

**VILLE D'EPERNAY**

**Aire de Mise en Valeur  
de l'Architecture et du Patrimoine**

**A.V.A.P**

**REGLEMENT**

## SOMMAIRE

<b>1. La protection du patrimoine architectural, urbain et paysager</b>	<b>5</b>
<b>2. Les dispositions générales</b>	<b>6</b>
<b>3. Le périmètre et les secteurs de l'AVAP</b>	<b>9</b>
<b>4. La classification des immeubles dans le périmètre de l'AVAP</b>	<b>10</b>
<b>5. Les prescriptions applicables au secteur urbain</b>	<b>11</b>
<b>5.1 - Les constructions existantes</b>	<b>12</b>
5.1.1 - Conservation et démolition	
5.1.2 - Implantations des constructions	
5.1.3 - Aspect extérieur des constructions	
5.1.4 - Modifications de volumes, extensions et surélévation	
5.1.5 - Restauration et entretien	
5.1.6 - Façades : maçonneries et pans de bois	
5.1.7 - Création de percements et d'ouvertures en façades et pignons	
5.1.8 - Charpente et couverture	
5.1.9 - Menuiseries	
5.1.10 - Ferronneries	
5.1.11 - Clôtures	
5.1.12 - Abris de jardins	
5.1.13 - Petit patrimoine	
5.1.14 - Cours et jardins	
5.1.15 - Vues et perspectives	
<b>5.2 - Les constructions nouvelles</b>	<b>23</b>
5.2.1 - Implantation sur voie et parcellaire	
5.2.2 - Continuité du bâti	
5.2.3 - Hauteur	
5.2.4 - Composition générale	
5.2.5 - Toitures	
5.2.6 - Façades	
5.2.7 - Menuiseries	
5.2.8 - Extensions	
5.2.9 - Annexes et garages	
5.2.10 - Clôtures	
5.2.11 - Abris de jardins	
5.2.12 - Cours et jardins	
5.2.13 - Couleurs	
5.2.14 - Vues et perspectives	

<b>6 - Prescriptions environnementales</b>	<b>28</b>
<b>6.1 - Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques</b>	
<b>6.2 - Intervention sur les combles et les toitures, destinées à l'amélioration des performances énergétiques</b>	
<b>6.3 - Interventions sur les murs des façades destinées à l'amélioration des performances énergétiques</b>	
<b>6.4 - Mesures destinées à l'amélioration des performances énergétiques des portes et des fenêtres</b>	
<b>6.5 - Autres dispositifs</b>	
<b>7 - Les équipements techniques</b>	<b>31</b>
<b>7.1 - Coffrets de branchement et coupure</b>	
<b>7.2 - Boîtes aux lettres</b>	
<b>7.3 - VMC et chaudière à ventouse</b>	
<b>7.4 - Equipements de réception</b>	
<b>7.5 - Echangeurs de chaleur et ventilateurs</b>	
<b>8 - Les façades commerciales</b>	<b>33</b>
<b>8.1 - Insertion à la rue et à la place</b>	
<b>8.2 - Insertion à l'immeuble</b>	
<b>8.3 - Vitrine avec ou sans devanture</b>	
<b>8.4 - Les enseignes</b>	
8.4.1 - Les enseignes bandeaux ou parallèles à la façade	
8.4.2 - Les enseignes en potence ou en drapeau	
<b>9 - Les espaces publics</b>	<b>39</b>
<b>9.1 - Tracés et caractères des espaces publics</b>	
<b>9.2 - Matériaux et traitement des sols</b>	
<b>9.3 - Plantations</b>	
<b>9.4 - Le mobilier urbain, l'éclairage public et la signalétique</b>	
<b>10 - Les plantations</b>	<b>41</b>
<b>10.1 - Les essences</b>	
<b>11 - Prescriptions applicables au secteur paysager</b>	<b>42</b>
<b>11.1 - Occupation du sol</b>	
<b>11.2 - Les constructions neuves autorisées</b>	
11.2.1 - Aspect extérieur des constructions	
11.2.2 - Clôtures	
11.2.3 - Abris de jardins	
11.2.4 - Loges de vignes	
11.2.5 - Vues et perspectives	

**12.1 - Le nuancier couleur**

**12.2 - La liste des essences végétales recommandées pour les haies arbustives**

## **1. La protection du patrimoine architectural, urbain et paysager**

Démarche partenariale de reconnaissance culturelle entre l'Etat et la commune, document contractuel d'aide à la décision pour les élus et mode de gestion consensuel du territoire, l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est une servitude d'urbanisme en accompagnement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'AVAP a pour objectif de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic prenant 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.

### Elle comprend :

- Un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental ainsi qu'un rapport de présentation qui exposent les motifs et les objectifs relatifs à la création de l'AVAP et les particularités historiques, patrimoniales, architecturales, urbaines et environnementales et paysagères du territoire retenu.
- Un règlement avec des prescriptions et recommandations à prendre en compte pour l'établissement des projets afin d'assurer une bonne gestion et une mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés.
- Un périmètre correspondant à la délimitation de la zone protégée incluant les éléments identifiés du patrimoine à préserver dans une perspective architecturale, urbaine et paysagère.

### Le contenu du dossier

L'AVAP s'applique sur une partie du territoire communal, délimitée sur les documents graphiques sous l'appellation de « périmètre de l'AVAP ».

### Le dossier comprend :

- Un rapport de présentation (qui expose à travers un diagnostic les motifs qui ont conduit à la création d'une AVAP (particularités historiques, géographiques, architecturales, paysagères) et les mesures prévues pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain) ;
- Le plan de délimitation indiquant les secteurs du périmètre de l'AVAP.
- Le présent règlement.

## **2. Les dispositions générales**

Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine de la commune d'Epernay est établi en application des dispositions de l'article 114 de la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et du patrimoine (LCAP) établissant les dispositions transitoires d'application de ladite loi et de l'article L 642-2 du code du patrimoine.

### **Article 114**

*II. - Les projets d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine mis à l'étude avant la date de publication de la présente loi sont instruits puis approuvés conformément aux articles L. 642-1 à L. 642-10 du code du patrimoine, dans leur rédaction antérieure à la présente loi.*

*Au jour de leur création, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine deviennent des sites patrimoniaux remarquables, au sens de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et leur règlement est applicable dans les conditions prévues au III de l'article 112 de la présente loi. Ce règlement se substitue, le cas échéant, à celui de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager applicable antérieurement.*

### **2.1 - Protection du Patrimoine**

#### **2.1.1 - Effet sur les autres servitudes de protection du patrimoine**

La création d'une AVAP est sans incidence sur le régime de protection des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques situés dans son périmètre.

Les monuments historiques n'engendrent plus de périmètre de protection à l'intérieur de l'aire. En dehors de l'aire, le rayon de protection de 500 mètres subsiste. En cas de suppression de l'aire (abrogation), les périmètres de protection des abords des monuments historiques entrent à nouveau en vigueur.

Les effets d'un site inscrit sont suspendus dans le périmètre de l'aire, ils demeurent dans la partie du site éventuellement non couverte par l'aire. En cas de suppression de l'aire (abrogation), les effets du site inscrit entrent à nouveau en vigueur. L'aire est sans incidence sur le régime des sites classés.

#### **2.1.2 - Archéologie**

L'article L 531-14 du code du patrimoine régit les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques.

Il prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un fait quelconque, la mise à jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire de la commune intéressée qui doit la transmettre au service régional de l'archéologie.

Les articles L 521-1 et suivants du code du patrimoine prévoient que des prescriptions d'archéologie préventive soient émises lorsque des projets publics ou privé affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. La prescription de ces mesures d'archéologie préventive est organisée par la communication des demandes d'autorisations d'urbanisme (ou de déclaration préalable), des déclarations de travaux d'affouillement et des projets de ZAC et d'aménagement soumis à étude d'impact, au service régional de l'archéologie (SRA) – direction régionale des affaires culturelles Grand-Est.

Concernant les dossiers de demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager) et les dossiers de ZAC, la consultation du SRA est réalisée à l'initiative de l'autorité compétente en matière d'urbanisme lorsque ces projets sont situés dans une zone de présomption de prescription, ou encore à l'initiative du maire de la commune ou du porteur de projet (pétitionnaire). Elle peut également être prévue par le règlement de l'AVAP. Hors des zones de présomption de prescription, les demandes de permis d'aménager pour des opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha ainsi que les dossiers de ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à

3 ha sont systématiquement transmis au SRA pour instruction au titre de l'archéologie préventive.

Pour les dossiers d'aménagement ou de travaux soumis à étude d'impact et non soumis à autorisation d'urbanisme, leur transmission au SRA est automatique sur l'ensemble du territoire national.

Il ressort de ces dispositions qu'une zone de présomption de prescription délimitée par le Préfet de région provoque la saisie du SRA sur tous les dossiers d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager et ZAC). Cette consultation est alors de droit et automatique. En l'absence d'une telle zone, cette consultation peut être prévue par le règlement de l'AVAP. Dans tous les cas, cette consultation est opérée en complément de la transmission systématique des dossiers d'aménagement ou de travaux soumis à étude d'impact.

Lorsqu'une prescription est édictée par la SRA, le projet, objet de la demande d'autorisation d'urbanisme ou d'aménagement ne peut être mis en œuvre avant l'accomplissement de la prescription.

### 2.1.3 - Effets sur le régime de la publicité extérieure et des enseignes

Suivant l'article L. 581-8 du code de l'environnement, la publicité est interdite dans les AVAP. Il peut être dérogé à cette interdiction par l'institution de zones de publicité restreinte ou de secteurs soumis au régime général fixé en application de l'article L. 581-9 du code de l'environnement. Il peut également y être dérogé à titre exceptionnel, par l'institution d'une zone de publicité élargie lorsque la publicité est un élément déterminant de l'animation des lieux considérés. Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions sont fixées par le code de l'environnement et ses textes d'application.

Toutefois des orientations particulières peuvent être élaborées à l'occasion de chaque AVAP afin de servir de cadre à l'élaboration du règlement de publicité sur le territoire de la commune, lorsque celle-ci est prescrite.

## 2.2 - Urbanisme

### 2.2.1 - Effets sur les plans locaux d'urbanisme

Les AVAP sont une servitude d'utilité publique et sont annexées aux PLU.

### 2.2.2 - Régime des autorisations

#### ▪ Procédure

Les travaux de construction, de démolition ou modifiant l'aspect extérieur des immeubles situés dans le périmètre de l'aire sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente en matière de permis de construire, après avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) émis en application du présent règlement.

En cas de désaccord de l'autorité compétente (le plus souvent le maire) pour délivrer l'autorisation avec l'avis émis par l'ABF, celle-ci saisit le représentant de l'Etat dans la région qui émet, après avis de la commission régionale du patrimoine et des sites, un avis qui se substitue à celui de l'ABF, si l'avis de ce dernier est partiellement ou totalement infirmé.

Le ministre chargé de la culture peut évoquer tout dossier. L'autorisation ne peut dès lors n'être délivrée qu'avec son accord.

#### ▪ Champ d'application des procédures

- Extension du champ d'application du permis de démolir : les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent obligatoirement être précédés d'un permis de démolir (art. R 421-28 du code de l'urbanisme).

