



ÉPERNAY

DOSSIER DE LA CONCERTATION
Projet d'aménagement du quartier des
Berges de Marne

Capitale du Champagne
ÉPERNAY

DOCUMENT MIS À DISPOSITION DU PUBLIC
Concertation préalable au titre de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	3
1. LA CONCERTATION	4
1.1. Le choix de la concertation	4
1.2. Les modalités de la concertation	4
1.3. Calendrier de la concertation	5
1.4. Bilan de la concertation	5
2. PRÉSENTATION DU SITE	6
2.1. Introduction	6
2.2. Une situation insulaire et remarquable.	7
2.3. Un patrimoine ferroviaire d'exception, des ambiances paysagères particulières.	8
2.4. Les mobilités au cœur du projet	11
3. LES ENJEUX REPÉRÉS ET LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	12
3.1. Révéler la spécificité naturelle et les perspectives du site	13
3.2. Connecter le lieu à la ville et réorganiser les mobilités	14
3.3. Favoriser la présence d'espaces publics de qualité	15
3.4. Remploier-le déjà-là et préserver le génie du lieu	16
3.5. Générer de la valeur ajoutée économique et commerciale.	17
INFORMATIONS PRATIQUES	18

PRÉAMBULE

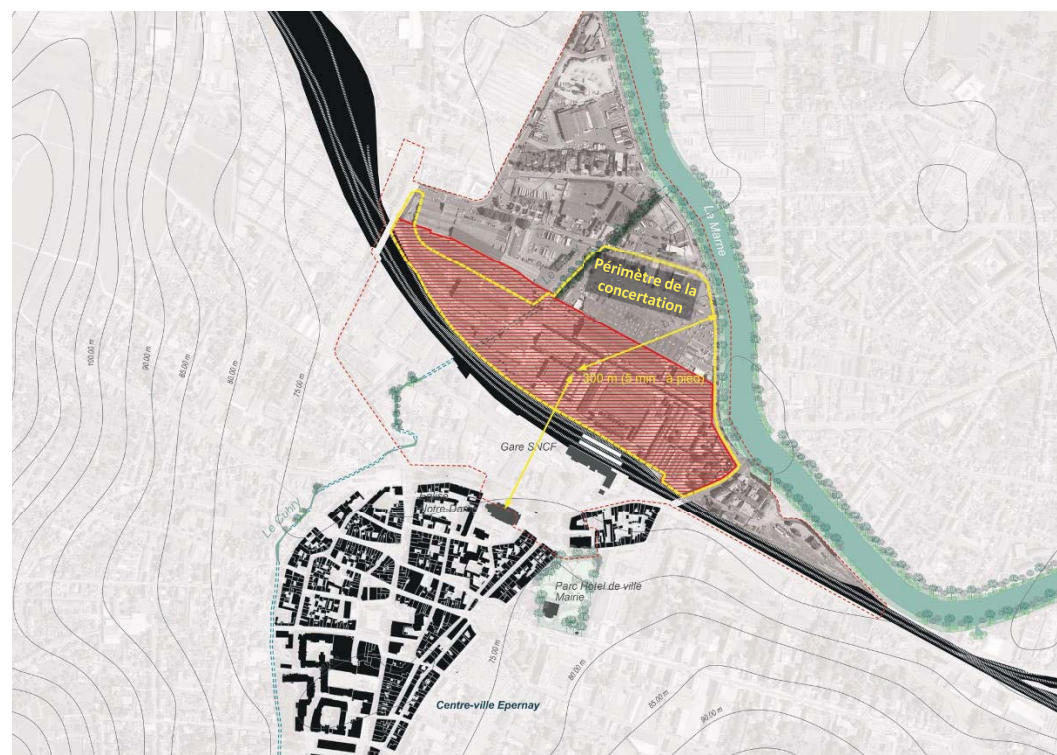
Le déplacement de la maintenance du matériel roulant ferroviaire à l'ouest des anciens ateliers SNCF a libéré un foncier de l'ordre de 12 ha à la confluence entre la Marne, le cœur historique de la ville et la gare ferroviaire. La situation remarquable et l'histoire singulière de ce site représentent un potentiel de développement urbain fort pour EPERNAY, dont il convient de réfléchir dès à présent. Fort de ce constat, la Ville s'est engagée en 2012 dans des réflexions pour l'aménagement du quartier. La proximité du site SNCF avec la Marne étant un formidable levier pour reconquérir les Berges de Marne, la réflexion s'inscrit au-delà de l'emprise SNCF et englobe les secteurs limitrophes.

