



**PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE
ELECTRONIQUE**

**Projet de création de la Zone d'aménagement
concerté (ZAC) des Berges de Marne**

**SYNTHESE DES OBSERVATIONS
RECUEILLIES ET PROPOSITION DU PUBLIC**

Mai 2024

Table des matières

Préambule	3
1.1 Rappel du contexte réglementaire de la Participation de Public par Voie Electronique	3
1.2 Rappel des principes d'aménagement.....	4
1.3 Rappel des précédentes consultations	5
2 Le déroulement de la procédure de Participation du Public par Voie Electronique (PPVE)	6
2.1 Le contenu de la mise à disposition du public	10
2.2 La décision de l'autorité administrative.....	10
3 Observations et propositions du public recueillies dans le cadre de la procédure et les réponses de la Ville	11
3.1 Observations déposées.....	11
3.2 Thématiques abordées	11
3.3 La pollution des sols.....	12
3.4 Ambitions écologiques.....	13
3.5 La programmation des logements	14
3.6 L'implantation d'industries et d'entreprises au sein du quartier	15
3.7 La programmation de loisirs, d'équipements et de services	16
3.8 La programmation commerciale.....	17
3.9 La desserte du site	17
4 Poursuite des échanges et de la concertation réglementaire	18

Préambule

1.1 Rappel du contexte réglementaire de la Participation de Public par Voie Electronique

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 ferré et les berges de la Marne. Le déplacement de cette activité à l'ouest de la ville a libéré un foncier de l'ordre de 11 hectares en face du centre-ville, au niveau de la gare. La requalification de cet ensemble est une véritable opportunité de renouvellement de la ville.

Aussi, depuis une dizaine d'années, la Ville d'Épernay travaille à la définition urbaine du devenir de cette friche et du quartier environnant. Suite aux études urbaines, un plan guide a pu être élaboré. Il vise à poser les bases d'un nouvel écoquartier dit des Berges de Marne. Ce futur quartier se veut multifonctionnel, alliant des espaces publics de qualité et une programmation mixte (logements, commerces, bureaux et services).

Le mode d'aménagement retenu pour cette opération est celui d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC). La première étape de cette procédure consiste à valider le dossier de création de ZAC élaboré sur la base du plan guide d'aménagement. Il compile les principes d'aménagement retenus pour le quartier, le périmètre de la ZAC, le plan guide présentant la programmation et le schéma viaire du futur quartier. Par ailleurs, ce projet étant soumis à évaluation environnementale, le dossier comprend également l'étude d'impact du projet d'aménagement.

Ainsi, en application des dispositions de l'article L. 123-19 du Code de l'environnement, une procédure de participation du public par voie électronique a été organisée sur le projet de dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Berges de Marne.

Préalablement le processus d'évaluation environnementale s'est déroulé comme suit :

- Dépôt de l'étude d'impact auprès de l'autorité environnementale le 10 juillet 2023
- Réception de l'avis de l'autorité environnementale le 1^{er} septembre 2023
- Sollicitation de l'avis des collectivités territoriales le 29 janvier 2024
- Réception de l'avis de la Commune de Magenta le 28 février 2024
- Réception de l'avis de la Communauté d'Agglomération d'Épernay le 14 mars 2024
- Réception de l'avis du Département de la Marne le 26 mars 2024
- La Région Grand Est : Sans réponse
- Le PETR du Pays d'Épernay : Sans réponse
- Le Syndicat Mixte de la Marne Moyenne : Sans réponse
- Participation du public par voie électronique : du 17 avril au 17 mai

Une fois la participation du public réalisée, la Ville d'Épernay propose au Conseil municipal d'approuver le dossier de création de ZAC et de la créer.

Cette étape permettra d'inscrire le quartier des Berges de Marne dans sa phase opérationnelle en recrutant un aménageur qui sera chargé de réaliser le projet d'aménagement imaginé par la Ville. Cet aménagement sera échelonné sur environ 15 ans afin de réaliser la programmation de manière progressive. Ce quartier sera donc en constante mutation pendant les années de l'aménagement, tout en accueillant progressivement ses futurs occupants.

