

COMMUNES D'Aÿ-CHAMPAGNE ET HAUTVILLERS

DÉPARTEMENT DE LA MARNE

MODIFICATION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

RAPPORT DE PRÉSENTATION

AVRIL 2022

LUC SAVONNET / ARCHITECTE DU PATRIMOINE - URBANISTE
PAULINE MARCHANT / ARCHITECTE DU PATRIMOINE
(PIERRE & MARCHANT ARCHITECTES)

SOMMAIRE

1- CONTEXTE DE LA MISSION	3
2- LES JARDINS REMARQUABLES	4
- Les jardins remarquables dans le règlement et le document graphique du SPR	4
- Des jardins « remarquables » identifiés en plan qui recouvrent des réalités très différentes	5
- Proposition de modification du règlement et de la légende du document graphique	6
- Aÿ : Jardins identifiés comme « remarquables » dans le SPR	7
- Aÿ : Jardins remarquables / Grands jardins arborés / Jardins en cœur d'îlot ou en fond de parcelle/ Jardins supprimés du repérage	8
- Mareuil-sur-Aÿ : Jardins identifiés comme « remarquables » dans le SPR	21
- Mareuil-sur-Aÿ : Jardins remarquables / Grands jardins arborés / Jardins en cœur d'îlot ou en fond de parcelle/Jardins supprimés du repérage	22
- Hautvillers : Jardins identifiés comme « remarquables » dans le SPR	28
- Hautvillers : Jardins remarquables / Grands jardins arborés / Jardins en cœur d'îlot ou en fond de parcelle/Jardins supprimés du repérage	29
3- LE PROJET DE MISE EN VALEUR DU SITE DE L'ABBAYE	47
- Les questions posées par le projet en cours sur l'Abbaye	47
- Les orientations du projet, propositions de modification	48
- Les Jardins du secteur de mise en valeur du site de l'Abbaye	49
4 - LE REPÉRAGE DU BÂTI	52
- Aÿ : Repérage actuel du bâti protégé et interrogations sur la valeur patrimoniale	53
- Aÿ : Corrections apportées au repérage du bâti (erreurs, oublis, changements de catégorie)	54
- Aÿ : Interrogations sur la valeur patrimoniale du bâti	57
- Mareuil-sur-Aÿ : Repérage actuel du bâti protégé et interrogations sur la valeur patrimoniale	61
- Mareuil-sur-Aÿ : Corrections apportées au repérage du bâti (erreurs, oublis, changements de catégorie)	62
- Mareuil-sur-Aÿ : Interrogations sur la valeur patrimoniale du bâti	63
5- LES COURS PRIVATIVES INDIVIDUELLES OU COLLECTIVES	64
- Les cours privatives individuelles ou collectives dans le règlement et les documents graphiques du SPR	64
- Des cours privatives individuelles ou collectives identifiées en plan qui limitent la densification du bâti et proposition de modification du règlement	65
6- LES AJUSTEMENTS RÉDACTIONNELS DU RÈGLEMENT	66
- Le maintien des perspectives et des vues remarquables	66
- La préservation de l'agriculture périurbaine et maintien des jardins maraîchers	67
- Le bâti pris en référence	68
- Le rapport « d'harmonie » entre construction existante et extension	69
7- CONCLUSION	70

1- CONTEXTE DE LA MISSION

Les communes d'Aÿ, Mareuil-sur-Aÿ et Hautvillers se sont dotées en 2015 d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) aujourd'hui Site Patrimonial Remarquable (SPR) depuis l'adoption de la loi LCAP.

Elles exprimaient ainsi une volonté partagée de protection d'un patrimoine architectural, urbain et paysager tout en prenant en considération les enjeux de développement local. Cette initiative s'inscrivait dans une démarche de projet associant développement local et mise en valeur du patrimoine.

Depuis sa mise en place, cet outil réglementaire au caractère de servitude d'utilité publique annexé au document d'urbanisme a montré sa pertinence et son utilité dans la gestion des autorisations d'urbanisme dans le respect de l'intention initiale : promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces non bâtis en intégrant les objectifs de la ville durable.

En 2016, de la fusion des communes d'Aÿ, Mareuil-sur-Aÿ et Bisseuil est née la commune nouvelle d'Aÿ-Champagne sans toutefois que la commune de Bisseuil ne soit concernée par le SPR.

Après plusieurs années d'application de l'outil réglementaire, les communes déléguées d'Aÿ et Mareuil-sur-Aÿ et Hautvillers souhaitent revoir certaines dispositions sans qu'il soit porté atteinte aux objectifs initiaux.

Une mission d'assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO) a permis de hiérarchiser les demandes de modification formulées par les collectivités concernant certaines erreurs de référencement (ou d'emprise) sur les jardins remarquables, sur des bâtiments, des murs de clôture, des limites des zones à l'intérieur du périmètre du SPR ou certaines formulations dans le règlement.

2 - LES JARDINS REMARQUABLES

Les jardins remarquables dans le règlement et le document graphique du SPR

L'enquête de terrain menée lors des études de l'AVAP avait permis de montrer que les centres-bourgs de Aÿ et Mareuil avaient conservé un certain nombre d'ensembles de jardins. Il s'agit soit de grands jardins remarquables, soit de cœurs d'îlot ou de fonds de parcelle occupés par des jardins plus petits. La dimension paysagère des espaces végétalisés qui participe de la qualité du cadre de vie a été prise en compte dans l'AVAP.

Les règles afférentes aux jardins se trouvent au chapitre et articles :

II. Secteurs Urbanisés,

1. Prescriptions et recommandations relatives à la préservation et à la mise en valeur des composantes architecturales

B. Les espaces libres privatifs

a. Les jardins

Règle :

L'emprise des « jardins remarquables », en cœurs d'îlots ou fonds de parcelles repérés par un aplat vert sur le Plan de Protection et de Mise en Valeur du Centre ancien est protégée. Toute nouvelle construction y est interdite. Pourront cependant être autorisés :

Toute nouvelle construction y est interdite. Pourront cependant être autorisés :

- les abris de jardin d'une surface maximum de 8m² de préférence réalisés sous forme d'appentis contre un mur de clôture sans en dépasser la hauteur,
- les structures légères démontables,
- les extensions limitées des constructions existantes telles que prévu au chapitre II.1.C.

Les éléments bâtis ponctuels qualitatifs : fontaines, escaliers, terrasses et murs de soutènement seront maintenus et restaurés dans le respect de leurs dispositions d'origine.

Ces jardins seront maintenus à forte dominante végétale, en particulier pour ceux qui sont visibles depuis l'espace public. Les arbres de haute tige seront conservés et entretenus sans préjudice vis à vis des mesures de sécurité qui pourraient être prises.

Les parcelles de jardins repérées, la coupe d'arbres de haute tige fera l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité municipale et l'arbre sera remplacé à l'identique.

Tous les murs de clôture existants autour de ces jardins seront conservés et restaurés.

LÉGENDE		
 Délimitation	 Bâtiments de très fort intérêt architectural	 Mur de clôture à conserver
 Limites du patrimoine de l'AVAP	BÂTI D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL À CONSERVER	 Mur sans ou avec acoth + grille
 Limites du secteur centre ancien / AVAP	 Espace public	 Plantation d'alignement à conserver
ESPACE PUBLIC À METTRE EN VALEUR	 Murs vernissés à l'usage de séparateurs	 Accès aux arbres
 Sentier rural ou rural (piétons)	 Murs vernissés d'ornementaux et décoratives	
 Cours comme public ou privé	 Murs de séchoirs	
ESPACE PRIVÉ À CONSERVER	 Bâti fractionnés (villages)	
 Jardins remarquables, en cœur d'îlot ou fonds de parcelle	 Côté de maisons ouvrières	
 Cours privées nouvelles ou collectives	 Murs de ville	
 Cours	 Valls, pignons ou murs de bâtis	
 Murs	 Bâiments de rapport	

Des jardins « remarquables » identifiés en plan, qui recouvrent des réalités très différentes

Les jardins « remarquables » identifiés sur le document graphique du SPR, recouvrent des réalités très différentes. On distingue en réalité :

- **des jardins remarquables (1)** associés aux maisons de négoce du champagne et à des édifices majeurs (Château de Mareuil),

- **des grands jardins arborés (2),**

- **des jardins plus petits en cœur d'îlot ou en fond de parcelle (3)** qui ne présentent pas de qualités particulièrement remarquables. Parfois ces jardins ne sont pas visibles, voire très peu visibles, depuis l'espace public.

Le regroupement sous le même vocable «jardin remarquable» pose question dans la mesure où la règle attachée à ces espaces limite considérablement le droit à construire sur les parcelles. Certaines pourraient pourtant permettre une densification du bâti tout en conservant une dominante végétale.

Une évolution du SPR sur ces jardins doit être envisagée pour ne conserver sous la dénomination « jardins remarquables » que les grands jardins ordonnancés et composés avec le bâti qu'ils accompagnent.



