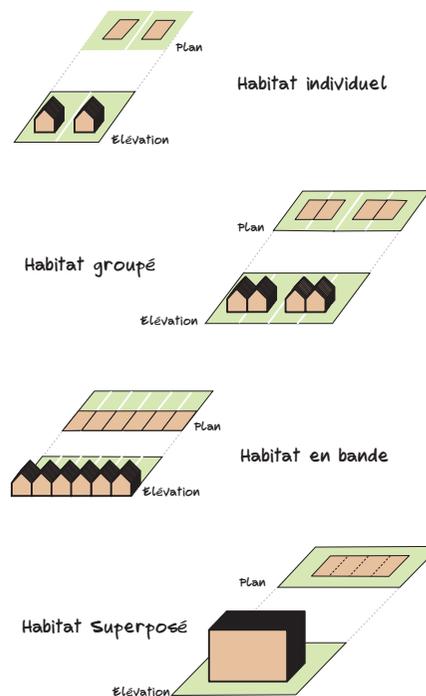
Echelle et volume du bâti

- Éviter les absences d'accroche entre les constructions existantes et le projet,
- Traiter des typologies variées dont les échelles sont adaptées à l'échelle du bâti.

La fabrication de nouveaux espaces urbains passe aussi par le découpage du foncier. La structure des lotissements propose généralement des terrains identiques, dont la forme n'est que le résultat d'une division parcellaire mathématique, qui se juxtapose au gré des mutations foncières: elle n'offre aucune garantie de continuité urbaine et de diversité. Des systèmes plus innovants d'organisation du bâti sont plus pertinents pour constituer des quartiers périphériques attractifs par les actions suivantes :

- 1 Privilégier une continuité du maillage viaire et de la trame parcellaire.

Typologie du Bâti



La traduction réglementaire

Afin d'obtenir une cohérence urbaine

Article 2 : Dans un secteur, l'urbanisation peut être autorisée uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Afin d'organiser une transition progressive entre zones d'urbanisation (articles 6 - 7 - 8)

Article 6 : Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Ces trois articles ont pour vocation de définir l'implantation des constructions. La définition des règles dans ces 3 articles permet de structurer l'espace bâti et de donner le cas échéant une continuité de la trame bâtie. A travers ces articles, on peut avoir recours à la notion de prospect destinée à définir la distance entre une construction et une limite d'un terrain (alignement ou limite séparative) variable en fonction de la hauteur du bâtiment.

Articles 9 (emprise au sol) et 14 (COS) : Contribuent à la densité urbaine. La règle doit traduire un parti d'aménagement exprimé par le PADD (permettre l'élévation des constructions ; alléger le tissu urbain ; protéger les espaces ou des paysages...)

Article 10 : (hauteur maximum des constructions) en cohérence avec les hauteurs des bâtiments existants aux abords, les hauteurs peuvent varier afin d'organiser le réseau viaire et l'espace

L'article 3 : (accès et voirie) : Il permet de définir des emprises de voirie et d'interdire des voies en impasse notamment.

La délimitation des parcelles

Comment maintenir les continuités bâties et comment traiter les clôtures ?

Clôtures

Murs

Haies

Les problématiques

Le bâti est le plus souvent implanté à une certaine distance de la voie. Dans ce cas, la clôture forme la limite de la parcelle et participe au caractère de la rue. La clôture est très présente dans les extensions des villages et fait souvent l'objet de traitements disparates. La clôture est un élément architectural propre mais aussi la manifestation sur l'espace public de la nature de la construction dont elle dépend.

Longtemps, il lui fut consacré une grande attention comme en témoignent les nombreux beaux murs, ferronneries ou portails ou chartils, caractéristiques des villages viticoles champenois. Aujourd'hui, elle est trop souvent le « parent pauvre » de la construction.

La qualité de la clôture dépend de son contexte et doit répondre à la prise en compte de quatre critères essentiels :

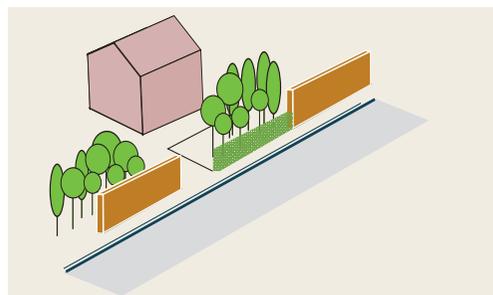
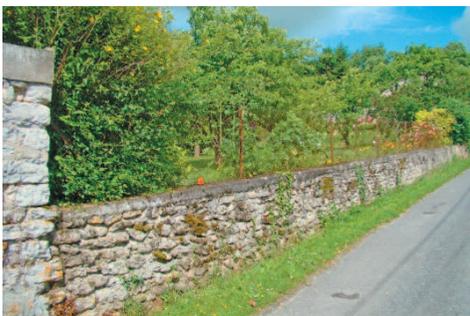
- le respect de l'identité du lieu (urbain ou rural, dense ou aéré...)
- l'insertion dans la séquence urbaine (matériau dominant, hauteur...)
- la cohérence avec la construction dont elle dépend (habitation, installation professionnelle, prestige ou discrétion...)
- la conformité à la réglementation.

Encouragement à quelques précautions

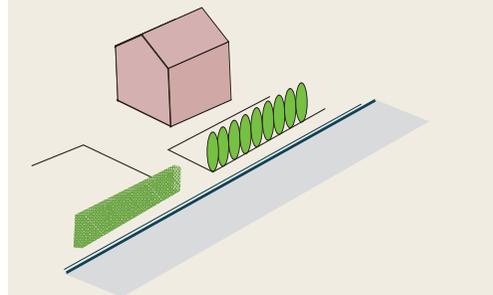
1 Eviter les linéaires de clôture trop importants et monotones. Pour les grandes longueurs, des ruptures sont insérées avec l'introduction d'éléments de variation.

2 Ne pas oublier l'intérêt d'introduire dans une clôture pleine quelques éléments de transparence (barreaudage, grille ...) bien localisés.

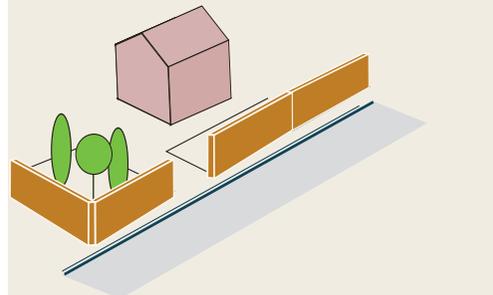
3 Valoriser les haies végétales mais s'interdire les haies de thuyas trop monotones, qui manquent de personnalité. Les haies vives apportent la diversité des feuillages, des couleurs, des floraisons, des textures, des parfums ... Pour respecter le Code Civil, une plantation de moins de 2 mètres de haut doit être reculée à plus de 2 mètres de la limite. La clôture peut aussi être située avec un retrait plus marqué par rapport à la limite du terrain.



