



## **CADRE DE VIE, URBANISME ET DÉVELOPPEMENT DURABLE**

---

### **Approbation du bilan de la concertation publique préalable à l'aménagement du quartier des Berges de Marne.**

---

#### **RAPPORTEUR :**

#### **EXPOSE DES MOTIFS :**

Le déplacement de la maintenance du matériel roulant ferroviaire à l'ouest des anciens ateliers SNCF a libéré un foncier de l'ordre de 12 ha à la confluence entre la Marne, le cœur historique et la gare ferroviaire. Les terrains sont rares à Épernay et la ville est contrainte dans son extension par les vignes, les communes limitrophes et la plaine inondable. Ce site à l'histoire singulière présente une situation remarquable, véritable potentiel de développement urbain pour Epernay. La proximité de la friche SNCF avec la Marne est par ailleurs une opportunité pour repenser la relation de la ville-centre à la Marne et envisager des travaux de requalification des berges.

Dès 2012, la Ville a engagé des réflexions pour l'aménagement de ce site et de ses abords. Le secteur identifié est nommé Quartier des Berges de Marne.

Les intentions d'aménagement de ce secteur sont détaillées ci-dessous. Elles s'inscrivent dans la continuité des ambitions du Plan d'Aménagement et de Développement Durable défini par la collectivité :

- réinvestir le tissu urbain existant en utilisant et en valorisant les friches urbaines ;
- renforcer la capacité d'accueil pour de nouveaux arrivants et offrir aux habitants actuels des réponses adaptées à leurs besoins ;
- poursuivre et maintenir la mise en valeur du patrimoine sparnacien impulsé par le classement UNESCO ;
- proposer des aménagements exemplaires du développement durable et de la ville numérique.

Pour réaliser le Plan Guide de l'opération, la Ville s'est entourée de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine mandatée par le bureau d'étude Vera Broëz.

Conformément à l'article L. 103-2 et L. 103-4 du Code de l'urbanisme, une concertation publique a été menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet. La concertation publique pour l'aménagement du quartier s'est déroulée de juillet à décembre 2018.

La concertation a permis d'échanger avec les Sparnaciens sur l'avenir du quartier et de faire émerger les suggestions et les attentes du projet. Elle a également permis d'alimenter, d'ajuster et de conforter les orientations et le projet du Plan Guide.

Le bilan de la concertation, annexé à la présente délibération, synthétise les échanges qui ont eu lieu durant la concertation préalable à l'aménagement du quartier des Berges de Marne. Le contexte réglementaire, la procédure suivie et la délibération sont rappelés en première partie. Le rapport expose ensuite le déroulement des actions de concertation puis restitue la teneur des observations, attentes, propositions et souhaits formulés par les participants. Il rapporte les réponses et décisions prises par la Collectivité.

### **DELIBERATION :**

LE CONSEIL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'avis de la commission Cadre de vie, urbanisme et développement durable du 16 mai 2019,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 103-2, L. 103-3, L. 103-4, et L. 311-1 et suivants,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 13 mai 2013,

Vu la délibération du 30 mai 2018, ouvrant la concertation publique et précisant les objectifs et les modalités de cette concertation,

Vu le dossier du bilan de la concertation annexé à la présente délibération,

Considérant que les modalités de la concertation, et les moyens mis en œuvre précisé ci-après ont permis une bonne information de la population pendant toute la durée des études :

- Mise à disposition du 9 juillet au 19 décembre du dossier de concertation à l'Hôtel de Ville et sur le site internet de la ville
- Mise en place du 9 juillet au 19 décembre d'un registre de concertation au format papier à l'Hôtel de Ville, ainsi que d'une adresse mail dédiée.
- Réunion publique de lancement le 9 juillet 2018. A l'issue, mise en ligne sur le site internet de la Ville, du support de présentation et du compte rendu.

- Réunion publique de lancement avec les associations de quartiers le 7 septembre 2018
- Balade urbaine sur le site des Berges de Marne le 22 septembre 2018. A l'issue, mise en ligne sur le site internet de la Ville, du support de présentation et du compte rendu.
- Atelier 1 sur le thème des Espaces publics le 11 octobre 2018. A l'issue, mise en ligne sur le site internet de la Ville, du support de présentation et du compte rendu.
- Atelier 2 sur le thème de la Programmation le 7 novembre 2018. A l'issue, mise en ligne sur le site internet de la Ville, du support de présentation et du compte rendu.
- Réunion publique de restitution le 19 décembre 2018. A l'issue, mise en ligne sur le site internet de la Ville, du support de présentation et du compte rendu.
- Moyens de publicité : information des réunions sur le site internet de la Ville et articles dans Epernay le Journal et la presse locale (Journal l'Union, radio locale, Hebdo du Vendredi).

Considérant la nécessité de tirer le bilan de la concertation,

Entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré,

APPROUVE le bilan de la concertation préalable à l'aménagement du quartier des Berges de Marne sur la base du rapport ci-annexé contenant les principales observations formulées et les réponses qui y sont apportées,

AUTORISE de clore ladite concertation et de ne pas apporter de modifications aux orientations du projet du quartier,

AUTORISE le Maire à procéder à toutes les démarches nécessaires à la poursuite de la démarche de participation du public dans le cadre des phases ultérieures du projet,

DIT que le dossier est tenu à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures d'ouverture au public et mis en ligne sur le site internet de la Ville, durant une période d'un an à compter de l'approbation de cette délibération.



# PROJET D'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DES BERGES DE MARNE

## Bilan de la concertation publique



Ville d'Epernay

# Table des matières

---

1.	Préambule.....	4
2.	Rappel des modalités et du contenu de la concertation.....	6
2.1.	Les modalités de la concertation et le cadre réglementaire.....	6
2.2.	Les objectifs du projet portés à la concertation.....	6
2.3.	Les actions mises en œuvre durant la concertation.....	7
3.	Observations recueillies : bilan quantitatif.....	9
4.	Observations recueillies : bilan qualitatif.....	9
4.1.	Rappel des éléments du projet porté à la concertation.....	9
4.2.	Généralités.....	11
4.3.	Un cadre de vie qui valorise les qualités paysagères et la mémoire ferroviaire.....	12
4.3.1.	La valorisation de la mémoire ferroviaire.....	12
4.3.2.	Une valorisation paysagère au cœur du projet par le rapport à l'eau et aux grands paysages.....	14
4.3.3.	La reconquête des Berges de Marne.....	15
4.3.4.	La réouverture du Cubry.....	16
4.3.5.	Les avis partagés entre densification et espace public généreux.....	16
4.4.	L'accessibilité du site, les dessertes et le stationnement.....	17
4.4.1.	Trouver des solutions pour désenclaver le site et tisser des liens avec le centre-ville et Magenta. ....	17
4.4.2.	Une passerelle pour connecter le futur quartier au centre-ville et desservir les quais.....	17
4.4.3.	Pôle d'échange et gare routière.....	19
4.4.4.	Privilégier les modalités douces, tout en intégrant la voiture et gérant les poids lourds.....	19
4.4.5.	Stationnement et parkings.....	21
4.5.	Construire une offre complémentaire qui stimule celle existante. Accueillir de futurs habitants.....	21
4.5.1.	Les ambitions démographiques : accueillir de nouveaux habitants.....	21
4.5.2.	Respecter l'offre existante. Proposer une offre complémentaire au centre-ville et s'appuyer sur les acteurs présents.....	22
4.5.3.	Travailler l'attractivité du site et son rayonnement l'original.....	23
4.5.4.	Des attentes ambitieuses pour le logement : intergénérationnelles, cadre de vie attractif, diversités de l'offre.	24
4.5.5.	Proposer des services de proximité.....	24
4.5.6.	Mettre en valeur le patrimoine et créer un lieu d'exposition.....	25
4.5.7.	Un quartier animé, proposant des activités.....	25

4.5.8.	Accueillir des touristes.....	26
4.5.9.	Une offre commerciale complémentaire et abordable.....	26
4.5.10.	Les activités de natures sportives et ludiques.....	27
4.5.11.	Un projet pour flâner et découvrir les paysages .....	27
4.5.12.	Des activités pour les jeunes.....	27
4.5.13.	Le sujet des formations .....	27
4.5.14.	Faire en sorte que le projet soit source d'emploi.....	28
4.6.	La qualité d'usage et les attentes en matière de performance environnementale.....	28
4.6.1.	Qualité d'usage pour tous les âges.....	28
4.6.2.	De nouvelles pratiques numériques et collaboratives .....	28
4.6.3.	Lutter contre les nuisances sonores.....	29
4.6.4.	Confort et performance énergétique et écologique.....	29
4.6.5.	Favoriser les modalités douces.....	29
4.7.	Les impacts des travaux et le temps de mise en œuvre .....	29
4.7.1.	Le temps du projet urbain .....	29
4.7.2.	Le temps des travaux et l'impact sur les activités locales .....	30
4.7.3.	La question des résidents.....	30
4.8.	Gouvernance et étapes du projet.....	31
4.8.1.	Relation avec Magenta.....	31
4.8.2.	Négociations foncières.....	31
5.	Poursuite de la concertation.....	32

# 1. Préambule

---

Le déplacement de la maintenance du matériel roulant ferroviaire à l'ouest des anciens ateliers SNCF a libéré un foncier de l'ordre de 12 ha à la confluence entre la Marne, le cœur historique et la gare ferroviaire. Les terrains sont rares à Épernay et la ville est contrainte dans son extension par les vignes, les communes limitrophes et la plaine inondable. Ce site à l'histoire singulière présente une situation remarquable, véritable potentiel de développement urbain pour Epernay. La proximité de la friche SNCF avec la Marne est par ailleurs une opportunité pour repenser la relation de la ville-centre à la Marne et envisager des travaux de requalification des berges.

