

Approuvé par délibération du conseil
communautaire du 27/06/2024

Pour le Président,
Le conseiller communautaire délégué
Pierre LHOTTE



AIRE DE MISE EN VALEUR DE
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE
CHALONS-SUR-VESLE ET DE CHENAY
Futur S.P.R.

2 - Rapport de présentation

APPROBATION

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| Rapport de présentation..... | 3 |
| Les objectifs des 2 communes | 3 |
| Les textes réglementaires | 3 |
| La synthèse du diagnostic..... | 4 |
| Une implantation sur le coteau dans la vallée de la Vesle..... | 4 |
| Un sous-sol riche en carrières..... | 4 |
| Une histoire commune..... | 4 |
| Une structure urbaine d'origine médiévale..... | 5 |
| Des cônes de vue remarquables | 5 |
| Le patrimoine architectural..... | 6 |
| Justification des périmètres..... | 8 |
| Les perspectives et les cônes de vues | 8 |
| La classification du bâti..... | 8 |
| La classification des espaces | 9 |
| Les périmètres..... | 10 |
| Les objectifs de développement durable | 15 |
| Des matériaux de construction naturels et locaux | 15 |
| Les performances énergétiques du bâti ancien | 15 |
| Les orientations de développement durable..... | 17 |
| Compatibilité avec le PADD du PLU | 18 |
| Châlons-sur-Vesle..... | 18 |
| Chenay | 18 |
| Evolutions de l'AVAP suite à l'enquête publique | 19 |

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Les objectifs des 2 communes

Les communes de Chenay et Châlons-sur-Vesle comptent un peu moins de 500 habitants. Les bourgs se sont implantés à flanc de coteau, au sud du massif de Saint Thierry à environ une douzaine de kilomètres au nord de Reims. Les communes forment une unité paysagère caractéristique des coteaux viticoles. Chaque bourg a préservé sa structure médiévale et son architecture traditionnelle construite en pierre calcaire, présente dans le sous-sol. Mais chaque commune, par sa position dans le site et sa topographie possède une identité particulière. L'AVAP, futur Site Patrimonial Remarquable, est un outil permettant de protéger et de mettre en valeur le patrimoine tout en favorisant l'intégration d'une architecture du XXI^e siècle, respectueuse des architectures des siècles précédents.

L'objectif des communes est de disposer d'un outil leur permettant de préserver le caractère architectural, urbain et paysager de chaque commune tout en permettant son évolution. Cet outil permet de :

- Définir des règles de rénovation du bâti, utilisables par tous les acteurs (Mairies, habitants, Architecte des bâtiments de France)
- Doter les habitants d'un « code de bonne conduite » dans le cadre des permis de construire et des autorisations de travaux leur permettant de faire évoluer leurs habitations sans les dénaturer.

Mais l'étude de l'AVAP est également pour les élus un moment privilégié pour :

- Sensibiliser la population à son histoire et son architecture à travers les siècles
- Renforcer la concertation avec la population. En effet des règles expliquées et illustrées, sont mieux acceptées par les habitants.

Les textes réglementaires

Loi du 12 juillet 2010 n° 2010-788 portant engagement national pour l'environnement, notamment ses articles 28 et 30

Art. 642-2.-*Le dossier relatif à la création de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine comporte :*

- *un rapport de présentation des objectifs de l'aire. Ces objectifs sont fondés sur le diagnostic mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 642-1 et déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme s'il est entré en vigueur ;*

- *un règlement comprenant des prescriptions et un document graphique faisant apparaître le périmètre de l'aire, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions.*

« Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine contient des règles relatives :

- *à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;*
- *à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.*

Décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

Art. D. 642-6.-*Le rapport de présentation des objectifs de l'aire comporte une synthèse du diagnostic défini à l'article D. 642-4.*

Il énonce, en les mettant en cohérence :

1° Les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces ;

2° Les objectifs de développement durable attachés au territoire de l'aire.

En outre, il justifie la compatibilité de ces dispositions avec le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme.

LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

Article 114 II. - *Les projets d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine mis à l'étude avant la date de publication de la présente loi sont instruits puis approuvés conformément aux articles L. 642-1 à L. 642-10 du code du patrimoine, dans leur rédaction antérieure à la présente loi.*

Au jour de leur création, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine deviennent des sites patrimoniaux remarquables, au sens de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et leur règlement est applicable dans les conditions prévues au III de l'article 112 de la présente loi. Ce règlement se substitue, le cas échéant, à celui de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager applicable antérieurement.

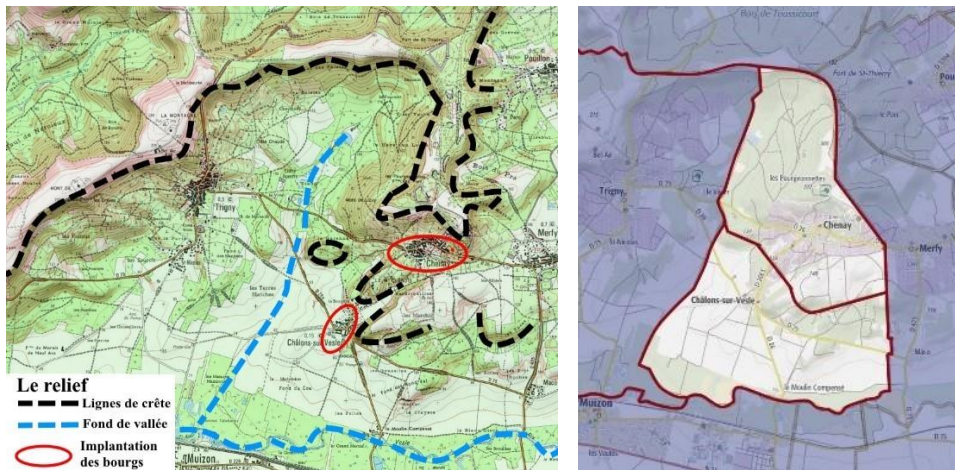
La synthèse du diagnostic

Une implantation sur le coteau dans la vallée de la Vesle

Les bourgs se sont implantés au sud du massif de Saint Thierry. Sur les coteaux viticoles, les villages se sont souvent implantés dans le tiers supérieur de la pente du coteau. C'est le cas pour Chenay alors que Châlons-sur-Vesle se situe un peu plus bas, à la limite de la vallée de la Vesle.

Le bourg de Chenay s'est implanté à l'extrémité du massif de St Thierry, au creux d'un vallon. L'extrémité Est du bourg possède un point de vue remarquable sur la vallée en direction de Reims. Le bourg de Chenay se situe au centre d'une zone viticole.

Le bourg de Châlons-sur-Vesle se situe en contre bas de Chenay sur des terrains qui descendent en pente douce vers la vallée de la Vesle. La commune ne possède que très peu de terres viticoles, l'essentiel de ses terres sont des terres labourables.



Un sous-sol riche en carrières

Les carrières de pierre calcaire bordent les vallées de la Vesle et de l'Ardre. Depuis le Moyen-Age, on extrait la pierre de taille et des moellons pour la construction. A proximité, sur la commune de Trigny, il existait jusqu'au XIXe siècle 8 carrières de pierre. Les sables du sous-sol de Châlons-sur-Vesle sont recherchés pour la confection des mortiers de chaux et la fabrication des briques. La présence de ces carrières génère une activité artisanale importante qui complète les activités agricoles et viticoles.

Une histoire commune

Une origine monastique différente

Les deux communes ont des origines gallo-romaines attestées par des fouilles archéologiques réalisées au XIXe et XXe siècles. C'est au début du XIIe siècle que Chenay et Châlons sont érigées en paroisses et fondent leurs églises. Châlons-sur-Vesle appartient à l'abbaye de Saint-Thierry qui est seigneur des lieux. En 1274, à la suite d'une contestation entre les religieux de Saint-Rémi et de Saint-Thierry, Chenay a été définitivement rattachée à Saint-Rémi. Les deux bourgs ont subi toutes sortes d'exactions pendant la guerre de Cent Ans. Tout au long du XVIe siècle, les établissements ecclésiastiques mettent en fermage leurs biens. Ce sont désormais des fermiers qui gèrent les domaines et les propriétés des abbayes. Ce n'est qu'au XVIIe siècle que la région rémoise se pacifie et se relève doucement des guerres de religions et de la fronde. Chaque paroisse est dédiée soit à la monoculture soit à la polyculture en fonction des besoins des abbayes. Saint-Thierry cultive déjà la vigne autour de son abbaye, Châlons-sur-Vesle devient en quelque sorte son « grenier à blé ». En revanche l'abbaye Saint-Rémi privilégie la polyculture car l'abbaye a fait de Chenay son enclave viticole depuis le Moyen-Age près de l'abbaye Saint-Thierry. Cette différenciation se termine en 1696, date à laquelle l'abbaye de Saint-Thierry est rattachée à l'archevêché de Reims.