Jardins remarquables à Mareuil-sur-Aÿ

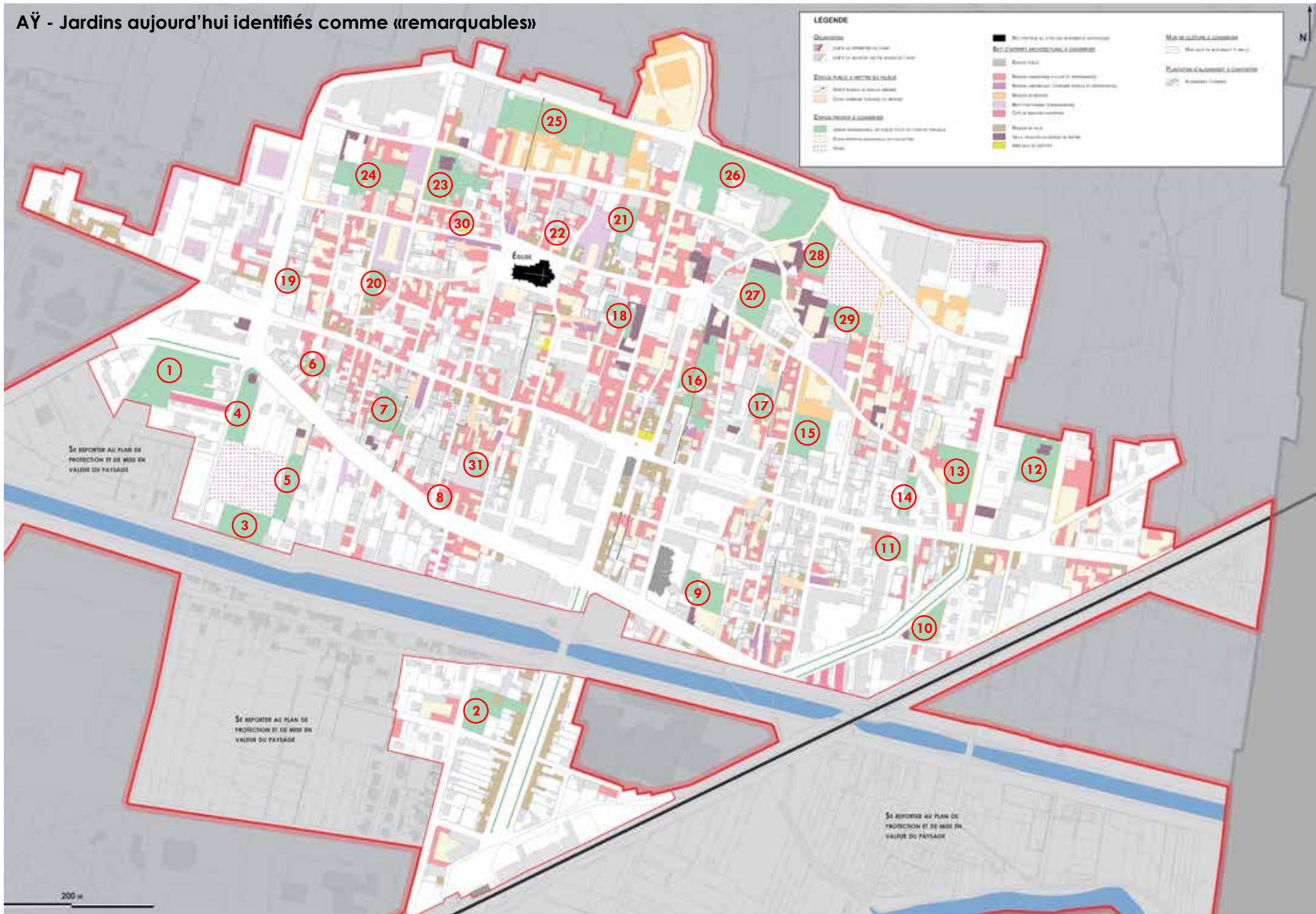


Grands jardins arborés à Hautvillers



Jardins plus petits en fond de parcelle à Aÿ

Aÿ - Jardins aujourd'hui identifiés comme «remarquables»



Aÿ - Jardins remarquables



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin en friche (A)



PROPOSITION :
Maintien partiel des jardins remarquables



Maison Deutz (B) et Maison Goutorbe (C) - Jardins d'agrément arborés composés avec la maison.
Dispositions à conserver et mettre en valeur.



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin de la maison de retraite et Maison Ayala. Jardins arborés.



PROPOSITION :
Maintien du jardin remarquable

Aÿ - Grands jardins arborés



PLAN ACTUEL DU SPR



Sur rue, jardin derrière mur bahut et grille avec allées gravillonnées. A l'arrière jardin peu visible avec arbustes et quelques arbres de haute tige.



PROPOSITION : Transformation partielle en grand jardin arboré



PLAN ACTUEL DU SPR



Deux jardins potagers en cœur d'îlot, non visibles depuis l'espace public et un jardin peu arboré derrière un haut mur de clôture, mais en lien avec le bâti à usage de restaurant.



PROPOSITION : Transformation partielle en grand jardin arboré

Aÿ - Grands jardins arborés



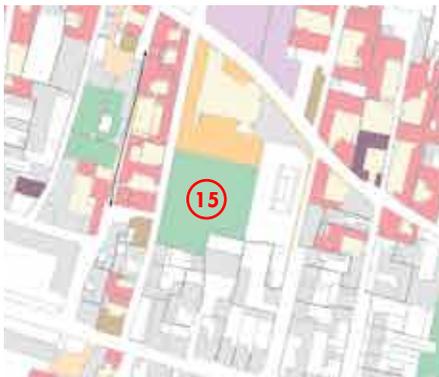
PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin arboré derrière un haut mur de clôture.



PROPOSITION : Transformation en grand jardin arboré



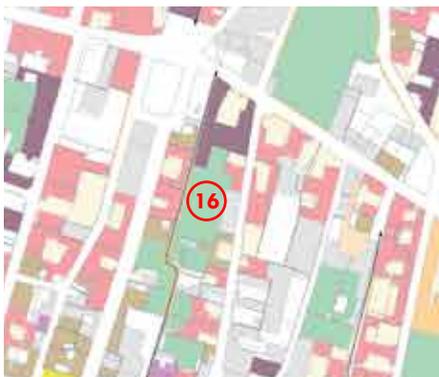
PLAN ACTUEL DU SPR



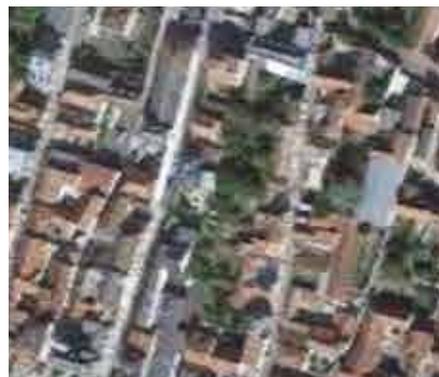
Maison Bollinger - Jardin à l'anglaise avec glacière. Dispositions à conserver et mettre en valeur.



PROPOSITION : Transformation en grand jardin arboré



PLAN ACTUEL DU SPR



Petits jardins sans intérêt paysager. Grand jardin non visible depuis l'espace public.



PROPOSITION : Transformation partielle en grand jardin arboré

Aÿ - Grands jardins arborés



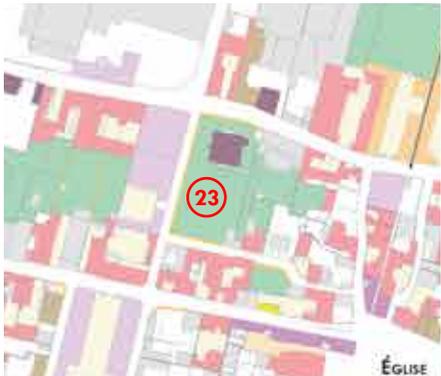
PLAN ACTUEL DU SPR



Jardins peu visibles depuis l'espace public. jardin d'agrément en lien avec le bâti



PROPOSITION : Transformation en grand jardin arboré



PLAN ACTUEL DU SPR



Villa Collet - Terrasse plantée autour de la villa.
Jardin arrière en contrebas entouré de hauts murs de clôture, peu visible depuis l'espace public.

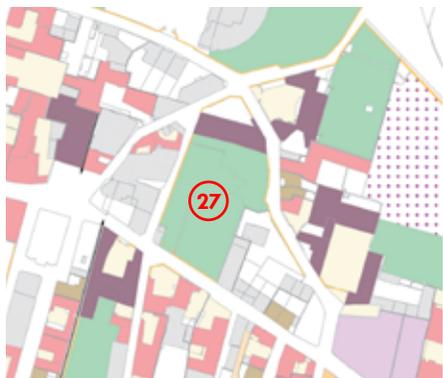


PROPOSITION : Transformation en grand jardin arboré



source photo :
<https://www.gnat.fr/project/filiere-viti-vinicole-cogevi-ay-2/>

Aÿ - Grands jardins arborés



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin arboré



PROPOSITION : Transformation en grand jardin arboré



PLAN ACTUEL DU SPR

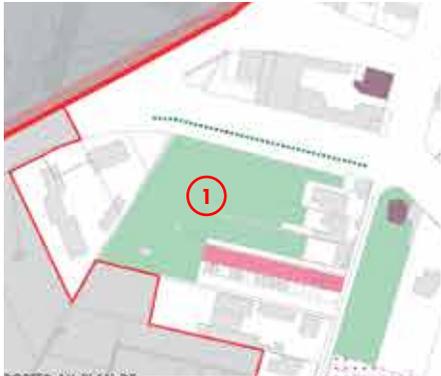


Jardin arboré



PROPOSITION : Transformation en grand jardin arboré

Aÿ - Jardins en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardins potagers et vergers en friche situés en contrebas.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Vergers en friche peu visible depuis l'espace public.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin peu arboré



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle

Aÿ - Jardins en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardins en cœur d'îlot, peu visibles depuis l'espace public.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin en cœur d'îlot, peu visible depuis l'espace public.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardins en cœur d'îlot, peu visibles depuis l'espace public.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle

Aÿ - Jardins en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin sur rue derrière un haut mur de clôture, peu visible depuis l'espace public,



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Deux jardins potagers en cœur d'îlot, non visibles depuis l'espace public et un jardin peu arboré derrière un haut mur de clôture, mais en lien avec le bâti à usage de restaurant.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin peu arboré derrière un haut mur de clôture.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle

Aÿ - Jardins en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin en pelouse sans intérêt paysager derrière un haut mur de clôture. Peu visible depuis l'espace public.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



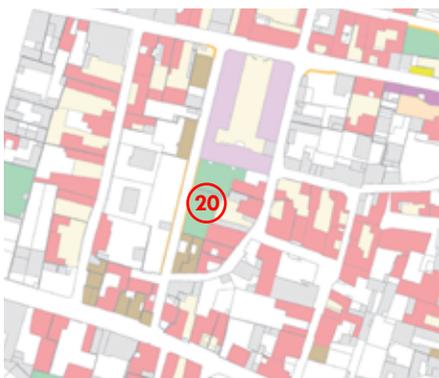
PLAN ACTUEL DU SPR



Jardins derrière un haut mur de clôture, peu visibles depuis l'espace public



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardins derrière un haut mur de clôture, peu visibles depuis l'espace public.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle

Aÿ - Jardins en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



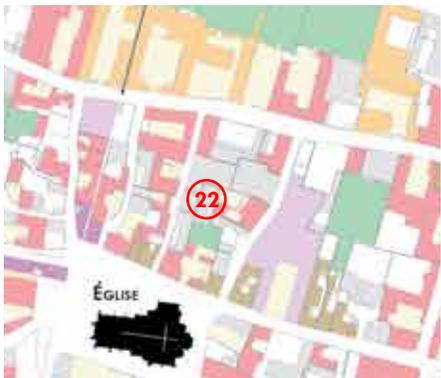
PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin en cœur d'îlot, peu visible depuis l'espace public.