Les intentions d'aménagement du quartier Berges de Marne - périmètre de la concertation présenté ci-contre - traduisent les ambitions de la Ville :

- 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.

Accompagnée par des bureaux d'études spécialistes de l'aménagement urbain, la Ville souhaite que la concertation publique vienne enrichir les réflexions en cours, vers l'écriture d'un projet cohérent avec son territoire et d'intérêt général.



Périmètre de la concertation et périmètre de réflexion

Ce dossier vise à présenter les enjeux et les objectifs du projet d'aménagement du quartier Berges de Marne et les modalités de la concertation publique.

1. LA CONCERTATION

1.1. Le choix de la concertation

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 d'un aménagement d'une ZAC.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement du quartier Berges de Marne sont les suivants (cf. délibération du 28 mai 2018) :

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

C'est l'occasion pour la ville d'Épernay de mener une concertation selon les objectifs suivants :

- **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 » :

- la place du nouveau quartier dans la ville ;
- ses 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.

1.2. Les modalités de la concertation

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 l'urbanisme, la concertation doit être réalisée avant la mise en place de la ZAC et associera, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants et les autres personnes concernées sur la base des objectifs poursuivis.

1.3. Calendrier de la concertation

Déroulement de la procédure :



La concertation se déroulera selon les modalités suivantes (cf. délibération du 28 mai 2018) :

- 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.

1.4. Bilan de la concertation

À l'issue de la concertation, l'ensemble des propositions et des remarques formulées sera analysé et fera l'objet d'un bilan de concertation. Il permettra par la suite d'arrêter le plan guide du projet et, si besoin est, le projet de création de ZAC.

2 . PRÉSENTATION DU SITE

2.1. Introduction

Depuis plus d'un siècle, le matériel roulant ferroviaire était entretenu au centre de la ville d'Épernay dans de grandes halles embranchées au rail, entre le faisceau des voies Paris/Châlons et les berges sud de la Marne. Le déplacement de cette activité à l'ouest de la ville dans des locaux mieux adaptés au matériel contemporain, a libéré un foncier de l'ordre de 12 hectares en face du centre-ville, au niveau de la gare.

C'est ainsi qu'en 2012, la ville d'Épernay s'est engagée dans des études préalables pour l'aménagement du quartier Berges de Marne. Le projet est une occasion pour Épernay de "faire la ville sur la ville".

Le quartier des Berges de Marne s'étend sur près de 14 ha. Il inclut la friche SNCF de 12 hectares environ, et le secteur contenu entre les quais de la Marne, le Cubry et la rue Marcel-Paul.

C'est sur ce périmètre opérationnel que porte la concertation publique. Le périmètre de réflexion va bien au-delà du périmètre opérationnel en totalisant 25 ha qui comprennent :

- le quartier de la Poterne, aujourd'hui principalement occupé par des activités logistiques ;
- le quartier de la gare et son pôle d'échanges, espaces servants aux mobilités ;
- Le quartier nord situé entre la Marne et la rue Vincent-Ballu.



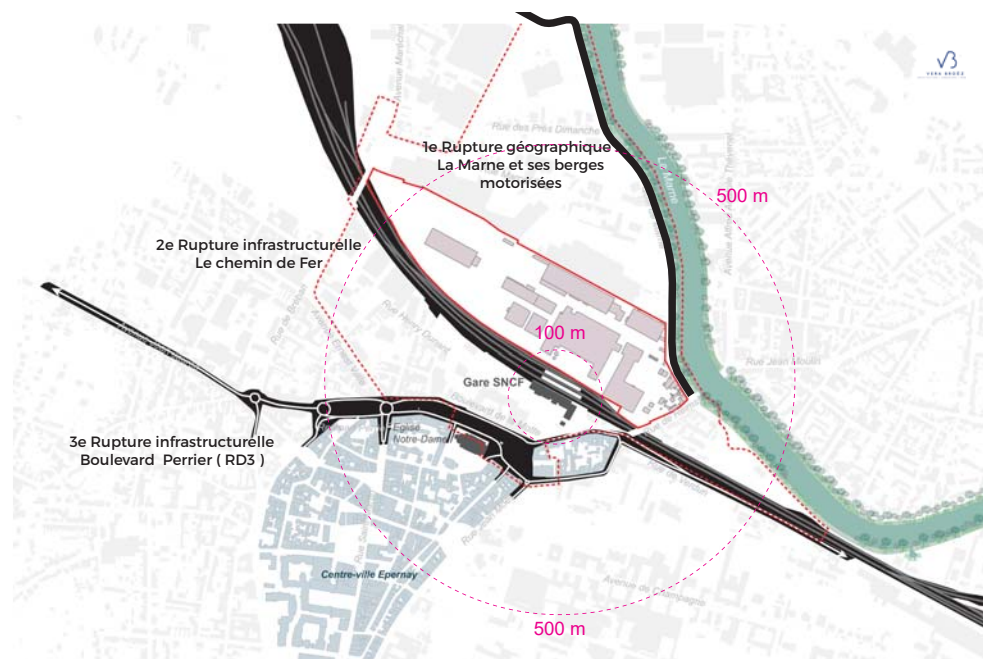
Vue aérienne - depuis la Gare (dessus), depuis les quais de Marne (dessous)