Les XVIIIe et XIXe siècles

Les conditions de vie des habitants s'améliorent lentement au XVIIIe siècle malgré la persistance des épidémies et des disettes. A la Révolution, les biens du clergé sont vendus comme biens nationaux. Les vignes ont été vendues à la parcelle aux petits vigneron qui les cultivaient déjà tandis que les biens immobiliers situés dans les pays de plaine ont été vendus par grandes unités aux bourgeois et notables des villes. Au début du XIXe siècle, Reims, Laon et Soissons sont le centre des grandes batailles napoléoniennes et les 2 communes sont pillées et les vignes détruites.

Une politique d'aménagement routier et d'alignement des rues se met en place sur les deux communes à partir de 1850. Une gare est créée à Muizon en 1859, sur la ligne de chemin de fer reliant Fismes à Reims.

En 1870, les Prussiens occupent la ville de Reims et s'approvisionnent en réquisitionnant les denrées dans les alentours.

Au lendemain de la guerre de 1870, l'état-major décide de mettre en place un système défensif. Le général Séré de Rivières est chargé de concevoir une véritable ceinture fortifiée. Le programme de construction va durer de 1874 jusqu'en 1880. La ceinture fortifiée de la ville de Reims est composée de 7 forts et 2 réduits dont celui de Chenay.

La première guerre mondiale

Au cours de la Première Guerre Mondiale, la région rémoise est un vaste champ de bataille. La vallée de la Vesle et les deux communes jouent un rôle stratégique important dans le ravitaillement des troupes et dans la prise en charge des soins aux blessés. Le département de la Marne a subi de nombreuses destructions. Toutes les zones de combat souffrent de destructions atteignant jusqu'à 100% de leur potentiel agricole et industriel. Des terres sont rendues totalement incultivables. Châlons-sur-Vesle et Chenay n'ont pas été épargnées. Les communes ont subi de nombreuses destructions.



Carte postale – 8, rue du Général Leclerc à Chenay

Une structure urbaine d'origine médiévale

Les plans « terriers » réalisés sur les deux communes de 1755 à 1762 nous montrent que la majorité des îlots des 3 bourgs sont déjà en place. Le cadastre napoléonien de 1812 confirme que le réseau viaire est le même qu'au XVIIIe. Les plans du milieu du XIXe siècle indiquent l'apparition de quelques constructions densifiant les bourgs. La proximité de Reims va inciter quelques familles bourgeoises

et quelques industriels à venir construire, principalement à Chenay, des maisons de villégiature entourées de grands parcs.

Les constructions de la fin du XIXe siècle et du XXe siècle vont s'appuyer sur la trame existante. Les chemins ruraux qui encadraient les jardins vont également être préservés.

Les deux communes vont subir d'importantes démolitions au cours de la première guerre mondiale. Certaines constructions seront « remontées » pratiquement à l'identique avec les matériaux de récupération. D'autres constructions seront réalisées dans le style architectural caractéristique de la Reconstruction mais toutes vont **s'appuyer sur la trame urbaine déjà existante**. C'est donc toute l'armature urbaine, constituée par les rues et les places, ainsi que l'armature rurale, constituée par les chemins ruraux, qui perdurent depuis le Moyen Age jusqu'à aujourd'hui.

Des cônes de vue remarquables

L'analyse des points de vue et des perspectives permet de déterminer les cônes de vues à préserver sur les bourgs ou sur la vallée. Les bourgs se sont implantés dans les replis du terrain et font corps avec le paysage. Les cônes de vue et les perspectives remarquables permettent de définir les périmètres à prendre en compte pour la protection paysagère de chaque commune. L'analyse des entrées de ville permet de justifier de l'intégration du secteur dans le périmètre de l'AVAP.



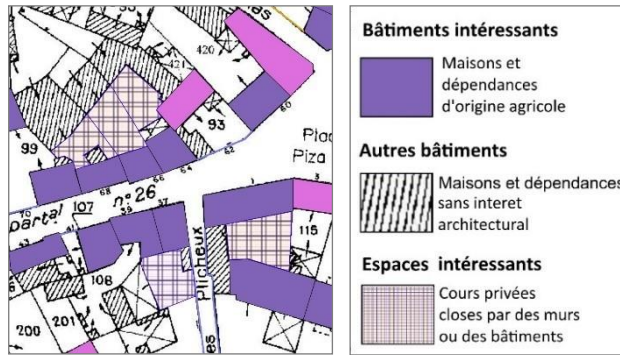
Perspective à partir du Mont Chenois où l'on peut apercevoir le bourg de Chenay dans un vallon creux.

Le patrimoine architectural

La classification par mode d'occupation

Maisons et dépendances sur cour, d'origine agricole

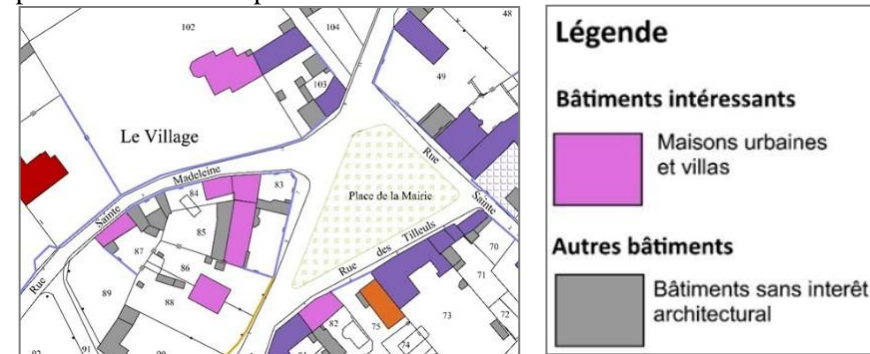
Le mode d'occupation principal jusqu'au milieu du XIXe siècle est l'exploitation agricole de polyculture et d'élevage. Il va se traduire par des constructions organisées autour d'une cour desservie par une porte charretière.



Maison bourgeoise 19, rue du Gal Leclerc à Chenay - Les bâtiments s'organisent autour d'une cour avant et d'un parc paysager à l'arrière. La cour avant est fermée par un mur de clôture en pierre, percé par un portail monumental.

Maisons et villas urbaines

Les maisons urbaines à vocation principale de logement peuvent être implantées à l'alignement de la rue, ou en retrait de l'alignement et précédées par un jardinet fermé par une clôture ou une grille. Les maisons urbaines ne possèdent pas de porte cochère ou de porte charretière.



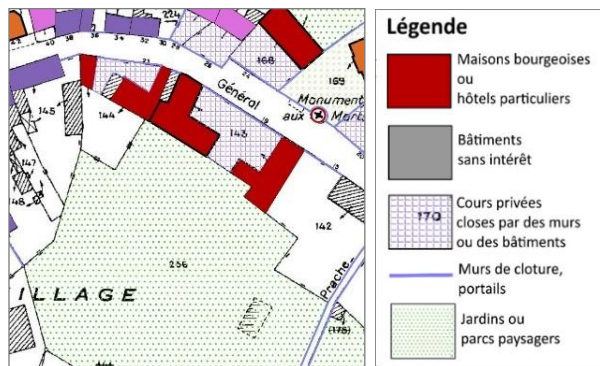
Maisons urbaines en retrait de l'alignement, rue Charles de Gaulle à Châlons-sur-Vesle



Place Piza à Chenay - Maison d'origine agricole avec porche d'entrée traversant permettant d'accéder à la cour intérieure. Date portée sur la grange donnant sur la cour intérieure 1805

Maisons bourgeoises et hôtels particuliers

Ces grandes propriétés sont constituées d'un corps de logis, de dépendances et de jardins ou même de parcs paysagers. L'ensemble de la propriété est fermé par des murs de clôture. L'accès se fait par des portails monumentaux. Ces maisons bourgeoises se distinguent des maisons de ville par leur volume important souvent couvert par une toiture à croupe.



