

Rapport de présentation

Décembre 2014

PROJET

Introduction .....	3
Objectifs paysagers .....	4
Protection et valorisation des espaces ruraux .....	4
Parcours .....	5
Objectifs urbains.....	6
Traitement des fronts urbains.....	6
Traitement des vides urbains .....	7
Objectifs architecturaux .....	8
Objectifs environnementaux .....	9

PROJET

## Introduction

Le territoire constituant l'AVAP du paysage langrois se distingue par un ensemble paysager exceptionnel, caractérisé par un relief lui conférant une grande qualité.

L'ensemble gravite autour de l'éperon fortifié sur lequel prend place la ville de Langres, dont les tours et clochers forment une silhouette visible à longue distance. La ville est entourée de deux vallées creusées respectivement par la Marne et la Bonnelle, où s'alternent les pâturages ainsi que les implantations humaines liées à l'eau que sont les moulins et écluses.

En vis-à-vis de ce site, des plateaux aux coteaux boisés accueillent des petits bourgs cernés par des étendues céréalières. Chacun d'entre eux participe à cette mise en scène réciproque. Ils se composent d'un agglomérat de fermes anciennes regroupées autour d'une église, qui elle-même constitue un point de repère. Autour de ces bourgs les espaces non bâtis présentent une grande diversité. Vallons, prairies, bocages, points de vue et ruisseaux forment un maillage dense sur un territoire pourtant limité. Certaines unités de paysages sont devenues rares à l'échelle régionale. C'est le cas des pâtures, des bosquets, des voûtes végétales et des meurgers.

A l'échelle générale, de multiples grands ouvrages d'infrastructures ont modelé le territoire. Canal, réservoirs, voies ferrées et forts d'artillerie sont autant de traits d'union participant à la lisibilité du site.

Tous ces ensembles sont à l'origine d'une multitude de petites entités qui font la complexité et la richesse du lieu. Petits ouvrages militaires, maisons éclusières, ponts, moulins, chapelles, calvaires et murets de pierre sèche ponctuent le paysage langrois.

C'est précisément cette complémentarité entre grande et petite échelle, grand et petit patrimoine, général et particulier qui fait tout l'intérêt du territoire de l'AVAP.

Pourtant cette qualité patrimoniale et paysagère est menacée par la banalisation qui est la conséquence du développement de la seconde moitié du XXe siècle. L'emploi de matériaux et modes de construction globalisés s'est traduit par un début de mitage du paysage. Maisons individuelles, hangars et édifices techniques de formes et couleurs sans rapport avec le site parasitent les points de vue.

Par ailleurs, la connaissance du patrimoine ancien s'est partiellement perdue. Aussi les édifices anciens sont transformés afin de les faire correspondre aux standards actuels. Cela met en danger à la fois leur identité mais aussi leur pérennité.

Au-delà des édifices, ce sont certains ensembles paysagers qui sont menacés. Destruction de haies, enfrichements et multiplication d'artefacts tels que clôtures d'aspect médiocre et panneaux publicitaires appauvrissent le territoire.

L'AVAP du paysage langrois a pour objectif la préservation et la mise en valeur des qualités du site. Il s'agit d'identifier et protéger les éléments constitutifs du patrimoine, mais aussi d'encadrer le développement afin que celui-ci s'accorde harmonieusement au lieu.

## Objectifs paysagers

Les espaces hors agglomérations qui font le paysage « naturel » du territoire constituent l'essentiel de la surface concernée par l'AVAP.

Ce paysage langrois peut se décomposer en plusieurs entités dont la combinaison fait la richesse globale. Ces entités sont intrinsèquement liées au relief, qui définit leur mode d'occupation ou d'exploitation. Le territoire concerné par l'AVAP intègre donc des vallons garnis de pâtures et ripisylves (la Bonnelle, la Mouche, le Lanvau), des plateaux à vocation céréalière (Champigny, Peigney, Perrancey, Hûmes) et urbaine (Langres, Saints-Geosmes) et enfin des coteaux plus ou moins densément boisés.

Ces entités possèdent des qualités géologiques, faunistiques et floristiques remarquables, dont certaines sont reconnues par des ZNIEFF de type 1 et 2.

