

Capitale de Champagne  
**EPERNAY**

**Cité du  
Champagne**



Aire de mise en  
Valeur de  
l'Architecture  
et du  
Patrimoine



Septembre 2018



# RAPPORT DE PRESENTATION



Urbanisme Aménagement Architecture  
2 rue Ernst Furgon - 10160 AIX EN OTHÉ  
Tél : 03 25 48 28 96 - Email : u2a10@orange.fr



# SOMMAIRE

**1. OBJECTIFS ET OUTILS DE L'AVAP**

**2. PRESENTATION D'EPERNAY**

**3. L'AVAP ET LES ENJEUX LOCAUX EN TERME DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET LES ENJEUX ET PRINCIPES POUR L'AVAP**

**4. COMPATIBILITE DE L'AVAP AVEC LE PLU**

**5. CLASSIFICATION DU PATRIMOINE ET PERIMETRE DE L'AVAP**

**6. SYNTHESE DU REGLEMENT**

**7. LA COMMUNICATION AUTOUR DU PROJET**



Capital de Champagne  
**EPERNAY**

Cité du  
Champagne

1

**OBJECTIFS ET  
OUTILS DE L'AVAP**



## 1.1 - Les objectifs de l'AVAP

L'élaboration d'une **Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)** est un acte significatif dans l'histoire d'une ville : c'est la reconnaissance d'un patrimoine à sauvegarder et à mettre en valeur.

Forte de l'héritage urbain, social et culturel présent sur le territoire communal, la ville d'Épernay a depuis longtemps souhaité mettre en valeur ce patrimoine et définir un cadre pour sa préservation.

Cette démarche s'inscrit dans une politique globale de projet urbain à l'échelle de la commune, visant à préserver l'image de la ville par la qualité urbaine ; **l'AVAP sera l'un des éléments de la mise en œuvre du projet de la ville.**

Les enjeux d'une étude du patrimoine urbain sont multiples : valorisation de l'image de son centre historique, mise en évidence de l'histoire de la commune et de son identité, et besoin de comprendre l'évolution de cet ensemble pour en dessiner l'avenir.

En effet, les formes de la ville constituent le cadre spatial de la vie et en transmettent le témoignage. Elles influent aussi sur le devenir de la ville : édifices et ensembles urbains modèlent par endroit des quartiers où les fonctions qui les ont engendrées ont aujourd'hui disparu. C'est pourquoi la connaissance du passé de la ville est indispensable pour asseoir les actions de préservation et de valorisation des centres historiques. Mais elle est également indispensable pour envisager l'avenir de la ville dans son ensemble.

C'est la connaissance du passé d'Épernay, du dynamisme caché de son évolution, qui doit aujourd'hui guider son projet urbain.

La mise en valeur du patrimoine d'Épernay doit ainsi s'appuyer sur le socle "objectif" que constitue l'analyse du tissu urbain, permettant la compréhension de la ville et de son territoire, révélant la logique interne de cet ensemble, mettant en évidence le faisceau des lignes de force composant la cité, témoin des étapes de transformation de la cité dans son histoire.

Sans ce travail identitaire, le "patrimoine" risque d'être perçu de façon anecdotique et muséifiée, et la mise en forme des projets d'aménagement altérera souvent et dégradera quelquefois les qualités du tissu urbain que l'on souhaite préserver.

La mise en évidence de ces enjeux patrimoniaux pourra être concrètement réalisée à travers la mise en place de "l'outil" AVAP, cadre réglementaire permettant la prise en compte des traces du passé dans le développement urbain ; car un développement réellement "durable" se doit de prendre en compte les acquis de l'histoire du territoire.

Le patrimoine participe au cadre de vie quotidien. Il concerne tant les **ouvrages d'architecture** (les bâtiments avec leur volume, leur façade, leurs détails) que les **espaces urbains** (rues, places, jardins) et les **abords paysagers** de la cité : voies d'accès, site d'implantation, aire culturelle...

Ce **patrimoine est vivant**. Le protéger, c'est lui donner du sens, une valeur dans notre organisation sociale actuelle. Ainsi, la notion de "**protection du patrimoine**" s'apparente plus à celle de "**gestion du patrimoine**", qui comprend plusieurs étapes :

- **la connaissance** de la valeur ou de l'intérêt de certains éléments, le critère étant la rareté et surtout les qualités (esthétiques, spatiales, d'usage) de réalisations propres aux productions d'époques passées ;
- **le choix** de : **conservation / réutilisation / élimination**, compte tenu du fonctionnement actuel de la cité, suivant le principe que tout élément conservé ou réutilisé joue un rôle actif grâce à sa mise en valeur ;
- **l'utilisation de techniques** adaptées aux types d'ouvrage concernés.

**L'objectif général** de l'étude de l'AVAP est de montrer au public, propriétaire de ce patrimoine, qu'il est l'acteur et le producteur du patrimoine de demain, et de lui proposer des « règles de bonne conduite » vis-à-vis de l'héritage de la ville d'aujourd'hui.



## 1.2 - Les outils de l'AVAP

**La sensibilisation** : Le rapport de présentation sert de base à la sensibilisation du public, en donnant des informations sur l'évolution du tissu urbain au cours des siècles et sur les éléments qui aujourd'hui constituent un patrimoine digne d'être protégé et mis en valeur.

**Le diagnostic** : il permet, face à un projet d'aménagement situé à l'intérieur du périmètre défini, de connaître les richesses et les problèmes propres au lieu concerné et contient des indications sur le type d'intervention à envisager.

**L'aspect réglementaire** : Le règlement rassemble les éléments obligatoires portant sur :

- l'ensemble des interventions sur le bâti, l'espace public, le territoire paysager ;
- les éléments particuliers repérés sur le plan de l'AVAP et dans le diagnostic.

Ce document constitue **une base de travail commune** à tous les intervenants (particuliers, commune, services de l'Etat), permet **un meilleur dialogue** sur les projets en amont de leur conception et constitue une annexe réglementaire au document d'urbanisme en vigueur.

### 1.2.1 - L'AVAP

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable.

Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, et prend en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir, ainsi que l'aménagement des espaces.

L'AVAP est une servitude d'utilité publique.

### 1.2.2 – Le contenu du dossier

Le dossier relatif à la création de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine comporte:

- **un diagnostic** patrimonial et environnemental,
- **un rapport de présentation** des objectifs de l'aire. Ces objectifs sont fondés sur le diagnostic et déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme,
- **un règlement** comprenant des prescriptions, des règles relatives :
  - ✓ aux dimensions des constructions,
  - ✓ à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes,
  - ✓ à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,
  - ✓ à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.
- **un document graphique** faisant apparaître:
  - ✓ le périmètre de l'aire,
  - ✓ les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée.

### 1.2.3 - La valorisation du patrimoine comme ligne directrice...

Le patrimoine sparnacien a considérablement été enrichi par le développement de l'activité de Champagne au cours du 19<sup>ème</sup> siècle, associant des styles architecturaux riches et diversifiés. Les maisons de Champagne ainsi que certaines rues et avenues d'Épernay en sont les témoins directs.

1

Depuis 2003, la ville d'Épernay s'est dotée d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. La ZPPAUP a eu des effets extrêmement positifs pour la préservation mais aussi pour la mise en valeur du patrimoine. Suite à la loi de juillet 2010 portant engagement national sur l'environnement, la ZPPAUP a été révisée pour être transformée en AVAP. Depuis la loi CAP du 7 juillet 2016 portant sur la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, l'appellation AVAP est devenue SPR AVAP.

Une charte de couleurs des façades a également été réalisée et un nuancier conseil est à la disposition du public.

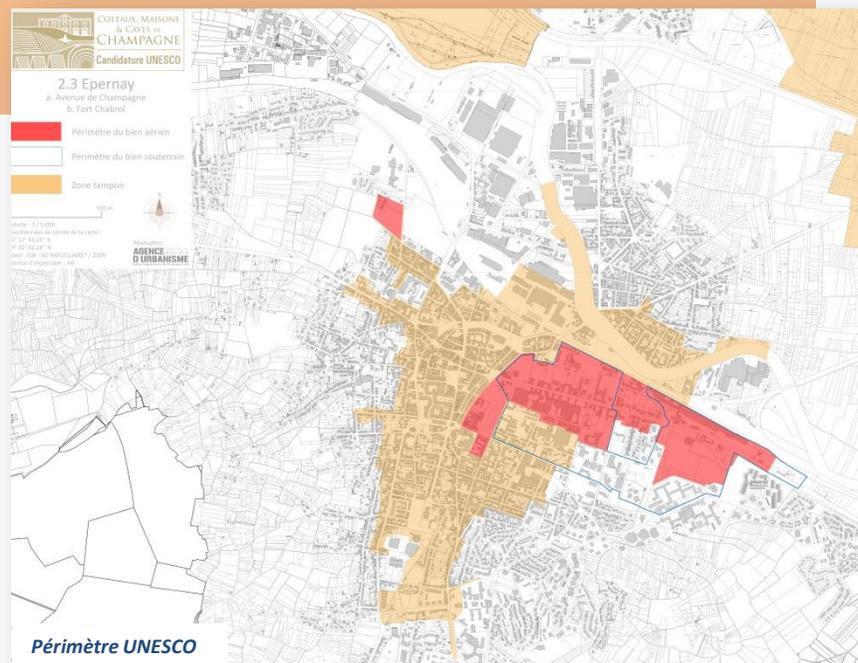
Afin de poursuivre cette démarche de gestion du patrimoine et de donner une dimension internationale au patrimoine sparnacien, une demande de classement au titre de l'UNESCO a été faite. Le 4 juillet 2015, le comité UNESCO a voté à l'unanimité l'inscription des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne à la liste du patrimoine mondial.

**Le SPR a tenu compte de cette reconnaissance, notamment dans son périmètre et dans son règlement.**

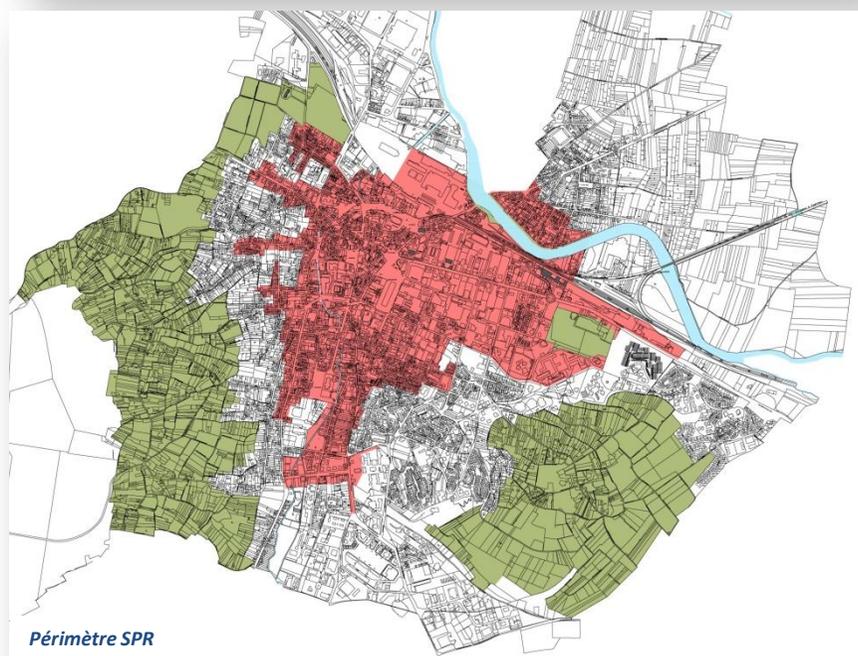
2

**Ainsi le périmètre du SPR se superpose à celui de l'UNESCO, notamment sur l'entrée Est de la ville.**

**Il en est de même pour le règlement qui a intégré dans ses prescriptions des protections particulières, notamment en terme d'éléments bâtis et de valorisation des espaces publics.**