Une clôture constituée de différents matériaux permet d'alterner des transparences et des pleins



Les haies vives permettent de diversifier les feuillages, les couleurs et les essences végétales.



Préserver et restaurer les murs et murèts.



La traduction réglementaire

Le respect de la continuité du bâti. Il est possible d'inscrire des règles d'implantation pour toute nouvelle construction.

Article 6 : Il concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou l'implantation obligatoire en limite de la voie ou de l'emprise publique ou l'implantation obligatoire en retrait depuis la limite du domaine public. Ce retrait peut être matérialisé au plan par un tracé. Dans le règlement littéral, une valeur de retrait (distance fixe) depuis l'emprise du domaine public peut être définie. Cette règle d'implantation peut être modulée en fonction du type de construction et de l'implantation observée des constructions existantes. Elle peut varier en fonction du type de construction, s'il s'agit par exemple d'un bâtiment annexe. Elle peut varier en fonction de la hauteur des bâtiments...

Article 7 : Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Une implantation par rapport aux limites latérales et une implantation des constructions sur les limites séparatives latérales peut être imposées. Cette règle combinée avec la règle précédente est un moyen de donner une continuité au bâti.

Article 8 : Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, une distance minimale constante ou variable suivant la hauteur du bâtiment le plus élevé peut être définie. Afin de traiter qualitativement les clôtures : **Article 11 :** Concernant l'aspect extérieur, le règlement ne peut interdire le droit de se clore et ne peut obliger à se clore (article 647 Code Civil). Il peut seulement régir le mode de clôture. On peut inscrire de façon large que les clôtures devront s'harmoniser avec les clôtures voisines. Dans ce cas, il fait référence à l'article R111-21 du CU qui indique que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve si les éléments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux... Cette mention peut être faite de manière générale pour pallier les insuffisances d'une règle. Des prescriptions peuvent être rédigées pour les clôtures tant par leur nature (haies vives, grille, muret...) que dans leur aspect extérieur (transparence, couleur) et leur hauteur maximale au regard de l'existant. **Article 13 :** Concernant les espaces libres, les plantations, les espaces boisés classés, le règlement peut imposer la plantation des espaces libres de toute essence végétale variées et locales).

NOTA : Le règlement ne peut interdire une espèce de végétal par exemple les thuyas.

Comment ancrer les espaces publics au sein du cadre bâti ?

Usage mixte

Cadre de vie

Traitement

Les problématiques

Lorsque l'on quitte les sites de centralité, les bâtiments des parcelles privées sont implantés en recul de l'espace public et offrent des dilatations du cadre bâti par une ouverture du tissu. Ce type d'implantation dégage des marges libres plus ou moins profondes dont la qualité de traitement est essentielle pour l'ambiance des espaces publics et donc du village.

Il faut éviter que ces « ouvertures » ne soient envahies par des stationnements ou des édifices techniques. Les aires de dépôt, déchargement ou manutention sont à proscrire dans ces marges, qui constituent des zones potentiellement riches pour la vie du village.

Ces délaisés sont très riches pour personnaliser les villages, révéler leur identité et développer un art d'habiter. Ce sont des sites précieux dont les perspectives autres que strictement fonctionnelles peuvent être introduites et développées. L'embellissement et le fleurissement choisissent souvent ces petits endroits précieux pour s'exprimer.

Pour les programmes résidentiels, des plantations publiques peuvent se développer sur ces espaces et donner une image de marque collective. Pour les équipements publics et les édifices patrimoniaux, la marge de recul permet l'aménagement d'un parvis piétonnier. Dans un secteur économique, le recul des aires engazonnées ou uniformément plantées, faciles d'entretien, constitue un socle fédérateur et unificateur face à la disparité des bâtiments d'activité. L'intégration des stationnements et des grandes zones de parking, situées dans les parties anciennes et récentes, participent également à la mise en valeur et à la qualification des lieux publics.

Les recommandations

Secteurs d'activité

- Éviter les marges de recul minérales voire entièrement asphaltées.
- Rechercher l'introduction d'effort de plantation pour favoriser l'intégration du paysage et éventuellement rivaliser d'intérêt avec les gros volumes à dissimuler afin de préserver l'harmonie existante des espaces.

Équipement public

- Éviter les surfaces entièrement végétalisées,
- Traiter les parvis en continuité des espaces empruntés par les piétons,
- Privilégier l'utilisation de matière naturelle au sein des lieux emblématiques du village, à caractère historique, Le parvis d'une église, d'une mairie ou de tout autre édifice public est une zone de projet réclamant l'intervention d'un concepteur, capable de proposer des réalisations fonctionnelles et agréables, respectueuses de traditions et porteuses d'avenir,
- Établir des transitions végétales soignées entre les bâtiments, implantées en retrait et la rue.

Place publique

- Favoriser des espaces de rencontre et de convivialité, qui caractérisent le village (mairie, monuments aux morts, fontaines...),
- Concevoir les espaces publics comme une continuité des façades et de leurs matériaux.

Voie, venelle

- Favoriser les cheminements piétons par la valorisation des perspectives, des échappées visuelles sur les éléments de patrimoine et par le traitement de ces espaces publics.

L'urbanisation au coup par coup a des conséquences sur l'interface entre espace public et espace privé, au niveau du fonctionnement et de l'harmonie d'ensemble. Il faut concevoir l'urbanisation de façon globale pour une harmonie des éléments et la création de véritables « stratégies » d'espaces publics :

- 1 Créer un maillage continu d'espaces publics, reliés entre eux sur l'ensemble du tissu bâti (places, parvis, commerces, équipements majeurs, parc...).
- 2 Optimiser l'aménagement des espaces publics pour un meilleur usage et une image plus valorisante, partager de manière équilibrée l'espace entre les piétons et les voitures.
- 3 Veiller à la cohérence du traitement de l'ensemble des espaces et lieux publics, favorisant une harmonie d'ensemble éviter la juxtaposition et la multiplication de mobilier urbain de style différent.