Le paysage langrois est confronté à deux types d'appauvrissement. Le premier type est directement lié à l'urbanisme. C'est notamment le mitage de l'espace rural, fruit du développement des périphéries urbaines dont l'expression architecturale peut violemment contraster avec les abords naturels.

Le deuxième type d'appauvrissement concerne les espaces naturels eux-mêmes, dont les caractéristiques sont parfois menacées de destruction. Si les deux vallons autour de Langres sont préservés, le plateau de Perrancey est confronté au problème du développement de l'agriculture mécanisée. Les meurgers, haies bocagères qui séparaient les étroites parcelles définies au début du XXe siècle, sont systématiquement détruits afin de libérer de vastes parcelles exploitables. De même, l'implantation d'artefacts d'aspect médiocres, tels que clôtures industriels, panneaux publicitaires et édifices techniques divers est problématique.

## Protection et valorisation des espaces ruraux

Afin de faire face à ces problématiques, les objectifs définis pour l'AVAP sont les suivants :

- Encadrer l'aspect des édifices implantés au cœur du paysage, tels que les hangars agricoles afin que leur impact visuel soit limité et en accord avec les couleurs naturelles du site. Cela est abordé dans la partie « prescriptions architecturales » du règlement.
- Encadrer l'aspect des clôtures, panneaux, petits édifices et artefacts divers implantés dans le paysage. Le but est comparable à celui fixé pour les hangars. Il est question de limiter les contrastes visuels ainsi que le nombre d'éléments implantés.
- A l'inverse, protéger les artefacts qui contribuent à la qualité du paysage. Les multiples calvaires, chapelles, fabriques, moulins, lavoirs et fontaines sont recensés. Leur destruction ainsi que leur altération sont interdites.
- Protéger les espaces naturels d'une qualité remarquable, notamment ceux qui sont l'objet d'une ZNIEFF. Le plateau de Perrancey qui regroupe l'essentiel de ces espaces est l'objet de plusieurs types de protections. La plus importante interdit les coupes à blanc et vise à conserver les paysages en l'état. Elle concerne les vallons du Lanvau et du Marot. Des protections plus légères visent à conserver les meurgers le long des sentiers, à l'ouest du plateau où ceux-ci sont encore présents en quantité.
- Donner des recommandations d'aménagement afin de mieux exploiter le potentiel des entités paysagères étudiées. Il s'agit notamment de valoriser les nombreux ouvrages militaires qui sont partiellement en état d'abandon actuellement.

## Parcours

Au-delà de la protection des différents paysages, il est nécessaire de valoriser les liaisons qui existent entre ces éléments. De multiples routes, chemins, sentiers et tracés parcourent le territoire. Leur importance peut être départementale, stratégique ou très localisée. La plupart sont identifiés et intégrés à des réseaux distincts. Il s'agit notamment de la voie verte, des chemins stratégiques, du chemin de halage, des itinéraires de grande randonnée ainsi que des chemins municipaux utilisés pour l'exploitation agricole.

Il n'existe pas de schéma reliant ces différents tracés. Aussi l'un des objectifs de l'AVAP est d'identifier les parcours majeurs qui ont une importance en matière d'histoire, permettent de découvrir le patrimoine architectural ou paysager, ou dévoilent des points de vue remarquables.

Des recommandations sont données quand aux aménagements qu'il est souhaitable de créer à l'avenir, afin d'exploiter tout le potentiel de ces parcours.

## Objectifs urbains

L'urbanisme du territoire concerné comporte deux grands types d'organisation : les centres anciens et les lotissements à usage commercial, industriel ou d'habitation.

Les bourgs anciens qui sont aujourd'hui les centres des villages se sont formés par une agglomération d'édifices à usage généralement agricole (fermes anciennes à travées), autour de plusieurs éléments générateurs. Ces éléments générateurs sont une église, une route d'importance régionale ou bien une rivière, cette dernière s'accompagnant de moulins, fontaines et lavoirs. Les bourgs anciens présentent une grande cohérence formelle et architecturale, caractérisée par une rue de largeur variable, flanquée des anciens usoirs au devant des fermes.