2.2. Une situation insulaire et remarquable

Le site bénéficie d'une situation remarquable à moins de 150 mètres du centre historique et adossé à la gare. Le quartier des Berges de Marne est ainsi intégralement compris dans un rayon de 500 mètres autour de la gare. Il bénéficie également de la proximité avec la Marne, qu'il longe sur près de 350 mètres.

Paradoxalement, ce site est en situation de presque île, coupé du reste de la ville par le faisceau ferroviaire et les méandres de la Marne. D'une forme fuselée marquée par le dédoublement des voies de service allant aux Ateliers, le terrain est pris en étau entre les deux ponts franchissant le faisceau ferré - celui d'Epernay prolongeant la rue de Reims vers Magenta et celui de la D951. Au Nord, l'emprise bute contre les arrières de l'entreprise Legras et de Carrefour. Un seul accès existe aujourd'hui depuis le quai de la Marne qui se prolonge par une voie bordée de deux rangées remarquables de tilleuls.

Isolé physiquement de son environnement, le site de la friche SNCF est pourtant visible, notamment depuis les deux ponts qui le surplombent à l'Ouest (avenue du Maréchal Joffre) et à l'Est (rue de Reims), et depuis les voies ferrées qui offrent la première image de la ville pour un voyageur arrivant en train.



Carte - Rupture successives - Vera Broëz aum[®]
Photos vues depuis l'intérieur du site

2.3. Un patrimoine ferroviaire d'exception, des ambiances paysagères particulières

Le site s'inscrit au coeur du patrimoine paysager et bâti d'Épernay. La ville accueille un patrimoine multiple et reconnu dont la protection prend plusieurs formes :

- les bâtiments inscrits au titre des Monuments Historiques par le ministère de la Culture et leurs zones de protection (covisibilité, 500 m) engendrées au titre du Code du Patrimoine ;
- les secteurs inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO ;
- les bâtiments ayant reçu le « label Patrimoine XX^{ème} siècle » donné par le ministère de la Culture.

Les anciens ateliers ferroviaires d'Épernay sont en partie situés en covisibilité de bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques et dans une proximité proche, à moins de 500 mètres.

Les vignes, les caves et maisons de champagnes, associées à un savoir-faire, forment aujourd'hui un paysage agro-industriel reconnu et valorisé au titre de l'UNESCO. C'est toute l'identité d'Épernay qui se joue aux portes de la ville.



Vue aérienne au-dessus du site



Le patrimoine ferroviaire et paysager du site :

La partie Ouest du site est dégagée. La vaste étendue de prairie, cernée par les arrières des bâtiments industriels et les voies ferrées, constitue le premier plan d'un panorama où l'on distingue en arrière-plan la ville et le Mont Bernon.

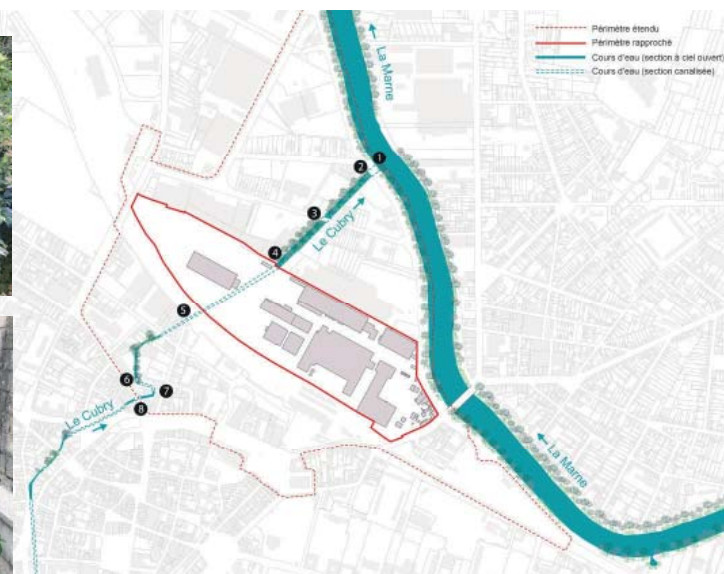
La partie est majoritairement imperméabilisée et densément bâtie. On repère facilement les châteaux d'eau, éléments repères du site.