- Interdiction du camping et du stationnement des caravanes, sous réserve des possibilités de dérogations qui peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, après avis de l'ABF et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- Rappel sur les autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers mode d'occupation ou d'utilisation des sols

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est :

- Le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que, lorsque le conseil municipal l'a décidé, dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale ;
- Le préfet ou le maire au nom de l'Etat dans les autres communes. (art. L 422-1 du code de l'urbanisme).

Les dispositions des articles L 421-1 à L 421-4 du code de l'urbanisme, relatives au champ d'application respectif du permis de construire, du permis d'aménager, du permis de démolir et de la déclaration préalable sont applicables dans les aires.

#### 2.2.3 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

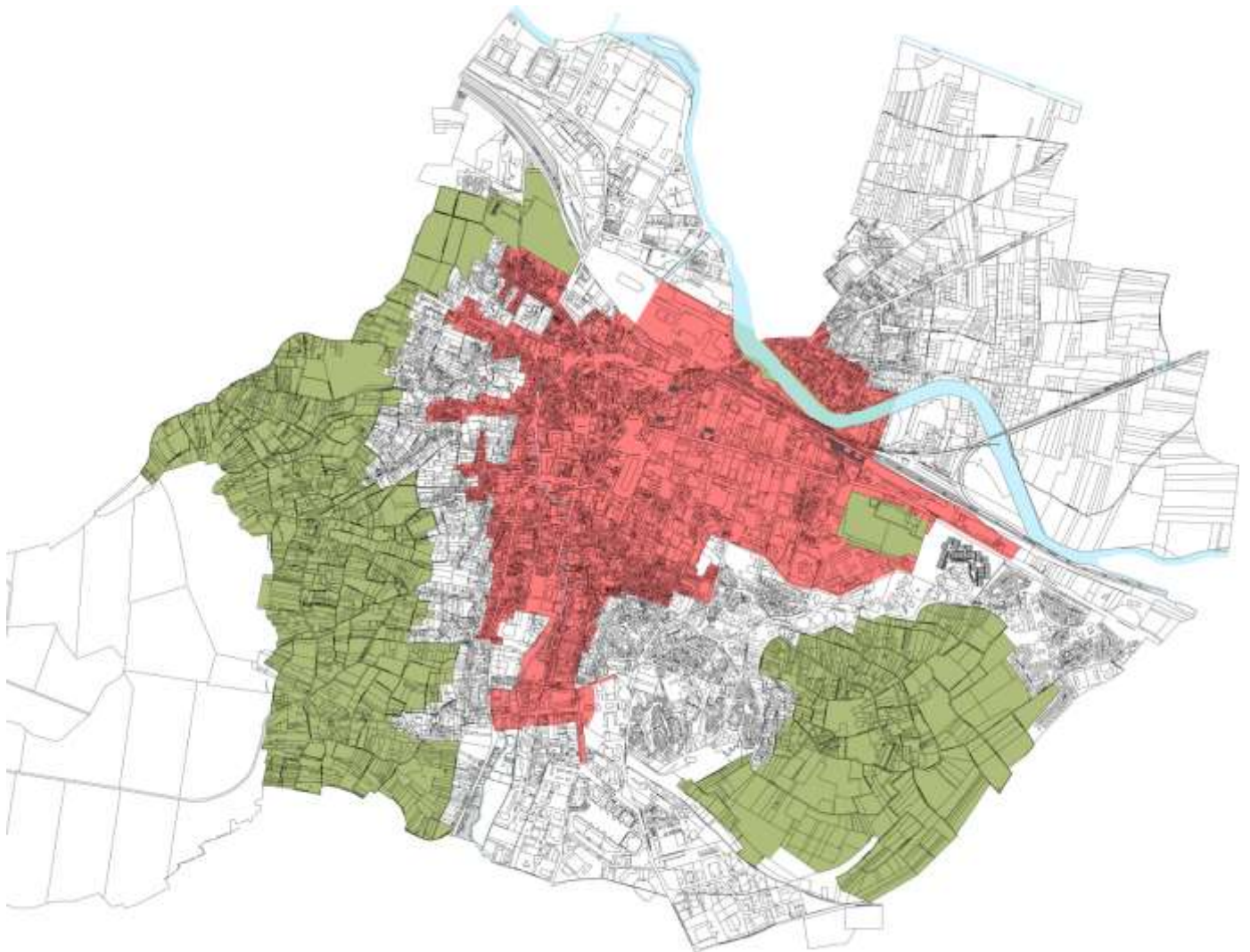
Sont et demeurent applicables sur le territoire de la commune dotée ou non d'un document d'urbanisme, en vertu de l'article R 111-1 du code de l'urbanisme les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme suivants : R 111-2 (salubrité et sécurité publiques), R111-4 (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique), R 111-26 (respect de l'environnement).

L'article R 111-27 (respect des caractères et des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, des sites et des perspectives monumentales) ne s'applique plus dans le territoire couvert par une AVAP que la commune soit dotée ou non d'un document d'urbanisme.

Peuvent être également mises en œuvre les dispositions du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, le droit de préemption urbain, les zones d'aménagement concerté, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.



### 3 - Le périmètre et les secteurs de l'AVAP



Secteur urbain







Secteur paysagé



#### **4 - La classification des immeubles et clôtures dans le périmètre de l'AVAP et la classification des éléments paysagers**

La classification du patrimoine d'Eprenay a permis de définir les éléments patrimoniaux repérés dans le périmètre de l'AVAP en fonction de leur degré de qualité. Ainsi, chacun des immeubles présents dans le périmètre de l'AVAP a fait l'objet d'une évaluation basée sur l'échelle de valeur suivante :

-  **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 constructions de premier intérêt** : légendées en rouge. Pour les édifices de qualité exceptionnelle ou participant fortement à la qualité de la ville.
-  **Les constructions de deuxième intérêt** : légendées en jaune. 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 autres constructions** : légendées en blanc (trame cadastrale). Elles sont réglementées par le régime général de l'AVAP.

## **5 - Les prescriptions applicables au secteur urbain**

### **DEFINITION ET OBJECTIFS**

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 intégreront un chapitre spécifique commun à tous les secteurs.

Il en est de même pour les façades commerciales.

## **5.1 - LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

### **5.1.1 - Conservation et démolition**

#### **Les immeubles d'intérêt architectural, de 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> intérêts**

La conservation des bâtiments repérés au plan de l'AVAP comme étant d'intérêt majeur (en rouge) ou d'intérêt certain (en jaune), ainsi que celle des murs intéressants à préserver (en filet rouge), est demandée.

#### **Les autres immeubles**

La démolition d'un bâtiment soumise à autorisation en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme, pourra être assortie de prescriptions particulières pour préserver la continuité visuelle du tissu urbain.

### **5.1.2 - Implantation des constructions**

#### **Ce chapitre concerne toutes les constructions.**

Tous les alignements caractérisant fortement les espaces urbains existants doivent être maintenus et matérialisés soit par des façades principales ou pignons des constructions, soit par des murs de clôture, construits à l'aplomb et en continuité de ces alignements.

### **5.1.3 - Aspect extérieur des constructions**

#### **Les immeubles d'intérêt architectural de 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> intérêts**

Les façades visibles depuis le domaine public seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères que l'existant.

Les façades devront présenter les mêmes caractéristiques (nature, proportions, couleur, mise en œuvre) des matériaux traditionnels énoncés dans le diagnostic du rapport de présentation, dans le chapitre relatif à l'analyse architecturale.

#### **Les autres immeubles**

Les modifications sur les façades seront admises à condition de respecter le caractère du bâti environnant, ses règles de composition et son échelle. Les modifications de l'aspect extérieur des constructions doivent améliorer la cohérence du bâti avec son environnement immédiat.

### **5.1.4 - Modification de volumes, extensions, surélévations**

#### **Les immeubles d'intérêt architectural de 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> intérêts**

Les modifications de volume et de couverture, notamment les surélévations des constructions repérées au plan sont interdites, sauf dans le cas où elles participent à la remise en état d'origine d'un immeuble qui aurait été transformé.

A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

#### **Les autres immeubles**

Les modifications de volume et de couverture seront réalisées en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle. Les modifications de volume doivent améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

#### ▪ **5.1.5 - Restauration et entretien**

A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, les bâtiments devront restituer au maximum les dispositions d'origine du bâti, par suppression des adjonctions dommageables.

Il pourra être demandé la suppression d'ouvrages « parasites » (appentis, hangars,...) ou de canalisations parasites (descentes ou canalisations en façade, câbles électriques ou téléphoniques,...).

Des sondages préalables, la fourniture d'échantillons de matériaux ou la réalisation d'essais de mise en œuvre pourront être demandés, notamment pour les ravalements, rejointoiements, enduits, couvertures, etc. Les sondages seront réalisés dans le cadre de la procédure administrative d'autorisation. Les essais seront réalisés in situ, dans le cadre du chantier, avant mise en œuvre de l'ouvrage concerné et présentés pour accord avant exécution à l'Architecte des Bâtiments de France.

#### Les immeubles d'intérêt architectural de 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> intérêts

L'entretien devra être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain, par analogie avec les immeubles d'intérêt architectural dominants dans le secteur. Cette analogie pourra être recherchée notamment par le rappel, même de façon localisée, de matériaux identiques ou de même coloration.

La restauration ou l'entretien devront être réalisés en maintenant les volumes et les percements, ou en restituant le cas échéant, les volumes initiaux et les percements d'origine.

Les réparations seront exécutées avec des matériaux identiques à ceux d'origine, et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes, les menuiseries et ouvrages de second œuvre.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

#### Les autres immeubles

L'entretien devra être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain. Cette cohérence pourra être recherchée notamment par le rappel, même de façon localisée, de matériaux identiques ou de même coloration

Les motifs décoratifs lorsqu'ils existent devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

#### ▪ **5.1.6 - Façades : maçonnerie et pans de bois**

Sur tout le secteur urbain de l'AVAP, la diversité des matériaux constitutifs des maçonneries en briques et/ou en pierres sera maintenue apparente. Cette diversité sera rétablie, dans le cas où elle aurait été occultée par des enduits et notamment dans le cas où elle participe à l'écriture de la structure constructive de l'immeuble (encadrements de baies, bandeaux, chainages...).

Le ravalement éventuel des maçonneries apparentes (brique, calcaire, pierre appareillée, moellons de calcaire, meulière, pierre et brique) sera effectué au jet à basse pression et à la brosse.

Toute imitation de matériaux telle que fausse brique, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'une protection ou d'un enduit sont interdits.

#### 5.1.6.1 - La brique

##### Pour l'ensemble des constructions :

Les éléments en maçonnerie des briques apparentes seront restaurés avec soin avec des briques de même calibre et de même coloration que celle d'origine. Les motifs créés par les diverses coloration de briques naturelles ou vernissées seront maintenus ou rétablis.

Les joints seront si nécessaire après ravalement regarnis au mortier de chaux grasse et sable, naturel ou légèrement teinté. Les joints seront fins et beurrés à fleur, sauf si les dispositions d'origine sont différentes (joint creux par exemple).

Il pourra être demandé, après essai de décapage de remettre à nu des parements de brique qui auraient été peints. A défaut de pouvoir restituer une brique de manière qualitative, la pose d'un lait de chaux pourra être prescrite.

Les briques déjà peintes ou celles qui ont été trop endommagées pourront être peintes suivant le nuancier de couleur proposé en annexe.