La traduction réglementaire

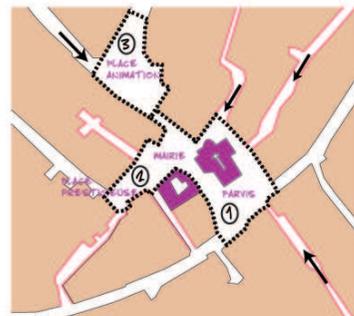
Afin de traiter qualitativement l'espace public

Article 3 : Concernant les accès et voirie, la largeur des nouvelles voies publiques ou privées peut être réglementée. Les accès aux modes de déplacements doux peuvent être inscrits. Les objectifs d'un Plan de Déplacement Urbain peuvent être traduits réglementairement. Afin de soigner les transitions entre espace public et espace privé, l'implantation des constructions est réglementée. **Articles 6 - 7 - 8 :** Ces articles réglementent l'implantation des constructions au regard de l'espace public (**Article 6**) des limites séparatives (**Article 7**) et entre constructions sur une même parcelle. Les règles définies devront correspondre à cet objectif. Le plan d'épannelage. Dans le règlement peut être introduit un plan d'épannelage. Il définit la hauteur de chaque construction le long d'une voie afin d'organiser une composition harmonieuse d'un front urbain. Ce plan est représenté graphiquement par un profil des constructions indiquant des hauteurs maximales à l'égout du toit et la hauteur maximale au faîtage.

CONTEXTE

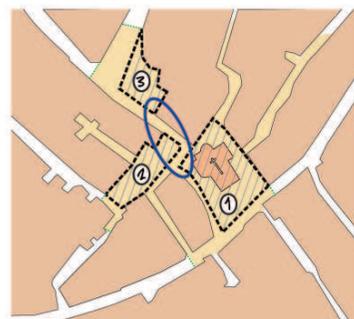


A ÉVITER



- *** 3 places à 3 vocations différentes à identifier
- Perspectives et échappées à préserver et à valoriser
- Valoriser le patrimoine bâti avec 1 rôle urbain à identifier
- Venelles et ruelles caractérisant le village à mettre en valeur

A RECHERCHER



- Espaces piétons
- Aménagements homogènes des places reliées
- Espaces de liaisons traités en continuité des places
- Espace sensible appartenant aux 3 places de liaison majeure



4 Privilégier l'unité des matériaux de préférence naturelle (jouer sur le dimensionnement des pavés, grandes dalles, la texture...).

5 Choisir de préférence des matériaux de qualité avec un aménagement simple, ajustés aux pratiques et aux usages multiples.

6 Valoriser la topographie en permettant une structuration plus naturelle de l'espace (escalier, rampe, muret...); diminuer la pollution lumineuse afin de proposer un éclairage juste.

7 Créer des espaces de vie agréables, améliorer la qualité de vie par l'ouverture d'espace de rencontre, de médiation et d'animation.

8 Valoriser les perspectives et préserver les échappées visuelles vers les éléments de patrimoine identitaire.

9 Conserver les perméabilités visuelles vers le paysage, les espaces naturels en arrière de parcelles.

A PREFERER :

Traitement continu des 3 places publiques avec la même essence de matériaux

Un style de mobiliser unique
Conserver le caractère minéral des places

Utiliser des aménagements simples afin d'homogénéiser le front bâti

Structurer les espaces par :

- Une trame rigoureuse pour les ordonner
- Identifier la place de la voiture
- Augmenter la place de la voiture
- Augmenter la place des piétons pour un meilleur usage de l'espace et une animation plus forte

RECOMMANDATIONS :

- 1 Mettre en scène le patrimoine architectural
- 2 Conforter l'image prestigieuse de ce lieu de représentation de l'administration
- 3 Promouvoir et favoriser l'animation sur cet espace de convivialité

Par exemple, la hauteur à l'égout du toit (façade) ne peut dépasser la hauteur au faîtage de la construction voisine.

Article 11 : Les clôtures. Des prescriptions peuvent être rédigées pour les clôtures tant par leur nature (haies vives, grille, muret...) que dans leur aspect extérieur (transparence, couleur) et leur hauteur maximale au regard de l'existant. Celles-ci devront être définies en harmonie avec l'ambiance de la rue.

Article 12 : Le stationnement. Afin de ne pas favoriser le stationnement sur le domaine public, il devra être inscrit dans le règlement que le stationnement devra être assuré en dehors des voies publiques, que les aires de stationnement seront obligatoirement sur la parcelle privée. Il peut être précisé qu'un certain nombre de places de stationnement sera non clôturée.

Article 13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés. Afin de limiter l'espace minéral, l'engazonnement ou la plantation des marges de recul et espaces libres de toute construction peuvent être exigés. Des plantations d'alignement peuvent être inscrites au plan de zones.

Comment le végétal contribue-t-il à renforcer la qualité du paysage ?

Espaces verts

Les problématiques

Le végétal est une composante essentielle de l'aménagement urbain. La localisation et la forme du végétal sont à concevoir dès la phase de conception du projet. La réussite du projet paysager conditionne l'image future des nouvelles zones urbanisées.

Le rôle du végétal peut être structurant ou hiérarchisant (arbres d'alignement, mail planté), esthétique (parc, square, prairie), ou fédérateur (boisement, ceinture verte).

Le végétal participe aux ambiances propices à la promenade, aux jeux, à la détente, au sport; dans ce sens, il favorise la vie extérieure et l'animation du village.

Les plantations sur les terrains visibles depuis l'espace public participent de la même façon à l'ambiance du village. Elles peuvent le cas échéant faire l'objet de préconisations particulières pour assurer une unité d'ensemble.

Les recommandations

Les rues

Le tissu bâti serré des villages champenois ne permet pas de planter des arbres d'alignement dans les rues. L'emprise publique y est fréquemment réduite à la largeur des trottoirs et de la chaussée. Par contre, en entrée de village les espaces sont souvent plus dégagés. Un bel alignement d'arbres en essence homogène est de nature à mettre en scène l'accueil.

Les rues étroites présentent souvent des ruptures d'alignement organisant des encoignures avec la saillie de murs pignons aveugles. Ces singularités ouvertes, perpendiculairement à la vue de l'observateur, se proposent avec pertinence à la création de petites scènes plantées.

Les places

Au coeur des villages les places correspondent généralement à des espaces ouverts et dégagés. La plantation de quelques arbres en alignement, en mail ou même isolés, confère par l'ombre portée, par les changements du feuillage au fil des

Ambiance

saisons, par la proximité rassurante, une image attachante des villages.

Les autres espaces publics

Tous les espaces du village peuvent être exploités pour rechercher la potentialité d'y planter quelques arbres et quelques arbustes. Les zones potentielles peuvent être passées en revue : les entrées de village, les abords du cimetière, du terrain de sport, du château d'eau, de l'abribus, du panneau d'informations touristiques, la plate-forme de collecte des verres, la cour d'école, le monument aux morts ...

Les jardins privés

L'espace public des communes viticoles étant généralement assez réduit il faut aussi savoir compter sur les plantations du domaine privé pour enrichir l'espace public. La haie séparative des domaines publics et privés contribue autant à l'enrichissement des deux milieux. Un arbre planté dans un jardin privé dont la frondaison domine le mur d'enceinte profite autant à l'espace public.



Une ponctuation du village par la plantation d'arbres isolés, là où c'est possible, produit une image d'ensemble attachante.