La classification selon les matériaux de construction

Jusqu'au milieu du XIXe siècle, on utilise les matériaux traditionnels trouvés sur place en abondance avec des mises en œuvre économiques. Les toitures sont encore en chaume et le développement des tuileries et des briqueteries va permettre le remplacement des toitures en chaume par des toitures en tuiles mécaniques et les pierres de taille par des briques. Après la 1^{ère} guerre mondiale, les destructions sont importantes et les bâtiments sont reconstruits en utilisant des matériaux de réemploi auxquels sont ajoutés des matériaux industriels comme la brique. Si les destructions sont trop importantes, la reconstruction peut également utiliser des matériaux nouveaux et un style architectural nouveau propre à la Reconstruction. Les matériaux mais aussi l'époque de construction déterminent 5 types de construction :



Type 1 : Les façades en maçonnerie de moellons rejointoyés et encadrements de baie en pierre de taille. – Exemple 2, rue St Nicolas à Chenay



Type 2 : Les façades en maçonnerie enduite et encadrements de baie en pierre de taille - Exemple rue Philibert à Chenay



Type 3 : Les façades en parement de pierre de taille -Exemple l'église de Chenay



Type 4 : Les façades mixtes, reconstruites après la Première Guerre mondiale – 37, rue du G^{al} Leclerc à Chenay



Type 5 : Les façades brique, pierre et enduit de la fin du XIXe et du début du XXe siècle – Exemple rue du Cimetière à Chenay

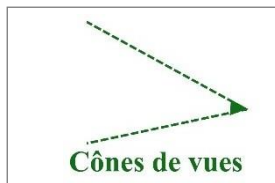
Cette typologie est la base des prescriptions réglementaires concernant le traitement des façades.

Justification des périmètres

Les perspectives et les cônes de vues

L'analyse paysagère a montré que les bourgs se sont implantés dans les replis du terrain et font corps avec le paysage. Aussi l'ensemble des zones bâties ont été intégrées dans le périmètre de l'AVAP de chaque commune y compris les zones pavillonnaires ou artisanales récentes.

L'analyse des points de vue et des perspectives a permis de déterminer les cônes de vues à préserver sur les bourgs. Les vues sur la vallée ou le vignoble ont également été prises en compte. L'analyse des entrées de village permet de justifier de l'intégration de certains secteurs dans le périmètre de l'AVAP.



La classification du bâti

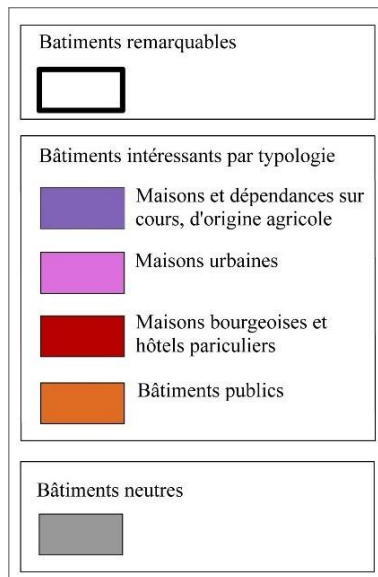
Les bâtiments

L'analyse architecturale a permis de dégager plusieurs typologies et d'établir une classification du bâti selon l'intérêt architectural :

- Bâtiments remarquables,
- Bâtiments intéressants
- Bâtiments neutres.

Dans la catégorie des « bâtiments remarquables et intéressants » plusieurs typologies ayant des caractéristiques différentes ont été déterminées par modes d'occupation :

- Maisons et dépendances sur cour, d'origine rurale
- Maisons bourgeoises et hôtels particuliers
- Maisons de ville et villas
- Bâtiments publics



Les bâtiments répertoriés « **bâtiments remarquables** » sont ceux qui représentent leur époque de construction et qui ont une réelle qualité architecturale intrinsèque : proportions, éléments décoratifs, matériaux de construction et ils n'ont subi que peu de dénaturations avec le temps. Ils comprennent :

- Les bâtiments les plus marquants, tant par leur architecture que par leur fonction comme les mairies ou les églises ou les grandes maisons bourgeoises.

- Les bâtiments fidèles à leur origine. Ce sont des constructions édifiées jusqu'à la Reconstruction de la 1^{ère} guerre mondiale, dont l'homogénéité de style et la non-altération sont reconnues, comme certaines grandes maisons bourgeoises de la fin du XIX^e siècle ou certaines villas bourgeoises de la fin du XIX^e, du début du XX^e siècle ou de la Reconstruction.

Dans la légende du plan polychrome, plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine, ces bâtiments sont encadrés par un **trait épais noir**.



Les bâtiments répertoriés dans cette typologie « bâtiments remarquables » font l'objet de prescriptions réglementaires visant préserver et à maintenir leurs qualités architecturales.

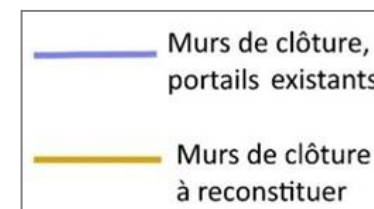
Les bâtiments répertoriés « **bâtiment intéressants** » sont :

- Ceux qui présentent une qualité architecturale mais qui ont subi d'importantes modifications et des dénaturations au cours des siècles et notamment au cours de leur reconstruction après la 1^{ère} guerre mondiale (modifications de la toiture et de la corniche, modifications des percements, etc...).
- Ceux qui, pris isolément, n'ont pas de qualité architecturale notoire, mais qui font partie d'un ensemble urbain cohérent, constituant des espaces publics de qualité. Ce sont des bâtiments d'accompagnement.

Les bâtiments répertoriés dans cette typologie « bâtiment intéressant » feront l'objet de prescriptions réglementaires visant retrouver leurs qualités architecturales et maintenir leur qualité urbaine.

Les murs de clôture

Les murs de clôture en pierre structurent la rue ou l'espace public et participent à la cohérence architecturale des bourgs. Ils assurent également l'encrage des bourgs dans le paysage. Ils comprennent les murs mais également les portes, les portails et les grilles.



Dans la légende du plan polychrome, plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine, ces murs sont soulignés par un trait mauve. Lorsque les murs qui structuraient la rue ou l'espace public ont visiblement été démolis, la reconstruction de ces murs participerait à l'amélioration de l'espace public. Dans la légende du plan polychrome, plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine, ces murs sont indiqués par un trait jaune.



Murs de clôture : impasse de la Brigole à Trigny – Rue de l'Église à Châlons - Chemin derrière la Ville à Chenay

Éléments de petit patrimoine et monuments aux morts

Les éléments de mobilier urbain remarquables participent à la cohérence urbaine. Ils comprennent les petits éléments de mobilier urbain (calvaires, emmarchement etc...) et les puits ainsi que les fontaines qui sont encore nombreux

Les monuments aux morts ont également été répertoriés car ils sont des éléments de repère dans l'espace public mais surtout ils ont une place primordiale dans le patrimoine historique et culturel des deux communes lourdement touchées par les deux guerres du XXe siècle.



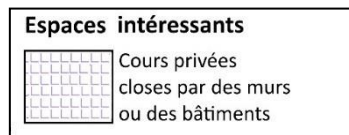
Dans la légende du plan polychrome, plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine, ces éléments sont repérés par un cercle ou point rouge.

La classification des espaces

Les cours privées

La qualité architecturale des maisons, dépendances et cours est indissociable des espaces qui les entourent. Par leurs proportions et la nature de leurs sols (pavage, mobilier urbain etc...), elles participent à la mise en valeur du bâti environnant et permettent de dégager une perspective sur le bâti de la cour.

Dans la légende du plan polychrome, Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, ces cours sont quadrillées en violet :

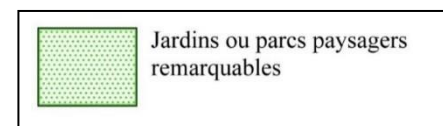


Les parcs paysagers et jardins remarquables privés

Une des caractéristiques principales des maisons bourgeoises et des hôtels particuliers est d'être entourés par des jardins ou des parcs paysagers. Ces parcs et jardins ont été répertoriés car ils sont remarquables à trois échelles :

- A l'échelle du bâti : Ils forment un écrin aux maisons bourgeoises et aux hôtels particuliers
- A l'échelle urbaine : les murs qui clôturent ces parcs et ces jardins assurent la continuité urbaine du village avec le paysage
- A l'échelle du paysage : Ils forment une couronne d'espaces végétalisés qui accompagne le village dans son insertion dans le grand paysage.

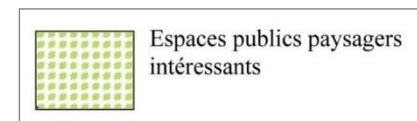
Les parcs et jardins remarquables ont été répertoriés dans le plan polychrome (Plan de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) par une trame de pointillés verts.



Les espaces paysagers publics

Les espaces verts publics contribuent également à la qualité urbaine et paysagère des deux communes. Ils concernent principalement les abords des églises ou des monuments aux Morts. Ces espaces participent à la qualité urbaine et paysagère des bourgs.

Les espaces verts publics ont été répertoriés dans le plan polychrome, Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine par une trame de trait oblique interrompus vert.