#### 5.1.6.2 - La pierre appareillée

##### Pour l'ensemble des constructions :

Les maçonneries de pierre de taille appareillée seront si nécessaire restaurées avec soin. Les pierres abîmées seront remplacées par des pierres taillées de même coloration, de même nature, de même aspect et de même dimension ou reconstituées avec du mortier à base de poudre de pierre. Les épaufrures seront reprises et les joints seront regarnis à fleur au mortier de chaux et sable, dans la teinte de la pierre.

Les murs en pierre de taille qui auraient été enduits ou peints seront grattés de façon à faire apparaître le parement d'origine et la pierre avec sa coloration naturelle.

#### 5.1.6.3 - Le moellon

##### Pour l'ensemble des constructions :

Les maçonneries de moellons (pierres grossièrement équarries) peuvent, suivant les cas, être soit apparentes, soit enduites.

Les maçonneries de moellons apparentes seront jointoyées au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable, les joints étant bien pleins, largement beurrés et grattés à fleur de parement, cette finition pouvant conduire à un « enduit à pierres vues » en cas de parement très grossier des moellons.

#### 5.1.6.4 - La pierre meulière

##### Pour l'ensemble des constructions :

Les maçonneries en pierre meulière apparente seront maintenues en l'état, non enduites. Elles seront si nécessaire ravalées et restaurées avec soin, en respectant l'assemblage d'origine.

Pour ces maçonneries de meulière, les joints seront refaits à l'identique, en générale sous forme d'un bourrelet de ciment légèrement saillant, avec dessin d'un faux joint creux dans sa partie médiane.

#### 5.1.6.5 - Le pan de bois

##### Pour l'ensemble des constructions :

La très grande majorité des façades à pans de bois était enduite au mortier de chaux et ce, dès leur construction.

La mise à nu des pans de bois pourra être tolérée sous réserve de remise en état et du respect de la restitution d'un état originel.

Sur les immeubles anciens à pan de bois, dont les colombages, après sondages, se révéleraient conçus pour rester apparents, il pourra être imposé la suppression des enduits, à l'occasion de travaux d'entretien. Le pan de bois sera alors restauré avec soin.

Les pans de bois seront restaurés à l'identique, avec remplacement des pièces de bois détériorées. Les bois seront traités avec des produits insecticides et fongicides préservant leur aspect naturel et leur pérennité.

Les vernis et les lasures sont interdits. Les peintures seront mates. L'utilisation de l'huile de lin ou du brou de noix pour le traitement du bois est autorisée.

Les remplissages en hourdis ou blocages seront enduits à la chaux. Le nu de l'enduit correspondra rigoureusement à celui des pièces de charpente.

La conservation des enduits pourra être demandée sur des immeubles à pan de bois où les ouvrages de charpente sont de moindre qualité, eu égard à une reconstitution de la façade, plus tardive, avec ajout de modénature.

Dans ce cas, les pans de bois seront recouverts par des enduits à la chaux teintés. L'enduit devra être réalisé au même nu ou légèrement en retrait des entourages de baies et bandeaux, qui devront toujours rester apparents. La finition des enduits devra être de grain fin.

#### 5.1.6.6 - Les enduits

##### Pour l'ensemble des constructions :

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable fin de rivière. Leur finition sera grattée, talochée, à la tyrolienne ou au balai. Les enduits suivront les irrégularités du parement ou les déformations du plan de façade. Les baguettes d'angle sont interdites. La finition de l'enduit sera non dressée.

Les enduits au plâtre du 19<sup>ème</sup> siècle seront entretenus et restaurés à l'identique. Les reliefs et décors de panneaux, obtenus par variation de la couleur ou de la texture d'enduit (à grain fin, lissé, ...) seront conservés et restaurés à l'identique.

Les bandeaux en saillie encadrant les baies, portes et fenêtres, seront maintenus. Le cas échéant, il pourra être demandé d'en établir, sur les façades enduites ou en moellonnage apparent.

Les enduits peuvent être colorés dans la masse ou recevoir une peinture ou un badigeon conformément au nuancier couleur édité par la Ville d'Épernay et joint en annexe du présent règlement.

#### 5.1.6.7 - Les modénatures et éléments de décor

##### Pour l'ensemble des constructions :

Les éléments de modénature ou reliefs des façades (bandeaux, corniches, chaînes d'angles, encadrements de baies en relief ou chambranles, frontons,...) seront conservés.

Leur suppression à l'occasion de travaux de ravalement est interdite. Dans le cadre des travaux d'entretien, les éléments de modénature en mauvais état seront restaurés avec soin à l'identique. Il pourra être demandé de rétablir certains éléments partiellement voire totalement supprimés.

Dans le cadre des travaux de restauration, les éléments participant à la composition de la façade (assemblage des matériaux, de leurs textures, de leurs colorations) ainsi que les variations du plan de la façade qui les accompagnent (dessin de panneaux, décor de bossages,...) seront maintenus ou rétablis.

Les éléments sculptés (en ronde bosse ou bas-relief) ainsi que les éléments décoratifs en céramique émaillée (plaques, macaron, frises,...) seront conservés et mis en valeur, ou si nécessaire et dans la mesure du possible rétablis.

#### ▪ 5.1.7 - Création de percements et d'ouvertures en façade et pignon

##### Les immeubles d'intérêt architectural de 1<sup>er</sup> intérêt

Sur les bâtiments identifiés dans le rapport de présentation au titre des bâtiments remarquables (1<sup>er</sup> intérêt), les créations relatives aux ouvertures de baies ne sont pas autorisées sur un mur pignon aveugle donnant ou pas sur le domaine public.

A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, il pourra être demandé de restituer ou de rouvrir une baie transformée ou fermée.

Les ouvertures seront maintenues dans leurs proportions traditionnelles (plus hautes que larges) et leurs menuiseries traditionnelles seront conservées et restaurées ou restituées (cf. chapitre 5.1.9 - Menuiseries).

##### Les immeubles d'intérêt architectural de 2<sup>ème</sup> intérêt et les autres immeubles

En cas de création de nouvelles baies, on veillera à harmoniser les nouveaux percements avec ceux existants.

Les percements complémentaires éventuels de baies devront respecter la composition de la façade et les dimensions et proportions des baies existantes.

Les constructions existantes présentant un mur pignon aveugle donnant directement sur le domaine public pourront être percées de



baies dont le nombre et les dimensions seront limitées à minima à un percement par niveau afin d'obtenir un équilibre dans la composition de la façade. Ils devront être de proportions identiques à ceux existants sur les murs gouttereaux. A défaut, ils seront de proportion plus haute que large.

A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, il pourra être demandé de restituer ou de rouvrir une baie transformée ou fermée.

Les ouvertures seront maintenues dans leurs proportions traditionnelles (plus hautes que larges) et leurs menuiseries traditionnelles seront conservées et restaurées ou restituées (Cf. chapitre 5.1.9 – Menuiseries).

Les linteaux en bois apparents sont proscrits pour les nouveaux percements, sauf en ce qui concerne les portes de garages.

Dans les maisons à pans de bois, les entourages de baies seront en bois de section mince, compris tableau et pièce d'appui.

#### ▪ **5.1.8 - Charpente et couverture**

##### Les immeubles d'intérêt architectural de 1<sup>er</sup> intérêt

Pour les immeubles de 1<sup>er</sup> intérêt, la règle générale est la réfection à l'identique. Le détail du traitement des rives, des faitages et des égouts de toit sera joint à la demande de permis de construire ou de la déclaration de travaux. Lorsqu'un immeuble de 1<sup>er</sup> intérêt possède une toiture terrasse, notamment sur les bâtiments annexes, celle-ci pourra être végétalisée à condition que le procédé technique ne modifie pas l'aspect originel de la construction.

##### Les immeubles de 2<sup>ème</sup> intérêt et les autres immeubles

- On admet une modification lors de la réfection des toitures à condition que ces dernières s'inscrivent dans la physionomie générale dominante sur le secteur et que la hauteur ne dépasse pas celles des toitures avoisinantes. La végétalisation des toitures terrasses existantes est autorisée.

##### 5.1.8.1 - Matériaux

Les toitures disposant de couvertures anciennes seront conservées et restaurées avec les mêmes matériaux et selon les techniques traditionnelles.

##### Les couvertures seront suivant leur caractère réalisées avec les matériaux ci-après :

- **L'ardoise naturelle à pose droite.** Les restaurations ainsi que les réfections des toitures en ardoises devront être mise en œuvre avec des ardoises naturelles de même dimensions (petit format 32/22 posé au clou ou au crochet) et de couleur analogue aux existantes (ton schiste, violine ou verte). On recherchera par la même occasion la meilleure finition dans les détails : épis de faitage, tuile de faitage (crête de coq ou vernissée)...

- **La tuile plate de terre cuite** naturelle vieilles ou vieilles et nuancées, de petit modèle 65/80 au m<sup>2</sup>.

- **La tuile mécanique** à emboîtement de terre cuite naturelle sur les toitures déjà pourvu de ce type de tuiles (or immeubles de 1<sup>er</sup>

intérêt). Le format maximum toléré est de 13 à 14 unités par mètre carré. Ces tuiles seront à double côtes, de teinte rouge naturelle.

- **Les toitures terrasses existantes** peuvent recevoir une étanchéité ou voir leur étanchéité actuelle remplacée. Dans tous les cas un revêtement superficiel doit assurer la finition (protection gravillonnée de couleur adaptée, dallage sur plots...). La végétalisation des toitures terrasses existantes est autorisée.

- **Le zinc** naturel pour les toitures à faible pente, pour les terrasses des Mansart et ouvrages accessoires de couverture ainsi que pour les volumes de toitures ne permettant pas la pose d'ardoise naturelle ou de tuile de terre cuite.

- **Les bacs aciers** sur les toitures à faible pente (20%), de teinte anthracite et à fines ondulations.

Sont interdits pour toutes les couvertures :

- l'ardoise à pose losangée,
- les tuiles de béton ou dites vieillies artificiellement,
- les bardeaux, tuiles et panneaux ondulés (PVC, tôle...),
- les shingles et revêtement bitumeux,
- les sous toitures en PVC.

#### 5.1.8.2 - Gouttières et chéneaux

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront de préférence en zinc naturel. Les dauphins seront en fonte. Le PVC est interdit.

#### 5.1.8.3 - Combles

Dans le cas de constructions anciennes dont la toiture aurait été modifiée ultérieurement, une restitution du comble pourra être conseillée, voire demandée, afin de permettre un retour aux dispositions d'origine.

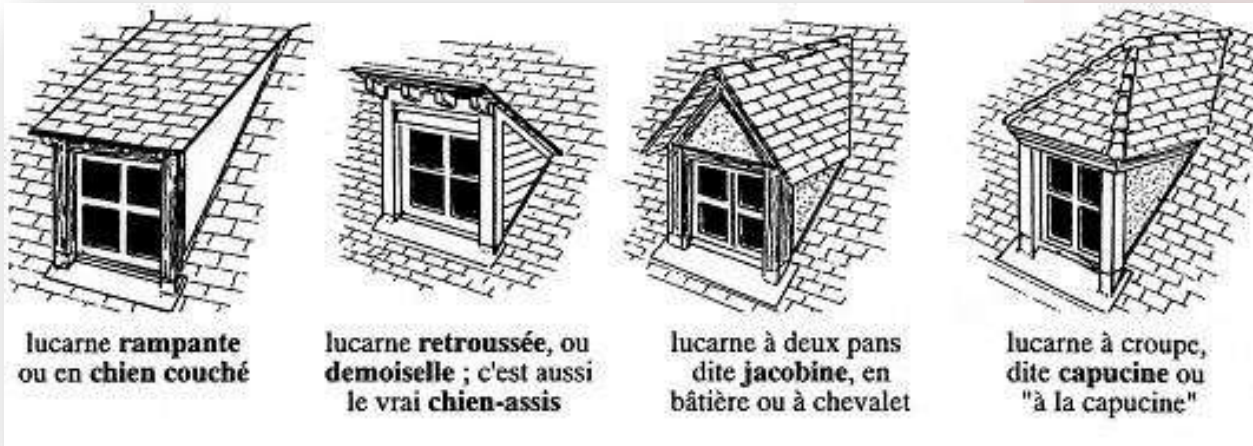
Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

#### 5.1.8.4 - Lucarnes

Lors des réfections de couverture, les lucarnes anciennes seront conservées et restaurées à l'identique. La création de nouvelles lucarnes devra être limitée.