Plantations



L'accueil touristique est toujours renforcé lorsqu'il est accompagné de quelques plantations.



Le fleurissement complète les plantations d'arbres et d'arbustes sans s'y substituer



La traduction réglementaire

Article 13 : Concernant les espaces libres, les plantations, les espaces boisés classés. Le règlement peut imposer :

- La plantation des espaces libres de toute construction, les marges de recul.
- Des plantations à créer (figurant au plan)
- Les alignements d'arbres à conserver (figurant au plan)
- La nature des plantations, par exemple : arbre de haute tige, des essences végétales variées et locales.

NOTA : Le règlement ne peut interdire une espèce de végétal par exemple les thuyas.

L'article 13 de la plupart des zones peut imposer un traitement des espaces libres, avec des marges de recul plantées (article 6), des plantations d'arbres sur les aires de stationnement (article 12). Des prescriptions complémentaires peuvent être fixées pour les zones urbaines de tissu diversifié ou pavillonnaire avec l'obligation de réaliser un pourcentage d'espaces communs pour toute opération de plus de 5 logements (espaces verts, aires de jeux, espaces publics plantés...).

Article 11 : Clôtures

Article 12 : Le stationnement. Les aires de stationnement peuvent être engazonnées de manière à limiter l'imperméabilisation des sols. Des plantations d'arbres entre places de stationnement peuvent être exigées. Le type de plantations peut être spécifié comme des arbres de haute tige, une espèce à faible enracinement, des plantations en bouquets...

Comment tirer parti de la parcelle par le choix d'une bonne implantation du bâti ?

Espace libre

Retrait

Emprise

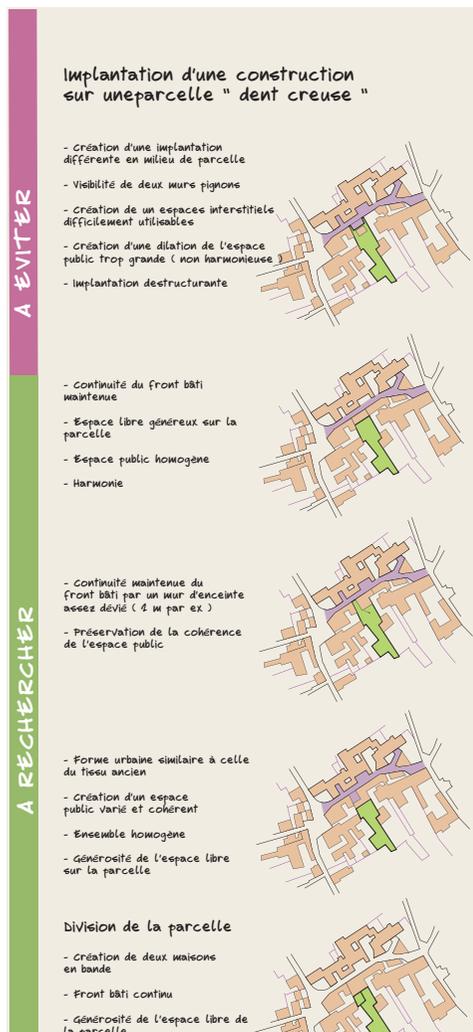
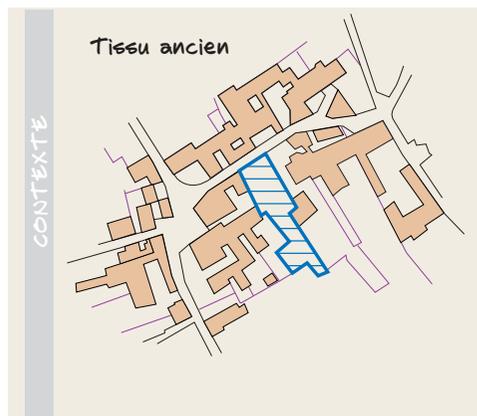
Les problématiques

L'implantation de nouvelles constructions est trop souvent, par manque de réflexion préalable, en milieu de parcelle, celle-ci est consommatrice en énergie et en espace. La création de parcelle de grande dimension génère une rareté du foncier au sein du village. Ces dispositions urbaines sont propices à la création d'espaces délaissés, dont l'image est peu valorisante. Elle pose également des problèmes délicats d'intégration avec une perte de l'identité des paysages urbains et naturels.

Les recommandations

La bonne implantation doit permettre une optimisation et une économie de l'espace. Elle améliore les performances énergétiques (longueur des réseaux) et lumineuses de la maison (exposition), et donc la qualité de vie des habitants.

Elle doit s'adapter au relief pour minimiser les travaux de terrassement. Elle doit favoriser la cohérence avec l'environnement bâti. Elle doit dédier de façon différenciée chacun des espaces qui environnent le bâtiment à une fonction singulière pour un bon usage de la parcelle (une cour d'accueil bien exposée, une zone de stockage discrète, des aires de manœuvre et de stationnement à l'ombre...)



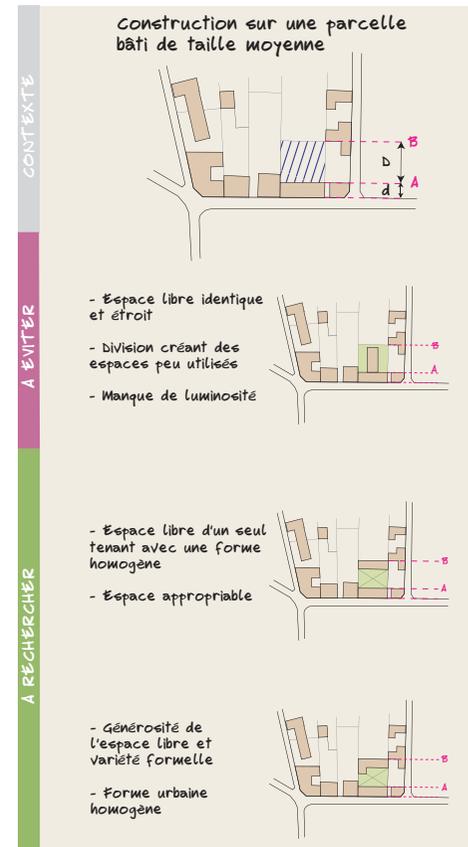
A préférer :

Implantation en bord de parcelle :

- 1 Favoriser une taille réduite des parcelles.
- 2 Profiter de l'éclairage et de la chaleur solaire avec la façade principale orientée au sud/sud est ou sud ouest.
- 2 Planter en limite de parcelle pour diminuer les espaces résidentiels.
- 3 Situer le garage sur rue pour contribuer à la continuité bâtie de la rue, en faisant une économie de clôture, économie en core de la voie d'accès de la rue au garage.