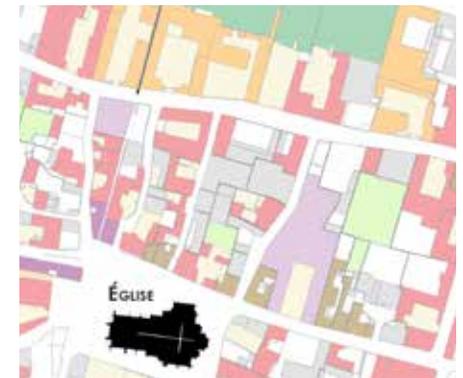
PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



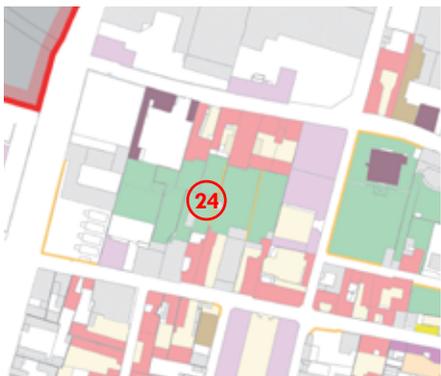
PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin en cœur d'îlot, peu visible depuis l'espace public.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardins en cœur d'îlot, pas visibles depuis l'espace public.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle

Aÿ - Jardins en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



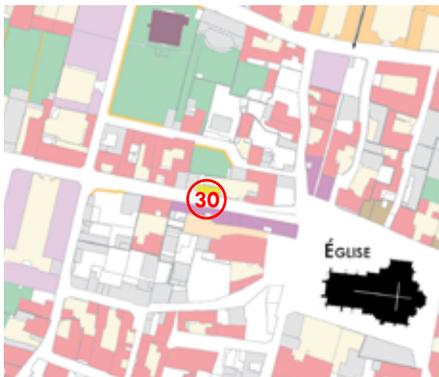
PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin en friche (A)



PROPOSITION : Transformation partielle en jardin en cœur d'îlot ou fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



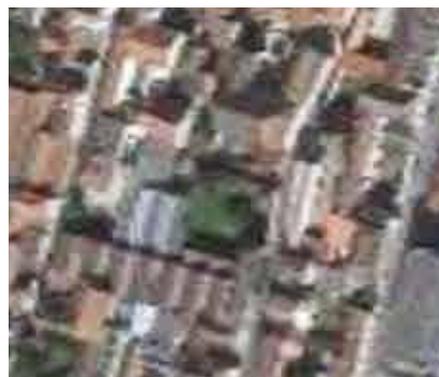
Jardin en friche



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin derrière un haut mur de clôture, pas visible depuis l'espace public.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle

Aÿ - Jardins supprimés du repérage



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin sans intérêt.



PROPOSITION :
Suppression du jardin remarquable



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardins sans intérêt paysager en cœur d'îlot, peu visibles depuis l'espace public.



PROPOSITION :
Suppression du jardin remarquable



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin sans intérêt paysager derrière un haut mur de clôture



PROPOSITION :
Suppression du jardin remarquable

Aÿ - Jardins supprimés du repérage



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin en pelouse sans intérêt paysager derrière un haut mur de clôture. Peu visible depuis l'espace public.



PROPOSITION : Suppression partielle du jardin remarquable



PLAN ACTUEL DU SPR

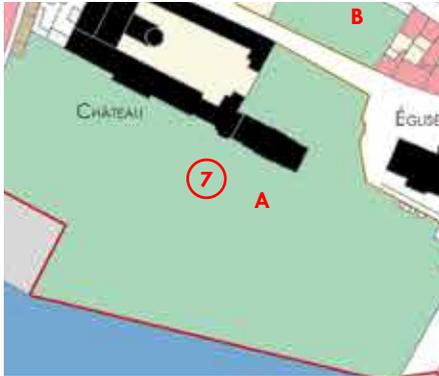


Parcelle de vigne, seuls deux arbres joutent la maison.



PROPOSITION : Remplacement du jardin remarquable par la légende « vigne »

Mareuil-sur-Aÿ - Jardins remarquables



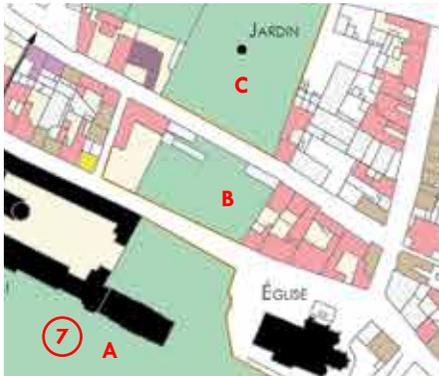
PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin remarquable (A)



PROPOSITION :
Maintien du jardin remarquable



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin remarquable (B)



PROPOSITION :
Maintien du jardin remarquable



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin remarquable (C)



PROPOSITION :
Maintien du jardin remarquable

Mareuil-sur-Aÿ - Jardins remarquables



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin remarquable



PROPOSITION :
Maintien partiel du jardin remarquable

Mareuil-sur-Aÿ - Grands jardins arborés



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardins arborés. Une partie est traitée en cour et non pas en jardin.



PROPOSITION : Suppression partielle du jardin remarquable sur la cour



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin arboré, beaux arbres de haute tige.



PROPOSITION : Transformation en jardin arboré



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin composé avec la maison, allées gravillonnées, topiaires.



PROPOSITION : Transformation en jardin arboré

Mareuil-sur-Aÿ - Jardins en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin arboré.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardins en fond de parcelles peu arborés, sans intérêt paysager.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardins derrière un haut mur de clôture, peu visibles depuis l'espace public.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle

Mareuil-sur-Aÿ - Jardins en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardins derrière un haut mur de clôture, peu visibles depuis l'espace public.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle

Mareuil-sur-Aÿ - Jardins supprimés du repérage



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin sans intérêt paysager accolé au jardin remarquable



PROPOSITION : Suppression partielle du jardin remarquable



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin en extension de la cour de l'école



PROPOSITION :
Suppression du jardin



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardins en friches ou sans intérêt paysager. Vigne



PROPOSITION : Suppression des jardins et repérage de parcelles de vigne

Hautvillers - Jardins remarquables



PLAN ACTUEL DU SPR



Parc Pierre Cheval. Grand parc arboré très visible.



PROPOSITION :
Maintien du jardin remarquable

Hautvillers - Grands jardins arborés



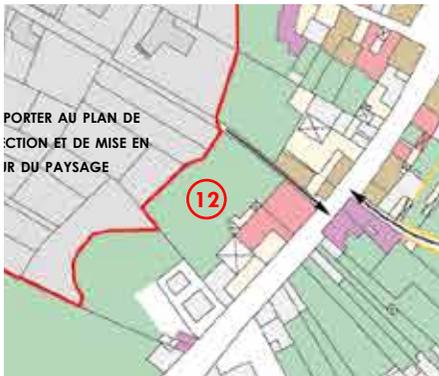
PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin en pied de coteau avec quelques grands arbres.



PROPOSITION : Transformation en grand jardin arboré



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin d'agrément planté peu visible



PROPOSITION : Transformation en grand jardin arboré



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin d'agrément en terrasse surplombant une cour.



PROPOSITION : Transformation en grand jardin arboré

Hautvillers - Grands jardins arborés



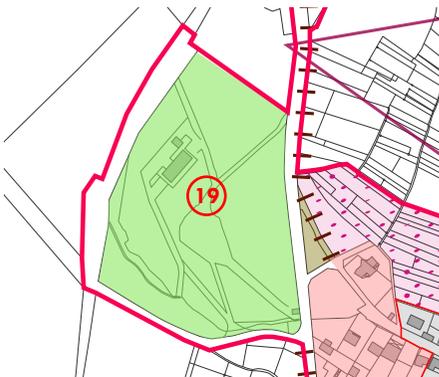
PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin d'agrément en terrasse planté de fruitiers surplombant une cour.



PROPOSITION : Transformation en grand jardin arboré



PLAN ACTUEL DU SPR



Grand parc boisé.



PROPOSITION : Transformation en grand jardin arboré



PLAN ACTUEL DU SPR



Parc planté de beaux sujets.



PROPOSITION : Transformation en grand jardin arboré

Hautvillers - Grands jardins arborés



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin d'agrément en terrasse.



PROPOSITION : Transformation en grand jardin arboré



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin planté de beaux arbres.



PROPOSITION : Transformation en grand jardin arboré



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin d'agrément.



PROPOSITION : Transformation en grand jardin arboré

Hautvillers - Grands jardins arborés



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin d'agrément en terrasse ouvrant sur la vallée. Beaux sujets.