Celles-ci devront :

- comporter une seule rangée de lucarnes,
- comporter une toiture à au moins deux versants,
- être réalisées à l'aide des mêmes matériaux que ceux de l'immeuble (structure charpentée, sauf si état d'origine différent)
- Etre couvertes avec le même matériau de couverture de l'immeuble, sauf si les dispositions d'origine sont différentes,
- Avoir la même forme que celles existantes sur la même toiture (si celles-ci sont d'origine),
- Se situer dans l'axe vertical des fenêtres ou des trumeaux,
- Être de largeur inférieure à celle de la plus petite fenêtre qu'elles surmontent,
- Avoir une baie dont la hauteur soit supérieure à la largeur.



Aucune lucarne engagée, si elle n'est pas d'origine, ne pourra être créée afin de conserver cet élément de modénature.

Les chiens-assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

#### 5.1.8.5 - Châssis de toit

Les châssis de toit sont des ouvertures vitrées, positionnées en toiture. Leur installation a pour vocation d'apporter de la lumière dans les combles.

Dans le périmètre couvert par l'AVAP, les châssis de toit sont à considérer comme des jours « secondaires » et, par conséquent, être limités en nombre et en dimensions. Ils doivent composer avec le caractère architectural de la façade et son époque de construction.

Ils seront implantés dans la partie inférieure du comble, sur une seule ligne horizontale. Leurs proportions seront plus hautes que larges (85cm de largeur x 100cm de hauteur). Ils seront posés encastrés sans faire saillie et en continuité du pan de la couverture. Ils seront axés sur les baies des niveaux inférieurs ou sur les trumeaux. Ils pourront être agrémentés d'une barre de tiers

#### 5.1.8.6 - Verrières

Les verrières désignent des vitrages de grandes dimensions. Les proportions généralement importantes de ces éléments de couvertures créent des effets de vide en toiture. Il convient donc de privilégier leur mise en œuvre côté cour et jardin.

La mise en œuvre des verrières doit donc rester exceptionnelle et doit être de dimension modeste, proportionnée à la surface du toit, avec des profilés représentant une surface la plus mince possible et de couleur sombre. Les verrières seront intégrées aux pans de toiture, sans surépaisseur ou effet de capot.

#### 5.1.8.7 - Souches de cheminée

Les souches de cheminée ou gaines de ventilations seront de volume massif, implantées dans la partie haute du comble et réalisées en maçonnerie enduite, en briques de terre cuite apparentes, en pierres ou en zinc.

#### ▪ 5.1.9 - Menuiseries

Les nouvelles menuiseries devront s'adapter à la baie existante. La pose en rénovation est interdite.

#### - Concernant le bâti ancien d'avant 1950 :

Toutes les menuiseries doivent être en bois et peintes. Dans le dessin ou dans leurs dimensions, les menuiseries traditionnelles

seront conservées et restaurées, sauf si le dispositif d'origine constaté est différent. Dans le cas où leur conservation n'est pas possible, elles seront remplacées par des menuiseries identiques en forme, profil, proportion, découpage, etc.

Les menuiseries extérieures seront peintes (suivant charte de couleurs). Les vernis et produits d'imprégnation "teinte bois" sont proscrits, pour les fenêtres et les volets.

#### - Concernant le bâti d'après-guerre (après 1950)

Les menuiseries seront en aluminium, bois ou métal sauf si le matériau d'origine est différent. Leurs sections ne seront pas plus épaisses que celles des fenêtres d'origine. Pour le coloris, on se référera au nuancier couleur annexé au présent règlement.

#### 5.1.9.1 - Fenêtres et les portes d'entrée

La forme et le dessin des menuiseries ne doit pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doit être en cohérence avec son époque de construction.

Les portes avec imposte vitrée protégée par une ferronnerie moulurée doivent être conservées. En cas d'abaissement du plafond, il est demandé un recul d'au moins 40 cm de la porte afin de conserver l'imposte vitrée.

En cas de réfection de la fenêtre ou de la porte, une exécution à l'identique sera réalisée, tant en ce qui concerne les découpes de carreaux, que les sections de montants et petits bois.

De manière générale, pour les fenêtres, la découpe traditionnelle à deux vantaux, trois carreaux égaux par vantail, sera conservée ou restituée.

Les vitrages miroir et sans teint sont interdits.

#### 5.1.9.2 - Volets

Les volets seront en bois, pleins, persiennés ou semi-persiennés, suivant le caractère de la construction. Ils seront assemblés sur barres ou sur pentures métalliques.

Les persiennes métalliques se repliant en tableau ainsi que les volets roulants en bois, sans caisson, sont autorisés sur les immeubles qui en sont déjà pourvus.

Pour le coloris, on se référera au nuancier couleur annexé au présent règlement.

#### 5.1.9.3 - Portes de garages

Les portes de garages seront pleines, sans partie vitrée, en bois à lames assemblées verticalement et peintes ou en métal. Elles ne comporteront pas d'imposte fixe. Elles seront peintes dans la gamme du nuancier de la ville d'Épernay.

Les portes de garages ne devront avoir aucun dispositif visible depuis l'extérieur (caisson, systèmes basculants). Elles devront respecter les proportions des ouvertures existantes, dans leur totalité (aucun comblement des ouvertures avec des parties fixes n'est autorisé).

### ▪ **5.1.10 - Ferronneries**

Les ferronneries qui existent devront être conservées. Les ferrures et pentures seront peintes dans les gammes proposées par le nuancier de la ville d'Épernay.

Les barres de volets, les ferrages, pentures et accessoires de serrurerie seront peints dans la teinte de la menuiserie.

Les grilles et barres d'appui existantes seront conservées ou restituées. Elles seront peintes dans la gamme du nuancier de la ville d'Épernay.

### ▪ **5.1.11 - Clôtures**

#### 5.1.11.1 - Murs de clôtures et clôtures repérées au plan de l'AVAP

Toutes les clôtures reportées au plan de l'AVAP devront être conservés et restaurées à l'identique.

Seuls les percements nécessaires à l'accessibilité de la parcelle (création d'un accès piétons et d'un accès véhicule s'ils n'existent pas) sont autorisés. Les ouvertures nouvelles seront toujours fermées d'un portail ou d'une porte, en bois plein ou en métal avec grille en partie haute. Ces éléments devront être d'une hauteur en rapport avec celle du mur. Ces portails ou portes piétonnes seront tenus par des piliers de briques ou de pierres appareillées, laissées apparentes. Les matériaux choisis devront être en adéquation avec ceux des façades. Les piliers seront surmontés d'un couronnement en harmonie avec le style de la clôture et du bâti.

#### 5.1.11.2 - Autres clôtures

**Clôtures sur rue** : les clôtures composées d'un mur bahut et surmontées d'une grille devront être conservées et restaurées. Leur modèle sera réalisé par un barreaudage simple, sans décor. Les portillons et grilles métalliques seront conservés et restaurés. Ils seront peints suivant les teintes du nuancier annexé au présent document.

Les éléments manquants (portail, grille, ...) seront restitués suivant le modèle existant ou un modèle en cohérence avec l'architecture et le type de clôture.

Pour les clôtures mixtes, les murs pourront être surmontés d'un dispositif à claire voie (barreaudage simple métal ou bois) et accompagnés d'une haie mélangée dont les essences seront locales.

**Clôtures nouvelles sur rue** : les clôtures nouvelles seront constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2m minimum, en briques, en pierres apparentes, ou enduit, et surmonté d'un couronnement. Ce couronnement sera constitué d'un chaperon en tuiles ou en pierre. Les chaperons préfabriqués ou en ciment gris sont interdits.
- soit d'un muret maçonné de même nature, surmonté d'une grille à barreaudage simple, vertical, en bois ou en métal. Dans ce cas, la hauteur de la grille devra être au moins égale à 1,5 fois la hauteur du muret maçonné.

Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur seront soit en bois, pleins sur toute hauteur, soit en métal avec grille en partie haute, peint selon la charte de couleur. Les fermetures en PVC sont interdites.

Les grilles et garde-corps en serrurerie seront composés d'un simple barreaudage métallique vertical en fer rond ou carré, peints selon charte de couleur. Le PVC est proscrit pour ces ouvrages.

**Clôture mitoyenne** : sur les limites latérales et arrière, les murs de clôtures existants seront conservés, restitués ou réhabilités selon l'art de bâtir traditionnel.

En l'absence de mur entre parcelles, les clôtures pourront être constituées de haies mélangées d'essences locales. Les clôtures légères en grillage auront des piquets bois ou métal peints. Les lamelles accessoires sont interdites.

Elles seront doublées de haies aux essences variées et locales ou rustiques. On se référera à la liste des essences recommandées en annexe du présent règlement. Les clôtures en PVC, les clôtures de type brande et cannisse, les préfabriqués en béton sont interdits.

#### ▪ **5.1.12 - Abris de jardin**

L'abri de jardin est une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes.....

Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondation. La surface des abris de jardin ne pourra excéder 6 mètres carrés.

Ces ouvrages peuvent avoir des caractéristiques différentes de celles de l'habitat principal.

Les abris de jardins en tôle ne sont pas autorisés. Ils seront faits de bois peint ou de bois naturel, traité à cœur, sans lasure ni vernis.

Les couleurs seront sombres (vert, gris ou teinte bois) afin de s'insérer dans le paysage.

#### ▪ **5.1.13 - Petit patrimoine**

Les éléments du petit patrimoine de grand intérêt patrimonial méritent une protection particulière. Ces éléments sont les lavoirs et les loges de vignes.

Les travaux d'entretien et de modification de ces éléments devront rester conformes aux caractères, aux techniques et aux matériaux d'origine, en s'attachant à leur bonne intégration dans le site.

#### ▪ **5.1.14 - Cours et jardins**

Les cours et jardins seront traités en matériaux naturels ou d'aspect naturel : sable, granit, béton désactivé, pelouse consolidée, pelouse, pavés... Lors de la conception des aménagements, on favorisera la perméabilisation des sols.

#### ▪ **5.1.15 - Vues et perspectives**

Le diagnostic a mis en valeur des zones particulières au titre des paysages et des vues sensibles. Certains secteurs ont été définis comme étant sensibles du fait des perspectives remarquables ou des points de vue sur des éléments du patrimoine d'Epervain.

Les espaces libres de constructions et de plantations permettent des vues vers des objets paysagés remarquables.

Dans les cônes de vue repérés dans le plan de l'AVAP, toute plantation d'arbre de haute tige qui ferme ou dénature la perspective et le point de vue sera interdite.

## **5.2 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs dimensions, leurs proportions, leur couleur et les matériaux employés, aux immeubles voisins.