Le site se caractérise par l'ambiance particulière qu'il dégage, en fort contraste avec les ambiances du tissu urbain environnant. Cette ambiance peut être déclinée en 3 palettes complémentaires :

- les marques de la ville et de ses ornements. De nombreux alignements et espèces végétales sont hérités du passé du site. Peu entretenues suite au départ du personnel de l'ancien technicentre, ces espèces témoignent de la présence humaine et de la proximité de la ville ;
- les traces du passé ferroviaire/industriel. Héritée des anciennes activités du site, cette palette est constituée de matériaux (métal, béton, brique, bois, remblais) constitutifs des bâtiments et des divers équipements, mais aussi de végétaux typiques de friches constituant pelouses et bosquets ;



Photos vues depuis les quais de la Marne



Carte - Les différentes séquences du Cubry à proximité du site - Atelier LD ©

- la proximité de l'eau. Plusieurs espèces typiques des ripisylves témoignent de la présence proche de cours d'eau : la Marne à quelques mètres au Nord-Est du site et le Cubry, canalisé au droit du site mais que l'on voit resurgir en limite Nord de l'ancien technicentre.

Objectifs poursuivis :

Le projet poursuit l'excellence des aménagements proposés sur les sites classés et la mise en valeur du patrimoine existant. Il s'appuie sur la puissance poétique, l'histoire cheminote, tout en renouvelant son paysage.



*Photos de
l'Atelier des
roues*



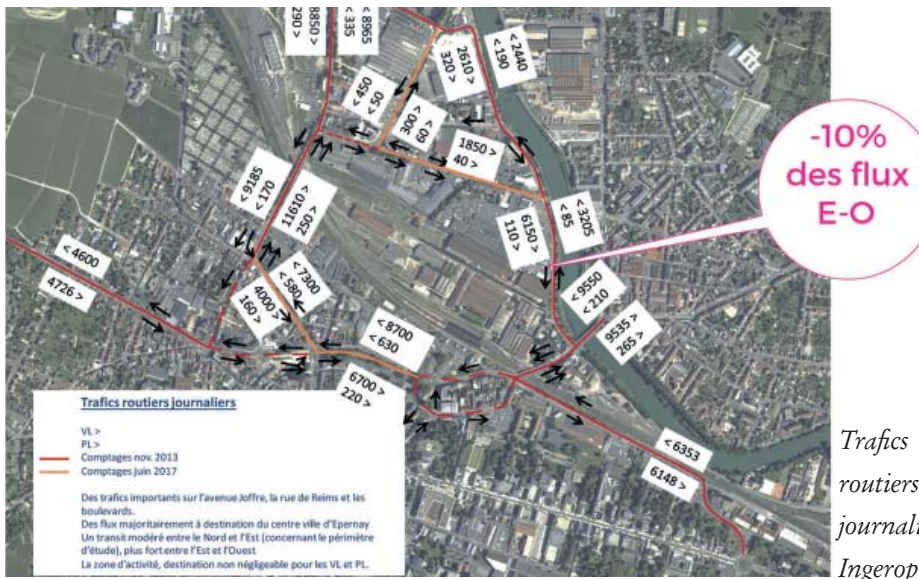
*Photos vues
depuis les
réservoirs*

2.4. Les mobilités au cœur du projet

Les flux routiers

Sur le périmètre d'étude, l'avenue du Maréchal Joffre, le boulevard des Remparts Perrier et la rue de Reims supportent les plus forts trafics avec 15 à 20 000 véhicules par jour, dont 2 à 5 % de poids lourds suivant les axes. Les berges de Marne supportent un trafic moins dense, avec une part de poids lourds à destination de la zone d'activité essentiellement depuis le Nord.

La répartition des flux montre qu'une part importante des déplacements entrant dans le périmètre est à destination du centre-ville ou de la zone d'activité.