PROPOSITION : Transformation en grand jardin arboré



PLAN ACTUEL DU SPR

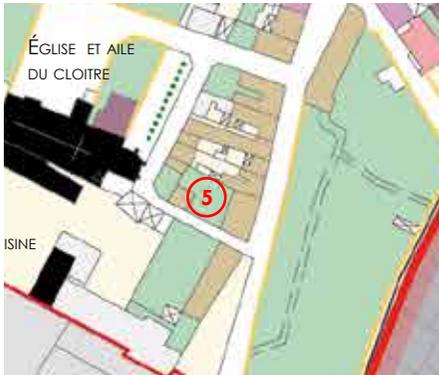


Jardin d'agrément en terrasse ouvrant sur la vallée. Beaux sujets.



PROPOSITION : Transformation en grand jardin arboré

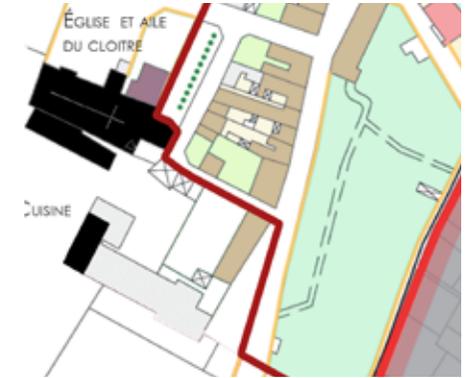
Hautvillers - Jardins en cœur d'îlot ou fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin d'agrément non visible depuis l'espace public. Parcelle à l'angle correspondant à un espace public minéral



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Petit jardin d'agrément derrière de hauts murs, non visible depuis l'espace public.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin d'agrément derrière murs de clôture, non visible depuis l'espace public.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle

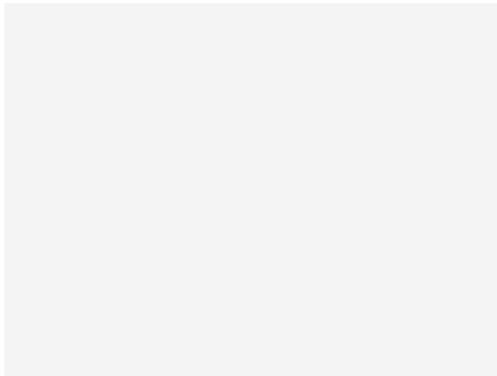
Hautvillers - Jardins en cœur d'îlot ou fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Cour plantée, non visible depuis l'espace public.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin en friche.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin d'agrément planté de fruitiers.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle

Hautvillers - Jardins en cœur d'îlot ou fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin d'agrément planté de fruitiers.



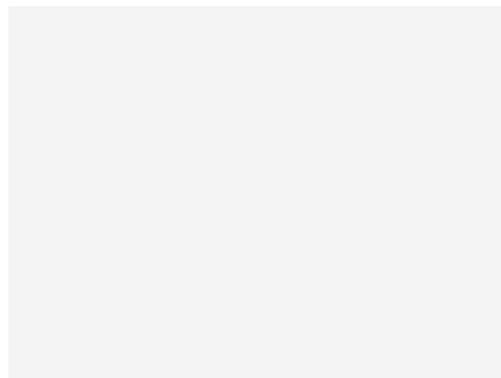
PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin non visible.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Ensemble de jardins d'agrément le long d'une sente non entretenue.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle

Hautvillers - Jardins en cœur d'îlot ou fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Ensemble de jardins d'agrément le long d'une sente non entretenue.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



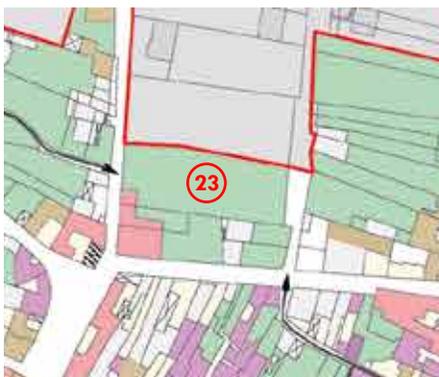
PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin d'agrément sans intérêt paysager



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR

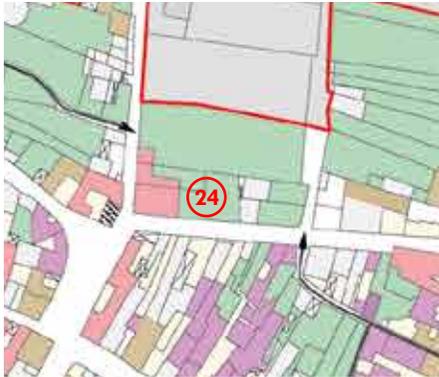


Jardin avec quelques fruitiers s'étendant sur parcelle adjacente (hors périmètre)



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle

Hautvillers - Jardins en cœur d'îlot ou fond de parcelle



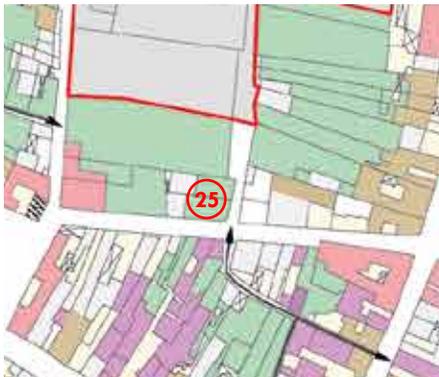
PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin d'agrément sans intérêt paysager



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin d'agrément sans intérêt paysager



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Ensemble de jardins d'agrément en lanière



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle

Hautvillers - Jardins en cœur d'îlot ou fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin derrière murs, non visible.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



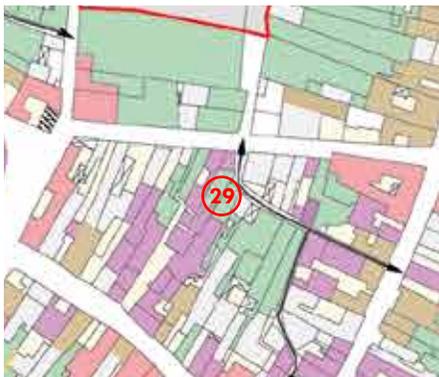
PLAN ACTUEL DU SPR



Petits jardins d'agrément en lanière.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Cour et petit jardin d'agrément.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle

Hautvillers - Jardins en cœur d'îlot ou fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin en friche.



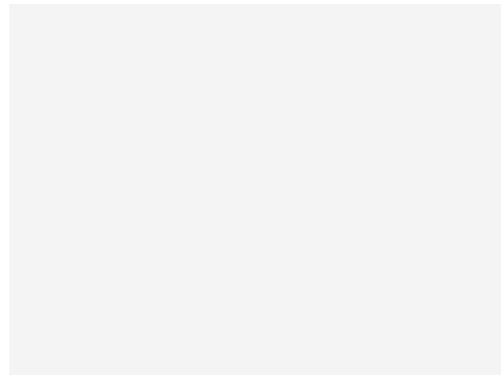
PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



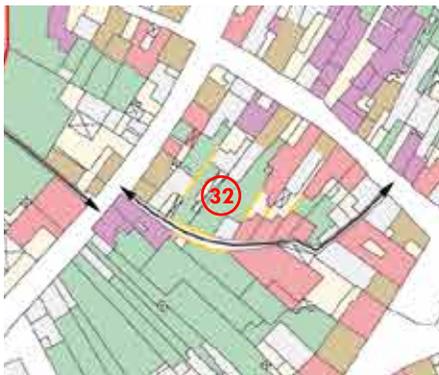
PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin derrière de hauts murs, non visible.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin planté, derrière de hauts murs, non visible.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle

Hautvillers - Jardins en cœur d'îlot ou fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Petit jardin planté, derrière de hauts murs, non visible.
Mur de clôture non protégé sur le plan.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin d'agrément non visible depuis la rue.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Ensemble de petits jardins d'agrément en lanières, avec murs de clôture.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle

Hautvillers - Jardins en cœur d'îlot ou fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardins d'agrément avec fruitiers



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin d'agrément en pelouse.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardins d'agrément non visible, derrière hauts murs.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle

Hautvillers - Jardins en cœur d'îlot ou fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardins d'agrément non visibles, derrière hauts murs.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardins d'agrément non visibles, derrière hauts murs.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardins d'agrément non visibles, derrière hauts murs.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle

Hautvillers - Jardins en cœur d'îlot ou fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardins d'agrément.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin en friche.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardins en friche.



PROPOSITION : Transformation en jardin en cœur d'îlot ou en fond de parcelle

Hautvillers - Jardins supprimés du repérage



PLAN ACTUEL DU SPR



Terrasse maçonnée sans intérêt.



PROPOSITION : Suppression du jardin remarquable



PLAN ACTUEL DU SPR



Aire de stationnement.



PROPOSITION :
Suppression du jardin remarquable



PLAN ACTUEL DU SPR

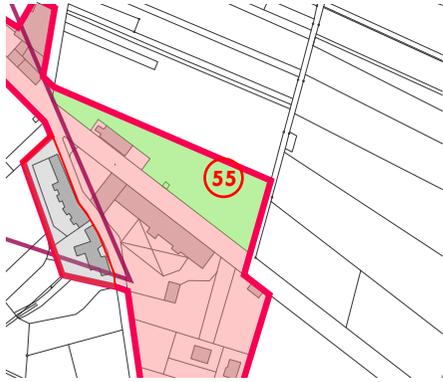


Cimetière. Espace public planté d'arbres en alignement (à conserver).



PROPOSITION : Suppression du jardin remarquable, ajout de l'alignement d'arbres

Hautvillers - Jardins supprimés du repérage



PLAN ACTUEL DU SPR



Vigne



PROPOSITION : Remplacement du jardin remarquable par la légende « vigne »

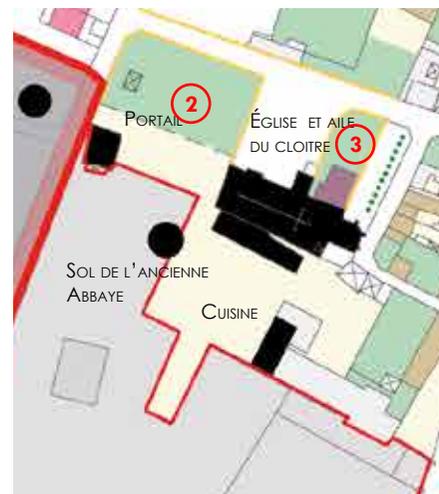
3- LE PROJET DE MISE EN VALEUR DU SITE DE L'ABBAYE

Les questions posées par le projet en cours sur l'Abbaye

Le projet de mise en valeur du site de l'Abbaye d'Hautvillers s'appuie sur les connaissances historiques et archéologiques dont on dispose aujourd'hui.