Périmètre UNESCO



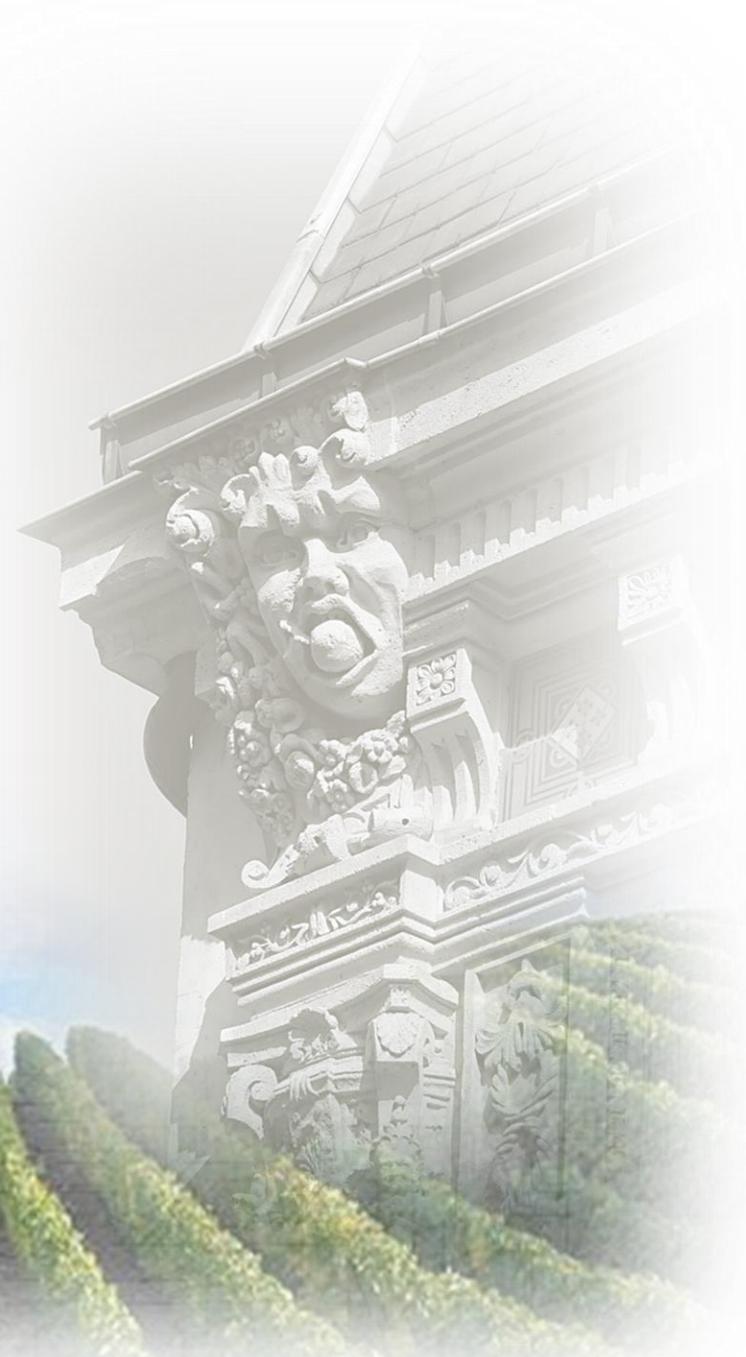
Périmètre SPR

Capitale de Champagne  
**EPERNAY**

Cité du  
Champagne



**PRESENTATION DE  
LA VILLE**



## 2.1 - L'Etat de lieux : l'évolution urbaine d'Epernay

La ville s'est organisée à l'origine selon une forme allongée suivant le sens Nord/Sud du vallon du Cubry, perpendiculairement à la Marne. L'aspect marécageux du fond de la vallée, favorisait la défense de l'agglomération, mais la véritable création de la cité par des tanneurs n'eut lieu qu'après drainage des eaux du Cubry.

Des remparts flanqués de tours et de fossés profonds étaient ceinturés par le ruisseau. L'enceinte comportait 3 portes à pont-levis dès le 13<sup>ème</sup> siècle :

- Porte Saint-Thibault au Sud (place René Cassin),
- Porte de Châlons à l'Est (place de la République),
- Porte Lucas à l'Ouest (place Victor Hugo).

Ce profil urbanistique obligea la cité à une évolution intra muros pendant longtemps. Le souci de défense était essentiel vu la géographie régionale qui faisait d'Epernay une position très exposée.

Deux itinéraires perpendiculaires se croisent au centre :

- **un itinéraire de traversée Nord/Sud** entre la Porte de la Poterne (place Léon-Bourgeois) et la Porte Saint Thibault (place de l'Europe), dont la rectitude était altérée par la présence du monument majeur de la ville, l'église Notre-Dame-Saint-Martin, démolie en 1914 pour sa vétusté et pour assurer la continuité des rues Saint Martin et Saint Thibault.
- **un itinéraire de traversée Est Ouest** entre la Porte Lucas (place Victor-Hugo) et la Porte de Châlons (place de la République) qui lui aussi s'est redressé par la démolition de l'église Saint-Rémy (reconstruite après le siège de 1544, elle était attenante au couvent des Minimes).

La première action d'urbanisme à proprement parler affectant la ville d'Epernay correspond aux travaux d'amélioration de l'itinéraire de la route royale de Paris vers l'Allemagne, permettant ainsi des meilleures relations extérieures et un essor du commerce de vins plus important.

Le premier négociant en vin de champagne à s'installer à Epernay est Claude Moët, qui fonde son établissement en 1743. Il s'implante dans le faubourg de la Folie, le long de la route qui part vers Metz (la future avenue de Champagne) car le sol crayeux y est particulièrement propice au creusement de caves.

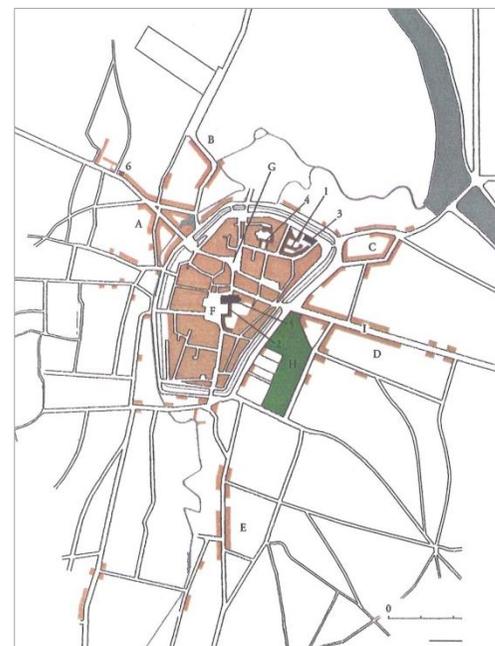
**Progressivement, à la fin du 18<sup>ème</sup> siècle et au début du 19<sup>ème</sup> siècle, des négociants s'installent le long de cette route et fondent leur maison de commerce.** Les plus anciens hôtels particuliers de l'avenue de Champagne datent de cette époque.

**Dans la deuxième moitié du 19<sup>ème</sup> siècle,** l'essor du commerce du vin de champagne s'accélère grâce au passage du chemin de fer à Epernay, favorable au développement de la ville.

**A partir des années 1840,** la ville perd progressivement sa forme médiévale : les fossés sont comblés et des immeubles construits à leur place, sans donner lieu à création de boulevards, sauf dans la partie Nord où est tracé le boulevard de la Motte.



Carte générale relative aux chaussées et au pont à construire dans la prairie de Dizy, 18<sup>ème</sup> siècle.



Epernay en 1831

## 2.1 - L'Etat de lieux : l'évolution urbaine d'Épernay

5

L'arrivée du chemin de fer, en 1849, vient renforcer l'essor industriel et commercial des années 1820-1870. Le tracé de la ligne par la vallée de la Marne favorise Épernay et fait de la petite ville un carrefour ferroviaire avec ses dépôts de machines, ateliers d'entretien et de réparation, attirant toute une population d'ouvriers et de techniciens. L'installation de la ligne au plus près de la place de la Comédie, entraîne le réaménagement de celle-ci, le déplacement du lit de la rivière et du ruisseau. L'activité du champagne et les ateliers de chemin de fer amènent une forte augmentation de la population dans la deuxième moitié du 19<sup>e</sup> siècle. Après la Révolution, en 1793, la municipalité avait acheté l'abbaye Saint-Martin qu'elle transforme en Mairie.

6

La forte croissance démographique et le besoin en logement dans la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle, s'est traduit par un développement urbain rapide et multidirectionnel, notamment dans les faubourgs. Des rues nouvelles sont créées durant les années 1870-1890 selon un tracé rectiligne et orthogonal, ceci malgré le dénivelé des coteaux, et les empiètent sur la vigne. Le faubourg Nord/Ouest autour de la rue Jean-Jaurès dont l'existence a été un élément déterminant de l'urbanisation de ce secteur. La cité ouvrière Thiercelin-Parrichault, destinée aux classes moyenne et ouvrière, est créée de 1895 à 1905. Le faubourg Sud connaît une extension importante autour de l'actuelle avenue Foch.

7

Enfin, le quartier de la Villa sur la rive droite de la Marne a bénéficié de la création dans les années 1880 d'habitat ouvrier collectif autour de la maison patronale d'un atelier de verrier. Il en est de même du quartier de Magenta, qui forme aujourd'hui une commune indépendante, alors que la Villa, détaché de la commune d'Ay a été rattaché à Épernay en 1965.

Cette forte densification urbaine s'est poursuivie au début du 20<sup>e</sup> siècle par la percée de l'avenue Paul Chandon, reliant l'ancienne porte Saint-Thibault à l'église Saint Pierre et Paul. La plupart des immeubles bordant cette avenue ont été construits entre 1900 et 1920, de telle sorte que cette avenue présente aujourd'hui une belle unité d'ensemble.

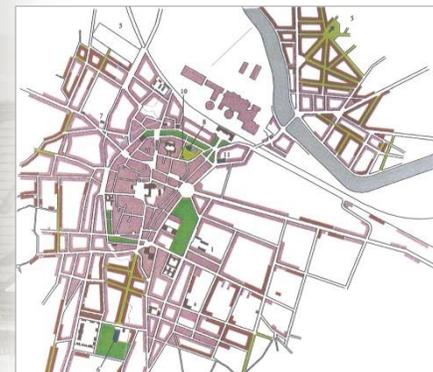
La première moitié du 20<sup>e</sup> siècle constitua essentiellement pour Épernay une période de densification et de renforcement des tracés viaires existants. L'extension des limites du bâti se poursuit quelques décennies plus tard, avec un plan d'urbanisme de grande ampleur couvrant les hauteurs excentrées de la ville. Le résultat principal fut la Z.U.P. du Mont Bernon qui est une ville annexe, complétée depuis par deux Zones d'Aménagement Concerté (43 % de la population d'Épernay y résident actuellement).



Epernay en 1868



Epernay en 1889



Epernay en 1909

## 2.2 - L'Etat de lieux : le paysage urbain d'Épernay

### Le réseau viare

Bien que construite selon un système défensif composé de remparts, de tours et de fossés dès le 13<sup>ème</sup> siècle, l'organisation interne de la cité ne relève pas d'une planification urbaine maîtrisée.

