

## **CHAPITRE 4 : ENVIRONNEMENT URBAIN**

## HISTOIRE DE LA VILLE ET DE SON ARCHITECTURE

### a. Rappel historique

Avant l'apparition d'Epernay dans l'histoire, on note une présence protohistorique au Mont Bernon. Châtellenie mérovingienne de Sparnacum, puis propriété de campagne des archevêques de Reims à la Folie au 5<sup>e</sup> siècle, puis développement d'une agglomération autour de l'activité de tanneries sur le Cubry.

Epernay est cédée en 1024 par les archevêques de Reims aux Comtes de Champagne ; la ville connaît une activité de foires au 11<sup>e</sup> siècle. Epernay appartient au 15<sup>e</sup> siècle aux Orléans et au 16<sup>e</sup> siècle à Louise de Savoie.

La ville est de nombreuses fois détruite (incendie de 1544 notamment). Elle est dotée d'une enceinte urbaine à trois portes dès le 9<sup>ème</sup> siècle, rétablie par Louise de Savoie et après le siège de 1592, d'un château, d'un pont sur la Marne, de trois faubourgs : Saint-Thibault sur la route de Sézanne, de la Porte-Lucas sur la route de Paris, de la Folie sur la route de Châlons.



En 1741, l'espace situé près de la Porte de Châlons est transformé en esplanade pour constituer le premier Jard.

En 1749, des travaux d'aménagement sont en cours pour embellir la ville par une promenade à la Porte de Châlons. Des arbres sont fournis par l'Intendant de Champagne, Cazé de la Bove, et plantés de part et d'autre de la Porte de Châlons. C'est le début de l'aménagement du Jard par l'ingénieur de la Province Legendre.

Le 3 juillet 1753, le conseil de ville autorise la démolition de la Porte de Châlons et de ses 2 tours adjacentes. L'ingénieur Legendre réalise l'aménagement de la Porte Lucas.

A la Révolution, les pierres des remparts des Berceaux et de l'Arquebuse sont extraites, par travaux de charité en 1790 et 1791. Entre 1799 et 1805 la rue des Berceaux est nivelée et alignée.

Les fossés de la Porte de Châlons sont comblés en 1840-1841. En 1873, la rue Flodoard est prolongée jusqu'à la place Louis-Philippe (l'actuelle place de la République).

Les activités historiques de la ville sont la culture de la vigne, les tanneries, et moulins à eau sur le Cubry, moulin à vent à Bernon, activité de mariniers et port au bois sur la Marne.

Epernay devient sous-préfecture du département de la Marne après la Révolution. Arrivée du chemin de fer en 1849. Grand centre du commerce du vin de champagne à partir du 19<sup>e</sup> siècle, entraînant de multiples activités industrielles et artisanales (verreries, imprimerie, fabrique de bouchons, etc.), ateliers de réparation des chemins de fer.

*(Extrait de l'Inventaire général du patrimoine culturel)*

### b. Cent ans d'urbanisme qui ont façonné la ville

La célébrité des vins de Champagne a lancé le développement de la ville d'Épernay. La rue du commerce (actuelle avenue de Champagne) connue depuis le XV<sup>ème</sup> siècle comme voie d'accès importante, s'embellit dans la tradition de l'urbanisme des Lumières et reçoit les premières maisons de Champagne.



L'arrivée du chemin de fer en 1849 vient renforcer l'essor industriel et commercial des années 1820-1870. Le tracé de la ligne par la vallée de la Marne favorise Épernay et fait de la petite ville un carrefour ferroviaire avec ses dépôts de machines, ateliers d'entretien et de réparation, attirant toute une population d'ouvriers et de techniciens.

L'installation de la ligne au plus près de la place de la Comédie, entraîne le réaménagement de celle-ci, le déplacement du lit de la rivière et du ruisseau. L'activité du chemin de fer et du Champagne amènent une forte augmentation de la population dans la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle.



Le centre déclinera face aux extensions nouvelles. Tous les monuments nouveaux sont construits en dehors du centre ancien : Palais de Justice (1851), Prison, deux casernes, l'église Saint-Pierre et Saint-Paul (1893). Peu d'équipements restent localisés au centre. Après la Révolution, la municipalité achète en 1793 l'abbaye St Martin qu'elle transforme en Mairie.

La forte croissance démographique et le besoin en logement dans la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle s'est traduit par un développement urbain rapide et multidirectionnel, notamment dans les faubourgs. Des rues nouvelles sont créées à l'est du centre durant les années 1870-1890 selon un tracé rectiligne et orthogonal, ceci malgré le dénivelé en pente des coteaux, et empiètent sur la vigne : le faubourg nord/ouest autour de la rue Jean-Jaurès dont l'existence a été un élément déterminant à l'urbanisation de ce secteur, la cité ouvrière Thiercelin-Parrichault créée de 1895 à 1905 était à la fois destinée aux classes moyenne et ouvrière. Le faubourg sud a connu une extension importante autour de l'actuelle avenue Foch. Le faubourg Est autour des jardins de la Cité, des Jancelins, de Mulhouse et de Montlhéry, a également connu un développement accentué de 1868 à 1879 avec la création de logements en accession à destination des ouvriers.

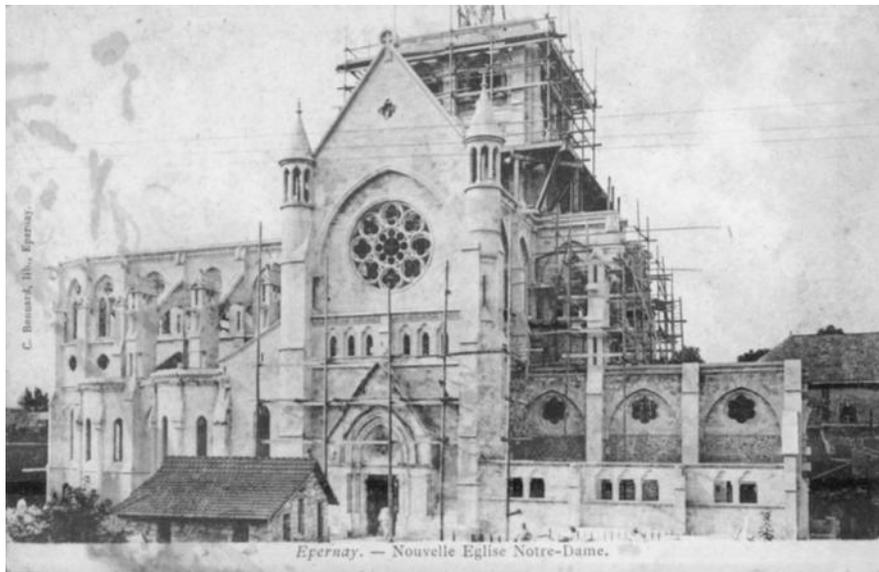


Enfin, le quartier de la Villa sur la rive droite de la Marne a bénéficié de la création dans les années 1880 d'habitat ouvrier collectif autour de la maison patronale d'un atelier de verrier. Il en est de même du quartier de Magenta, qui forme aujourd'hui une commune indépendante, alors que la Villa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



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

D'autres équipements publics à vocation culturelle et religieuse sont aussi édifiés hors des murs de la ville ancienne : le théâtre municipal (1902), la reconstruction de l'église Notre Dame (1905) à la limite des remparts nord, le transfert de l'Hôtel de Ville, le lycée sur l'avenue de Champagne (1925). Le projet de reconstruction d'une nouvelle mairie sur la place de l'Hôtel de Ville a échoué lors de la guerre de 1914, privant celle-ci d'un alignement monumental.



Si la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle constitua essentiellement pour Epernay une période de densification et de renforcement des tracés existants, l'extension des limites du bâti se poursuit quelques décennies plus tard, avec un plan d'urbanisme de grande ampleur couvrant les hauteurs excentrées de la ville, le

résultat principal fut la ZUP du Mont Bernon qui est un quartier annexe complété depuis par deux ZAC.



Sans doute un tel phénomène de dépossession des centres anciens de leurs fonctions d'origine au profit de la périphérie est-il le fait de toutes les villes actuelles. Mais Epernay semble de distinguer pour en avoir fait plus précocement l'expérience. Cela n'est pas bénéfique au patrimoine architectural ancien qui a subi le déclin et un renouvellement plus fréquent et l'absence du monument-phare rend aujourd'hui difficile la lecture de l'ensemble historique. La « tortue » bien présente en plan n'est pas perceptible sur le terrain, ni par ses limites (portes peu marquées, remparts disparus, boulevards de tours de ville très incomplets).

(Extrait du diagnostic urbain sur le centre ancien – G.H. Bailly 1998 )



1936 – L'empreinte urbaine qui avait énormément évolué entre 1870 et 1920 ne connaît pas de grands changements urbanistiques après le chantier laissé par la première guerre



1958 – L’empreinte urbaine ne connaît pas de grands changements si ce n’est sur l’arrière de l’hôpital au Sud-Est de la ville.



