

Epernay – Concertation sur le projet des Berges de Marne

Atelier 2 – Programmation

Compte-rendu

Destinataires :

Ville d'Épernay

Auteurs :

Res publica

Date :

7 novembre 2018

cr181107_BDM_atelier2_programmation_v2.do

cx

Compte-rendu de l'atelier sur la programmation du projet des Berges de Marne, organisé par la Ville d'Épernay le mercredi 7 novembre 2018 entre 18h30 et 20h45 au Palais des Fêtes, dans le cadre de la concertation règlementaire sur le projet.

SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION	3
	1.1. INTRODUCTIONS	3
	1.1.1. Introduction de Franck LEROY, maire d'Eprenay	3
	1.1.2. Présentation des retours des étapes précédentes par Irène ROSSETTI	3
	1.1.3. Présentation de la programmation par Baptiste CHARIAL	4
	1.1.4. Présentation des avancements du projet par Vera BROEZ.....	4
	1.2. DEROULEMENT DE L'ATELIER	4
2.	LES PROPOSITIONS PROGRAMMATIQUES DES PARTICIPANTS	6
	2.1. LORS DE MES VIEUX JOURS	6
	2.2. COMME FAMILLE (PARENTS ET ENFANTS).....	7
	2.3. COMME JEUNE ACTIF	9
	2.4. ÉLÉMENTS PROGRAMMATIQUES PAR TYPOLOGIE.....	10
	2.4.1. Logements	10
	2.4.2. Hôtellerie.....	10
	2.4.3. Commerces	10
	2.4.4. Bureaux	11
	2.4.5. Équipements.....	11
	2.4.6. Animations et événementiel	11
	2.5. REMARQUES GENERALES	12
3.	REPONSES DE LA TRIBUNE	13
4.	CONCLUSION.....	14
5.	LES CARTES	15
	5.1. LORS DE MES VIEUX JOURS	15
	5.2. UNE FAMILLE (PARENTS ET ENFANTS)	16
	5.3. UN(E) JEUNE ACTIF(VE).....	17

1. INTRODUCTION

L'atelier d'approfondissement sur la programmation du projet urbain des Berges de Marne s'est déroulé le mercredi 7 novembre 2018, dans le cadre de la concertation réglementaire sur le projet. **28 personnes** étaient présentes ainsi que 12 élus et membres des services de la Ville. L'atelier a été animé par **Irène ROSSETTI**, du cabinet Res publica.

1.1. INTRODUCTIONS

1.1.1. Introduction de Franck LEROY, maire d'Épernay

Les participants ont été accueillies par **Franck LEROY**, maire de la Ville d'Épernay. Celui-ci est heureux de retrouver les participants dans ces ateliers. Il rappelle les étapes de la concertation jusque-là :

- La **réunion de lancement** (9 juillet 2018) a permis aux participants de rentrer dans la démarche, en contribuant au diagnostic et aux enjeux soulevés par les urbanistes.
- Lors de la **balade exploratoire** (22 septembre 2018), 80 personnes ont eu accès au site : certains l'ont découvert pour la première fois, d'autres (salariés SNCF) y sont retourné. La balade a permis à chacun de se rendre compte des dimensions du site et de ses bâtiments.
- Les idées émises précédemment ont pu être exploitées lors de **l'atelier consacré aux espaces publics** du futur quartier des Berges de Marne (11 octobre 2018).

L'atelier consacré à la programmation du futur quartier permet de rentrer dans le détail des fonctions urbaines du projet. Pour cela, l'architecte urbaniste du projet, Vera BROËZ, s'appuie sur un cabinet spécialisé en programmation, Polyprogramme.

L'ensemble des acteurs de ce projet, ainsi que les participants à la concertation, cheminent vers la **réunion de clôture** de la concertation (19 décembre 2018).

1.1.2. Présentation des retours des étapes précédentes par Irène ROSSETTI

L'ensemble des retours des étapes précédentes sont consultables dans les compte-rendu publiés en ligne :

- Balade du 22 septembre 2018 :

https://www.epernay.fr/sites/epernay/files/document/article/cr_bergesdemarne_balade_0.pdf

- Atelier espaces publics du 11 octobre :

https://www.epernay.fr/sites/epernay/files/document/article/berges_marne_cr11102018.pdf

et dans la présentation :

https://www.epernay.fr/sites/epernay/files/document/article/powerpoint_atelier2_bd.pdf

1.1.3. Présentation de la programmation par Baptiste CHARIAL

Baptiste CHARIAL, du bureau d'études Polyprogramme, précise son rôle au sein de l'équipe de la maîtrise d'œuvre, dont Vera BROËZ est mandataire.