Une offre de stationnement importante mais peu lisible

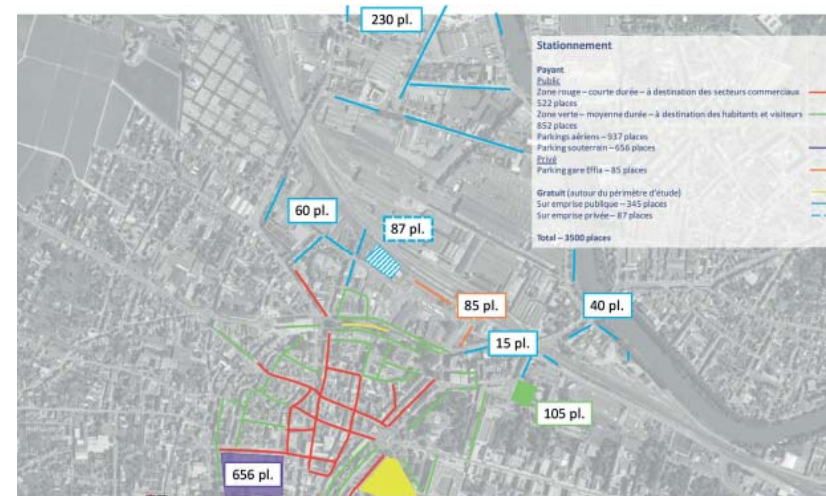
L'offre de stationnement dans le périmètre d'étude propose un panel élargi de solutions qui manque cependant de visibilité - parking EFFIA payant, offre gratuite en périphérie du centre-ville, parkings aménagés. Le projet permettra de repenser une logique de stationnement globale et innovante.



Photos vues depuis les quais

La gare au cœur du site de projet : un levier pour changer l'équilibre des modes de transport

Les espaces publics autour de la gare et des quais sont dominés par la voiture. La réorganisation de l'intermodalité devra permettre de redonner une place au piéton, au vélo et aux transports en commun.



3. Les enjeux repérés et les principes d'aménagement

Le diagnostic permet de définir les trois constats suivants :

**Un site singulier et remarquable,
à dévoiler aux Sparnaciens.**

**Un foncier important,
permettant une programmation ambitieuse
et complémentaire à celle du tissu urbain
existant.**

**Un quartier stratégique pour les mobilités futures,
qui doit être désenclavé.**

3.1. Révéler la spécificité naturelle et les perspectives du site

L'ANCRAGE DANS LE GRAND PAYSAGE.

Les espaces naturels entourant Épernay renferment des richesses naturelles, protégées par la réglementation environnementale en plus d'offrir un panorama paysager de qualité.

Le site des Berges de Marne se situe au cœur de trois unités paysagères composées de la ville et des vallées, des coteaux et vignes installés de part et d'autre de la vallée et enfin des plateaux et forêts.

Les liens visuels sont déjà existants entre le grand paysage et le cœur du site.

La préservation du dialogue visuel entre le futur quartier et son environnement sera à prendre en compte dans la manière de positionner les masses bâties et les espaces publics.

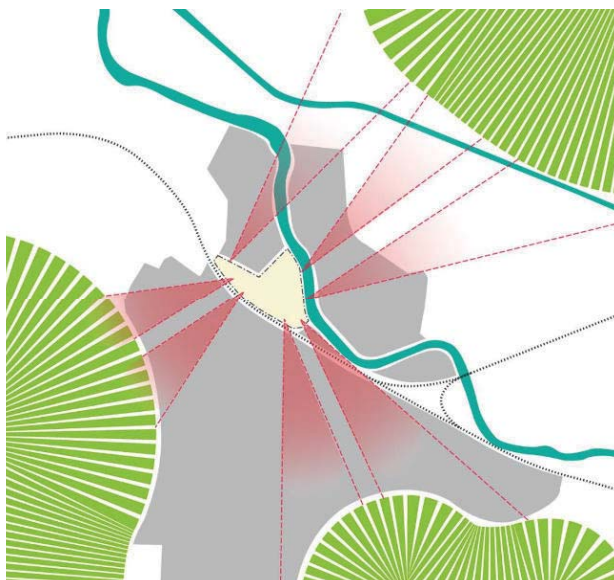


Schéma de l'ouverture du site sur les grandes unités du paysage ; Vera Broëz aum ©

Au-delà de liens visuels, le site Berges de Marne est également support de continuités écologiques. Les trames vertes et bleues y sont fortes et lisibles et le projet viaire devra en tenir compte.

FAIRE DIALOGUER LES RIVES (CUBRY RÉOUVERT)

Le site est parcouru par le Cubry dont une partie a été canalisée et enfouie. Sa réouverture et l'aménagement de ces Berges permettraient de révéler un lieu fédérateur pour le quartier tout en apportant une réponse technique à la gestion des eaux de pluies et à la biodiversité.