À l'intérieur des anciens remparts, le réseau viare est organisé pour permettre une desserte externe de la cité. C'est-à-dire que ce sont les échanges entre les différentes portes qui ont constitué le tracé du réseau viare et non une organisation interne défensive de la cité.

L'absence de centralité illustre cette organisation urbaine.

Le réseau viare est alors hiérarchisé. Les grands axes permettent de traverser la cité et des axes secondaires irriguent et favorisent les déplacements à l'intérieur des îlots bâtis.

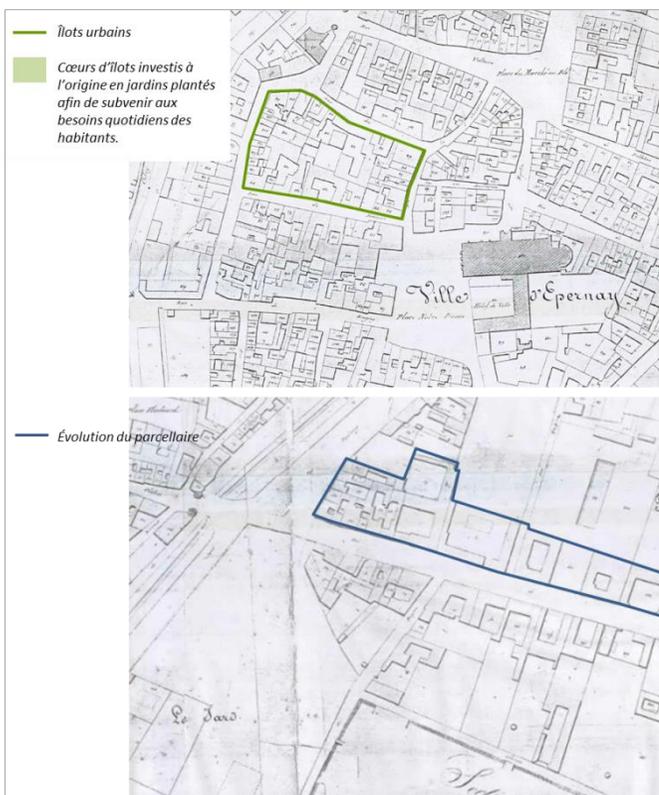
La trame viare médiévale est encore lisible.

Le cadastre napoléonien illustre bien comment la cité s'est développée sous forme d'îlots compacts.

1



Cadastral Napoléonien de 1831



### Le parcellaire

À l'intérieur de la ville médiévale, les parcelles sont compactes et souvent profondes. Elles ne disposent pas d'une forme précise. La parcelle est bâtie sur l'avant et à l'arrière on retrouve un espace dédié au jardin.

Le long des faubourgs, la manière d'habiter est différente et témoigne d'une autre époque. Le cadastre napoléonien permet aisément de lire l'évolution urbaine de la cité car le parcellaire évolue distinctement.

Les parcelles sont beaucoup plus grandes et sont organisées en lanière. Cela leur permet souvent de disposer d'une double accès.

Le bâti n'est plus systématiquement aligné à la rue ; lorsque ce n'est pas le cas, c'est une clôture bâtie qui assure l'alignement.

2

## 2.3 - L'Etat de lieux : un patrimoine architectural lié au développement historique de la cité...

1

Le patrimoine architectural de la Ville d'Épernay reste fortement lié à son histoire. Ainsi, l'architecture Sparnacienne s'inscrit logiquement dans les qualités de l'architecture locale.

2

Les constructions en pans de bois étaient sans nul doute très nombreuses mais elles ont aujourd'hui pratiquement toutes disparues du paysage architectural d'Épernay. Il subsiste encore quelques rares exemples qui sont à prendre comme des témoignages historiques et non pas comme des typologies constituantes du patrimoine Sparnacien.

Il ne reste que très peu de maisons antérieures au 13<sup>ème</sup> sur la ville d'Épernay. La majorité d'entre-elles a été détruite suite à des incendies ou remaniée au 18<sup>ème</sup> siècle.

La cité du Champagne telle qu'on la connaît aujourd'hui doit son développement à son activité principale. Depuis le 18<sup>ème</sup> siècle, la ville a connu un développement sans précédent qui a engendré une production architecturale extrêmement riche et variée, à l'image de ce vin pétillant et festif...

3

Les styles architecturaux de cette période sont d'une très grande richesse et se permettent une certaine liberté de création et font preuve d'originalité. Cet élan créatif vient rompre avec l'architecture plus ancienne d'Épernay, qui de fait, devient plus fragile car moins évidente et donc méconnue.



• **De l'histoire du développement de la ville découlent les formes architecturales.**

• **Des typologies découlent l'étude des matériaux.**

• **De la mise en œuvre des matériaux employées découlent l'étude de la composition architecturale.**

• **Des thématiques transversales sont abordées afin de compléter le diagnostic.**

### Etude des typologies

- Les constructions originelles sparnaciennes : le bâti vernaculaire
- Les immeubles classiques et néoclassiques des 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècles
- Les constructions éclectiques du 20<sup>ème</sup> siècle
- L'Art Nouveau, l'Art Déco, le Régionalisme, le Mouvement Moderne et l'architecture contemporaine
- L'architecture sociale sparnacienne
- Les lotissements
- L'architecture industrielle
- Les édifices publics

### Etude des matériaux et des procédés constructifs

- Le pan de bois
- La brique
- La maçonnerie traditionnelle et la pierre
- Les enduits
- L'association brique et enduit
- L'association pierre et brique
- La pierre meulière
- La brique de silice

### Etude des éléments d'architecture

- La composition des façades
- Les percements, portes et fenêtres
- Les toitures et couvertures
- Les lucarnes
- Les éléments de modénatures et de décor
- Les clôtures

### Un autre patrimoine

- Le cimetière
- Les lavoirs
- Les loges de vignes

Les Monuments Historiques

## 2.4 - L'Etat de lieux : le paysage Sparnacien

1

**Le grand paysage** se définit par les éléments naturels qui façonnent l'espace.

Ce site primaire d'Eprenay se délimite à l'Est par le Mont Bernon et à l'Ouest par les coteaux couronnés par la forêt d'Eprenay.

La présence de la Marne a également façonné des paysages naturels de grande qualité.

### Le paysage anthropique

Un paysage anthropique est non-seulement issu d'une fabrication humaine directe ou indirecte il est aussi le produit d'une fabrication volontaire ou involontaire.

2

Ce plan de 1794, illustre parfaitement les aménagements paysagers déjà présents sur la commune d'Eprenay : les alignements d'arbres accompagnent les remparts et viennent sublimer l'actuelle rue de Verdun pour marquer l'entrée de la cité ; un jardin ordonnancé qui semble être celui de Moët et Chandon se lit distinctement sur le plan tout comme les champs, les bois et les haies d'accompagnement. À cette époque, le paysage naturel a déjà bien été modelé et mis en scène par l'homme et ses activités.

### La vigne

La commune d'Eprenay compte 396 exploitants et 257,3 hectares de vignes.

Le paysage ordonné résultant de la culture de la vigne date de 1900. Envahis par le phylloxera, les viticulteurs arrachent entièrement leur vignoble et le replantent en innovant totalement. Ils remplacent la conduite de la vigne en foule par la vigne en ligne.

3

Ce paysage est protégé depuis le 30 juillet 1936 par le classement des terres viticoles en AOC (Appellation d'Origine Contrôlée).

### Les rosiers

Une tradition reste présente visuellement par endroits dans le vignoble : la plantation de rosiers en bout de rangs.

Ils servaient à indiquer la présence de l'oïdium car ils y sont plus sensibles que les vignes.

4

Jadis, on donnait une autre explication, plus folklorique : le rosier planté en bout de rang servait de signal au cheval qui, en le voyant et par réflexe, se retournait pour s'engager dans le rang suivant.

Aujourd'hui encore, les rosiers sont parfois utilisés pour indiquer les rangs de passage de l'enjambeur. On a donc des taches de couleurs rose ou rouge aux extrémités de certaines parcelles.

Ces taches sont peu visibles de loin, mais elles le deviennent dès qu'on se promène dans le vignoble.

### Les bords de Marne

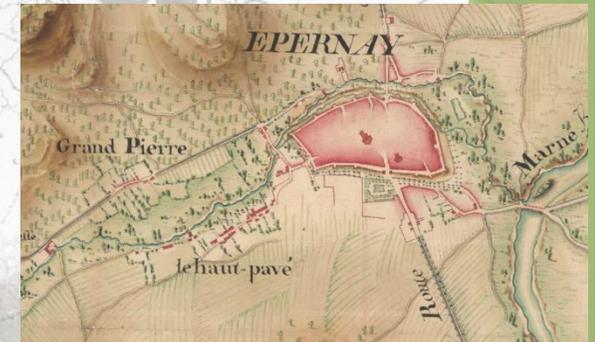
La Marne, aux abords d'Eprenay, se présente comme une rivière au cours sinueux et bordée sur ses rives d'une végétation abondante, dessinant dans le fond de vallée une coulée verte très continue.

5

Les bords de Marne se sont transformés au fil des années. Les quais de déchargement ont laissé place à des avenues plantées.

Les rives de la Marne ont été également plantées et offrent de très belles perspectives végétales formant ainsi un écran de verdure à l'intérieur de la Ville.

La Marne fait patrimoine à Eprenay car elle est liée à son histoire. La rivière a participé à son essor économique et de ce fait à son développement urbain.



Extrait du plan de Montmort à Eprenay, partie de la route projetée de Sézanne au dit Eprenay, 1794.



## 2.4 - L'Etat de lieux : le paysage Spanarcien

### Le Cubry

Le nom «Cubry» provient du gaulois et signifie le «ruisseau du corbeau».

Louise de Savoie fait édifier au 16ème siècle de nouvelles fortifications autour d'Épernay. Le cours du Cubry, qui suivait les rues des Fusiliers, Nationale, Chocabelle et de Brugny puis se jetait dans les douves du château, est dévié de son lit originel vers celui qu'il possède encore aujourd'hui.

Les tanneurs, dont l'activité était ancienne, doivent s'établir sur le nouveau lit, vers l'actuelle rue des Tanneurs. D'autres tanneurs s'exilent et la tannerie commence à se perdre sur les abords du ruisseau. Le Cubry a alimenté jusqu'à six moulins, dont un à tan qui était encore en activité au 19ème siècle.

Le ruisseau est en partie recouvert en 1880 par la place Carnot ; puis en 1883, du pont de la Filature au pont de Nommois. Suite aux crues de 1910, la ville d'Épernay fait construire en 1926 des retenues d'eau, aux moulins de la Planche et de la Filature.

Aujourd'hui, une grande partie du Cubry est recouverte. Les ouvrages subsistants liés à l'eau (vannages, lavoirs, etc...) constituent un patrimoine peu visible car situé le plus souvent sur le domaine privé. Cependant ce petit patrimoine participe à la mise en valeur d'Épernay.

Un projet de coulée verte située le long du Cubry est en cours. Offrir à tous des espaces paysagers de qualité, tisser un lien entre des équipements sportifs et culturels existants, étendre l'offre de loisirs, valoriser les berges du Cubry, tels sont les objectifs de ce projet structurant qui sera réalisé en plusieurs phases.

