
VILLE D'EPERNAY
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

CAHIER DES PRESCRIPTIONS

VILLE D'EPERNAY
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application
Portée des prescriptions
Edifices classés ou inscrits
Démolition
Publicité
Découvertes archéologiques
Adaptations mineures

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

Interventions sur constructions existantes
Constructions neuves

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR C

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR D

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR E

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR F

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR G

VILLE D'EPERNAY
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DES PRESCRIPTIONS

Les présentes prescriptions s'appliquent à la partie du territoire de la commune d'Eprenay délimitée par le Plan de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.).

La Z.P.P.A.U.P. est divisée en plusieurs secteurs (A, B, ...) figurés au Plan. A chaque secteur s'appliquent les prescriptions figurant au chapitre correspondant.

Les Monuments Historiques compris dans le périmètre de la ZPPAUP n'engendrent plus de cercle de protection de 500m.

Les Monuments Historiques éventuellement situés à l'extérieur du périmètre de la ZPPAUP, sur les communes voisines notamment, conserveraient leur protection de 500 m de rayon, pour les parties extérieures à la ZPPAUP.

PORTEE DES PRESCRIPTIONS

Les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. constituent une Servitude d'Utilité Publique.

Un projet ne peut être autorisé que s'il répond aux prescriptions de la Z.P.P.A.U.P., sanctionné par l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, ainsi qu'aux dispositions édictées par les documents d'Urbanisme réglementant l'occupation et l'utilisation du sol (Plan Local d'Urbanisme, règlement de lotissement).

Pour les interventions sur bâtiments existants, la formulation des prescriptions peut varier suivant la valeur patrimoniale de la construction. On distinguera alors les immeubles d'intérêt architectural, des autres constructions. Si cette distinction n'est pas faite, la prescription s'applique à toutes les constructions.

Pour le repérage de ces immeubles, on se reportera au plan "Patrimoine Architectural" annexé au dossier.

EDIFICES CLASSES OU INSCRITS

Les immeubles, ou parties d'immeubles, classés Monuments Historiques ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, demeurent soumis aux dispositions particulières des lois qui les régissent (loi du 31.12.1913 notamment).

SITES CLASSES

Les sites classés inclus dans le périmètre de la ZPPAUP ou extérieurs à celle-ci sont maintenus. Ils ne sont modifiés ni dans leur délimitation ni dans le régime d'autorisation qui leur est propre.

SITES INSCRITS

Les sites inscrits voient leurs effets suspendus pour la partie de ces sites incluse dans le périmètre de la ZPPAUP. Ils perdurent et continuent à produire leurs effets dans les zones non couvertes par la ZPPAUP.

DEMOLITIONS

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

TRAVAUX DE CONSTRUCTION, MODIFICATIONS D'ASPECT ET TRAVAUX D'ENTRETIEN

Rappel :

Tous travaux de construction ou d'entretien modifiant l'aspect d'une construction (y compris une clôture) ou l'état des lieux (y compris traitement de surface et boisement) doit suivant la réglementation faire l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

PUBLICITE

La publicité est interdite à l'intérieur de la totalité de la ZPPAUP, conformément à la loi N° 79 1150 du 29 décembre 1979, modifiée par l'article 7 de la loi de juillet 1985, sauf réglementation particulière créée par arrêté municipal dans le cadre de la législation en vigueur.

Les enseignes sont soumises à autorisation du maire, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, conformément à l'article 17 de la loi du 29.12.1999 et au décret N° 82.211 du 24.02.1982, portant règlement national des enseignes (circulaire N° 85.45 du 1.07.1985 article 4.4).

DECOUVERTES ARCHEOLOGIQUES

Il est rappelé que, en application de la loi du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques, les découvertes fortuites de ruines, substructions, ou vestiges pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la Commune.

ADAPTATIONS EXCEPTIONNELLES ET PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES

Le présent cahier de prescriptions ne pouvant valoir document normatif absolu, des adaptations aux prescriptions particulières pourront être admises à titre exceptionnel ou des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France afin de tenir compte de la particularité du projet et de son environnement, notamment pour des raisons d'ordre historique, urbain, architectural et monumental, esthétique ou technique...

VILLE D'EPERNAY
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

SECTEUR A

DEFINITION ET OBJECTIFS

Le secteur A de la ZPPAUP correspond à la ville ancienne, autrefois délimitée par les remparts.

Ce quartier dit « la Tortue » compte tenu de sa forme correspond aujourd'hui au centre ville tel qu'il est perçu

Il est limité au Nord par le boulevard de la Motte, la place Mendès France et ses abords, à l'Est par la place de la République et la rue Eugène Mercier, au Sud par la rue Gallice, à l'Ouest par le boulevard du Cubry et la place Carnot.

Le bâti de ce centre historique est constitué d'immeubles de rapport, de locaux commerciaux, d'équipements publics, organisés en îlots relativement denses.

Au-delà de la diversité typologique et d'intérêt architectural du bâti, l'unité de ce secteur provient du maillage des rues et des espaces urbains, hérités pour partie du Moyen-âge, que même le quartier rénové de la place des Arcades, au travers d'une écriture architecturale contemporaine, s'est attaché à maintenir.

La vocation de centralité de ce secteur groupant habitat, commerces et équipements doit être renforcée dans le respect de ses qualités architecturales et urbaines.

Il s'agit donc :

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

INTERVENTIONS SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES**1 - CONSERVATION - DEMOLITION**

CONSTRUCTIONS D'INTERET ARCHITECTURAL

- A.1.01 - La conservation des bâtiments repérés au plan (5) comme étant "d'intérêt architectural" est souhaitable.
Leur démolition est à priori interdite sauf dans les cas prévus à l'article L 430-3 et L 430-6 du Code de l'Urbanisme, ou justification fortement motivée.

- A.1.02 - Les murs et clôtures "intéressants" repérés au plan (5) sont, au titre de la conservation, assimilables aux immeubles d'intérêt architectural.

AUTRES CONSTRUCTIONS

- A.1.03 - Leur démolition pourra être admise. Elle pourra être assortie de prescriptions particulières pour préserver la cohérence du tissu urbain.

2 - MODIFICATIONS DE VOLUMES, EXTENSIONS, SURELEVATIONS

CONSTRUCTIONS D'INTERET ARCHITECTURAL

- A.2.01 - Les modifications de volume et notamment les surélévations des constructions d'intérêt architectural sont à priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, respectent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs fortement motivés.
- A.2.02 - A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

AUTRES CONSTRUCTIONS

- A.2.03 - Les modifications de volume seront réalisées en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle.
- A.2.04 - Les modifications de volume doivent améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

3 - RESTAURATION ET ENTRETIEN - PRINCIPES GENERAUX

- A.3.01 - A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, les bâtiments doivent être rendus le plus possible à leurs dispositions d'origine, par suppression des adjonctions dommageables. Il pourra être demandé la suppression d'ouvrages adventices (appentis, hangars,...) ou de canalisations parasites (descentes ou canalisations en façade, câbles électriques ou téléphoniques,...).

ECHANTILLONS ESSAIS

- A.3.02 - 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.

IMMEUBLES D'INTERET ARCHITECTURAL

- A.3.03- 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.
- A.3.04- Les réparations seront exécutées avec des matériaux analogues 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.
- A.3.05- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- A.3.06- La restauration des façades latérales ou postérieures, et des éléments, hors œuvre, sera réalisée dans les mêmes conditions, et avec le même soin, que celle des façades principales.

- A.3.07- 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 des mêmes colorations.

4 - MACONNERIES - PAN DE BOIS

- A.4.01 - La diversité des matériaux constitutifs des maçonneries (brique, pierre) sera maintenue apparente. Cette diversité sera rétablie, dans les cas où elle aurait été occultée par des enduits, notamment si elle participe à l'écriture de la structure constructive de l'immeuble (encadrements de baies, bandeaux, chainages,...).
- A.4.02 - 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, l'emploi d'outils agressifs, tels que la boucharde ou le chemin de fer étant proscrit.
- A.4.03 - 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. Sont également interdits les matériaux provisoires ou périssables du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé,...

LA BRIQUE

- A.4.04 - Les éléments en maçonnerie de brique apparente seront restaurés avec soin avec des briques de même calibre et de même coloration que celles d'origine. Les motifs obtenus par ce jeu de diverses colorations de briques naturelles ou vernissées seront maintenus ou rétablis.
- A.4.05 - 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. Les rejointoiements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief sont proscrits.
- A.4.06 - D'une façon générale, la peinture des parements en brique apparente est à proscrire. Il pourra être demandé, après essai de décapage de remettre à nu des parements de brique qui auraient été peints.

LA PIERRE APPAREILLEE

- A.4.07 - 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 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 rejointoiements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief sont proscrits.
- A.4.08 - 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.

LE MOELLON

- A.4.09 - Les maçonneries de moellons (pierres grossièrement équarries) peuvent, suivant les cas, être soit apparentes, soit enduites.
- A.4.10 - 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.
- A.4.11 - Les rejointoiements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief, sont proscrits.

LA PIERRE MEULIERE

A.4.12 - 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 en « opus incertum ».

A.4.13 - 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.

LE PAN DE BOIS

A.4.14 - 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.

A.4.15 - A l'inverse, 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 recomposition de la façade, plus tardive, avec ajout de modénature.

A.4.16 - 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 sont à proscrire. Les peintures éventuelles seront mates.

A.4.17 - Les remplissages en hourdis ou blocages seront enduits à la chaux. Le nu de l'enduit correspondra rigoureusement à celui des pièces de charpente.

5 - LES ENDUITS

A.5.01 - Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable. Leur finition sera grattée ou talochée. Les enduits suivront les irrégularités du parement ou les déformations du plan de façade.

A.5.02 - Les enduits au plâtre du 19^e 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.

A.5.03 - 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.

A.5.04 - Sont proscrits :
- les enduits ciment et les parements plastiques,
- les finitions projetées à relief (enduits tyroliens), sauf cas de réfection de décor ancien tel que prévu à l'article A.5.02.

A.5.05 - Les enduits peuvent être colorés dans la masse, ou recevoir une peinture ou un badigeon conformément à la charte de couleurs.

6 - MODENATURE ET ELEMENTS DE DECOR

A.6.01 - 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.

A.6.02 - 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.