Cette classification détaillée, permet d'établir des règles de protection du patrimoine, hiérarchisées en fonction des caractéristiques de chaque bâtiment ou chaque espace.

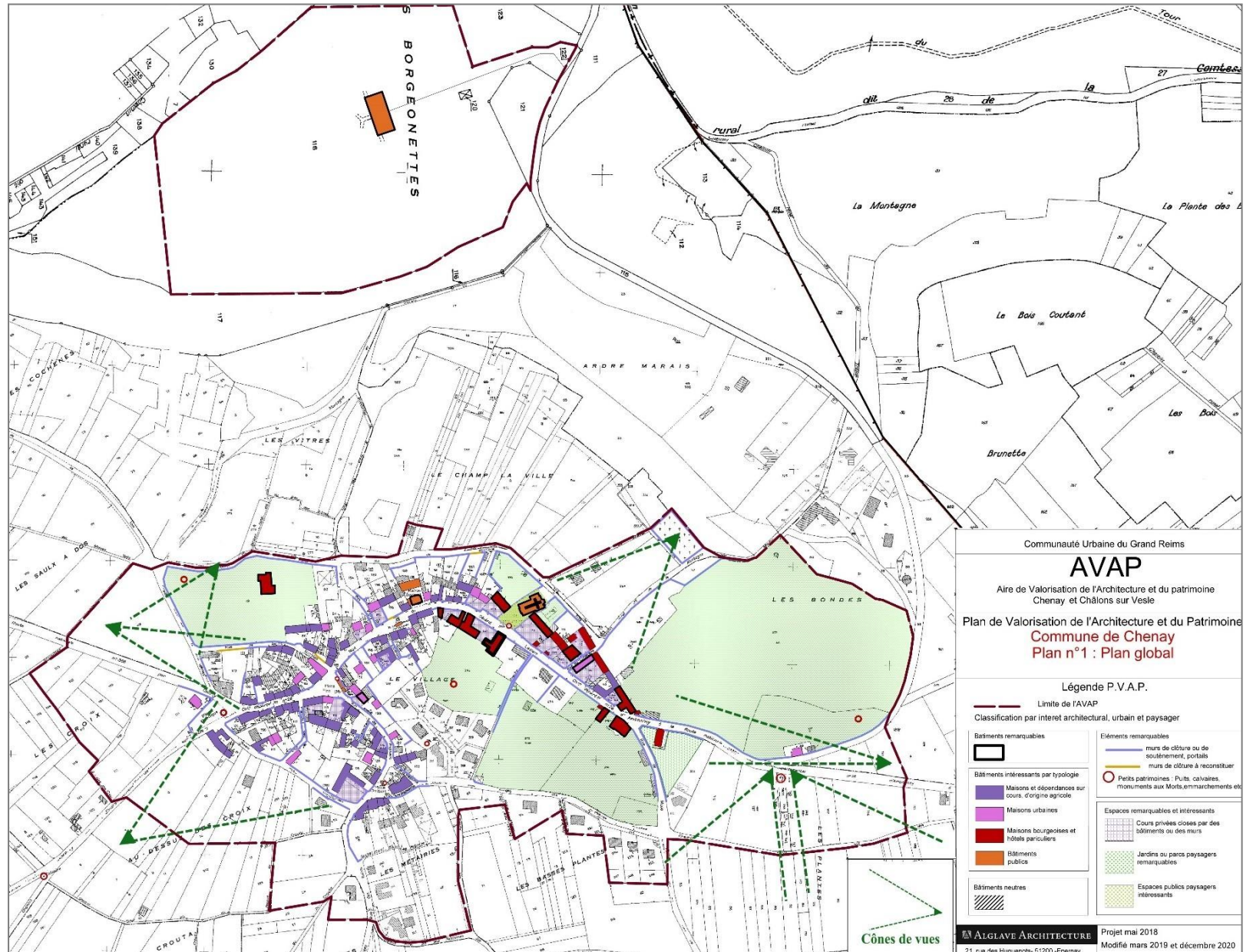
L'AVAP comprend 2 secteurs, correspondants à chacune des communes.

Les périmètres

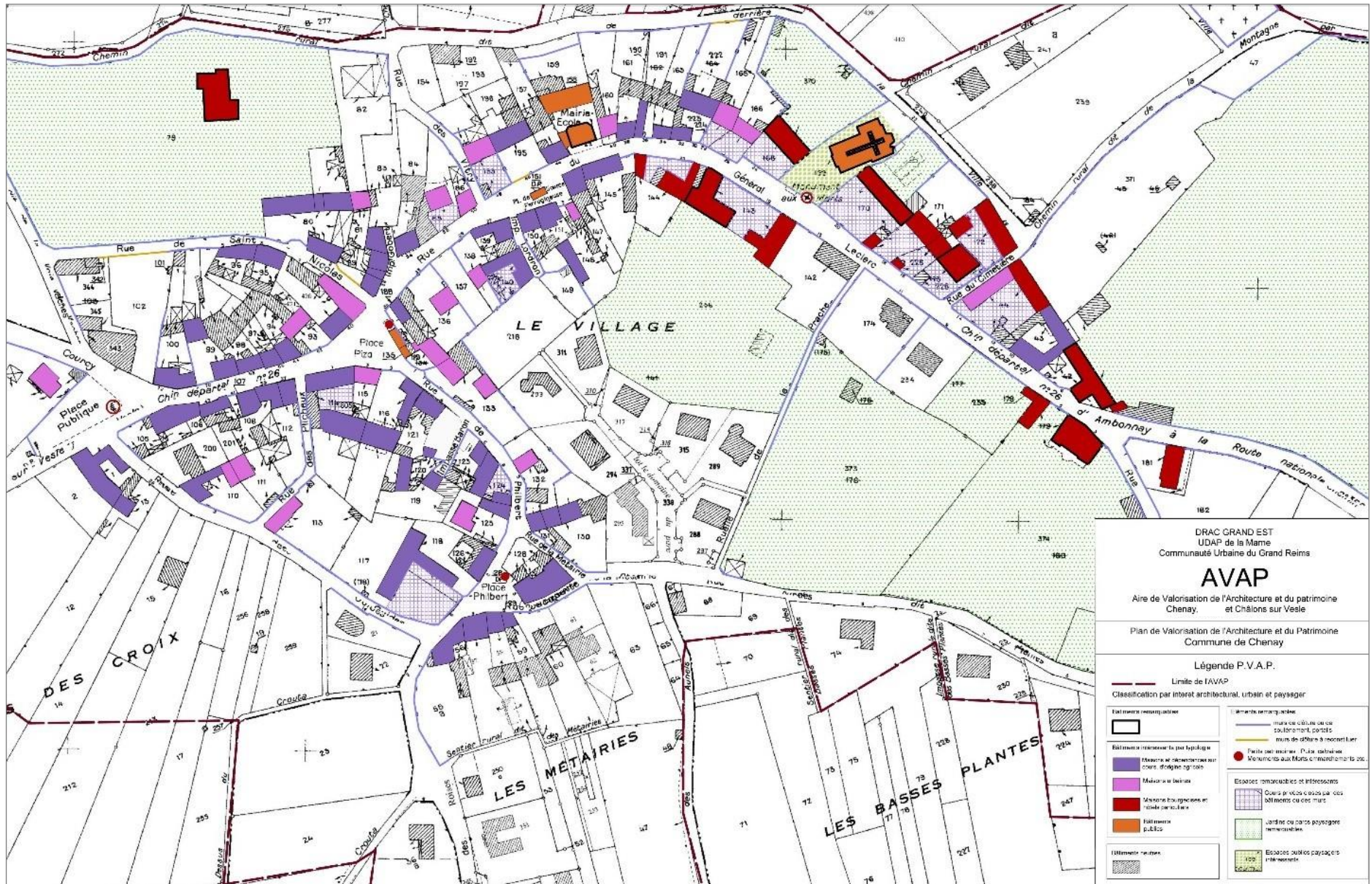
Chenay

Le périmètre de l'AVAP sur la commune de Chenay comprend :

- L'ensemble des zones urbanisées y compris les quartiers « les métairies », « les basses Plantes » et le « domaine du Parc » même s'ils sont constitués de constructions pavillonnaires récentes car ils constituent avec le bourg une entité dans le paysage.
- Le parc Rogelet situé à l'Est constituant une entité paysagère
- L'entrée de ville route de Merfy et la perspective sur les coteaux à partir du Monuments aux morts
- Les entrées de village, venant de Trigny et de Châlons sur Vesle ainsi que les vues sur les coteaux viticoles environnant
- Les abords du cimetière offrant une perspective sur le bourg
- Le réduit de Chenay et ses abords



Chenay – Plan polychrome, Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine – P.V.A.P. - Plan global