Implantation groupée de maisons individuelles :

- 1 Le groupement permet de créer des parcelles de taille plus petite, afin d'économiser l'espace et de favoriser une accession rendue plus facile et moins coûteuse.



- 2 Le regroupement par les garages isole les maisons d'un point de vue phonique et améliore l'inertie thermique de l'ensemble.
- 3 Les jardins individuels renvoyés sur l'arrière des maisons, permettent une intimité par rapport à la rue.

A éviter :

- 1 La maison flottante au milieu de parcelle.
- 2 Les trop grandes tailles de parcelles consommatrices d'espace.
- 3 L'implantation en décalage avec les constructions voisines.
- 4 Les volumes bâtis de trop grande différence par rapport à l'environnement.



La traduction réglementaire

Afin d'organiser le bâti de façon optimisée, il s'agit de diminuer les espaces résiduels, pour contribuer à la continuité bâtie et préserver l'éclairage et l'ensoleillement. Pour toute nouvelle construction, plusieurs dispositions peuvent être inscrites dans le règlement écrit (l'implantation du bâti, les articles 6-7-8).

Article 6 : Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, il peut imposer une implantation sur les limites latérales (l'une ou l'autre ou les deux) pour les constructions principales mais également des annexes.

Article 8 : Les unes par rapport aux autres sur une même propriété. On peut définir l'implantation du bâti à travers ces 3 articles et suivant le contexte urbain définir des dispositions précises.

Article 6 : Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, il peut imposer une implantation obligatoire en limite de la voie ou de l'emprise publique.

Article 8 : Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, il peut imposer une implantation des constructions annexes de manière contiguë à la construction principale et prévoir que les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales des habitations ou activités ne soient pas masquées. La hauteur (article 10) Des dispositions de l'article 8 peuvent être combinées avec celles de l'article 10 concernant la hauteur maximale des constructions.

Les caractéristiques des terrains (article 5) Dans les PLU, la superficie minimale des terrains constructibles peut être définie lorsqu'elle se justifie uniquement suivant 2 cas :

cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif (R123-1) ;

cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée (R123-9). *NOTA :* Il est important de spécifier que cette règle s'applique également aux lots issus de divisions foncières, ainsi la superficie sera appréciée suivant le terrain d'assiette de chacun des lots et non au regard de l'ensemble de l'opération. Afin de préférer une

implantation groupée de maisons individuelles. L'article 2 indique que les terrains sont urbanisables uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le projet

sera alors apprécié au regard des objectifs exprimés dans le PADD. Il est possible de définir des orientations d'aménagement (OA) propres à un secteur.

A L'ECHELLE DE L'ARCHITECTURE

C2

La structuration du paysage urbain

Comment structurer le paysage urbain à partir du jeu des volumes bâtis ?

Echelle

En parcourant les villages viticoles de Champagne, une grande variété de bâti est présente. Cette diversité découle de l'évolution de l'exploitation et de la fabrication du Champagne, où varient les hauteurs, les densités et les formes urbaines du bâti.

Le long d'une rue ou autour d'une place en centre de village, les constructions plus denses et resserrées par rapport aux constructions environnantes renforcent le caractère structurant du village champenois.

Il faut veiller à ce que ces variations des typologies ne soient pas estompées, ce qui conduirait à un paysage urbain monotone et peu lisible.

Une réflexion à l'échelle de la parcelle et non du village, aboutit à une zone nouvellement urbanisée, au découpage géométrique, sans lien avec le paysage.

Les communes viticoles sont souvent contraintes dans leur développement par le manque d'espace. Pour limiter la consommation d'un espace rare et cher et minimiser les déplacements, le projet doit dans un premier temps explorer les pistes en cœur de village. Il s'agit du premier scénario de développement à envisager. C'est ce que l'on appelle communément le renouvellement urbain ainsi que la construction de dents creuses. Ces pratiques permettent la création d'habitations neuves ou de mettre en valeur un bâti existant (un ancien bâtiment d'exploitation viticole par exemple), en limitant la consommation d'espace. L'objectif de ce type de projet est de réaliser un renouvellement urbain et de renforcer le centre village.

Si le projet d'habitat en cœur de village est impossible, il faut envisager une extension. En milieu viticole, les opérations de densification et de caractère ponctuel sont à privilégier. Les extensions changent la silhouette d'une commune, des constructions en cohérence et complément de la tache urbaine existante sont préconisées. Le projet d'habitat ou d'activité peut aussi venir compléter un hameau existant. Le cas échéant, ce nouveau développement doit être connecté au tissu existant et bénéficier d'une intégration paysagère.



Densité

Les centres anciens

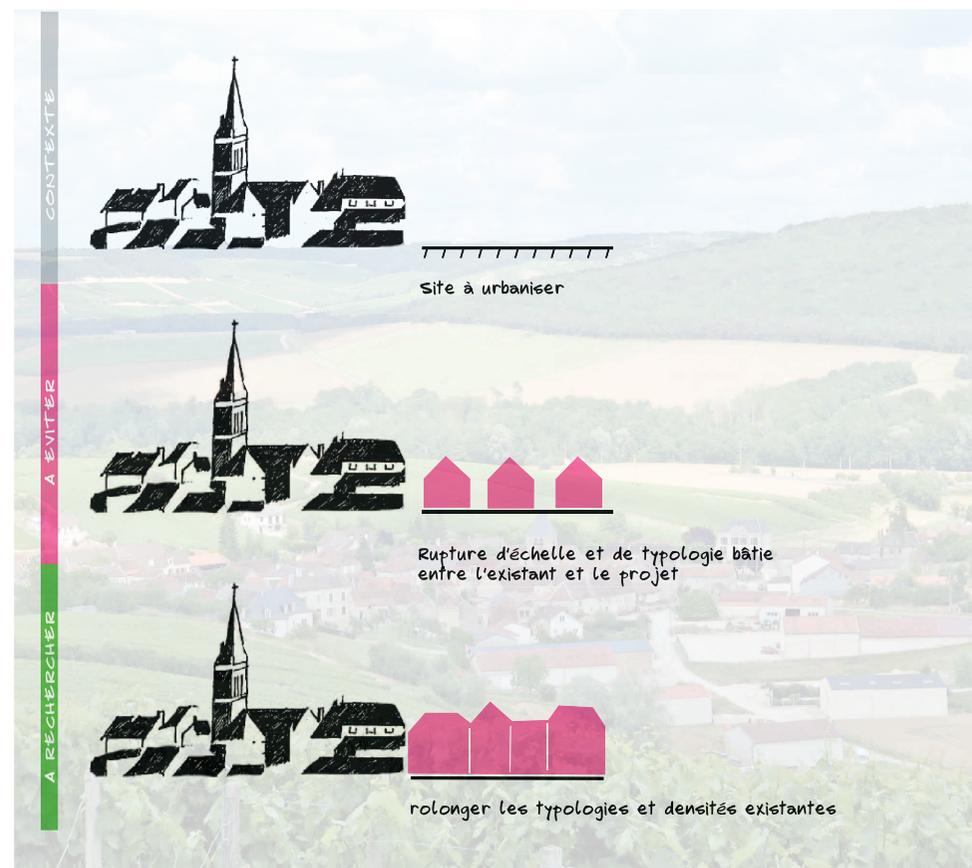
La requalification de bâtiments existants permet de limiter le nombre de nouvelles constructions et de conserver les formes urbaines et architecturale du village.