A.6.03 - Dans le cadre des travaux de restauration, les éléments participant à la composition de la façade (assemblage des matériaux, de leurs textures, de leur colorations) ainsi que les

variations du plan de la façade qui les accompagne (dessin de panneaux, décor de bossages,...) seront maintenus ou rétablis.

- A.6.04 - 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.

7 - CHARPENTE - COUVERTURE

- A.7.01 - Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- A.7.02 - A l'occasion des travaux de restauration, les pentes et la forme des toits ne seront pas modifiées, sauf motif justifié. Les souches de cheminées anciennes seront conservées et restaurées, même si elles ont perdu leur justification fonctionnelle.

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

- A.7.03 - Les couvertures seront suivant leur caractère réalisées avec les matériaux ci-après :
- l'ardoise naturelle à pose droite,
 - la tuile plate de terre cuite naturelle de petit modèle,
 - la tuile mécanique à emboîtement de terre cuite naturelle,
 - le zinc pour les terrassons de mansart, toitures à faible pente et ouvrages accessoires de couverture.
- D'autres matériaux peuvent être admis dans le cadre de réfections à l'identique.
- A.7.04 - Sont interdits pour les couvertures :
- l'ardoise à pose losangée,
 - les tuiles de béton ou dites vieillies artificiellement,
 - les bardeaux, tuiles et panneaux ondulés de fibro-ciment,
 - les shingles et revêtement bitumeux,
 - les tôles ondulées de métal galvanisé ou peint.
- A.7.05 - Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc, en cuivre, ou en fonte, la matière plastique PVC étant proscrite pour ces accessoires, en façade sur rue ou visibles depuis le domaine public.
- A.7.06 - Les souches de cheminées ou gaines de ventilation à créer seront de volume massif, implantées dans la partie haute du comble et réalisées en maçonnerie enduite ou en briques de terre cuite apparentes.
- A.7.07 - Les machineries d'ascenseur devront obligatoirement être situées dans le volume du comble, ou se composer avec lui.

8 - BAIES - LUCARNES - CHASSIS DE TOIT

- A.8.01 - Les proportions des baies, portes ou fenêtres, seront conservées. Les percements éventuels de baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition de la façade, et les proportions des baies préexistantes, d'une façon générale plus hautes que larges. La création de porte de garage est à proscrire en façade sur rue des constructions d'intérêt architectural, sauf exception fortement motivée.
- A.8.02 - A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, il pourra être demandé de restituer une baie transformée, dans ses proportions d'origine.
- A.8.03 - Les linteaux en bois apparents sont proscrits pour les nouveaux percements.
- A.8.04 - Les créations ou modifications des façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

- A.8.05 - Lors des réfections de couverture, les lucarnes anciennes en cohérence avec l'architecture et l'époque de l'immeuble seront conservées et restaurées à l'identique. La suppression ou transformation des lucarnes constituant des ajouts dommageables pourra à l'inverse être préconisée.
- A.8.06 - Les créations éventuelles de lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant, ou s'en inspirer (lucarne à la capucine, ou à fronton). Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent. Les lucarnes rampantes et chiens assis sont interdits.
- A.8.07 - Le nombre d'ouverture en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit sur les versants où ils sont admis) par élément de 3m linéaire de long pan.
- A.8.08 - Les châssis de toit sont déconseillés sur le versant de toiture orienté vers le domaine public. Ils sont proscrits dans les brisis de toits à la Mansart.
Les châssis de toit ne pourront être admis que sous réserve d'être composés avec les baies de l'étage droit, et implantés dans la partie inférieure du comble.
Leur proportion sera verticale et leur largeur ne sera pas supérieure à 0,80m.
Ils seront posés encastrés, afin de ne pas faire saillie par rapport au plan de la couverture.

9 - MENUISERIES

- A.9.01 - Les réfections de portes et fenêtres anciennes seront exécutées à l'identique, en respectant les découpes et sections de bois. Les fenêtres ouvriront à la française.
- A.9.02 - Les menuiseries en plastique PVC sont proscrites pour les constructions d'intérêt architectural. L'aluminium teinte naturelle est proscrit pour toute construction.
- A.9.03 - Les volets seront en bois, pleins ou persiennés, suivant le caractère de la construction. Ils seront assemblés sur barres, sans écharpe, ou sur pentures métalliques. Les persiennes accordéon se repliant en tableau sont admises dans le cadre de réfection à l'identique. Les volets PVC, pleins ou persiennés sont proscrits.
- A.9.04 - Les stores et volets roulants en PVC sont interdits.
- A.9.05 - Les menuiseries extérieures en bois seront peintes (suivant charte de couleurs). Les vernis et produits d'imprégnation "teinte bois" sont proscrits, pour les fenêtres et les volets.
- A.9.06 - Les barres de volets, les ferrages, pentures et accessoires de serrurerie seront peints dans la teinte de la menuiserie.
- A.9.07 - Les vérandas ou volumes vitrés en adjonction, visibles de la rue, sont proscrits sur les immeubles d'intérêt architectural. Sur les autres immeubles, ils pourront être admis, sous réserve de se composer avec le volume bâti existant.
- A.9.08 - Les portes de garages seront pleines, sans oculus ni partie vitrée, et de préférence à parement bois, assemblé verticalement, à peindre (suivant charte de couleurs). Les portes de garage en PVC sont proscrites.

10 - CLOTURES

- A.10.01 - Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique si nécessaire.
- A.10.02 - L'interruption des murs de clôture existants n'est autorisée que pour la création de nouveaux accès, au droit de cet accès, ainsi qu'au droit d'une construction nouvelle autorisée, implantée à l'alignement, et assurant la continuité urbaine.
- A.10.03 - 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,
 - soit d'un muret maçonné de même nature, surmonté d'une grille à barreaudage vertical. Dans ce cas, la hauteur de la grille devra être au moins égale à 1,5 fois la hauteur du muret maçonné.
- A.10.04 - Le couronnement des murs en maçonnerie existants ou neufs sera constitué d'un chaperon en tuiles ou en pierre, à l'identique des existants. Les chaperons en ciment gris sont à proscrire.
- A.10.05 - Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur seront soit en bois, pleins sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute, peint selon charte de couleur. Les fermetures en plastiques sont proscrites.
- A.10.06 - 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.
- A.10.07 - Les branchements EDF et PTT seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- A.10.08 - 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. D'autres solutions permettant une meilleure intégration (boîtiers de téléreport) seront recherchées chaque fois que possible.
- A.10.09 - Les antennes paraboliques sont proscrites en façade sur rue. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage, sur le versant non visible du domaine public. Elles seront de préférence de teinte neutre et de diamètre réduit. Les antennes « râteau » seront placées dans les combles ou à des emplacements peu visibles du domaine public.

11 - FACADES COMMERCIALES

- A.11.01 - Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée. A chaque immeuble devra correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fond de commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens.
- A.11.02 - Les devantures commerciales reprenant l'esprit de compositions des ensembles menuisés en applique du 19e siècle, avec panneaux formant allège, découpes verticales du vitrage, bandeau en partie haute formant coffre et support de la raison sociale, sont conseillées. D'autres solutions plus contemporaines exprimant en façade la structure de l'immeuble avec vitrine en retrait et store métallique à maille intérieur sont elles aussi admises.
- A.11.03 - Quelque soit la solution retenue, la vitrine commerciale ne doit pas dépasser le bandeau d'assise des baies du 1^{er} étage de l'immeuble. Les auvents fixes et construits sont interdits.
- A.11.04 - Les enseignes drapeau seront de dimension réduite et limitées à une par façade de fond de commerce. On recherchera des formules originales d'enseignes composées spécialement, exécutées en serrurerie ou en menuiserie selon un dessin simple et expressif, plutôt que les enseignes type. Les caissons lumineux sont déconseillés, aussi bien pour ces enseignes drapeau que pour les bandeaux en façade. Ils sont interdits sur les immeubles d'intérêt architectural.

VILLE D'EPERNAY
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

SECTEUR A - CONSTRUCTIONS NEUVES

21 - IMPLANTATION SUR VOIE

- A.21.01 - Les constructions nouvelles doivent préserver l'harmonie définie par les constructions existantes. Leur implantation doit sauvegarder le principe de continuité urbaine, caractéristique du secteur ancien.
- A.21.02 - En façade sur voie, la construction à l'alignement est la règle.
- A.21.03 - Exceptionnellement, un recul peut être autorisé, voir imposé, pour améliorer la cohérence du tissu urbain, ou pour dégager un élément bâti remarquable, ou pour conserver un mur ou une clôture identifiés comme intéressants.

22 - CONTINUITE DU BATI

- A.22.01 - Les constructions nouvelles doivent préserver et même améliorer l'harmonie définie par les constructions existantes. Leur implantation doit sauvegarder le principe de continuité urbaine, caractéristique du centre ancien.
- A.22.02 - Le long des voies ou des espaces publics, la construction en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre est la règle.
- A.22.03 - Une interruption de la continuité du bâti pourra être admise sur les parcelles de grande largeur. Dans ce cas, l'implantation en adossement sur l'une au moins des limites séparatives latérales est conseillée, et rendue obligatoire s'il existe un pignon aveugle en limite séparative.

Exceptionnellement, une interruption de la continuité urbaine pourra être admise, voire imposée :

- . pour permettre la mise en valeur ou le dégagement de points de vue remarquables ou d'éléments bâtis exceptionnels ;
- . pour permettre la constitution de passage ou de transparence vers un coeur d'îlot dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble, ou d'une opération de remodelage.

23 - HAUTEURS

- A.23.01 - Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement, ou de la rue.
- A.23.02 - 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.

24 - COMPOSITION GENERALE

- A.24.01 - Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue.

- A.24.02 - 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 faitage,
 - . dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue,
 - . dans le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
 - . dans le choix des matériaux employés qui, par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels,
 - . dans la couleur des menuiseries et en règle générale de toute partie recevant une peinture.
- A.24.03 - Les volumes seront simples. Leur fragmentation éventuelle de lecture assurera une parenté d'échelle avec le bâti existant (évocation du rythme parcellaire ancien notamment).