### ▪ **5.2.1 - Implantation sur voie et parcellaire**

Les constructions nouvelles devront préserver l'harmonie définie par les constructions existantes. Leur implantation respectera le principe de continuité du tissu bâti.

Cette harmonie des nouveaux immeubles avec ceux qui constituent la référence typologique dominante du secteur sera recherchée :

- dans le maintien de l'échelle parcellaire ou dans son évocation,
- dans le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faîtage.

Ponctuellement, un recul pourra être autorisé, voire demandé, s'il maintient la cohérence du tissu existant sans rompre la continuité urbaine afin de dégager un élément bâti ou paysager intéressant.

Les constructions nouvelles s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement ou aux limites séparatives selon la cohérence du tissu bâti environnant.

Les murs anciens existants en schiste seront pris en compte par ces projets de division, afin d'en permettre la conservation.

### ▪ **5.2.2 - Continuité du bâti**

Les volumes contemporains reprendront, dans un souci de continuité dans le temps et dans l'espace, la traduction du découpage parcellaire ancien dans le cas de regroupement foncier.

Le long des voies et des espaces publics, les bâtiments seront construits en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre.

Exceptionnellement, une interruption de la continuité urbaine pourra être imposée pour permettre la mise en valeur d'éléments bâtis exceptionnels, le dégagement d'une transparence vers le cœur d'îlot, la conservation de murs anciens en limite du domaine public ou en limite de parcelle et dans le cas de projets architecturaux d'ensemble, ou d'opérations de remodelage visant à un aménagement qualitatif des espaces urbains.

En cas de retrait sur limites séparatives latérales autorisé, la continuité urbaine sera obtenue par le jeu de portails, portes, clôtures hautes pleines ou surmontées de grilles, venant à l'alignement en prolongement du volume construit.

### ▪ **5.2.3 - Hauteur**

La hauteur à l'égout d'une construction nouvelle réalisée à l'alignement sur rue ne doit pas dépasser de plus d'un niveau la hauteur d'une construction d'intérêt architecturale existante sur la parcelle contiguë, ou sur les parcelles voisines du même alignement ou de la rue.

La construction devra s'inscrire dans la pente naturelle du terrain.

#### ▪ **5.2.4 - Composition générale**

Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale dominante du secteur ou de l'îlot.

Cette harmonie des nouveaux immeubles avec ceux qui constituent la référence typologique du secteur sera recherchée :

- dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue,
- dans le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
- dans la teinte et la texture des matériaux employés,
- dans la couleur des menuiseries et en règle générale de toute partie recevant une peinture.

Les volumes seront simples mais leur fragmentation éventuelle en éléments verticaux leur assurera une parenté d'échelle avec le bâti existant, dans les secteurs de micro parcellaire ancien.

#### ▪ **5.2.5 - Toiture**

Pour les toitures qui s'inspirent des modèles traditionnels locaux :

Les volumes des toitures respecteront les lignes de faitage (orientation des lignes et des pentes) et la coloration principale des toitures et édifices du voisinage.

Des tolérances et adaptations de pentes seront admises, sous réserve d'une bonne intégration dans la volumétrie pour les constructions basses et annexes en appentis dont la pente pourra être plus faible. Les accessoires de couverture seront réalisés de façon à n'être que très peu visibles ; les gaines de fumée et de ventilation seront regroupées dans des souches à forte section.

Les matériaux de couverture devront être en cohérence avec les matériaux environnants dominants : l'ardoise naturelle posée droite à pureau entier (dim.32x22cm) ou à défaut plaque de fibro de teinte schiste (dim. 40x22cm maximum), la petite tuile plate de terre cuite naturelle (dim.17x27cm maximum) ou la tuile de terre cuite mécanique à emboîtement de teinte rouge naturel, le zinc naturel et les couvertures en métal.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront de préférence en zinc naturel. Les dauphins seront en fonte. Le PVC est interdit.

Pour les toitures terrasses :

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient accompagnées d'éléments de finition tels que les acrotères ou les corniches. Les toitures végétalisées sont autorisées. En cas de toitures terrasses non végétalisées, un revêtement superficiel doit assurer la finition (protection gravillonnée de couleur adaptée, dallage sur plots...).

#### ▪ **5.2.6 - Façades**

Les façades des constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leurs proportions, leur échelle, leur couleur et les matériaux employés aux façades des immeubles traditionnels d'Épernay.

Les notions de verticalité de l'ensemble des éléments de structure doivent l'emporter sur l'horizontalité notamment en ce qui concerne les percements.



Les imitations de procédés constructifs ou de matériaux (faux pan de bois, fausses poutres, faux fer forgé, etc.) sont interdits.

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques, agglomérés, etc.), les matériaux étrangers à la région sont interdits. Les matériaux précaires (fibrociment, tôle ondulée) sont interdits.

L'usage de matériaux réfléchissants, l'emploi de couleurs vives ou fluorescentes sont interdits.

Les enduits seront à faible relief, de finition brossé, gratté ou taloché.

La coloration des enduits est admise sur la base des préconisations du nuancier couleur de la Ville d'Epervain.

#### ▪ **5.2.7- Menuiseries**

- Les menuiseries seront conçues en cohérence avec l'architecture de l'édifice, avec un souci de maintien de la qualité et dans un esprit de développement durable (recyclable). Elles seront teintées en accord avec le bâti environnant.

Les menuiseries des façades donnant sur la rue pourront être en bois ou en aluminium teinté ou en métal conformément au nuancier couleurs édité par la Ville. L'ensemble des menuiseries des façades seront de teinte harmonieuse.

- Les lucarnes ou volumes d'éclairage du comble seront une transposition contemporaine des modèles traditionnels, par analogie d'échelle, de forme ou de matériau.

- Les châssis de toit sont des ouvertures vitrées, positionnées en toiture. Leur installation a pour vocation d'apporter de la lumière dans les combles.

Dans le périmètre couvert par l'AVAP, les châssis de toit sont à considérer comme des jours « secondaires » et, par conséquent, être limités en nombre et en dimensions. Ils doivent composer avec le caractère architectural de la façade et son époque de construction.

Ils seront implantés dans la partie inférieure du comble, sur une seule ligne horizontale. Leurs proportions seront plus hautes que larges (85cm de largeur x 100cm de hauteur). Ils seront posés encastrés sans faire saillie et en continuité du pan de la couverture. Ils seront axés sur les baies des niveaux inférieurs ou sur les trumeaux. Ils pourront être agrémentés d'une barre de tiers

- Les volets seront en bois, pleins, persiennés ou semi-persiennés, suivant le caractère de la construction. Ils seront assemblés sur barres ou sur pentures métalliques.

Les persiennes métalliques se repliant en tableau ainsi que les volets roulants en bois, sans caisson, sont autorisés sur les immeubles qui en sont déjà pourvus.

Pour le coloris, on se référera au nuancier couleur annexé au présent règlement.

- Les portes de garages seront pleines, sans partie vitrée, en bois à lames assemblées verticalement et peintes ou en métal. Elles ne comporteront pas d'imposte fixe. Elles seront peintes dans la gamme du nuancier de la ville d'Epervain.

Les portes de garages ne devront avoir aucun dispositif visible depuis l'extérieur (caisson, systèmes basculants).

#### ▪ **5.2.8 - Extensions**

Les extensions sont à composer avec le bâtiment principal de façon à former avec celui-ci un ensemble cohérent.

Les vérandas ou volumes vitrés en adjonction, visibles de la rue, sont proscrits sur les immeubles de 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> intérêt. Sur les autres immeubles (en gris), ils pourront être admis, sous réserve d'être composé avec le volume bâti existant.

Les vérandas doivent être en verre et structure métallique (acier, aluminium laqué) ; les profils doivent reprendre les largeurs des profils anciens. Les teintes des profils devront reprendre celles des ferronneries ou de menuiseries de la construction principale.

Elles s'intégreront à l'architecture sur laquelle elles s'appuient : par des façades composées avec les rythmes de la structure et les percements de la maison principale et une toiture respectant une pente voisine. La couverture sera en tuiles de terre cuite de couleur rouge, en ardoise naturelle, en zinc, en cuivre, en bac acier, en verre...

La couverture de la véranda pourra faire l'objet d'un traitement destiné à utiliser une énergie renouvelable. Les toitures terrasses pourront être acceptées sous réserve de s'intégrer valablement avec le bâti existant.

#### ▪ **5.2.9 - Annexes et garages**

Le terme "annexe" correspond à une construction à usage non principal (non habitable), qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle.

Si un local, répondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.

Le garage ou l'annexe devra être en cohérence avec les caractéristiques de l'habitation principale (enduit, matériaux, couleurs).

Dans certains cas, les toitures des annexes de faible importance, pourront, être de pente plus faible, voire terrasse.

Tout abri de garage ou annexe préfabriqués sont interdits.

#### ▪ **5.2.10 - Clôtures**

La continuité et la qualité du tissu urbain sont assurées par les clôtures ou les haies qui relient les constructions, bordent les rues et les chemins, séparent les parcelles entre elles.

Les nouvelles clôtures doivent être réalisées en cohérence avec le paysage et les éléments déjà existants, tant en terme de matériaux que de forme et de couleurs.

#### ▪ **5.2.11 - Abris de jardin**

L'abri de jardin est une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes....

Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondation.

La surface des abris de jardin ne pourra excéder 6 mètres carrés.

Les abris de jardin sont limités à un seul par propriété et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Ces ouvrages peuvent avoir des caractéristiques différentes de celles de l'habitat principal.

Les abris de jardins en tôle ne sont pas autorisés. Ils seront fait de bois peint ou traité à cœur sans vernis ni lasure. Les couleurs seront sombres afin de s'insérer dans le paysage.

▪ **5.2.12 - Cours et jardins**

Les cours et jardins seront traités en matériaux naturels ou d'aspect naturel : sable, granit, béton désactivé, pelouse consolidée, pelouse, pavés... Lors de la conception des aménagements, on favorisera la perméabilisation des sols.

▪ **5.2.13 - Couleurs**

La coloration des matériaux et des éléments menuisés devra se rattacher à la tradition locale et s'inscrire dans la gamme du nuancier de la ville d'Épernay.

▪ **5.2.14 - Vues et perspectives**

Le diagnostic a mis en valeur des zones particulières au titre des paysages et des vues sensibles. Certains secteurs ont été définis comme étant sensibles du fait des perspectives remarquables ou des points de vue sur des éléments du patrimoine d'Épernay.

Les espaces libres de constructions et de plantations permettent des vues vers des objets paysagés remarquables.

Dans les cônes de vue repérés dans le plan de l'AVAP, toute plantation d'arbre de haute tige qui ferme ou dénature la perspective et le point de vue sera interdite.

## **6 - Les prescriptions environnementales**

### **DEFINITION ET OBJECTIFS**

Les constructions existantes pourront mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique afin de favoriser les économies d'énergie et le confort des habitations, dans la mesure où ils ne sont pas contradictoires avec les autres prescriptions du règlement de l'AVAP.

### **6.1 - LES PANNEAUX SOLAIRES THERMIQUES ET PHOTOVOLTAIQUES**

#### **Les immeubles d'intérêt architectural de 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> intérêt**

L'installation de panneaux solaire est interdite sur les immeubles de 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> intérêt.

#### **Les autres immeubles**

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise sur les pans de couverture à l'exception de ceux donnant directement sur la rue, ou visible depuis la rue ou visible depuis la rue voisine, et à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former un ensemble homogène. Les capteurs devront être implantés dans le tiers inférieur de la couverture ou le long de la ligne de faitage. Ils devront être de forme simple, rectangulaire ou carré. Ils devront être encastrés à fleur de matériaux de couverture.