### Les vergers

Au milieu du siècle dernier, vergers et jardins formaient quasiment une ceinture autour de la ville. Depuis, l'agglomération s'est développée, gommant nombre d'entre eux. Or, ils présentent un double intérêt, en terme de biodiversité d'une part et en tant qu'espace de transition entre la vigne et l'habitat d'autre part.

Actuellement, la plus importante surface continue occupée de jardins et vergers se situe en rive droite de la Marne, au lieu-dit « La Villa ». Elle est parsemée de multiples petites cabanes de jardin.

Les vergers sont présents également sur le Mont Bernon et sur le coteau Ouest, de façon assez diffuse. Il s'agit de vieux vergers, composés d'arbres à hautes tiges qui, au-delà de leur utilité première, à savoir la récolte des fruits, présentent un intérêt écologique ; ils peuvent notamment accueillir des espèces cavernicoles.

De plus, ils forment des unités paysagères intéressantes qui rompent avec l'ordonnement régulier des vignobles.

Ces espaces paysagers sont sensibles car leur présence témoignent d'une histoire et d'un comportement. Leur situation correspond à des espaces de transition « naturelle » entre une urbanisation et une activité viticole planifiées.

### Les typologies végétales

- L'arbre isolé
- Les arbres d'alignement
- Les jardins privatifs
- Le jardin clos
- Le jardin vitrine, le jardin d'apparat
- Les promenades, les parcs et les jardins publics
- Les échappées visuelles et les panoramas



## 2.5 - Le volet environnemental du SPR AVAP

### 1 Fonder ce volet sur les éléments du diagnostic précédemment cités

S'appuyer sur le caractère bioclimatique du bâti ancien : sa diversité, ses modes constructifs, l'inertie des murs, la ventilation naturelle, l'apport de lumière, le confort d'été, la maîtrise de l'humidité...

### Savoir comment améliorer le confort thermique sans nuire aux caractéristiques du patrimoine d'Epernay

Malgré les difficultés de modélisation du comportement des bâtiments anciens, les observations approfondies permettent d'en comprendre le fonctionnement, ses caractéristiques majeures et ce que l'on peut raisonnablement en attendre. Elles révèlent des qualités importantes et méconnues : comportement bioclimatique, forte inertie, ventilation naturelle, confort d'été ...

- Définir clairement les limites du patrimoine d'Epernay à recevoir les éléments dédiés aux économies d'énergie.
- Mettre en parallèle les logiques contemporaines de confort avec le bâti ancien.
- S'appuyer sur des principes à respecter et choisir des solutions adaptées au bâti ancien.

### Définir les grands axes d'intervention sur le bâti ancien

Dans ce contexte en pleine évolution, actuellement foisonnant et mouvant, voire confus pour les non-initiés, il importe de dégager des axes d'intervention qui, sans compromettre le patrimoine bâti, permettront de participer à cette démarche d'intérêt planétaire.

Ce bâti a résisté aux siècles souvent sans grand entretien. Il a abrité bien des générations, certes sans le confort contemporain, et pourra en accueillir bien d'autres. Il n'a jamais été dispendieux en énergie et constitue pour beaucoup un modèle.

***En conclusion, préserver l'identité patrimoniale de la ville d'Epernay tout en s'assurant que les constructions les plus anciennes sont à même d'accueillir des éléments liés au développement durable et aux économies d'énergie.***

***Le règlement du SPR AVAP devra s'appuyer sur une hiérarchisation des constructions afin de ne pas banaliser les interventions sur les bâtiments les plus fragiles et sur les espaces paysagers les plus sensibles.***

Capital de Champagne  
**ÉPERNAY**

Cité du  
Champagne



**LES ENJEUX**



### 3 - LES ENJEUX

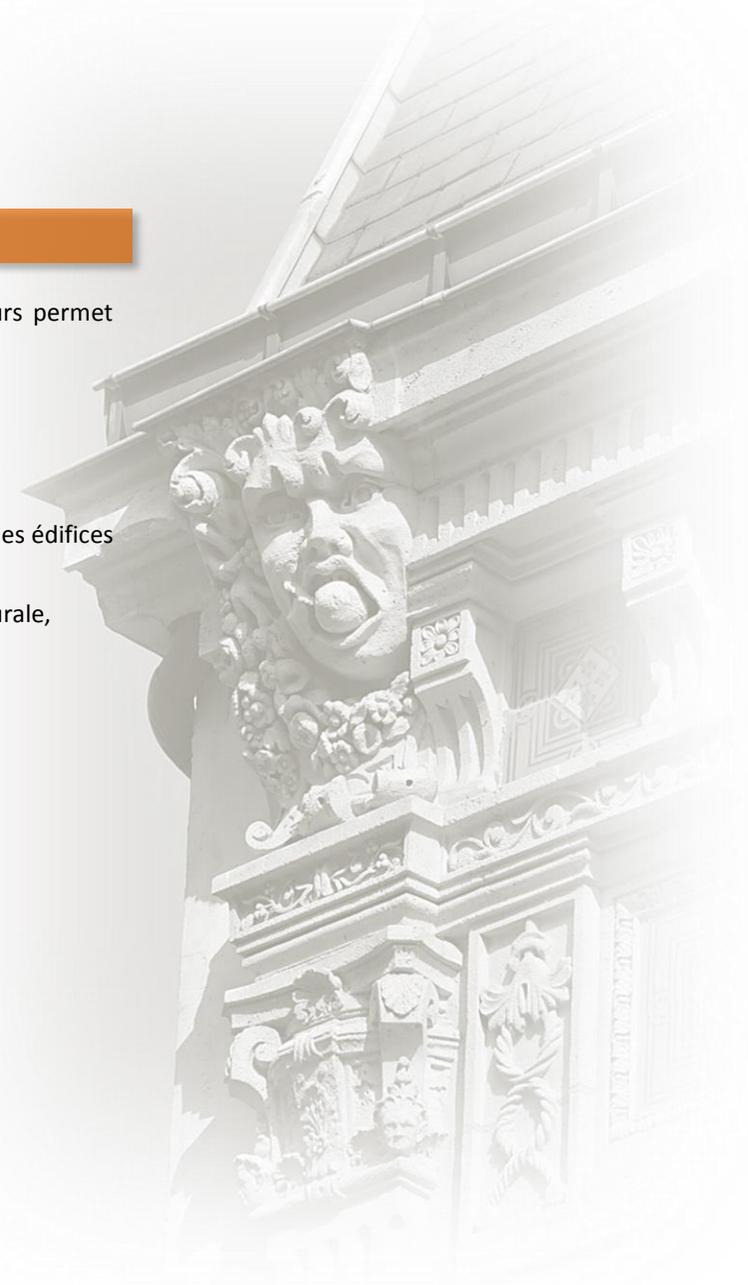
La description des intérêts architecturaux, urbains et paysagers, ainsi que de leurs éléments régulateurs permet d'établir lieu par lieu et sur l'ensemble du territoire les enjeux de protection et de mise en valeur.

**Les objectifs patrimoniaux de l'AVAP** seront de :

- Identifier et protéger les édifices remarquables, patrimoine architectural, urbain et culturel,
- Encadrer les interventions sur le bâti au regard de la valeur architecturale et des qualités d'ensemble des édifices tout en garantissant le maintien de la population en centre ville,
- Assurer l'intégration et la visibilité des devantures commerciales dans le respect de l'écriture architecturale,
- Respecter le tissu et le parcellaire,
- Respecter la morphologie urbaine et les limites public/privé,
- Favoriser un fonctionnement urbain optimal,
- Promouvoir la qualité de l'espace public,
- Traiter les espaces particuliers : seuils et espaces stratégiques,

**Les objectifs environnementaux de l'AVAP** seront de :

- Renforcer les qualités de centralité afin d'endiguer l'étalement urbain,
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols,
- Favoriser le renforcement de la présence végétale,
- Favoriser les cheminements piétons,
- Permettre l'intégration des dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable.



## 1. IDENTIFIER ET PROTEGER LES EDIFICES REMARQUABLES, PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET CULTUREL

- Assurer leur conservation,
- Permettre leur mise en valeur par la restauration du bâti et le traitement des abords.

## 2. ENCADRER LES INTERVENTIONS SUR LE BATI AU REGARD DE LA VALEUR ARCHITECTURALE ET DES QUALITES D'ENSEMBLE DES EDIFICES TOUT EN GARANTISSANT LE MAINTIEN DE LA POPULATION EN CENTRE VILLE

### Encadrer leur restauration dans l'esprit des dispositions d'origine :

- en respectant la composition et la modénature de façade,
- en respectant les matériaux traditionnels.

### Garantir la cohérence des interventions :

- en respectant l'unité de la façade.

### Encadrer les interventions en matière de développement durable :

- en permettant l'amélioration du bâti en termes d'économie d'énergie,
- en permettant l'exploitation d'énergie renouvelable sous conditions.

### Garantir le maintien de la population en centre ville :

- en graduant les règles de l'AVAP en fonction des niveaux de protection et en conseillant le pétitionnaire sur la priorité des travaux à effectuer.

## 3. ASSURER L'INTEGRATION ET LA VISIBILITE DES DEVANTURES COMMERCIALES DANS LE RESPECT DE L'ECRITURE ARCHITECTURALE

### Encadrer l'expression des devantures commerciales

- en respectant la composition et la modénature de façade,
- en adaptant la position des menuiseries, stores et dispositifs de fermeture,
- en intégrant les éléments techniques.

## 4. RESPECTER LE TISSU ET LE PARCELLAIRE

### Le tissu urbain comme héritage

- Préserver le tissu ancien conservé jusqu'à nos jours pour sa valeur historique et patrimoniale,
- Reconnaître l'hétérogénéité du tissu urbain en tant qu'héritage et témoignage de la croissance urbaine de la ville,
- Pérenniser la trame viaire du centre originel.



## 5. RESPECTER LA MORPHOLOGIE URBAINE ET LES LIMITES PUBLIC/PRIVE

### Une morphologie variée

- Préserver la diversité des formes urbaines et architecturales qui caractérise Epernay, et de laquelle se détachent l'homogénéité et la cohérence de la ville.

### L'affirmation des limites public /privé

- Faire émerger la morphologie du bâti, structurer l'espace pour redéfinir le linéaire de la rue et assurer une différenciation entre domaine public et domaine privé.
- Affirmer les limites (bâties ou non) entre espaces public et privé le long de l'espace public (construction neuve, clôture), pour appuyer la participation de la continuité du bâti au paysage urbain, et compenser la perte de lisibilité de l'espace public lorsque le bâti est en retrait, par un travail sur les clôtures.

### La continuité des fronts bâtis

- Assurer la continuité de la composition et l'homogénéité du tissu le long de l'espace public et maintenir la continuité des fronts bâtis dans leur alignement et leur gabarit.

## 6. FAVORISER UN FONCTIONNEMENT URBAIN OPTIMAL

### Circulations et liaisons

- Définir un aménagement des espaces publics en accord avec la hiérarchie des voiries, qui s'adapte à la largeur disponible entre les alignements et est conçu de manière à privilégier l'agrément résidentiel de la voirie, en accordant la priorité aux usages piéton et vélo.
- Garantir les perméabilités visuelles et physiques, essentielles pour assurer les liaisons, mais qui doivent préserver la qualité des usages (publics et privés).
- Inscrire Epernay dans un double réseau de trames : la trame-rue et la trame-sente, selon le principe de liaisons est-ouest et nord-sud qui permettent de relier les anciennes maisons d'habitations entre elles et d'irriguer l'ensemble de la population.