1.2 Rappel des principes d'aménagement

Pour rappel, les grands objectifs de l'opération Berges de Marne sont :

- Désenclaver le quartier en travaillant des continuités du centre-ville, aux berges de Marne élargies et à Magenta,
- De proposer un aménagement sous forme d'écoquartier innovant s'appuyant sur les trames vertes et bleues, avec des aménagements structurés par des places et parcs laissant une part importante au végétal, et inscrits dans les chaînes de continuités écologiques et paysagères constituées par les berges de Marne et du Cubry,
- De constituer une offre de logements diversifiée apte à répondre aux besoins variés des publics visés en évitant l'étalement,
- De participer à l'attractivité de la commune par une programmation mixte et innovante en complément de cette offre de logements,
- De favoriser les modes de déplacements doux, la nouvelle passerelle piétons/cycles permettant de désenclaver la parcelle en la reliant au centre-ville, et au Pôle d'Echange Multimodal à venir, et la place de la voiture étant volontairement limitée,
- De mettre en valeur le patrimoine architectural industriel et paysager du site, tant par la mise en valeur des bâtiments existants que par les aménagements des espaces publics adjacents.

Le programme est conçu pour réaliser :

- Entre 420 et 500 logements
- 10 000 m² de tertiaire
- 3 000 m² d'équipements
- plus de 18 000 m² de commerces et services

Une étude de marché portant sur la programmation d'habitat et de développement économique a été réalisée en 2022 pour affiner la programmation du quartier. Les surfaces projetées prennent en compte les réalités du marché immobilier et du contexte socio-démographique du territoire.

1.3 Rappel des précédentes consultations

Plusieurs étapes de concertation ont eu lieu depuis 2018 afin de prendre en compte l'avis des habitants au sujet de la réhabilitation de ce secteur. La concertation a pris la forme de réunions publiques, de balades urbaines sur le site du projet et d'ateliers permettant aux participants de partager des orientations d'aménagement sur le quartier. Un bilan de cette première phase de la concertation a été réalisé et approuvé par le Conseil municipal du 27 mai 2019.

Les temps de concertation et échanges avaient permis de faire ressortir certains sujets 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. Ces éléments ont nourri la suite des études urbaines et ont permis d'acter quelques invariants du projet :

- Un quartier fait de nombreux espaces verts et espaces publics qualitatifs
- La conservation et la réhabilitation de quelques bâtiments des anciens ateliers afin de faire vivre la mémoire de ce site
- La reconquête des berges de la Marne
- Le désenclavement du futur quartier (création de la passerelle au-dessus des voies ferrées, voie de desserte à l'intérieur du quartier)

Le deuxième volet de la concertation a porté sur des sujets plus spécifiques liés à une modification d'un schéma viaire du futur quartier. Il a touché en particulier les groupes d'acteurs ayant un intérêt avec les sujets suivants, définis dans la délibération du 16 mai 2022 :

- les scénarios de désenclavement ;
- les scénarios de déplacement du magasin Carrefour ;
- les impacts du projet, notamment pour les riverains ;

Le bilan de cette deuxième phase de la concertation a été approuvé au Conseil municipal de mai 2023. Les thématiques abordées dépassaient celles citées plus haut, certaines rejoignant les thématiques abordées par les observations de la participation du public par voie électronique, objet de la présente synthèse (objectifs de logements construits, ambition de l'éco-quartier, programmation d'équipements publics, circulation routière).

2 Le déroulement de la procédure de Participation du Public par Voie Electronique (PPVE)

La participation du public par voie s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs, du 17 avril 2024 au 17 mai 2024 inclus.

L'avis de participation de la procédure pour ce projet soumis à évaluation environnementale était constitué comme suit :



AVIS DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

Projet de ZAC des Berges de Marne à Epernay

En application des dispositions de l'article L. 123-19 du Code de l'environnement, une procédure de participation du public par voie électronique est organisée sur le projet de dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Berges de Marne. Ce projet soumis à évaluation environnementale porte sur plus de 17 hectares.