1967 – L’emprise du bâti continue de s’étendre notamment sur les coteaux Ouest jusqu’au vignoble mais aussi et surtout à l’Est avec le quartier Bernon en construction.



1990 – L’empreinte urbaine connaît presque sa configuration actuelle, notamment avec l’avancée sur les coteaux Est et Belle Noue.

La superposition des cartographies permet de montrer l'extension urbaine jusqu'aux limites naturelles qui ceinturent la ville avec en premier lieu les coteaux viticoles à l'ouest, mais également le relief au sud-est et la plaine inondable au nord-est.

De plus, les plus grandes phases d'évolution des constructions correspondent principalement à des grandes opérations d'ensemble telles que Bernon, La Vaute ou encore Belle-Neuve qui représente une superficie considérable (plus de 80 ha).

La consommation des espaces naturels s'est donc faite de manière assez exponentielle jusqu'à atteindre ses limites. On estime :

- de 1936 à 1958 > 45 ha consommés
- de 1958 à 1967 > 85 ha consommés
- de 1967 à 1990 > 120 ha consommés
- de 1990 à 2006 > 28 ha consommés

Aujourd'hui, selon la source Corinne Land Cover (CLC2006), le territoire artificialisé sparnacien totalise 644 ha sur une superficie globale de 2269 ha.

*En détails :*

- Territoires artificialisés > 644ha**
- Territoires agricoles > 575 ha**
- Forêts et milieux semi-naturels > 1045 ha**
- Zones humides > 0 ha**
- Surfaces en eau > 25 ha**



### c. Un urbanisme contraint

A l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale d'Épernay et de sa Région :

#### L'Etat Initial de l'Environnement du SCOTER NOTE QUE :

*Malgré une croissance démographique faible, le territoire est soumis à une dynamique d'urbanisation périurbaine, notamment en première couronne d'Épernay. L'étalement urbain, la recherche d'un dynamisme économique et la décohabitation des ménages sont autant de facteurs d'artificialisation des sols à l'œuvre sur le territoire.*

**Cet « étalement urbain » ou péri-urbanisation se situe donc principalement en dehors des limites de la commune d'Épernay, sur sa première couronne, à travers des créations de nouvelles zones résidentielles (lotissements).**

Les données de Corine Land Cover montrent que les nouvelles surfaces artificialisées du territoire d'Épernay appartiennent à la catégorie « Zones industrielles et commerciales ». Il est intéressant d'avoir une lecture plus fine de cette évolution à une échelle plus précise que cet ensemble national de données satellitaires.

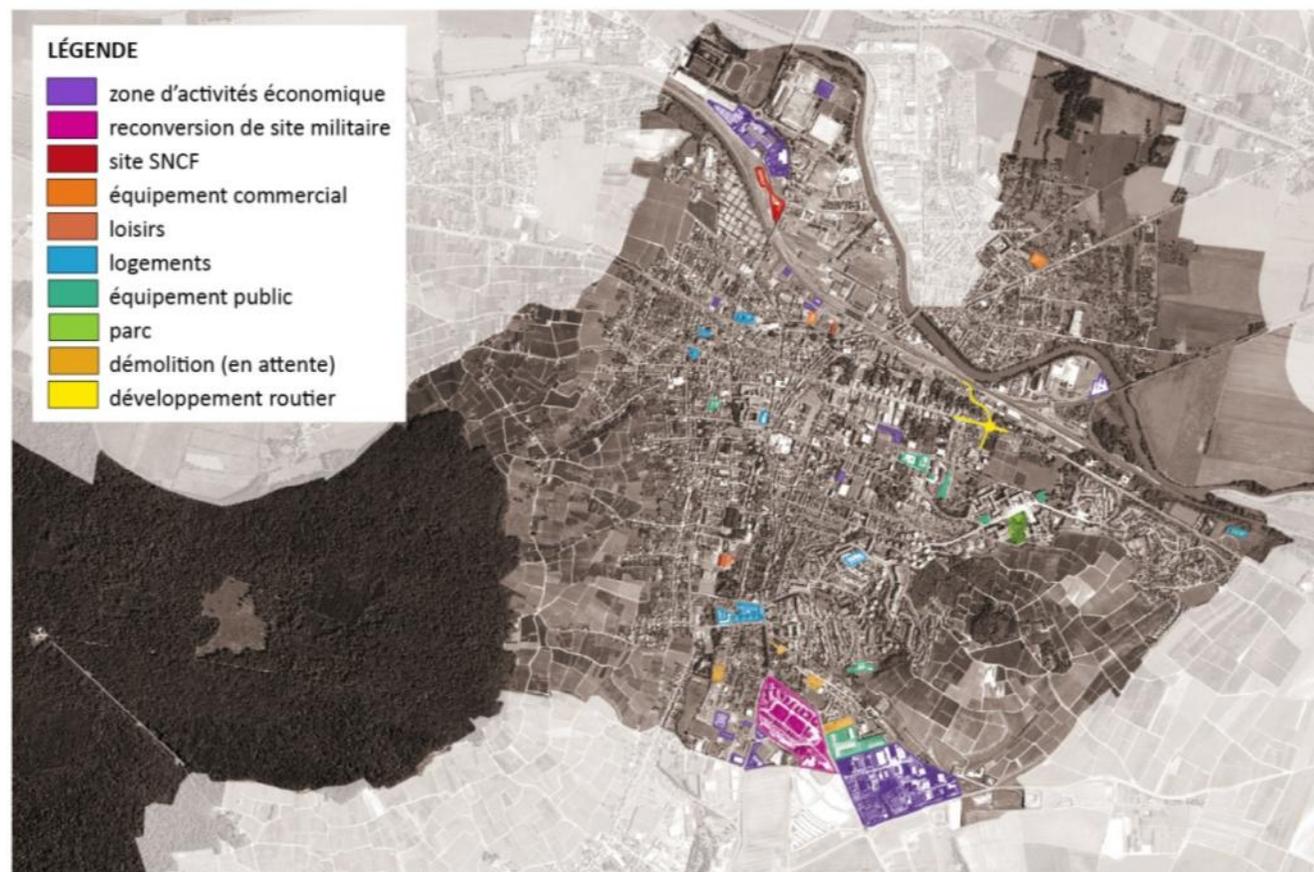


Vue sur la zone d'activités des Terres Rouges

La carte ci-jointe met en lumière la grande majorité des surfaces du territoire qui ont vu une mutation entre 2001 et 2013.

Elle a été réalisée grâce à une superposition des photos aériennes de ces deux dates.

L'évolution pendant ces 12 ans est plutôt bien répartie sur l'ensemble du territoire, avec tout de même une concentration importante au nord du territoire (au niveau du développement économique autour de la ZA Val de Champagne) et au sud de la ville (avec la ZAC Porte Sud et la ZA Terres Rouges).



L'évolution d'Epernay entre 2001 et 2013

©CCEPC 2014 (voir carte 6 en annexe)

### Peut-on parler d'étalement urbain ?

*L'étalement urbain est une expression désignant le phénomène de développement des surfaces urbanisées en périphérie des villes.*

Les surfaces colorées du plan ci-joint rentrant dans cette catégorie **sont les surfaces violettes de la ZA Terres Rouges tout au sud vers Pierry et l'extension du collège Terres Rouges** (en vert) à proximité. Ces surfaces ont bien **été prises sur le paysage agricole, en frange de la ville.**

Les petites zones violettes à l'ouest de cette zone sont aussi en limite de l'urbanisation, **mais elles viennent remplir des interstices encore vierges.** De même, les zones d'activités au nord de la ville **se sont construites entre la ville et les voies ferrées sur des friches ferroviaires.** Nous ne pouvons pas alors parler d'étalement urbain.