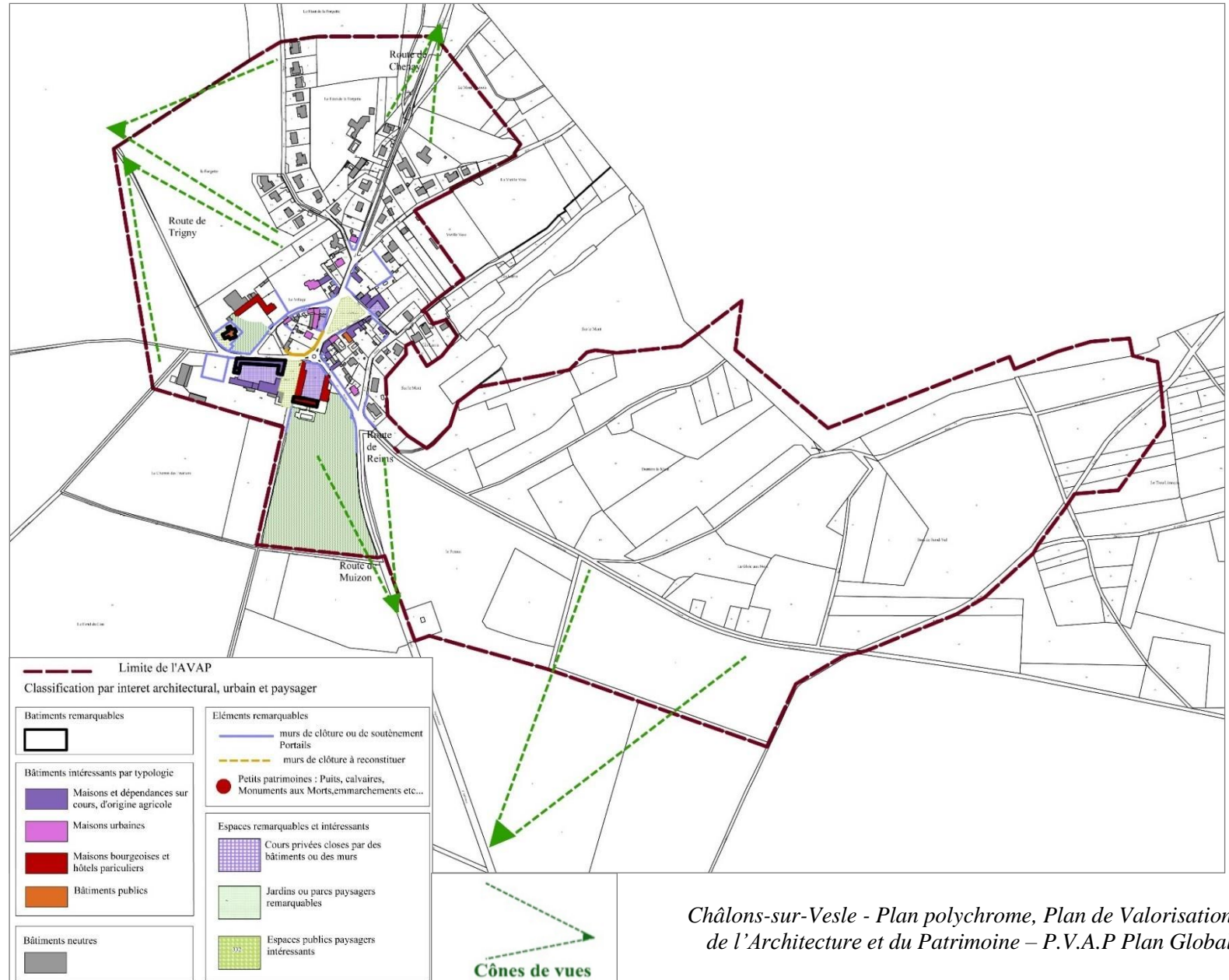
Chenay - Plan polychrome, Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine – P.V.A.P – Le bourg

1. Châlons-sur-Vesle

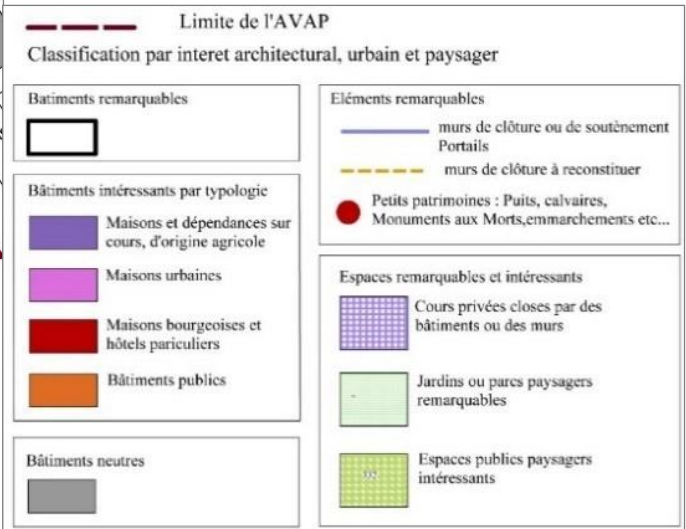
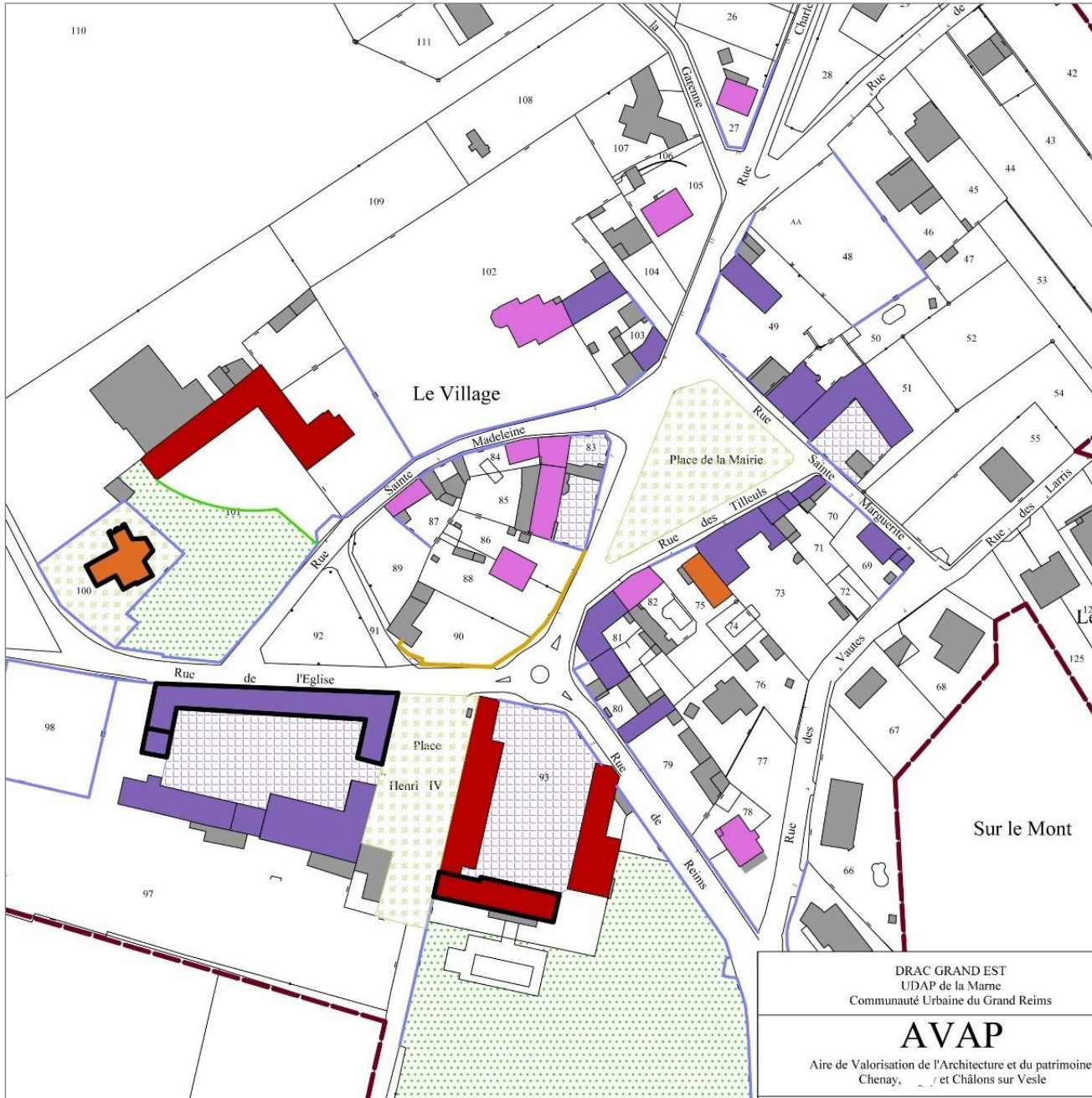
Châlons-sur-Vesle