Concernant les capteurs solaires thermiques, l'installation de panneaux est admise sur les pans de couverture à l'exception de ceux donnant directement sur la rue et à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former un ensemble homogène. Les éléments de type chauffe-eau ou autre ne pourront être installés sur la couverture mais contenu dans le volume du bâti mais non visible depuis l'extérieur.

Dans tous les cas, la pose des panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques devra être envisagée en priorité sur les bâtiments annexes, garages ou abris de jardin.

La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture en pente.

Les façades solaires sont autorisées sur les extensions de constructions. La façade doit alors s'inscrire dans un projet architectural de grande qualité et dans les règles fixées par la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, qui stipule notamment que « L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les

autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt ».

## **6.2 - INTERVENTIONS SUR LES COMBLES ET LES TOITURES DESTINEES A L'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES**

Les toitures seront isolées par l'intérieur en sous-face des toits ou sur le plancher du comble qui est la méthode la plus performante car le volume du comble participe à l'économie générale comme espace tampon. La surélévation des toitures est à éviter sauf exception lorsque cette opération ne serait pas perceptible ni en égout, ni en pignon. A cette occasion, il sera demandé une reprise des matériaux d'origine de la construction afin de rendre la surélévation imperceptible.

## **6.3 - INTERVENTIONS SUR LES MURS DES FACADES DESTINEES A L'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES**

### **Les immeubles d'intérêt architectural de 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> intérêt**

Les dispositifs d'isolation des murs se feront par l'intérieur de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor, la modénature. La stabilité et la conservation des maçonneries anciennes sont liées à la capacité de ces matériaux de « respirer », c'est-à-dire d'assurer les échanges hygrothermiques. On écartera donc les solutions conduisant à étancher les parements des murs.

### **Les autres immeubles**

L'isolation par l'extérieur peut être autorisée pour les bâtiments construits à partir des années 1940-1950 (majoritairement en béton), qui n'ont pas de modénature (moultures, corniches...) ou de pierres apparentes (appareillées ou non) et qui sont en retrait de l'alignement sur rue afin de ne pas rompre la continuité urbaine existante.

## **6.4 - MESURES DESTINEES A L'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES DES PORTES ET FENETRES**

Il est possible de remplacer les menuiseries anciennes par des menuiseries double ou triple vitrages sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Les nouvelles menuiseries devront respecter le dessin et le matériau d'origine. En cas de remplacement, la section des profils doit se rapprocher le plus possible de celles des menuiseries existantes. Afin de vérifier leur harmonie, des dessins de détails ou échantillons peuvent être exigés.

- Lorsque la menuiserie le permet (battants suffisamment larges pour pouvoir poser les nouveaux verres, plus épais), on procédera au remplacement du verre d'origine par un verre plus performant.

Un double vitrage de rénovation ou un survitrage non visible de l'extérieur pourra être installé sur la menuiserie ancienne.

- La pose de fenêtres intérieures (pleine glace) est autorisée sous réserve que les profils menuisés soient de faible épaisseur et qu'ils s'alignent sur les montants des fenêtres extérieures existantes.

- La pose de fenêtres dites « de rénovation » s'intégrant dans les anciens châssis dormants conservés est interdite.

## **6.5 - AUTRES DISPOSITIFS**

L'installation d'éolienne domestique sur mat n'est pas autorisée dans le secteur de l'AVAP : zone de sensibilité patrimoniale et zone de sensibilité acoustique majeures.

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ; ils doivent être inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe.

## **7 - Les équipements techniques et les nouvelles technologies**

### **7.1 - COFFRETS DE BRANCHEMENT ET DE COUPURE**

Le positionnement des divers organes techniques tels que les coffrets de branchement ou de coupure doit être étudié de façon à être le plus discret possible.

Les coffrets EDF-GDF s'ils sont indispensables seront implantés de façon discrète dans les soubassements ou les murs de clôture. Ils pourront être incorporés à des niches fermées par un portillon peint dans la teinte du mur ou, à défaut, ils seront peints dans la teinte de la maçonnerie support.

D'autres solutions permettant une meilleure intégration (boîtiers de téléreport) seront recherchées chaque fois que possible.

### **7.2 - BOITES AUX LETTRES**

Les boîtes aux lettres doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition d'ensemble.

### **7.3 - VMC ET CHAUDIERE A VENTOUSE**

L'installation de groupes d'extraction et de conduites d'air en apparent sur toiture ou en applique sur façade est interdite.

Les groupes apparents existants doivent être systématiquement intégrés aux bâtiments ou supprimés. On veillera à ce que l'installation de chaudière à ventouse se fasse dans le respect du bâti existant en interdisant toute sortie sur rue.

### **7.4 - EQUIPEMENTS DE RECEPTION**

Les équipements de réception (antennes, paraboles, etc.) seront disposés de façon à ne pas être visibles du domaine public. On cherchera à intégrer les antennes par le choix d'un emplacement peu ou pas visible, utilisation des combles par exemple. Dans tous les cas, un positionnement en façade principale est strictement interdit.

L'installation des antennes paraboliques est autorisée sous réserve qu'elles restent totalement invisibles depuis l'espace public. Lorsque cela est possible, elles devront être implantées dans les combles ou dans les jardins. En cas d'implantation sur la façade, elles devront être placées en-dessous du niveau du faitage et seront de teinte neutre et de diamètre réduit.

Les paraboles seront peintes soit d'une teinte sombre, soit de la couleur du matériau sur lequel elles se positionnent.

### **7.5 - ECHANGEURS DE CHALEUR ET VENTILATEURS**

Ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public. On privilégiera l'implantation sur les bâtiments annexes.



## 8 - Les façades commerciales

### 8.1- INSERTION A LA RUE ET A LA PLACE

L'aménagement de la façade commerciale (devanture, enseigne, bannière, éclairage) doit respecter l'architecture de l'immeuble et son environnement.

L'agencement de la devanture devra respecter le rythme parcellaire. Le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs lignes séparatives ne pourra se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant. Les devantures devront

correspondre au rythme du découpage de chaque façade et respecter leurs structures respectives.

Les devantures ne dépasseront pas en hauteur le niveau inférieur du bandeau marquant le niveau bas du premier étage. Les auvents fixes sont interdits.

Les emprises sur la voie publique seront limitées par le règlement de voirie en vigueur. Seuls pourront être autorisés les aménagements précaires réduits ou le simple mobilier et les étalages mobiles, dans la mesure où ils n'apporteront aucune gêne pour la circulation piétonne.



*Les axes de composition de la devanture poursuivent ceux de la façade de l'immeuble. L'accès aux étages doit être maintenu.*



*Les devantures commerciales ne doivent pas s'implanter « à cheval » sur deux bâtiments. Les devantures commerciales doivent, dans leur composition, respecter la ligne horizontale des rez-de-chaussée.*

## **8.2 - INSERTION A L'IMMEUBLE**

Les devantures dégageront totalement les portes d'entrée d'immeubles et accès aux étages qui seront maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble.

L'agencement de la devanture devra faire correspondre autant que possible, les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs.

La mise à nu des poutres, poteaux et piliers de bois en façade n'est pas autorisée. On lui préférera des tableaux maçonnés et enduits reprenant les éléments de modénature de la façade en étage.

Les accès aux étages doivent être maintenus ou recréés hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble.



*Les pleins et les vides (les baies) des étages ne se poursuivent pas en rez-de-chaussée.*

## **8.3 - VITRINE AVEC OU SANS DEVANTURE**

### **8.3.1 - Adaptation des devantures commerciales à l'immeuble**

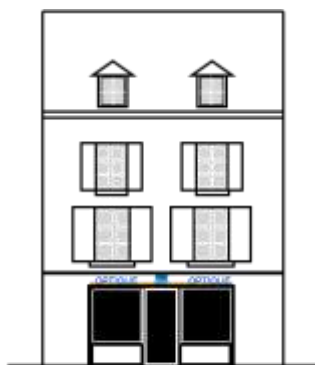
Il existe deux types de devantures commerciales : les devantures dites en feuillure et celles en applique.

#### **- Les devantures en feuillure**

Les devantures en feuillure sont positionnées à l'intérieur de la baie du rez-de-chaussée de l'immeuble.

Elles sont destinées aux baies qui sont composées avec l'ensemble de la façade et qui respectent parfaitement l'immeuble dans lequel elles s'inscrivent.

Dans la mesure du possible, la mise en œuvre de ce type de devanture est préférable à la devanture en applique. Installée dans l'épaisseur du mur, elle permet de conserver les maçonneries apparentes (lorsque leur aspect le justifie) de chaque côté des vitrines et de préserver ainsi la structure apparente de l'immeuble.



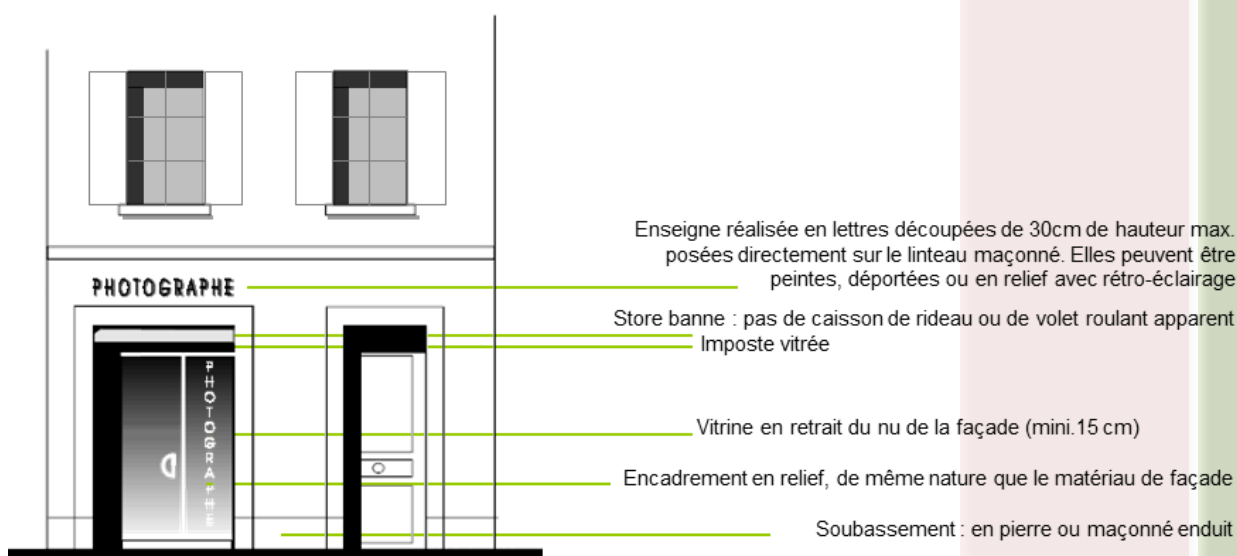
*La devanture commerciale adaptée à ce type d'immeuble s'inscrit dans la baie d'origine afin de conserver la lisibilité de la composition de l'immeuble en façade*

*L'ensemble des menuiseries est positionné au nu intérieur de la façade ou en respectant le même retrait que les fenêtres des étages (cette disposition permet d'obtenir une ombre portée équivalente pour l'ensemble des percements de la façade). les portes ou vitrines doivent s'inscrire dans des ouvertures existantes ou en respectant la composition de la façade (alignement sur les ouvertures des étages supérieurs ou suivant le même axe, proportions en harmonie avec les percements existants), les matériaux recommandés sont le bois ou le métal (exclure le PVC), les couleurs doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte du fond de façade et celle des volets.*

### Principes à appliquer :

L'ensemble des menuiseries est positionné au nu intérieur de la façade ou en respectant le même retrait que les fenêtres des étages (cette disposition permet d'obtenir une ombre portée équivalente pour l'ensemble des percements de la façade). Les portes ou vitrines doivent s'inscrire dans des ouvertures existantes ou en respectant la composition de la façade (alignement sur les ouvertures des étages supérieurs ou suivant le même axe, proportions en harmonie avec les percements existants), les matériaux sont le bois ou le métal, les couleurs doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte du fond de façade et celle des volets.