**Ce phénomène de requalification de friches urbaines et de densification de la ville est également visible** dans les autres domaines d'activités de la légende. En effet, le **nouveau quartier de la ZAC Portes Sud est bien la requalification d'un site militaire** suite au départ du régiment de génie. Les constructions d'équipements publics ou de logements à Epernay se situent **aussi en zone déjà urbanisée et ne sont pas des surfaces prises sur les zones naturelles du territoire.**

**Seule une portion du territoire d'Epernay est donc aujourd'hui sujette à l'étalement urbain : son extrémité sud.**



*Requalification du site du 13ème R.G.*



#### d. Secteurs à enjeux

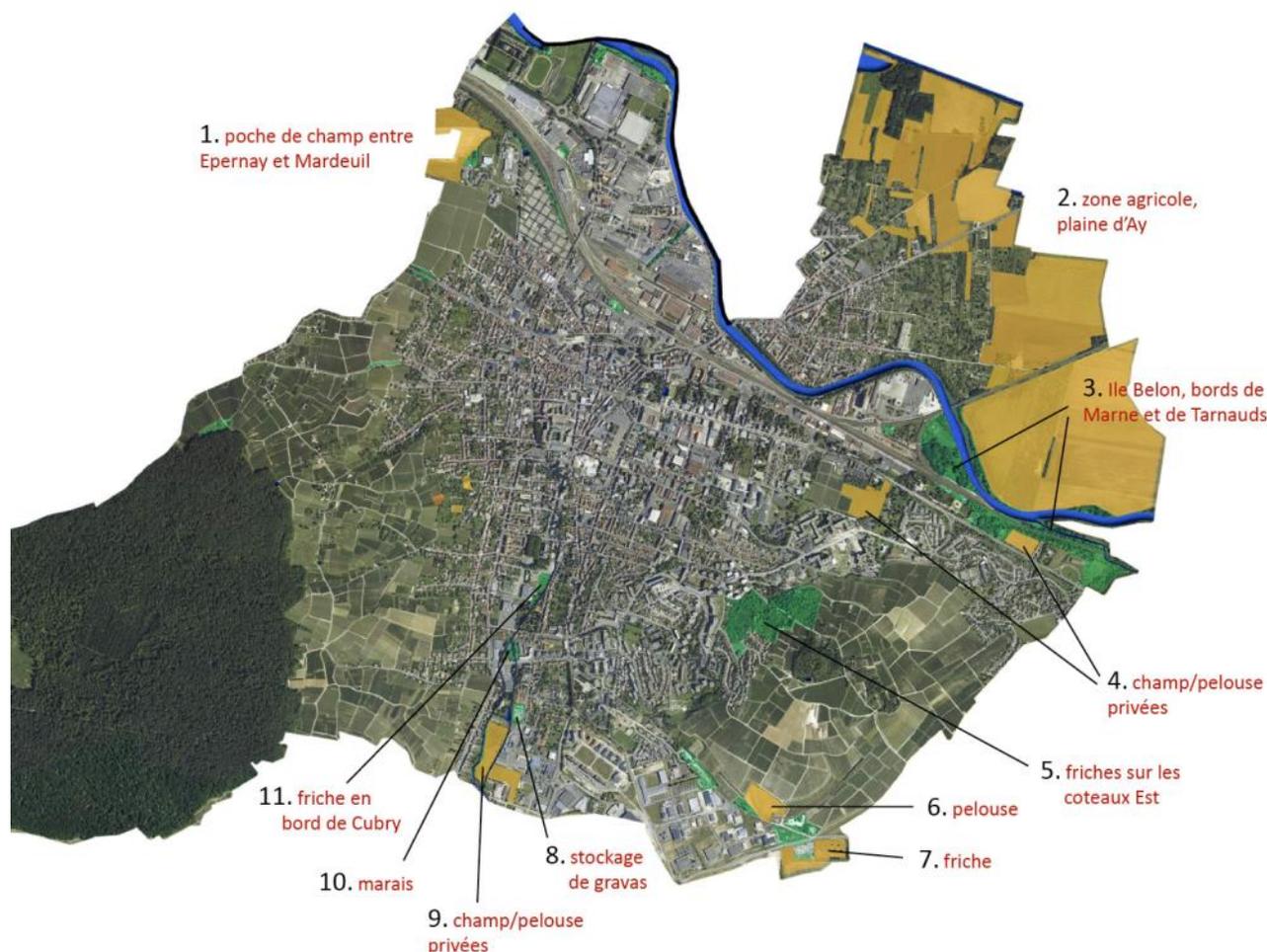
Si l'étalement urbain sur le territoire d'Épernay se fait plutôt en dehors de ces frontières, c'est bien lié **au manque de foncier urbanisable disponible**, en raison de la présence du vignoble, de la forêt et de la plaine inondable (voir chapitre 3), **de leurs protections et de leurs risques** (voir chapitre 5). La ville est donc figée dans ses limites bâties et se reconstruit sur elle-même, préservant ainsi son cadre de vie et son paysage.

**Quelques secteurs « à enjeux » existent encore : ils ont été repérés sur la photo aérienne ci-contre.**

Nous avons noté précédemment que l'évolution des surfaces se réalisait au détriment des terres agricoles qui étaient en recul. Seules quelques poches de champs ponctuent encore le territoire communal. **Une décision est à prendre quant à leur devenir**, par exemple la poche de champs entre Épernay et Mardeuil, qui permet d'éviter la conurbation sur ce secteur.

Une surface agricole plus vaste existe également au niveau de la **Plaine d'Aÿ à la limite de la commune d'Aÿ**, mais elle est **en zone inondable et donc non urbanisable**. Ces champs sont déjà concernés par un projet conséquent à long terme, l'Île Bleue.

Certaines parties du territoire n'ont par ailleurs **pas encore de réelle affectation**. Ces zones de « friches » (en vert sur la carte) méritent une réflexion car ce sont les seules réserves foncières encore disponibles.



**Les secteurs potentiels de mutation**

©CCEPC 2014 (voir carte 7 en annexe)





Friche sur les coteaux Est au pied du Mont Bernon © CCEPC 2014



Champs entre Epernay et Mardeuil (à préserver) © CCEPC 2014



Vue du Mont Bernon vers la ZA Terres Rouges et le Millesium (parc des expositions en grande partie hors de la commune d'Epernay) © CCEPC 2008



## 4.2 PROTECTION DES SITES ET DES PAYSAGES

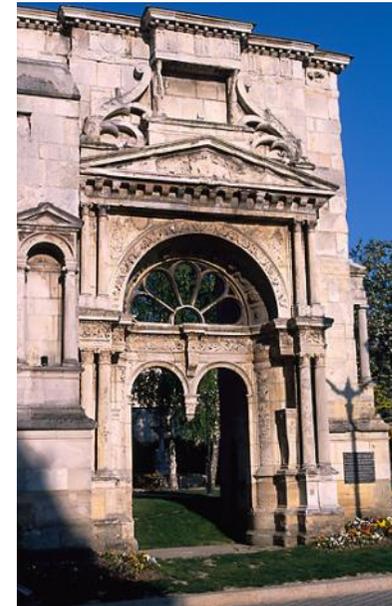
### a. Un patrimoine urbain protégé

Liste des immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques à Epernay

*Cl. MH : Classement parmi les monuments historiques*

*IMH : Inscription au titre des monuments historiques*

- **Portail sud de l'ancienne église Saint-Martin** (Cl. MH : liste de 1840)
- **Maison 38 rue du Général-Leclerc** : boiseries du salon du rez-de-chaussée et des pièces du premier étage (IMH : 8 septembre 1949)
- **Théâtre**, en totalité (IMH : 18 mai 1988)



- **Maison de Champagne de Castellane** : les façades et les toitures du bâtiment formé du pavillon d'entrée avec ses ailes latérales (y compris les logements d'ouvriers) avec leur retour sur la voie ferrée, les façades et les toitures du cellier avec la tour qui le surmonte, la cage d'escalier du pavillon d'entrée avec son décor, la salle des étiquettes, la cheminée extérieure avec les Victoires ailées (IMH: 17 mai 1990)

- **Façade renaissance**  
**7 rue du docteur Verron**  
(IMH : 19 mai 1993)



- **Hôtel de Ville, ancien hôtel Auban-Moët** : façades et toitures, décor intérieur du rez-de-chaussée, escalier et cage d'escalier avec ses vitraux, vestibule de l'étage avec son puits de lumière, façades et toitures des communs et du petit pavillon sur la rue Jean Moët, ensemble du parc avec tous ses aménagements, mur de clôture et monument aux morts (IMH : 26 juin 2012)



- **Château Perrier** : le logis en totalité, y compris sa grande cave, les deux pavillons d'entrée, la grille et son mur de soutènement, le pavement de la cour, la statue du veneur et son socle, le jardin et l'ensemble de la parcelle AI 105 ( CL.MH : 2 octobre 2013)

- **L'ancien établissement de viticulture de la Maison Moët & Chandon dit « le Fort Chabrol »**, y compris ses éléments utilitaires et décoratifs, fixés aux murs, tels que les appliques du vestibule d'entrée, les bras de lumière de la salle de greffage, les lampadaires de l'entrée ainsi que les gradins en métal de la serre et l'aménagement du laboratoire d'œnologie (IMH : 6 décembre 2012)



**L'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP)** est une servitude d'utilité publique créée par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II.

L'AVAP conserve les principes fondamentaux de la ZPPAUP.

Elle a vocation à se substituer à la zone de protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAUP) en intégrant notamment, à l'approche patrimoniale et urbaine de celle-ci, les objectifs du développement durable. Elle propose ainsi une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, notamment ceux relatifs à l'énergie, et une meilleure concertation avec la population. Afin d'articuler plus fortement la mise en valeur du patrimoine avec l'ensemble des composantes de l'aménagement elle crée les conditions d'une plus forte coordination avec le plan local d'urbanisme (PLU).