25 - MATERIAUX

- A 25.01 - Traditionnels ou contemporains, les matériaux, choisis pour leur qualité, pour leur aspect ou pour leur bonne tenue au vieillissement, seront employés dans le respect des règles de l'art.
- A 25.02 - Les façades sur rue ou visibles depuis le domaine public incorporeront pour au moins le quart de leur surface des matériaux naturels traditionnels, brique de terre cuite ou pierre calcaire. Ces matériaux seront mis en œuvre suivant les prescriptions A4.04 à A4.13.
- A.25.03 - Les enduits seront à faible relief, de finition broyée, grattée ou talochée. Les enduits projetés à finition en relief dits tyroliens sont proscrits.
- A 25.04 - La coloration des enduits est admise sur la base des préconisations de la charte de couleurs.

26 - COUVERTURE

- A.26.01 - Les toitures des immeubles nouveaux auront des pentes proches de celles des constructions contiguës ou voisines. Elles s'harmoniseront avec elles par leur orientation de faitage.
- A.26.02 - Les couvertures seront en ardoises, en tuiles de terre cuite plates ou mécaniques, de teinte non uniforme, ou en tout autre matériau sous réserve d'une intégration discrète au site. Les toitures terrasses de faible dimension pourront ponctuellement être admises, sous les mêmes réserves.
- A.26.03 - Sont interdits pour les couvertures sur rue, ou visibles depuis le domaine public, la tuile de béton grand module, le bardeau asphalté, ainsi que la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.
- A.26.04 - Les gouttières et descentes en matières plastique P.V.C. sont proscrits en façade sur rue.

27 - PERCEMENTS

- A.27.01 - Les façades seront traitées comme des pleins à l'intérieur desquels les baies viendront se composer.
- A.27.02 - A l'alignement sur rue, on évitera de rompre la continuité du plan des façades par des volumes en saillie ou en retrait (oriels ou loggias).
- A.27.03 - Les percements seront de proportion verticale (plus hauts que larges).
- A.27.04 - Portes, fenêtres et volets seront de préférence en bois peints, les vernis et produits d'imprégnation étant exclus. Leur coloration sera définie sur la base des préconisations de la charte de couleurs.

- A.27.05 - Les lucarnes ou volumes d'éclairément du comble seront une transposition contemporaine des modèles traditionnels, par analogie d'échelle, de forme ou de matériau.
- A.27.06 - Les châssis d'éclairément en toiture seront en nombre limité (maximum un par tranche de 3m de linéaire d'égout) et alignés avec les baies de la façade droite qu'ils surmontent. Ils seront de proportion verticale (plus hauts que larges).

28 - FACADES COMMERCIALES

- A.28.01 - Les façades commerciales doivent respecter l'architecture de l'immeuble et le paysage de la rue par une échelle juste des devantures, et un découpage rythmé de celles-ci, en accord avec la composition des façades et le rythme parcellaire ancien.
- A.28.02 - Les inscriptions et enseignes devront se composer avec l'architecture de la façade et ne pas masquer les bandeaux ou éléments de modénature.

29 - CLOTURES

- A.29.01 - Des clôtures assureront la continuité de l'alignement sur voie. Les clôtures pleines en maçonnerie enduite ou en brique apparente ou constituées d'un muret en maçonnerie enduite ou en brique, surmonté d'une grille en serrurerie à barreaudage vertical, sont conseillées.
- A.29.02 - 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. D'autres solutions permettant une meilleure intégration (boîtiers de téléreport) seront recherchées chaque fois que possible.
- A.29.03 - Les antennes paraboliques sont proscrites en façade sur rue. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage, sur le versant non visible du domaine public. Elles seront de préférence de teinte neutre et de diamètre réduit. Les antennes « râteau » seront placées dans les combles ou à des emplacements peu visibles du domaine public.

VILLE D'EPERNAY
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

SECTEUR B

DEFINITION ET OBJECTIFS

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'Epernay.

Ce secteur B englobe l'avenue de Champagne, axe prestigieux le long duquel sont regroupées les grandes maisons de champagne. La qualité architecturale du bâti en fait un des hauts lieux du tourisme sparnacien. Le Jard et ses abords ont été inclus dans ce secteur compte tenu de sa contiguïté avec le centre.

Le quartier de l'avenue Paul Chandon, qui relève d'une problématique de composition urbaine similaire, a été rattaché au secteur B, bien que ne présentant pas les mêmes enjeux économiques.

En termes de protection et de mise en valeur, les objectifs pour ce secteur B sont essentiellement les suivants :

- valoriser un patrimoine architectural de premier plan, très représentatif de la spécificité du bâti sparnacien,
- améliorer la lecture de perspectives urbaines majeures,
- éviter le long de ces axes toute construction nouvelle dommageable à la cohérence définie par le bâti patrimonial.

SECTEUR B - INTERVENTIONS SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

1 - CONSERVATION - DEMOLITION

CONSTRUCTIONS D'INTERET ARCHITECTURAL

- B1.01 - La conservation des bâtiments repérés au plan (5) comme étant "d'intérêt architectural" est souhaitable.
Leur démolition est à priori interdite sauf dans les cas prévus à l'article L 430-3 et L 430-6 du Code de l'Urbanisme, ou justification fortement motivée.
- B1.02 - Les murs et clôtures "intéressants" repérés au plan (5) sont, au titre de la conservation, assimilables aux immeubles d'intérêt architectural.

AUTRES CONSTRUCTIONS

- B1.03 - Leur démolition pourra être admise. Elle pourra être assortie de prescriptions particulières pour préserver la cohérence du tissu urbain.

2 - MODIFICATIONS DE VOLUMES, EXTENSIONS, SURELEVATIONS

CONSTRUCTIONS D'INTERET ARCHITECTURAL

- B.2.01 - Les modifications de volume et notamment les surélévations des constructions d'intérêt architectural sont à priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, respectent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs fortement motivés.
- B.2.02 - A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

AUTRES CONSTRUCTIONS

- B.2.03 - Les modifications de volume seront réalisées en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle.
- B.2.04 - Les modifications de volume doivent améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

3 - RESTAURATION ET ENTRETIEN - PRINCIPES GENERAUX

- B.3.01 - A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, les bâtiments doivent être rendus le plus possible à leurs dispositions d'origine, par suppression des adjonctions dommageables. Il pourra être demandé la suppression d'ouvrages adventices (appentis, hangars,...) ou de canalisations parasites (descentes ou canalisations en façade, câbles électriques ou téléphoniques,...).

ECHANTILLONS ESSAIS

- B.3.02 - 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.

IMMEUBLES D'INTERET ARCHITECTURAL

- B.3.03- 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.
- B.3.04- Les réparations seront exécutées avec des matériaux analogues 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.
- B.3.05- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- B.3.06- La restauration des façades latérales ou postérieures, et des éléments, hors œuvre, sera réalisée dans les mêmes conditions, et avec le même soin, que celle des façades principales.

AUTRES CONSTRUCTIONS

- B.3.07- 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 des mêmes colorations.

4 - MACONNERIES

- B.4.01 - La diversité des matériaux constitutifs des maçonneries (brique, pierre) sera maintenue apparente. Cette diversité sera rétablie, dans les cas où elle aurait été occultée par des enduits, notamment si elle participe à l'écriture de la structure constructive de l'immeuble (encadrements de baies, bandeaux, chainages,...).
- B.4.02 - 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, l'emploi d'outils agressifs, tels que la boucharde ou le chemin de fer étant proscrit.
- B.4.03 - 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. Sont également interdits les matériaux provisoires ou périssables du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé,...

LA BRIQUE

- B.4.04 - Les éléments en maçonnerie de brique apparente seront restaurés avec soin avec des briques de même calibre et de même coloration que celles d'origine. Les motifs obtenus par ce jeu de diverses colorations de briques naturelles ou vernissées seront maintenus ou rétablis.
- B.4.05 - 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. Les rejointoiements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief sont proscrits.
- B.4.06 - D'une façon générale, la peinture des parements en brique apparente est à proscrire. Il pourra être demandé, après essai de décapage de remettre à nu des parements de brique qui auraient été peints.

LA PIERRE APPAREILLEE

- B.4.07 - 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 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 rejointoiements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief sont proscrits.
- B.4.08 - 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.

LE MOELLON

- B.4.09 - Les maçonneries de moellons (pierres grossièrement équarries) peuvent, suivant les cas, être soit apparentes, soit enduites.
- B.4.10 - 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.
- B.4.11 - Les rejointoiements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief, sont proscrits.

LA PIERRE MEULIERE

B.4.12 - 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 en « opus incertum ».

B.4.13 - 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 - LES ENDUITS

B.5.01 - Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable. Leur finition sera grattée ou talochée. Les enduits suivront les irrégularités du parement ou les déformations du plan de façade.

B.5.02 - Les enduits au plâtre du 19e 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

B.5.03 - 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.

B.5.04 - Sont proscrits :

- les enduits ciment et les parements plastiques,
- les finitions projetées à relief (enduits tyroliens), sauf cas de réfection de décor ancien tel que prévu à l'article B.5.02.

B.5.05 - Les enduits peuvent être colorés dans la masse, ou recevoir une peinture ou un badigeon conformément à la charte de couleurs.

6 - MODENATURE ET ELEMENTS DE DECOR

B.6.01 - 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.

B.6.02 - 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.

B.6.03 - Dans le cadre des travaux de restauration, les éléments participant à la composition de la façade (assemblage des matériaux, de leurs textures, de leur colorations) ainsi que les variations du plan de la façade qui les accompagne (dessin de panneaux, décor de bossages,...) seront maintenus ou rétablis.

B.6.04 - 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.

7 - CHARPENTE - COUVERTURE

B.7.01 - Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

B.7.02 - A l'occasion des travaux de restauration, les pentes et la forme des toits ne seront pas modifiées, sauf motif justifié. Les souches de cheminées anciennes seront conservées et restaurées, même si elles ont perdu leur justification fonctionnelle.

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

- B.7.03 - Les couvertures seront suivant leur caractère réalisées avec les matériaux ci-après :
- l'ardoise naturelle à pose droite,
 - la tuile plate de terre cuite naturelle de petit modèle,
 - la tuile mécanique à emboîtement de terre cuite naturelle,
 - le zinc pour les terrassons de mansart, toitures à faible pente et ouvrages accessoires de couverture.
- D'autres matériaux peuvent être admis dans le cadre de réfections à l'identique.
- B.7.04 - Sont interdits pour les couvertures :
- l'ardoise à pose losangée,
 - les tuiles de béton ou dites vieillies artificiellement,
 - les bardeaux, tuiles et panneaux ondulés de fibro-ciment,
 - les shingles et revêtement bitumeux,
 - les tôles ondulées de métal galvanisé ou peint.
- B.7.05 - Les châteaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc, en cuivre, ou en fonte, la matière plastique PVC étant proscrite pour ces accessoires.
- B.7.06 - Les souches de cheminées ou gaines de ventilation à créer seront de volume massif, implantées dans la partie haute du comble et réalisées en maçonnerie enduite ou en briques de terre cuite apparentes.
- B.7.07 - Les machineries d'ascenseur devront obligatoirement être situées dans le volume du comble, ou se composer avec lui.