## 7. PROMOUVOIR LA QUALITE DE L'ESPACE PUBLIC

### La composition urbaine de l'espace public

- Assurer la continuité de la composition et l'homogénéité du tissu le long de l'espace public.
- Recomposer les espaces publics au niveau des articulations et des entrées de ville.
- Requalifier les espaces publics qui forment des seuils aux différents espaces.

### La mise en scène urbaine

- Assurer la mise en valeur des espaces urbains et préserver la mise en scène de l'architecture.
- Protéger les cônes de vue majeurs, afin que tout projet situé dans un cône de vue repérés soit compatible avec le maintien et la mise en valeur de ces vues spécifiques.
- Souligner certaines perspectives par l'accompagnement d'ordonnances végétales.

### L'émergence de repères dans l'espace public

Conserver dans l'espace public les repères identitaires et culturels qui participent à la composition du paysage urbain.

### La présence végétale

- Souligner certaines perspectives par l'accompagnement d'ordonnances végétales.
- Valoriser et compléter l'offre d'essences végétales existantes, en accompagnement du paysage urbain et de l'architecture.

## 8. TRAITER LES ESPACES PARTICULIERS: SEUILS ET ESPACES STRATEGIQUES

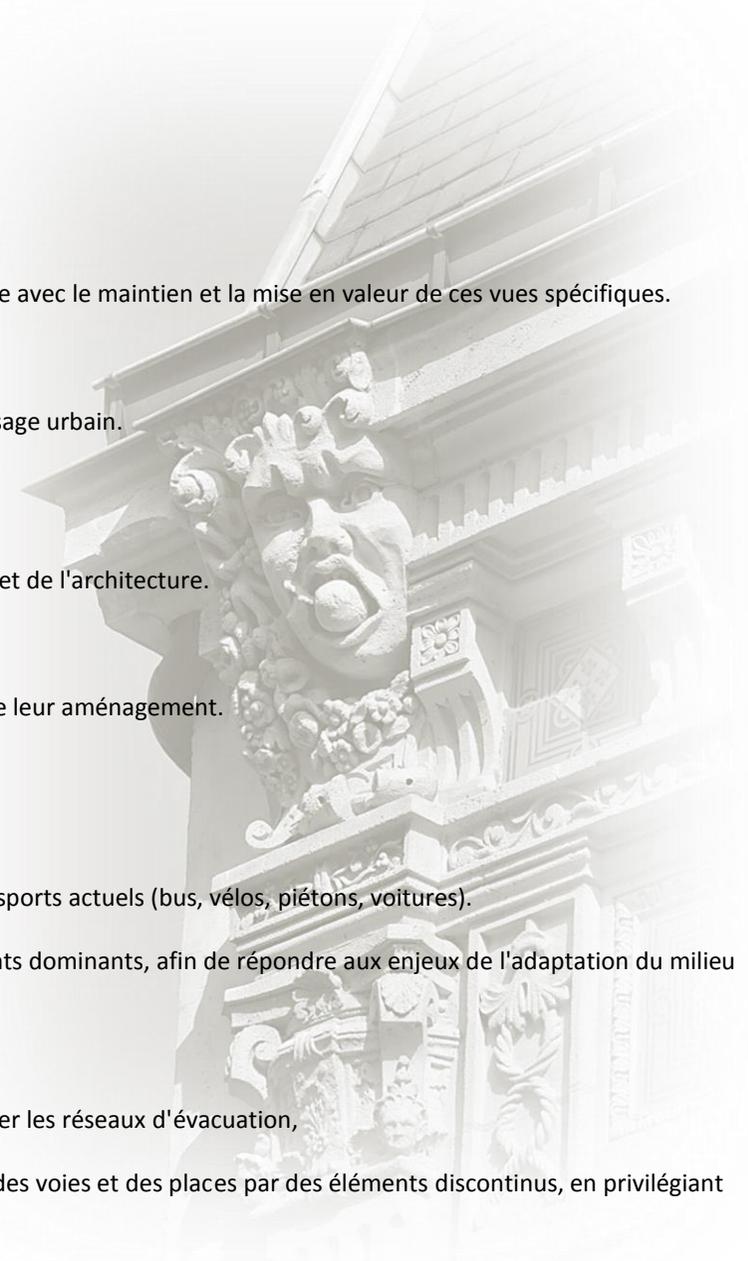
- Requalifier les espaces publics stratégiques à travers un projet d'ensemble, afin d'assurer la cohérence de leur aménagement.

## 9. RENFORCER LES QUALITES DE CENTRALITE AFIN D'ENDIGUER L'ETALEMENT URBAIN

- Pérenniser le tissu et la morphologie des bâtis anciens.
- Optimiser l'aménagement des nœuds de circulations qui doivent concilier les différents modes de transports actuels (bus, vélos, piétons, voitures).
- Orienter les nouveaux bâtiments et espaces ouverts en fonction des angles d'ensoleillement et des vents dominants, afin de répondre aux enjeux de l'adaptation du milieu urbain aux évolutions climatiques.

## 10. LUTTER CONTRE L'IMPERMEABILISATION DES SOLS

- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales, afin de participer à la réalimentation de la nappe et de soulager les réseaux d'évacuation,
- Permettre l'infiltration d'une partie des eaux de ruissellement dans l'espace public, par le revêtement des voies et des places par des éléments discontinus, en privilégiant l'utilisation de revêtements en pierre, sous formes de pavés ou de dalles, posés sur sable.



### 11. FAVORISER LE RENFORCEMENT DE LA PRESENCE VEGETALE

#### Renforcer la trame verte urbaine, par :

- la reconstitution d'une trame verte plus importante afin de poser l'armature d'une trame verte de plus grande envergure,
- la protection des alignements d'arbres et squares existants.

#### Renforcer la végétation aux abords des voies

- Favoriser des cœurs d'îlots végétalisés et perméables.
- Permettre le développement de toitures végétales, bénéfiques tant en termes de biodiversité urbaine que d'isolation des bâtiments.

### 12. FAVORISER LES CHEMINEMENTS PIETONNIERS, LES TRANSPORTS EN COMMUN ET LES MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS

- Favoriser les mobilités "actives" et les transports en commun, afin de réduire la part modale des véhicules automobiles individuels.
- Permettre la mise en place d'un meilleur maillage piéton, afin de limiter l'utilisation de la voiture individuelle pour des trajets locaux et d'amoindrir la pollution sonore liée au trafic automobile.
- Améliorer et développer des cheminements piétons et cyclistes sécurisés, lisibles et agréables.

### 13. PERMETTRE L'INTEGRATION DES DISPOSITIFS D'ECONOMIE D'ENERGIE ET DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLES

#### Améliorer l'efficacité énergétique de l'habitat en termes de chauffage, de ventilation et de production d'électricité :

- Favoriser la compacité du bâti urbain en ordre continu (façades mitoyennes protégées).
- Permettre l'isolation en toiture (direction de déperdition maximale), la pose de double vitrage, l'étanchéité des châssis et portes.
- Promouvoir des systèmes de cogénération d'énergie et de chauffage commun.
- Privilégier les volets et menuiseries en bois, énergie renouvelable, plutôt que le PVC.

#### Orienter les bâtiments futurs ainsi que les espaces ouverts en fonction des angles d'ensoleillement et des vents dominants.

#### Pour les bâtiments dont les façades latérales sont déjà "isolées" par les constructions voisines, préconiser pour les autres plans de façade :

- La mise en place de double vitrage, la réfection ou le remplacement de châssis pour améliorer l'isolation des baies.
- La remise en place de dispositifs d'occultation devant les baies (amélioration de l'isolation, limitation de l'impact solaire en été).
- L'isolation renforcée de la toiture, qui constitue le principal plan de déperdition calorifique des bâtiments.
- La possibilité d'isolation intérieure et extérieure, sous conditions d'intégration architecturale.

**Permettre l'intégration de solutions techniques dans l'architecture, en termes d'isolation, de choix des matériaux, de modes constructifs, d'orientation, d'économies d'énergie..., qui soient adaptées au contexte local et ne dénaturent pas les éléments caractéristiques du patrimoine d'Épernay.**

**Favoriser l'emploi de matériaux proches des matériaux constitutifs de la ville, afin de limiter les importations lointaines et les transports générateurs de gaz à effet de serre.**

**Favoriser les matériaux locaux et naturels dans les interventions tant sur l'espace public que le bâti ancien, afin de permettre la récupération et la réutilisation des matériaux et la réparation ou le complément au niveau de la mise en œuvre de ces matériaux, plutôt que le principe de la démolition –reconstruction.**

**Imposer une palette limitée de matériaux dans le traitement des espaces publics.**



Capital de Champagne  
**ÉPERNAY**

Cité du  
Champagne



**AVAPETPLU**



#### 4.1 - Les orientations du PADD

Une nouvelle obligation de cohérence a été introduite entre l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine et le Plan Local d'Urbanisme. L'AVAP doit désormais prendre en compte les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Le **PADD du PLU** d'Epernay énonce comme objectifs d'aménagement :

- De protéger le patrimoine sparnacien sur l'ensemble de son territoire ;
- D'augmenter et de gérer la densité urbaine tout en rendant le territoire attractif ;
- Assurer une **gestion durable des espaces naturels et urbains**.

L'**AVAP** d'Epernay,

- par son **objectif de renforcement de la centralité** au sein du périmètre de protection,
- par sa **prise en compte du projet urbain**,
- et par la **mise en valeur des qualités des ensembles patrimoniaux en terme de développement durable**,

**répond clairement et précisément aux orientations du PADD de la commune.**

## 4.2 - Les objectifs du PADD et de l'AVAP

Le diagnostic du PLU a permis de dresser un certain nombre de constats et d'identifier les principaux enjeux du développement durable de la Ville d'Epernay.

C'est à partir de ce socle que les objectifs du PADD ont été définis et mis en débat.

La définition des principes et des enjeux de l'AVAP d'Epernay résultent des analyses architecturales, urbaines et paysagères du diagnostic de l'AVAP.

Les principes et enjeux de l'AVAP répondent parfaitement aux objectifs énoncés dans le PADD de la Ville d'Epernay.

### Les objectifs du PADD

- ✓ Protéger le patrimoine sparnacien sur l'ensemble du territoire afin de poursuivre la politique de protection du patrimoine bâti dans le PLU et au-delà du périmètre AVAP.
- ✓ Augmenter et gérer la densité urbaine afin de gérer au mieux la restructuration d'une partie du tissu urbain déjà urbanisée.
- ✓ Ralentir le déficit migratoire en stabilisant la démographie.
- ✓ Etendre l'urbanisation de manière raisonnée et permettre la cohabitation de l'espace viticole avec l'urbanisation future.

### Les principes et enjeux de l'AVAP

- ✓ Identifier et protéger les édifices remarquables, patrimoine architectural, urbain et culturel.
- ✓ Encadrer les interventions sur le bâti au regard de la valeur architecturale et des qualités d'ensemble des édifices tout en garantissant le maintien de la population en centre ville.
- ✓ Poursuivre la valorisation du patrimoine naturel du territoire.
- ✓ Optimiser le choix géographique des zones d'extension de l'habitat.
- ✓ Poursuivre la densification du tissu urbain existant par une identification des dents creuses.
- ✓ Continuer à œuvrer pour stopper la baisse de population et enrayer le phénomène de « fuite de la population vers l'extérieur ».
- ✓ Continuer à favoriser la remise sur le marché de logements vacants.
- ✓ Renforcer les liens sociaux entre les quartiers.
- ✓ Vieille à la mixité urbaine, sociale et intergénérationnelle.
- ✓ Permettre le développement des réseaux d'énergie renouvelable.
- ✓ Définir une politique de préservation du patrimoine architectural.
- ✓ Poursuivre la politique de préservation du patrimoine historique et de renouvellement urbain.
- ✓ Identifier les parcelles concernées par des espaces à usage viticole.
- ✓ Attribuer à ces terrains un classement et un règlement adapté dans le PLU afin de préserver leur vocation.
- ✓ Encourager un développement respectueux de l'environnement.