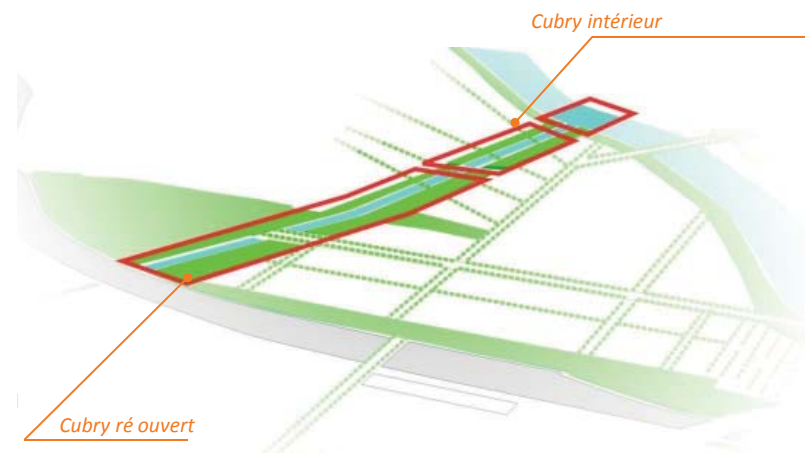


Schéma de l'ouverture du Cubry ; Vera Broëz aum ©

3.2. Connecter le lieu à la ville et réorganiser les mobilités

En lien avec le centre-ville, en favorisant l'entrée piétonne au quartier

Le site des friches SNCF est en situation d'enclave et ne permet pas au futur quartier un fonctionnement adéquat.

La création d'un axe routier se servant du tracé historique s'avère indispensable pour le désenclavement du site. Une avenue large et plantée en prolongement de l'allée de Tilleul pourrait constituer un axe de desserte économique pour le secteur.

Perpendiculairement à l'axe Est-Ouest, trois liaisons transversales entre la ville et les rives de la Marne sont à tisser. La première d'ordre

géographique, considérerait le Cubry comme futur axe écologique continu qui traverse la ville. La deuxième, d'ordre historique, redessinerait le lien urbain entre Épernay et Magenta et serait à intensifier par le pont de Reims. Enfin, la troisième, inexistante actuellement, serait à réinventer et réactiverait l'enclave et ses abords de la Gare jusqu'aux Berges vers Magenta. Le premier chantier de cette accroche sera la réalisation d'une passerelle au-dessus des voies ferrées.

En instaurant cette triple agrafe, le futur quartier deviendra partie intégrante d'un centre-ville élargi et permettra de renouer avec la Marne.

Le Pôle d'Échanges Multimodal de la Gare et le développement des mobilités douces

Le quartier sera tourné vers les mobilités douces. Le maillage viaire, les abords de la gare et le pôle d'échanges feront l'objet d'une réorganisation et d'une requalification en synergie avec les projets urbains de reconquête du foncier, de l'urbanisation et de la réorganisation des modes de transports en commun.

La place du piéton, des vélos, la matérialisation de continuités sécurisées et lisibles des cheminements piétons, l'efficacité intermodale sont identifiées comme des enjeux prioritaires.

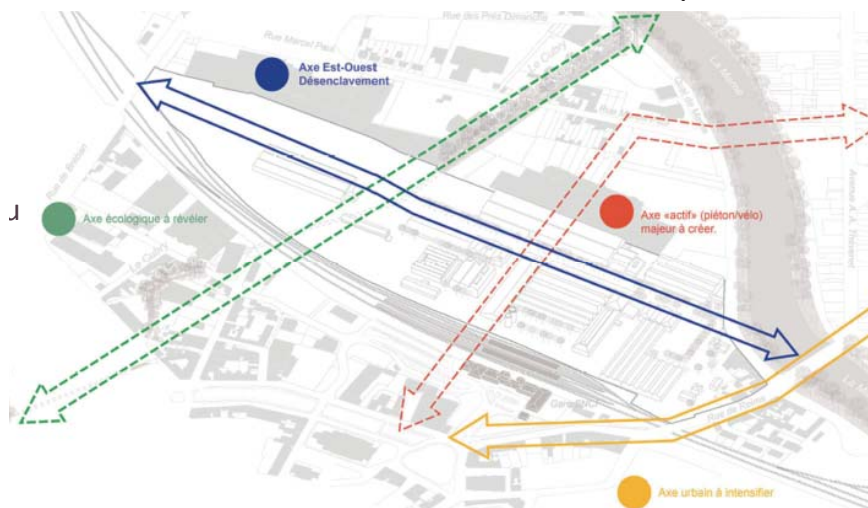


Schéma de la triple agrafe urbaine et paysagère -Vera Broëz aum ©

3.3. Favoriser la présence d'espaces publics de qualité

Le site sera davantage un lieu de vie qu'un pôle urbain. La qualité du cadre de vie au travers des espaces publics est un enjeu crucial pour l'attractivité du quartier. Ils permettront de préserver le calme existant dans l'esprit d'un parc habité.