8 - BAIES - LUCARNES - CHASSIS DE TOIT

- B.8.01 - Les proportions des baies, portes ou fenêtres, seront conservées. Les percements éventuels de baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition de la façade, et les proportions des baies préexistantes, d'une façon générale plus hautes que larges. La création de porte de garage est à proscrire en façade sur rue des constructions d'intérêt architectural, sauf exception fortement motivée.
- B.8.02 - A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, il pourra être demandé de restituer une baie transformée, dans ses proportions d'origine.
- B.8.03 - Les linteaux en bois apparents sont proscrits pour les nouveaux percements.
- B.8.04 - Les créations ou modifications des façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.
- B.8.05 - Lors des réfections de couverture, les lucarnes anciennes en cohérence avec l'architecture et l'époque de l'immeuble seront conservées et restaurées à l'identique. La suppression ou transformation des lucarnes constituant des ajouts dommageables pourra à l'inverse être préconisée.
- B.8.06 - Les créations éventuelles d'ouvertures en toiture se feront sous forme de lucarnes qui devront reproduire un modèle typologique courant, ou s'en inspirer. Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent. Les lucarnes rampantes et chiens assis sont interdits.
- B.8.07 - Le nombre d'ouverture en toiture est limité à une lucarne par élément de 3m linéaire de long pan.
- B.8.08 - Les châssis de toit ne pourront être admis que sous réserve d'être composés avec les baies de l'étage droit, et implantés dans la partie inférieure du comble. Leur proportion sera verticale et leur largeur ne sera pas supérieure à 0,80m.

Ils seront posés encastrés, afin de ne pas faire saillie par rapport au plan de la couverture. Les châssis de toit sont proscrits sur les constructions d'intérêt architectural.

9 - MENUISERIES

- B.9.01 - Les réfections de portes et fenêtres anciennes seront exécutées à l'identique, en respectant les découpes et sections de bois. Les fenêtres ouvriront à la française.
- B.9.02 - Les menuiseries en plastique PVC sont proscrites pour les constructions d'intérêt architectural. L'aluminium teinte naturelle est proscrit pour toute construction.
- B.9.03 - Les volets seront en bois, pleins ou persiennés, suivant le caractère de la construction. Ils seront assemblés sur barres, sans écharpe, ou sur pentures métalliques. Les persiennes accordéon se repliant en tableau sont admises dans le cadre de réfection à l'identique. Les volets PVC, pleins ou persiennés sont proscrits.
- B.9.04 - Les stores et volets roulants en PVC sont interdits.
- B.9.05 - Les menuiseries extérieures en bois seront peintes (suivant charte de couleurs). Les vernis et produits d'imprégnation "teinte bois" sont proscrits pour les fenêtres et les volets.
- B.9.06 - Les barres de volets, les ferrages, pentures et accessoires de serrurerie seront peints dans la teinte de la menuiserie.
- B.9.07 - Les vérandas ou volumes vitrés en adjonction, visibles de la rue, sont proscrits sur les immeubles d'intérêt architectural. Sur les autres immeubles, ils pourront être admis, sous réserve de se composer avec le volume bâti existant.
- B.9.08 - Les portes de garages seront pleines, sans oculus ni partie vitrée, et à parement bois, assemblé verticalement, à peindre (suivant charte de couleurs). Les portes de garage en PVC sont proscrites.

10 - CLOTURES

- B.10.01 - Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique si nécessaire.
- B.10.02 - L'interruption des murs de clôture existants n'est autorisée que pour la création de nouveaux accès, au droit de cet accès, ainsi qu'au droit d'une construction nouvelle autorisée, implantée à l'alignement, et assurant la continuité urbaine.
- B.10.03 - 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,
 - soit d'un muret maçonné de même nature, surmonté d'une grille à barreaudage vertical. Dans ce cas, la hauteur de la grille devra être au moins égale à 1,5 fois la hauteur du muret maçonné.
- B.10.04 - Le couronnement des murs en maçonnerie existants ou neufs sera constitué d'un chaperon en tuiles, en brique, ou en pierre appareillée. Les chaperons en ciment sont proscrits.
- B.10.05 - Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur seront soit en bois, pleins sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute, peint selon charte de couleur. Les fermetures en plastiques sont proscrites.
- B.10.06 - Les grilles et garde-corps en serrurerie seront composés d'un barreaudage métallique vertical en fer rond ou carré, peints selon charte de couleur. Le PVC est proscrit pour ces ouvrages.
- B.10.07 - Les branchements EDF et PTT seront obligatoirement réalisés en souterrain.

- B.10.08 - 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.
D'autres solutions permettant une meilleure intégration (boîtiers de téléreport) seront recherchées chaque fois que possible.
- B.10.09 - Les antennes paraboliques ou râteau apparentes sont proscrites.

11 - FACADES COMMERCIALES

- B.11.01 - Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.
A chaque immeuble devra correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fond de commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens.
- B.11.02 - Quelque soit la solution retenue, la vitrine commerciale ne doit pas dépasser le bandeau d'assise des baies du 1^{er} étage de l'immeuble.
Les auvents fixes et construits sont interdits.
- B.11.03 - Les enseignes drapeau seront de dimension réduite et limitées à une par façade de fond de commerce. On recherchera des formules originales d'enseignes composées spécialement, exécutées en serrurerie ou en menuiserie selon un dessin simple et expressif, plutôt que les enseignes type.
Les caissons lumineux sont déconseillés, aussi bien pour ces enseignes drapeau que pour les bandeaux en façade. Ils sont interdits sur les immeubles d'intérêt architectural.

VILLE D'EPERNAY
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

SECTEUR B - CONSTRUCTIONS NEUVES

21 - IMPLANTATION SUR VOIE

- B.21.01 - Les constructions nouvelles doivent préserver l'harmonie définie par les constructions existantes. Leur implantation doit sauvegarder le principe de continuité urbaine, caractéristique du secteur ancien.

22 - HAUTEURS

- B.22.01 - Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement, ou de la rue.
- B.22.02 - La hauteur à l'égout d'une construction nouvelle 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.

23 - COMPOSITION GENERALE

- B.23.01 - Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue.
- B.23.02 - 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,
 - . dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue,
 - . dans le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
 - . dans le choix des matériaux employés qui, par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels,
 - . dans la couleur des menuiseries et en règle générale de toute partie recevant une peinture.
- B.23.03 - Les volumes seront simples. Leur fragmentation éventuelle de lecture assurera une parenté d'échelle avec le bâti existant.

24 - MATERIAUX

- B.24.01 - Traditionnels ou contemporains, les matériaux, choisis pour leur qualité, pour leur aspect ou pour leur bonne tenue au vieillissement, seront employés dans le respect des règles de l'art.
- B.24.02 - Les façades sur rue ou visibles depuis le domaine public incorporeront pour au moins le quart de leur surface des matériaux naturels traditionnels, brique de terre cuite ou pierre calcaire. Ces matériaux seront mis en œuvre suivant les prescriptions B4.04 à B4.13.
- B.24.03 - Les enduits seront à faible relief, de finition brossée, grattée ou talochée. Les enduits projetés à finition en relief dits tyroliens sont proscrits.
- B.24.04 - La coloration des enduits est admise sur la base des préconisations de la charte de couleurs.

25 - COUVERTURE

- B.25.01 - Les toitures des immeubles nouveaux auront des pentes proches de celles des constructions contiguës ou voisines. Elles s'harmoniseront avec elles par leur orientation de faitage.
- B.25.02 - Les couvertures seront en ardoises, en tuiles de terre cuite plates ou mécaniques, de teinte non uniforme, ou en tout autre matériau sous réserve d'une intégration discrète au site. Les toitures terrasses de faible dimension pourront ponctuellement être admises, sous les mêmes réserves.
- B.25.03 - Sont interdits pour les couvertures sur rue, ou visibles depuis le domaine public, la tuile de béton grand module, le bardeau asphalté, ainsi que la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.
- B.25.04 - Les gouttières et descentes en matières plastique P.V.C. sont proscrites.

26 - PERCEMENTS

- B.26.01 - Les façades seront traitées comme des pleins à l'intérieur desquels les baies viendront se composer.
- B.26.02 - Les percements seront de proportion verticale (plus hauts que larges).
- B.26.03 - Portes, fenêtres et volets seront de préférence en bois peints, les vernis et produits d'imprégnation étant exclus. Leur coloration sera définie sur la base des préconisations de la charte de couleurs.
- B.26.04 - Les lucarnes ou volumes d'éclairage du comble seront une transposition contemporaine des modèles traditionnels, par analogie d'échelle, de forme ou de matériau.
- B.26.05 - Les châssis d'éclairage en toiture visibles depuis le domaine public sont proscrits.

27 - FACADES COMMERCIALES

- B.27.01 - Les façades commerciales doivent respecter l'architecture de l'immeuble et le paysage de la rue par une échelle juste des devantures, et un découpage rythmé de celles-ci, en accord avec la composition des façades et le rythme parcellaire ancien.
- B.27.02 - Les inscriptions et enseignes devront se composer avec l'architecture de la façade et ne pas masquer les bandeaux ou éléments de modénature.

28 - CLOTURES

- B.28.01 - Des clôtures assureront la continuité de l'alignement sur voie. Les clôtures pleines en maçonnerie enduite ou en brique apparente ou constituées d'un muret en maçonnerie enduite ou en brique, surmonté d'une grille en serrurerie à barreaudage vertical, sont conseillées.
- B.28.02 - 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. D'autres solutions permettant une meilleure intégration (boîtiers de téléreport) seront recherchées chaque fois que possible.
- B.29.03 - Les antennes paraboliques ou râteau visibles depuis le domaine public sont proscrites.

VILLE D'EPERNAY
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

SECTEUR C

DEFINITION ET OBJECTIFS

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^e siècle, complémentaire du mécénat pratiqué par les grandes familles du champagne en matière d'équipement public.