Son élaboration et sa gestion relèvent d'une démarche consensuelle entre l'État et la collectivité compétente qui voit son implication et ses responsabilités renforcées. Elle crée notamment un nouvel équilibre entre les prérogatives de l'autorité compétente et celles de l'architecte des bâtiments de France.

Les ZPPAUP en vigueur continueront de produire leurs effets pendant cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi. Les ZPPAUP en cours d'élaboration, de modification ou de révision à cette date font l'objet de mesures transitoires.

### **Epernay candidate au label "Pays d'Art et d'Histoire"**

Dans la logique de sa politique de protection et de valorisation du patrimoine, la Ville d'Epernay est engagée depuis 2011 dans un projet de candidature "Pays d'Art et d'Histoire". Objectif : pérenniser les efforts en matière de développement local en faisant du patrimoine un objet de cohésion sociale et un support aux projets territoriaux. Aujourd'hui, la Ville d'Epernay sollicite plusieurs communes limitrophes présentant des spécificités patrimoniales propres à la région pour ensuite définir le périmètre d'un futur "Pays d'Art et d'Histoire". Le territoire présente un patrimoine naturel exceptionnel avec les coteaux, mais également la Marne et le Cubry ; un patrimoine architectural varié avec l'avenue de Champagne, des églises et des maisons en pans de bois typiques de la Champagne, mais aussi des demeures exceptionnelles qui témoignent de l'histoire du territoire ; un patrimoine immatériel unique, à travers le savoir-faire viti-vinicole, la mémoire des ateliers de chemins de fer... La candidature "Pays d'Art et d'Histoire" est l'occasion pour tout un territoire de pérenniser ses efforts en matière de protection et de valorisation du patrimoine. Elle doit également lui permettre de proposer des programmes d'actions cohérents et homogènes afin que les habitants et touristes puissent le découvrir ou le redécouvrir.

### b. Des paysages urbains protégés

#### Publicité, enseignes, pré-enseignes et devantures commerciales

C'est en 1995 que la ville d'Épernay a saisi l'opportunité qui lui était donnée par la Loi du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes (reprise par les articles L 581-1 à L581-45, du code de l'environnement) d'instaurer son règlement communal, créant ainsi trois zones spécifiques de publicité restreinte.

Toutefois, compte tenu de la prolifération des dispositifs sur le territoire de la Commune, il semble que le règlement en vigueur n'est plus adapté aux besoins actuels et qu'il est nécessaire de réactualiser, voire modifier celui-ci en fonction d'un certain nombre de critères :

- une harmonisation avec la législation intervenue dans le domaine de l'environnement, notamment la LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 ;
- la prise en compte de l'amélioration des technologies dans la conception des enseignes et l'adaptation des dispositions du règlement les concernant ;
- les nouvelles orientations prises par la Commune en matière de protection de l'environnement et du patrimoine.

Par ailleurs, l'Aire de Valorisation du Patrimoine implique une nouvelle révision du règlement.

#### Campagnes de ravalement de façades obligatoires

Dans le cadre de sa politique de valorisation du patrimoine, la Ville d'Épernay a mis en place des subventions pour le ravalement de façades dans le centre-ville et ses principales entrées.

L'attribution de ces subventions est encadrée par cinq campagnes de ravalement qui ont été lancées successivement à partir de septembre 2003, instaurant une subvention initiale de 20 % du montant des travaux subventionnables, pendant deux années. Le principe des subventions est dégressif dans le temps. Aussi, pour les deux années suivantes, la subvention est limitée à 15 %, puis, pour les deux dernières années, à 10 %. Le plafond fixé est de 4 573, 47 €. Il existe également des possibilités de majorations de la subvention, à hauteur de 30 % du montant des travaux subventionnables, pendant les deux premières années, puis 25 % pour les deux années suivantes et 20 % pour les deux dernières années. Le plafond est fixé à 6 860, 20 €. L'ensemble des demandes sont étudiées par la Commission d'attribution des subventions, qui détermine le montant de la subvention accordée.



### c. Patrimoine mondial de l'Humanité "Coteaux, maisons et caves de Champagne"

Le 4 juillet 2015, à Bonn en Allemagne, les 21 représentants des États-parties à la Convention du patrimoine mondial de l'UNESCO ont voté à l'unanimité l'inscription des «Coteaux, Maisons et Caves de Champagne» sur la Liste du patrimoine mondial, dans la catégorie des « Paysages culturels évolutifs vivants ».

Les coteaux, maisons et caves de Champagne correspondent aux « lieux où fut développée la méthode d'élaboration des vins effervescents, grâce à la seconde fermentation en bouteille, depuis ses débuts au XVIIe siècle jusqu'à son industrialisation précoce au XIXe siècle »

Cela concerne précisément "les vignobles historiques d'Hautvilliers, Aÿ et Mareuil-sur-Aÿ, la colline Saint-Nicaise à Reims et l'avenue de Champagne et le Fort Chabrol à Epernay", ces trois ensembles reflétant "la totalité du processus de production de champagne".

Ainsi, sur le territoire d'Epernay, sont inscrits :

#### L'avenue de Champagne à Épernay, aérienne et souterraine

L'avenue de Champagne est un exemple particulièrement marquant de création ex nihilo d'un cadre de production, qui correspond à 2 éléments constitutifs, un aérien et un souterrain.

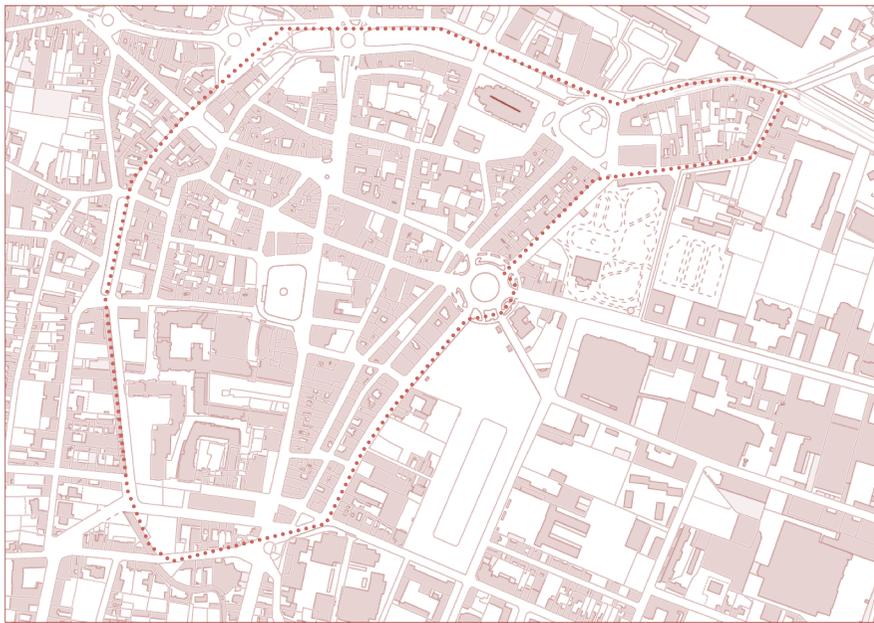
En effet, elle regroupe vignes, bâtiments industriels, caves, bâtiments d'accueil et de prestige. Son histoire raconte celle de la naissance, de l'essor et de l'actualité des Maisons de Champagne, tant pour le développement des outils de production et des infrastructures de communication (vers Paris, puis les capitales européennes, et enfin le monde entier) que des immeubles de représentation.

A proximité immédiate de l'avenue de Champagne est implanté le dernier élément constitutif, **le Fort Chabrol**, centre de recherche viticole qui occupe une place particulière dans l'histoire du vignoble champenois.



### 4.3 MORPHOLOGIE DES QUARTIERS

#### a. Le centre ancien : « la tortue »



Le parcellaire du centre-ville correspondant à l'intérieur des anciens remparts de la ville et communément appelé « la tortue » présente les caractéristiques typiques d'un centre ancien : parcellaire de taille modeste et compact, bâti dense, continu, haut et organisé autour de rues resserrées. Il est implanté en front de rue.

Aujourd'hui, malgré une certaine perte de qualité architecturale des façades, avec la suppression d'éléments tels que les balcons, marquises

ou autres ouvrages de ferronnerie, l'organisation viaire et bâtie est toujours visible. Toutefois la perception depuis la rue n'est plus tout à fait la même avec la présence prédominante de l'automobile.



*Rue Porte Lucas  
en 1900  
Et aujourd'hui*



Place Auban Moët  
en 1900  
Et aujourd'hui



Rue Gal Leclerc  
1936  
Et aujourd'hui

La transformation fréquente des devantures commerciales est également à l'origine de l'appauvrissement des façades de l'hyper-centre. Les anciennes devantures en applique constituée de bois ou de ferronneries ont souvent disparu au profit de solutions beaucoup moins esthétiques.