Le périmètre de l'AVAP sur la commune de Châlons-sur-Vesle comprend :

- Les zones urbanisées y compris les quartiers récents pavillonnaires
- Le parc paysager route de Muizon et l'entrée route de Muizon.
- L'entrée, route de Trigny bien préservée et offrant de belles perspectives sur le paysage et sur l'entrée du bourg.
- L'entrée, route de Chenay ayant conservé son caractère paysager.
- Le site NATURA 2000 des Sablières y compris une bande de terrain le long de la route de Reims permettant de protéger les cônes de vue à partir de la route de Muizon



Châlons-sur-Vesle - Plan polychrome, Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine – P.V.A.P Plan Global



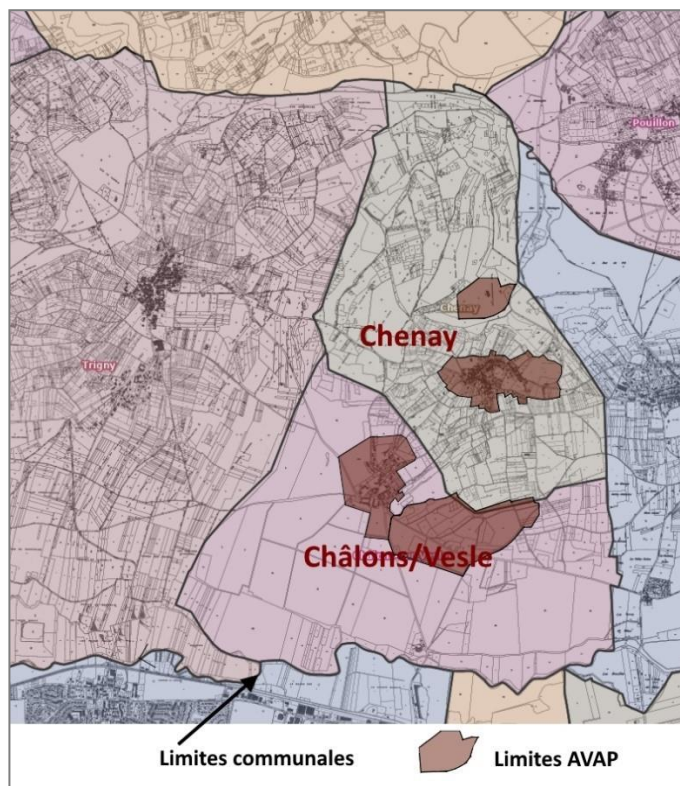
DRAC GRAND EST
UDAP de la Marne
Communauté Urbaine du Grand Reims

AVAP

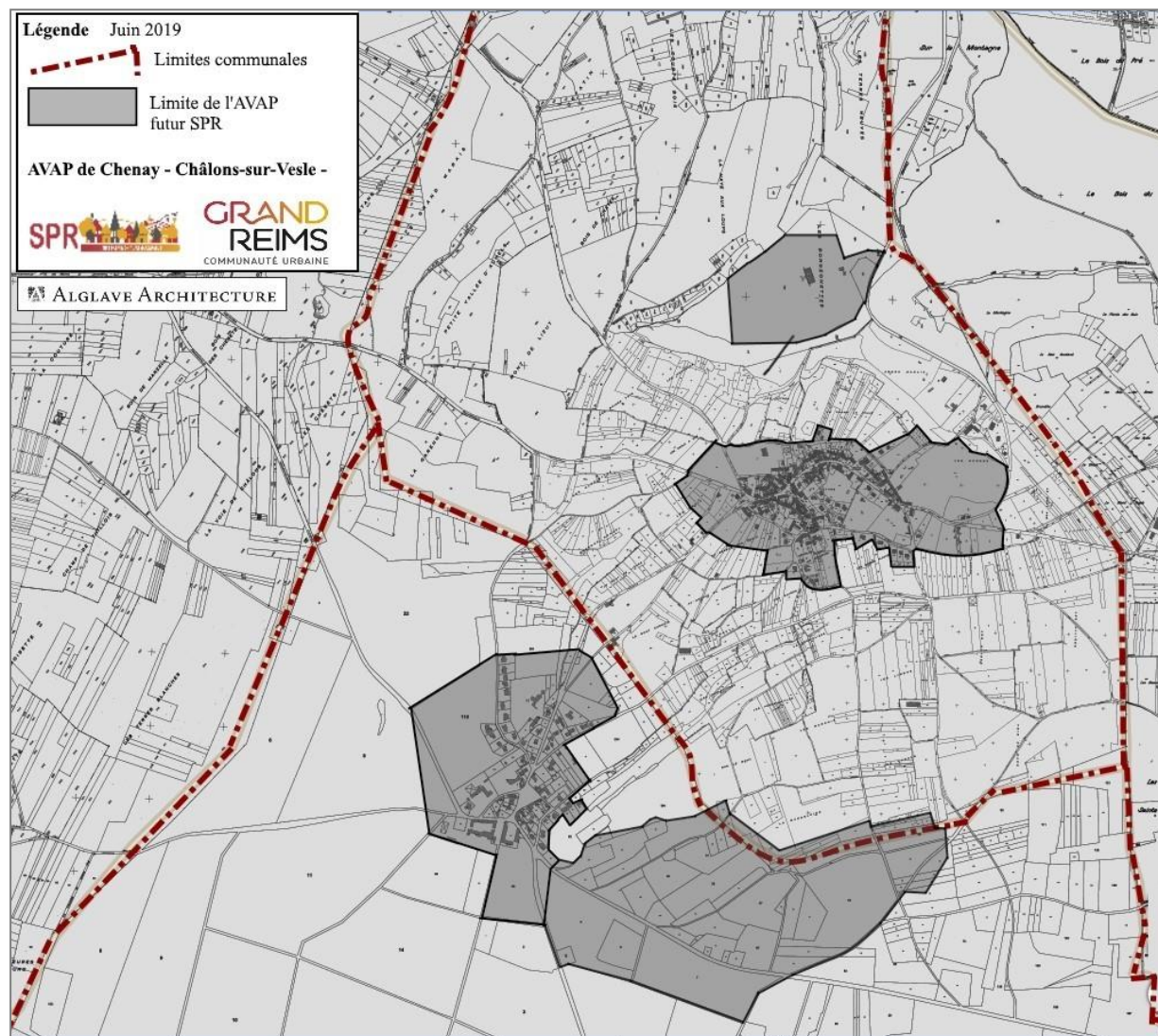
Aire de Valorisation de l'Architecture et du patrimoine
Chenay, ... et Châlons sur Vesle

Plan polychrome, Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine – P.V.A.P- Le bourg Châlons-sur-Vesle

Plan global des limites de l'AVAP, futur SPR, sur les deux communes



Plan des limites de l'AVAP, futur Site Patrimonial Remarquable et les limites communales sur le fond de plan cadastral de Géoportail



Plan des limites de l'AVAP, futur Site Patrimonial Remarquable sur le fond de plan cadastral de Géoportail

Les objectifs de développement durable

Des matériaux de construction naturels et locaux

L'architecture traditionnelle dans les bourgs ruraux jusqu'au début du XXe siècle a été façonnée par les matériaux de son environnement trouvés sur place. A Chenay et Châlons-sur-Vesle, on emploie pour la construction :

- La pierre calcaire et le sable pour la maçonnerie
- Le bois pour la charpente et la menuiserie
- Le chaume pour les toitures jusqu'au début du XIXe siècle
- La terre argileuse pour les briques et les tuiles à partir du XIXe siècle.



Exemples de matériaux de construction de proximité : pierre, bois, sable et terre cuite

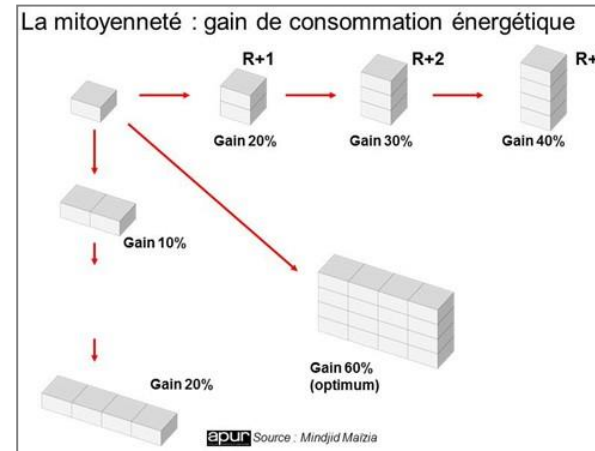
Les performances énergétiques du bâti ancien

Une Consommation d'énergie modérée

Le bâti ancien construit avant la 2ème guerre mondiale consomme en moyenne 200 KWH/m². Les constructions réalisées en béton entre 1950 et 1980, mal isolées, consomment jusqu'à 400 KWH/m². Les constructions réalisées à partir de 1980, intégrant une isolation, permettent de descendre la consommation à 170KWH/m². Le bâti ancien n'est donc pas un gouffre énergétique.



