

L'intégration d'une opération dans son contexte paysager*

Paysage immuable, espace de négociation, équilibre, intégration, topographie, greffe urbaine, dent creuse, reconversion, densité

Le choix du site d'implantation d'une nouvelle opération et son intégration paysagère

Caractéristiques patrimoniales

Les vignes, classées en AOC Champagne, constituent une ressource agricole de très grande qualité d'une valeur immuable. Le versant viticole dit « Berceau de Champagne » est classé en site inscrit: Ce paysage a une grande valeur patrimoniale. Aujourd'hui, les vignes subissent peu de pressions d'urbanisation, car leur valeur foncière est très élevée. Elles effleurent et pénètrent le tissu bâti plus lâche des limites du village, puis forment une étendue continue, sans obstacle sur les versants.

En outre, le village, de forme bâtie très compacte, participe au processus d'élaboration du vin par la présence de maisons de production, de bâtis vigneron, de maisons ouvrières, de caves souterraines et de grands domaines de maisons de champagne. La production de vins nécessite aussi une grande infrastructure de production, avec des lieux d'élaboration et des lieux de stockage sous la forme de grands volumes et de grands espaces libres.

Généralement situés au cœur des vignes, comme le vendangeoir Sainte-Hélène ou en limite extérieure du village, ces édifices ont un impact paysager très fort.

Objectifs

Comment intégrer une opération de forte emprise dans le paysage du vignoble champenois en préservant sa valeur immuable ?

Recommandations

Les nouvelles constructions doivent s'implanter dans les reliefs existants, en respectant la structure visuelle des crêtes et des vallons :

- 1 Choisir des secteurs à aménager en fonction de leur capacité d'intégration dans le paysage avec la modification la plus minime possible du relief et de l'écoulement des eaux ;
- 2 Préserver les points de vue et les vues emblématiques ;
- 3 Minimiser les remblais et les déblais ;
- 4 Réaliser un traitement paysager d'accompagnement.

Des espaces de négociation

Le village dans le vignoble

Le tissu bâti du village offre de nombreuses opportunités à travers des sites de forte mutabilité, qui sont susceptibles de se reconverter et d'accueillir des activités différentes que celles d'origine :

- 1 **Le recyclage urbain** : Des terrains non occupés sans construction, forme une « dent creuse » dans le tissu bâti, qui peut recevoir une nouvelle construction et conforter la compacité du village.
- 2 **La reconversion urbaine** : Un changement d'activité modifie la vocation initiale du bâtiment existant ou d'un terrain dans le village, en répondant de manière évolutive aux nouveaux besoins.
- 3 **La greffe urbaine** : Une future zone d'extension du village (vignoble AOC), déterminée au sein du Plan local d'urbanisme, peut accueillir un nouvel édifice, implanté dans la continuité du tissu bâti existant et inséré dans le grand paysage.



Le vendangeoir Saint-Hélène, situé à la limite du vignoble et de la plaine céréalière, le long de la D1



Ferme champenoise du village sans activités : elle offre une potentialité de reconversion urbaine pour accueillir de l'activité



Une greffe urbaine, bâtie en limite du village dans la continuité de l'existant, intègre des espaces liés à l'activité viticole.



Un espace de production, de stockage et d'accueil, inclus dans le tissu bâti et dédié au champagne avec une aire de manœuvre

L'intégration d'une opération dans son contexte paysager*

Plaine, biodiversité, compacité bâtie, socle territorial, insertion du bâti

La plaine et ses constructions éparées

La plaine offre également des possibilités d'implantation de bâtiments dans les secteurs déjà bâtis contigus :

- 1 Réaliser une distribution géographique équilibrée des activités en poursuivant la mixité fonctionnelle existante avec la proximité des lieux d'habitation, de travail, de loisirs, de commerces, d'équipements et une seule centralité à Hautvillers.
- 2 Elaborer une organisation raisonnée du territoire, qui minimise les réseaux, les voiries avec les déplacements ;
- 3 Conserver la faune et la flore d'origine et favoriser la biodiversité (arbres, cours d'eau, végétation ripisylve, zones humides, continuités écologiques) (cf. Fiche 4) ;
- 4 Respecter les limites du socle territorial en préservant les zones de ruissellement, d'inondation et les terrains instables ;
- 5 Elaborer des formes urbaines denses adaptées, intégrées dans le paysage, pour conserver la compacité du tissu bâti champenois.