## Les objectifs du PADD

- ✓ Conforter les équipements publics et les services de proximité.
- ✓ Préserver l'activité vitivinicole et les activités artisanales.
- ✓ Renforcer l'attractivité économique à l'échelle de la ville en favorisant les activités tertiaires, touristiques et commerciales.
- ✓ Valoriser les axes de circulation et développer les transports en commun.
- ✓ Promouvoir l'offre et l'usage des « modes doux ».



- ✓ Préserver les continuités écologiques par la mise en place des trames verte et bleue, en protégeant les coteaux, les espaces boisés, les cœurs « verts » de ville, les jardins publics et alignements d'arbres, la plaine d'Aÿ, la Marne et le Cubry.



- ✓ Aménager les entrées de ville et mettre en valeur les vues.



## Les principes et enjeux de l'AVAP

- ✓ Renforcer l'attractivité des commerces du centre-ville
- ✓ Permettre l'implantation de commerces de proximité dans les quartiers d'habitat.
- ✓ Conforter les entités économiques principales d'Épernay
- ✓ Veiller à préserver le principe de mixité des fonctions habitat/activités
- ✓ Restructurer les transports collectifs en améliorant les déplacements interquartiers.
- ✓ Poursuivre le développement des déplacements doux.
- ✓ Poursuivre les actions en faveur des déplacements « durables » et de l'intermodalité.
- ✓ Rationaliser et sécuriser la circulation routière en centre-ville.
- ✓ Assurer l'accessibilité du stationnement aux résidents et commerçants du centre-ville.
- ✓ Améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ou handicapées.
- ✓ Favoriser le désenclavement du territoire sparnacien.
- ✓ Garantir sur le long terme les échanges écologiques entre les différentes entités paysagères.
- ✓ Identifier les espaces boisés méritant d'être classés par le PLU.
- ✓ Poursuivre et développer la valorisation des entrées de ville.
- ✓ Préserver le paysage et les vues sur et depuis la ville.

Capital de Champagne  
**EPERNAY**

Cité du  
Champagne



**LA CLASSIFICATION  
ET LE PERIMETRE**



## 5.1 - La classification des immeubles et des éléments urbains et paysagers dans le périmètre du SPR AVAP : un travail de « groupe »...

### 2.1.1 - Travailler sur une définition appropriée et consensuelle

La classification du patrimoine d'Epernay a permis de définir les éléments patrimoniaux repérés dans le périmètre du SPR AVAP en fonction de leur degré de qualité. Ainsi, chacun des immeubles présents dans le périmètre a fait l'objet d'une **évaluation commune**, réalisée sous la forme de plusieurs journées de terrain, basée sur l'échelle de valeur suivante :

Une simplification des catégories d'intérêt est proposée. Ainsi, la troisième catégorie est tout simplement enlevée car elle n'a aucune répercussion sur le règlement.



**Les constructions classées au titre des MH** : légendées en noir. Ces constructions ne font pas l'objet de réglementation AVAP. Elles sont simplement repérées au titre du patrimoine sur la cartographie.



**Les immeubles de premier intérêt** pour les édifices de qualité exceptionnelle ou participant fortement à la structuration qualitative de la ville.



**Les immeubles de deuxième intérêt** pour les édifices remarquables par la qualité de leur architecture ou du fait de leur appartenance à un ensemble intéressant, présentant une cohérence urbaine.

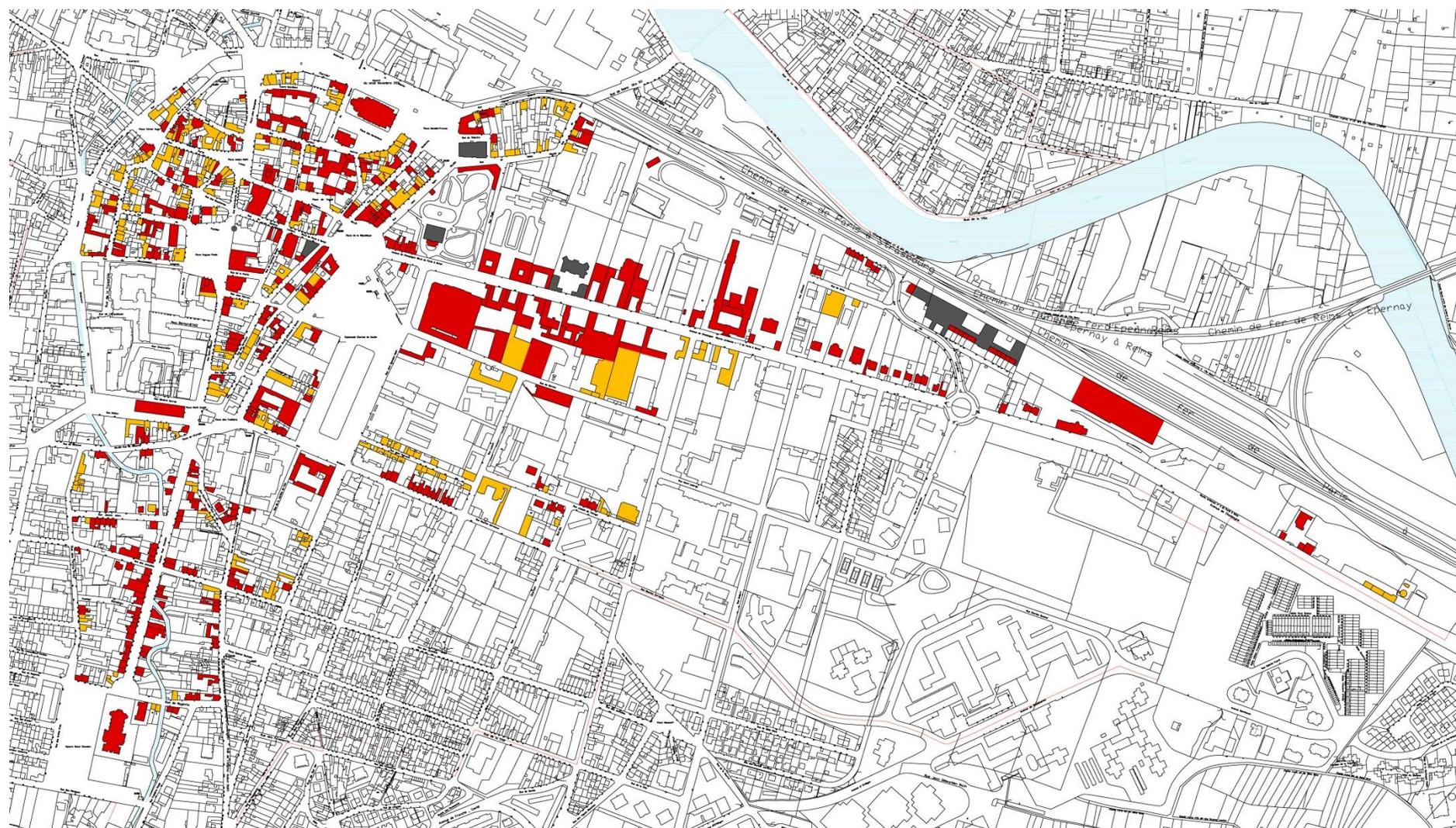


**Les clôtures intéressantes**



**Les autres constructions** : légendées en blanc (trame cadastrale). Elles sont réglementées par le régime général du SPR AVAP.

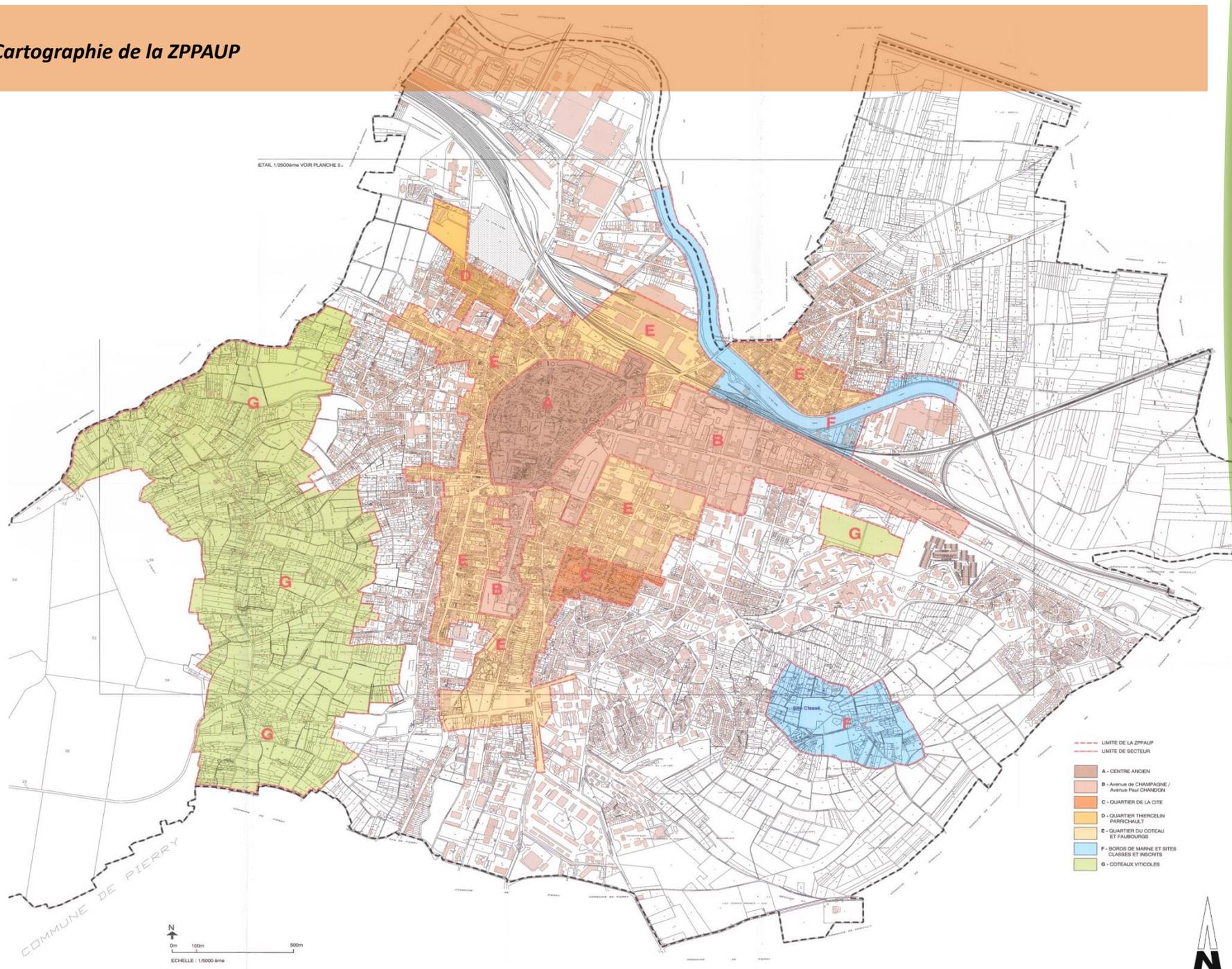
## 5.2 - Cartographie partielle des éléments repérés : extrait