**b – Les faubourgs**

Historiquement, les premiers faubourgs correspondent aux axes des trois portes de la ville médiévale, le faubourg de la Porte-Lucas, sur la route de Paris, le faubourg Saint-Thibault, sur la route de Sézanne, et le faubourg de la Folie, sur la route de Châlons (actuelle avenue de Champagne).

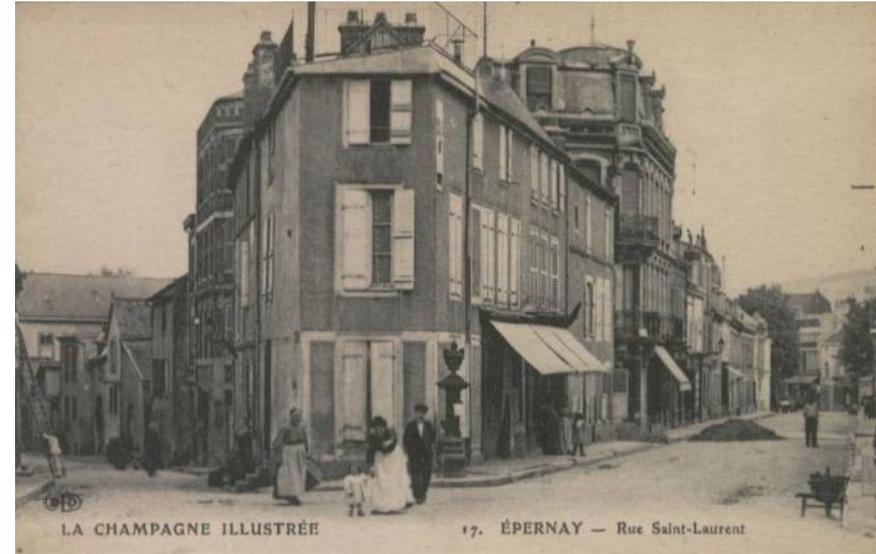
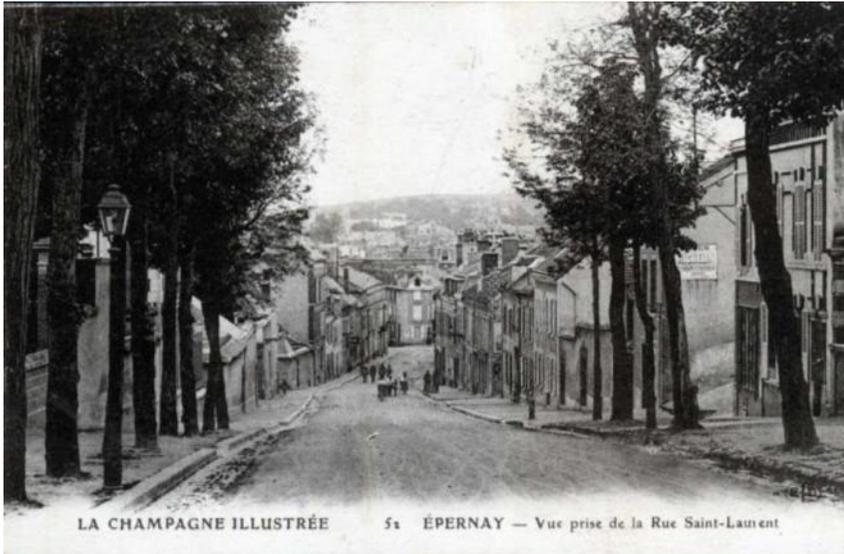
**FAUBOURG NORD-OUEST**

*Avenue Jean-Jaurès, Rue du Faubourg d'Igny, Rue St Laurent...*



Compact et dense, le parcellaire présente les caractéristiques d'un centre ancien. Le bâti est implanté sur rue et les fonds de parcelles ne sont pas construits. Le bâti traditionnel a été conservé (maisons de ville, habitat ouvrier) et s'est enrichi de quelques immeubles collectifs.

Les rues perpendiculaires à l'avenue Jean-Jaurès sont étroites et le maillage est serré.



*Avenue Jean-Jaurès en 1901 et aujourd'hui*



*Habitat ouvrier, rue du faubourg d'Igny*



Cette densification s'est largement accrue dans la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle avec la croissance démographique et le besoin en logements. Ainsi, Epernay a vu apparaître de nouveaux quartiers entiers destinés en particulier aux logements ouvriers.

### ***La cité Thiercelin-Parrichault***

Le parcellaire de ce secteur au nord-ouest de la ville est typique des cités ouvrières traditionnelles : parcelles de tailles modestes et compactes, bâti en bande, aligné sur rue, continu et régulier, et disposant de petits jardins à l'arrière.



*La cité Thiercelin-Parrichault implantée à partir de 1886*

Il faut noter que l'alignement sur rue, lorsqu'il n'est pas constitué par les maisons elles-mêmes, est obtenu par la réalisation de murs de clôtures surmontés de grilles en ferronnerie qui confèrent à la rue une belle unité.



*Ensemble de villas regroupées rue de la Côte Legris*

Une série de huit maisons pour des occupants de plus haut niveau social est construite sur la rue de la Côte Legris dans la continuité de la cité ouvrière Thiercelin-Parrichault .

### ***Les coteaux ouest***



Le parcellaire des coteaux ouest est assez traditionnel. Il est composé de parcelles en grande majorité de taille modeste occupées par des maisons de ville ou des maisons individuelles avec des cœurs d'îlots préservés. Quelques immeubles ou exploitations agricoles sont implantés sur des parcelles plus imposantes.



DIAGN

La perception de la vigne est omniprésente.



*Rue de la Chaude Ruelle*

L'altitude marque la chronologie des constructions, les maisons récentes sont construites en haut de versant, le bas de versant est quant à lui colonisé par des habitations typiques de faubourg.

Sur la partie haute des coteaux, au vu de la déclivité, les voies sont plus sinueuses, et les quartiers sont plutôt pavillonnaires.

Quelques habitations dispersées se répartissent sur la crête des coteaux et font généralement parties des exploitations viticoles.

### FAUBOURG SUD

*Avenue Foch, Rue de Sézanne, Rue des Petits prés...*



Le faubourg Sud est apparu à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, de part et d'autre de l'avenue Foch. Le parcellaire de ce secteur est traditionnel : parcelles de taille modeste et compactes, bâti dense, aligné sur rue, continu et régulier.

Le réseau viaire est organisé en damier et dans les rues adjacentes à l'avenue Foch, les immeubles laissent la place aux maisons individuelles avec jardins privés.



L'avenue Foch, autrefois Rue Grandpierre  
en 1910 et aujourd'hui

L'unité architecturale de l'avenue Foch est assez bien conservée malgré quelques constructions plus récentes dont le gabarit contraste avec les anciennes constructions. Un certain nombre de belles demeures ont été conservées avec les balcons notamment mais bien souvent on note également la disparition de détails (persiennes remplacées par des volets roulants, enduits recouvrant les façades en briques...) ou l'ajout de matériaux hétéroclites. De plus, la voirie semble moins large du fait de l'omniprésence de l'automobile qui monopolise 2 voies de circulation et 2 bandes de stationnement.



La rue des petits prés,  
en 1909 et aujourd'hui

La forte densification au début du XXème siècle a notamment donné naissance à quelques ensembles architecturaux remarquables dont font partie l'avenue Paul-Chandon et la rue de l'Hôpital.

### Avenue Paul-Chandon



Le parcellaire se distingue par sa régularité. Les parcelles sont rectilignes et de tailles sensiblement plus importantes mais le tissu urbain reste dense. La plupart des immeubles de l'avenue a été construite entre 1900 et 1920, lui conférant ainsi une unité remarquable. On peut toutefois noter quelques immeubles plus récents, qui par leur volumétrie ne s'intègrent pas à la composition d'ensemble.

*La rue Paul-Chandon,  
en 1900 et aujourd'hui*

Les plantations d'alignement ainsi que la perspective dirigée vers l'église Saint-Pierre et Saint-Paul confèrent à l'avenue une qualité supplémentaire.



### Rue de l'Hôpital Auban Möet

Cet ensemble de 16 maisons, lotissement de l'époque, a été établi entre 1900 et 1914 sur un parcellaire rural en lanière préexistant sur le chemin de Vertus, entre l'ancien Faubourg du Haut Pavé et les limites de l'octroi. Ce quartier résidentiel s'est développé après la construction de l'Hôpital Auban-Moët. Cet ensemble de maisons offre des petits jardins antérieurs, leurs façades étant presque toutes situées en recul par rapport à l'alignement de la rue, marqué par une grille. Elles disposent de jardins descendant vers la vallée du Cubry.



En contrebas de la rue de l'Hôpital Auban-Möet et sur le même parcellaire en lanière se situe la rue Frédéri-Plomb, composée de maisons individuelles plus modestes.

