

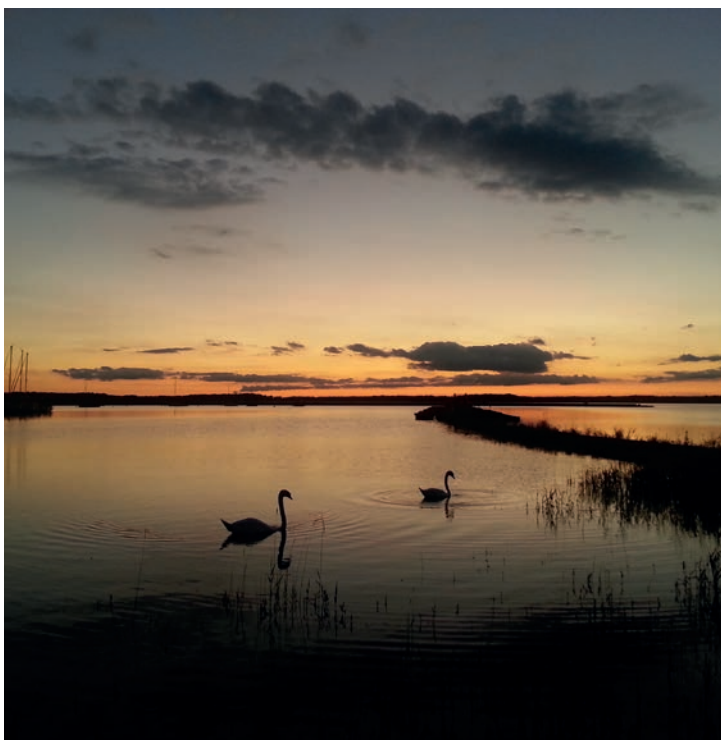
ÉLABORATION DE DIAGNOSTICS COMMUNAUX DE PAYSAGE

LAUBRESSEL

CHAMPAGNE CRAYEUSE



PÔLE AMÉNAGEMENT - PARC NATUREL RÉGIONAL DE LA FORÊT D'ORIENT



SOMMAIRE

MÉTHODOLOGIE

Carte interactive
Communes étudiées

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

Etat des lieux
Enjeux
Projets

FICHES PRESCRIPTIVES

Seuil entre village et campagne, les entrées
Habitats intermédiaire

Directrice de publication : Véronique Delmas

Rédactrices en chef : Dalal Ez-Zaidi et Adeline Labrousse

Chargée de communication : Alizée Agard

Ont collaboré à ce numéro : Hugo Devillers, Alizée Agard, Benjamin Vu Van

Crédits photos : PnrFO, Dominique Louis, Pascal Bourguignon, Nicolas Lechien

Maquette et création graphique : Dalal Ez-Zaidi, Adeline Labrousse, Alizée Agard

POURQUOI UNE VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER ?

Sur la route venant de Troyes, on découvre le premier paysage du Parc : la Champagne Crayeuse impose au regard ses étendues rectilignes et le graphisme géométrique de ses champs, dont les couleurs marron et beige de la terre laissent place aux nuances de vert quand le printemps arrive, accompagnées rapidement par le jaune vif du colza. Les éléments verticaux sont particulièrement visibles sur cet horizon dégagé : arbres isolés, vergers, silos agricoles et clochers constituent des repères visuels forts.

En s'aventurant en bordure du plateau, la plaine verdoyante de la Champagne Humide se dévoile en contrebas, avec ses forêts, ses étendues d'eau et son bocage. Les bourgs nichés dans cet écrin de verdure sont composés de nombreuses maisons à pans de bois, parfois recouvertes d'un bardage, ou en briques traditionnelles. Comme dans la Champagne Crayeuse, on y

découvre de superbes églises, parfois à pans de bois, des halles aux charpentes complexes, d'anciens lavoirs et des granges aux porches impressionnants.

Plus au Sud-Est, on retrouve un paysage ouvert qui peu à peu gagne en relief pour se transformer en collines aux flancs parfois abrupts. Les lignes deviennent alors plus verticales : surplombant les vallées et les beaux villages de calcaire blanc établis le long des rivières, un patchwork de vignobles ondule sur les coteaux, eux-mêmes couronnés par des boisements. C'est le Barrois, réputé pour son Champagne.

Cette diversité et ces contrastes dans les paysages du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient composent toute son identité et sa richesse.



LABROUSSE Adeline étudiante à l'École Nationale Supérieure d'Architecture et de paysage de Bordeaux. Bientôt diplômée paysagiste d'État et actuellement en master 2 paysage.



EZ-ZAIDI Dalal étudiante à l'université de Paris Saclay, bientôt diplômée paysagiste d'État. Possédant une formation initiale d'architecte d'ENA à l'École Nationale d'Architecture de Rabat.

MÉTHODOLOGIE

/ PRISE DE CONNAISSANCE DU TERRITOIRE /

C'est un travail préalable, au cours duquel nous étudions les informations générales des communes pour nous imprégner de leur histoire.

/ RENCONTRES SUR LE TERRAIN AVEC LES ACTEURS LOCAUX /

Le paysage et le patrimoine sont des composantes issus des habitants, nous avons tenu à rencontrer des acteurs locaux afin d'échanger avec eux.

/ RECENSEMENT DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES /

Au cours des visites de terrain nous relevons les points d'intérêt des communes et des paysages dans lesquels ils s'inscrivent.

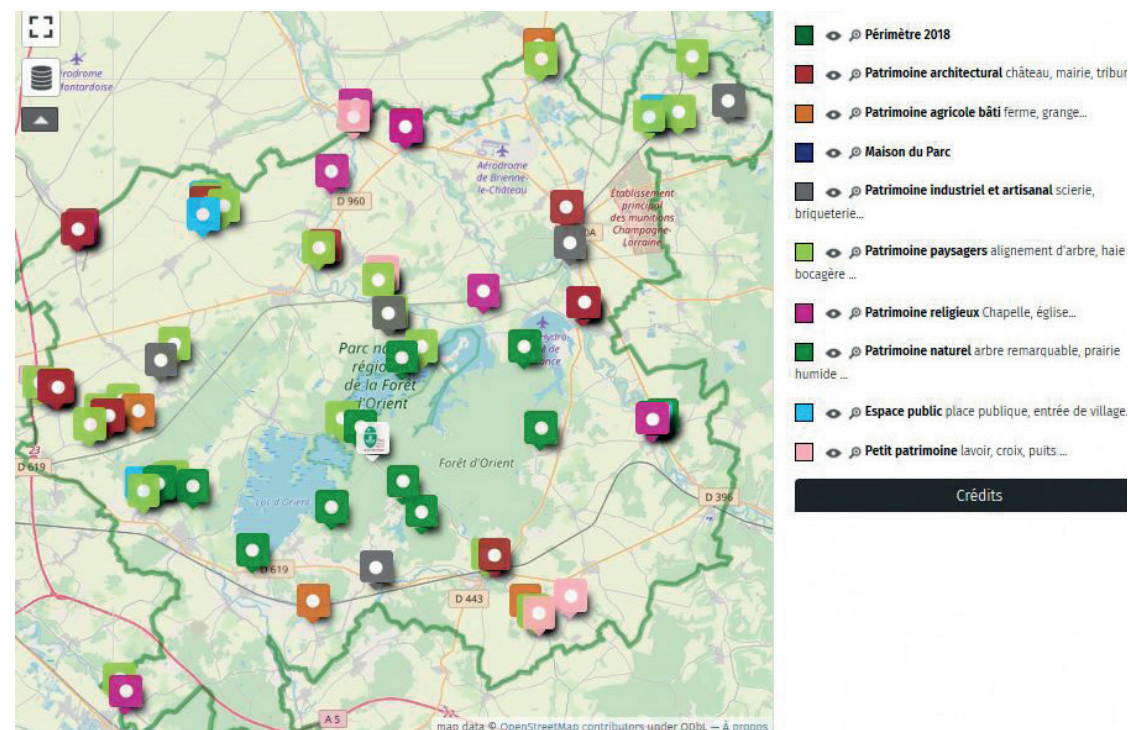
/ ANALYSE ET MISE EN AVANT DES ENJEUX /

Présentés dans le livret au sein de la partie diagnostic, afin de mettre en avant les éléments en lien avec la qualité paysagère des lieux.

/ PISTES DE PROJET ET FICHES PRESCRIPTIVES /

Présentés dans la deuxième partie du diagnostic, ils aideront les collectivités dans leurs réalisations futures.

OUTIL COLLABORATIF



/ CARTE INTERACTIVE INVENTAIRE PATRIMONIAL ET PAYSAGER /

Il est possible de participer au recensement des éléments patrimoniaux et paysagers marquants du territoire via un formulaire à retrouver sur le site du PNR de la Forêt d'Orient.

[Edit 2021 : Une nouvelle version de la carte interactive est en cours de réalisation et sera disponible courant 2022].

LISTE DES COMMUNES BÉNÉFICIAIRES D'UN ATLAS EN 2019



/CHAMPAGNE CRAYEUSE/

Brévonnes - Bouranton - Laubressel - Luyères - Maizières-lès-Brienne - Molins-sur-Aube - Onjon - Précy-Saint-Martin - Rouilly-Sacey - Rosnay-l'Hôpital

/CHAMPAGNE HUMIDE/

Courteranges - Dienville - Géraudot - Hampigny - Jessains - Juvanzé - Puits-et-Nuisement - Trannes - Villemoyenne - La Ville-neuve-au-Chêne

/CÔTE DU BARROIS/

Argançon



Vues sur la Champagne Humide

Bois communal des Bas Bois

Maisons individuelles

Vues sur la Champagne Crayeuse

Silo

Arrivée depuis Dosches



Village situé sur un coteau



Points de vue sur les différentes entités paysagères






Passage de la route du Balcon du Parc





Implantation urbaine fragmentée entre le village principal et Champigny

ANALYSER LE PAYSAGE - COMPRENDRE L'IMPLANTATION DE LA COMMUNE




Élément patrimonial

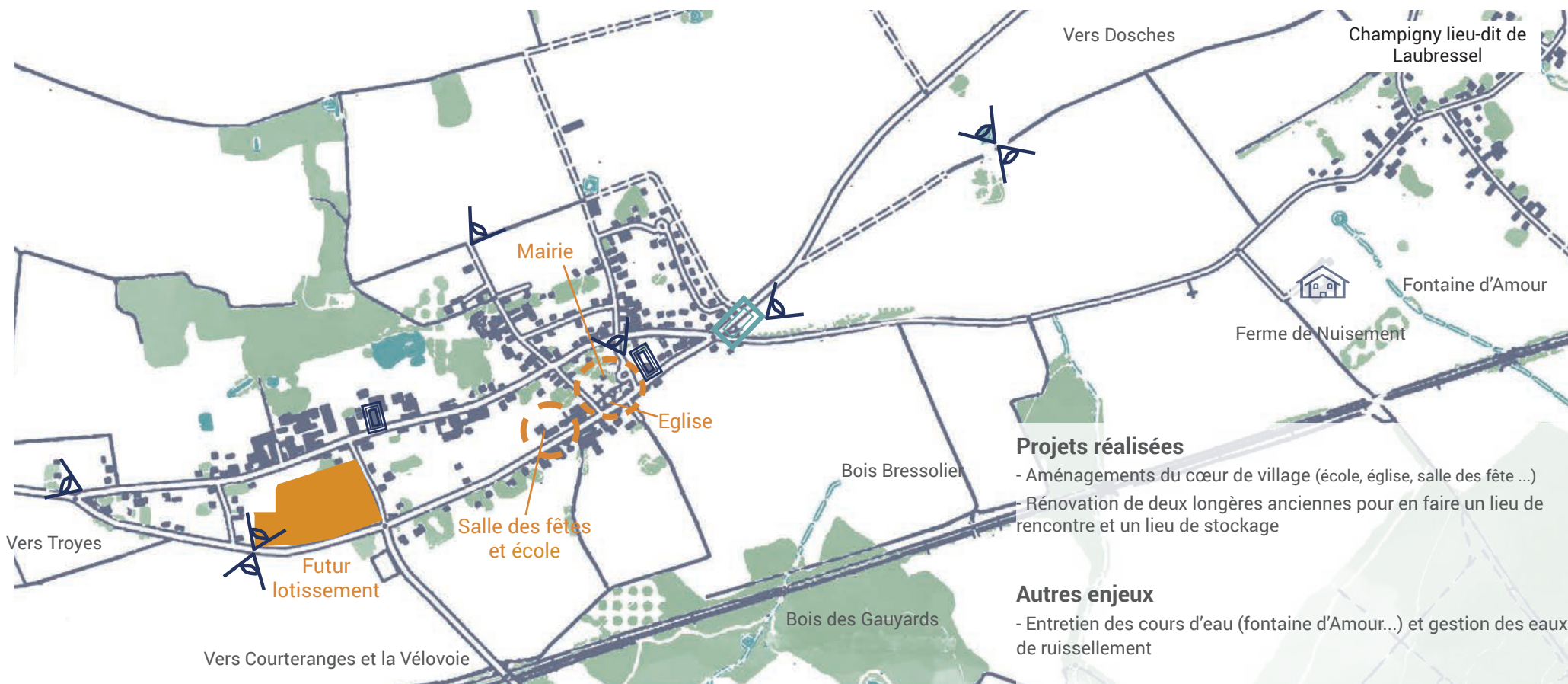
-  Paysagers : points de vue
-  Bâti d'exception : grange cistercienne
-  Longères rénovées par la commune

Une vie de village active

-  Les deux pôles centraux du village
-  Emplacement du futur lotissement

Projets en cours de réflexion

-  Futur lotissement rue du Haut
-  Aménagement paysager de la longère près de la Mairie
-  Création d'une aire de stationnement pour camping-car



Projets réalisés

- Aménagements du cœur de village (école, église, salle des fêtes ...)
- Rénovation de deux longères anciennes pour en faire un lieu de rencontre et un lieu de stockage

Autres enjeux

- Entretien des cours d'eau (fontaine d'Amour...) et gestion des eaux de ruissellement

ANALYSER LE PAYSAGE - PHOTOGRAPHIES

Point de vue depuis l'arrêt de bus, rue du Haut, Laubressel



En regardant vers la Champagne Crayeuse

Entre Laubressel et Champigny



Route du Balcon du Parc



En regardant vers la Champagne Humide



Ferme de Nuisement

PROJET - OAP FUTUR LOTISSEMENT DU BALCON DU PARC

Contexte

La commune de Laubressel peut augmenter son bâti résidentiel à travers une unique zone à urbaniser (AU) défini par son PLU (réalisation 2017/2018). Ce terrain de 4.15 hectares se trouve le long de la rue du Haut. La partie la plus au sud, située sur la ligne de crête du coteau, surplombe les Bas Bois et bénéficie d'une vue panoramique sur la Champagne humide. L'autre partie suit la ligne topographique du coteau en déclivité de la rue.

Prescriptions de l'OAP du Plan Local d'Urbanisme de Laubressel

Enjeux paysagers :

- Limiter la hauteur des futures habitations (pas de limite pour UA, pour U max 7m),
- Respecter une cohérence architecturale au niveau des toitures et clôtures (ex : éviter les murs pleins...)
- Prendre en compte la topographie du coteau dans les constructions et végétaliser les pentes

Enjeux qualité de vie :

- Faîtage Est/Ouest pour un ensoleillement «naturel» et en lien avec l'implantation traditionnelle
- Gestion des eaux pluviales (traitement à la parcelle obligatoire, possibilité de faire des noues...)
- Création de liaisons piétonnes

Enjeux urbanistiques :

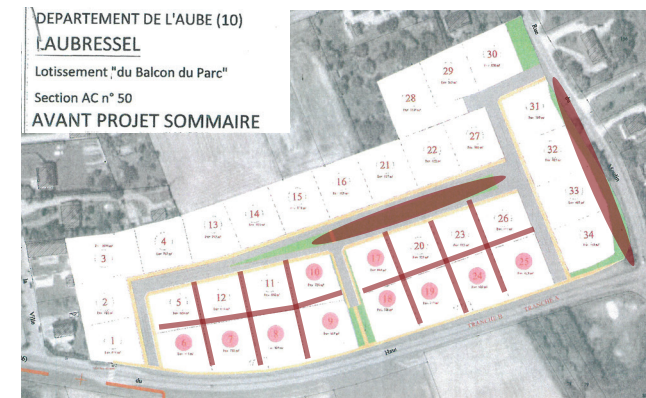
- Penser l'intégration dans la globalité en liant avec la voirie existante, les accès et les stationnements collectifs
- Respecter l'implantation linéaire et éviter l'effet «tablette de chocolat» typique des lotissements des années 1990/2000
- Ne pas dépasser les 50% d'espace imperméabilisé sur les 4.15 hectares

Analyse des prescriptions

Éléments d'enjeux élevés : Rouge non pris en compte sur APS

Éléments d'enjeux moyens : Orange non évocation dans APS

Éléments pris en compte dans l'OAP : Bleu



 Quadrillage d'implantation banal

 Sur 6 talus seuls 2 semblent conservés

Compléments de l'OAP et objectifs paysagers

- Projet se trouve sur un point haut, ce qui induit une forte co-visibilité avec le reste de la plaine. Il sera très visible de loin. Un lotissement peu réfléchi et générique diminuera le point de vue et la qualité paysagère de la commune et de son environnement.

Objectif : préserver le point de vue/panorama

- Se servir de cet emplacement pour faire un projet d'exception et pas un simple lotissement peu intégré et qualitatif.

- La différence de topographie induit que les hauteurs doivent être adaptées selon la pente. Allant du plus haut, au nord, (possibilité d'un étage) vers le plus bas au sud (maison de plain-pied/ rez de chaussée...).

HABITATS INTERMÉDIAIRES, LES FUTURES HABITATIONS DU PNRFO

Les PNR ont notamment pour but de **soutenir l'économie locale d'un territoire rural** en s'aidant du patrimoine et des ressources locales. Une autre de leurs missions est **d'inciter à l'expérimentation**.

Le Parc de la Forêt d'Orient n'est pas seulement le berceau d'un patrimoine rural valorisé, il peut et doit être **un lieu d'innovation en constante évolution**.

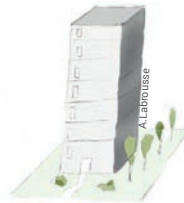
QU'EST CE QUE C'EST ?

Un habitat différent des modèles actuels

soucieux de l'environnement
qui favorise le vivre ensemble
moins de surface urbanisée
une forme urbaine adaptée



Maison individuelle



Logement collectif

Petit collectif

CRITÈRES

- **UN ESPACE INDIVIDUEL** et appropriable pour les habitants (jardin/entrée privé, balcon...).

- **UNE DENSITÉ** de 20 à 80 logements à l'hectare, variable selon le site.

- **UNE FORME URBAINE** intégrée paysagèrement, dense mais d'une hauteur maximale de quatre niveaux.

- **DES SERVICES À PROXIMITÉ** et des lieux de rencontre qui limitent les déplacements automobiles.

TYPLOGIES



1- Les maisons individuelles



2- Le petit collectif requalifié



3- Le petit collectif

- 1- Bâtis accolés, jumelés ou en bandes, avec des jardins privés et/ou collectifs.
- 2- Habitats collectifs, formes intéressantes pour le Parc, ce sont des bâtiments rénovés ou requalifiés (ex : granges, fermes, longères ...).
- 3- Maison de ville, villa de faible volumétrie avec une architecture et des ornements travaillés.

Avantages pour la commune

- Nouveaux logements attractifs pour de nouveaux arrivants
- Apportent une image contemporaine à la commune
- Inscription dans la trame urbaine grâce à la rénovation du patrimoine bâti
- Permettent un traitement paysager qui augmente la qualité de la commune
- Espace collectif utilisable par les résidents et l'ensemble des habitants



Avantage pour les habitants

- Un habitat moderne possédant des espaces privés et publics
- Des espaces mutualisés (jardins, buanderie...) qui réduisent les dépenses
- Facilite la création de lien social avec ses voisins et limite l'isolement des personnes âgées et des nouveaux arrivants
- Proximité des services qui limite les déplacements
- Transformation du bâti insalubre, vacant et non adapté aux nouveaux modes de vies



Avantage pour la qualité paysagère et architecturale

- S'inspirer des formes existantes pour s'intégrer dans la trame urbaine (respect volume, hauteur, implantation parcellaire...)
- Éviter la banalisation des limites et des dents creuses avec des lotissements pavillonnaires
- Un projet résidentiel qui inclut des aménagements paysagers
- Un moyen de faire évoluer le patrimoine architectural sans le figer



PROJET - OAP FUTUR LOTISSEMENT DU BALCON DU PARC



Projet

- Même nombre de logements (soit 35)
- Respect des talus existants
- Préservation des vues et limitation de la densité urbaine
- Réhabilitation de granges existantes (possibilité de les démonter et de les remonter en les mettant aux normes pour ce projet)

Trame générale

- Talus existants
- Abris de bus
- Cheminements piétons hors trottoirs
- Dents creuses pour laisser une respiration
- Préservation des vues

Différents types d'habitats individuel

- Maisons individuelles N+1
- Maisons individuelles de plain-pied
- Maisons accolées

Petit collectif N+1/+2

- Granges réhabilitées en habitat collectif ou habitat en bande
- Granges réhabilitées en espace mutualisé (lieu de vente produit fermier, buanderie, salle de réunion...)
- Jardins et accès privés
- Jardins collectifs et accès pour tous
- Parkings plantés
- Aménagements paysagers des abords

HABITATS INTERMÉDIAIRES - EXEMPLES ARCHITECTURAUX

Maisons individuelles N+1

Onjon, maison individuelle mixte entre architecture traditionnelle (pan de bois, tuile plate...) et réalisation contemporaine (crépi blanc, grande ouverture...)



Photos : PnrFO

Bâties agricoles réhabilités en habitat collectif



Photos : Julien Viel/ Adeus
Grange rénovée, Alsace



Longère rénovée, Géraudot

Maisons individuelles de plain pied

Laubressel, maison individuelle avec grenier. Le colombage, les menuiseries des fenêtres et la couverture du toit caractéristiques ont été conservés lors de la rénovation



Photos : PnrFO

Il est possible de «compartimenter» les longères pour réaliser plusieurs logements avec des accès privés ou collectifs

Granges réhabilitées en espaces mutualisés (lieu de vente produit fermier, buanderie, salle de réunion...)

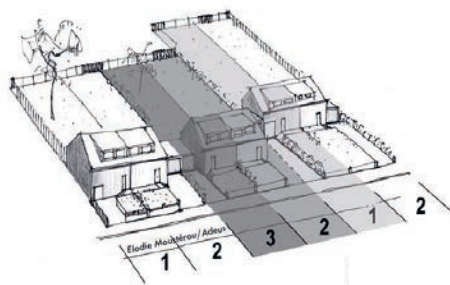


Photos : PnrFO



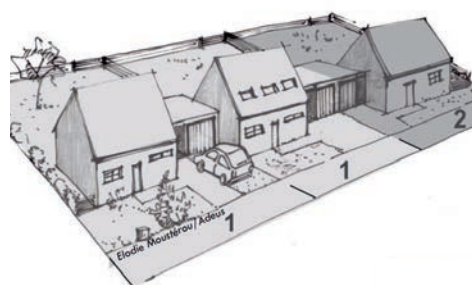
Photos : PnrFO

Maisons jumelées



Réalisation : Elodie Moustérou/ Adeus

Maisons accolées



Réalisation : Elodie Moustérou/ Adeus

Rouilly-Sacey, ancienne grange réhabilitée en hangar communal, mise en avant par une aire de covoiturage plantée et le petit patrimoine (puits, abris de bus...)

Luyères, ancienne grange réhabilitée en salle de réunion et en crèche à proximité de l'église

FICHES PRESCRIPTIVES

En complément des pistes de projet, ces fiches permettent de **sensibiliser les habitants aux différents enjeux du territoire** (entrées de villes, nouveaux lotissements...) et aux éléments patrimoniaux (vergers). Elles doivent également apporter une cohérence territoriale entre les différentes communes du Parc.



SEUIL ENTRE VILLAGE ET CAMPAGNE, LES ENTRÉES

L'entrée d'un village est le premier contact pour le visiteur. Elle doit, si possible, refléter l'image de la commune.

Cet espace est constitué de la globalité des éléments qui enveloppe le village et qui assure la transition entre le minéral (bâti, rue, mur...) et le végétal (haie, ripisylve, champs...). Aménager les entrées n'est pas toujours synonyme d'interventions matérielles, parfois il suffit de repérer et de révéler les éléments déjà existants.



Ici ce sont aussi bien les composantes végétales que les vues qui participent à la qualité paysagère. Vous n'en n'avez pas conscience, mais des éléments verticaux (plantation, silo...) assurent peut être déjà une ambiance à vos seuils urbains.

VALORISER L'EXISTANT

Lecture du paysage : repérer les éléments d'intérêt bâtis, paysagers...

Repérage végétations :

Alignements d'arbres, pré-vergers, ripisylve, arbres remarquables, talus...

Gérer et entretenir

Repérage des points d'intérêt :

Monument historique, église, point de vue, construction de qualité...

Pérenniser

Mise en place d'une gestion différenciée :

Pour cette étape et toutes les autres il est possible de demander des conseils aux agents du PnrFO

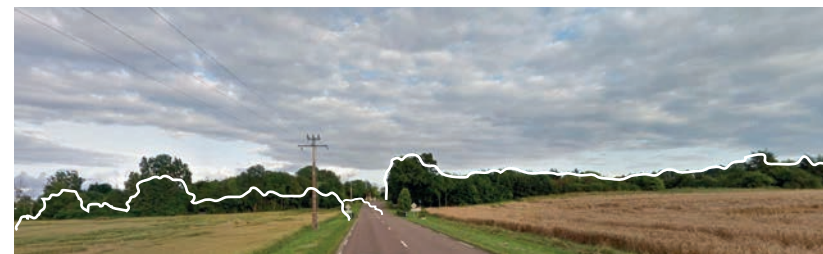
Au sein du PLU :

Classement des vergers / arbre isolé / haie / ripisylve en EBC ou en espace naturel (N)

Exemples au sein du Parc



Géraudot - Seuls les toits des maisons sont visibles
Le verger en amont et la culture marquent l'entrée



Molins-sur-Aube - Le village, grâce à ses boisements conservés, est intégré dans le paysage



Jessains - Alignements d'arbres et vergers en entrée de village

A éviter

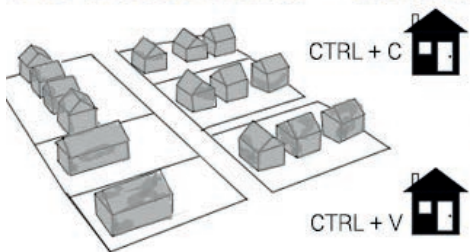
- Les rocailles/pots de fleurs qui ne mettent qu'en valeur le panneau d'entrée de ville
- Les lotissements/ hangars d'activité sans traitement boisé des limites

SEUIL ENTRE VILLAGE ET CAMPAGNE, LES FUTURS LOTISSEMENTS EN LIMITE URBAINE

Contexte

Bien souvent les franges urbaines sont des espaces distendus et avec peu ou pas de caractère. Les extensions urbaines pavillonnaires en sont une des causes. Leur profil se superpose à celui du village traditionnel et finit par en effacer les caractéristiques.

Des lotissements « standards »



L'extension se fait par le biais de lotissements aux extrémités des villages, sans aucune intégration paysagère.



Quelle intégration paysagère respectueuse de la qualité patrimoniale du PnrFO ?

Les nouvelles habitations et lotissements s'installent de façon linéaire autour des axes routiers. Cette expansion, met en exergue des enjeux liés à la cohérence globale du maillage des villages en termes d'une part de liaisons inter-quartiers, d'autre part de densification.

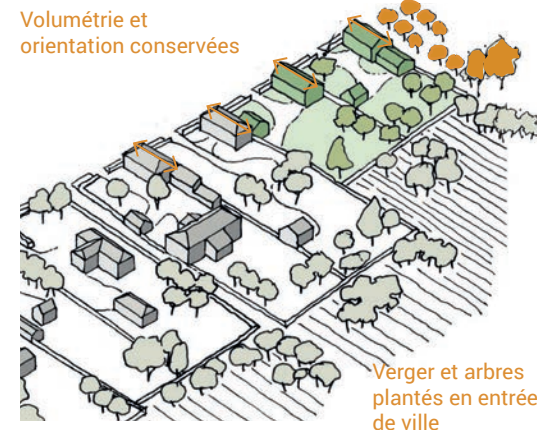
ETAPES DU PROJET

Etats des lieux : éléments à sauvegarder, contraintes du terrain...

Intégration et cohérence : Tenir compte de l'existant, du tissu urbain, des accès, des boisements...

Choix de la forme urbaine : savoir mixer l'architecture, l'implantation du village ancien avec une vision contemporaine

Construction sur la parcelle : orientation bâti, implantation (en bordure de route...), disposition du végétal privé et public...



Orientation Ouest/Est

Haie et arbres de haut-jet en fond de parcelle

Implantation proche de la route

Grand espace pour le jardin

Les limites de parcelles du lotissement

- Haies vives d'essences locales (les essences ornementales et haies monospécifiques de type thuya, laurier... sont à proscrire, se référer aux guides des essences locales du PnrFO)
- Vergers, alignements d'arbres...
- Bande enherbée qui établit la transition entre les terres cultivées et les jardins des maisons
- Cheminements doux (piétons/vélos) et espace collectif (éviter les parkings)

Il est possible et souhaitable d'inscrire ces recommandations dans le PLU.

Ex : Les limites des nouvelles constructions correspondant aussi aux limites du village devront être plantées de haies et/ou d'alignements d'arbres. Ou encore les murs pleins sont à éviter.

NOTES

NOTES

ADELINE LABROUSSE

2019

LAUBRESSEL

Grand Est
ALSACE CHAMPAGNE-ARDENNE LORRAINE



/ PARC NATUREL RÉGIONAL
DE LA FORÊT D'ORIENT /
Maison du Parc - 10220 Piney

+ 33 (03) 25 43 38 88 - info@pnrfo.org

Chargé de mission architecture et paysage :

+ 33 (03) 25 43 81 98 - architecture@pnrfo.org