-  MH
-  Immeubles de 1<sup>er</sup> intérêt
-  Immeubles de 2<sup>ème</sup> intérêt

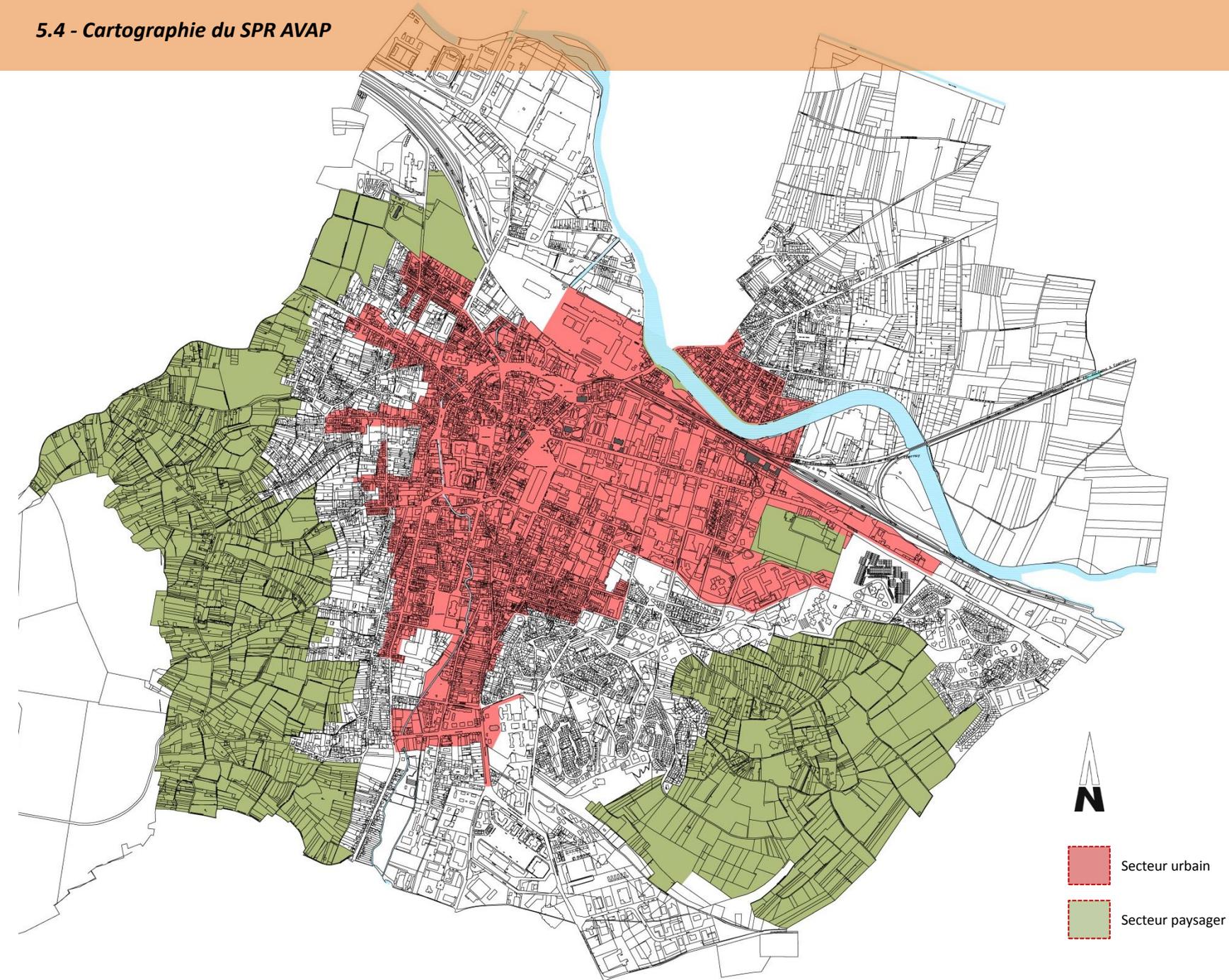


### 5.3 - Cartographie de la ZPPAUP



Une multitude de secteurs...

## 5.4 - Cartographie du SPR AVAP



# LES SECTEURS ZPPAUP

La ZPPAUP couvre 390,20 hectares, soit 17% de la commune. Ces surfaces se décomposent comme suit :

<b>A</b>	Le secteur A de la ZPPAUP correspond à la ville ancienne, autrefois délimitée par les remparts.	24,2 hectares
<b>B</b>	Le secteur B de la ZPPAUP correspond à des quartiers d'expansion le long d'axes urbains assurant une relation directe et de continuité avec le centre ancien. Il inclut une part importante des édifices les plus représentatifs de la créativité architecturale locale, à la grande époque de développement d'Épernay.	51,9 hectares
<b>C</b>	Le secteur C de la ZPPAUP correspond à l'ancienne cité ouvrière dite « des Jancelins ». Ce quartier de logement social est représentatif des préoccupations philanthropiques du 19 <sup>ème</sup> siècle, complémentaire du mécénat pratiqué par les grandes familles du champagne en matière d'équipement public.	6,5 hectares
<b>D</b>	Le secteur D de la ZPPAUP correspond à un quartier d'habitation réalisé entre 1885 et 1900, très représentatif de l'habitat de cette fin du 19 <sup>ème</sup> siècle.	7,2 hectares
<b>E</b>	Le secteur E de la ZPPAUP correspond à des quartiers situés en périphérie du centre ancien ou assurant la continuité avec les secteurs à caractéristiques patrimoniales spécifiques mentionnés précédemment.	106,6 hectares
<b>G</b>	Le secteur G de la ZPPAUP correspond à des coteaux proches de la ville et se dessinant en fond de décor de l'avenue de Champagne ou de certaines voies importantes.	40,4 hectares
<b>F</b>	Le secteur F de la ZPPAUP correspond au site des bords de Marne et aux terrains situés entre la Marne et les emprises ferroviaires. Ces espaces constituent un enjeu important pour la Ville en termes d'image et de relation avec l'eau.	153,4 hectares

# LES SECTEURS ZPPAUP ET AVAP

# LES SECTEURS AVAP

Le SPR AVAP couvre 531,64 hectares, soit plus de 23% de la commune. Ces surfaces se décomposent comme suit :

**Le secteur urbain** : il recouvre une très grande partie de la ville et englobe toutes les strates historiques qui la composent. A l'inverse de la ZPPAUP, l'AVAP a pris le parti de créer un secteur unique à l'intérieur duquel toutes les typologies de constructions déterminées dans le diagnostic sont présentes. Ce secteur trouve ses limites aux abords des quartiers plus récents, qui ne sont pas d'un intérêt patrimonial fort.

### Dans le règlement

Ce secteur a une réglementation qui lui est propre et qui tient compte de la classification des constructions déterminée en fonction de leur valeur patrimoniale.

218 hectares

**Le secteur paysager** : il tient compte des enjeux des espaces naturels et des entités fondatrices de la ville, ce qui fait son identité singulière : c'est le cas des coteaux est et ouest, des bords de Marne et du Mont Bernon. A ces grandes entités se rattachent le Fort Chabrol, le cimetière ainsi que l'ensemble paysager (dans sa globalité) des « Terres de la Justice ».

Ce secteur trouve ses limites aux abords du vignobles et de ses échanges visuels avec la ville, sur des espaces fragilisés du fait de leur identité (les bords de Marne) ou sur les vues remarquables sur des édifices majeurs de la ville (les Terres de la Justice avec la vue sur la Tour Castellane).

### Dans le règlement

Dans la ZPPAUP, ces secteurs sont réglementés dans le cadre des chapitres F et G. Il est mentionné qu'ils peuvent être « d'une façon générale considérés comme inconstructibles » et que leur identité paysagère doit être conservée, tout en permettant la pérennisation de la culture de la vigne.

L'AVAP clarifie la situation en réglementant les constructions neuves autorisées ainsi que les constructions existantes ou celles en lien direct avec l'activité viticole.

313,64 hectares

- 172,03 hectares pour les coteaux ouest
- 11,21 hectares pour les bords de Marne
- 7,92 hectares pour les Terres de la Justice
- 122,48 hectares pour le Mont Bernon et les coteaux est.



Les secteurs ont été déterminés en fonction du développement historique de la ville. En intégrant cette donnée, on obtient un découpage qui démultiplie le zonage mais pas toujours la réglementation, et notamment, en ce qui concerne les constructions neuves.

C'est pour cette raison, que dans le règlement, il est possible de retrouver plusieurs fois la même règle, dans des secteurs différents.



On détermine 2 secteurs dans l'AVAP, le secteur urbanisé et le secteur paysager. Cela suppose de réglementer les constructions en fonction de leur intérêt patrimonial.

Concernant l'intérêt patrimonial, ce travail avait déjà été effectué dans le cadre de la ZPPAUP. Il a été remis à jour dans le cadre de l'AVAP, notamment sur les secteurs ajoutés.

Capital de Champagne  
**EPERNAY**

Cité du  
Champagne



**SYNTHESE DU  
REGLEMENT**



## Les grandes orientations de protection et de mise en valeur...

Le périmètre du SPR AVAP a été augmenté par rapport au périmètre de la ZPPAUP. L'analyse des paysages urbain et naturel a montré que certains quartiers ou certains côtés de rues, ainsi que les coteaux, devaient être intégrés au périmètre.

Cette augmentation du périmètre de la ZPPAUP permet d'avoir un périmètre AVAP plus cohérent au regard des enjeux du SPR. La description des intérêts architecturaux, urbains et paysagers, ainsi que de leurs éléments régulateurs permet d'établir lieu par lieu et sur l'ensemble du territoire les enjeux de protection et de mise en valeur.

Le périmètre de l'AVAP d'Epernay procède d'un choix et d'un parti retenant les enjeux majeurs identifiés.

La délimitation générale inclut la partie du territoire communal composé de la ville ancienne où sont concentrés les Monuments Historiques, les enjeux majeurs du patrimoine architectural, urbain et paysager le plus ancien et le plus remarquable.

### Le secteur 1 : le secteur urbanisé

Ce qu'il régleme...

Le secteur urbain correspond au secteur bâti à l'intérieur duquel ont été repérées des constructions de qualité.

Il recouvre une très grande partie de la ville et englobe toutes les strates historiques qui la composent.

L'AVAP a pris le parti de créer un secteur unique à l'intérieur duquel toutes les typologies de constructions déterminées dans le diagnostic sont présentes.

Ce secteur trouve ses limites aux abords des quartiers plus récents et qui ne sont pas d'un intérêt patrimonial fort.

La vocation de ce secteur est de préserver l'unité urbaine et architecturale de la ville tout en tenant compte de sa diversité et de son évolution.

Il s'agit :

- D'éviter la dégradation, voire la disparition de certains éléments du patrimoine,
- De mettre en valeur des édifices ou lieux identifiés pour leur qualité,
- De restituer à l'occasion de travaux d'entretien ou de construction neuve, la cohérence des alignements bâtis et façades d'îlots,
- D'améliorer la lecture des espaces urbains majeurs constitutifs des paysages de la ville.

Ce chapitre s'organise suivant 2 parties distinctes : les constructions existantes et les constructions neuves.

Les prescriptions environnementales intègrent un chapitre spécifique commun à tous les secteurs.

Il en est de même pour les façades commerciales.

### Les règles communes aux deux secteurs...

Il s'agit d'aborder les règles propres aux prescriptions environnementales, aux équipements techniques, aux façades commerciales, aux espaces publics et aux plantations.