Le linéaire de la rue de l'Hôpital Auban-Möet étant très étendu, la rue présente toutefois une véritable disparité du tissu urbain avec une moindre qualité architecturale de certains immeubles ou maisons, notamment dans la section se trouvant entre la rue des Pavements et l'angle de la rue des Huguenots.

**FAUBOURG EST**

«La Cité Jémot : Rue de la Cité, des Jancelins, de Montlhéry, de Mulhouse

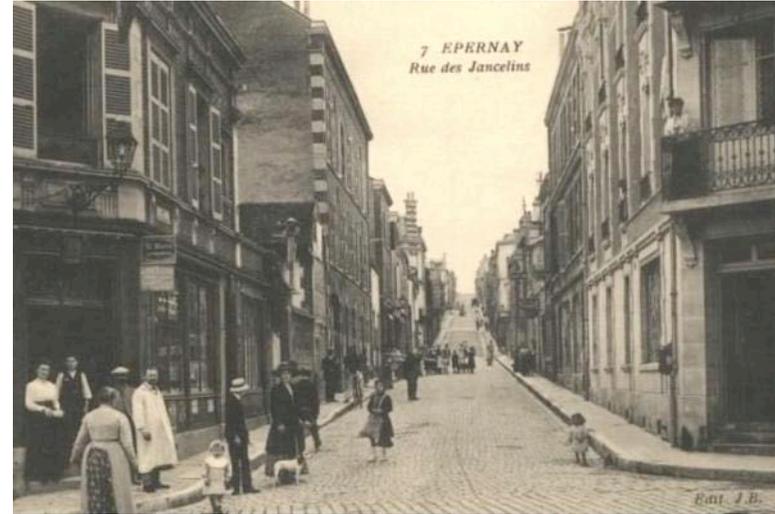


La cité Jémot (du nom de son constructeur) est initialement composée de maisons à bon marché pour les ouvriers travaillant dans les maisons de Champagne et dans les ateliers des chemins de fer. La construction des premières maisons de la Cité ouvrière commence en 1869 au sud de la rue des Jancelins, sur la rue des Huguenots. Par la suite on bâtit sur les rues de la Cité, de Montlhéry, de Mulhouse et des Pavements.



Les maisons sont aujourd'hui souvent dénaturées par des peintures, par des enduits remplaçant les chaînages de brique d'origine, par des modifications de percements ou des menuiseries et diverses adjonctions sur les jardins.

Toutefois l'esprit général du quartier reste assez bien conservé même si on observe une perte de qualité architecturale dans les détails, grilles, ornements des toitures...



*La rue des Jancelins,  
en 1904 et aujourd'hui*

## L'AVENUE DE CHAMPAGNE



L'avenue de Champagne (initialement appelée faubourg de la Folie puis rue du Commerce), bien que considérée comme axe historique de faubourg au même titre que le faubourg de la Porte-Lucas sur la route de Paris, ou le faubourg Saint-Thibault sur la route de Sézanne, ne présente pas du tout les mêmes caractéristiques en termes de morphologie urbaine.

En effet, ce secteur se singularise des autres secteurs par la concentration d'hôtels particuliers, lieux de résidences initial des négociants en Champagne, mais aussi par la juxtaposition des bâtiments commerciaux,

et des bâtiments industriels et qui se sont implantés sur des parcelles de grande taille.



*Entrée de la rue du commerce avec un aperçu du château Gérard aujourd'hui démoli*

Comptant Maisons de Champagne et hôtels particuliers, cette voie rectiligne de plus d'un kilomètre est bordée de bâtiments d'une architecture marquée de la fin du XIXe siècle. Hôtels particuliers et grandes Maisons de négoce composent un ensemble cohérent aligné sur l'avenue et rythmé par de hautes grilles massives et ouvragées.

La renommée de l'avenue commence au XVIIIe siècle mais son essor réel débute avec l'arrivée du chemin de fer en 1849.



De part et d'autre de l'avenue, comprises entre la voie de chemin de fer, indispensable voie de commercialisation, et le quartier ouvrier de la rue des Jancelins se trouve le patrimoine industriel des maisons de champagne. (Caves, ateliers, celliers, cuveries, pressoirs, etc... )

Il faut noter également l'importance du patrimoine végétal de ce secteur ; en effet, la majorité des maisons de champagne implantées sur l'avenue possède des jardins paysagers ou parcs arborés de qualité.



**La Villa**

La Villa occupe la partie nord-est de la commune d'Épernay. Elle est l'unique quartier sparnacien situé sur la rive droite de la Marne, d'où le nom d'« Épernay-Rive droite » qui lui est parfois donné.

La Villa est un quartier ouvrier depuis la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, où résidaient principalement les ouvriers des anciennes verreries et également les cheminots des ateliers SNCF.

Le parcellaire est assez représentatif des quartiers ouvriers, avec des parcelles de tailles modestes, des façades alignées en bandes et des petits jardins à l'arrière.



*La rue Edouard-Vaillant, route d'Ay, en 1908 et aujourd'hui*



*Maison de maître liée à l'ancienne Verrerie de la Villa*

Le patrimoine architectural du secteur est assez bien conservé, avec ses façades aux chaînages en briques ou occasionnellement comme pour cet habitat patrimonial, une façade plus travaillée avec de la pierre de taille ou de la pierre meulière.

### c- Les « nouveaux quartiers »

Épernay a connu une croissance démographique progressive et régulière conduisant au développement de son urbanisation. Le maximum de la population a été atteint en 1975 avec 29 677 habitants

Ainsi de nouveaux quartiers ont progressivement vu le jour, notamment sur les coteaux Est avec les quartiers Vignes Blanches, Beausoleil, et Bernon, puis plus tard dans les années 80 avec le secteur pavillonnaire de Belle-Noue.

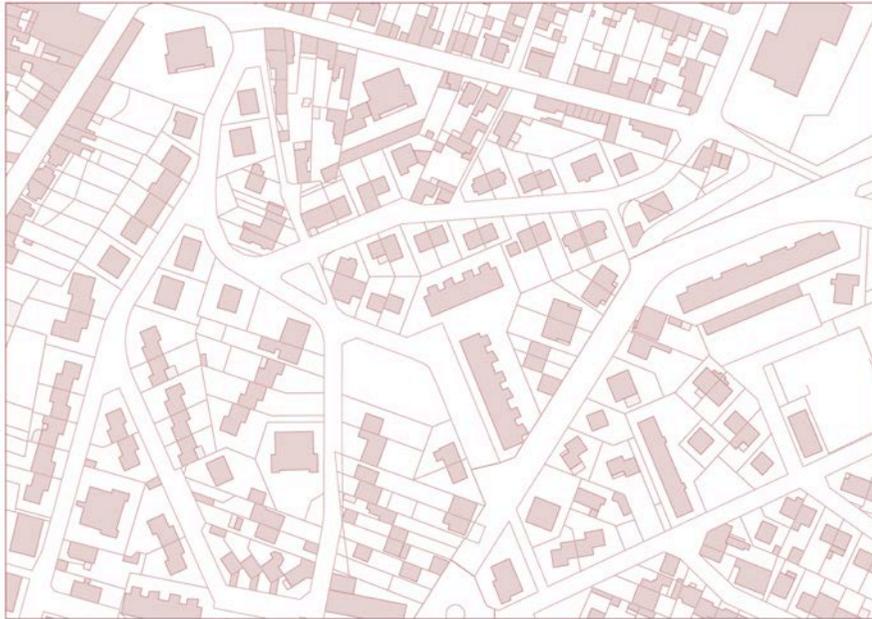
Ainsi, le paysage sparnacien s'est vu assez radicalement transformé en l'espace de trente ans, en particulier sur les coteaux est avec l'apparition d'immeubles collectifs, nouveau mode constructif.



1935



1966

**Quartier Vignes-Blanches**

Le parcellaire est assez hétérogène : il associe des parcelles de grandes tailles occupées par des immeubles collectifs et des parcelles occupées de petits pavillonnaires.



**Quartier Terres-Rouges - Beausoleil**

Le quartier « Terres-Rouges - Beausoleil » a été aménagé après guerre pour répondre dans l'urgence aux difficultés rencontrées par de nombreuses familles très modestes, qui logeaient dans des constructions de fortune.

138 logements ont été érigés ultérieurement entre 1966 et 1976 dans le quartier Québec-Montréal adjacent.

Aujourd'hui, le quartier, rebaptisé Rosemont, est en phase de requalification, une première phase ayant eu déjà lieu en 2005.



**Quartier Porte Sud**

Zone résidentielle située sur l'emprise de l'ancienne caserne du 13e R.G. où un parcellaire a été entièrement créé à l'intérieur de l'ancien mur d'enceinte. Les principaux édifices militaires ont été conservés, notamment les deux pavillons d'entrée ainsi que les trois bâtiments d'honneur. Des immeubles d'habitation, ainsi qu'une résidence sénior se sont implantés autour du parc central, ainsi que des maisons de ville, soit au total, plus de 400 logements.