Les secteurs périurbains

Prolonger les typologies et les densités existantes

- Éviter l'implantation de la maison en milieu de parcelle et le découpage parcellaire au fil de la route, sans épaisseur ni continuité urbaine,
- Éviter les excroissances difformes résultant d'un zonage souple et dont l'impact paysager est accentué par la hauteur, les couleurs, les volumes, le manque d'accompagnement végétal, la topographie,
- Adapter et retrouver l'échelle de la voie par des plantations d'arbres sur les parcelles côté rue dans le cas de constructions en recul par rapport aux voies.

Typologie



La traduction réglementaire

Article 9 : Emprise au sol en cohérence avec notamment l'article 13 s'il définit un % d'espaces verts.

Article 10 : La hauteur maximum des constructions au faîtage (à adapter selon les zones et le contexte) ou des façades (égout de toiture) est réglementée.

Article 11 : Il permet d'intégrer le projet dans les lignes du paysage et d'adapter le projet au site par la couleur et les matériaux des toitures, le revêtement des murs, le volume des adjonctions aux bâtiments existants, les éléments rajoutés à la construction (antennes, paraboles...) dissimulées ou d'une couleur mate similaire ou plus sombre que la toiture.

Article 13 : Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espaces aménagés. Les végétaux seront d'essences locales et variées.

Article 14 : Le COS gère les possibilités maximales d'occupation du sol.

A L'ECHELLE DE L'ARCHITECTURE

C3

La disposition des bâtiments

Comment orienter les nouvelles constructions en fonction de leur perception depuis l'espace public ?

Avant

Façade / Pignon

Arrière

Les problématiques

La disposition des bâtiments est essentielle. Chaque construction possède un « avant » et un « arrière » qu'il convient d'orienter en fonction des espaces publics et de leur perception.

Les constructions destinées aux activités implantées le long d'une voie structurante seront implantées de manière à réduire l'impact visuel des aires de manutention ou de stockage en soignant la composition des façades perçues depuis cette voie.

Les constructions d'angle sont des éléments de ponctuation et de repère de l'espace urbain. Il est essentiel d'y apporter un traitement soigné afin d'éviter tout pignon aveugle.



La traduction réglementaire

Il est possible d'inscrire plusieurs règles se combinant : Dans le règlement, des fiches relatives au traitement de l'espace public, à la recomposition de la trame urbaine, à l'implantation des constructions et à la composition des façades sont intégrées.

Article 12 : Pour le stationnement.

Article 6 : Pour les gros volumes soit en alignement aux limites du domaine public soit, en retrait faible avec un traitement paysager.

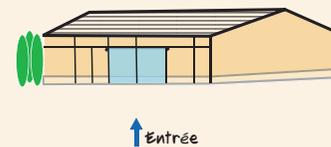
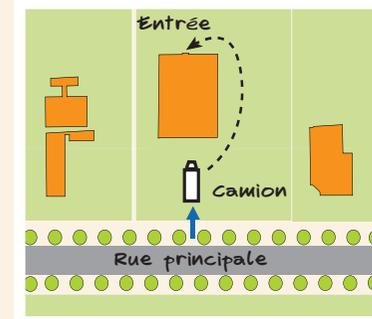
Activité

- Éviter les rez-de-chaussée aveugles ou des aires de service côté voie. - Disposer l'entrée des bâtiments du côté de la voie.

Bâtiments d'angle

- Traitement identique de toutes les façades.

ACTIVITÉ



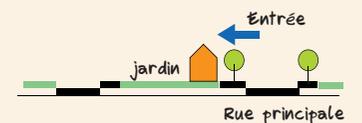
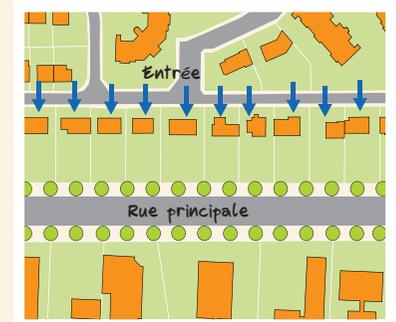
A EVITER

A RECHERCHER

Logement

- Éviter la création des jardins du côté de la voie principale et des entrées de logement à l'arrière, - Créer l'entrée principale des logements depuis la voie principale.

LOGEMENT



A EVITER

A RECHERCHER

A L'ECHELLE DE L'ARCHITECTURE

C4

La composition des façades

**Comment s'inspirer du contexte architectural local pour composer la façade?
Comment ancrer les interventions contemporaines dans l'ancien ?**

Modénatures

Proportions

Percements

Les problématiques

Le rythme, le jeu des ouvertures et des proportions, la composition des percements sur la façade et le type d'ornement et de menuiserie affirment le caractère architectural des constructions. Les différentes formes d'ouvertures, (porte, porte cochère, porche, oculus, baie à meneaux, fenêtre à 2 vantaux...) répondent à une fonction propre : passage, ventilation, éclairage...

La méconnaissance des caractéristiques locales paysagères et architecturales engendrent des modèles architecturaux standardisés et peu intégrés dans le paysage.

Les Conséquences

- 1 Volumes des maisons non adaptés.
- 2 Doubles garages en façade ayant un effet peu esthétique.



- 3 Hétérogénéité des revêtements et des couleurs.
- 4 Juxtaposition de volumes, de couleurs, d'implantations aboutissant à un ensemble peu harmonieux.
- 5 Altération de la valeur des bâtiments par des transformations radicales et peu respectueuses.

A préférer

L'urbanisation doit être réfléchi de façon globale pour une continuité architecturale et une intégration paysagère sur l'ensemble du cadre bâti :
- Privilégier le permis groupé en faveur d'une meilleure cohé-



rence architecturale;
- Obtenir une continuité et une harmonie dans l'architecture,
- Réfléchir le projet architectural au regard des caractéristiques locales;
- Rechercher et concevoir des volumes et des formes adaptés aux enjeux énergétiques en s'intégrant dans les lignes du paysage;
- Permettre le choix de l'architecture contemporaine et une architecture inspirée des références locales en évitant le pastiche.