Ce quartier dit de « la cité » en dehors de son intérêt historique et social, présente une remarquable cohérence architecturale et urbaine qui mérite d'être préservée.

Le secteur C englobe un certain nombre d'alignements, le long de rues, essentiellement : rue des Jancelins, rue de la Cité, rue de Monthéry, rue des Huguenots, rue de Mulhouse.

Les objectifs de la ZPPAUP pour ce secteur C sont essentiellement les suivants :

- affirmer la valeur patrimoniale d'un bâti représentatif d'une expérience qui s'inscrit dans l'histoire sociale locale,
- assurer la pérennité de ce bâti, fragile du fait de sa modestie, mais présentant une réelle qualité architecturale,
- préserver de façon stricte la cohérence urbaine résultante.

SECTEUR C - INTERVENTIONS SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

1 - CONSERVATION - DEMOLITION

CONSTRUCTIONS D'INTERET ARCHITECTURAL

C.1.01 - La conservation des bâtiments repérés au plan (5) comme étant "d'intérêt architectural" est souhaitable.

Leur démolition est à priori interdite sauf dans les cas prévus à l'article L 430-3 et L 430-6 du Code de l'Urbanisme, ou justification fortement motivée.

C.1.02 - Les murs et clôtures "intéressants" repérés au plan (5) sont, au titre de la conservation, assimilables aux immeubles d'intérêt architectural.

AUTRES CONSTRUCTIONS

C.1.03 - Leur démolition pourra être admise. Elle pourra être assortie de prescriptions particulières pour préserver la cohérence du tissu urbain.

2 - MODIFICATIONS DE VOLUMES, EXTENSIONS, SURELEVATIONS

- C.2.01 - Les surélévations des constructions sont proscrites.
- C.2.02 - A l'occasion des travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.
- C.2.03 - Les modifications de volume seront réalisées en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle.
- C.2.04 - Les modifications de volume doivent améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

3 - RESTAURATION ET ENTRETIEN - PRINCIPES GENERAUX

- C.3.01 - A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, les bâtiments doivent être rendus le plus possible à leurs dispositions d'origine, par suppression des adjonctions dommageables. Il pourra être demandé la suppression d'ouvrages adventices (appentis, hangars,...) ou de canalisations parasites (descentes ou canalisations en façade, câbles électriques ou téléphoniques,...).
- C.3.02 - 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.
- C.3.03- 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.
- C.3.04- Les réparations seront exécutées avec des matériaux analogues 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.
- C.3.05- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- C.3.06- La restauration des façades latérales ou postérieures, et des éléments, hors œuvre, sera réalisée dans les mêmes conditions, et avec le même soin, que celle des façades principales.

4 - MACONNERIES

- C.4.01 - La diversité des matériaux constitutifs des maçonneries (brique, enduit pierre) sera maintenue apparente. Cette diversité sera rétablie, dans les cas où elle aurait été occultée par des enduits, notamment si elle participe à l'écriture de la structure constructive de l'immeuble (encadrements de baies, bandeaux, chainages,...).
- C.4.02 - 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, l'emploi d'outils agressifs, tels que la boucharde ou le chemin de fer étant proscrit.
- C.4.03 - 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. Sont également interdits les matériaux provisoires ou périssables du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé,...

LA BRIQUE

- C.4.04 - Les éléments en maçonnerie de brique apparente seront restaurés avec soin avec des briques de même calibre et de même coloration que celles d'origine. Les motifs obtenus par ce jeu de diverses colorations de briques naturelles ou vernissées seront maintenus ou rétablis.
- C.4.05 - 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. Les rejointoiements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief sont proscrits.
- C.4.06 - Il pourra être demandé, après essai de décapage de remettre à nu des parements de brique qui auraient été peints ou enduits.

LA PIERRE APPAREILLEE

- C.4.07 - 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 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 rejointoiements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief sont proscrits.
- C.4.08 - 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.

LE MOELLON

- C.4.09 - Les maçonneries de moellons (pierres grossièrement équarries) peuvent, suivant les cas, être soit apparentes, soit enduites.
- C.4.10 - 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.
- C.4.11 - Les rejointoiements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief, sont proscrits.

LA PIERRE MEULIERE

- C.4.12 - 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 en « opus incertum ».
- C.4.13 - 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 - LES ENDUITS

- C.5.01 - Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable. Leur finition sera grattée ou talochée. Les enduits suivront les irrégularités du parement ou les déformations du plan de façade.
- C.5.02 - 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.
- C.5.03 - Sont proscrits :
 - les enduits ciment et les parements plastiques,

- les finitions projetées à relief (enduits tyroliens), sauf cas de réfection à l'identique d'un décor ancien.

C.5.04 - Les enduits peuvent être colorés dans la masse, ou recevoir une peinture ou un badigeon conformément à la charte de couleurs.

6 - MODENATURE ET ELEMENTS DE DECOR

C.6.01 - 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.

C.6.02 - 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.

C.6.03 - Dans le cadre des travaux de restauration, les éléments participant à la composition de la façade (assemblage des matériaux, de leurs textures, de leur colorations) ainsi que les variations du plan de la façade qui les accompagne (dessin de panneaux, décor de bossages,...) seront maintenus ou rétablis.

C.6.04 - 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.

7 - CHARPENTE - COUVERTURE

C.7.01 - Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

C.7.02 - A l'occasion des travaux de restauration, les pentes et la forme des toits ne seront pas modifiées, sauf motif justifié. Les souches de cheminée seront conservées. Dans le cas où la toiture aurait été adaptée ultérieurement, une modification du comble pourra être conseillée, voire demandée, afin de permettre un retour aux dispositions d'origine.

C.7.03 - Les couvertures seront suivant leur caractère réalisées avec les matériaux ci-après :

- l'ardoise naturelle à pose droite,
- la tuile plate de terre cuite naturelle de petit modèle,
- la tuile mécanique à emboîtement de terre cuite naturelle,

D'autres matériaux peuvent être admis dans le cadre de réfections à l'identique, ainsi que le zinc pour les terrassons et couvertures à faible pente.

C.7.04 - Sont interdits pour les couvertures :

- l'ardoise à pose losangée,
- les tuiles de béton ou dites vieillies artificiellement,
- les bardeaux, tuiles et panneaux ondulés de fibro-ciment,
- les shingles et revêtement bitumeux,
- les tôles ondulées de métal galvanisé ou peint.

C.7.05 - Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc, en cuivre, ou en fonte, la matière plastique PVC étant proscrite pour ces accessoires, en façade sur rue ou visibles depuis le domaine public.

C.7.06 - Les souches de cheminées ou gaines de ventilation à créer seront réalisées en maçonnerie enduite ou en briques de terre cuite apparentes.

8 - BAIES - LUCARNES - CHASSIS DE TOIT

C.8.01 - Les proportions des baies, portes ou fenêtres, seront conservées. Les percements éventuels de baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition de la façade, et les proportions des baies préexistantes, d'une façon générale plus hautes que larges. La création de porte de garage est à proscrire en façade sur rue des constructions d'intérêt architectural, sauf exception fortement motivée.

- C.8.02 - A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, il pourra être demandé de restituer une baie transformée, dans ses proportions d'origine.
- C.8.03 - Les linteaux en bois apparents sont proscrits pour les nouveaux percements.
- C.8.04 - Lors des réfections de couverture, les lucarnes anciennes en cohérence avec l'architecture et l'époque de l'immeuble seront conservées et restaurées à l'identique. La suppression ou transformation des lucarnes constituant des ajouts dommageables pourra à l'inverse être préconisée.
- C.8.05 - Les créations éventuelles de lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant, ou s'en inspirer (lucarne à la capucine, ou à fronton). Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.
- C.8.06 - Le nombre d'ouverture en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit) par élément de 3m linéaire de long pan.
- C.8.07 - Les châssis de toit sont déconseillés sur le versant de toiture orienté vers le domaine public. Les châssis de toit ne pourront être admis que sous réserve d'être composés avec les baies de l'étage droit, et implantés dans la partie inférieure du comble. Leur proportion sera verticale et leur largeur ne sera pas supérieure à 0,80m. Ils seront posés encastrés, afin de ne pas faire saillie par rapport au plan de la couverture.

9 - MENUISERIES

- C.9.01 - Les réfections de portes et fenêtres anciennes seront exécutées à l'identique, en respectant les découpes et sections de bois. Sous ces réserves, les menuiseries en plastique PVC sont tolérées, bien que déconseillées.
- C.9.02 - Les menuiseries aluminium teinte naturelle sont proscrites pour toute construction.
- C.9.03 - Les volets seront en bois, pleins ou persiennés, suivant le caractère de la construction. Ils seront assemblés sur barres, sans écharpe, ou sur pentures métalliques. Les persiennes accordéon se repliant en tableau sont admises dans le cadre de réfection à l'identique. Les volets PVC, pleins ou persiennés sont proscrits.
- C.9.04 - Les stores et volets roulants en PVC sont tolérés sous réserve que les coffres soient intérieurs à la construction, avec rails de guidage dans le plan de la menuiserie.
- C.9.05 - Les menuiseries extérieures en bois seront peintes (suivant charte de couleurs). Les vernis et produits d'imprégnation "teinte bois" sont proscrits pour les fenêtres et les volets.
- C.9.06 - Les barres de volets, les ferrages, pentures et accessoires de serrurerie seront peints dans la teinte de la menuiserie.
- C.9.07 - Les vérandas ou volumes vitrés en adjonction, visibles de la rue, sont proscrits.
- C.9.08 - Les portes de garages seront pleines, sans oculus ni partie vitrée, et de préférence à parement bois, assemblé verticalement, à peindre (suivant charte de couleurs). Les portes de garage en PVC sont proscrites.

10 - CLOTURES

- C.10.01 - Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique si nécessaire.
- C.10.02 - L'interruption des murs de clôture existants n'est autorisée que pour la création de nouveaux accès, au droit de cet accès, ainsi qu'au droit d'une construction nouvelle autorisée, implantée à l'alignement, et assurant la continuité urbaine.