Polyprogramme travaille avec l'architecte urbaniste à partir de certaines idées proposées et expertisées, pour en tester l'adaptabilité au territoire sparnacien. Pour alimenter une programmation urbaine qualitative et adaptée, la prise en compte de trois éléments est essentielle :

- Le **potentiel du territoire** : le bâti existant à valoriser et réhabiliter, en accueillant des fonctions ;
- Les **besoins du territoire** (notamment logements, bureaux et commerces) encore à préciser : quelle surface pour les différentes fonctions ? Quel type de logements, bureaux, commerces ? Quelles conditions permettraient au futur quartier d'être mixte et vivant ?
- L'**évolutivité de la programmation** sur le long terme : l'anticipation des évolutions des besoins du territoire implique que le programme puisse y faire face et se réadapter plus tard.

La concertation sur la programmation permettra de nourrir ultérieurement les réflexions sur le programme et les fonctions envisagées pour le quartier jusque-là.

1.1.4. Présentation des avancements du projet par Vera BROËZ

Vera BROËZ, architecte urbaniste en charge du projet urbain des Berges de Marne, présente les avancées du projet en termes de programmation.

Le projet urbain propose un quartier mixte, flexible et diversifié, ainsi qu'évolutif : la maîtrise d'œuvre réfléchit à des solutions pour adapter les espaces aux variations des usages et des besoins. Pour favoriser l'adaptation aux changements, des réserves foncières (terrains sans affectation précise) pourraient être envisagées.

Les précisions sur les formes urbaines et les équilibres programmatiques sont consultables sur la présentation du projet :

https://www.epernay.fr/sites/epernay/files/document/article/powerpoint_atelier2_bd.pdf

1.2. DEROULEMENT DE L'ATELIER

Les participants à l'atelier d'approfondissement sur la programmation étaient invités à se projeter dans les usages du futur quartier. Selon les tables, ils devaient endosser l'un des rôles suivants :

- Une personne **lors de ses vieux jours** ;
- Une **famille parents et enfants** ;

- Un(e) **jeune actif(ve)**.

Selon chaque état de vie, les participants devaient décrire les usages qu'ils feraient dans le quartier en répondant aux questions suivantes :

- *Pourquoi je viens dans le quartier quand je visite la région ?*
- *Pourquoi je viens dans le quartier de temps en temps (week-end, soir...) en habitant dans l'agglomération ?*
- *Pourquoi j'emménage et/ou je travaille dans le quartier ?*

Les propositions d'usages étaient ensuite localisées sur le plan du projet grâce à des gommettes numérotées. Les 5 tables et la table des élus ont ensuite restitué leurs propositions d'éléments programmatiques.

2. LES PROPOSITIONS PROGRAMMATIQUES DES PARTICIPANTS

Les contributions des participants lors de l'atelier sont présentées ci-après. Elles sont organisées par type d'utilisateur (lors de mes vieux jours, famille, jeune actif). Ensuite, les contributions sont organisées selon les typologies programmatiques mentionnées (logements, bureaux, commerces, hôtellerie, etc.).

A la fin de ce document, des cartes illustrent la localisation des fonctions envisagées par les participants.

2.1. LORS DE MES VIEUX JOURS

Aller dans ce quartier lors d'une visite dans la région pour :

- Assister à des **événements commerciaux** : un marché aux puces, une brocante, des événements annuels et des spectacles (dans l'atelier des roues par exemple).
- Profiter de **commerces liés à l'artisanat spécialisé, ou des antiquaires**. Des mezzanines permettraient de profiter de la hauteur de la halle, avec des ascenseurs dirigeant vers des espaces pour chiner.
- Aller dans un **des restaurants** : une guinguette, un restaurant gastronomique, un wagon restaurant ou un wagon brasserie. Des anciens rails devant la grande halle pourraient accueillir ce wagon.
- Visiter le site pour **son architecture et son histoire**. Le site pourrait accueillir des **résidences d'artiste**, un **musée sur la mémoire des ateliers** et des **expositions temporaires**. Les réservoirs pourraient être dédiés au patrimoine et à l'art.
- Loger dans un **hôtel** ou dans un **appart-hôtel**.
- Participer à des **événements de loisirs**, comme des bals folks et des thés dansants, dans une salle parquetée.

Habiter l'agglomération et venir dans le quartier le soir et le week-end pour :

- Profiter d'un **lieu de rencontre proche de l'eau**, se balader, trouver un banc et un café. Des espaces de détente et de promenade favoriseraient des activités diverses pour y amener les petits-enfants le week-end.
- Pratiquer des **activités vertes**, des **jardins partagés pédagogiques** et des serres, où les personnes âgées pourraient transmettre aux plus jeunes l'art du jardinage.
- Profiter des **espaces de sports adaptés à leur âge et aux jeunes**, par exemple des murs d'escalade sur les réservoirs.
- Aller au **restaurant**, acheter des **produits locaux** dans des commerces ou des marchés permanents. Ainsi, le quartier favoriserait le lien social et économique avec les producteurs.

- Profiter des **commerces**, des **animations** et des **équipements** grâce à des **horaires** qui seraient différents de ceux du centre-ville.
- Pratiquer une activité proposée par un **centre nautique**. Le club nautique *Blue Nautic* pourrait être déplacé dans le quartier.

La proximité de la gare, la passerelle et le pôle de transports en commun permettront d'accéder facilement au quartier.

Emménager ou travailler dans le quartier pour :

- Trouver des **bureaux** adaptés à de nouveaux métiers. Les bureaux le long des rails permettraient de protéger l'habitat dans le quartier des bruits de la SNCF.
- Vivre dans un **quartier calme et apaisé**, avec des **commerces de proximité** et de **multiples services**. Un habitat mixte permettrait de rapprocher personnes âgées, familles, étudiants et enfants (grâce à la présence d'une crèche).
- Accéder facilement au quartier, grâce aux **transports en commun** et au **stationnement disponible**. La circulation est adaptée aux personnes âgées et aux personnes handicapées. Il n'y a pas de circulations rapides, car les mobilités douces et des navettes autonomes sont privilégiées.
- Vivre dans un **habitat autonome en énergie**. Des choix ambitieux en termes d'alimentation électrique pourraient privilégier le photovoltaïque.
- Profiter des quais couverts qui peuvent servir de **serre**, des **jardins partagés intergénérationnels**, avec des aménagements de culture surélevés pour les personnes à mobilité réduite.
- Bénéficier d'un **quartier moderne et zen**, grâce à la présence d'espaces verts, des rivières et de la vue sur les coteaux. Le mobilier urbain peut être fait de bancs ou de chaises géantes.

2.2. COMME FAMILLE (PARENTS ET ENFANTS)

Aller dans ce quartier lors d'une visite dans la région :

- Profiter de son **animation** en y accédant facilement grâce à la proximité de la gare et du centre-ville : des **lieux d'exposition**, de la **musique en plein air**, des **aires de pique-nique**, des **salles de spectacle et d'exposition**. Les halles commerçantes contiennent une **halte-garderie**. Le quartier peut accueillir aussi des **conférences**. Cela générerait des flux entre le quartier des Berges de Marne et le reste de la ville, et permettrait ainsi d'accueillir les touristes.
- Visiter des **boutiques de produits régionaux**, des **restaurants**, un **marché**, et faire des activités d'**œnotourisme** grâce à l'attractivité du champagne.

- Loger dans un **hébergement** à proximité de la gare, du centre-ville et des transports : des **hôtels dans la grande halle**, mais surtout des **appart-hôtels** pour les familles désireuses d'avoir des vacances plus indépendantes et à moindre coût. Cela favorise le tourisme de famille, cible différente de celles liées au champagne et au luxe.
- Profiter de **restaurants et animations** garantissant des prix moindres par rapport à l'offre sparnacienne actuelle.
- Bénéficier d'**espaces ludiques adaptés aux familles avec enfants** : mini-golf à thème, parc, musée de modèles réduits ou sur l'histoire des ateliers, bowling, balades le long du Cubry, canoë.

Venir dans le quartier le soir et le week-end comme habitant de l'agglomération :

- Aller au **restaurant**.
- Accéder aux **aires de pique-nique**.
- Bénéficier d'**animations**, par exemple des expositions, des spectacles ou des conférences.
- Passer un moment agréable avec les enfants grâce à des **activités ludiques** : se balader le long du Cubry, faire du canoë, courir ou faire du vélo le long des cours d'eau, pratiquer une activité sportive ou culturelle.
- Fêter des **mariages**, assister à des **animations de rue**, participer à des **événements locaux associatifs**, venir après le travail le vendredi (événements, spectacles organisés) dans des espaces modulables, comme l'espace Louis Juvet de Rethel (Ardennes).

Emménager ou travailler dans le quartier pour :

- Vivre à **proximité de la gare et du centre-ville**, dans un **quartier neuf**, avec de la **verdure et des aires de jeux** et proche de leur travail. L'accès au quartier doit favoriser les déplacements des vélos, des piétons et des trottinettes.
- Habiter dans un **quartier calme et dynamique**, avec des commerces et de loisirs en favorisant l'installation d'activités économiques ou d'entreprises (industries, start-ups, activités tertiaires innovantes, fab-labs, entreprises liées au numérique, à la bureautique, co-working).
- Travailler dans des **bureaux construits du côté ferroviaire** pour limiter les nuisances.
- **Cohabiter avec le tourisme**, localisé du côté de la Marne (convivialité, paysage et découverte), et profiter des **espaces culturels, commerciaux et sportifs** au milieu du quartier.
- Avoir accès à des **écoles** pour les enfants dans le quartier. Un **pôle de formation**, comme une **école hôtelière**, pourrait s'installer dans le quartier.
- Être à proximité d'un **pôle médical** destiné à tous les Sparnaciens.

- Rendre régulièrement visite aux parents et grands-parents, qui sont dans une **résidence pour seniors** dans le quartier.

2.3. COMME JEUNE ACTIF

Aller dans ce quartier lors d'une visite dans la région pour :

- Loger dans un **hôtel**, qui pourrait avoir 70 à 80 chambres.
- Se laisser tenter par des **restaurants** à thèmes attirants, au pied de la passerelle sur l'esplanade ou en haut du réservoir. Certains espaces pourraient être animés autour du champagne, avec un bar à champagne.
- Aller à des **concerts**, des **brocantes** et une **guinguette** sur les bords de Marne.
- Visiter des **expositions**. Un participant imagine un partenariat avec les musées parisiens pour organiser des expositions, dans le cadre d'une convention avec la Ville d'Épernay qui mettrait à disposition des espaces dans les bâtiments.
- Profiter de **points de vue depuis la passerelle** et des **espaces naturels au bord de l'eau** (bars, pique-nique, restaurants, guinguettes, espaces enfants, etc.).
- Profiter des **activités liées à l'histoire ferroviaire et la réhabilitation des architectures** du XIX^e et du XX^e siècle. Des participants imaginent un espace de mémoire ferroviaire dans l'atelier des roues.
- Se rendre à des **commerces classiques** (banque, Poste) sur la galerie devant le Carrefour. Les participants réfléchissent à la mutation du Carrefour, en favorisant des **nouveaux modes d'achat** plus digitaux et une réorganisation des stocks sur le devant de la galerie. Le parking pourrait être couvert de panneaux photovoltaïques.

La table des élus imagine que le quartier propose une **attraction touristique originale**, comme :

- Un wagon-restaurant;
- Des maisons à l'envers, penchées, qui font perdre les repères ;
- Un espace muséal original (p.ex. numérique, sur les pressoirs).

Habiter l'agglomération et venir dans le quartier le soir et le week-end pour :

- Profiter de l'attractivité des **bars**, des **restaurants** et d'une **guinguette**.
- Y amener leurs enfants, en profitant des **aires de jeux partagées avec les seniors** : ce serait un quartier intergénérationnel.

- Bénéficier de services de **sport indoor et outdoor**, par exemple dans l'atelier des roues. Les bords de Marne pourraient accueillir des activités sportives (skate-park, squash, etc).
- Profiter des **lieux dédiés à l'économie collaborative**, des **espaces de permaculture**, d'échanges de connaissances comme la cuisine.
- Se rendre sur les bords de Marne en profitant d'un **restaurant-péniche**.

La table des élus pense à des équipements similaires à ceux touristiques pour attirer les habitants de l'agglomération et à des commerces complémentaires à ceux du centre-ville. Il y aurait aussi des artisans de bouche proposant des expériences culinaires originales.

Emménager et/ou travailler dans le quartier pour :

- Bénéficier d'une **offre de logements variée**.
- Travailler dans de **bureaux** dédiés aux emplois tertiaires, dans les **commerces** ou dans les **services locaux**. Des locaux pourraient être occupés par des ex-dirigeants parisiens.
- Habiter dans un quartier favorisant à la fois les **transports publics** et le **stationnement**.
- Faire du **sport**.
- Profiter d'une **garderie**. Concernant l'enseignement, le quartier pourrait accueillir un **centre de formation**, un **groupe scolaire**, un **internat d'excellence**...

La table des élus souhaite que la circulation de piétons et vélos soit privilégiée.

2.4. ÉLÉMENTS PROGRAMMATIQUES PAR TYPOLOGIE

2.4.1. Logements

- Habitat autonome en énergie
- Habitat mixte
- Résidence senior
- Internat d'excellence

2.4.2. Hôtellerie

- Hôtels
- Appart-hôtels.

2.4.3. Commerces

- Restauration : différents types de la guinguette au restaurant gastronomique, restaurants à thème, wagon restaurant ou un wagon brasserie ;
- Nautisme : base nautique, canoë ;
- Bars et cafés : café au bord de l'eau, bar à champagne, bar pour *afterworks*, guinguette ;
- Salle pour événement : salle de concert, salle de conférence ;
- Vente : produits locaux, antiquaire, marchés permanents, commerces de proximité ;
- Espaces ludiques : mini-golf à thème, parc, espace muséal, bowling.

2.4.4. Bureaux

- Espaces tertiaires : espaces pour start-up, activités tertiaires innovantes, numérique, bureautique, co-working, artisanat spécialisé ;
- Salle de conférence, fab-lab ;
- Espaces industriels ;
- Espace pour l'économie collaborative :

2.4.5. Équipements

- Enseignement et formation : groupe scolaire, école hôtelière, centre de formation ;
- Services : pôle médical, banque, Poste, services de proximité ;
- Services à l'enfance : crèche, halte-garderie.

2.4.6. Animations et événementiel

- Evénements ponctuels : marché aux puces, brocante, événements annuels, spectacles, salle parquetée pour des bals folks et des thés dansants ;
- Culture : résidence d'artiste, expositions temporaires, lieux d'exposition ;
- Espaces extérieurs : jardins partagés, serres, sport *outdoor*, skate park, musique en plein air, aires de pique-nique, permaculture ;
- Espaces sportifs : salles de sport, murs d'escalade, indoor.

2.5. REMARQUES GENERALES

Une table remarque que le projet devrait proposer davantage des solutions pour **désenclaver** le quartier.

Les interrogations sur les **temporalités du projet urbain** sont évoquées. Pour une table, 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. La table souhaite que les changements démographiques et de société soient davantage pris en compte dans les réflexions sur le projet urbain, notamment en termes de programmation. Par exemple, le lien avec Magenta devrait être développé davantage. La table des élus précise que le quartier est **imaginé avec les yeux, les moyens et les repères d'aujourd'hui**, même si la technologie évolue. Le quartier ne se fera pas en une seule fois : il pourra être réalisé par étapes et adapté au fur et à mesure aux besoins du territoire.

La table des élus remarque que ce qui est restitué par les différentes tables concerne des **programmes adaptés à tous les types d'utilisateurs, « peu importe les âges »**.

3. REPONSES DE LA TRIBUNE

Après avoir entendu l'ensemble des propositions, **Vera BROËZ** confirme la volonté de concevoir un quartier pour tous, avec des équipements et des espaces collectifs à destination de l'ensemble de la population sparnacienne. Dans la volonté de renforcer le lien avec les Communes environnantes, elle envisage une dimension à l'échelle du bassin de vie pour ce quartier.

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 et d'autres proposés pour ce site : la mémoire des ateliers, les lieux de mémoire et ludiques, en garantissant une place nécessaire pour l'activité et l'emploi.

Le quartier ne sera pas réalisé d'un seul coup, mais avec un phasage et des surfaces par an, selon les besoins d'Epernay.

Baptiste CHARIAL, programmiste du bureau d'études Polyprogramme, note que de nombreuses idées ont été données lors de cet atelier. Certaines reviennent : des événements, de la culture, des concerts, des bals, des animations de l'espace public. Les participants parlent de sport et de nature, mais aussi d'espaces de transmission. Il est question de la place des enfants avec des éléments programmatiques : une halte-garderie, des aires de jeux, etc. La création d'emploi est cruciale pour le quartier et la ville.

4. CONCLUSION

Jonathan RODRIGUES, adjoint chargé du Développement durable et de la Citoyenneté de la Ville d'Épernay, remercie les participants des contributions apportées au projet en matière de programmation urbaine du futur quartier. Le projet sera mis en œuvre dans les années à venir, après la phase d'acquisition des terrains par la Ville d'Épernay.

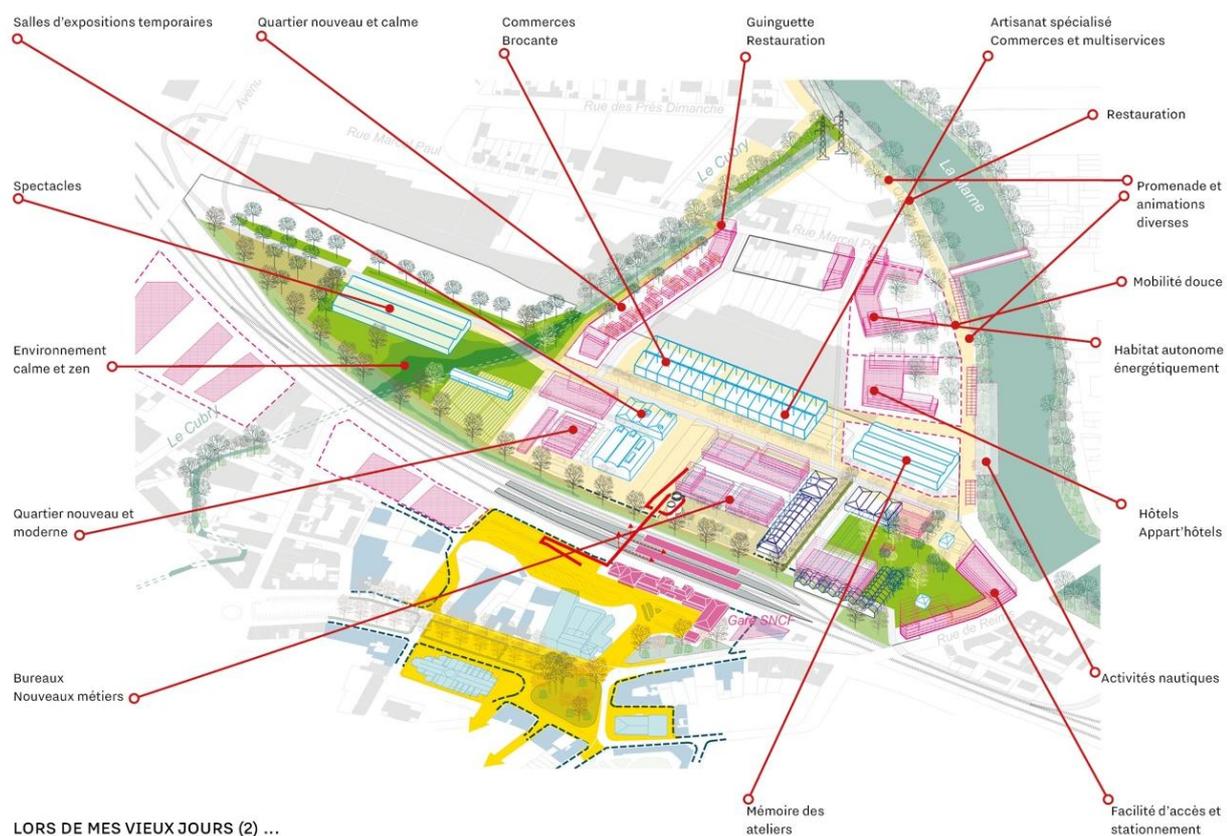
Irène ROSSETTI, de Res publica, remercie les participants de leur présence et les informe que le prochain rendez-vous, de clôture de la concertation, aura lieu le

Mercredi 19 décembre 2018, 19h

Au Palais de Fêtes

5. LES CARTES

5.1. LORS DE MES VIEUX JOURS



LORS DE MES VIEUX JOURS (2) ...

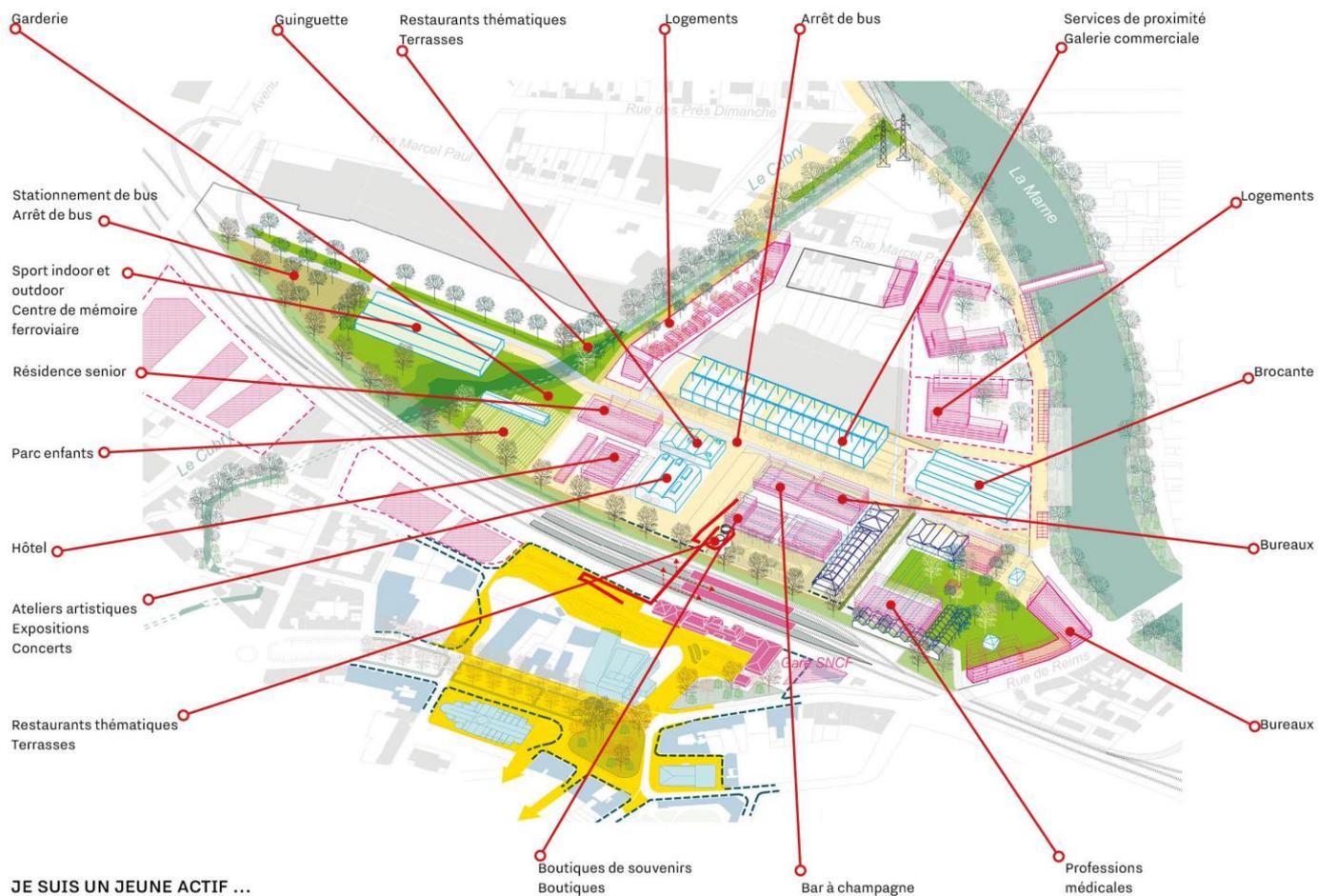
5.2. UNE FAMILLE (PARENTS ET ENFANTS)



JE SUIS UNE FAMILLE (1) ...



5.3. UN(E) JEUNE ACTIF(VE)



Contact du projet : bergesdemarne@ville-epernay.fr