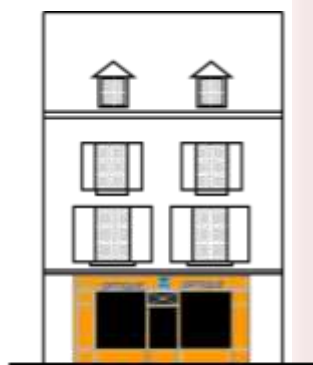
**Les vitrages miroirs ainsi que les vitrages sans teint sont interdits. Les vitrophanies sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 50% de la surface de la vitrine. Elles doivent être transparentes.**



### - Les devantures en applique

Les devantures en applique sont positionnées sur la maçonnerie de l'immeuble. Elles habillent le rez-de-chaussée dont les baies d'origine ont disparu.

La devanture en applique est constituée d'un coffrage menuisé en saillie par rapport au nu de la façade. Elle forme un écran partiel sur le rez-de-chaussée et permet de masquer les défauts ou irrégularités d'une façade. Apparue au 19<sup>ème</sup> siècle, elle était réalisée par des ébénistes en harmonie avec l'architecture de la façade tant au niveau des proportions que des détails de moulurations : ce choix de devanture doit être cohérent avec le style de l'immeuble ou du quartier.



Les devantures en applique sont mises en œuvre dès lors que l'on veut cacher la façade. Positionnées sur la structure de l'immeuble, elles forment un écran permettant de masquer les défauts.

L'ensemble des menuiseries et mouluration est réalisé en bois peint. L'ensemble de la devanture en applique ne doit pas être en saillie de plus de 20cm par rapport au nu extérieur de la façade, le mur de façade doit rester apparent sur 50cm minimum de largeur de chaque côté de la devanture, et de chaque côté de toute ouverture indépendante du commerce (porte palière, fenêtre...), la devanture ne doit pas interrompre un décor de façade, couvrir un encadrement ou un chahage d'angle en pierre, les teintes utilisées doivent être des couleurs sobres et foncées (exclure les couleurs criardes ou les couleurs trop contrastées telles que le blanc et le noir).

### Principes à appliquer :

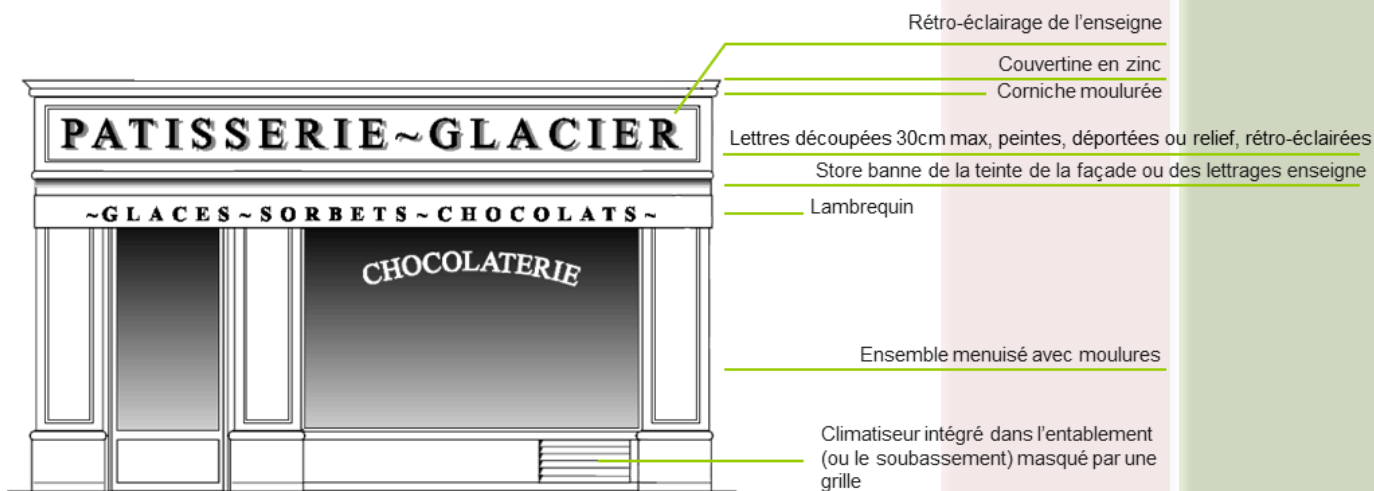
- Dans le cas d'une construction neuve, le projet de vitrine sera conçu dès l'origine du projet, y compris en ce qui concerne l'enseigne, les éléments d'obturation et les systèmes de sécurité.
- Les menuiseries et les façades en bois de devantures seront peintes dans une teinte en harmonie avec la tonalité générale de l'immeuble. Les dispositifs de fermeture devront être intégrés à la façade.
- Les devantures seront conçues avec des matériaux traditionnels (pierre, bois) ainsi qu'avec des matériaux ayant des qualités liées au développement durable.
- Le nombre des matériaux employés pour la réalisation de la devanture est limité à 2, dont un seul pour le châssis des baies vitrées.
- Les systèmes d'occultation, de protection et de fermeture nocturne devront être dissimulés en position d'ouverture et peints de même couleur que la devanture.

Les tentes et bannes mobiles sont autorisées dans la limite des règlements de voirie en vigueur à condition d'être totalement dissimulées en position de fermeture et ne porter aucune publicité de marque.

Les vitrages miroirs ainsi que les vitrages sans teint sont interdits. Les vitrophanies sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 50% de la surface de la vitrine. Elles doivent être transparentes.



*Le rythme des pleins et des vides des étages se retrouve en rez-de-chaussée.*



## **8.4 - LES ENSEIGNES**

Constitue une enseigne, toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble ou une construction et relative à l'activité qui s'y exerce (nom et nature de l'exploitant).

Sont autorisées au maximum :

- Une enseigne à plat par baie (enseigne bandeau),
- Une enseigne perpendiculaire par devanture commerciale ou raison sociale,
- Si un commerce possède deux façades, l'enseigne drapeau devra être disposée aux extrémités extérieures de l'angle formé par les deux façades.

### ▪ **8.4.1 - Les enseignes bandeaux ou parallèles à la façade**

(Lettres ou enseignes posées à plat dans le même plan que celui de la façade).

Plusieurs dispositions sont possibles :

- par lettres séparées,
- par lettres peintes,
- par lettres déportées et/ou séparées en bois, métal ou polyméthacrylate positionnées directement et individuellement, sans support intermédiaire sur la façade,
- par lettres adhésives.

Les caissons lumineux ne sont pas autorisés ainsi que les panneaux clignotants ou diffusants des informations.

Un soin particulier sera apporté au dispositif d'éclairage et à sa disposition par rapport à la surface éclairée.

Les enseignes bandeaux seront inscrites dans la devanture ou en tympan des entrées.

Elles ne doivent pas dépasser le niveau des appuis de fenêtres du 1<sup>er</sup> étage ou les dalles de balcon du premier étage.

La pose des enseignes sur des supports ouvragés doit s'intégrer dans le décor de la façade ; elles ne doivent, en aucune façon, mutiler des éléments décoratifs de la façade ou de la composition de la vitrine existante.

### ▪ **8.4.2 - Les enseignes en potence ou en drapeau**

(Enseignes situées dans le plan perpendiculaire de la façade).

L'enseigne doit être d'une qualité décorative adaptée au caractère des lieux. Les enseignes perpendiculaires ne pourront être fixées dans des éléments de décors. Elles seront posées dans l'alignement de l'enseigne horizontale.

Ce type d'enseigne ne dépassera pas une surface d'1/2 mètre carré, soit environ 70x70 cm au maximum. Elle ne devra pas dépasser 4cm d'épaisseur.

L'éclairage sera indirect et continu. Les sources lumineuses seront discrètes et s'intégreront au mieux au commerce. Les caissons lumineux à lumière diffuse ne sont pas admis.

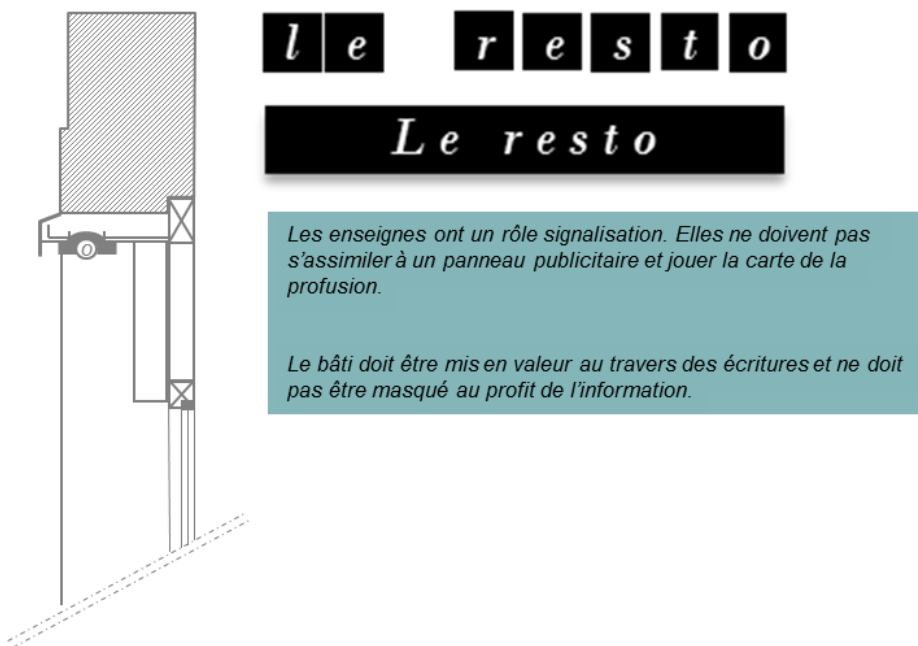
L'orientation des flux lumineux devra se concentrer sur les enseignes.

On apportera une attention toute particulière à la « chaleur » de la lumière car elle caractérise la couleur du flux lumineux.

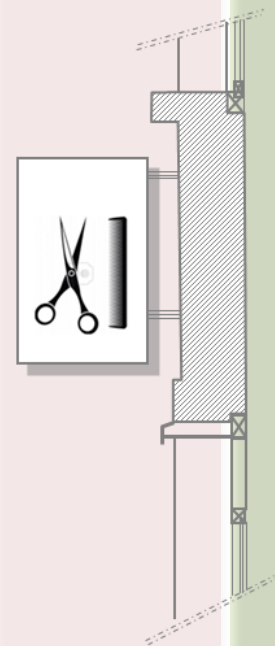
Les enseignes clignotantes, cinétiques ou les blocs lumineux sont interdits.