Le périmètre du projet est établi sur l'emprise supposée de l'enceinte au 17e siècle, il questionne des éléments du patrimoine qui étaient jusqu'à présent inventoriés par le SPR :

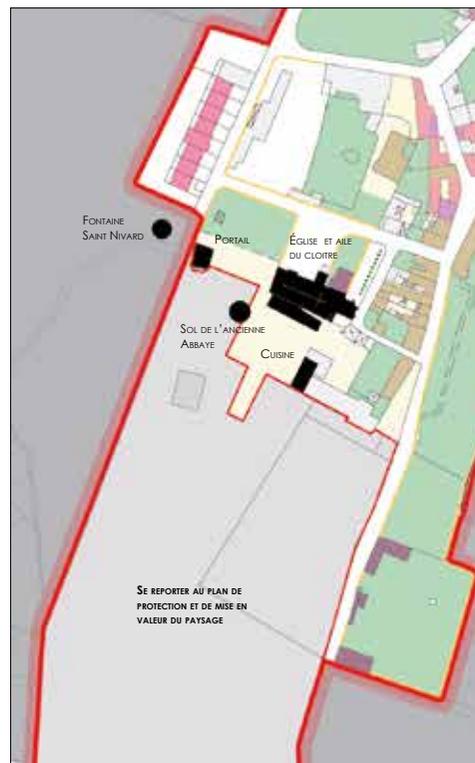
- Les jardins remarquables,
- Les cours,
- Les murs de clôture,
- Le bâti remarquable,
- La limite de la zone constructible,
- La parcelle de vigne,
- La vue remarquable depuis la Marne.



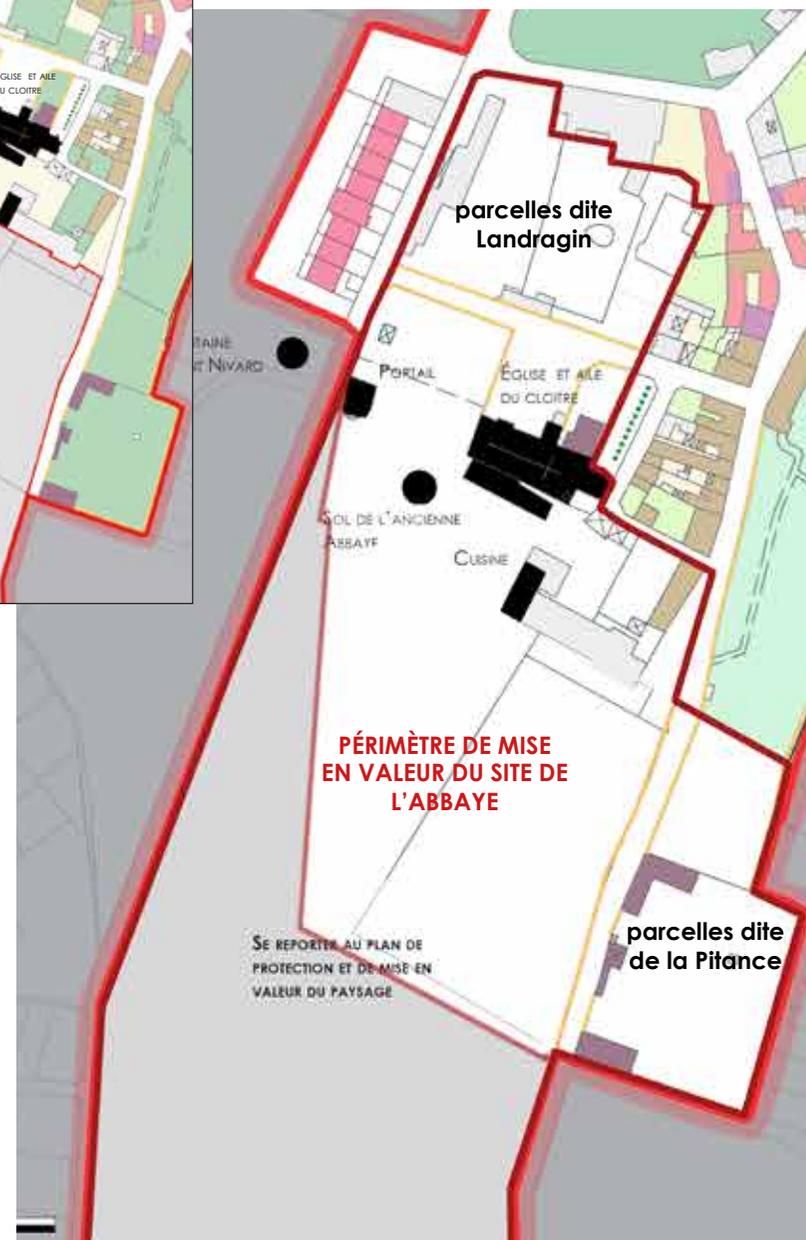
Les orientations du projet et les propositions de modification du SPR

Il est proposé la définition d'un périmètre de mise en valeur du site de l'Abbaye intégrant les parcelles dites Landragin et celles de la Pitance, au sein duquel il convient de :

- Supprimer le repérage des jardins remarquables et cours privées (labyrinthe et jardin contigu au Musée des métiers et Maison des peintres, ancien cloître),
- Supprimer le repérage de l'emprise de parcelle de vigne recensée sur les terrasses,
- Modifier la limite de zone constructible du SPR pour une mise en cohérence avec l'emprise de l'ancienne abbaye au 17^e siècle.
- Modifier le repérage des murs de clôture protégés notamment au droit du labyrinthe sur la rue de l'église,
- Modifier la règle sur les cônes de vision et les vues remarquables pour autoriser la constructibilité,
- Modifier le repérage du bâti remarquable en «Maison de ville»,
- Supprimer les bandes constructibles de 15 mètres du règlement et de 25 mètres dans le cadre d'insertion de constructions nouvelles au sein des fronts de rue discontinus hétérogènes situés en périphérie des bourgs,
- Limiter le périmètre de mise en valeur à la partie constructible, ce qui a pour conséquence de modifier la zone verte ou grise (suivant le plan) non constructible.



ETAT ACTUEL DU SPR



PROPOSITION DE MODIFICATION DU SPR

Jardins du secteur de mise en valeur de l'Abbaye



PLAN ACTUEL DU SPR

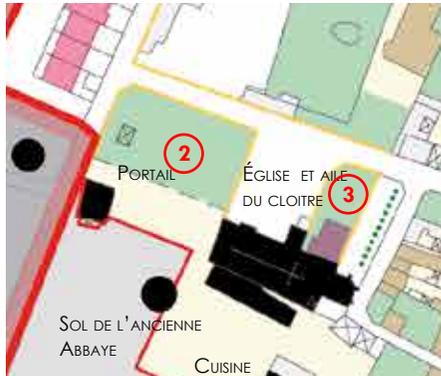


Jardins de l'ancienne abbaye d'Hautvillers situés derrière de hauts murs, non visibles depuis l'extérieur. Bande boisée à l'ouest et au sud.



PROPOSITION : Suppression partielle du jardin remarquable et suppression de la parcelle de vigne.

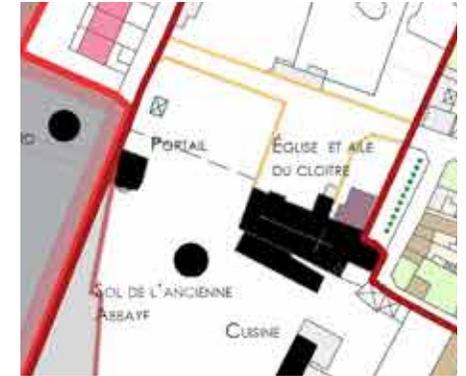
Jardins du secteur de mise en valeur de l'Abbaye



PLAN ACTUEL DU SPR



Labyrinthe (2) et jardin d'agrément (3) situés derrière de hauts murs, non visibles depuis l'extérieur.



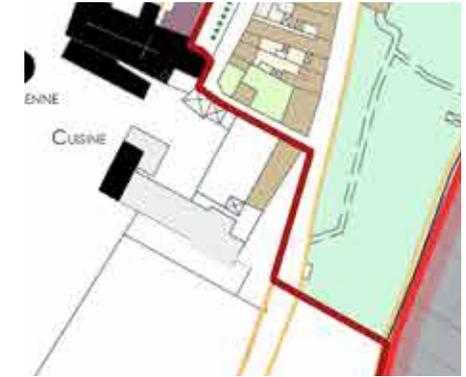
PROPOSITION :
Suppression des jardins remarquables



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardins d'agrément derrière de hauts murs, non visibles depuis l'espace public.



PROPOSITION :
Suppression du jardin remarquable



PLAN ACTUEL DU SPR



Grand jardin d'agrément avec quelques grands arbres



PROPOSITION :
Suppression du jardin remarquable

Jardins du secteur de mise en valeur de l'Abbaye



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardin planté.



PROPOSITION :
Suppression du jardin remarquable



PLAN ACTUEL DU SPR



Jardins en terrasse.



PROPOSITION :
Suppression du jardin remarquable

4- LE REPÉRAGE DU BÂTI

Sur la base du repérage qui a été effectué sur le territoire des trois communes, une typologie du bâti a pu être établie mettant en évidence des spécificités. On distingue principalement :

- **La maison unifamiliale d'origine rurale** qui se retrouve ponctuellement en front de rue, mais plus couramment autour de cours communes. Dans quelques cas, le bâti implanté en retrait dégage un espace de desserte restreint fermé sur la rue ou la cour par un mur qui assure la continuité. Ce bâti vernaculaire de faible hauteur est, le plus souvent, construit sur une petite parcelle exiguë. La surface de la parcelle est généralement entièrement occupée par du bâti. Dans des cas plus rares, le fond de la parcelle est occupé par un petit jardin.