**Quartier de Bernon**

Situé à 2 km du centre-ville, le quartier de Bernon, construit dans les années 1968-72, domine la ville. Le quartier a été conçu pour accueillir une population sparnacienne surestimée par les démographes de l'époque. Il compte essentiellement des immeubles collectifs de R+7 et R+15, soit une typologie de constructions modernes pour l'époque. Depuis 2006, le quartier a connu

une vaste Opération de Requalification Urbaine comprenant notamment la démolition de 14 immeubles (supprimant 530 logements) et la restructuration des espaces publics.



L'opération inclut notamment : la réhabilitation des appartements, la construction de 205 logements neufs (sur différents sites), la construction d'un nouveau centre commercial, la démolition des commerces existants, la création de nouveaux espaces publics (équipements sportifs, Maison Pour Tous, Mairie de quartier, salle polyvalente), l'aménagement du cœur du quartier d'un parc urbain de 1,5 hectares, et la refonte de la Place Fada N'Gourma avec la création d'une halle.



**Quartier Belle-Noue**

Quartier pavillonnaire typique des années 1980-90, le quartier Belle-Noue s'étale sur une superficie de près de 25 hectares.

Le secteur est organisé sous forme de lotissements successifs avec un parcellaire régulier relativement serré.

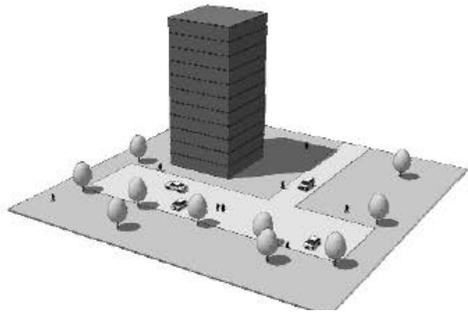
Le bâti est constitué en majorité par des maisons individuelles mais quelques pavillons et logements collectifs sont présents.

Le quartier est assez harmonieux du fait de la présence omniprésente du végétal, que ce soient avec les jardins privés ou les espaces publics.

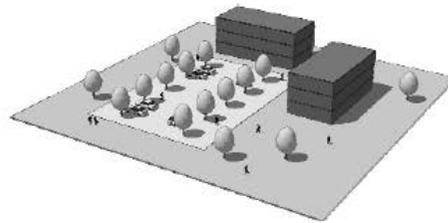


ETUDE COMPARATIVE DE 3 QUARTIERS D'HABITAT

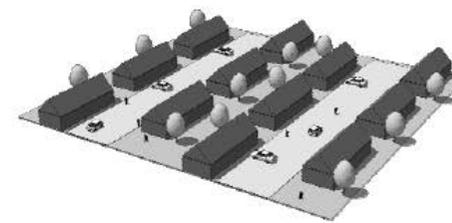
3 TYPOLOGIES POUR UNE MEME DENSITE  
40 LOGEMENTS/HA



Habitat collectif  
type PORTE SUD



Habitat petit collectif  
type PASTURAL



Habitat individuel  
type LA CITÉ



**ZAC PORTE SUD (2004-2012)**

**Emprise militaire reconvertie en quartier d'habitat mixant habitat collectif et individuel avec maintien de la place d'arme au centre et des 3 bâtiments principaux de l'ancienne caserne transformés en hôtel et administration**

**400 logements (hors résidence séniors)**

SUPERFICIE : 10 ha soit 40 logts/ha

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :  
R+3+Combles



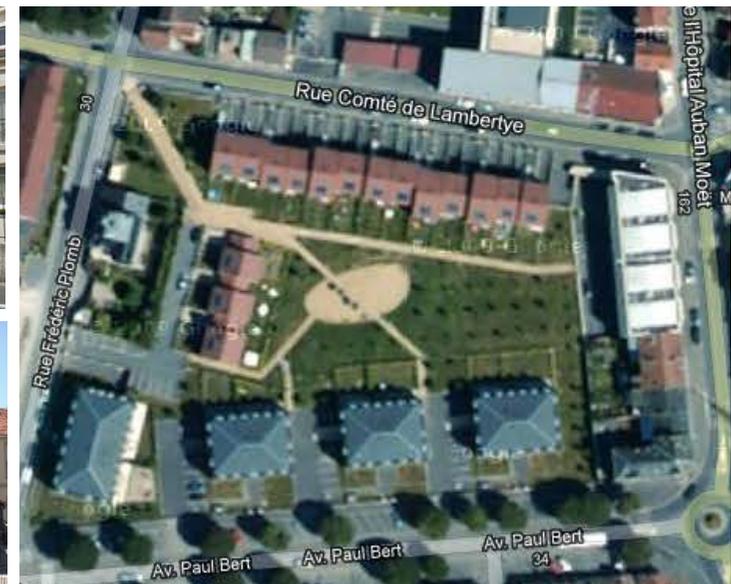
**QUARTIER PASTURAL (2000)**

**Emprise industrielle reconvertie en quartier d'habitat mixant logements collectifs et individuels organisé autour d'un parc central.**

**1<sup>ère</sup> tranche : 60 logts (dont 16 maisons indiv.)**

**SUPERFICIE : 1.4 ha soit 42 logts/ha**

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**  
R+2 soit 12 m maxi

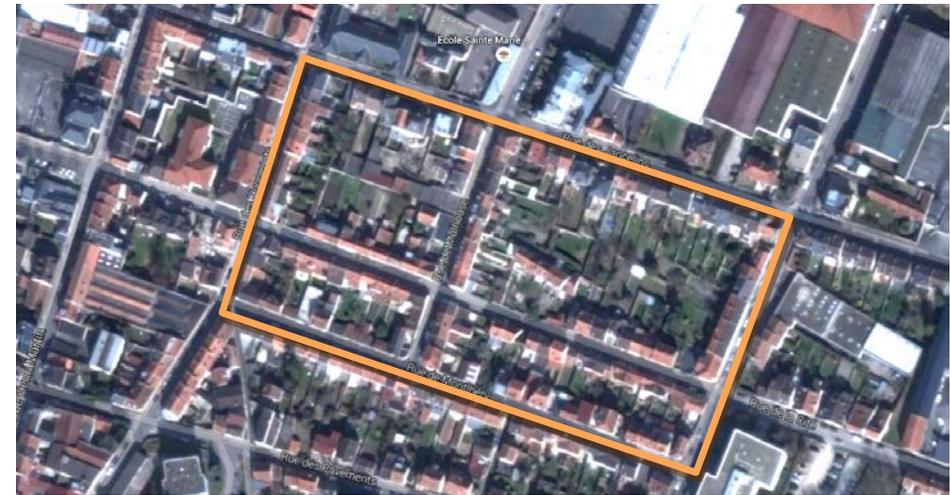


### QUARTIER DE LA CITE (fin du XIXème-début du XXème)

Quartier ouvrier d'habitations en bande, maisons individuelles étroites, à un étage, avec un petit jardin à l'arrière.

SUPERFICIE : 3.3 ha pour 133 maisons recensées soit **40 logts/ha** (dans un périmètre limité par la Rue des Jancelins, Rue des Huguenots et Rue Montlhéry et Rue du moulin à vent)

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :  
12 m maxi



L'impression de densité n'est pas ressentie de la même manière que dans les quartiers ZAC Porte Sud ou encore Pastural, bien que le nombre de logements à l'hectare soit le même. Cela est sans doute dû aux habitations qui présentent une hauteur assez modeste en R+1+Combles au maximum.

On peut noter également que ces quartiers dits « ouvriers » sont assez prisés par les familles, grâce à la présence d'un petit jardin à l'arrière de chaque parcelle.

### Formes d'habitat et densité perçue

La densité, présentée comme un moyen de lutte contre l'étalement urbain et ses dérives, est une notion très subjective qui mérite d'être approfondie.

En effet, la comparaison effectuée ci-dessus, sur trois quartiers distincts d'Epernay montre bien que pour un même nombre de logements par hectare, l'occupation du sol peut être très différente, et la vie des quartiers également.

Ainsi, il apparaît intéressant de distinguer « densité réelle et « densité perçue » et de préciser que les quartiers les plus denses ne sont pas toujours ceux que l'on imagine.

Sachant que la maison individuelle reste recherchée par plus de trois ménages sur quatre, et dans la mesure où la forme urbaine du lotissement « traditionnel » est à proscrire étant donné son impact en termes d'étalement urbain, il semble indispensable de trouver des solutions moins consommatrices d'espaces tout en présentant une réelle alternative au pavillon.

Ainsi, l'impératif de la densité n'est pas nécessairement une contrainte. En fait, la densité peut au contraire contribuer à améliorer la qualité de vie de nombreux citoyens. Les pistes sont d'autant plus ouvertes que, d'une part les densités les plus vertueuses pour l'environnement ne sont probablement pas les plus fortes. D'autre part, il est tout à fait possible d'atteindre des densités relativement élevées avec des formes bâties attractives et notamment avec de l'habitat individuel. C'est désormais presque un cliché de souligner que l'on peut atteindre avec de l'habitat individuel en bande une densité nettement supérieure à celle de la plupart des grands ensembles de banlieue.