Ces bourgs anciens sont menacés par un abandon progressif d'édifices trop anciens et inadaptés au confort moderne. Il en résulte des dents creuses issues des destructions d'édifices ruinés, qui petit à petit suppriment la cohésion de l'ensemble. A l'inverse, une occupation non respectueuse de la forme d'origine aboutit sur la suppression des usoirs, la création de clôtures et la modification des rythmes de façade qui sont des altérations à l'identité de ces centres.

Les lotissements développés à partir de la seconde moitié du XXe siècle constituent l'extension périphérique de ces centres. Il s'agit d'opérations d'urbanisme planifiées, qui se font par définition de surfaces à bâtir, alloties puis bâties progressivement. Ce processus de formation, très différent des centres anciens, aboutit à une surconsommation d'espace. L'édifice, qu'il soit maison individuelle, usine ou hangar commercial est désormais implanté en cœur de parcelle, entouré d'abords dont la qualité est très variable.

L'AVAP répond aux objectifs suivants en matière d'urbanisme :

- Maintenir la typologie des centres anciens, notamment en matière de mitoyenneté afin de conserver des fronts bâtis continus
- Encadrer le traitement des vides en zone urbaine afin d'éviter le développement de « non-lieux », espaces vides sans usage ni qualification.
- Encadrer l'aspect des artefacts et mobiliers implantés en milieu urbain afin d'éviter le foisonnement d'objets d'aspect pauvre ou trop exubérant.
- Donner des recommandations quant aux aménagements futurs de zones urbaines d'intérêt paysager stratégique.

### Traitement des fronts urbains

Le bourg ancien se caractérise par une mitoyenneté des façades sur rue. L'alignement y est discontinu, les façades présentant un jeu d'avancées et de retraits formant une rue large. Les constructions des bourgs anciens des villages sont en grande majorité d'anciennes fermes, de taille variable, possédant habitation, étable et grange, regroupant ces différents espaces en un volume unique à mur gouttereau sur rue. Il en résulte une rue au contour défini par des redents aléatoires, mais disposant de fronts continus et structurés. Les cours donnant sur la rue sont fermées par des portails.

Le règlement de l'AVAP permet de maintenir un front urbain continu, tout en le préservant d'une trop grande monotonie causée par une duplication de façades identiques.

## Traitement des vides urbains

Deux sortes de vides sont présents dans les bourgs anciens, ceux qui font l'espace arrière des parcelles, composés de vergers et jardins privatifs et ceux qui au contraire prennent place devant l'édifice, sur la rue et qui correspondent aux anciens usoirs. Les vides de l'arrière des parcelles ont un rôle paysager important. Généralement plantés d'arbres fruitiers, ils constituent une transition végétale entre le paysage agricole ouvert cernant l'agglomération et l'ensemble urbain.

A l'inverse, l'espace vide situé entre l'édifice et la voie publique a longtemps tenu le rôle d'usoir, qui était dédié au stockage des matériaux (bois, fumier...) ainsi qu'aux travaux divers et manœuvres d'attelages. L'usage des édifices du bourg ancien s'est aujourd'hui transformé et les fermes sont devenues des habitations. En conséquence, les riverains récupèrent ces espaces privés afin d'en faire des jardins ou des cours devant l'habitat. Les usoirs sont massivement clôturés, parfois au moyen de murs et haies dépassant 2m de hauteur afin de bloquer la vue depuis la rue. Ce phénomène nuit fortement à l'identité des cœurs de village qui y perdent leur structure, d'autant que ces usoirs clôturés peinent à trouver des usages offrant un agrément suffisant, le trafic de la rue réduisant leur intérêt en tant qu'espace de plaisance. Un autre type de reconversion de l'usoir existe. Il consiste en l'engazonnement de l'usoir, sans créer de clôture, afin de créer une devanture végétale à l'habitation, délimitant visuellement l'espace privé sans le fermer pour autant. Cette disposition, qui n'est pas sans rappeler les cités jardins anglo-saxonnes ; conserve la lisibilité de la rue ancienne. Elle est nettement préférable à la création d'une clôture.

L'AVAP a pour objectif la protection de la forme de l'usoir, en interdisant sa transformation en espace clos.

Par ailleurs, des règles sont données concernant l'aspect des clôtures qui ferment les espaces vides rencontrés en environnement urbains. Celles-ci sont données dans la partie « prescriptions architecturales » du règlement.