- C.10.03 - 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,
 - soit d'un muret maçonné de même nature, surmonté d'une grille à barreaudage vertical. Dans cde cas, la hauteur de la grille devra être au moins égale à 1,5 fois la hauteur du muret maçonné.
- C.10.04 - Le couronnement des murs en maçonnerie existants ou neufs sera constitué d'un chaperon en tuiles ou en briques. Les chaperons en ciment gris sont à proscrire.
- C.10.05 - Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur seront soit en bois, pleins sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute, peint selon charte de couleur. Les fermetures en plastiques sont proscrites.
- C.10.06 - 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.
- C.10.07 - Les branchements EDF et PTT seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- C.10.08 - 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. D'autres solutions permettant une meilleure intégration (boîtiers de téléreport) seront recherchées chaque fois que possible.
- C.10.09 - Les antennes paraboliques sont proscrites en façade sur rue. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage, sur le versant non visible du domaine public. Elles seront de préférence de teinte neutre et de diamètre réduit. Les antennes « râteau » seront placées dans les combles ou à des emplacements peu visibles du domaine public.

11 - FACADES COMMERCIALES

- C.11.01 - Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

SECTEUR C - CONSTRUCTIONS NEUVES

21 - IMPLANTATION SUR VOIE

- C.21.01 - Les constructions nouvelles doivent préserver l'harmonie définie par les constructions existantes. Leur implantation doit sauvegarder le principe de continuité urbaine, caractéristique du secteur ancien.
- C.21.02 - En façade sur voie, la construction à l'alignement est la règle.
- C.21.03 - Exceptionnellement, un recul peut être autorisé, voir imposé, pour améliorer la cohérence du tissu urbain, ou pour dégager un élément bâti remarquable, ou pour conserver un mur ou une clôture identifiés comme intéressants.

22 - CONTINUITÉ DU BATI

- C.22.01 - Les constructions nouvelles doivent préserver et même améliorer l'harmonie définie par les constructions existantes. Leur implantation doit sauvegarder le principe de continuité urbaine, caractéristique du centre ancien.
- C.22.02 - Le long des voies ou des espaces publics, la construction en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre est la règle.

23 - HAUTEURS

- C.23.01 - Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement, ou de la rue.
- C.23.02 - La hauteur à l'égout d'une construction nouvelle réalisée à l'alignement sur rue ne doit pas dépasser la hauteur ou le nombre de niveaux d'une construction d'intérêt architecturale existante sur la parcelle contiguë, ou sur les parcelles voisines du même alignement ou de la rue.

24 - COMPOSITION GENERALE

- C.24.01 - Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue.
- C.24.02 - 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,
 . dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue,
 . dans le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
 . dans le choix des matériaux employés qui, par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels,
 . dans la couleur des menuiseries et en règle générale de toute partie recevant une peinture.
- C.24.03 - Les volumes seront simples. Leur fragmentation éventuelle de lecture assurera une parenté d'échelle avec le bâti existant (évocation du rythme parcellaire ancien notamment).

25 - MATERIAUX

- C.25.01 - Traditionnels ou contemporains, les matériaux, choisis pour leur qualité, pour leur aspect ou pour leur bonne tenue au vieillissement, seront employés dans le respect des règles de l'art.
- C.25.02 - Les façades sur rue ou visibles depuis le domaine public incorporeront des matériaux naturels traditionnels, brique de terre cuite ou pierre calcaire, pour au moins 10 % de leur surface. Ces matériaux seront mis en œuvre suivant les prescriptions C4.04 à C4.13.
- C.25.03 - Les enduits seront à faible relief, de finition brossée, grattée ou talochée. Les enduits projetés à finition en relief dits tyroliens sont proscrits.
- C.25.04 - La coloration des enduits est admise sur la base des préconisations de la charte de couleurs.

26 - COUVERTURE

- C.26.01 - Les toitures des immeubles nouveaux auront des pentes proches de celles des constructions contiguës ou voisines. Elles s'harmoniseront avec elles par leur orientation de faîtage.
- C.26.02 - Les couvertures seront en ardoises, en tuiles de terre cuite plates ou mécaniques, de teinte non uniforme, ou en tout autre matériau sous réserve d'une intégration discrète au site. Les toitures terrasses de faible dimension pourront ponctuellement être admises, sous les mêmes réserves.

- C.26.03 - Sont interdits pour les couvertures sur rue, ou visibles depuis le domaine public, la tuile de béton grand module, le bardeau asphalté, ainsi que la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.
- C.26.04 - Les gouttières et descentes en matières plastique P.V.C. sont proscrits en façade sur rue.

27 - PERCEMENTS

- C.27.01 - Les façades seront traitées comme des pleins à l'intérieur desquels les baies viendront se composer.
- C.27.02 - A l'alignement sur rue, la continuité du plan des façades ne devra pas être rompue par des volumes en saillie ou en retrait (oriels ou loggias).
- C.27.03 - Les percements seront de proportion verticale (plus hauts que larges).
- C.27.04 - Portes, fenêtres et volets seront de préférence en bois peints, les vernis et produits d'imprégnation étant exclus. Leur coloration sera définie sur la base des préconisations de la charte de couleurs.
- C.27.05 - Les lucarnes ou volumes d'éclairage du comble seront une transposition contemporaine des modèles traditionnels, par analogie d'échelle, de forme ou de matériau.
- C.27.06 - Les châssis d'éclairage en toiture seront en nombre limité (maximum un par tranche de 3m de linéaire d'égout) et alignés avec les baies de la façade droite qu'ils surmontent. Ils seront de proportion verticale (plus hauts que larges).
- C.27.03 - Les antennes paraboliques sont proscrites en façade sur rue. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage, sur le versant non visible du domaine public. Elles seront de préférence de teinte neutre et de diamètre réduit.

VILLE D'EPERNAY
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

SECTEUR D

DEFINITION ET OBJECTIFS

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^e siècle.

Ce secteur est centré autour de la rue Thiercelin-Parichault. Il englobe aussi plusieurs rues adjacentes : rue de la Côte Legris, rue des Sermonts,...

Ce quartier très remarquable par sa cohérence décline à partir des mêmes motifs architecturaux une subtile diversité liée au jeu des matériaux et à la nature du bâti.

Villas isolées ou jumelées, maisons en bande sur parcelles larges ou étroites, préfigurent une préoccupation très contemporaine de mixité sociale.

Les objectifs de la ZPPAUP pour ce secteur seront essentiellement :

- préserver de façon stricte la cohérence urbaine en excluant toute intrusion de construction nouvelle,
- assurer un entretien soigné valorisant ce bâti remarquable dont la valeur architecturale et l'intérêt historique méritent d'être affirmés.

SECTEUR D - CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CONSTRUCTION NEUVES

1 - CONSERVATION - DEMOLITION

CONSTRUCTIONS D'INTERET ARCHITECTURAL

D.1.01 - La conservation des bâtiments repérés au plan (5) comme étant "d'intérêt architectural" est souhaitable.

Leur démolition est à priori interdite sauf dans les cas prévus à l'article L 430-3 et L 430-6 du Code de l'Urbanisme, ou justification fortement motivée.

D.1.02 - Les murs et clôtures "intéressants" repérés au plan (5) sont, au titre de la conservation, assimilables aux immeubles d'intérêt architectural.

AUTRES CONSTRUCTIONS

D.1.03 - Leur démolition pourra être admise. Elle pourra être assortie de prescriptions particulières pour préserver la cohérence du tissu urbain.

2 - MODIFICATIONS DE VOLUMES, EXTENSIONS, SURELEVATIONS

D.2.01 - Les surélévations des constructions sont proscrites.

- D.2.02 - A l'occasion des travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.
- D.2.03 - Les modifications de volume seront réalisées en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle.
- D.2.04 - Les modifications de volume doivent améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

3 - RESTAURATION ET ENTRETIEN - CONSTRUCTIONS NEUVES

- D.3.01 - A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, les bâtiments doivent être rendus le plus possible à leurs dispositions d'origine, par suppression des adjonctions dommageables. Il pourra être demandé la suppression d'ouvrages adventices (appentis, hangars,...) ou de canalisations parasites (descentes ou canalisations en façade, câbles électriques ou téléphoniques,...).
- D.3.02- 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.
- D.3.03- Les réparations seront exécutées avec des matériaux analogues à ceux d'origine, et avec les mêmes mises en oeuvre, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes, les menuiseries et ouvrages de second oeuvre.
- D.3.04- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- D.3.05- La restauration des façades latérales ou postérieures, et des éléments, hors oeuvre, sera réalisée dans les mêmes conditions, et avec le même soin, que celle des façades principales.
- D.3.06 - Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec le bâti représentatif du caractère résidentiel du secteur. Elles devront s'inscrire avec discrétion en respectant l'ordonnance de la voie.
- D.3.07 - Cette harmonie des nouveaux immeubles sera recherchée :
 - . dans le respect du gabarit des volumes environnants (retrait sur alignement, hauteurs,...) et des orientations de faitage,
 - . dans le rythme et le dimensionnement des percements,
 - . dans la teinte et la texture des matériaux utilisés.
- D.3.08 - Les constructions neuves sont soumises aux mêmes prescriptions d'aspect que les constructions existantes et les dispositions des articles ci-après leurs sont applicables.

4 - MACONNERIES

- D.4.01 - La diversité des matériaux constitutifs des maçonneries (brique, enduit pierre) sera maintenue apparente. Cette diversité sera rétablie, dans les cas où elle aurait été occultée par des enduits, notamment si elle participe à l'écriture de la structure constructive de l'immeuble (encadrements de baies, bandeaux, chainages,...).
- D.4.02 - Le ravalement éventuel des maçonneries apparentes (brique, calcaire, pierre appareillée, moellons de calcaire, meulière, pierre et brique), sera effectué par sablage léger au jet à basse pression et à la brosse, l'emploi d'outils agressifs, tels que la boucharde ou le chemin de fer étant proscrit.
- D.4.03 - 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. Sont également interdits les matériaux provisoires ou périssables du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé,...

LA BRIQUE

- D.4.04 - Les éléments en maçonnerie de brique apparente seront restaurés avec soin avec des briques de même calibre et de même coloration que celles d'origine. Les motifs obtenus par ce jeu de diverses colorations de briques naturelles ou vernissées seront maintenus ou rétablis.
- D.4.05 - 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. Les rejointoiements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief sont proscrits.
- D.4.06 - Il pourra être demandé, après essai de décapage de remettre à nu des parements de brique qui auraient été peints ou enduits.

LA PIERRE APPAREILLEE

- D.4.07 - 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 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 rejointoiements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief sont proscrits.
- D.4.08 - 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.