### Le secteur 2 : le secteur paysager

Ce qu'il régleme...

Le secteur paysager correspond aux secteurs situés en périphérie de la ville : les coteaux et le Mont Bernon agrandi aux vignobles alentours, ainsi qu'aux bords de Marne et au secteur des coteaux proches de la ville, constitués de vignobles et dessinant la toile de fond de l'avenue de Champagne et des « Terres de la Justice » ainsi que l'entrée Est de la ville.

Il recouvre la quasi-totalité de la limite ouest de la commune, formant un arc et rejoignant la ville par le Fort Chabrol et le cimetière.

Ce secteur trouve ses autres limites aux abords de la Marne, notamment sur la partie couverte par le secteur urbain.

La vocation de ce secteur est de préserver l'identité de la ville dans ce qu'elle a de plus fort et notamment la culture de la vigne, de pérenniser cette activité tout en permettant des constructions liées à son expansion.

Il s'agit :

- D'afficher la primauté de la vocation paysagère de ce secteur,
- D'affirmer la mise en valeur paysagère de ces espaces,
- De pérenniser la culture de la vigne tout en permettant à cette activité de se développer.

Enseigne située sur la façade

Enseigne en potence ou en drapeau



Capital de Champagne  
**EPERNAY**

Cité du  
Champagne



**LA COMMUNICATION**



## 7.1 - La communication autour de l'AVAP... L'exposition

### L'exposition « évolutive »



#### Epernay, cité au cœur des vignobles de champagne...

Le patrimoine architectural d'Epernay reste fortement lié à son histoire. Ainsi, l'architecture sparnacienne s'inscrit logiquement dans les qualités de l'architecture locale.

La Capitale du Champagne, telle qu'on la connaît aujourd'hui, doit son développement à l'activité viti-vinicole. A partir du XVIII<sup>e</sup> siècle, la ville a connu un développement sans précédent qui a engendré une production architecturale extrêmement variée, à l'image de ce vin pétillant et festif.

Les styles architecturaux de cette période sont d'une très grande richesse. Ils se permettent une certaine liberté de création et font preuve d'originalité. Cet élan créatif vient rompre avec l'architecture plus ancienne d'Epernay qui, de fait, devient plus fragile car moins évidente et donc méconnue.

Le paysage s'inscrit aussi dans ce développement historique et économique si particulier. La vigne occupe la plupart des versants ; le vignoble se situe à l'est, dans le couloir de la vallée de la Marne ; celui de la Côte des Blancs s'étend aux portes mêmes d'Epernay. Les coteaux sont couronnés par la forêt.

En contrebas, la Marne se présente comme une rivière sinueuse bordée d'une végétation dense. Elle dessine dans le fond de vallée une coulée verte. Liée elle aussi à l'histoire d'Epernay, la Marne est un élément patrimonial indéniable car elle a fortement participé à l'essor économique de la ville et à son développement urbain.



#### Un patrimoine qu'il convient de préserver...

Aujourd'hui, à Epernay, il existe une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Ce système de protection a déjà, depuis de nombreuses années, prouvé son efficacité en participant à la mise en valeur de la ville. L'AVAP vient prendre le relais de la ZPPAUP et se substitue à elle.



Capitale du Champagne  
**EPERNAY**



#### Pourquoi une AVAP à Epernay ?

Dans le cadre d'une politique générale de dynamisation, la Ville d'Epernay poursuit son engagement en faveur de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine.

En 2010, est entrée en vigueur la loi portant engagement national pour l'environnement (Loi dite Grenelle II). Les ZPPAUP existantes ne continuent à produire leur effet que pendant une durée de 5 ans : c'est-à-dire jusqu'en 2015.

A cette échéance, elles doivent être transformées en AVAP ou retomberont sous le régime des protections antérieures lorsqu'elles préexistent : les abords de Monuments Historiques ou périmètres des 500 mètres.

#### Qu'est-ce qu'une AVAP ? Le contenu d'un AVAP

L'AVAP est un outil de projet qui permet d'assurer la protection des éléments patrimoniaux de la ville tout en permettant l'insertion de création architecturale de qualité.

Ainsi, l'AVAP n'est pas qu'une succession de règles mais elle permet également d'orienter les constructions neuves vers une architecture adaptée au contexte. Comme la servitude des abords de monuments historiques et celle des sites inscrits, l'AVAP est une servitude d'utilité publique.

L'AVAP détermine un périmètre et des modalités de protection et de mise en valeur adaptés aux caractéristiques du patrimoine local qui s'appliquent à l'intérieur de ce périmètre : c'est le règlement.

Le projet, réalisé par un bureau d'études, comporte 3 documents :

- un rapport de présentation qui expose les motifs et les objectifs de la création de l'AVAP, les particularités historiques, urbaines, architecturales et paysagères ;
- un corps de règles constitué de prescriptions ;
- des documents graphiques portant la délimitation de la zone à protéger, la protection du patrimoine paysager, etc.



#### Mais une AVAP, c'est surtout :

Une démarche partenariale entre tous les acteurs : la municipalité, les habitants, les associations (commerçants, protection du patrimoine...), les acteurs du tourisme, le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, la Direction Régionale des Affaires Culturelles...



2

Capitale du Champagne  
**EPERNAY**



#### Des aides à la réflexion...

L'AVAP est un dispositif permettant de faire évoluer la ville dans le respect de son patrimoine et de son identité. Elle est aussi une opportunité pour chacun d'apporter une plus-value à sa propriété dans un environnement valorisé et attractif.

C'est un ensemble de conseils, de recommandations, de choses à faire et à ne pas faire.

Pour toute personne souhaitant mettre en œuvre des travaux sur son périmètre, c'est un outil qui offre des solutions adaptées quant aux possibilités de rénovation.

#### Des périmètres, des règlements

A l'intérieur du ou des périmètres définis, tous les travaux sont soumis à certaines règles (travaux de construction, démolition, déboisement, transformation ou modification des immeubles).



#### Valoriser le patrimoine bâti, urbain et paysager

L'histoire d'Epernay doit perdurer au gré de son évolution. La préservation du patrimoine, sa cohabitation avec l'architecture contemporaine et la recherche de continuité entre quartiers anciens et nouveaux sont des enjeux essentiels.

Les espaces ouverts et naturels sont indispensables pour des raisons paysagères, de biodiversité ou pour maintenir les vues sur et depuis la ville.

De plus, la valorisation du patrimoine renforce l'attractivité touristique d'Epernay, avec des effets positifs sur l'activité économique, et a un impact favorable sur le secteur du bâtiment.



3

Capitale du Champagne  
**EPERNAY**

Le périmètre et les secteurs ayant été définis, d'autres panneaux poursuivent cette exposition...





### Qu'est-ce qu'une AVAP ?

L'AVAP est un outil de projet qui permet d'assurer la protection des éléments patrimoniaux de la ville tout en permettant l'insertion de créations architecturales de qualité.

Ainsi, l'AVAP n'est pas qu'une succession de règles mais elle permet également d'orienter les constructions neuves vers une architecture adaptée au contexte.

Comme la servitude des abords de monuments historiques et celle des sites inscrits, l'AVAP est une servitude d'utilité publique.

### Pourquoi une AVAP à Epernay ?

Dans le cadre d'une politique générale de dynamisation, la Ville d'Epernay poursuit son engagement en faveur de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine.

En 2010, est entrée en vigueur la loi portant engagement national pour l'environnement (Loi dite Grenelle II). Les ZPPAUP existantes ne continuent à produire leur effet que pendant une durée de 5 ans : c'est-à-dire jusqu'en 2015.

A cette échéance, elles doivent être transformées en AVAP ou retomberont sous le régime de protections antérieures lorsqu'elles préexistent : les abords de Monuments Historiques ou périmètres des 500 mètres.

Protéger le patrimoine aujourd'hui pour le transmettre demain...

### Création d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine à Epernay

Le patrimoine architectural d'Epernay reste fortement lié à son histoire. Ainsi, l'architecture sparnacienne s'inscrit logiquement dans les qualités de l'architecture locale.

La Capitale du Champagne, telle qu'on la connaît aujourd'hui, doit son développement à l'activité vitivinicole. A partir du XVIII<sup>e</sup> siècle, la ville a connu un développement sans précédent qui a engendré une production architecturale extrêmement variée, à l'image de ce vin pétillant et festif.

Aujourd'hui, à Epernay, il existe une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Ce système de protection a déjà, depuis de nombreuses années, prouvé son efficacité en participant à la mise en valeur de la ville. L'AVAP vient prendre le relais de la ZPPAUP et se substituer à elle.



### Le contenu d'une AVAP

L'AVAP détermine un périmètre et des modalités de protection et de mise en valeur adaptés aux caractéristiques du patrimoine local qui s'appliquent à l'intérieur de ce périmètre : c'est le règlement.

Le projet, réalisé par un bureau d'études, comporte 3 documents :

- un rapport de présentation qui expose les motifs et les objectifs de la création de l'AVAP, les particularités historiques, urbaines, architecturales et paysagères ;
- un corps de règles constitué de prescriptions ;
- des documents graphiques portant la délimitation de la zone à protéger, la protection du patrimoine paysager, etc.



### Mais une AVAP, c'est surtout...

Une démarche partenariale entre tous les acteurs : la municipalité, les habitants, les associations (commerçants, protection du patrimoine...), les acteurs du tourisme, le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, la Direction Régionale des Affaires Culturelles...



### Valoriser le patrimoine bâti, urbain et paysager

L'histoire d'Epernay doit perdurer au gré de son évolution. La préservation du patrimoine, sa cohabitation avec l'architecture contemporaine et la recherche de continuité entre quartiers anciens et nouveaux sont des enjeux essentiels.

Les espaces ouverts et naturels sont indispensables pour des raisons paysagères, de biodiversité ou pour maintenir les vues sur et depuis la ville.

De plus, la valorisation du patrimoine renforce l'attractivité touristique d'Epernay, avec des effets positifs sur l'activité économique, et a un impact favorable sur le secteur du bâtiment.



### L'AVAP, un projet partagé, une démarche citoyenne

Afin de vous inviter à prendre part au projet, une phase de concertation est mise en place tout au long de l'élaboration de la future AVAP. La concertation se déroule en plusieurs temps :

- un registre de recueil des avis est mis à votre disposition, à l'accueil du Service Urbanisme et Architecture de la Ville d'Epernay (2, rue de Reims), dès le commencement de l'étude, afin de recueillir vos remarques et observations ;
- plusieurs réunions publiques seront organisées tout au long de la création de l'AVAP, avec une exposition ;
- à l'issue de la réflexion, une phase d'enquête publique sera ouverte pour présenter le projet d'AVAP arrêté. Cette phase a pour objet de vous informer, de vous consulter et de recueillir vos appréciations.



### Des aides à la réflexion...

L'AVAP est un dispositif permettant de faire évoluer la ville dans le respect de son patrimoine et de son identité. Elle est aussi une opportunité pour chacun d'apporter une plus-value à sa propriété dans un environnement valorisé et attractif. C'est un ensemble de conseils, de recommandations, de choses à faire et à ne pas faire.

Pour toute personne souhaitant mettre en œuvre des travaux sur son périmètre, c'est un outil qui offre des solutions adaptées quant aux possibilités de rénovation.

Pour tout renseignement, vous pouvez vous adresser au Service Urbanisme et Architecture d'Epernay - 2, rue de Reims Parc de l'Hôtel de Ville Téléphone : 03 26 53 37 21