
Le Patio Flodoard - Epernay

Rue du Général Leclerc - Rue Flodoard



EPERNAY
Façade future rue FLODOARD



Le Patio Flodoard - Epernay

Rue du Général Leclerc - Rue Flodoard

Présentation d'Epernay

Epernay est internationalement connue comme la Capitale du Champagne. C'est une ville de 26 000 habitants située au cœur d'une agglomération de 40 000 personnes. Ce site somptueux, ses vignes et ses caves, accueillent chaque année près de 450 000 visiteurs qui, pour moitié, viennent du monde entier. Epernay est donc par nature au centre d'un important marché international.

Epernay, « Ville Fleurie », présente un centre-ville riche d'histoire, liée au développement de la production et de l'exportation de ce merveilleux vin de fête. L'Avenue de Champagne en témoigne. Quartier des grandes maisons de production et du négoce de vin, elle est bordée de nombreux hôtels particuliers du XIXe siècle, de style Renaissance ou Classique. Classée en 1994 parmi les 100 Sites Remarquables du Goût en France, cette avenue a acquis une renommée mondiale.

De plus, située au cœur du vignoble et des forêts, bordée par la Marne et traversée par la Route Touristique du Champagne, Epernay bénéficie d'un environnement naturel remarquable et d'une véritable qualité de vie.

Quelques chiffres

26 000 habitants

30 000 hectares de vignes

200.000.000 de bouteilles

110 km de caves

Ville fleurie : catégorie 3 fleurs

Plus de 300 associations actives

7 000 licenciés sportifs

Plus de 400 000 touristes par an

Epernay se situe à ...

27 km de Reims

48 km de Château-Thierry

140 km de Paris

180 km d'Auxerre

189 km de Nancy

255 km de Dijon

293 km de Beaune

322 km de Chalon-sur-Saône

459 km de Lyon

31 km de Châlons-en-Champagne

104 km de Troyes

140 km de Fontainebleau

184 km de Metz

220 km de Lille

288 km de Gérardmer

305 km de Calais

325 km de Colmar

Mais aussi à...

350 km de Londres

400 km d'Amsterdam

460 km de Berne

Le Patio Flodoard - Epernay

Rue du Général Leclerc - Rue Flodoard

Epernay, Capitale du Champagne

A Epernay, vous êtes au cœur du plus prestigieux vignoble du monde...

Autour de vous, 20 000 hectares de vignes, sous vos pieds 200 millions de bouteilles vieillissant dans 120 kilomètres de caves centenaires taillées dans la craie...

Au long de l'Avenue de Champagne, les nombreux hôtels particuliers et les maisons bourgeoises abritent les maisons de Champagne les plus prestigieuses, permettant à Epernay de revendiquer le titre convoité de Capitale du Champagne.

D'autres nobles édifices, comme le théâtre Gabrielle-Dorziat, lui confèrent charme et grandeur

C'est aussi autour d'Epernay que la Route Touristique du Champagne offre ses plus beaux panoramas. Caves accueillantes, châteaux, églises romanes, villages fleuris, sont blottis dans une mer de vignes, se succédant pour vous offrir, en toutes saisons, un plaisir toujours renouvelé.

Nulle part ailleurs, vous ne pourrez mieux découvrir, comprendre et aimer la magie de ses petites bulles qui dispensent joie et bonheur...

Alors CHAMPAGNE !*

* A boire avec modération

Le Patio Flodoard - Epernay

Rue du Général Leclerc - Rue Flodoard

Le Champagne

On a dit du vin de champagne qu'il ressemblait au bonheur. Vous allez découvrir petit à petit que la douceur de vivre est bien présente sur la terre champenoise.

La boisson emblématique de la région y est sûrement pour quelque chose, mais laissez-la vous emmener vers les hommes et les femmes qui l'élaborent... Laissez-la guider vos pas dans cette ville qui ne demande qu'à s'ouvrir et à donner ce qu'elle a de meilleur...

Mais pour profiter de tout cela, vous avez certainement envie d'en savoir un peu plus sur l'élaboration du champagne.

Nous vous proposons de vous expliquer de façon rapide comment les bulles viennent aux vins de la Champagne. Nous faisons confiance aux maisons de négoce et à chaque vigneron, que vous rencontrerez peut-être pour entrer dans tous les détails et toutes les subtilités qui vous intéressent sûrement.