## Objectifs architecturaux

L'architecture est à l'image des deux types d'urbanisme que l'on rencontre dans le territoire de l'AVAP.

Une architecture ancienne s'est développée jusqu'au milieu du XXe siècle. Elle est le fruit de contraintes et usages locaux. Les matériaux et les formes sont adaptés aux ressources disponibles à faible distance et au climat. Ces matériaux forment des typologies aisément identifiables sur le site. Il s'agit notamment des fermes anciennes.

Plus récemment, les maisons de pêcheurs bâties en bord de lac sont un exemple de création d'une typologie récente, adaptée à son usage et son contexte.

L'adéquation qui existe entre ces architectures et leur lieu d'implantation est le principal vecteur de la qualité urbaine.

A l'inverse, les extensions urbaines de type lotissement apparues récemment ont recours à des formes et à des matériaux globalisés. Les maisons individuelles introduisent un changement d'échelle, puisque leurs formes et matériaux se retrouvent dans tout le nord-est de la France. Pour les bâtiments à usage industriel et commercial, le modèle architectural employé est dupliqué dans le monde entier. Le contraste est alors fort entre ces édifices mondialisés et les constructions anciennes dont le type ne dépasse pas la haute vallée de la Marne et ses abords proches.

Plus problématique, l'oubli des savoir faire anciens et la large disponibilité de matériaux industriels conduit à des greffes de procédés et éléments standardisés sur les édifices anciens. Ceux-ci sont alors lourdement transformés afin de les adapter à des ajouts qui ne sont pas conçus pour eux.

Afin de préserver l'identité et l'harmonie des expressions architecturales, les objectifs de l'AVAP sont les suivants :

- Réglementer l'architecture des hangars à usage agricole, industriel ou commercial, en accord avec les objectifs paysagers de l'AVAP.
- Encadrer les matériaux employés, ainsi que leurs modes de mise en œuvre lors d'interventions sur des constructions anciennes. Il s'agit d'ancrer réglementairement les bonnes pratiques de construction afin d'éviter les altérations au patrimoine dues à la méconnaissance du bâti ancien.
- Conserver les matériaux anciens sur les édifices existants.
- Encadrer les couleurs appliquées sur les constructions neuves et existantes, afin de réduire les contrastes architecturaux et de développer une harmonie visuelle sur le territoire.
- Protéger l'identité des édifices témoignant d'une typologie architecturale, en encadrant les transformations qui y sont appliquées.



## Objectifs environnementaux

L'AVAP est inscrite par essence dans une démarche de développement durable. Elle permet de faire une synthèse des qualités d'un territoire à un instant précis, de protéger ce qui doit l'être, d'identifier les erreurs commises et d'orienter les projets futurs en cohérence avec l'existant. En ce sens, elle ancre les dynamiques de développement dans le temps long. Il s'agit de léguer à l'avenir un territoire qui a pu conserver toutes ses atouts patrimoniaux et d'en créer de nouveaux.

La prise en compte de l'environnement par l'AVAP concerne les trois approches précitées, c'est-à-dire le paysage, l'urbanisme et l'architecture. Ses objectifs sont les suivants :

- Protéger les écosystèmes fragiles d'aménagements destructeurs, en cohérence avec les ZNIEFF présentes sur le territoire.
- Préserver la biodiversité par la protection des meurgers et des murs de pierre sèche qui sont des refuges notamment pour l'entomofaune.
- Favoriser les essences de bois locales, à la fois pour les plantations d'aménagement mais aussi pour les matériaux de construction.
- Maintenir les formes urbaines anciennes dont la mitoyenneté permet de réduire les déperditions énergétiques.
- Rendre obligatoire le recours à des matériaux traditionnels sur les édifices anciens. Ceux-ci permettent de préserver les édifices grâce à une durée de vie longue et maîtrisée, mais aussi de réduire l'empreinte énergétique des constructions. Ces matériaux sont en effet disponibles localement et sont peu transformés.
- Encadrer l'adaptation des édifices existants aux nouvelles exigences d'isolation thermique, en cohérence avec le respect du patrimoine architectural.
- Encadrer l'implantation des artefacts de captage d'énergies renouvelables et d'optimisation de l'énergie. Il s'agit des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, des éoliennes individuelles et des pompes à chaleur.