LA PIERRE MEULIERE

- D.4.09 - 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 en « opus incertum ».
- D.4.10 - 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 - LES ENDUITS

- D.5.01 - Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable. Leur finition sera grattée ou talochée. Les enduits suivront les irrégularités du parement ou les déformations du plan de façade.
- D.5.02 - 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.
- D.5.03 - Sont proscrits :
 - les enduits ciment et les parements plastiques,
 - les finitions projetées à relief (enduits tyroliens), sauf cas de réfection à l'identique d'un décor ancien.
- D.5.04 - Les enduits peuvent être colorés dans la masse, ou recevoir une peinture ou un badigeon conformément à la charte de couleurs.

6 - MODENATURE ET ELEMENTS DE DECOR

- D.6.01 - 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.

- D.6.02 - 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.
- D.6.03 - Dans le cadre des travaux de restauration, les éléments participant à la composition de la façade (assemblage des matériaux, de leurs textures, de leur colorations) ainsi que les variations du plan de la façade qui les accompagne (dessin de panneaux, décor de bossages,...) seront maintenus ou rétablis.
- D.6.04 - 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.

7 - CHARPENTE - COUVERTURE

- D.7.01 - Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- D.7.02 - A l'occasion des travaux de restauration, les pentes et la forme des toits ne seront pas modifiées, sauf motif justifié. Les souches de cheminée seront conservées.
Dans le cas où la toiture aurait été adaptée ultérieurement, une modification du comble pourra être conseillée, voire demandée, afin de permettre un retour aux dispositions d'origine.
- D.7.03 - Les couvertures seront suivant leur caractère réalisées avec les matériaux ci-après :
- l'ardoise naturelle à pose droite,
- la tuile plate de terre cuite naturelle de petit modèle,
- la tuile mécanique à emboîtement de terre cuite naturelle,
D'autres matériaux peuvent être admis dans le cadre de réfections à l'identique, ainsi que le zinc pour les terrassons et couvertures à faible pente.
- A.7.04 - Sont interdits pour les couvertures :
- l'ardoise à pose losangée,
- les tuiles de béton ou dites vieillies artificiellement,
- les bardeaux, tuiles et panneaux ondulés de fibro-ciment,
- les shingles et revêtement bitumeux,
- les tôles ondulées de métal galvanisé ou peint.
- D.7.05 - Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc, en cuivre, ou en fonte, la matière plastique PVC étant proscrite pour ces accessoires, en façade sur rue ou visibles depuis le domaine public.
- D.7.06 - Les souches de cheminées ou gaines de ventilation à créer seront réalisées en maçonnerie enduite ou en briques de terre cuite apparentes.

8 - BAIES - LUCARNES - CHASSIS DE TOIT

- D.8.01 - Les proportions des baies, portes ou fenêtres, seront conservées. Les percements éventuels de baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition de la façade, et les proportions des baies préexistantes, d'une façon générale plus hautes que larges. La création de porte de garage est à proscrire en façade sur rue des constructions d'intérêt architectural, sauf exception fortement motivée.
- D.8.02 - A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, il pourra être demandé de restituer une baie transformée, dans ses proportions d'origine.
- D.8.03 - Lors des réfections de couverture, les lucarnes anciennes en cohérence avec l'architecture et l'époque de l'immeuble seront conservées et restaurées à l'identique. La suppression ou transformation des lucarnes constituant des ajouts dommageables pourra à l'inverse être préconisée.
- D.8.04 - Les créations éventuelles de lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant, ou s'en inspirer (lucarne à la capucine, ou à fronton). Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.

- D.8.05 - Le nombre d'ouverture en toiture est limité à une lucarne par élément de 3m linéaire de long pan. Les châssis de toit sont proscrits sur le versant de toiture orienté vers le domaine public.

9 - MENUISERIES

- D.9.01 - Les réfections de portes et fenêtres anciennes seront exécutées à l'identique, en respectant les découpes et sections de bois. Les fenêtres ouvriront à la française.
- D.9.02 - Les menuiseries en plastique PVC sont proscrites pour les constructions d'intérêt architectural. L'aluminium teinte naturelle est proscrit pour toute construction.
- D.9.03 - Les volets seront en bois, pleins ou persiennés, suivant le caractère de la construction. Ils seront assemblés sur barres, sans écharpe, ou sur pentures métalliques. Les persiennes accordéon se repliant en tableau sont admises dans le cadre de réfection à l'identique. Les volets PVC, pleins ou persiennés sont proscrits.
- D.9.04 - Les stores et volets roulants en PVC sont proscrits pour les constructions d'intérêt architectural.
- D.9.05 - Les menuiseries extérieures en bois seront peintes (suivant charte de couleurs). Les vernis et produits d'imprégnation "teinte bois" sont proscrits, pour les fenêtres et les volets.
- D.9.06 - Les barres de volets, les ferrages, pentures et accessoires de serrurerie seront peints dans la teinte de la menuiserie.
- D.9.07 - Les vérandas ou volumes vitrés en adjonction, visibles de la rue, sont proscrits.
- D.9.08 - Les portes de garages seront pleines, sans oculus ni partie vitrée, et de préférence à parement bois, assemblé verticalement, à peindre (suivant charte de couleurs). Les portes de garage en PVC sont proscrites.

10 - CLOTURES

- D.10.01 - Les clôtures existantes, notamment celles résultant d'anciens cahiers des charges de lotissements du début du siècle, seront soigneusement entretenues, et le cas échéant restaurées.
- D.10.02 - Les clôtures nouvelles seront constituées des éléments suivants :
 . soit un muret établi à la hauteur des éléments correspondant du même alignement, surmonté d'une grille,
 . soit d'un mur plein monté en maçonnerie de pierre apparente ou en maçonnerie enduite.
 Le mur ou muret associera dans sa composition parties ou piles en brique ou en pierre, chaperon de même nature et parties enduites.
- D.10.03 - 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. D'autres solutions permettant une meilleure intégration (boîtiers de téléreport) seront recherchées chaque fois que possible.
- D.10.04 - Les antennes paraboliques sont proscrites en façade sur rue. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage, sur le versant non visible du domaine public. Elles seront de préférence de teinte neutre et de diamètre réduit.

Les antennes « râteau » seront placées dans les combles ou à des emplacements peu visibles du domaine public.

VILLE D'EPERNAY
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

SECTEUR E

DEFINITION ET OBJECTIFS

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.

Anciens faubourgs de la ville, ces quartiers comportent un patrimoine bâti soit plus dispersé, soit d'intérêt moindre.

Les objectifs de la ZPPAUP dans ces quartiers sont essentiellement :

- d'assurer la conservation et la valorisation de ces éléments de patrimoine,
- de permettre l'évolution du bâti et en cohérence avec ce patrimoine,
- d'encadrer de façon très souple le traitement des entrées de ville et les projets urbains de restructuration susceptibles d'être développés dans ces secteurs.

SECTEUR E - CONSTRUCTIONS D'INTERET ARCHITECTURAL**1 - CONSERVATION - DEMOLITION**

E.1.01 - La conservation des bâtiments repérés au plan (5) comme étant "d'intérêt architectural" est souhaitable.

Leur démolition est à priori interdite sauf dans les cas prévus à l'article L 430-3 et L 430-6 du Code de l'Urbanisme, ou justification fortement motivée.

E.1.02 - Les murs et clôtures "intéressants" repérés au plan (5) sont, au titre de la conservation, assimilables aux immeubles d'intérêt architectural.

2 - MODIFICATIONS DE VOLUMES, EXTENSIONS, SURELEVATIONS

E.2.01 - Les modifications de volume et notamment les surélévations des constructions d'intérêt architectural sont à priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, respectent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs fortement motivés.

E.2.02 - A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

3 - RESTAURATION ET ENTRETIEN - PRINCIPES GENERAUX

E.3.01 - A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, les bâtiments doivent être rendus le plus possible à leurs dispositions d'origine, par suppression des adjonctions dommageables.

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

- E.3.02 - 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.
- E.3.03- 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.
- E.3.04- Les réparations seront exécutées avec des matériaux analogues 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.
- E.3.05- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- E.3.06- La restauration des façades latérales ou postérieures, et des éléments, hors œuvre, sera réalisée dans les mêmes conditions, et avec le même soin, que celle des façades principales.

4 - MACONNERIES - PAN DE BOIS

- E.4.01 - La diversité des matériaux constitutifs des maçonneries (brique, pierre) sera maintenue apparente. Cette diversité sera rétablie, dans les cas où elle aurait été occultée par des enduits, notamment si elle participe à l'écriture de la structure constructive de l'immeuble (encadrements de baies, bandeaux, chainages,...).
- E.4.02 - 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, l'emploi d'outils agressifs, tels que la boucharde ou le chemin de fer étant proscrit.
- E.4.03 - 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. Sont également interdits les matériaux provisoires ou périssables du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé,...

LA BRIQUE

- E.4.04 - Les éléments en maçonnerie de brique apparente seront restaurés avec soin avec des briques de même calibre et de même coloration que celles d'origine. Les motifs obtenus par ce jeu de diverses colorations de briques naturelles ou vernissées seront maintenus ou rétablis.
- E.4.05 - 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. Les rejointoiements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief sont proscrits.
- E.4.06 - D'une façon générale, la peinture des parements en brique apparente est à proscrire. Il pourra être demandé, après essai de décapage de remettre à nu des parements de brique qui auraient été peints.

LA PIERRE APPAREILLEE

- E.4.07 - 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 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 rejointoiements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief sont proscrits.

- E.4.08 - 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.

LE MOELLON

- E.4.09 - Les maçonneries de moellons (pierres grossièrement équarries) peuvent, suivant les cas, être soit apparentes, soit enduites.
- E.4.10 - 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.
- E.4.11 - Les rejointoiements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief, sont proscrits.

LA PIERRE MEULIERE

- E.4.12 - 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 en « opus incertum ».
- E.4.13 - 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 - LES ENDUITS

- E.5.01 - Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable. Leur finition sera grattée ou talochée. Les enduits suivront les irrégularités du parement ou les déformations du plan de façade.
- E.5.02 - Les enduits au plâtre du 19e 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.
- E.5.03 - 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.
- E.5.04 - Sont proscrits :
 - les enduits ciment et les parements plastiques,
 - les finitions projetées à relief (enduits tyroliens), sauf cas de réfection de décor ancien tel que prévu à l'article E.5.02.
- E.5.05 - Les enduits peuvent être colorés dans la masse, ou recevoir une peinture ou un badigeon conformément à la charte de couleurs.