Le secteur, situé en limite de la Marne, est classé zone inondable et non constructible au sein du Plan de Prévention des Risques Naturels.

L'insertion de l'opération dans le grand paysage

L'intégration dans le grand paysage d'une opération nécessite la lecture et la compréhension préalable des rapports, reliant toutes les composantes paysagères entre elles selon la notion de grande échelle.

- 1 Interdire le mitage de la plaine et des versants du vignoble par la création de zones d'activités et de lotissements d'habitations isolés, séparés du tissu bâti existant ;
- 2 Traiter les franges urbaines bâties en limite des terres agricoles ou viticoles par rapport au grand paysage naturel (cf. Fiche 8) ;
- 3 Traiter les grandes surfaces bâties et les gros volumes viticoles pour les intégrer au sein de leur site d'implantation (cf. Fiche 8) ;
- 4 Traiter les entrées de ville, qui offrent de nombreux panoramas sur le paysage et les limites bâties du village ;
- 5 Valoriser les séquences visuelles de découvertes du paysage depuis les nombreux points de vue ;
- 6 Concevoir une forme bâtie en lien avec le paysage, qui dialogue avec les composantes de celui-ci.

A éviter

L'urbanisation récente ne prend pas toujours en compte la topographie du terrain d'implantation. Elle génère la modification disgracieuse du paysage et rompt son harmonie avec l'accroissement des signes de banalisation :

- Eviter de choisir un site d'implantation fortement visible ;
- Proscrire l'implantation d'un grand bâtiment isolé au cœur du vignoble, visible en de nombreux points de vue ;
- Interdire la modification des vues emblématiques par le masque d'éléments de repère remarquables, caractérisant le paysage ;
- Eviter la création de remblais importants et de grande hauteur de construction avec un coloris de fort impact visuel ;
- Eviter la modification de la topographie initiale du terrain, qui génère alors des surcoûts d'aménagement avec des voiries d'accès, des talus, des soutènements supplémentaires et l'augmentation des pentes de terrains ;
- Détruire la biodiversité du site d'implantation.

A retenir

L'impact minimal d'une nouvelle construction dans le paysage naît dans la prise en compte très en amont des caractéristiques du relief, de la topographie, des vues emblématiques, et de la biodiversité qui détermineront le choix le plus pertinent du site d'implantation dans le village ou dans sa continuité.



Les différents grands bâtiments, agencés autour d'une grande cour, composent le vendangeoir Sainte-Hélène. Ils longent l'une des sources d'eau qui s'écoule vers la Marne.



Situés le long du canal au pont Malo, ces espaces accueillent de l'habitat et des activités, liées à la plaine céréalière. Le grand édifice avec sa toiture en pente traditionnelle, implanté de manière parallèle au canal, est réservé aux activités. Une aire de stationnement et de manoeuvre s'insère entre la maison en brique rouge et le grand bâtiment agricole. Ils sont à l'échelle du grand paysage.



La coopérative de Hautvillers se compose de plusieurs bâtis de grandes dimensions, d'une extension récente et d'une aire de manoeuvre clôturée, bien intégrées. Le nouvel édifice central, percé d'ouvertures encadrées de brique et coiffé d'une toiture à la mansarde, structure l'entrée dans le village.

* Etude référente : « Référentiel architectural, patrimonial et paysager, dans le cadre de la candidature Paysages du Champagne au patrimoine mondial de l'Unesco » - AUDRR - juillet 2010

INTEGRATION D'UNE OPERATION DANS LE PAYSAGE



INTEGRATION D'UNE OPERATION DANS LE TISSU BATI