Pour toutes les règles relatives à la publicité, on se référera au Règlement Local de Publicité.

*Enseigne située sur la façade*



*Enseigne en potence ou en drapeau*



## **9 - Les espaces publics**

### **DEFINITION ET OBJECTIFS**

Les espaces publics, comme le tracé urbain, découlent de la formation de la ville.

L'objectif des recommandations ci-après est de maintenir et de valoriser les paysages et les espaces publics suivant leur caractère particulier.

### **9.1 - TRACES ET CARACTERE DES ESPACES PUBLICS**

Le tracé et la composition des espaces publics, tout en intégrant les fonctions et les besoins, devront préserver leur identité. Ainsi, les fonctions de stationnements ou les fonctions commerciales ne devront pas être les éléments dominants de composition de l'espace public.

### **9.2 - MATERIAUX ET TRAITEMENT DES SOLS**

Les pavages ou dallages anciens pourront être conservés, restaurés ou restitués. Dans la mesure du possible, le sol des ruelles et petites rues garderont un traitement à dominante minérale.

Pour les parties neuves, il est recommandé d'utiliser des matériaux naturels dont la nature, la teinte, l'aspect et la mise en œuvre sont en harmonie avec les matériaux locaux.

### **9.3 - PLANTATIONS**

Il est possible d'intégrer dans l'aménagement des espaces publics, des plantations d'arbres de hautes tiges dont l'essence seront rustiques et locales : esplanades de stationnements (arbres d'alignement), rues et places (essence ornementale), chemins (feuillus locaux...).

Le remplacement des arbres repérés au plan de l'AVAP, lorsque ce sera nécessaire, se fera par tranches, afin de ne pas dénaturer le site.

On privilégiera le fleurissement en pleine terre.

### **9.4 - LE MOBILIER URBAIN, L'ECLAIRAGE PUBLIC ET LA SIGNALÉTIQUE**

Il est recommandé d'implanter les éléments de mobilier et d'éclairage de façon à ne pas perturber les perspectives et les paysages urbains.

Dans la mesure du possible, les éléments de signalisation (routière et d'information) doivent être regroupés et implantés de façon à limiter leur impact visuel. On veillera à ne pas brouiller la lecture de la

signalisation routière par trop de regroupement de panneaux d'information.

Il est recommandé, lorsque cela est possible, de dissimuler ou d'intégrer au bâti, les équipements divers et infrastructures lourdes (armoires d'éclairage urbain, transformateurs, conteneurs à déchets...).



## **10 - Les plantations**

### **DEFINITION ET OBJECTIFS**

Il est important d'étendre les recommandations architecturales aux plantations. En effet, les végétaux font partie intégrante de l'aménagement de la ville et des conseils s'imposent quant à leur choix selon la circonstance.

On pourra se servir de plantations comme des éléments architecturaux, par exemple, pour matérialiser une séparation ou habiller un mur aveugle.

### **10.1 - ESSENCES**

Le présent règlement présente en annexe une liste des essences végétales recommandées à laquelle il convient de se référer.

Une haie libre associe, comme une haie taillée, des arbustes caducs et persistants, champêtres ou plus horticoles, à floraisons et fructifications échelonnées.

Les haies monospécifiques qui caractérisent la composition des parcs réguliers devront être maintenues ou renouvelées en l'état.

Les avantages d'une haie associant différentes espèces sont les suivants :

- un meilleur équilibre écologique. Plus la variété végétale est importante, plus la faune peuplant la haie et le nombre d'animaux se nourrissant des baies est importante.
- une meilleure résistance aux maladies et au gel. Si une espèce végétale est atteinte et meurt, les autres vont tout naturellement occuper sa place. De plus, le mélange des espèces limite la contamination des plantes d'une même espèce entre elles.
- une meilleure intégration au paysage environnant. Les haies mixtes changent continuellement de teintes au cours des saisons grâce à la succession des fleurs, des feuillages et des fruits.
- un meilleur garnissage. Les espèces se complètent entre elles et forment ainsi une protection plus rapide et efficace.

## **11 - Les prescriptions applicables au secteur paysager**

### **DEFINITION ET OBJECIFS**

Le secteur paysager correspond aux secteurs situés en périphérie de la ville : les coteaux et le Mont Bernon (site classé pour sa partie sommitale et site inscrit) 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 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.

#### **Rappel de la législation liée à l'AVAP sur le site classé et le site inscrit du Mont Bernon :**

- L'AVAP suspend les effets du site inscrit, par contre, le site classé conserve son mode de gestion (article L341-10 du code de l'environnement : tous les travaux modifiant l'aspect du site sont interdits sauf autorisation spéciale, ministérielle ou préfectorale en fonction de la nature des travaux).

#### **Remarque :**

- Cependant, l'AVAP peut néanmoins donner des orientations de gestion pour le site classé (dans la mesure où il n'existe pas de plan de gestion), sur lesquelles s'appuyer pour l'instruction des demandes d'autorisations éventuelles

## **11.1 - OCCUPATION DU SOL**

L'usage du sol pour la viticulture doit être maintenu.

Toute modification de l'état et de l'aspect des lieux (nivellement, travaux hydraulique agricole, aménagement de surface...) est soumise à autorisation, sauf entretien normal de la vigne.

L'entretien et la transformation éventuelle du bâti existant devra prendre en compte la protection du site viticole tout en améliorant l'insertion paysagère de ce bâti.

## **11.2 - LES CONSTRUCTIONS NEUVES AUTORISEES**

Sur l'ensemble du secteur paysagé, seules sont autorisées les extensions des constructions existantes ou celles en lien direct avec l'activité viticole.

### **11.2.1 - Aspect extérieur des constructions**

Le bâti existant : Il est autorisé des extensions aux constructions existantes ; celles-ci doivent recourir à une architecture intégrant les volumétries et les rythmes de composition des constructions d'origine.

Les constructions neuves autorisées : Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Les hauteurs des constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec le bâti dominant du secteur et le relief caractéristique du vignoble.

L'adaptation au sol ne devra nécessiter aucun talutage artificiel ou remblai autour de la construction.

### **11.2.2 - Clôtures**

Les haies, les talus et murs existants doivent être maintenus, soigneusement entretenus et si nécessaire reconstruits.

Les nouvelles clôtures doivent être réalisées en cohérence avec le paysage et les éléments déjà existants, tant en terme de matériaux que de forme et de couleurs.

Pour les plantations on se réfèrera au chapitre précédent (chapitre 8 - Les plantation).

### **11.2.3 - Abris de jardins**

L'abri de jardin est une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes.....

Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondation.

La surface des abris de jardin ne pourra excéder 6 mètres carrés.

Les abris de jardin sont limités à un seul par propriété et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Ces ouvrages peuvent avoir des caractéristiques différentes de celles de l'habitat principal.

Les abris de jardins en tôle ne sont pas autorisés. Ils seront faits de bois peint ou naturel, **traité à cœur, sans vernis ni lasure.**

Les couleurs seront sombres afin de s'insérer dans le paysage.

▪ **11.2.4 - Loges de vignes**

Les éléments du petit patrimoine de grand intérêt patrimonial méritent une protection particulière.

Les travaux d'entretien et de modification de ces éléments devront rester conformes aux caractères, aux techniques et aux matériaux d'origine, en s'attachant à leur bonne intégration dans le site.

▪ **11.2.5 - Vues et perspectives**

Le diagnostic a mis en valeur des zones particulières au titre des paysages et des vues sensibles. Certains secteurs ont été définis comme étant sensibles du fait des perspectives remarquables ou des points de vue sur des éléments du patrimoine d'Épernay.

Les espaces libres de constructions et de plantations permettent des vues vers des objets paysagés remarquables.

Dans les cônes de vue repérés dans le plan de l'AVAP, toute plantation d'arbre de haute tige qui ferme ou dénature la perspective et le point de vue sera interdite.

## 12 - Annexes

# ANNEXES

## 12.1 - LE NUANCIER COULEUR

















### COULEURS DES ENDUITS

	<b>A</b> Les Neutres	<b>B</b> Les Sables	<b>C</b> Les Terres	<b>D</b> Les Ocres	<b>E</b> Les Roses
Les encadrements					
<b>1</b>	A1	B1	C1	D1	E1
Les façades					
<b>2</b>	A2	B2	C2	D2	E2
<b>3</b>	A3	B3	C3	D3	E3
<b>4</b>	A4	B4	C4	D4	E4
Les soubassements					
<b>5</b>	A5	B5	C5	D5	E5
Les briques peintes					
<b>6</b>	A6	B6	C6	D6	E6

# FENÊTRES ET VOILETS

	A	B	C	D	E	F
Les fenêtres et les volets						
1						
A1		B1	C1	D1	E1	F1
Les volets						
2						
B2			C2	D2	E2	F2
3						
A3		B3	C3	D3	E3	F3
4						
A4		B4	C4	D4	E4	F4

## PORTES ET FERRONNERIES

	G	H	I	J
Portes et Ferronneries				
1				
	G1	H1	I1	J1
2				
	G2	H2	I2	J2
3				
	G3	H3	I3	J3
Portes et Ferronneries				
				
	A1	A3	A4	A5



## **12.2 - LA LISTE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES POUR DES HAIES ARBUSTIVES (ESSENCES NON ALLERGISANTES)**

Liste extraite du guide d'information « végétalisation en ville » en ligne sur le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA).

### **Pour planter une haie cduque :**

#### - de 1,5 à 3 mètres de haut

- Chaenomelles japonica
- Cornus alba
- Forsythia intermedia 'week end'
- Philadelphus coronarius
- Phillyrea angustifolia
- Phillyrea latifolia
- Physocarpus opulifolius
- Prunus lusitanica (fortement toxique pour les bovins).

#### - de 3 à 6 mètres de haut

- Amélanchier canadensis
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Crataegus laeviata
- Elaeagnus umbellata
- Prunus cerasifera
- Sambucus nigra

#### - haie de haut jet

- Laburnum anagyroides
- Maclura pomifera
- Prunus avium
- Prunus lusitanica
- Sorbus aucuparia 'Edulis'

### **Pour une haie semi-persistante :**

- Berberis julianae
- Cotoneaster horizontalis
- Escallonia macrantha
- Escallonia punctata
- Lonicera fragrantissima
- Lonicera fragrantissima
- Pyracantha
- Spirea cantoniensis

### **Pour une haie persistante :**

#### - haie de moins de 1,5 mètres de haut

- Abelia x grandiflora
- Berberis darwinii
- Ilex crenata
- Lavandula angustifolia
- Viburnum davidii

- haie de 2 à 4 mètres de haut

- Buxus sempervirens (fortement toxique pour les herbivores)
- Choisya ternata
- Cotoneaster franchetti
- Elaeagnus x. ebbingei
- Eleagnus pungens 'Maculata'
- Escallonia
- Lonicera nitida
- Osmanthus armatus
- Prunus laurocerasus (fortement toxique pour les bovins)
- Rhamnus alternus
- Viburnum tinus (fortement toxique)

- haie de plus de 4 mètres de haut

- Laurus nobilis (allergie alimentaire)
- Ilex aquifolium (moyennement toxique)

- conifères

- Chamaecyparis lawsonia
- Larix decidua
- Picea abies
- Euonymus japonicus
- Latifolius Albomarginatus
- Photinia
- Elaeagnus x ebbingei
- Osmanthus fragans
- Ilex
- Viburnum tinus
- Tsuga canadensis