6 - MODENATURE ET ELEMENTS DE DECOR

- E.6.01 - 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.
- E.6.02 - 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.
- E.6.03 - Dans le cadre des travaux de restauration, les éléments participant à la composition de la façade (assemblage des matériaux, de leurs textures, de leur colorations) ainsi que les

variations du plan de la façade qui les accompagne (dessin de panneaux, décor de bossages,...) seront maintenus ou rétablis.

- E.6.04 - 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.

7 - CHARPENTE - COUVERTURE

- E.7.01 - Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- E.7.02 - A l'occasion des travaux de restauration, les pentes et la forme des toits ne seront pas modifiées, sauf motif justifié. Les souches de cheminée seront conservées.
Dans le cas de constructions anciennes notamment dont la toiture aurait été adaptée ultérieurement, une modification du comble pourra être conseillée, voire demandée, afin de permettre un retour aux dispositions d'origine.
- E.7.03 - Les couvertures seront suivant leur caractère réalisées avec les matériaux ci-après :
- l'ardoise naturelle à pose droite,
- la tuile plate de terre cuite naturelle de petit modèle,
- la tuile mécanique à emboîtement de terre cuite naturelle,
- le zinc pour les terrassons de mansart, toitures à faible pente et ouvrages accessoires de couverture.
D'autres matériaux peuvent être admis dans le cadre de réfections à l'identique.
- E.7.04 - Sont interdits pour les couvertures :
- l'ardoise à pose losangée,
- les tuiles de béton ou dites vieilles artificiellement,
- les bardeaux, tuiles et panneaux ondulés de fibro-ciment,
- les shingles et revêtement bitumeux,
- les tôles ondulées de métal galvanisé ou peint.
- E.7.05 - Les châteaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc, en cuivre, ou en fonte, la matière plastique PVC étant proscrite pour ces accessoires, en façade sur rue ou visibles depuis le domaine public.
- E.7.06 - Les souches de cheminées ou gaines de ventilation à créer seront de volume massif, implantées dans la partie haute du comble et réalisées en maçonnerie enduite ou en briques de terre cuite apparentes.
- E.7.07 - Les machineries d'ascenseur devront obligatoirement être situées dans le volume du comble, ou se composer avec lui.

8 - BAIES - LUCARNES - CHASSIS DE TOIT

- E.8.01 - Les proportions des baies, portes ou fenêtres, seront conservées. Les percements éventuels de baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition de la façade, et les proportions des baies préexistantes, d'une façon générale plus hautes que larges.
- E.8.02 - A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, il pourra être demandé de restituer une baie transformée, dans ses proportions d'origine.
- E.8.03 - Lors des réfections de couverture, les lucarnes anciennes en cohérence avec l'architecture et l'époque de l'immeuble seront conservées et restaurées à l'identique. La suppression ou transformation des lucarnes constituant des ajouts dommageables pourra à l'inverse être préconisée.
- E.8.04 - Les créations éventuelles de lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant, ou s'en inspirer (lucarne à la capucine, ou à fronton). Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent. Les lucarnes rampantes et chiens assis sont interdits.

- E.8.05 - Le nombre d'ouverture en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit) par élément de 3m linéaire de long pan.
- E.8.06 - Les châssis de toit sont déconseillés sur le versant de toiture orienté vers le domaine public. Les châssis de toit devront être composés avec les baies de l'étage droit, et implantés dans la partie inférieure du comble.
Leur proportion sera verticale et leur largeur ne sera pas supérieure à 0,80m.
Ils seront posés encastrés, afin de ne pas faire saillie par rapport au plan de la couverture.

9 - MENUISERIES

- E.9.01 - Les réfections de portes et fenêtres anciennes seront exécutées à l'identique, en respectant les découpes et sections de bois. Sous cette réserve, les menuiseries en plastique PVC sont tolérées.
- E.9.02 - Les volets seront en bois, pleins ou persiennés, suivant le caractère de la construction. Ils seront assemblés sur barres, sans écharpe, ou sur pentures métalliques. Les persiennes accordéon se repliant en tableau sont admises dans le cadre de réfection à l'identique. Les volets PVC, pleins ou persiennés sont proscrits.
- E.9.03 - Les stores et volets roulants en PVC sont interdits.
- E.9.04 - Les menuiseries extérieures en bois seront peintes (suivant charte de couleurs). Les vernis et produits d'imprégnation "teinte bois" sont proscrits pour les fenêtres et les volets.
- E.9.05 - Les vérandas ou volumes vitrés en adjonction, pourront être admis, sous réserve de se composer avec le volume bâti existant.

10 - CLOTURES

- E.10.01 - Les murs et clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique si nécessaire.
- E.10.02 - L'interruption des murs de clôture existants n'est autorisée que pour la création de nouveaux accès, au droit de cet accès, ainsi qu'au droit d'une construction nouvelle autorisée, implantée à l'alignement, et assurant la continuité urbaine.
- E.10.03 - 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,
 - soit d'un muret maçonné de même nature, surmonté d'une grille à barreaudage vertical. Dans ce cas, la hauteur de la grille devra être au moins égale à 1,5 fois la hauteur du muret maçonné.
- E.10.04 - Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur seront soit en bois, pleins sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute, peint selon charte de couleur. Les fermetures en plastiques sont proscrites.
- E.10.05 - 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.
- E.10.06 - Les branchements EDF et PTT seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- E.10.07 - 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.
D'autres solutions permettant une meilleure intégration (boîtiers de téléreport) seront recherchées chaque fois que possible.
- E.10.08 - Les antennes paraboliques sont proscrites en façade sur rue.

Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage, sur le versant non visible du domaine public. Elles seront de préférence de teinte neutre et de diamètre réduit.

11 - FACADES COMMERCIALES

- E.11.01 - Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.
- E.11.02 - Les devantures commerciales reprenant l'esprit de compositions des ensembles menuisés en applique du 19e siècle, avec panneaux formant allège, découpes verticales du vitrage, bandeau en partie haute formant coffre et support de la raison sociale, sont conseillées. D'autres solutions plus contemporaines exprimant en façade la structure de l'immeuble avec vitrine en retrait et store métallique à maille intérieur sont elles aussi admises.
- E.11.03 - Quelque soit la solution retenue, la vitrine commerciale ne doit pas dépasser le bandeau d'assise des baies du 1^{er} étage de l'immeuble.
Les auvents fixes et construits sont interdits.

SECTEUR E - AUTRES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CONSTRUCTIONS NEUVES

21 - ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- E.21.01- 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 situés à proximité. Cette analogie pourra être recherchée notamment par le rappel, même de façon localisée, de matériaux identiques, ou des mêmes colorations.

22 - IMPLANTATION SUR VOIE

- E.22.01 - Les constructions nouvelles doivent préserver l'harmonie définie par les constructions existantes. Leur implantation doit sauvegarder le principe de continuité urbaine, caractéristique du secteur ancien.
- E.22.02 - Lorsque la construction nouvelle s'implante à l'alignement ou dans la continuité d'un front bâti cohérent (voir plan 6), la hauteur à l'égout du toit ne devra pas dépasser de plus de un niveau la hauteur moyenne des constructions de ce front bâti.

23 - CONTINUITÉ DU BATI

- E.23.01 - Les constructions nouvelles doivent préserver et même améliorer l'harmonie définie par les constructions existantes. Leur implantation ou le traitement de clôture doivent sauvegarder le principe de continuité urbaine et de délimitation franche du domaine public.

24 - COMPOSITION GÉNÉRALE

- E.24.01 - Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue.
- E.24.02 - Cette harmonie des nouveaux immeubles 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,
 . dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue,
 . dans le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,

- . dans le choix des matériaux employés qui, par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels,
- . dans la couleur des menuiseries et en règle générale de toute partie recevant une peinture.

E.24.03 - Des clôtures assureront la continuité de l'alignement sur voie. Les clôtures s'inspireront des modèles anciens du même alignement ou de la rue. Les clôtures pleines en maçonnerie enduite ou en brique apparente ou constituées d'un muret en maçonnerie enduite ou en brique, surmonté d'une grille en serrurerie à barreaudage vertical, sont conseillées.

VILLE D'EPERNAY
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

SECTEUR F

DEFINITION ET OBJECTIFS

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.

Ces espaces sont par ailleurs en covisibilité directe avec la Tour Castellane.

Ont parallèlement été incorporés à la ZPPAUP et inclus en secteur F les portions du territoire communal couvertes par les sites classés et inscrits du Mont Bernon, eux aussi objet d'un enjeu important pour les paysages de la Ville.

Les objectifs de la ZPPAUP pour ces différents secteurs F sont essentiellement les suivants :

- afficher la primauté de vocation paysagère de ces espaces qui doivent d'une façon générale être considérés comme inconstructibles,
- fournir le cadre d'une réflexion concertée, pour la mise en valeur paysagère de ces espaces.

1 - OCCUPATION DU SOL

- F.1.01 - L'état des plantations et boisements doit être maintenu. Les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que sous réserve de leur remplacement par des plantations équivalentes, d'essences locales, ou dans le cadre d'un plan de recomposition paysagère.
- F.1.02 - Toute modification de l'état et de l'aspect des lieux est soumise à autorisation sauf entretien courant des constructions existantes.

VILLE D'EPERNAY
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

SECTEUR G

DEFINITION ET OBJECTIFS

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.

Ces coteaux sont actuellement constitués de vignobles. Ce contact direct et visuel avec un élément fort de l'activité économique locale est porteur d'image et mérite d'être préservé.

L'objectif de la ZPPAUP est ici essentiellement :

- d'afficher l'intérêt d'une telle image de ville proche de son environnement rural,
- de pérenniser dans ces secteurs la culture de la vigne,
- de permettre à cette activité de s'exercer à l'abri des aléas liés à l'urbanisation.

1 - OCCUPATION DU SOL

- G.1.01 - L'usage du sol pour la viticulture doit être maintenu.
- G.1.02 - Toute modification de l'état et de l'aspect des lieux (nivellement, travaux d'hydraulique agricole, aménagement de surface, ...) est soumise à autorisation, sauf l'entretien normal de la vigne.
- G.1.03 - 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.