Les espaces publics devront créer une armature permettant d'articuler des lieux de transition en accompagnement des cheminements du quartier vers le cœur historique et la Marne, autant que les lieux de vie, support de la vie collective. Cette armature devra prendre en compte les structures permanentes du site (bâtiments, cours d'eau, berges, alignement d'arbres).

Allées, rues, avenues, places, parvis, parcs, cheminements s'organiseront pour assurer une continuité visuelle et physique de l'espace urbain. Ils s'emboîteront pour permettre tout autant à la voiture qu'au piéton de pratiquer le secteur.

Ils permettront également d'intégrer les nouveaux usages d'aujourd'hui et de demain.



Nantes, maisons de ville superposées



Saitama Plaza, Japon



Etude Melun Quartier Gare, Groupe-6

3.4. Remployez le « déjà-là » et préserver le génie du lieu

Redonner un usage au patrimoine « repère », comme les pignons, les structures et les alignements existants et insérer le bâti neuf selon une logique d'évidement à partir de la trame historique.

Parmi les bâtiments industriels présents, certains marquent le paysage et ponctuent le site SNCF. Ils seront attractifs par les activités qu'ils vont proposer mais aussi par leur forme bâtie, leur volume, leur

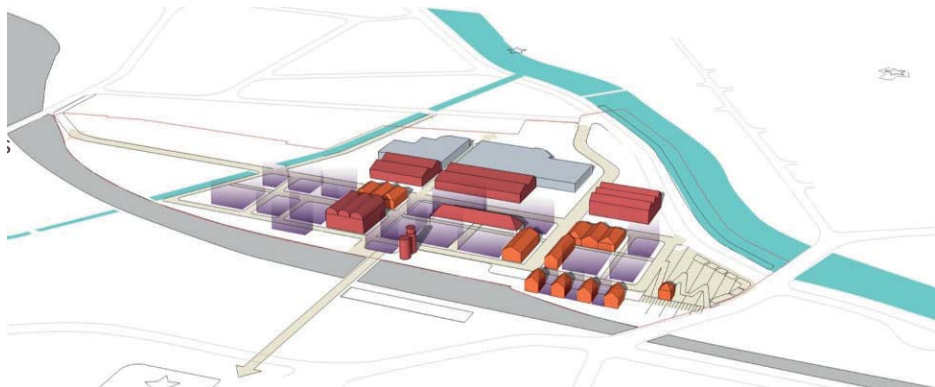


Schéma d'insertion du bâti neuf dans celui conservé - Vera Broëz aum ©

spatialité, etc. Il est donc souhaitable de préserver leur aspect qui révèle ce patrimoine remarquable. Leur reconversion conservera de la manière la plus soignée leur architecture singulière. La mise en valeur de ces nouvelles figures authentiques attirera à la fois locaux et visiteurs d'Épernay. Ils seront perçus comme des lieux de rencontre et d'ouverture. Les premiers attracteurs seront de futurs lieux emblématiques du quartier « Berges de Marne » et de la ville d'Épernay.

Il est important, pour le dynamisme du site, d'établir un dialogue entre les bâtiments neufs et anciens, dès les court et moyen termes. L'axe prioritaire Nord-Sud doit être encadré, côté Ouest par la reconversion des bâtiments anciens - les précurseurs dans le domaine de l'innovation - et côté Est par le bâti dernière génération en matière architecturale et développement durable.

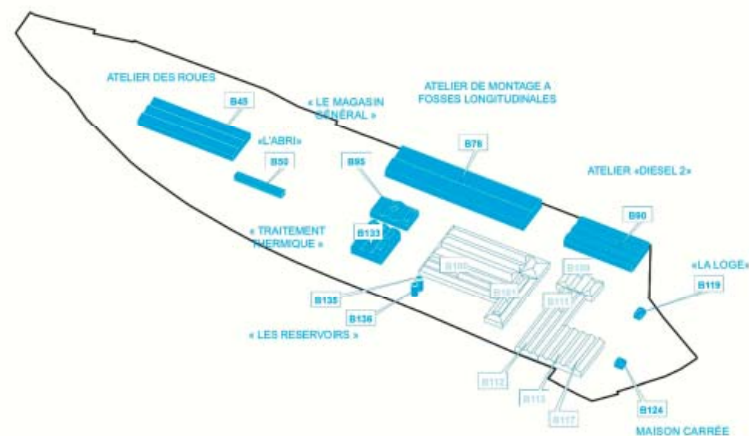


Schéma bâti conservé - Vera Broëz & 2BDM ©

Conserver la trame des espaces publics existants et valoriser la mémoire des sols et le bâti remarquable existant.