Elaboration

La vendange vient de se terminer, le raisin est pressé et les vendangeurs sont rentrés chez eux. La vinification du champagne commence classiquement comme celle du vin blanc. Le moût (jus de raisin qui n'a pas encore fermenté) est installé dans des cuves ou dans des fûts, selon les maisons, pour que s'effectue la première fermentation dite alcoolique (ou transformation du sucre en alcool).

Cette phase terminée, le vin, toujours tranquille mais clarifié, est prêt à entrer dans la composition de l'assemblage. Cette opération incontournable et primordiale intervient en général au printemps suivant la vendange. L'élaborateur détermine, à partir de ces vins tranquilles - dits vins clairs - différenciés soit par l'année de vendange, soit par le cru, soit par le cépage, la composition de la future cuvée. Pour cela, il se fie à son expérience, à sa mémoire olfactive et sensitive ainsi qu'à son intuition.

Une fois la cuvée mise au point, le vin reçoit des levures naturelles et quelques grammes de sucre, avant d'être mis en bouteilles. Ces dernières sont alors bouchées et couchées dans les caves champenoises creusées dans la craie. La deuxième fermentation beaucoup plus longue que la première commence... Le vin tranquille devient tout doucement effervescent et développe ses arômes dans le calme et l'obscurité. Un dépôt, constitué de lies à l'origine du bouquet du futur vin, s'est constitué et doit être évacué.

On procède alors au remuage - opération qui consiste à amener tout doucement le dépôt vers le col de la bouteille - et ensuite au dégorgement - en fait l'expulsion dudit dépôt. C'est maintenant le moment d'ajouter dans la bouteille une liqueur, composée de vieux vins, à laquelle on ajoute une petite quantité de sucre de canne dont la proportion varie selon le type de vin (brut, demi-sec ou sec).

Le champagne est prêt. La bouteille peut être bouchée, muselée, habillée d'une collerette et d'une étiquette, et enfin coiffée d'une capsule.

Le but de toutes ces opérations, qui demandent savoir-faire, technicité et talent, est toujours et encore votre bonheur et votre plaisir...

Le Patio Flodoard - Epernay

Rue du Général Leclerc - Rue Flodoard

Etymologie et anecdotes

Etymologie

Un petit mot sur l'étymologie d'Epernay... Il est communément admis que l'appellation gallo-romaine " sparnacus ", qui signifie lieu planté d'épines, est à l'origine du nom de la cité.

Des variantes existent, en voici quelques-unes...

Les trois fleurs des armoiries d'Epernay pourraient être des cénéelles (fleurs sauvages) ou des aubépines - en breton - sparn-gwen -. Et voilà l'épine sparnacienne transformée en fleur ! Une autre version affirme que l'ancien nom de la cité - Aquae perennae - (signifiant eaux vives) se serait petit à petit transformé en - Aixpernae - (comme à Aix) puis - Espernay -... Pourquoi pas ?

Une légende maintenant ! Les frères Nacus (sic), tanneurs de leur état, fort satisfaits de l'action des eaux du Cubry - petite rivière qui traverse la ville - sur l'assouplissement des peaux, décidèrent de s'installer en cet endroit, dans l'espoir (en latin spar) d'y réussir. D'où Epernay = l'espoir des frères Nacus !

Une version du XIXème siècle veut que la suite des communes : - Avenay - Aÿ - Epernay - se lise ainsi : " Avant Aÿ ! Aÿ ! Après Aÿ ! ". Nous vous invitons maintenant à découvrir l'histoire d'Epernay.

Anecdotes et citations

" L'avenue de Champagne, à Epernay, est assurément la seule voie en France à rassembler, sur un parcours en somme restreint, tant de noms à qui notre pays doit, à l'égard du goût, une renommée universelle(...) Il flotte dans cette avenue (...) le sorte de recueillement ailé qui saisit l'esprit et le coeur à la révélation de toute chose parfaite. "

Yves GANDON (1899-1975), poète, romancier et journaliste français. " Blason de la Mélancolie"
" Le Ventre de Guignol " "L'Amérique aux Indiens"

" Les propriétaires de vignobles ont, eux aussi, leurs fantômes ; Il arrive parfois à leur âme, tout comme à leurs vignes, de sentir le soufre. Mais le champagne d'Epernay est un philtre de Dieu ! "
Paul MORAND (1888-1976), poète et romancier français. "Ouvert la nuit " " Fermé le jour"

" Le champagne, si on a le temps de l'écouter, fait le même bruit dans sa mousse et dans son verre, que la mer sur le sable "

Max JACOB (1876-1944), poète contemporain et romancier français. "Le Cabinet Noir"

"Epernay est la ville du vin de champagne, rien de plus, rien de moins !"

Victor HUGO (durant son séjour à Epernay en août 1838)

Victor HUGO (1802-1855), écrivain et poète français. "Les Misérables" " Notre Dame de Paris"

Le Patio Flodoard - Epernay

Rue du Général Leclerc - Rue Flodoard

Historique

Cette commune, vouée au vin de champagne, était un marécage jusqu'aux grands travaux d'assainissement des romains. L'on situe " officiellement " la fondation de la ville au Vème siècle, lorsque des tanneurs vinrent s'installer au bord du ruisseau Cubry. En 1204, la Champagne est rattachée au royaume de France. Et, en 1515, la seigneurie d'Epernay est donnée à Louise de Savoie à la suite du sacre de son fils François 1er.

La première guerre mondiale a laissé la cité exsangue - près des deux tiers des habitations avaient été partiellement ou totalement détruites. Au cours de la guerre 1939-1945, elle a subi de nombreux bombardements de l'occupation de l'armée allemande jusqu'à sa libération, le 28 août 1944, par les troupes du Général Patton.

La cité sparnacienne conserve peu de vestiges du passé - hormis la façade de la maison de Louise de Savoie et le Portail Saint-Martin datant du XVIème siècle.

Dès la fin du XVIIIème siècle, la destinée glorieuse d'un certain vin de champagne allait changer son destin. Le dynamisme et l'opportunisme des grands négociants, souvent d'origine allemande, lors du XIXème siècle notamment, vont lui donner un formidable essor économique. De cette période faste, datent de remarquables hôtels particuliers installés pour la plupart le long de la célèbre avenue de Champagne - inscrite à l'inventaire des sites remarquables du Goût - et devenue le siège des prestigieuses maisons de champagne sparnaciennes.

Le très joli théâtre Gabrielle-Dorziat, la maison Gallice et l'impressionnant Château Perrier témoignent aussi de l'opulence et de la richesse de cette époque.

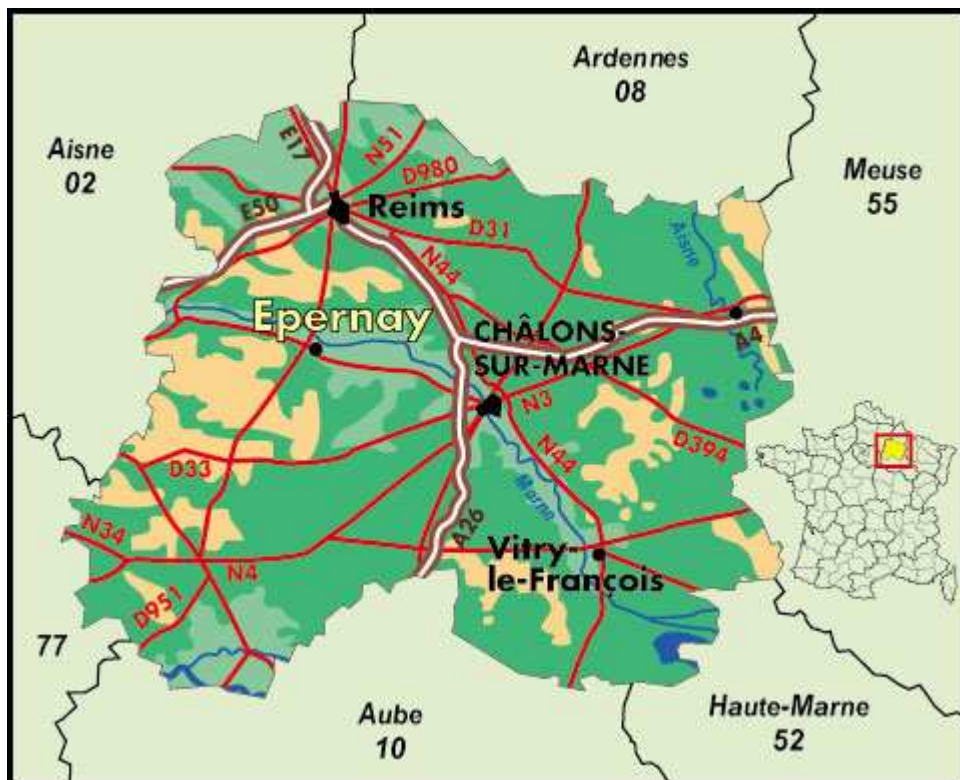
La fin du XIXème et le début du XXème siècle, ont été aussi des moments d'intense construction privée. Ainsi, la ville a la chance de posséder un patrimoine datant de la Belle Epoque vraiment remarquable. Un " diagnostic urbain ", réalisé en 1998, a mis en avant cette caractéristique, que la ville a bien l'intention de mettre en valeur.

De ce passé la ville conserve un riche patrimoine.

Le Patio Flodoard - Epernay

Rue du Général Leclerc - Rue Flodoard

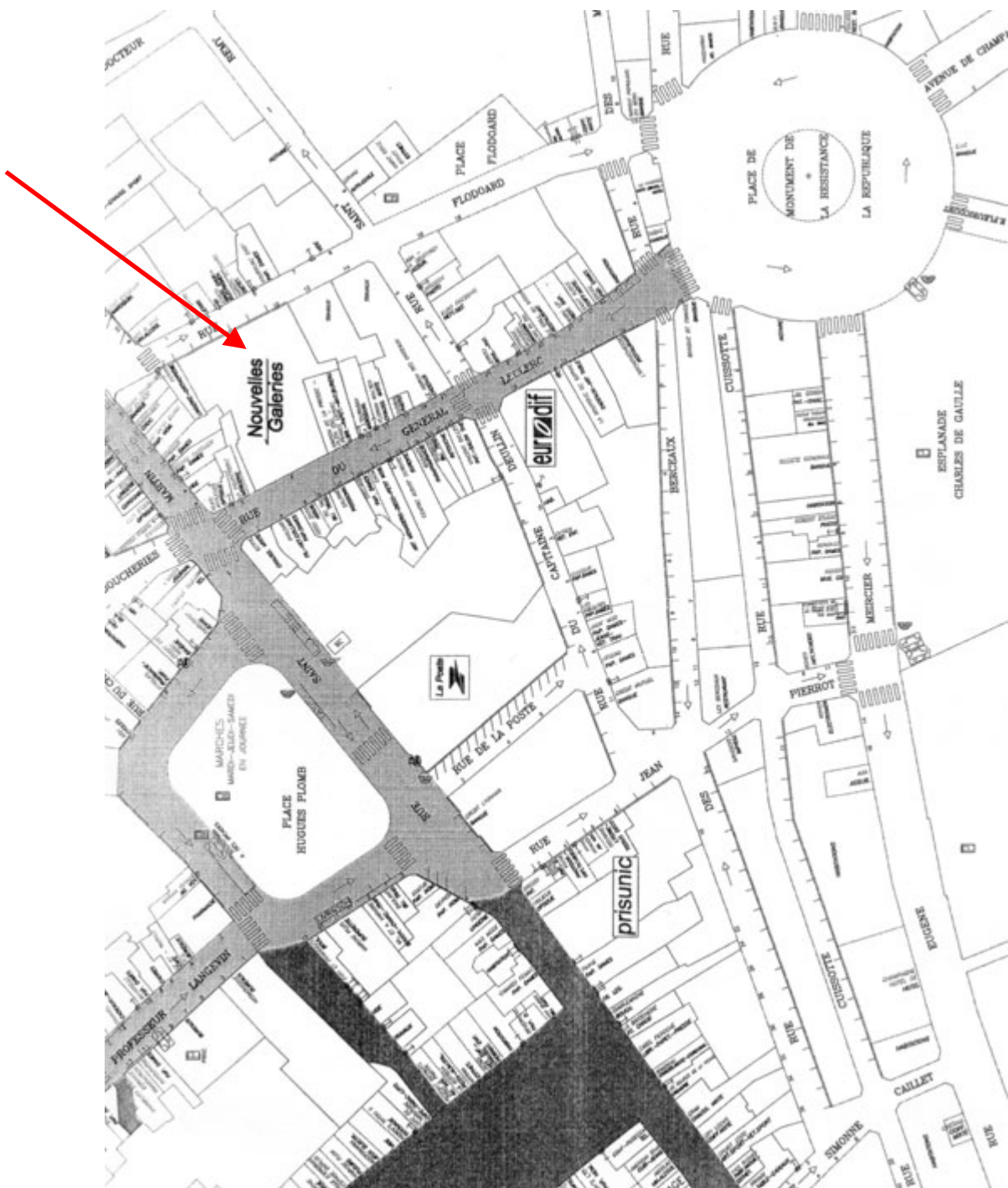
Situation



Le Patio Flodoard - Epernay

Rue du Général Leclerc - Rue Flodoard

Plan de situation



Le Patio Flodoard - Epernay

Rue du Général Leclerc - Rue Flodoard

Façades avant et après



EPERNAY
Façade future rue FLODOARD



EPERNAY
Façade actuelle rue FLODOARD



Le Patio Flodoard - Epernay

Rue du Général Leclerc - Rue Flodoard

Façades avant et après



EPERNAY
Façade future rue du Général LECLERC



EPERNAY
Façade actuelle rue du Général LECLERC



Le Patio Flodoard - Epernay

Rue du Général Leclerc - Rue Flodoard

Perspective du Patio



Le Patio Flodoard - Epernay

Rue du Général Leclerc - Rue Flodoard

Descriptif travaux

S.A.S. au capital de 6.000.000 €
R.C.S. PARIS B 302 698 048
www.buildinvest.com



SIRET 302 698 048 000 63
CODE APE 741J
infos@buildinvest.com

Fondé en 1970

DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX

Démolition

- Désamiantage du site.
- Démolition des cloisonnements existants.
- Dépose des chaudières, cuves à fuel et tout le système de l'ancien chauffage.
- Dépose de l'ancienne installation électrique.
- Dépose des menuiseries extérieures.
- Ouverture d'anciennes fenêtres murées.
- Démolition de la partie centrale du bâtiment actuel (création d'une cours intérieure)
- Et toutes démolitions rendues nécessaires par la restructuration.

Gros oeuvre

- Réhabilitation de la cage d'escalier, et réalisation d'une cage d'ascenseur au travers des planchers existants.
- Création de nouvelles façades sur la cour intérieure.
- Réalisation de nouveaux planchers sur la structure métallique existante.
- Création et rebouchage des trémies pour les lots techniques, électricité, plomberie, chauffage, ventilation mécanique contrôlée, amenée d'air frais, désenfumage.
- Redressement des ouvertures de baies pour la pose de nouvelles menuiseries extérieures.
- Création des gaines de ventilation au travers des planchers du bâtiment principal pour le désenfumage.

Charpente

- Contrôle de la charpente métallique existante et remplacement ou réparation des pièces défectueuses.
- Création de chevêtres pour gaines techniques de désenfumage, de ventilation, de conduits de fumée, châssis de toit.
- Mise en peinture anti-rouille de l'ensemble.

Couverture

- Dépose de la couverture existante (zinc + tôle) et évacuation en décharge.
- Réalisation d'une couverture neuve en zinc ou similaire, compris toute sujétions de raccordement, exécution des noues, arêtières, faîtages.
- Réalisation de gouttières, chéneaux, descentes d'eau pluviales en zinc, dauphins en fonte en pied de chute des eaux pluviales.
- Création des sorties de ventilations pour chute des eaux usées, des gaines d'ascenseur, sorties des ventilations mécaniques.

Etanchéité

- Réalisation d'une étanchéité sur la surface de la cour intérieure, surfaces de circulation en béton désactivé, surface restante végétalisée.
- Reprise des étanchéités entretien terrasse.

Ravalement

- Mise en œuvre d'un échafaudage de pied qui servira de protection collective pour les travaux de charpente et de couverture.
- Reprise des éléments en pierre, tels les corniches, bandeaux, chaînes d'angle, encadrements de baies.
- Les enduits seront de type taloché fin, coloris à définir avec l'Architecte des Bâtiments de France.
- Nettoyage, brossage, traitement antirouille, application d'une peinture de couleur au choix de l'Architecte des Bâtiments de France, sur les tirants métalliques en façade, appuis de fenêtres et tous éléments métalliques.
- Décapage et mise en valeur des briques sur la façade rue Flodoard.
- Traitement du pignon en enduit.

Menuiseries extérieures - volets

- Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures (portes et fenêtres) par des châssis réalisés à l'identique de l'existant, en bois, double vitrage. La couleur sera au choix de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Pose de volets sur l'ensemble des fenêtres : volets intérieurs sur façades rue Flodoard et rue du Général Leclerc, volets extérieurs sur le patio.

Cloisons plâtrerie

- Cloisonnements créés entre appartements en cloison acoustique « placostyle » de 160mm.
- Doublage thermo acoustique de type « placostyle » de 100 mm.
- Cloisons de distribution de type « placostyle » de 70mm en étages.
- Isolation des rampants de toiture par laine de verre de 200mm finition par plaques de plâtre vissées sur ossature de type « placostyle ».
- Réalisation d'un faux-plafond de type « placostyle » toutes pièces et circulations communes.
- Création d'un faux plafond de type « placostyle » hydrofuge dans les pièces humides et certaines circulations.

Menuiseries intérieures

- Porte palière à âme pleine « isophonique » CF ½ h, avec serrure trois points.
- Blocs portes de distribution intérieure à âme alvéolaire « postformés » isoplane.
- Façade de placard à vantaux coulissants type « Sogal ».
- Façade de placard électrique en médium à peindre.
- Réalisation de plinthes neuves hauteur 100mm en bois à peindre.
- Coffre cache tuyaux de VMC en médium.
- Trappe de visite sur gaine technique avec portillon en panneau de particules type « Malerba ».
- Mise en place de boîte aux lettres modèle agréé PTT.
- Porte coupe feu pour les locaux techniques et gaines palières.

Métallerie serrurerie

- Réalisation de grilles de ventilation en acier pare pluie avec peinture époxy.
- Rehausse et complément des garde-corps par des modèles coordonnés.
- Création d'un escalier de secours métallique.

Electricité

- Equipement électrique des logements suivant la norme « Promotelec ».
- Tableau d'abonné à l'entrée des logements, équipé d'un disjoncteur différentiel de 30 milliampères.
- Digicode et interphone avec platine anti-vandale à l'entrée de l'immeuble muni de bouton d'appel, porte étiquette et serrure conformes « LA POSTE ». Combiné individuel par logement avec commande de la gâche électrique ou magnétique de la porte d'entrée de l'immeuble.
- Antenne TV collective avec fourreaux, pose de parabole ou branchement au réseau câblé.

Plomberie sanitaire

- Réalisation de réseaux eau froide, eau chaude en cuivre et « P.V.C. » de section correspondantes aux besoins et en conformité avec les normes.
- Canalisations de vidange eaux usées/eaux vannes en « P.V.C. »
- Appareils sanitaires de marque Porcher ou similaire blanc robinetterie mitigeuse, tête céramique de marque « Grohe » ou similaire.
 - o Baignoire en acier émaillé ou acrylique.
 - o Receveur de douche 0,80 x 0,80 suivant plan avec pare douche.
 - o Vasque sur meuble et miroir encastré+spot.
 - o W.C. en porcelaine blanche, réservoir à mécanisme silencieux équipé d'un abattant rigide
 - o Lave-mains en céramique blanche pour les WC indépendants des grands appartements.
- Cuisine aménagée :
 - o F1 : Evier 1 bac et plaque sur meuble bas, réfrigérateur encastré.
 - o F2 et plus : Evier 2 bacs encastré sur plan de travail avec meuble bas et meuble haut, four, lave vaisselle, réfrigérateur, table de cuisson, hotte à recyclage.
- Attente pour machine à laver le linge pour tous les appartements.

Chauffage - VMC

- Chauffage et production d'eau chaude électrique.
- Ventilation mécanique contrôlée avec groupe d'extraction en comble, entrées d'air dans les ouvrants de fenêtre, bouches d'extraction dans les pièces d'eau et prises d'air neuf dans les pièces principales.
- Surface de chauffe par radiateur type fonte d'aluminium à forte inertie thermique dans les pièces principales et convecteur.

Ascenseurs

Mise en oeuvre d'un ascenseur d'une capacité de 630 kg, 8 personnes, sans local de machinerie, la machine est située en partie haute de la gaine.

- Cet appareil est équipé d'un dispositif de télésurveillance, opérationnel 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7
- Cet appareil répond à la directive européenne n° 95/16/CE.

Revêtement de sol - carrelage

- Dans pièces humides :
 - o Carrelage 20x20 ou 30x30 en grés émaillé ou grés cérame sur sous couche isolante.
 - o Revêtement mural : faïence sur baignoire, douche et lavabo et au dessus de l'évier (environ 15 m² par logement).
- Dans les pièces sèches réalisation d'un parquet flottant compris vitrification.

Peinture

- Plafond : peinture glycérophtalique mate.
- Mur : peinture glycérophtalique satinée.
- Peinture de l'ensemble des boiseries (portes, tablettes d'appuis de fenêtre, coffres), des canalisations en « glycéro » satiné.

Cour et Parking

- Création d'un parking en enrobé, bordures en béton, zones végétalisées. Marquage au sol des cheminements piétons.
- Mise en œuvre et apport complémentaire de terre végétale et engazonnement.
- Mise en place d'une clôture et d'un portail électrique.