- **La maison vigneronne à cour et ses dépendances** qui se distingue par la présence sur une même parcelle de locaux d'habitation et des bâtiments fonctionnels. Elle se caractérise par le regroupement en U de plusieurs bâtiments sur une parcelle de taille restreinte.

- **La maison de négoce du champagne** dont le principe de composition est relativement proche de celui des maisons vigneronnes à cour. La « mise en scène » du bâtiment d'habitation est la principale différence. Il est généralement situé au centre de la parcelle, tandis que les bâtiments fonctionnels se répartissent autour de la cour. L'accès à la cour se fait par un portail intégré à un mur plein ou à un mur bahut surmonté d'une grille ajourée.

- **Les cités de maisons ouvrières** de la fin du 19e et du début du 20e siècle sont liées à l'expansion des grandes maisons de champagne et à la nécessité de loger leur main d'œuvre. L'implantation du bâti de ces cités s'est effectué en bande ou en peigne. La qualité de ces ensembles tient essentiellement à la très grande homogénéité.

- **La maison de ville**, essentiellement présente à Aÿ, qui, quelle que soit son époque de construction, est implantée en front de rue des voies importantes des bourgs. Elle est édifiée entre limites séparatives et à l'alignement sur rue dans un parcellaire plus ou moins étroit. Un jardin ou une cour se situe à l'arrière.

- **Les pavillons, villas et maisons de maître** caractéristiques de la seconde moitié du 19e siècle. Ce bâti se développe essentiellement en périphérie des bourgs sur des parcelles relativement amples. Il se caractérise par une implantation en retrait de l'alignement sur rue, centré sur son terrain ou adossé à l'une des limites séparatives. Le pavillonnaire en bande, consiste en une succession de maisons accolées créant une séquence homogène dans le front de rue. Dans les deux cas, ces maisons sont précédées d'une cour ou d'un jardin fermé sur la rue par un mur bahut surmonté d'une grille ajourée.



Aÿ - Corrections apportées au repérage du bâti



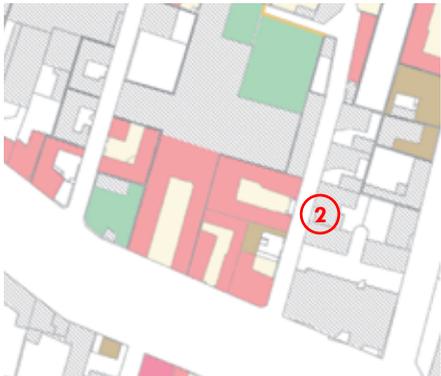
PLAN ACTUEL DU SPR



24 quai Robin - Maison vigneronne à cour. Porte cochère. Corniche et encadrement des baies en brique.



PROPOSITION : Repérage en «Maison vigneronne» conservé sans les appartis



PLAN ACTUEL DU SPR



24 rue du Dr Louis : Bâtiment en fond de cour récent



PROPOSITION : Suppression du bâtiment en fond de cour dans le repérage



PLAN ACTUEL DU SPR

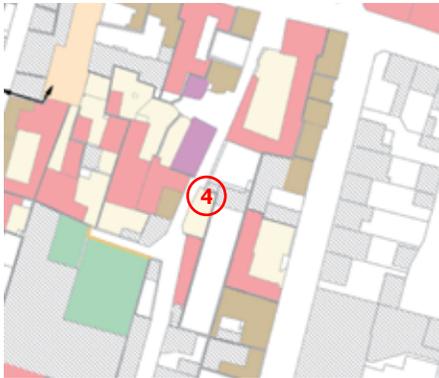


26 rue du Dr Louis : Bâtiment d'intérêt architectural non repéré, à conserver



PROPOSITION : Bâtiment à conserver, à repérer en «Maison de ville»

Aÿ - Corrections apportées au repérage du bâti



PLAN ACTUEL DU SPR



14 rue du Dr Louis : Bâti à conserver, repéré en «Maison vigneronne». Ensemble avec le n°16 repéré en «Maison de ville»



PROPOSITION : Repérage en «Maison de ville» au lieu de «Maison vigneronne»



PLAN ACTUEL DU SPR



35 rue Roger Sondag : Bâti à conserver, repéré en «Maison vigneronne».



PROPOSITION : Repérage en «Maison de ville» au lieu de «Maison vigneronne»



PLAN ACTUEL DU SPR

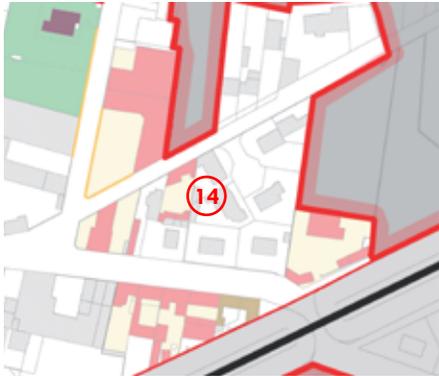


17 rue Coquebert : Bâtiment d'intérêt architectural non repéré, à conserver



PROPOSITION : Bâtiment à conserver, à repérer en «Bâtiment fonctionnel»

Aÿ - Corrections apportées au repérage du bâti



PLAN ACTUEL DU SPR



2 route d'Avenay : Bâti isolé dans une séquence sans intérêt architectural



PROPOSITION : Suppression du bâtiment dans le repérage



PLAN ACTUEL DU SPR



38 Bd Charles de Gaulle : Erreur de retranscription graphique. Bâti récent sans intérêt



PROPOSITION : Suppression du bâtiment dans le repérage



PLAN ACTUEL DU SPR

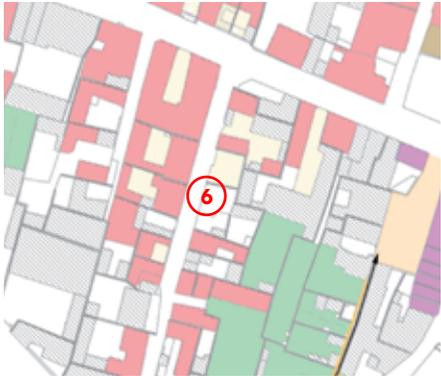


40 Bd Charles de Gaulle : Bâtiment d'intérêt architectural non repéré suite erreur retranscription graphique, à conserver



PROPOSITION : Bâtiment à conserver, à repérer en «Maison de ville»

Aÿ - Interrogations sur la valeur patrimoniale du bâti



PLAN ACTUEL DU SPR



2 rue Gustave Moreau : Bâti à conserver, repéré en «Maison vigneronne». Inscription dans une séquence homogène.



PROPOSITION : Repérage en «Maison vigneronne» conservé



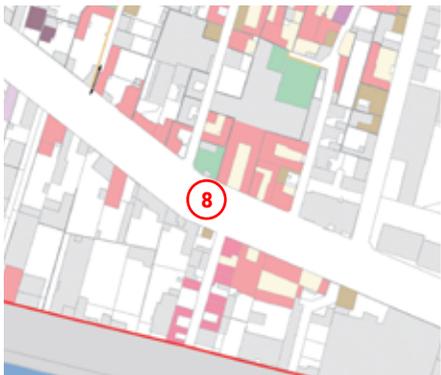
PLAN ACTUEL DU SPR



9-11 Bd du Général Béchét : Bâtiments récents sans intérêt architectural



PROPOSITION : Suppression du bâtiment dans le repérage



PLAN ACTUEL DU SPR



5 rue Marcel Mailly : Bâti à conserver, repéré en «Maison vigneronne». Maison à pan de bois Covisibilité avec le clocher de l'église



PROPOSITION : Repérage en «Maison vigneronne» conservé

Aÿ - Interrogations sur la valeur patrimoniale du bâti



PLAN ACTUEL DU SPR



6 rue Billecart : Bâti à conserver, repéré en «Maison vigneronne»



PROPOSITION : Repérage en «Maison vigneronne» conservé



PLAN ACTUEL DU SPR



5-7 rue Gambetta : Bâti à conserver, repéré en «Maison vigneronne»



PROPOSITION : Repérage en «Maison vigneronne» conservé



PLAN ACTUEL DU SPR



17 rue Coquebert : Bâti à conserver, repéré en «Maison vigneronne»



PROPOSITION : Repérage en «Maison vigneronne» conservé

Aÿ - Interrogations sur la valeur patrimoniale du bâti



PLAN ACTUEL DU SPR



Rue Rittenbardt : Bâti à conserver, daté portée 1876, construction en terre, repéré en «Maison vigneronne»



PROPOSITION : Repérage en «Maison vigneronne» conservé



PLAN ACTUEL DU SPR



3 rue de la Révolution : Bâti à conserver, repéré en «Maison vigneronne»



PROPOSITION : Repérage en «Maison vigneronne» conservé



PLAN ACTUEL DU SPR



Veuve Cliquot : Bâti fonctionnel récent



PROPOSITION : Suppression des bâtiments dans le repérage

Aÿ - Interrogations sur la valeur patrimoniale du bâti



PLAN ACTUEL DU SPR



16 rue Jules Lobet : Bâti annexe de maison de négoce



PROPOSITION : Suppression du bâtiment dans le repérage



PLAN ACTUEL DU SPR



17 rue de la Charte : dépendance de la maison de maître



PROPOSITION : Repérage du bâtiment conservé

Mareuil-sur-Aÿ - Corrections apportées au repérage du bâti



PLAN ACTUEL DU SPR



Billecart-Salmon : Bâtiment récent sans intérêt architectural



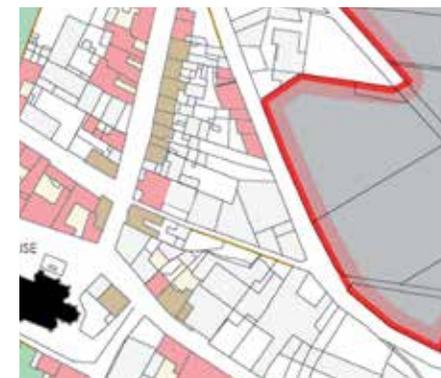
PROPOSITION : Suppression du bâtiment dans le repérage