La traduction réglementaire

Afin de traiter qualitativement les façades :

Article 11 : Concernant l'aspect extérieur

Les dispositions de cet article permettent de décrire des règles architecturales précises et de définir, notamment tous les détails composant l'architecture, le toit, les portes, les fenêtres, les saillies, les revêtements extérieurs, les couronnements, les principes d'ordonnement et de volumétrie. Toutefois, il est possible d'interdire ou d'imposer des matériaux. (possible dans le PSMV). Il peut être simplement indiqué que par son aspect la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cette prescription a l'avantage d'une grande adaptabilité.

A éviter

- Éviter une architecture monotone et stéréotypée au niveau national,
- Éviter les transformations majeures des volumes bâtis, des percements ou des éléments de décor disproportionnés, qui rompent l'équilibre d'ensemble de la façade;

L'architecture issue de références traditionnelles et locales s'intègre dans le paysage et participe à la mise en valeur du territoire :

- Gabarit adapté au paysage et aux usages;



- Couleur de la toiture, du revêtement et des menuiseries similaires aux couleurs du bâti existant;
- Garage simple, de volume réduit et issu d'une interprétation des annexes traditionnelles du bâti;
- Architecture inspirée du contexte bâti et des espaces libres pour créer des volumes nouveaux en harmonie avec le site,
- Intégration de techniques alternatives : panneaux solaires, toitures végétalisées, murs en terre, isolation en bois par l'extérieur....

Composition d'une façade contemporaine au sein du tissu ancien :

- S'inspirer des proportions, des rythmes des percements des façades et des volumes de constructions anciennes sans les copier à l'identique afin de créer un vocabulaire architectural contemporain en adéquation avec l'ancien;
- Etablir un dialogue enrichissant entre les compositions de façades anciennes et récentes;
- Utiliser les matériaux locaux avec un traitement contemporain (bois, zinc, pierre naturelle...).

Requalification d'une façade ancienne :

- Conserver ou rétablir les proportions, les volumes et les percements d'origine sur les façades existantes;

- Rétablir les éléments de décor sans pastiche avec la réalisation des techniques anciennes,
- S'inspirer des formes anciennes environnantes afin de créer des ajouts, des percements aux formes proportionnées;
- Prendre en compte le rythme et les travées d'origine des façades anciennes en respectant les éléments de structure.

Les caractéristiques de l'architecture locale à préserver dans le bâti ancien :

- Conserver l'encadrement des percements par des briques (ouvertures, porches...) associés à des murs enduits de teinte claire;
- Privilégier des ouvertures plus hautes que larges sur le bâti ancien;
- Préserver les porches avec les proportions maintenues (porte-rue, paradis, chartils) afin de préserver l'équilibre des façades;
- Maintenir l'harmonie des menuiseries, des ferronneries associées aux enduits de façades;
- Conserver les volets à persiennes ou à double écharpe en bois peint;
- Préserver les murs et les fresques peintes;
- Préserver les éléments de détails (encadrement, bandeaux, corniches, moulures...) qui valorisent la composition de la façade;
- Maintenir les formes, les pentes et les matériaux originels de la toiture, ainsi que les fenêtres bois plus hautes que larges, réalisées à l'aide de tabatière ou de châssis en encastrement.

A Éviter

- Les volets à double écharpe en Z,
- La recherche de symétrie quand elle n'est pas présente,
- Un nombre trop important d'ouvertures en façade et en pignon,
- Des ouvertures plus larges que hautes,
- Les chiens assis larges avec une pente de toit dans le même sens que la toiture principale,
- La multiplication des velux en toiture visible.



Elle permet de laisser à l'appréciation la qualité de l'aspect extérieur.

Article 10 : Hauteur maximale et le plan d'épannelage

Il peut être simplement indiqué que par son aspect la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cette prescription a l'avantage d'une grande adaptabilité, elle permet de laisser à l'appréciation la qualité de l'aspect extérieur.

Un cahier de recommandations de prescriptions architecturales peut être annexé soit au règlement du PLU (il devient alors prescriptif) soit au rapport de présentation (il devient alors incitatif).

Usage des matériaux en façade

Comment valoriser et utiliser les matériaux locaux afin de conforter l'identité des villages?

Matériaux naturels Brique, enduits Pans de bois

Les problématiques

Les matériaux utilisés, caractérisant les façades par leur texture, leur teinte, et leur plastique, leur proportion et dimension, font partie intégrante du paysage urbain : Ils confèrent au village son identité propre. La brique, le bois, les pierres calcaire et meulières issus des ressources locales, associés aux enduits et à une toiture en ardoise, ou en tuile traditionnelle, caractérisent le vocabulaire architectural traditionnel, propre aux villages viticoles champenois. La mauvaise connaissance des mises en œuvre techniques et des caractères intrinsèques des matériaux génèrent de graves dégradations du bâti, parfois irrémédiables.

Les conséquences

1 Juxtaposition de textures, de couleurs, aboutissant à un ensemble peu harmonieux avec une hétérogénéité des revêtements, dévalorisant l'architecture;

- 2 Lecture difficile de la composition des façades avec un appauvrissement de leur caractère architectural
- 3 Banalisation de l'architecture contemporaine par des matériaux peu qualitatifs (de type parpaing, PVC, plastique);
- 4 L'emploi de technique non adaptée ou mal maîtrisée qui altère les matériaux.

A éviter

- Les matériaux de faible qualité et standard qui dévalorisent les façades par des salissures et des dégradations prématurées (Les matériaux industriels PVC, plastique, aluminium);
- Les enduits aux couleurs sans nuances.

A préférer

- Restaurer à l'identique les matériaux et les façades anciennes avec des techniques traditionnelles;
- Rétablir les pentes de toit, les formes originelles et les matériaux initiaux des édifices identitaires et historiques;
- Conserver une cohérence chromatique avec le bâti environnant en favorisant l'emploi de matériaux naturels

Les enduits protègent le mur des intempéries, et de l'humidité en assurant une protection contre les chocs thermiques.

A éviter

- La mise à nu d'un mur, non destiné à cette disposition;
- Les enduits plastiques, de ciment empêchant sa respiration, et altérant la pierre et les baguettes d'angles PVC, rigidifient la façade;
- La surépaisseur des enduits autour des encadrements et des chaînages et les joints en creux ou en relief.

A préférer

- Effectuer au préalable des échantillons d'enduit sur la surface afin de vérifier la cohérence de la couleur choisie
- Utiliser un enduit caractérisé par une pigmentation minérale, avec des matériaux naturels pour une couleur plus homogène (ocres)
- Favoriser combinaison brique et enduit ocré ou teinte claire.

Utilisées traditionnellement, **les huisseries en bois** résistent au temps, et sont ainsi réparées par les artisans.