Une compacité du bâti



Source CETE de L'Est – Projet BATAN

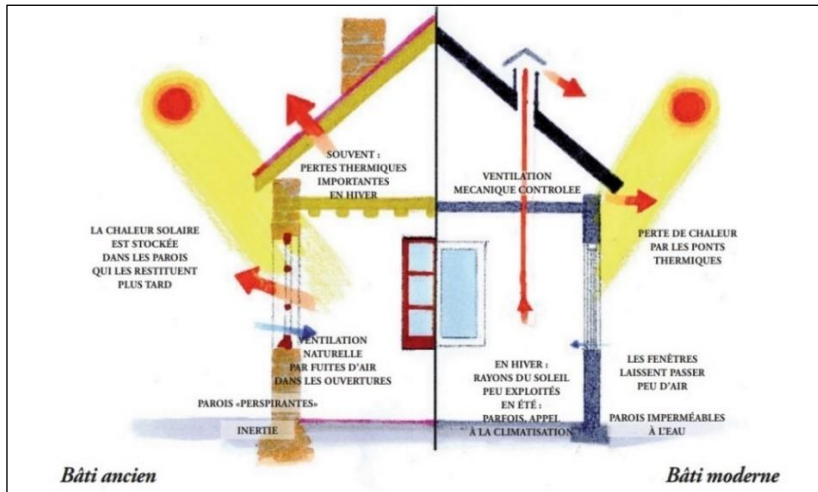
La plupart des constructions des bourgs sont mitoyennes sur un côté ou sur les deux côtés. Elles possèdent le plus souvent un rez-de-chaussée et un à deux niveaux, ainsi qu'un niveau de combles. Cette mitoyenneté et cette densité impliquent une consommation d'énergie pour le chauffage et l'eau chaude de 20 à 40 % de moins que la même habitation indépendante non mitoyenne.

Les comportements thermiques du bâti ancien et l'amélioration des performances énergétiques

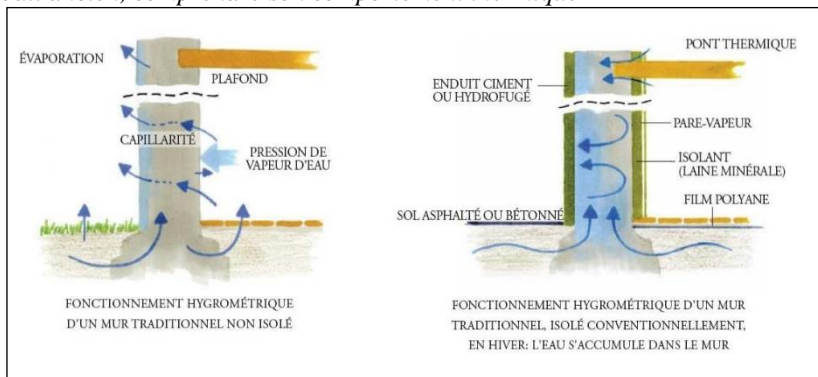
Les murs

Le bâti ancien des deux communes est constitué de murs en maçonnerie rejointoyée ou enduite ayant une épaisseur allant de 50 cm à plus de 80 cm. Leur performance d'isolation thermique est médiocre. Cependant, ces murs en maçonnerie possèdent une grande **inertie thermique** permettant d'accumuler la chaleur en hiver et de conserver la fraîcheur en été. Au printemps et à l'automne, lorsque qu'il existe un bon ensoleillement, les murs accumulent la chaleur pendant la journée et la restituent la nuit, diminuant ainsi sensiblement la consommation d'énergie pour le chauffage.

Les façades des bâtiments repérés d'intérêt architectural ne peuvent pas recevoir d'isolation par l'extérieur afin de conserver leurs qualités architecturales. Une isolation par l'intérieur est possible à condition que l'isolant soit perméable à la vapeur d'eau. En effet tout matériau de revêtement d'un mur posé à l'intérieur, devra permettre à l'humidité, présente dans le mur par capillarité, de s'évacuer (voir fiche sur le comportement hygrométrique ci-contre).



Extrait d'une fiche ATHEBA, Maisons paysannes de France, Connaissance du bâti ancien, comprendre son comportement thermique



Extrait d'une fiche ATHEBA, Maisons paysannes de France, Connaissance du bâti ancien, comprendre son comportement hygrométrique.

Les enduits

Les enduits traditionnels étaient constitués de sable argileux et de chaux aérienne. Leur première fonction était de protéger le mur des eaux de ruissellement. Les enduits à la chaux aérienne ou à la chaux hydraulique permettent à l'humidité accumulée dans le mur de s'évaporer. L'autre fonction de l'enduit est de maintenir l'homogénéité du mur et d'en assurer l'imperméabilité à l'air.

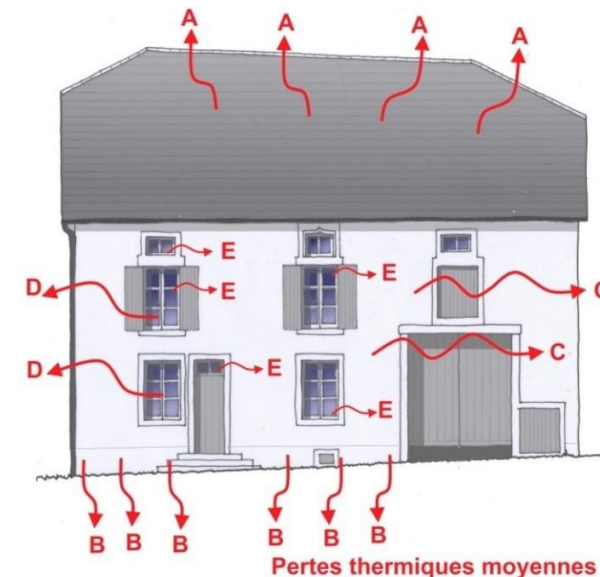
Les enduits participent donc à la performance énergétique de la construction. Cette performance peut être légèrement augmentée par l'ajout de fibre végétale comme le chanvre. Certains enduits traditionnels étaient additionnés de crins animaux pour en renforcer la résistance.

Les enduits ciment sont proscrits pour le bâti ancien car ils enferment l'humidité du mur et contribuent à terme à sa dégradation. Ils sont source de résurgence d'humidité à l'intérieur de la construction.

La répartition des déperditions dans le bâti ancien

Les principales déperditions thermiques se font par le toit et le plancher bas. Elles sont moins importantes par les murs. Pour le bâti ancien il est donc primordial, pour améliorer les performances thermiques, de réaliser un bilan global énergétique et d'envisager des travaux dans l'ordre de priorité suivant :

- L'isolation de la toiture
- L'isolation du plancher bas du rez-de-chaussée (si possible)
- L'amélioration du chauffage et la ventilation
- La modification des fenêtres ou la pose de fenêtre double vitrage
- L'isolation des murs
- Le rejointoiement de la maçonnerie ou la pose d'enduit



| Répartition des déperditions thermiques | |
|---|--|
| A | Toitures 30% |
| B | Sol 15% |
| C | Murs 13% |
| D | Fenêtres 12% |
| E | Infiltrations et renouvellement de l'air |

Les orientations de développement durable

Protéger les espaces naturels et leur biodiversité

Une des caractéristiques principales des maisons bourgeoises et des hôtels particuliers est d'être entourés par des jardins ou des parcs paysagers clos par des murs en pierre.

Ces parcs et jardins ont été répertoriés car ils sont remarquables à trois échelles :

- A l'échelle du bâti : Ils forment un écrin aux maisons bourgeoises et aux hôtels particuliers.
- A l'échelle urbaine : les murs qui clôturent ces parcs et ces jardins assurent la continuité urbaine du village avec le paysage.
- A l'échelle du paysage : Ils forment une couronne d'espaces végétalisés qui accompagne les bourgs et assurent leur insertion dans le grand paysage.
- A l'échelle de la biodiversité : ils assurent la préservation de la flore des "vieux murs". En effet, les murs en maçonnerie de moellons de pierre calcaire, présentent de nombreuses petites fissures dans lesquelles peut se développer une flore caractéristique. Les insectes et invertébrés trouvent leur subsistance dans les « vieux murs ». Ils constituent réellement un habitat particulier et possèdent un fort intérêt écologique.