PLAN ACTUEL DU SPR



17 Bd de l'Est : Bâtiment récent sans intérêt architectural



PROPOSITION : Suppression du bâtiment dans le repérage

Mareuil-sur-Aÿ - Interrogations sur la valeur patrimoniale du bâti



PLAN ACTUEL DU SPR



33 rue Corbier : Bâti à conserver, repéré en «Maison vigneronne»



PROPOSITION : Repérage en «Maison vigneronne» conservé



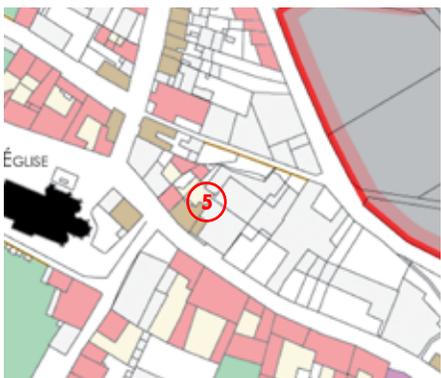
PLAN ACTUEL DU SPR



38 rue Corbier : Bâti à conserver, repéré en «Maison vigneronne»



PROPOSITION : Repérage en «Maison vigneronne» conservé



PLAN ACTUEL DU SPR



3-5 rue du Pont : Bâtiments annexes en fond de cour sans intérêt architectural



PROPOSITION : Suppression des bâtiments dans le repérage

5 - LES COURS PRIVATIVES INDIVIDUELLES OU COLLECTIVES

Les cours privées individuelles ou collectives dans le règlement et les documents graphiques du SPR

Le repérage effectué à l'échelle des trois communes a permis d'identifier un grand nombre de cours privées associées aux typologies de maisons vigneronnes, maisons de négoce et quelques exemples de cours communes regroupant un bâti d'origine rurale qui ont la particularité d'ouvrir sur le domaine public. Si l'emprise de ces cours semble peu menacée, en revanche, leur état révèle une absence d'entretien ou la mise en place d'aménagement préjudiciable à leur valeur patrimoniale.

Les règles afférentes aux cours privées se trouvent au chapitre et articles :

II. Secteurs Urbanisés,

1. Prescriptions et recommandations relatives à la préservation et à la mise en valeur des composantes urbaines

B. Les espaces libres privatifs

b. Les cours privées individuelles et collectives

Règle :

Les « cours privées » repérées au Plan de Protection et de Mise en Valeur du Centre ancien par un aplat jaune clair sont protégées et constituent des espaces inconstructibles.

Pour les cours communes ouvertes sur l'espace public, la mise en place de clôtures, quelle qu'en soit la nature (muret, grille, grillage, portail etc...) visant à limiter l'accès à ces cours est interdite ainsi que le partitionnement à l'intérieur même de la cour. Lorsqu'il existe un accès depuis ces cours à des sentes du domaine public, celui-ci ne sera ni obstrué, ni privatisé.

Les cours feront l'objet d'une mise en valeur.

Les dispositions anciennes de pavage seront restaurées en respectant ou en recréant les fils d'eau destinés à assurer le bon écoulement des eaux pluviales. Les parties altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels : la pose des pavés de grès appareillés à joints coupés s'effectuera sur un lit de sable, les joints de liaison pourront être garnis au sable ou au mortier sec.

Les dimensions des pavés employés pour la restauration d'anciens pavages seront identiques à celles des pavés encore en place. Le nombre des émergences sera limité au minimum strictement nécessaire à l'exploitation des réseaux. L'implantation des regards de visite d'assainissement sera adaptée au calepinage* du pavage. Les éléments tels que les bornes, les pierres charretières existantes doivent être préservés.

Les revêtements en enrobé ou pavage autobloquant sont interdits. Seuls les revêtements naturels sont autorisés (pavage de grès, gravillonnage, stabilisé...)

Les constructions annexes sans qualité architecturale édifiées sur l'emprise des cours pourront être démolies à l'occasion de projets destinés à une mise en valeur de la cour en redonnant la lecture de la surface non bâtie.



Des cours privatives individuelles ou collectives identifiés en plan qui limitent la densification du bâti

Le SPR fixe les conditions d'évolution du tissu urbain des bourgs en envisageant d'une part les possibilités d'extension (augmentation de l'emprise) et de surélévation (augmentation du volume) pour chaque type de bâti.

L'ensemble des règles formulées vise à :

- préserver les principes d'implantation du bâti,
- préserver la spécificité des fronts de rue et des cours
- accompagner l'évolution du bâti ancien et garder une cohérence entre bâti ancien et bâti nouveau.

Les cours constituent un trait spécifique de certains types de bâti. Le règlement les considère comme inconstructibles ce qui limite les possibilités de densification. Si il est important de préserver l'emprise des cours en privilégiant les extensions sur l'arrière de la parcelle et les surélévations, on pourrait sous certaines conditions envisager l'implantation d'une construction nouvelle qui ne dégrade pas l'architecture des façades.

Proposition de modification du règlement

b – Les cours privatives individuelles ou collectives

Le repérage effectué à l'échelle des trois communes a permis d'identifier un grand nombre de cours privatives associées aux typologies de maisons vigneronnes, maisons de négoce et quelques exemples de cours communes regroupant un bâti d'origine rurale, qui sont quant à elles essentiellement situées à Hautvillers et qui ont la particularité d'ouvrir sur le domaine public. Si l'emprise de ces cours semble peu menacée, en revanche, leur état révèle une absence d'entretien ou la mise en place d'aménagement préjudiciable à leur valeur patrimoniale.

Règle :

Les « cours privées » repérées au Plan de Protection et de Mise en Valeur du Centre ancien par un aplat jaune clair sont protégées **et constituent des espaces inconstructibles**. Afin de préserver l'emprise des cours, on privilégie les extensions sur l'arrière de la parcelle et les surélévations avant d'envisager une construction nouvelle sur la cour.

Toute construction nouvelle sur la cour veille à ne pas dégrader l'architecture des façades et à ne pas occulter les baies. Les structures rapportées sont les plus légères possibles, en privilégiant les ouvrages de type marquise, véranda... mises en oeuvre avec des profilés métalliques fins.

Pour les cours communes ouvertes sur l'espace public, la mise en place de clôtures, quelle qu'en soit la nature (muret, grille, grillage, portail etc...) visant à limiter l'accès à ces cours est interdite ainsi que le partitionnement à l'intérieur même de la cour. Lorsqu'il existe un accès depuis ces cours à des sentes du domaine public, celui-ci ne sera ni obstrué, ni privatisé.

Les cours feront l'objet d'une mise en valeur.

Les dispositions anciennes de pavage seront restaurées en respectant ou en recréant les fils d'eau destinés à assurer le bon écoulement des eaux pluviales. Les parties altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en oeuvre traditionnels : la pose des pavés de grès appareillés à joints coupés s'effectuera sur un lit de sable, les joints de liaison pourront être garnis au sable ou au mortier sec.

Les dimensions des pavés employés pour la restauration d'anciens pavages seront identiques à celles des pavés encore en place. Le nombre des émergences sera limité au minimum strictement nécessaire à l'exploitation des réseaux. L'implantation des regards de visite d'assainissement sera adaptée au calepinage* du pavage.

Les éléments tels que les bornes, les pierres charretières existantes doivent être préservés.

Les revêtements en enrobé ou pavage autobloquant sont interdits. Seuls les revêtements naturels sont autorisés (pavage de grès, gravillonnage, stabilisé...)

6 - LES AJUSTEMENTS RÉDACTIONNELS DU RÈGLEMENT - PROPOSITIONS

Des perspectives et des vues remarquables repérées en plan qui limitent trop les possibilités de construction

Les perspectives et vues remarquables ont été repérées en plan par de grands cônes.

Dans le règlement figure l'interdiction de construire dans ces perspectives et vues remarquables.

Or, on peut envisager des constructions dans ces cônes qui ne portent pas atteinte aux vues remarquables sur les coteaux et la vallée de la Marne.

La faible hauteur des constructions et l'intégration dans la topographie du site permettent notamment une intégration maîtrisée dans l'environnement paysager.

Proposition de modification du règlement

d - Maintien des perspectives et des vues remarquables

La géomorphologie de la vallée de la Marne, les coteaux viticoles, et les bourgs le long du canal ou perchés sur le coteau offrent des paysages remarquables, qu'il convient de valoriser et préserver.

Parmi eux on peut citer la vue depuis le canal vers la butte du Gruguet et le clos des Goisses, ainsi que la vue d'Hautvillers depuis le pont Malot.

La vue sur les Goisses est très ample du fait du premier plan ouvert et plat constitué par le canal, avec en second plan le front bâti au pied du coteau crayeux, surmonté des vignes sur les hauteurs, où trône la statue de Notre-Dame du Gruguet. Cette vue est remarquable car elle permet de bien comprendre Mareuil/Aÿ dans son site et dans son contexte paysager (géologique, pédologique). Cette vue est intéressante également car elle permet de voir les interrelations et la juxtaposition des éléments caractéristiques de Mareuil, son bourg en lien avec le canal, l'écluse, le coteau crayeux, le vignoble et le relief, ainsi que Notre-Dame du Gruguet veillant sur les récoltes. D'autre part, cette vue est connue pour l'illusion d'optique d'une bouteille de champagne reflétée dans l'eau, et est présente dans l'iconographie de Mareuil, sous le nom de vue du Clos de Goisses sur les cartes postales anciennes.

La vue d'Hautvillers depuis le pont Malot est remarquable également, elle met en valeur le relief vallonné de la commune, et la situation.