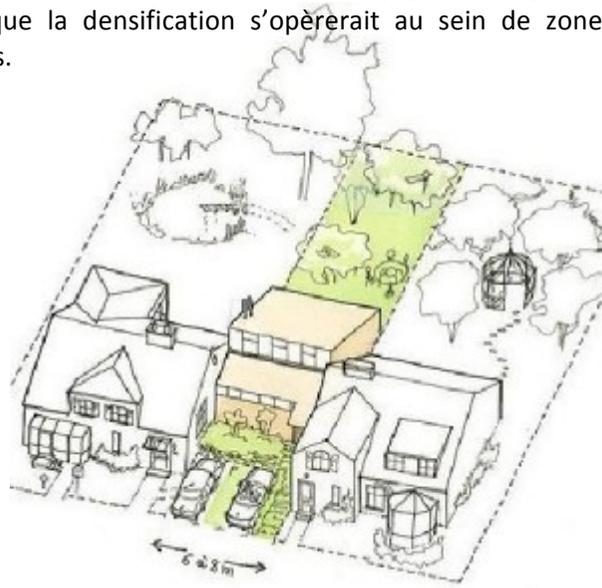


DIAGNO

### LE BIMBY, la densification urbaine par la maison individuelle

L'expérimentation BIMBY (Build In My BackYard) est une démarche d'urbanisme encadrée permettant de favoriser la densification de secteurs pavillonnaires, en mobilisant l'initiative privée. Cette démarche d'optimisation foncière constitue aujourd'hui une alternative crédible pour enrayer les processus d'étalement urbain. Elle permettrait également de fluidifier le marché foncier par une diversification de l'offre et de faciliter l'accès à des logements individuels pour de nombreux citoyens qui n'auraient pas nécessairement les moyens d'acquérir une maison traditionnelle de lotissement, ou d'habitat groupé produit par une filière classique.

Tout cela sans nécessiter de lourds et coûteux équipements publics d'infrastructure, puisque la densification s'opèrerait au sein de zones urbaines déjà équipées.



Expérimentation de Bimby à Tremblay-sur-Mauldre

**ENJEUX – PRÉCONISATIONS**

(à compléter avec les directives du SCOT et du PLH en cours de révision)

**Lutter contre l'étalement urbain et le mitage**

- Réfléchir à des formes urbaines et à des typologies de construction limitant la consommation de l'espace et rompant avec l'image du pavillon au centre d'une grande parcelle de terrain
- Favoriser la mixité fonctionnelle et la densité dans les quartiers
- Mettre en place une véritable politique foncière permettant à la fois de préserver les espaces naturels et viticoles, et de limiter les zones d'urbanisation future
- Promouvoir le renouvellement urbain et la protection du patrimoine et favoriser la réhabilitation des quartiers anciens
- Recenser précisément les « dents creuses » et les terrains mutables pour organiser prioritairement le développement à partir du tissu urbain existant

**Garantir une politique de l'habitat conformément au PLH**

- Quantifier et localiser les besoins en logements
- Permettre un parcours résidentiel à tous les âges de la vie et développer l'offre de logements pour personnes âgées
- Assurer la mixité sociale par l'habitat dans tous les quartiers

- Mettre en place une politique de rénovation des logements anciens et inciter à la résorption du bâti vacant

**Intégrer les enjeux d'économie d'énergie**

- Promouvoir la réalisation d'opérations exemplaires d'aménagement durable
- Prévoir dans le règlement des dispositifs d'incitation, ou tout du moins d'autorisation d'éco-matériaux ou d'installations favorisant l'économie d'énergie
- Favoriser les formes urbaines compactes, les constructions sur plusieurs niveaux et les implantations en mitoyenneté et favoriser une plus grande densité de construction

**Limiter les déplacements par les formes d'urbanisme**

- Favoriser la ville à courte distance pour promouvoir les modes de déplacements doux
- Promouvoir une évolution de la trame urbaine en relation avec l'offre de transport collectif

**Loi CAP DU 7 JUILLET 2016**

Cette loi a été votée après la rédaction de l'EIE.

La loi du 07 juillet 2016 relative à la liberté de la **Création**, à l'**Architecture** et au **Patrimoine (CAP)**, vient modifier de nombreuses dispositions concernant, entre autres, les architectes ainsi que les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE). Notamment, le Titre II de la loi (articles 55 à 92) qui est consacré aux dispositions relatives au patrimoine culturel et à la promotion de l'architecture :

- Les articles 55 à 69 abordent la protection et la diffusion du patrimoine culturel.
- Les articles 70 et 71 portent sur la réforme du régime juridique des biens archéologiques et des instruments de la politique scientifique archéologique.
- Les **articles 72 à 92** entendent valoriser les territoires par la modernisation du droit du patrimoine et la promotion de la qualité architecturale.
- Les articles 74 et 75 refondent le dispositif de protection et de valorisation du patrimoine, avec plusieurs dispositions importantes. Un nouveau régime de protection est créé : les sites patrimoniaux remarquables définis comme « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public ».

La loi assouplit la zone des 500 mètres de protection autour d'un monument classé.

Elle crée un label pour le patrimoine architectural de moins d'un siècle (qui ne peut être classé monument historique)

**L'article 80** concerne le conseil en énergie.

*« Le service public de la performance énergétique de l'habitat s'appuie sur un réseau de plateformes territoriales de la rénovation énergétique.*

*Ces plateformes sont prioritairement mises en œuvre à l'échelle d'un ou de plusieurs établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre. Ce service public est assuré sur l'ensemble du territoire.*

*Ces plateformes ont une mission d'accueil, d'information et de conseil du consommateur. Elles fournissent, à ce dernier, les informations techniques, financières, fiscales et réglementaires nécessaires à l'élaboration de son projet de rénovation. Elles peuvent également assurer leur mission d'information de manière itinérante, notamment en menant des actions d'information à*

*domicile, sur des périmètres ciblés et concertés avec la collectivité de rattachement et la commune concernée.*

*Elles peuvent être notamment gérées par les collectivités territoriales ou leurs groupements, les services territoriaux de l'Etat, les agences départementales d'information sur le logement, les agences locales de l'énergie et du climat, les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, les espaces info énergie ou les associations locales.*

*Les conseils fournis sont personnalisés, gratuits et indépendants.*

*Ces plateformes peuvent favoriser la mobilisation des professionnels et du secteur bancaire, animer un réseau de professionnels et d'acteurs locaux et mettre en place des actions facilitant la montée en compétences des professionnels. Elles orientent les consommateurs, en fonction de leurs besoins, vers des professionnels compétents tout au long du projet de rénovation et recommandent à tout maître d'ouvrage, public ou privé, de recourir au conseil architectural délivré par les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, lorsque les conseils mentionnés au troisième alinéa du présent article n'ont pas été délivrés par l'un de ces organismes. »*

L'Article 81 est relatif aux projets de lotissements.

*« La demande de permis d'aménager concernant un lotissement ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental dont, pour les lotissements de surface de terrain à aménager supérieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat, celles d'un architecte au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture. »*

L'article 82 modifie le seuil du recours à un architecte :

*« Pour les constructions édifiées ou modifiées par les personnes physiques, à l'exception des constructions à usage agricole, la surface maximale de plancher déterminée par ce décret ne peut être supérieure à 150 m<sup>2</sup>. »*

L'Article 83 préconise l'organisation de concours d'architecture :

*« Les maîtres d'ouvrage publics et privés favorisent, pour la passation des marchés de maîtrise d'œuvre ayant pour objet la réalisation d'un ouvrage de bâtiment, l'organisation de concours d'architecture, procédure de mise en concurrence qui participe à la création, à la qualité et à l'innovation architecturales et à l'insertion harmonieuse des constructions dans leur milieu environnant.*

*Le concours d'architecture peut comporter une phase de dialogue entre le jury et les candidats permettant de vérifier l'adéquation des projets présentés aux besoins du maître d'ouvrage.*

*Les maîtres d'ouvrage soumis à la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée y recourent pour la passation des marchés de maîtrise d'œuvre ayant pour objet la réalisation d'un ouvrage de bâtiment, dans des conditions fixées par décret. »*

**L'article 84 concerne la formation des élus :**

*« Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement dispose, de droit, de l'agrément mentionné à l'article L 1221-1 du code général des collectivités territoriales »* et en étend les compétences :

*« Il fournit aux personnes qui désirent construire ou rénover un bâtiment ou aménager une parcelle les informations, les orientations et les conseils propres à assurer la qualité architecturale des projets et leur bonne insertion dans le site environnant, urbain ou rural, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre ».*