Photos vues depuis l'Atelier DIESEL Vera Broëz & 2BDM ©



3.5. Générer de la valeur ajoutée économique et commerciale

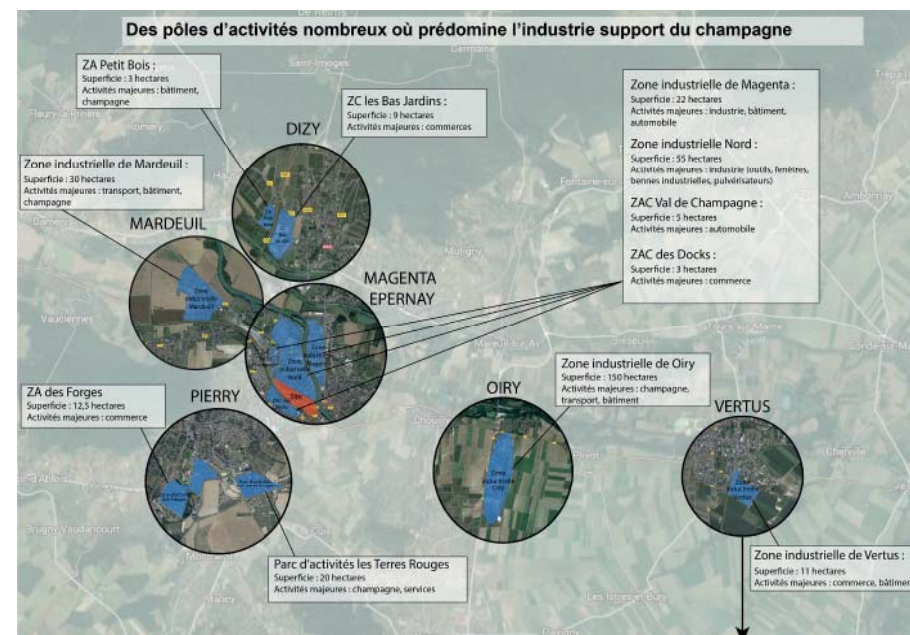
Un programme mixte

Le projet des Berges de Marne a vocation à accueillir une programmation mixte : logements, commerces, tertiaire... Le quartier sera un lieu de vie à la fois quartier résidentiel mais accueillant également un quartier commerçant, d'affaires et de loisirs. Il permettra d'offrir un habitat alternatif au périurbain et d'anticiper les équipements publics en lien avec l'installation d'une nouvelle population. L'enrichissement de l'offre à destination des touristes est également à étudier.

Compléter l'offre commerciale

Le site se positionne entre le centre commercial Carrefour et les commerces et services du centre-ville (moins de 10 minutes à pied pour y accéder).

L'offre commerciale qui pourra s'implanter sur le site se devra de proposer une offre complémentaire à celle du centre-ville par des typologies nouvelles de commerces (zones de stockage bien dimensionnées, hauteurs sous-plafonds cohérentes avec des grands commerces).



Carte des pôles d'activités à Épernay & aux alentours. Polyprogramme ©

Une offre en lien avec l'industrie du Champagne qui reste à définir

L'activité de Champagne, qu'elle soit vitivinicole ou industrielle (fabrication de machines, d'équipements électriques, informatiques ou électroniques à destination du champagne) est omniprésente sur le territoire autour d'Épernay. L'objectif n'est donc pas de réimplanter de l'activité industrielle pouvant apporter des nuisances aux futurs habitants, mais de s'intégrer à ce contexte industriel en se plaçant en fin de chaîne, c'est-à-dire dans le tertiaire marchand et de service (service après-vente, showroom).

INFORMATIONS PRATIQUES

POUR SE RENSEIGNER :

<http://www.epernay.fr/article/berges-de-marne>

POUR S'EXPRIMER :

Registre écrit à l'hôtel de Ville

Par courriel à l'adresse suivante : bergesdemarne@ville-epernay.fr

POUR NOUS CONTACTER :

Hôtel de Ville
7 bis, avenue de Champagne
51200 Epernay
Tél. 03 26 53 36 05