Règle :

Toutes les « vues remarquables » depuis la Marne et son Canal repérés sur le Plan de Protection et de Mise en valeur du Paysage sont conservées.

~~Il est interdit de construire dans les cônes de visibilité des « vues remarquables » repérés sur le Plan de Protection et de Mise en valeur du Paysage. Toute nouvelle construction doit s'insérer dans le paysage sans en altérer le caractère.~~

L'espace du lieu-dit des Goisses et la bande comprise entre le Canal et la Marne sont inconstructibles. Seuls les aménagements légers (mobiliers urbains) et réversibles sont autorisés le long du canal, dans la mesure où ils sont transparents à l'écoulement de l'eau.

Sa vocation d'espace ouvert sera conservée afin de préserver les vues sur la butte Notre-Dame du Gruguet, il ne s'agira en aucun cas d'envisager la mise en place de végétation en hauteur sur les berges pouvant masquer la vue.

~~De même le triangle reliant l'église abbatiale d'Hautvillers, l'écluse et le pont Malot sera inconstructible, afin de préserver la belle vue d'ensemble depuis ledit pont.~~

Les installations de serres ou tunnels

Dans l'objectif d'une préservation de l'agriculture périurbaine et du maintien des jardins maraîchers, le règlement du SPR précise que « *les installations de type serre ou tunnel seront tolérées, dans la mesure du raisonnable* ». Le vocable raisonnable n'est pas suffisamment précis et demande à être explicité.

Proposition de modification du règlement

a - Préservation de l'agriculture périurbaine et maintien des jardins maraîchers

La présence de parcelles agricoles à proximité des bourgs est une force pour les communes à ne pas négliger : le maintien simultané de ces activités et d'un paysage de qualité est fondamental. En plus d'une préservation, une mise en valeur de ces espaces par l'aménagement de sentiers de promenade pourra être bénéfique aux communes, par les aménités paysagères qu'ils offrent.

Prise individuellement, chaque parcelle n'est pas particulièrement intéressante sur le plan paysager, mais collectivement, ces parcelles cultivées forment un espace agréable à l'œil, offrant au promeneur un instant de vie du jardinier, cultivant sa terre pour le plaisir ou pour se nourrir, ainsi que la vision du lien de l'homme à la terre. Par ailleurs, il est primordial d'encourager ces initiatives, qui permettent d'éviter la prolifération de friches et de donner un usage à ces terrains.

La présence de jardins maraîchers aux portes des bourgs est un atout majeur pour les communes. Ils sont à préserver voire à étendre. De plus, ces espaces jouent le rôle d'espace de transition entre les zones urbanisées, les zones de monoculture (viticulture, céréaliculture, populiculture), et les zones naturelles (forêts, ripisylve).

Règle :

Les « espaces d'agriculture de proximité » marqués au Plan de Protection et de Mise en valeur du Paysage sont des espaces qui doivent rester des espaces ouverts avec une présence du végétal et qui doivent être valorisés comme tels.

Les installations de type serre ou tunnel sont tolérées, dans la mesure du raisonnable sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage par leur volumétrie, la nature et la couleur des matériaux utilisés.

Les prescriptions et recommandations relatives à la préservation et à la mise en valeur des composantes architecturales

Le chapitre II.2.a précise l'étendue du règlement en ce qui concerne les composantes architecturales des trois communes.

Il est précisé que « *Toute disposition architecturale ancienne conservée sur un bâti servira de référence pour toute intervention concernant la volumétrie, les façades, les toitures, les menuiseries et les ferronneries.* »

Cette phrase nécessite d'être explicitée en faisant référence aux différents types de maisons rencontrées, le travail de référence ne pouvant se faire que sur un bâti de même type.

Proposition de modification du règlement

II.2.A ETENDUE DU REGLEMENT

Les territoires communaux d'Aÿ, Mareuil et Hautvillers présentent un bâti ancien de qualité, fruit du développement et du renouvellement de la ville.

Un repérage à la parcelle de ce bâti a été conduit dans le cadre de l'étude de l'AVAP avec la mise en évidence d'une typologie architecturale propre à ces trois bourgs. Cependant, suite au constat que la spécificité de ces typologies de bâti relevait plus de différences morphologiques que d'un emploi spécifique d'un matériau en façade, il nous a semblé plus pertinent de mettre au point des prescriptions d'entretien et de restauration adaptées non pas par typologie mais plutôt par type de matériau.

Aussi, l'ensemble des prescriptions énoncées ci-après, relatives à la mise en valeur du bâti ancien d'Aÿ, Mareuil et Hautvillers, s'appliquent au bâti, quelle que soit sa typologie (édifice public, maison vigneronne, maison unifamiliale d'origine rurale ou dépendances, maison de négoce, bâti fonctionnel, cité de maisons ouvrières, maison de ville, villa, pavillon ou maison de maître, immeuble de rapport) situé dans le périmètre de l'AVAP et repéré sur le document graphique intitulé Plan de Protection et de Mise en Valeur du Centre ancien. Le bâti repéré sera conservé, entretenu et restauré sans préjudice vis à vis des mesures de sécurité qui pourraient être prises. Les prescriptions concernent toutes les parties extérieures du bâti : façades et toitures.

Elles ont pour objectif de favoriser la préservation et la mise en valeur des dispositions architecturales anciennes du bâti constitutif d'Aÿ, Mareuil et Hautvillers quelle que soit sa typologie.

L'évaluation de l'état de conservation du bâti a mis en évidence la fragilité des constructions les plus anciennes et les plus modestes. Certaines maisons (maisons de négoce, maisons de notables) présentent un excellent état de conservation des dispositions d'origine, d'autres montrent des altérations mineures susceptibles d'être réparées (maisons des cités ouvrières), mais un certain nombre aussi sont marquées par de lourdes altérations à caractère plus irréversible (maisons d'origine rurale, maisons de ville...).

Toute disposition architecturale ancienne conservée sur un bâti **du même type (maison vigneronne, maison de ville, villa, maison de maître, etc.)** sert de référence pour toute intervention concernant la volumétrie, les façades, les toitures, les menuiseries et les ferronneries.

Le rapport « d'harmonie » entre construction existante et extension

Le règlement permet l'extension du bâti existant repéré sous certaines conditions et notamment sous réserve que l'extension s'inscrive « dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie de la construction existante ». La notion de rapport d'harmonie apparaît à divers articles du règlement. Elle semble cependant trop subjective et doit être explicitée.

Les bandes de constructibilité de 15 et 25m de profondeur depuis l'emprise publique de la rue

Ces bandes de constructibilité sont supprimées du SPR car elles relèvent du document d'urbanisme (PLU). Si nécessaire, ces bandes de constructibilité seront réintroduites à l'occasion de la révision des PLU des communes d'Aÿ-Champagne et Hautvillers.

Proposition de modification du règlement (exemple pour Les pavillons, les villas et les maisons de maître)

a - Les extensions et surélévations du bâti existant

Ce type de bâti est caractéristique de la seconde moitié du XIXe siècle. Il regroupe le pavillonnaire et les villas isolés et le pavillonnaire en bande. Il se développe essentiellement en périphérie des bourgs sur des parcelles relativement amples. Il se caractérise par une implantation particulière dans le parcellaire : en retrait de l'alignement sur rue, centré sur son terrain ou adossé à l'une des limites séparatives.

Le pavillonnaire en bande, qui consiste en une succession de maisons accolées crée pour sa part une séquence homogène dans le front de rue. Dans les deux cas, ces maisons sont précédées d'une cour ou d'un jardin fermé sur la rue par un mur bahut surmonté d'une grille ajourée.

Règle :

L'extension des pavillons, villas et maisons de maître existantes, repérées au Plan de Protection et de Mise en valeur du Centre ancien par un aplat violet foncé, est autorisée sur l'arrière sous réserve :

~~— d'être dans une bande de 15 mètres de profondeur depuis l'emprise publique de la rue,~~

~~— de s'inscrire dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie de rester dans des proportions inférieures à celle de la construction existante, la hauteur maximale admise au faîtage étant celle de la construction existante à l'égout.~~

La surélévation de ces pavillons, villas et maisons de maître est autorisée sous réserve que :

- la hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions en surélévation sur rue soit comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës.

- La toiture après surélévation n'abrite qu'un seul niveau de comble éclairé. Les volumes de couverture présenteront des formes traditionnelles : à deux pentes (entre 35° et 45°) ou à brisis et terrasson*. L'emploi de toiture terrasse ou à faible pente est envisageable dans les cas où il s'avère nécessaire d'assurer des transitions entre les différents volumes ou dans le but d'améliorer la lecture du paysage urbain.

7- CONCLUSION

La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage a permis d'évaluer le règlement du SPR au regard de l'expérience acquise depuis plusieurs années par les services instructeurs des collectivités locales et de l'État dans la gestion de cet outil. Il a permis d'appréhender et de hiérarchiser l'ensemble des modifications et des compléments souhaités.

Les jardins remarquables regroupant sous ce vocable des réalités très différentes sont apparus comme une source de blocage à une éventuelle densification urbaine, tout comme les dispositions relatives à la protection de l'abbaye d'Hautvillers peuvent aujourd'hui être un frein à un projet de mise en valeur de l'ensemble du site qui s'appuie sur les connaissances historiques et archéologiques dont on ne disposait pas au moment des études d'Avap.

Les règles très strictes sur les cours ou les cônes de vue, ont montré leur limite et il a été établi qu'une souplesse pouvait être envisagée sans que cela ne remettent en cause les objectifs visés.

Partant de ces réflexions, des propositions de modifications et de compléments à apporter au règlement du SPR ont été formulées sans qu'il soit porté atteinte aux dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces, et donc à l'économie générale du projet.

Les modifications du règlement et des documents graphiques permettront d'inclure des nuances dans les protections des jardins remarquables et des cours, d'ajuster la protection du bâti et murs repérés mais également d'apporter des précisions sur certains termes employés.

Une révision pourra être menée le cas échéant par la suite pour tenir compte des évolutions réglementaires introduites par la loi LCAP et notamment formaliser un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP).