



www.champagne-patrimoinemondial.org

Affaire suivie par : Francisco ANDRADE

Courriel : f.andrade@audrr.fr

Ref : PLU-2023-12-2

Jean-Marc Beguin

Maire

7 rue Pasteur

51160 Champillon

Reims, le 20 décembre 2023

Objet : observations dans le cadre de la MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

Monsieur le Maire,

A l'issue de l'analyse des pièces dématérialisées transmises par votre bureau d'études Vicus Urba, nous tenons à vous faire part des remarques de la Mission Coteaux, Maisons et Caves de Champagne-Patrimoine mondial après un examen approfondi du projet de Modification Simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Champillon.

- Modification du plan de zonage – secteur UAAt « Royal Champagne » :

L'évolution du zonage concerne la zone UA accueillant « la Villa », chemin de Beauvoir. Ce changement de vocation de la zone tend à spécialiser ce secteur du village en l'associant au zonage du Royal Champagne : secteur UAAt. Si ce changement de zonage semble répondre à la seule simplification de l'application des règles au sein du village, il n'en demeure pas moins que ce site d'hébergement touristique et hôtelier est majeur et situé sur un lieu emblématique de la Champagne inscrite au Patrimoine mondial. En effet, il se situe en Zone cœur des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne. La Mission souhaite insister sur la mission de conseil réalisée par le Centre du patrimoine mondial de l'UNESCO et l'ICOMOS qui s'est déroulée du 13 au 15 juin 2023 a insisté sur le fait que les projets de développement visant à exploiter le potentiel touristique de la désignation de patrimoine mondial exigent un examen attentif de leurs impacts négatifs sur les attributs de la Valeur Universelle Exceptionnelle. Ainsi, tout projet susceptible d'avoir un impact sur la VUE du bien devra faire l'objet d'une évaluation sur d'impact sur le patrimoine et élaborer des évaluations d'impact conformément aux principes et à la méthodologie du « Guide et boîte à outils pour les évaluations d'impact dans un contexte de patrimoine mondial » préparés par l'UNESCO et les Organisations consultatives du Comité du Patrimoine mondial. Ce rapport transmis au Préfet de la Marne précise que, « même si ces projets de développement visant à exploiter le potentiel touristique de la désignation de patrimoine mondial exigent un examen attentif de leurs impacts négatifs potentiels sur les attributs de la VUE », un tel établissement d'hébergement non adapté au



Organisation
des Nations Unies
pour l'éducation,
la science et la culture



Coteaux, Maisons
et Caves de Champagne
inscrits sur la Liste du
patrimoine mondial en 2015

Mission Coteaux, Maisons et Caves de Champagne-Patrimoine mondial

C/O Agence d'Urbanisme de Reims

Place des Droits de l'Homme CS 90 000-51084 Reims Cedex-France

Tél: +33(0)3 26 77 42 89/ Fax: 03 26 82 52 21

Courriel: contact@champagne-patrimoinemondial.org

contexte sensible tel que « Le Royal Champagne Hotel & Spa » au hameau de Bellevue, dont la construction avait commencé l'année de l'inscription du bien, « *devrait rester un cas isolé* ».

- **Modification du règlement écrit :**

. **Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Article UA11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :**

Pompes à chaleur :

La visibilité des pompes à chaleur depuis le domaine public peut conduire à altérer la qualité patrimoniale des façades, d'autant que la zone UA correspond au centre ancien du village. La pose de ces éléments techniques doit être réfléchi au cas par cas et non une dérogation généralisée car elle pourrait impacter de manière significative la composition traditionnelle des façades urbaines et l'intégrité du dessin architectural de chaque bâtiment. Les caches des pompes à chaleur, si leur aspect est évoqué comme suffisant pour limiter l'impact sur l'aspect général de la construction et des façades urbaines des lieux (y compris sur les propriétés bâties voisines), il n'en demeure pas moins qu'ils doivent également être d'une teinte cohérente avec la façade ou l'installation (clôture...) la plus proche sur laquelle ce dispositif s'appuie, et bien entendu avec les nuanciers. **En tout état de cause, il est préférable que ces éléments techniques et généralement non qualitatifs ne soient pas visibles depuis le domaine public ou ouvert à la circulation publique.**

Panneaux solaires :

Pour les panneaux au sol, **les éléments installés** (haies, murs, constructions...) entre les panneaux et les voies et emprises **publiques doivent constituer des masques efficaces tout au long de l'année** y compris du fait d'une hauteur suffisante de ces éléments occultants. Les terrains en pente devront être pris en compte afin d'éviter tout effet d'opposition des panneaux. **La hauteur des panneaux devrait être elle-même limitée** (1 m maximum par exemple par rapport au terrain naturel) et faire l'objet d'une précision dans le règlement.

Même si leur implantation en recul de 20 m par rapport à l'alignement de la voie peut conduire à les rendre moins prégnants, il est essentiel de rappeler que **les panneaux solaires ne doivent pas être en opposition avec la qualité des paysages urbains, agricoles ou naturels environnants. Ce recul minimum ne peut donc conduire automatiquement à une absence d'impact sur le paysage.**

Couleur des soubassements :

Le recours à des teintes blanches et grises semblent inadaptées à la typologie traditionnelle du bâti et à l'authenticité des villages viticoles, notamment au sein des Coteaux historiques.

Les teintes locales tirent leur référence aux matériaux locaux. La craie est ici absente au profit de la pierre calcaire d'une nuance plus beige. Le gris n'est pas une couleur naturelle et présente dans la palette de nuances du bâti vernaculaire.

Clôtures :

Trop souvent considérée comme accessoire, la clôture doit faire l'objet d'un soin aussi attentif que la construction qu'elle accompagne. Les claustras, palissades en bois ou lames occultantes constituent des ajouts inesthétiques portant potentiellement atteinte au caractère des lieux avoisinants, notamment en zone UA objet de la présente Modification Simplifiée. La clôture constitue le premier élément visible de la parcelle, marquant l'alignement des voies en l'absence de bâti ou lorsque celui-ci est en recul. Ces éléments sont à soigner avec grande attention car ils contribuent à la qualité et à l'harmonie du paysage urbain des villages, caractérisant la typologie de ce tissu bâti ancien. **L'ajout des éléments occultants de manière partielle ou totale proposés par la Modification Simplifiée ne peut convenir.** La haie vive peut jouer le rôle de pare-vue derrière un mur-bahut voire un grillage, tel qu'autorisé par le PLU en vigueur. Le pétitionnaire peut, s'il le souhaite clore sa parcelle par un mur plein conduisant aux mêmes effets d'occultation.

La Mission s'interroge que les évolutions apportées par les dispositions réglementaires évoquées ci-avant portées par la Modification Simplifiée n°2 tant elles nous semblent inadaptées au regard de la qualité urbaine du village de Champillon présent au cœur des Coteaux Historiques et de sa contribution à la préservation de l'authenticité de la VUE du bien.

Nous soulignons que la mission de conseil UNESCO/ICOMOS a insisté dans son rapport sur le fait qu'il serait opportun pour la commune de Champillon de poursuivre et renforcer sa stratégie de préservation et de mise en valeur de son patrimoine et ainsi saisir l'opportunité de « renforcer la protection du patrimoine urbain et de son paysage historique (...) à travers, par exemple l'instrument offert par le Site Patrimonial remarquable (SPR) et par les mécanismes du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine », à l'instar des villages d'Hautvillers et d'Aÿ-Champagne.

Nous restons à votre disposition pour vous donner toutes les précisions complémentaires que vous souhaiteriez obtenir concernant nos observations, ainsi poursuivre l'échange téléphonique intéressant que nous avons eu avec M. Crépin le 20/12/2023 et vous remercions de l'intérêt tout particulier que vous voudrez porter à la position adoptée par la Mission sur ce projet.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de notre considération distinguée.

Pour la Présidente et par délégation,



Francisco ANDRADE
Le Directeur d'études