Pour permettre la protection et la mise en valeur de ces espaces privés remarquables, l'objectif est d'encadrer les projets d'aménagement de ces espaces et de préserver les murs de clôture par des règles de restauration.

Freiner l'étalement urbain et permettre la réhabilitation des centres anciens

Le centre ancien des deux communes s'est densifié au cours des siècles. Lors des démolitions de la Première Guerre Mondiale, les bâtiments ont souvent été reconstruits sur les fondations des anciennes constructions et avec des matériaux de récupération. Au cours du XXe siècle, les constructions se sont développées le long des axes de circulation et les bourgs se sont étendus dans toutes les directions, principalement à Châlons-sur-Vesle. Les bourgs ont consommé autant d'espace au XXe siècle que pendant les dix siècles précédents. A partir de 1950, les habitants ont quitté les bâtiments vétustes des bourgs. Ces secteurs ont perdu des habitants car ils ne correspondaient plus aux critères d'habitabilité. Cet habitat était concurrencé par le développement des lotissements en périphérie. L'objectif est de préserver le patrimoine et de favoriser sa réhabilitation, pour qu'il devienne attractif et permette le retour de nombreux habitants dans les centres-bourgs.

La caractéristique des bourgs anciens est d'offrir quelques commerces et des services accessibles à pied. Le bourg de Chenay possède des services administratifs et socioculturels nécessaires à la vie des habitants et accessibles à pied. Favoriser la réhabilitation du bâti ancien ou la création d'extensions ou de constructions neuves dans le centre ancien, permet de limiter les transports et de rentabiliser les équipements déjà en place.

L'objectif est de permettre la réhabilitation du patrimoine, mais également de rendre possible, dans certaines conditions, les extensions et les modifications des constructions pour en améliorer l'habitabilité.

Permettre la rénovation du bâti ancien et l'amélioration de ses performances énergétiques

Le bâti ancien des deux communes est durable, car il est réalisé avec des matériaux locaux. Il possède également des qualités d'inertie thermique permettant aux bâtiments de conserver la fraîcheur en été et d'accumuler la chaleur en hiver. La plupart des constructions des bourgs sont mitoyennes. Cette mitoyenneté permet des gains de consommation d'énergie par rapport à des constructions de même type, mais non mitoyennes. Dans le cadre des rénovations, les caractéristiques architecturales du bâti devront être préservées.

L'objectif du règlement est de préserver les caractéristiques architecturales, tout en permettant d'améliorer les performances énergétiques des constructions. Le règlement, selon l'intérêt architectural, édicte des règles plus ou moins contraignantes. L'objectif du règlement est de favoriser l'utilisation de matériaux locaux, écologiques et durables comme le bois, la pierre ou la terre cuite.

Permettre l'intégration des dispositifs de production d'énergie

La production d'énergie peut être un élément complémentaire permettant de compenser la consommation d'énergie dans le bâti ancien. Les dispositifs de production d'électricité ou d'eau chaude sont le plus souvent implantés en toiture. L'importance visuelle des toitures tuiles dans les bourgs conduit à limiter ce type de dispositif dans les deux communes.

L'objectif est d'encadrer la pose des dispositifs de production d'électricité ou d'eau chaude par des règles d'implantation et de composition.

Compatibilité avec le PADD du PLU

Châlons-sur-Vesle

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLU de Châlons-sur-Vesle approuvé par délibération du conseil municipal du 18 avril 2018. Extrait du PADD page 14 :

La commune de Châlons-sur-Vesle a tenu à répondre à ces objectifs de développement en conciliant extension urbaine et préservation de son cachet paysager. Dans cette optique la localisation des possibilités d'extension de l'habitat est privilégiée :

- *Dans la continuité immédiate des zones déjà construites dans le but de limiter le risque de morcellement de l'urbanisation souvent fort préjudiciable aux activités agricoles ainsi qu'au cadre paysager.*
- *L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions est recherchée par l'adoption d'une réglementation spécifique à chacune des zones du PLU et visant à régir : l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives, la hauteur et le volume, l'aspect extérieur (matériaux de couverture, enduit, clôtures, ouvertures, etc.) et les plantations arborées et arbustives.*

Les orientations du PADD de Chalons-sur-vesle sont compatibles avec les orientations de l'AVAP

Chenay

Elaboration du PLU approuvé par la délibération du conseil municipal du 26 septembre 2019. Extrait du PADD :

Dans le cadre du PADD, il s'agit d'affirmer :

- *La volonté de prévoir un développement équilibré, maîtrisé et harmonieux dans une logique de développement durable, entre urbanisation modérée, valorisation et préservation du patrimoine (architectural, urbain et paysager, dont les cônes de vues) ;*
- *La nécessité de maintenir l'identité de Chenay, village viticole de caractère, aux portes de Reims, possédant un cadre de vie de grande qualité (silhouette du village, places, sources et fontaines, patrimoine historique...) et une biodiversité remarquable (parcs et jardins, haies, forêts et sites NATURA 2000), tout en tenant compte des contraintes attachées au territoire (aire de production AOC Champagne), des besoins des activités économiques existantes et des opportunités du développement touristique ;*

- *L'ambition d'aménager un cadre de vie de qualité, par des formes d'habitat cohérentes et intégrées (en privilégiant la réhabilitation de l'existant dans le village et la construction neuve aux performances environnementales renforcées vers le plateau, chemin de la Montagne), la protection de l'aire de production AOC Champagne, l'amélioration des déplacements intra-muros et externes (tous modes de transports confondus), par la préservation des espaces de nature et de la qualité paysagère afin de conserver le caractère rural du village intégré dans son environnement.*

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme (page 15 du PADD)

- *Préserver l'identité du bâti de notre terroir : le patrimoine bâti et naturel*
- *Favoriser la conservation d'éléments caractéristiques de la typologie urbaine locale : bâti de la reconstruction d'après-guerre (« fermes urbaines », maisons de ville, maisons bourgeoises et de villégiatures avec leur grand parc semi-boisé...)* ;
- *Préserver et valoriser le site du Fort de Chenay dans le respect de son histoire et de la sensibilité environnementale des lieux (pelouses sèches)*
- *Promouvoir une architecture de qualité respectueuse des paysages et de l'identité locale en adéquation avec la silhouette actuelle du village (volumétrie, couleur des façades et des toitures...)* ;
- *Identifier les éléments du « petit patrimoine » à préserver et à mettre en valeur : grottes, fontaines, sources, murs en pierre, anciennes loges de vigne, stèle en mémoire des aviateurs alliés de la Seconde Guerre Mondiale... ;*
- *Préserver la forme du village et maintenir sa cohérence actuelle autour de ses éléments de centralité : la mairie et l'église, les places (Piza, source Ferrugineuse, Boisseau et Philbert) et du square Roger Berganzoni ;*
- *Veiller à une bonne intégration paysagère et environnementale de l'évolution du bâti concerné par le site Natura 2000, en intégrant la dimension écologique de la gestion des constructions et de leurs abords (densité, gestion des eaux pluviales et usées, limitation des surfaces imperméabilisées...)* ;
- *Maintenir la majorité des espaces non bâtis (plantés en vigne ou non) proches du village et compris dans l'aire de production AOC Champagne en zone non constructible afin de favoriser le maintien de la dimension viticole du village et la protection des terres agricoles en appellation.*

Les orientations du PADD de Chenay sont en parfaite adéquation avec les orientations de l'AVAP .

Evolutions de l'AVAP suite à l'enquête publique

A la suite de l'enquête publique, l'AVAP a fait l'objet de deux évolutions :

- Mise à jour de certains plans de l'AVAP, en ôtant la mention de la commune de Trigny.
- Dans le règlement de l'AVAP, pour les matériaux de façade des constructions neuves : Suppression de la disposition « Pour les extensions, ne sont autorisées que les matériaux naturels » et remplacement par la disposition suivante « Les extensions doivent s'inscrire en cohérence avec les constructions principales ».

15. MATERIAUX DE FACADE

15.01 - Les matériaux de revêtement de façade utilisés sont choisis pour leur bonne intégration avec les matériaux traditionnels (enduits, moellon de pierre calcaire, pierre de taille, pierre meulière et briques, etc.), notamment par leur coloration et pour leur bonne tenue au vieillissement. Leurs couleurs respectent le nuancier en annexe.

Les extensions doivent s'inscrire en cohérence avec les constructions principales.

Extrait du règlement de l'AVAP après évolutions