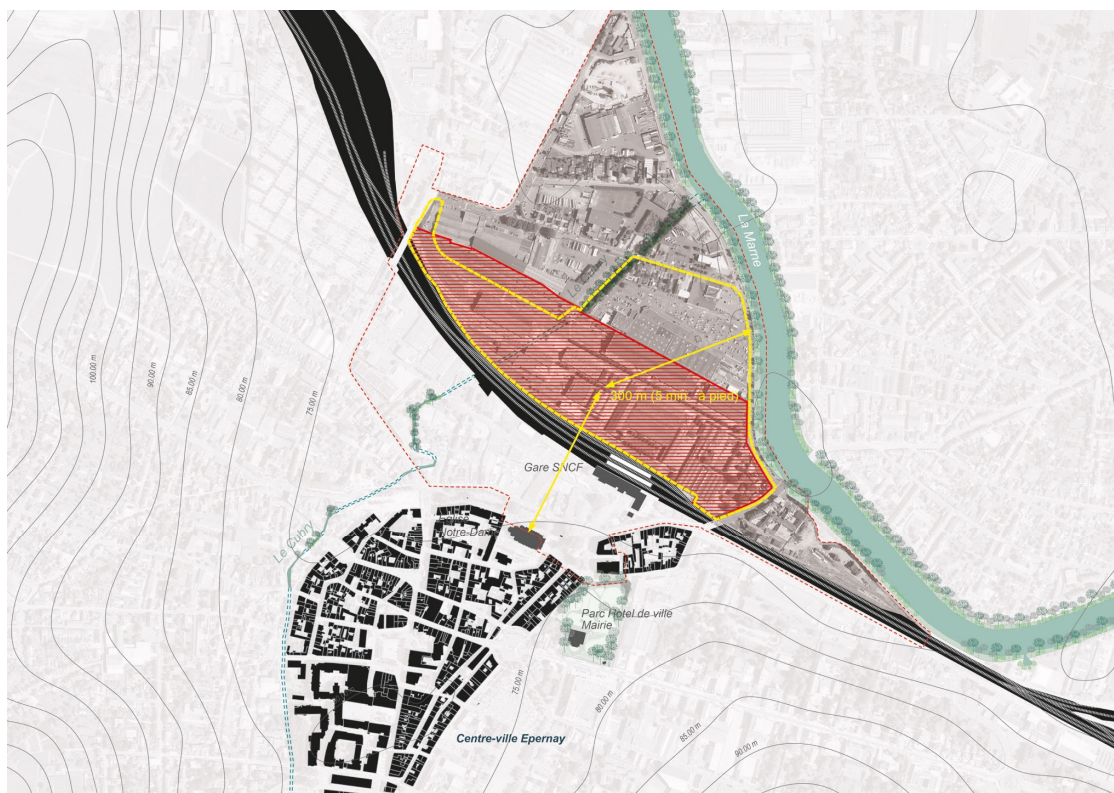
Dès 2012, la Ville a engagé des réflexions pour l'aménagement de ce site et de ses abords. Le secteur identifié est nommé Quartier des Berges de Marne.

Les intentions d'aménagement de ce secteur sont détaillées ci-dessous. Elles s'inscrivent dans la continuité des ambitions du Plan d'Aménagement et de Développement Durable défini par la collectivité :

- réinvestir le tissu urbain existant en utilisant et en valorisant les friches urbaines ;
- renforcer la capacité d'accueil pour de nouveaux arrivants et offrir aux habitants actuels des réponses adaptées à leurs besoins ;
- poursuivre et maintenir la mise en valeur du patrimoine sparnacien impulsé par le classement UNESCO ;
- proposer des aménagements exemplaires du développement durable et de la ville numérique.

Pour réaliser le Plan Guide de l'opération, la Ville s'est entourée de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine mandatée par le bureau d'étude Vera Broëz. En parallèle de l'écriture du Plan Guide, la concertation publique pour l'aménagement du quartier s'est déroulée de juillet à décembre 2018. La concertation a permis d'échanger avec les Sparnaciens sur l'avenir du quartier et de faire émerger des suggestions et des attentes concernant le projet. Elle a également permis d'alimenter, d'ajuster et de conforter les orientations et le projet du Plan Guide.

Fort de cette concertation et du présent bilan réalisé par la collectivité, le cabinet d'étude Vera BROËZ finalise le Plan Guide. Le bilan de la concertation et le rapport de présentation issue du Plan Guide feront partie intégrante du dossier de création de ZAC.



*Le périmètre de la concertation*

Le présent rapport synthétise les échanges qui ont eu lieu durant la concertation préalable à l'aménagement du quartier des Berges de Marne. Le contexte réglementaire, la procédure suivie et la délibération sont rappelés en première partie. Le rapport expose ensuite le déroulement des actions de concertation puis restitue la teneur des observations, attentes, propositions et souhaits formulés par les participants. Il rapporte les réponses et décisions prises par la Collectivité.



## 2. Rappel des modalités et du contenu de la concertation

---

### 2.1. Les modalités de la concertation et le cadre réglementaire

---

La concertation publique est une étape importante et obligatoire dans le cadre de l'aménagement d'un quartier de grande ampleur modifiant de manière substantielle le cadre de vie ou dans le cadre de l'aménagement d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Par délibération du 28 mai 2018, le Conseil municipal a souhaité affirmer sa volonté d'engager une concertation pour l'aménagement du quartier des Berges de Marne. En application des articles L. 103-2 et L. 103-4 du Code de l'urbanisme, la concertation a été réalisée avant la mise en place de la ZAC en association, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants et les autres personnes concernées sur la base des objectifs poursuivis.

La délibération du 28 mai 2018 précise les modalités suivantes de la concertation :

- information du public par publication dans la presse, et utilisation des supports municipaux ;
- mise à disposition d'un dossier de concertation, à l'Hôtel de Ville ;
- ouverture d'un registre papier à l'hôtel de Ville permettant aux personnes intéressées de consigner leurs observations ;
- organisation d'une réunion publique de présentation suivie d'une balade urbaine sur le site selon les possibilités de la SNCF ;
- organisation d'ateliers urbains thématiques ;
- association des comités de quartier ;
- tout autre moyen de présentation jugé utile.

A l'issue de la procédure, le présent bilan doit être approuvé par le Conseil Municipal.

### 2.2. Les objectifs du projet portés à la concertation

---

Les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement du quartier Berges de Marne, et définis à la délibération du 28 mai 2018, sont les suivants :

1. accompagner la dynamique des projets de la Ville ;
2. limiter l'étalement urbain par la reconquête des friches urbaines ;
3. renforcer et diversifier la trame verte et bleue de la Ville ;
4. s'affranchir des ruptures urbaines fortes, désenclaver le site et profiter de sa situation pour relier les quartiers de la Ville ;
5. organiser le pôle d'échange multimodal ;

6. révéler l'identité bâti et paysagère des lieux en y adossant des éléments de modernité architecturale ;
7. trouver de nouvelles fonctionnalités, vecteurs de mixité urbaine.

Dans le cadre de cet aménagement, la concertation a été conduite par la ville d'Epernay de sorte à :

- partager la connaissance du site et préciser un diagnostic et les attentes de la population ;
- produire des avis et des propositions pour le projet Berges de Marne, en particulier sur les sujets suivants :
  - la place du nouveau quartier dans la ville,
  - les liens avec la Marne et les autres quartiers, la complémentarité avec le centre ;
  - les attentes en termes de logements, commerces, équipements, activités, espaces publics, espaces verts, liaisons et déplacements ;
- prendre en compte le ressenti lié au site et les usages de sa périphérie aujourd'hui, pour enrichir un plan guide pour demain ;
- écouter le public et permettre l'expression de ceux qui le souhaitent en impliquant la diversité des Sparnaciens, des acteurs et usagers de la ville, les comités de quartier ;
- restituer au public cette prise en compte des observations formulées d'un bilan qui sera rendu public.

### **2.3. Les actions mises en œuvre durant la concertation**

---

#### 1) Mise à disposition du dossier de concertation

Mise à disposition du 9 juillet au 19 décembre à l'Hôtel de Ville et sur le site internet de la Ville.

#### 2) Mise à disposition d'un registre de concertation

Mise en place du 9 juillet au 19 décembre d'un registre de concertation au format papier à l'Hôtel de Ville, ainsi que d'une adresse mail dédiée.

#### 3) Réunion publique de lancement le 9 juillet 2018.

A l'issue, mise en ligne sur le site internet de la Ville, du support de présentation et du compte rendu.

#### 4) Réunion publique de lancement avec les associations de quartiers le 7 septembre 2018

#### 5) Balade urbaine sur le site des Berges de Marne le 22 septembre 2018.

A l'issue, mise en ligne sur le site internet de la Ville, du support de présentation et du compte rendu.

6) Atelier 1 sur le thème des Espaces publics le 11 octobre 2018.

A l'issue, mise en ligne sur le site internet de la Ville, du support de présentation et du compte rendu.

7) Atelier 2 sur le thème de la Programmation le 7 novembre 2018.

A l'issue, mise en ligne sur le site internet de la Ville, du support de présentation et du compte rendu.

8) Réunion publique de restitution le 19 décembre 2018.

A l'issue, mise en ligne sur le site internet de la Ville, du support de présentation et du compte rendu.

9) Moyens de publicité :

Information des réunions sur le site internet de la Ville et articles dans Epernay le Journal et la presse locale (Journal l'Union, radio locale, Hebdo du Vendredi).

The collage consists of several screenshots:

- epernay.fr**: The official website of the city of Epernay, showing navigation menus and a sidebar with categories like 'Cadre de vie', 'Services de proximité', and 'Développement durable'.
- Aménagement du futur quartier "Berges de Marne"**: A detailed page on the website providing information about the new district, including a map and text describing the project's goals and timeline.
- hebdo du vendredi**: A local weekly newspaper featuring articles such as "Une première étape pour la gare du futur à Epernay" and "Quartier Berges de Marne, dernier épisode de la concertation".
- L'union**: A local newspaper with an article titled "Les contours du futur quartier des Berges de Marne se dessinent à Epernay", accompanied by a photograph of the proposed building design.

*Extrait de publications dans la presse locale*

### 3. Observations recueillies : bilan quantitatif

---

Mode de contribution	Précisions	Nombres de participants
Réunion de présentation	9 juillet 2018 – Espace jeunes MAVA	70 participants environ
Réunion de présentation pour les comités de quartiers	7 septembre 2018 – Salle du conseil – hôtel de ville d’Epernay	7 participants
Balade urbaine	22 septembre 2018 – Site SNCF	80 participants environ
Atelier 1 – Espaces publics	11 octobre 2018 – Espace jeunes MAVA	35 participants
Atelier 2 - programmation	7 novembre 2018 – Espace jeunes MAVA	28 participants
Réunion de clôture	19 décembre 2018 – Espace jeunes MAVA	55 participants
Registre écrit à la l'hôtel de ville	Dans la salle d’attente des mariages	0 participation
Registre numérique	bergesdemarne@ville-epernay.fr	11 participations

### 4. Observations recueillies : bilan qualitatif

---

#### 4.1. Rappel des éléments du projet porté à la concertation

---

La concertation s’est appuyée sur le diagnostic réalisé par l’équipe de Maîtrise d’œuvre Urbaine Vera BROEZ et sur les premières orientations validées par la collectivité.

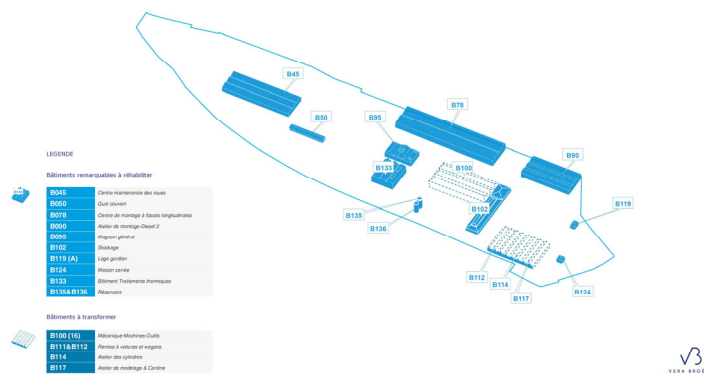
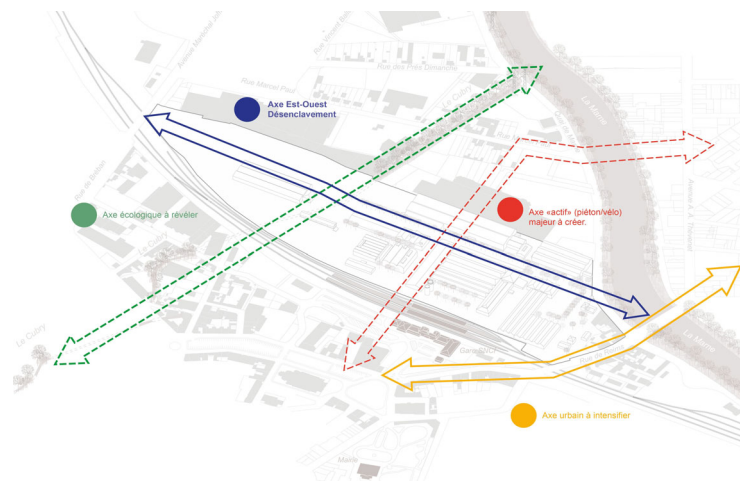
La présentation du diagnostic a été l’objet de la réunion de lancement. Les opportunités et contraintes identifiées dans le diagnostic sont synthétisées comme suit :

- une situation urbaine remarquable à moins de 150 mètres du centre historique, longeant la Marne et adossé à la gare ;
- une situation enclavée entre le faisceau ferroviaire et la Marne ;
- un patrimoine ferroviaire d’exception et des ambiances paysagères particulières à dévoiler aux Sparnaciens ;
- un site stratégique pour les mobilités futures et qui doit être désenclavé ;

- un foncier important permettant une programmation ambitieuse et complémentaire à celle du tissu urbain existant.

Les orientations structurantes du projet s'articulent autour des 5 axes suivants :

- Révéler la spécificité naturelle du site.
- Réorganiser les mobilités et viser à l'intermodalité, en particulier en connexion avec le Pôle Gare.
- Favoriser la présence d'espaces publics de qualité.
- Remployer le « déjà là » et préserver le « génie du lieu ». En particulier réouvrir le Cubry, aménager les quais de Marne et conserver une partie des bâtiments existants.
- Révéler les perspectives remarquables et traiter les continuités urbaines.





*Les éléments d'orientations présentés lors de l'Atelier 1*

## 4.2. Généralités

---

Les éléments présentés ont bénéficié d'un accueil globalement favorable.

Certains sujets sont ressortis de manière récurrente : la qualité du cadre de vie dans toutes ces composantes (commerces de proximité, espaces publics, mobilité, performance énergétique...), l'inclusion de toutes les tranches d'âges et en particulier des jeunes, la valorisation de l'histoire ferroviaire du site.

Les questions ont principalement porté sur le phasage des travaux et sur l'équilibre de la programmation entre le futur quartier et le cœur historique.

Les modalités de la concertation ont été appréciées. Certains se sont félicités qu'une démarche de concertation ait accompagné l'élaboration du projet en y associant la

population. Les participants ont été satisfaits de la balade exploratoire, qui leur a permis de découvrir un site aujourd'hui inaccessible.

### 4.3. Un cadre de vie qui valorise les qualités paysagères et la mémoire ferroviaire.

---

#### 4.3.1. La valorisation de la mémoire ferroviaire

La préservation et la mise en valeur du patrimoine ferroviaire ont fait consensus auprès des participants. Le secteur a été un "*lieu de vie ouvrière*" qui a joué un rôle important pour l'essor de la ville. Le projet doit permettre de transmettre l'histoire de l'activité ferroviaire du lieu.

La quasi-totalité des participants considère que l'architecture industrielle caractérise le site des Berges de Marne et qu'il est nécessaire de la préserver et de la valoriser avec des programmes qui mettent en scène les volumes. La réhabilitation des bâtiments existants est un des moyens pour mettre en valeur l'histoire du site.

Les bâtiments listés ci-après ont été identifiés comme pouvant être conservés :

- Les HALLE DIESEL (Atelier de montage). L'architecture de ce bâtiment remarquable suscite un intérêt fort par sa structure métallique imposante et sa charpente en bois. Le bâtiment est lumineux et entouré d'arbres.
- L'ATELIER DES ROUES (Centre de maintenance des roues). L'architecture industrielle remarquable de l'atelier des roues est soulignée par sa lumière, son volume considérable et sa structure métallique qui pourrait accueillir des espaces modulables. Sa préservation et sa valorisation sont très attendues par de nombreux participants.
- La GRANDE HALLE (Centre de montage à fosses longitudinales). La conservation et la réhabilitation de la grande halle font consensus auprès des participants. La grande halle peut incarner un lieu capable de se renouveler grâce à la modulation de ces espaces : une répartition du volume avec mezzanine pourrait être envisagée. D'autres idées ont été émises comme des sols végétalisés et un jardin d'hiver.
- Le bâtiment B133 (Bâtiment de traitement thermique). Les participants apprécient la voûte magistrale et la lumière à l'intérieur de cet édifice.
- Les RESERVOIRS. La plupart des participants considèrent que les réservoirs devraient être préservés. Qualifiés comme uniques et historiques, ils représentent un témoignage d'un savoir-faire. Ils pourraient être des repères visuels marquant le futur quartier.

Certains participants insistent sur le nombre important de halles pouvant être conservés et sur la nécessité de diversifier leurs futures destinations. Ils soulignent que la conservation du bâti devrait être liée à une reconversion intelligente : ne pas garder l'ancien à tout prix, mais dans un esprit de réutilisation viable, en diversifiant les formes (intégrer le style neuf à l'ancien) et les usages. Des participants s'interrogent sur la possibilité d'intégrer des logements et sur la présence d'amiante.

- La concertation a confirmé la volonté de conserver ces bâtiments en prenant en compte leurs spécificités architecturales. Ces conservations devront être confortées par des études techniques abouties. Les études menées sur les faisabilités de reconversion ont pris pour hypothèses des contraintes liées à la réhabilitation : structure, qualités thermiques, équilibre financier... Il en ressort qu'une grande variété de programmes pourrait être proposée, notamment de l'habitat. Ces aspects devront être confortés par des diagnostics in situ en particulier des relevés amiante et plomb et par d'autres études plus approfondies sur les aspects financiers et programmatiques.
- De manière générale, la collectivité confirme une approche plurielle de la reconquête du patrimoine.

Au-delà de la préservation du patrimoine bâti, les participants ont évoqué la mise en valeur de l'activité ferroviaire du site. Il a été proposé de préserver les voies originelles et de conserver les rails au sol.

- Le tracé des voies originelles sera en grandes parties repris par le futur tracé viaire. Concernant les rails, la plupart ont été enlevés. Ceux restants pourront faire l'objet d'une mise en valeur.

Plusieurs propositions ont été faites pour présenter la mémoire ferroviaire et faire vivre l'histoire du lieu : un affichage et une signalétique sur les murs des halles et à l'entrée du site afin d'en expliquer l'histoire, une attribution de noms des rues ou celui du quartier faisant référence à la SNCF, un lieu dédié à la présentation du matériel ferroviaire et à l'histoire du site (rails, locomotives, photographies, etc.). Des participants soulignent qu'il ne faudrait pas pour autant que le futur quartier soit consacré uniquement à l'histoire ferroviaire.

- La Ville est favorable à la mise en valeur et au rappel de l'activité ferroviaire sur le site. Cependant, elle émet des réserves quant à l'élaboration d'un lieu d'ampleur consacrée à cette mémoire ; une offre muséale conséquente est déjà existante dans la Région avec la Cité du Train à Mulhouse. Le quartier des Berges Marne devra trouver une programmation adaptée au territoire.



#### 4.3.2. Une valorisation paysagère au cœur du projet par le rapport à l'eau et aux grands paysages.

La plupart des participants trouvent que le site bénéficie de qualité paysagère intrinsèque : la vue sur les coteaux, le calme du site, avec de grands espaces et des rangées d'arbres. Le site est également une entrée de ville en arrivant depuis Reims, qu'il s'agit de mettre en valeur.

De manière générale, les participants soulignent l'importance de préserver et de développer les espaces verts dans le futur quartier. La mise en valeur des paysages pourrait attirer les touristes et les promeneurs.

De nombreuses attentes ont été formulées pour la qualité des espaces publics. Elles peuvent être regroupées comme suit :

- La présence importante de la végétation et la mise en valeur d'espaces aquatiques par une végétation nourrie et diversifiées (des plantes mellifères, des plantes sauvages, des arbres fruitiers, avec potager et espaces paysagers) et par la mise en valeur des Berges de Marne, du Cubry et de bassins d'ambiance aquatique. Plusieurs personnes ont précisé vouloir conserver les arbres et les espaces verts existants. Un point de vigilance a été soulevé par plusieurs participants quant aux capacités d'entretien des espaces verts. Des participants ont proposé que l'entretien des espaces verts soit minimal, grâce à des essences adéquates.
- Un lieu de promenade. Les caractéristiques naturelles et paysagères du site peuvent être valorisées à travers le déploiement des mobilités douces avec des espaces agréables pour les piétons et la création de pistes cyclables en continuité du réseau existant. Les points de vue exceptionnels sur les coteaux peuvent être valorisés sur ces parcours. Des participants indiquent à ce titre que la publicité doit être maîtrisée.
- Des espaces partagés, conviviaux et accessibles à tous. Plusieurs groupes imaginent des jardins partagés accessibles à tous âges, aux handicaps, etc. qui permettraient de renforcer les liens sociaux. Des jeux et des espaces ludiques pour les enfants sont également attendus.
- Favoriser la biodiversité tout en limitant les désagréments. Plusieurs idées ont été proposées pour soutenir la biodiversité et sensibiliser aux enjeux de sa préservation : un parcours pédagogique sur la faune et la flore présentant les essences végétales et des animaux, un circuit des abeilles par la plantation de fleurs et mellifères et l'installation de ruches, la plantation d'arbres fruitiers, etc. Plusieurs groupes souhaitent que les essences de plantes soient non allergènes.
- Des espaces de détente avec du mobilier urbain adapté (bancs, tables de pique-nique, etc.), des lieux calmes et des endroits pour se poser (restaurants, cafés, bancs).

- Des lieux d'activités adaptés au plein air, en lien avec la nature. Un dispositif de location de canoës et de barques pourrait être envisagé sur le site ainsi que des parcours de santé pour les adultes des jeux pour les enfants ou des aires dédiées à la pêche.
- Un lieu de vie où on se laisse surprendre par des spectacles et des expressions d'artistes. Les participants ont évoqué l'utilisation des espaces publics pour y accueillir des événements et des projets culturels : projections en plein air, théâtre de verdure<sup>1</sup>, œuvres de street-art...
- Des commerces de proximité de type kiosque, des jeux pour les enfants et des espaces pour les adolescents et les familles sont également souhaités.

« L'allée du savoir-faire » a fait l'objet de nombreuses attentes qui concentrent celles citées précédemment. Cette esplanade, dont la dénomination « Allée du savoir-faire » est proposée par l'architecte-urbaniste Vera BROËZ, représente le cœur du futur quartier. Les participants en apprécient l'ouverture et la relation directe avec le centre-ville, les perspectives lointaines, la vue sur l'église Notre-Dame ainsi que l'architecture des bâtiments qui l'entourent.

- La collectivité confirme que la qualité des espaces publics est au cœur des ambitions du projet. Les aménagements pourront faire l'objet d'échanges avec les Sparnaciens pour en définir des programmes précis.
- La concertation a permis de faire émerger les attentes en matière d'activités nautiques. La poursuite des études permettra de conforter la faisabilité technique, en particulier pour des activités sur le Cubry, et de proposer une offre complémentaire à celle existante.

Les risques et aléas. Des groupes s'interrogent sur l'état du sous-sol et se demandent si le secteur du projet est en zone inondable.

- La Ville précise que le site est, dans son intégralité, en dehors des périmètres de risques d'inondation.

#### 4.3.3. La reconquête des Berges de Marne

Le renforcement de l'aménagement des bords de Marne est une attente forte des participants. Certains considèrent qu'Epernay « *a toujours tourné le dos à la Marne* ». Les participants proposent, une promenade adaptée aux piétons et aux cyclistes le long de la

---

<sup>1</sup> Un théâtre de verdure est un cadre de végétation artistiquement aménagé permettant d'assister en plein air à des spectacles.

rivière, des espaces de loisirs (guinguette, lieux ludiques, bassins, location de bateaux ou de péniches, une plage et un espace consacré à la pêche...), et un lieu arboré et ombragé.

- Le projet présenté par la Ville propose de reconquérir les Berges de Marne
- La rue de Reims et le quai de Marne, dans leur configuration actuelle, empêchent une relation entre le centre-ville d'Épernay et la Marne. La collectivité souhaite que ce quai devienne un lieu de détente et de restauration. Le futur quartier pourra se tourner vers la Marne, en apportant de l'activité.

#### 4.3.4. La réouverture du Cubry

- Le projet présenté par la Ville propose, à long terme, de redécouvrir le Cubry pour aménager ses abords.

Le projet de réouverture du Cubry a bénéficié d'un accueil majoritairement positif. Plusieurs groupes considèrent le lien et l'accès aux bords de Marne et du Cubry évidents. Il peut s'établir grâce à des plages, des guinguettes, des promenades et une appropriation des berges. Des franchissements sont également souhaités.

Le Cubry est perçu comme un axe structurant dans la ville, qui doit se prolonger en coulée verte du Parc de l'Horticulture jusqu'aux berges de Marne. Des aménagements favorisant les voies piétonnes et cyclables, au plus près du Cubry et adapté aux personnes à mobilité réduite doivent accompagner le parcours.

Plusieurs participants précisent que l'aménagement du Cubry doit veiller à la propreté du cours d'eau.

#### 4.3.5. Les avis partagés entre densification et espace public généreux

Les attentes en matière de qualité d'espace public ont été évoquées à plusieurs reprises. Les grandes étendues, ont donné envie à plusieurs participants de consacrer le site, exclusivement à des espaces publics boisés et à des espaces verts.

À l'inverse, d'autres personnes considèrent que la densification du quartier favoriserait le développement durable en limitant l'occupation des sols. Certains participants préfèrent de nouvelles constructions pour accueillir des logements, en limitant la surface bâtie pour conserver le « caractère aéré du site ».

- Le projet urbain devra valoriser la nature du site, les berges de Marne et le bâti existant en limitant la construction de nouveaux bâtiments. S'agissant du dernier foncier de grande surface disponible dans la ville, de nouvelles constructions devront être réalisées, mais la densification devra être réalisée de manière à préserver l'équilibre avec les espaces non bâtis et la qualité du cadre

de vie. Tous les espaces ne pourront pas être enherbés, mais une grande part sera laissée aux espaces publics.

#### 4.4. L'accessibilité du site, les dessertes et le stationnement.

---

##### 4.4.1. Trouver des solutions pour désenclaver le site et tisser des liens avec le centre-ville et Magenta.

Le site est perçu comme enclavé, mais géographiquement bien situé, de par sa proximité avec la Marne, le quartier de La Villa, la commune de Magenta et le centre-ville d'Épernay. La connexion du quartier avec le centre historique et avec Magenta est un enjeu partagé par les participants qui ont manifesté leur intérêt pour renforcer et valoriser ces liaisons.

Le site de la Gare a été identifié comme un site stratégique pour la connexion du futur quartier avec le centre historique.

Quelques participants ont fait remarquer que le projet devrait proposer davantage de solutions pour désenclaver le quartier.

➤ Deux accès tout mode de transports sont prévus à l'ouest et à l'est du site. À long terme une connexion pourrait être réalisée vers Magenta. La réalisation d'une passerelle en gare d'Épernay permettra une liaison mode doux avec le cœur historique.

Plusieurs participants ont souligné l'importance de valoriser les accès au site. L'entrée dans le quartier devrait bénéficier de l'ouverture sur le quai de Marne pour favoriser la visibilité du site depuis le pont sur la Marne. Des perspectives visuelles ont été identifiées : le quai de Marne permet un accès au site en présentant une perspective sur la Marne et des points de vue intéressants.

##### 4.4.2. Une passerelle pour connecter le futur quartier au centre-ville et desservir les quais

➤ Une passerelle est prévue au-dessus du faisceau ferré pour desservir les quais de la Gare SNCF et connecter le quartier au centre historique.

Une très grande majorité des participants considère que la passerelle piétonne est un élément déterminant de la liaison entre le centre-ville et le futur quartier.

L'idée d'une passerelle destinée aux mobilités douces, dotée de pistes cyclables et d'un espace de promenade piétonne, est largement partagée. Elle facilitera le passage entre le bord de Marne et le centre-ville. Certains participants se sont interrogés sur la faisabilité d'une telle passerelle.

Quelques participants ont proposé que la passerelle soit un pont permettant l'accès de voitures, uniquement électriques, vers le quartier. Un participant a également proposé la création d'un tunnel routier.

Les participants attachent de l'importance à la qualité paysagère à la qualité d'usage de la passerelle :

- Une passerelle aérienne de structure légère pour favoriser le lien visuel avec la ville, sobre, épurée.
- Un point d'observation et d'orientation qui permettrait de voir les coteaux et les paysages alentour comme l'église Notre-Dame.
- Une passerelle accessible à tous, lieu de déambulation, garantissant aux personnes à mobilité réduite un accès aisé aux quais de la gare et au futur quartier.
- Les participants souhaitent que l'accès des secours soit pris en compte.
- Les participants attirent l'attention sur la nécessité de maîtriser les coûts d'entretiens et le vieillissement des matériaux.
- Plusieurs groupes indiquent que l'éclairage de la passerelle doit être doux.

- La concertation a permis de conforter le projet de passerelle piétonne. Les participants insistent sur la réalisation d'une passerelle à destination des piétons et des modes doux qui s'intègre dans le paysage. La collectivité confirme qu'il est possible de construire au-dessus de caténaires. L'ambition du projet de construire une passerelle correspond aussi à une nécessaire mise aux normes des quais de la SNCF : ils doivent être rendus accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Plusieurs exemples de passerelle construits au-dessus des voies ferrées sont connus, dont celle d'Haguenau.
- La Ville précise qu'un pont routier serait techniquement complexe à réaliser au niveau de la gare et ne permettrait pas de diminuer les flux sur le Rempart Perrier. Par ailleurs, son implantation aurait un impact paysager important et rendrait complexe l'intégration qualitative des autres flux.
- La proposition de tunnel a également été écartée. Creuser ou prolonger un tunnel a un coût et la zone n'a pas de qualité de sols favorable due à la proximité de la nappe phréatique. De plus, les tunnels sont souvent perçus de manière négative : ils peuvent être dégradés, les gens ne s'y sentent pas en sécurité le soir et ils sont difficiles à entretenir. La passerelle mesurera 60 à 70 mètres de longueur : un tunnel d'une telle dimension produirait un sentiment anxigène pour les utilisateurs.

#### 4.4.3. Pôle d'échange et gare routière

➤ Le projet propose la création d'un Pôle d'Échange Multimodale autour de la Gare

Les participants perçoivent la Gare comme proche de Paris, Reims, Châlons-en-Champagne, et du Sud-Ouest marnais.

Les participants partagent le besoin de diversifier l'offre en gare d'Épernay, en mettant à disposition tous les modes de transport : le train, le bus, le bus interurbain, mode doux.

Les propositions suivantes ont été identifiées :

- un système de location de vélos et de trottinettes,
- la création d'un parking à la place de la gare routière,
- une offre d'autopartage,
- une aire d'accueil pour les poids lourds,
- un parking bus pour les touristes. Ce parking pourrait également être dédié aux usagers des trains et permettre ainsi de développer les activités touristiques de la gare,
- un accès des véhicules de secours.

➤ Des réflexions sont menées entre la Ville d'Épernay, la Région Grand Est, la Communauté d'agglomération et la SNCF, afin de créer un pôle d'échanges autour de la gare.

Un participant demande si la gare routière va être déplacée.

➤ La gare routière pourrait être déplacée de quelques dizaines de mètres, mais fera partie intégrante du Pôle d'Échanges Multimodal.

#### 4.4.4. Privilégier les modalités douces, tout en intégrant la voiture et gérant les poids lourds

La majorité des groupes imagine un quartier donnant une place importante aux mobilités douces et aux piétons. Plusieurs groupes insistent pour que les voiries soient partagées entre auto, vélo et piéton. L'accessibilité des espaces publics aux handicapés selon les normes PMR a été évoquée. Un groupe de travail a précisé « *Ce que l'on souhaite, c'est un changement de modes de vie, où la voiture n'est plus une priorité dans l'aménagement urbain.* »

L'intermodalité est une demande forte. Les participants souhaitent que les transports en commun et l'intermodalité soient favorisés pour connecter le quartier et la ville à d'autres agglomérations environnantes. De nombreuses idées ont été énoncées :

- des parcs-relais à disposition des touristes,
- des parkings relais,
- la disponibilité de vélos à proximité de la gare,
- des services tels que l'autopartage,
- un service de location de voitures électriques, ou de location sur site (voiturettes, Twizy, etc.),
- la desserte du site par des bus et des navettes.

- De manière générale, la qualité d'usage des voies et des espaces publics sera au cœur du projet. Certains services seront concentrés autour du Pôle d'Échanges Multimodal pour favoriser les transferts entre les différents modes de transport.
- Des discussions sont en cours avec Mouveo pour desservir le futur site par les bus urbains. Le sujet des navettes ne fait pas l'objet d'étude spécifique, mais pourrait s'inscrire dans une étude globale sur le développement des mobilités à l'échelle de l'agglomération.

Quelques participants imaginent un quartier piéton sans voiture. À l'inverse, d'autres participants demandent à ce que le quartier intègre une voie de contournement pour les véhicules. Ils imaginent une voie de circulation le long de la voie de chemin de fer pour concentrer les flux aux bords des rails, plutôt que sur le quai de Marne.

- Comme évoqué par plusieurs participants, la place de la voiture doit être intégrée de manière raisonnée ; les véhicules individuels seront certainement encore utilisés dans les 15 à 30 prochaines années. Il est nécessaire d'intégrer tous les modes de transports et de réfléchir à la diversification des pratiques et à l'exemplarité énergétique de chacun de ces modes.
- La circulation des poids lourds concerne majoritairement la desserte locale des entreprises mitoyenne du site et il n'est pas envisageable de reporter ce flux vers le centre-ville. Aussi, le flux de poids lourds sera intégré dans les aménagements du quartier. Les études menées par Vera BROEZ pour la collectivité travaillent à intégrer qualitativement ce flux de poids lourds dans le quartier sans pour autant l'effacer.
- La proposition d'une voie de contournement le long des quais n'est pas souhaitable, car elle accentuerait la rupture avec la voie de chemin de fer sans améliorer la fluidité sur le site. Elle utiliserait une part importante du foncier au détriment des espaces publics. Le flux passera donc sur l'axe principal qui sera traité de manière qualitative : voie large et plantée, avec une dissociation des différents flux entre modes doux et circulations des véhicules.

#### 4.4.5. Stationnement et parkings

Plusieurs participants souhaitent l'adoption d'une politique de stationnement spécifique dans le nouveau quartier. Des groupes imaginent des parkings aux entrées du quartier. Par ailleurs, les participants s'accordent sur le besoin de créer des stationnements pour tous les modes. Ont été cités :

- la réalisation d'un parc relais,
- une zone destinée au co-voiturage,
- un parking pour les bus touristiques,
- des stationnements pour des voitures électriques,
- un parking vélos.

➤ Le Maire a précisé que des parkings silos à étages seraient réalisés. Les personnes travaillant en dehors d'Épernay pourraient se garer dans le quartier et emprunter la passerelle pour rejoindre leur train. De nombreux exemples de parking silos bien intégré dans le paysage existent .

### 4.5. Construire une offre complémentaire qui stimule celle existante. Accueillir de futurs habitants.

---

#### 4.5.1. Les ambitions démographiques : accueillir de nouveaux habitants

➤ Le projet présente une programmation mixte comprenant 45 % de logements environ. Les participants ont été interrogés sur les typologies et les qualités attendues.

La création de logements sur le quartier des Berges de Marne a fait l'objet de demandes de précisions.

Parmi celles-ci, les questions suivantes ont été soulevées : à quel nombre d'habitants correspondent les 12 ha du quartier ? Quel est le public ciblé par la Ville ? La Ville a-t-elle des demandes de la part d'habitants, d'activités, pour emménager à Épernay ? Qui habitera ce quartier et utilisera les bâtiments ?

➤ Le nombre d'habitants dans un quartier dépend de sa densité. Dans le contexte foncier d'Épernay, la Ville n'envisage pas la construction de maisons individuelles sur des parcelles de 1 000 mètres carrés. Pour comparer, les 12 hectares de la parcelle correspondent à la surface du centre-ville actuel d'Épernay. Si on imagine dans les Berges de Marne une densité moyenne, cela revient à accueillir 300 à 500 logements, c'est-à-dire potentiellement 1 200 à 1 500 personnes.



- La collectivité indique souhaiter que le quartier des Berges de Marne puisse accueillir des populations qui choisiront le quartier pour :
  - la proximité du centre-ville d'Épernay ;
  - la proximité du pôle d'échanges, qui place le quartier à une heure de Paris. Épernay a les avantages d'une ville moyenne, calme et peu dense, qui correspondent aux aspirations de certains ;
  - la proximité de Reims, liée à une probable intensification du trafic ferroviaire ;
  - la centralité dans l'agglomération d'Épernay ;
  - la qualité écologique des bâtiments pourra aussi attirer des populations, comme avantage comparatif ;
  - la programmation de logements.

Y aura-t-il une augmentation de la population d'Épernay grâce à ce quartier, ou s'agira-t-il de déplacements de population ?

➤ Les modes de vie changent : les gens cherchent des logements aux charges réduites, parfaitement isolés, évolutifs et agrandissables, calmes et agréables. Épernay doit faire face à un phénomène national démographique : la décohabitation suite aux changements familiaux en particulier les divorces. La ville vit des cycles en se reconstruisant sur elle-même, car elle ne peut pas s'étendre. Il y a eu à Épernay des grandes opérations de renouvellement dans le quartier Saint-Thibault, ou bien rue Saint-Laurent. Ces secteurs ont vu leur population augmenter à mesure qu'ils perdaient leur caractère vétuste. Les quartiers actuels vont peut-être être reconfigurés dans 30 ans pour correspondre aux aspirations des futurs habitants, selon des phases de croissance et de décroissance. L'enjeu des Berges de Marne est de faire un quartier innovant et adapté pour les 25 prochaines années. Il ne se substituera pas aux quartiers actuels, mais complètera la diversité de l'offre sparnacienne.

#### 4.5.2. Respecter l'offre existante. Proposer une offre complémentaire au centre-ville et s'appuyer sur les acteurs présents.

Des participants insistent sur la nécessaire complémentarité avec le centre-ville.

Plusieurs pistes sont proposées :

- diversifier l'offre présente à Epernay avec de nouveaux produits pour les logements et le commerce ;
- proposer des programmes en complément, pour les équipements, les espaces publics... ;

- favoriser la connexion entre le quartier et le reste d'Épernay pour éviter un effet d'enclave;
- créer une offre cohérente au quartier en termes de programmation : logements, commerces, services, activités tertiaires, équipements, espaces publics et verts ;
- créer un quartier attractif (voir paragraphe suivant).

- Pour la Ville, l'attractivité du quartier doit être complémentaire à celle du centre-ville. Le rôle de la programmation en matière d'urbanisme est d'anticiper les changements démographiques et des modes de vie.
- Concernant la concurrence potentielle avec le centre-ville, Vera BROËZ indique que la création d'un pôle d'activité dans le quartier des Berges de Marne va plutôt dynamiser et stimuler l'activité du centre-ville. La tendance actuelle des villes est de conforter l'intensité et l'animation urbaine dans des périmètres restreints, pour éviter les déplacements lourds et l'étalement urbain.

Plusieurs participants s'interrogent sur l'avenir du magasin Carrefour dans le secteur. Certains souhaitent qu'il soit intégré au projet en étant une entrée du quartier, d'autres demandent s'il pourrait être déplacé ailleurs.

- Des discussions sur les transformations de l'enseigne sont en cours (nouveaux modes de consommations, modification du fonctionnement et des entrées...). L'enseigne représente un nombre significatif d'emplois qu'il n'est pas envisageable de voir disparaître. Par ailleurs, la présence de l'entreprise pourrait bénéficier au centre-ville comme locomotive commerciale.

#### 4.5.3. Travailler l'attractivité du site et son rayonnement l'original

L'attractivité du site est un enjeu partagé par les participants pour permettre d'attirer de nouvelles populations et des touristes. L'atelier 2 qui portait sur la programmation a permis d'apporter des arguments pour se rendre dans le futur quartier en répondant aux quatre profils suivants :

- Emménager ou travailler dans le quartier.
- Venir dans le quartier le soir et le week-end comme habitant de l'agglomération.
- Habiter l'agglomération et venir dans le quartier le soir et le week-end.
- Aller dans ce quartier lors d'une visite dans la région.

Parmi ces arguments, peuvent être cités : des logements avec accès à la propriété, des solutions adaptées aux jeunes ménages ainsi qu'aux étudiants, des logements diversifiés, des terrasses sur les toits pour profiter de la vue sur l'église et les coteaux, un foyer logement, etc.

➤ Il est apparu que les composantes du projet et les attentes programmatiques étaient indépendantes des catégories de public proposé. La Ville constate que les participants ont identifié un projet mixte à la dimension de territoire.

#### 4.5.4. Des attentes ambitieuses pour le logement : intergénérationnelles, cadre de vie attractif, diversités de l'offre.

L'importance des programmes intergénérationnels a été largement évoquée durant la concertation. Concernant le logement, elle est identifiée comme un levier pour rapprocher personnes âgées, familles et enfants.

Les participants souhaitent que le quartier puisse offrir de nouvelles typologies de logements. En ce sens, les halles ferroviaires ont été identifiées comme des bâtiments adaptés pour accueillir du logement tout en proposant une typologie différente de celle existante à Epernay (loft...). Certains participants souhaitent que le nouveau quartier accueille de l'habitat en rez-de-chaussée avec jardins.

La qualité des logements est associée à une « *vie de quartier* » décrit comme calme et apaisé, à proximité de commerces et de services.

➤ La communauté d'agglomération et ses partenaires ont réalisé un Plan Local de l'Habitat qui a permis de préciser les objectifs de développements en matière d'habitat pour chaque commune. À Epernay il s'agit de favoriser l'installation de familles, de diversifier les réponses apportées à la pluralité des besoins en logement et hébergement, d'accompagner les perspectives de croissance d'une offre d'habitat de qualité et diversifiée, d'améliorer le parc de logements existants et de favoriser la remise sur le marché des logements vacants.

➤ Le projet urbain s'attachera à répondre à ces objectifs et à proposer des typologies variées d'habitat, en privilégiant celles complémentaires à l'existant. Le secteur étant le dernier foncier de grande surface disponible de la ville, la plupart des logements seront collectif ou individuel superposé.

#### 4.5.5. Proposer des services de proximité

En lien avec la création de nouveaux logements sur le site, les participants souhaitent que l'offre des services nécessaires au fonctionnement d'un quartier de cette ampleur soit proposée.

Ont été ainsi évoquées : la garde des enfants de type crèche, halte-garderie et la création d'une résidence senior qui permettrait de faciliter les visites.

➤ La Ville précise qu'une résidence senior est en construction rue Gallice et que l'offre pour les seniors est riche à Epernay. La ville n'envisage donc pas de

créer de nouvelles résidences sur le quartier, mais souhaite ouvrir la réflexion sur des programmes complémentaires, principalement sur des structures intergénérationnelles incluant les seniors.

#### 4.5.6. Mettre en valeur le patrimoine et créer un lieu d'exposition.

Le quartier est identifié comme propice au développement d'une programmation culturelle, en particulier à destination des jeunes. Une attente forte est formulée pour consacrer un ou plusieurs lieux à des expositions temporaires ou permanentes et à des résidences d'artiste.

Le patrimoine architectural ferroviaire est identifié comme lieu d'accueil possible de ces programmations culturelles.

➤ La concertation a permis d'inscrire dans la programmation du quartier l'idée d'un lieu d'exposition et celle d'une mise en valeur de l'histoire ferroviaire.

#### 4.5.7. Un quartier animé, proposant des activités

La majorité des participants insistent sur le caractère animé du quartier, levier pour attirer des populations qu'elles soient résidentielles ou de passage. Les propositions suivantes d'activités ont été formulées :

- Activités marchandes : marchés aux puces, brocantes, des commerces, des animations et des équipements à des horaires décalés de ceux du centre-ville.
- Evènements culturels : animation annuelles et spectacles, concerts, guinguette, expositions temporaires, ...
- Evènements de loisirs : bals folks, thés dansants, musique en plein air, aires de pique-nique, animations de rue, mini-golf à thème, ...
- Conférences et cérémonies : salle pour célébrer des mariages, salle de concert, salle de conférence.
- Espaces sportifs : salles de sport, murs d'escalade, sport *outdoor*, skate park ...

Certains lieux existants ont été identifiés comme pouvant accueillir ces activités, en particulier l'atelier des Roues. L'idée d'espaces modulables a été formulée.

➤ La collectivité confirme que des activités devront être proposées sur le site pour que le quartier devienne un lieu de vie. Elle indique par exemple, que les grands bâtiments pourraient compléter l'offre sparnacienne en activités nocturnes (cabaret, boîte de nuit), de manière éphémère ou durable. Épernay aurait ainsi des lieux de vie nocturne en centre-ville, proche du cinéma. Certaines villes favorisent la présence d'espaces qui changent d'activités au fil

des saisons pour s'adapter à la clientèle. La viabilité de toutes ces activités reste à vérifier.

#### 4.5.8. Accueillir des touristes

Le secteur est perçu comme favorable pour accueillir des touristes et permettre une cohabitation conviviale entre touriste et riverains.

Pour accueillir des touristes, les participants ont évoqué :

- une offre en hébergements d'hôtels et apparts-hôtels ainsi que des logements touristiques accessibles à des familles pour diversifier l'offre liée au champagne. La création d'un pôle touristique autour de la gare routière, avec un établissement hôtelier et des restaurants à proximité a été proposée.
- des hébergements faciles d'accès à proximité de la gare, du centre-ville et des transports.
- des activités touristiques qui se partagent entre originalité et programmation authentique pour garder la spécificité d'Eprenay, capitale du Champagne.

#### 4.5.9. Une offre commerciale complémentaire et abordable

Les participants ont précisé que l'installation des commerces serait nécessaire et structurante pour le futur quartier.

Plusieurs groupes de participants ont souligné la nécessaire complémentarité entre le centre historique et le futur quartier.

Des propositions de diversification de l'offre existante à Eprenay ont été énoncées : développer l'artisanat et les boutiques d'antiquaires, favoriser l'installation de magasins de sport ou de bricolage, etc.

Une offre d'activités liées à la gastronomie et à destination des touristes régionaux et internationaux mais aussi aux résidents a été souhaitée par les participants. Plusieurs exemples ont été cités comme des commerces de bouches proposant des expériences culinaires originales, des commerces permettant de renforcer le lien social et économique avec les producteurs, des restaurants gastronomiques, un marché de producteurs, des activités d'œnotourisme, des bars à champagne, des cafés au bord de l'eau, des bars pour afterworks. L'activité commerçante a ainsi été associée de manière récurrente à des lieux, stimulant l'imaginaire et la curiosité comme au pied de la passerelle ou dans une guinguette.

➤ La Ville a à cœur de définir des activités complémentaires qui permettront de stimuler l'attractivité du centre historique. Le dispositif Action Cœur de Ville dans lequel la Ville s'est engagée, permettra d'approfondir les connaissances sur l'offre existante et de définir les secteurs d'activité à enjeux.

- Le Maire précise que les entreprises et les commerces souhaitant s'installer dans ce quartier devront trouver la réponse à leurs besoins : clientèle, espaces, etc. Une attention particulière sera portée à la communication sur l'image du quartier.

#### 4.5.10. Les activités de natures sportives et ludiques

En cohérence avec les attentes formulées pour des espaces publics adaptés à de multiples usages, les participants ont manifesté leur intérêt à voir développer une offre d'activités en plein air, quelles soient sportives, d'agrément ou ludiques. Les participants ont souligné l'usage mixte de ces activités à destination d'un public d'âge et d'horizon social différent ; des espaces de sports adaptés à tous les âges, des murs d'escalade, des espaces ludiques adaptés aux familles avec enfants, mini-golf à thème, parc, bowling, balades le long du Cubry, canoë, des parcours de randonnée pédestre et cycliste le long des cours d'eau, du canoë, des jardins partagés pédagogiques et des serres, où les personnes âgées pourraient transmettre aux plus jeunes l'art du jardinage.

- Le projet s'attachera à proposer des ambiances différentes et une attention particulière sera portée à la qualité d'usage.

#### 4.5.11. Un projet pour flâner et découvrir les paysages

Le quartier doit favoriser les parcours permettant la découverte des espaces naturels et aquatiques et permettre de profiter des points de vue sur les coteaux.

#### 4.5.12. Des activités pour les jeunes

Pour de nombreux participants, le quartier devrait permettre d'attirer les jeunes et les ménages. Pour certains, ces activités doivent résulter du transfert de certaines activités localisées à Reims.

- La Ville confirme que le quartier devra favoriser l'installation de publics mixtes et, en particulier, les publics jeunes et les ménages. Les activités proposées doivent cependant prendre en considération l'offre existante sur le territoire.

#### 4.5.13. Le sujet des formations

Un lieu dédié à la formation a été plusieurs fois cité : enseignement supérieur, pôle de formation, une école hôtelière, un groupe scolaire, un internat d'excellence... Une antenne de l'université de Reims a également été proposée.

- Le développement de la formation supérieure serait une opportunité intéressante pour la collectivité et son bassin de vie. Il s'agit d'une

préoccupation dont l'aboutissement reste lié à l'équilibre territorial. Ce sujet sera exploré par la collectivité dans le cadre du dispositif Actions Cœur de Ville.

#### 4.5.14. Faire en sorte que le projet soit source d'emploi

Le quartier doit être créateur d'emploi, grâce à l'installation de commerces, services, activités tertiaires et équipements. Plusieurs participants demandent à favoriser l'installation de petites entreprises en proposant des bureaux adaptés à de nouveaux métiers en permettant les collaborations et les activités tertiaires innovantes : espaces pour start-up, activités tertiaires innovantes, numérique, bureautique, co-working, artisanat spécialisé, salle de conférence, fab-lab.

➤ La collectivité confirme que n'est pas imaginé le développement d'activités industrielles dans le quartier. Les métiers de service et de prestations intellectuels pourraient répondre aux besoins du quartier. Le maraîchage pourrait également trouver sa place sur le site, car l'attente croît quant à la possibilité d'accéder à une filière courte et biologique. L'activité de loisirs produit aussi de l'emploi, tout comme des lieux de travaux spécifiques tels que les espaces de coworking et de bureaux répondant à la demande.

### 4.6. La qualité d'usage et les attentes en matière de performance environnementale

---

#### 4.6.1. Qualité d'usage pour tous les âges

La qualité du lieu pour des usages aisés à tous les âges de la vie est une attente des participants. Les programmes doivent être adaptés à tous les types d'utilisateurs. Des « *lieux de solidarité* » sont également souhaités.

#### 4.6.2. De nouvelles pratiques numériques et collaboratives

Les participants souhaitent que ce quartier attire de jeunes entreprises et des programmes pour les touristes. Cette demande est mise en lien avec des espaces spécifiques et innovants : accès numérique, nouveaux lieux d'échanges.

Les participants ont réfléchi à la mutation du Carrefour, en proposant de nouveaux modes d'achat plus digitaux et une réorganisation des stocks sur le devant de la galerie.

#### 4.6.3. Lutter contre les nuisances sonores

Des participants soulignent l'importance de prévoir des solutions, pour protéger les espaces publics et l'ensemble du quartier des impacts sonores engendrés par la proximité de la voie ferrée, mais également par le trafic de l'entreprise Legras et de Carrefour.

- Les nuisances engendrées par les flux de l'entreprise Legras ou de Carrefour pourront être gérées par des aménagements paysagers et des exigences fixées sur la performance acoustique des constructions.
- Quant aux nuisances sonores liées au trafic ferroviaire, le cabinet Vera BROËZ propose de reculer les constructions au plus loin des voies ferrées et de ne construire les logements que sur les parties où le seuil de nuisances n'est pas atteint. Cette démarche permettra d'optimiser les coûts de construction, tout en préservant une qualité d'usage du secteur.

#### 4.6.4. Confort et performance énergétique et écologique

Les participants soulignent la nécessité de construire des bâtiments à hautes performances énergétiques en encourageant les innovations. Les principes suivants ont été formulés : favoriser les sources d'énergie durable, proposer des lieux de production d'énergie renouvelables, vivre dans un habitat autonome en énergie, récupérer les eaux de pluie, favoriser le photovoltaïque en particulier sur les bâtiments existants, réhabiliter avec des matériaux écologiques.

- La Ville confirme les ambitions énergétiques et environnementales du projet. Les études ont par ailleurs confirmé la faisabilité d'installer des panneaux photovoltaïques sur les grandes halles.

#### 4.6.5. Favoriser les modalités douces

Les aménagements devront favoriser les déplacements des vélos, des piétons et des trottinettes. L'accès aux quartiers doit être facilité par les transports en commun et à des stationnements disponibles.

### **4.7. Les impacts des travaux et le temps de mise en œuvre**

---

#### 4.7.1. Le temps du projet urbain

Les interrogations sur les temporalités du projet urbain ont été soulevées. Certains ont estimé que le projet semble répondre à une vision à 5 ou 10 ans, sans se projeter sur des évolutions des usages à l'horizon de 20 ans. Ils souhaitent que les changements démographiques et de société soient davantage pris en compte dans les réflexions sur le



projet urbain, notamment en termes de programmation. Le lien avec Magenta ne semble pas suffisamment développé.

- Les élus ont précisé que le quartier est imaginé avec les yeux, les moyens et les repères d'aujourd'hui. Même si la technologie évolue, les pratiques évoluent lentement. De plus, le quartier ne se fera pas en une seule fois, mais par étapes. Son programme sera adapté au fur et à mesure des besoins du territoire.
- Concernant la projection et la vision pour le quartier, en tant qu'architecte, Vera BROËZ précise que le projet souhaite poser les bases d'un développement urbain qui se fera dans les années à venir. L'aménagement du quartier doit être vu à long terme, dans une perspective de liaison avec Magenta, en s'appuyant sur la capacité de la Marne de fédérer. Dans son projet, Vera BROËZ prend en compte les éléments existants en garantissant une place pour l'activité et l'emploi.

#### 4.7.2. Le temps des travaux et l'impact sur les activités locales

Un participant a demandé des précisions sur la durée des travaux et l'impact de ces travaux sur les activités économiques existantes du secteur. Des participants demandent sous quels délais le nouveau quartier sera réalisé.

- Le Maire annonce que le projet pourra se faire au cours des prochains 20 ans. Le quartier ne sera pas réalisé d'un seul coup, mais avec un phasage et des projets échelonnés dans le temps, selon les besoins d'Épernay. Les sites de travaux seront réalisés par secteur pour limiter les nuisances.
- La première réalisation sera la passerelle passe-quartiers dont les travaux s'étaleront entre 2022 et 2024. Une première phase entre 2022 et 2029 permettra de réhabiliter une part importante de la friche SNCF.

#### 4.7.3. La question des résidents

Deux propriétaires, dont les biens sont situés à proximité du site, s'interrogent sur l'avenir de leurs biens.

- Il n'est pas dans l'intention de la Ville de déplacer le centre commercial et les activités existantes ni d'empêcher d'y accéder. Des activités comme le centre commercial Carrefour, l'entreprise Legras resteront sur place et leur fonctionnement devra être garanti, ainsi que la circulation.
- La Ville précise que la concertation a lieu en amont du projet : il est donc trop tôt pour anticiper le devenir des parcelles inclus dans le secteur. La parcelle de l'entreprise Legras fait néanmoins déjà l'objet de discussion avec son

propriétaire pour permettre le désenclavement à l'ouest. La Ville confirme sa disponibilité pour échanger tout au long du projet avec les propriétaires du secteur.

## 4.8. Gouvernance et étapes du projet

---

### 4.8.1. Relation avec Magenta

Un participant remarque que la transformation des berges et la traversée d'Épernay ne peuvent être prévues sans impliquer Magenta. Les deux rives doivent s'associer dans une réflexion commune.

➤ La collectivité rappelle que Magenta est aussi en train de réviser son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les quartiers des deux rives vivront des mutations importantes dans les années à venir et celles-ci peuvent être coordonnées.

### 4.8.2. Négociations foncières

Des participants interrogent sur l'ensemble de ces projets qui nécessite des études de faisabilité et des achats fonciers.

➤ Des discussions sont en cours pour acquérir le terrain de la SNCF. Le quartier doit encore prendre forme et trouver ses investisseurs publics (l'État, la Région Grand Est, le Département, la Banque des Territoires,...) et privés.

## 5. Poursuite de la concertation

---

1. Les participants ont proposé que la concertation soit poursuivie avec des jeunes dans les écoles et les lycées. Ils soulignent qu'il est important que les générations qui habiteront ce quartier participent à l'imaginer dès aujourd'hui. La Ville y est favorable et rappelle que la commission des jeunes a été invitée à participer à la concertation.
2. Suite au retour positif des participants à la balade exploratoire, la Ville proposera de nouvelles visites du site dès qu'elle en sera propriétaire.
3. Plusieurs participants comme l'association « Épernay patrimoine » ont demandé à être associés aux futures réflexions sur le secteur. La Ville les informe que, dans le cadre du dispositif Actions Cœur de Ville, ils seront associés aux réflexions.
4. Des informations seront mises à jour sur le site de la Ville en 2019 et en 2020 pour suivre l'avancement du projet. Un film de synthèse et de présentation des orientations du projet sera réalisé et mis en ligne.
5. Une adresse mail est aussi créée pour poursuivre les échanges :

[bergesdemarne\\_ecoute@ville-epernay.fr](mailto:bergesdemarne_ecoute@ville-epernay.fr)

# EPERNAY

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 28 MAI 2018 A 18H30

Nombre de Conseillers en exercice : 35

Nombre de Conseillers présents : 27

Date de la convocation : 22 mai 2018

**Étaient présents** : M. Benoît MOITTIE, 1er Adjoint, Mme Annie LOYAUX, 2ème Adjoint, M. Pierre MARANDON, 3ème Adjoint, Mme Anne-Marie LEGRAS, 4ème Adjoint, M. Jacques FROMM, 5ème Adjoint, M. Christian DEMONGIN, 7ème Adjoint, Mme Abida CHARIF, 8ème Adjoint, M. Jonathan RODRIGUES, 9ème Adjoint, Mme Magali CARBONNELLE, 10ème Adjoint, Mme Mauricette HAGNUS, Conseillère Municipale, M. Michel BRIXY, Conseiller Municipal, M. Daniel MAIRE, Conseiller Municipal, Mme Catherine CROZAT, Conseillère Municipale, Mme Marie-Claire BILBOR, Conseillère Municipale déléguée, M. Damien GODIET, Conseiller Municipal, Mme Nicole LESAGE, Conseillère Municipale, Mme Aline TRIOLET, Conseillère Municipale, Mme Pascale MARNIQUET, Conseillère Municipale, Mme Christine MAZY, Conseillère Municipale déléguée, Mme Hélène DEVILLIERS, Conseillère Municipale, M. Edouard ABON, Conseiller Municipal, Mme Astrid TUSSEAU, Conseillère Municipale, Mme Chantal CLEMENT, Conseiller Municipal, M. William RICHARD, Conseiller Municipal, M. Jean Paul ANGERS, Conseiller Municipal, M. Marc LEFEVRE, Conseiller Municipal, Mme Cindy DEMANGE, Conseillère Municipale.

**Étaient excusés et représentés** : M. Franck LEROY, représenté par M. Benoît MOITTIE, Mme Candie LHEUREUX, représentée par M. Christian DEMONGIN, M. Claude MARECHAL, représenté par M. Michel BRIXY, M. Rémi GRAND, représenté par M. Daniel MAIRE, M. Jean-Michel LLORCA, représenté par M. Edouard ABON, M. Joachim VERDIER, représenté par Mme Christine MAZY, M. Sébastien DURANCOIS, représenté par Mme Chantal CLEMENT, Mme Hélène PERREIN, représentée par M. William RICHARD.

### **Délibération n° 2018-4571**

#### **5.2-OBJECTIFS ET MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE A L'AMENAGEMENT DU QUARTIER DES BERGES DE MARNE**

**RAPPORTEUR : Anne-Marie LEGRAS**

LE CONSEIL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'avis de la commission Cadre de vie, urbanisme et développement durable du 18 mai 2018,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 103-2, L. 103-3, L. 103-4, et L. 311-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 13 mai 2013,

Vu le périmètre annexé à la présente délibération,

Considérant, les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement suivants :

- accompagner la dynamique des projets de la ville ;
- limiter l'étalement urbain par la reconquête des friches urbaines ;
- renforcer et diversifier la trame verte et bleue de la ville ;
- s'affranchir des ruptures urbaines fortes, désenclaver le site et profiter de sa situation pour relier les quartiers de la ville ;
- organiser le pôle d'échange multimodal ;

DIT que l'ensemble des frais résultant de cette division cadastrale pour une remise en état de la parcelle restant à la Ville après cession, à savoir, notamment, le bornage, la reconstruction du mur d'enceinte, la suppression d'un arbre et la fourniture d'un nouvel arbre, seront pris en charge par l'acquéreur,

AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer l'acte de vente et tout document relatif à cette affaire,

DIT que la recette sera imputée sur le compte 7BA 720 820 775 IMMO du budget.

Adopté à la majorité des votants (33 voix pour - 2 abstentions : M. LEFEVRE, Mme DEMANGE).

Certifié exécutoire pour avoir  
été télétransmis à la préfecture  
le **30 MAI 2018**

Le Maire de la Ville d'Epervain certifie que la présente copie est conforme à la délibération inscrite au registre et dont le compte rendu a été affiché à la porte de la Mairie le 01/06/18 conformément à l'article 2 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982



Pour le Maire et par délégation,

*Delphine NOU*  
Directrice générale des services

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de CHALONS-CHAMPAGNE dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