A éviter

- Interdire les volets déroulants en PVC avec un coffre apparent (durée de vie courte), des volets métalliques, le bois vernis et lazuré, les matériaux industrialisés,
- les huisseries PVC plus épaisses avec des sections plus épaisses

A préférer

- Couleur des huisseries des fenêtres de tons clairs, blanc cassé.
- Volets bois peints de ton clair et pastel (beige, blanc cassé,)
- Couleur des portes et portails de même tons que les volets, ou plus foncée (bordeaux, bruns).

Les enduits



Les huisseries et volets bois peints



Les tuiles plates ou ardoises



Les pierres de taille, moellons et craies



La brique



Le pan de bois apparent Le pan de bois recouvert



Les tuiles plates ou ardoises nécessitent un entretien régulier avec la suppression des mousses, des tuiles fendues, le remplacement des ardoises, le nettoyage des gouttières, la vérification des étanchéités des solins et des bandes de rives.

A éviter

- Les tuiles mécaniques, les tuiles en fibrociment, les revêtements bitumeux, les tôles ondulées et les bacs acier en toiture;
- Les gouttières en PVC, étant moins résistantes que le zinc;
- Les antennes et les paraboles sur les toitures visibles.

A préférer

- Couleurs orangées ou brunes pour les tuiles.

Les pierres de taille, moellons et craies sont définies par leur taille et les caractéristiques de leur texture. Les pierres de taille appareillées sont utilisées pour les édifices les plus prestigieux (mairies, églises, châteaux...). La pierre calcaire, issue des carrières locales et les moellons constituent les maçonneries des maisons traditionnelles.

A éviter

- Badigeon de peinture sur la pierre et peinture sur les joints
- Les joints en creux ou saillants.

A préférer

- Des joints avec une couleur harmonisée avec celle de la pierre
- Utiliser la pierre naturelle pour les constructions contemporaines.

La pierre meulière

- A éviter** La mise en place d'enduit et le débordement des joints.

La brique, qui apparaît au cours du XIX^{ème} siècle lors de l'industrialisation, est utilisée ponctuellement pour façonner les linteaux, cintrés ou non, d'encadrement de portes, de fenêtres, en association avec la pierre ou les enduits en façade.

A éviter

- L'utilisation généralisée de la brique en façade et de la briquette, et les couleurs jaunes orangées.
- Les couleurs différentes et disparates des briques
- Le débordement des joints.

A préférer

- Maintien des volumes, de l'épaisseur, de la teinte, de la texture et du jeu des assemblages de la brique.
- Respect de l'épaisseur initiale des joints de couleur de tons clairs.

Le pan de bois et les structures bois constituent une caractéristique forte du patrimoine architectural champenois, composé de maisons à colombage, d'églises et de hangars.

A éviter

- L'emploi de vernis, de peinture ou de lazures sur le bois.

A préférer

- Maintien de l'ensemble de la structure bois en privilégiant la conservation du bois d'origine et ses décors sculptés
- Conservation du remplissage de l'entre-poutre (torchis, adobe, mortier de chanvre, brique)
- Composition des enduits de remplissage, dressés à la truelle et talochés fin ou grattés.

Le pan de bois recouvert

A éviter

- L'emploi d'enduits plastiques ou de ciment empêchant la respiration du mur.

- A préférer** - Valorisation des éléments de décor (moultures, entoures des baies, bandeaux, corniches) Utilisation d'un mortier de chaux aérienne et sable, coloré avec l'incorporation de gravier et de sable. Composition des enduits de remplissage, dressés à la truelle et talochés fin ou grattés.

Elle permet de laisser à l'appréciation la qualité de l'aspect extérieur.

Article 10 : Hauteur maximale et le plan d'épannelage

Il peut être simplement indiqué que par son aspect la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cette prescription a l'avantage d'une grande adaptabilité, elle permet de laisser à l'appréciation la qualité de l'aspect extérieur.

Un cahier de recommandations de prescriptions architecturales peut être annexé soit au règlement du PLU (il devient alors prescriptif) soit au rapport de présentation (il devient alors incitatif).

La traduction réglementaire

Afin de traiter qualitativement les façades :

Article 11 : Concernant l'aspect extérieur

Les dispositions de cet article permettent de décrire des règles architecturales précises et de définir, notamment tous les détails composant l'architecture, le toit, les portes, les fenêtres, les saillies, les revêtements extérieurs, les couronnements, les principes d'ordonnement et de volumétrie. Toutefois, il est possible d'interdire ou d'imposer des matériaux. (possible dans le PSMV). Il peut être simplement indiqué que par son aspect la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cette prescription a l'avantage d'une grande adaptabilité.

A L'ECHELLE DE L'ARCHITECTURE

C6

L'intégration des éléments techniques

Comment intégrer les éléments techniques qui accompagnent les constructions ?

Coffret

Les problématiques

Les villages viticoles champenois sont des lieux d'activité intense. La viti-viniculture requiert des installations techniques pouvant altérer le paysage quotidien.

L'ensemble des coffrets et boîtiers, nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie, sont intégrés dans les façades ou apposés à l'arrière d'un muret par exemple.

Les climatiseurs, nécessaires à la reproduction des conditions d'une cave enterrée, au lieu d'être posés en saillie sur les constructions, peuvent être insérés dans l'épaisseur des murs.

Les secteurs d'activités, généralement considérés comme des zones « utilitaires », sont encore plus marqués par la présence des armoires techniques, des antennes et des aires de stockage des déchets.

Là encore, il est possible de faire un effort en intégrant les édifices techniques au volume des constructions principales ou de les habiller avec des dispositifs appropriés : murets, treille végétale, haies, bâti, bois...

A PREFERER

- Les éléments de climatisation, antennes et paraboles en toiture non visible;
- Les éléments techniques intégrés au sein d'un édifice existants anciens requalifiés.

Locaux techniques

Gaines



Utiliser des édifices existants pour un usage technique Les déchets et stockages dévalorisent l'espace public et l'architecture



Intégration réussie du coffret au sein de la composition de façade



Des espaces de stockage reportés derrière les murs d'enceinte

Des antennes et paraboles à dissimuler depuis l'espace public

La traduction réglementaire

Article 11 : Des zones urbaines peuvent prévoir les modalités d'intégration des saillies techniques : climatiseurs, coffrets et caissons, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, gaines techniques.

Dans les zones économiques, l'article 11 permet l'intégration des installations aux constructions principales ou de réduire leur impact visuel par des dispositifs adaptés.

Article 10 : La hauteur est portée à 20 mètres de plus si les édifices techniques sont intégrés, soit les équipements sur toiture ne doivent pas dépasser le faitage. La hauteur maximale autorisée est alors exprimée en hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises. Il est possible d'exclure certaines superstructures comme les antennes, les paratonnerres, les souches de cheminée, les locaux techniques d'ascenseur...