Projet soumis à participation

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 ferré et les berges de la Marne. Le déplacement de cette activité à l'ouest de la ville a libéré un foncier de l'ordre de 11 hectares en face du centre-ville, au niveau de la gare. La requalification de cet ensemble est une véritable opportunité de renouvellement de la ville. Le plan guide élaboré à la suite des études vise à poser les bases d'un nouvel écoquartier dit des Berges de Marne. Ce futur quartier se veut multifonctionnel, alliant des espaces publics de qualité et une programmation mixte.

Modalités de participation

Le dossier de participation mis en ligne comprendra notamment le projet de dossier de création de ZAC incluant son étude d'impact et les avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) et des collectivités territoriales intéressées par le projet, ainsi que le bilan de la concertation publique.

La participation du public par voie électronique aura lieu pendant 30 jours consécutifs du :

Mercredi 17 avril 2024 au vendredi 17 mai 2024 inclus

Les personnes intéressées pourront prendre connaissance de l'ensemble du dossier de participation, selon les modalités suivantes :

- **Par voie électronique :**
 - sur la plateforme de participation citoyenne de la Ville d'Épernay (<https://jeparticipe.epernay.fr/consultations>), où l'ensemble des documents composant le dossier de participation pourra être téléchargé.
 - sur la borne informatique permettant de consulter le site internet de la Ville d'Épernay, située à l'Hôtel de Ville, au 7bis, avenue de Champagne.
- **Sur support papier** à l'Hôtel de Ville, au 7bis avenue de Champagne aux horaires habituels d'ouverture du lieu.

Des informations complémentaires sur le projet soumis à participation pourront également être demandées auprès du service Développement urbain à l'adresse mail suivante : bergesdemarne@ville-epernay.fr

Le public pourra adresser ou formuler ses observations :

- **par voie électronique**, sur la plateforme Xenquêtes où sont hébergés les documents composant le dossier de participation.
- **sur les registres papier** mis à disposition avec les supports papier déposés à l'Hôtel de Ville d'Épernay.

Les observations réceptionnées après la date de clôture de la participation du public par voie électronique ne pourront pas être prises en considération dans le cadre de cette consultation.

A l'issue de la participation, une synthèse des observations et des propositions du public sera rédigée, puis le dossier de création de la ZAC, pourra être présenté en Conseil municipal de la Ville pour approbation.

A partir de la publication de cette délibération et pendant une durée minimale de 3 mois, la synthèse des observations et des propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations déposées ainsi que les motifs de la décision seront consultables sur la plateforme de participation citoyenne de la Ville d'Épernay disponible à l'adresse suivante : <https://jeparticipe.epernay.fr/consultations>.

Le présent avis sera mis en ligne sur le site internet de la Ville d'Épernay, publié dans la presse locale et affiché sur le site du projet ainsi qu'à l'Hôtel de Ville, 15 jours avant l'ouverture de la participation du public par voie électronique.

L'avis a été publié dans le journal l'Union le 3 avril 2024 et dans l'Hebdo du Vendredi le 3 avril 2024 en ligne et en papier le 5 avril 2024.

ANNONCES JUDICIAIRES ET LÉGALES

AVIS DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

PROJET DE ZAC DES BERGES DE MARNE À EPERNAY

En application des dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'environnement, une procédure de participation du public par voie électronique est organisée sur le projet de dossier de création de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) des Berges de Marne. Ce projet soumis à évaluation environnementale porte sur plus de 17 hectares.

Modalités de participation
Le dossier de participation mis en ligne comprendra notamment le projet de dossier de création de ZAC incluant son étude d'impact et les avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et des collectivités territoriales intéressées par le projet, ainsi que le bilan de la concertation publique. La participation du public par voie électronique aura lieu pendant 30 jours consécutifs du :

Mercredi 17 avril 2024 au vendredi 17 mai 2024 inclus

Les personnes intéressées pourront prendre connaissance de l'ensemble du dossier de participation, selon les modalités suivantes :

- **Par voie électronique :**
 - Sur la plateforme de participation citoyenne de la Ville d'Épernay (<https://jeparticipe.epernay.fr/consultations>), où l'ensemble des documents composant le dossier de participation pourra être téléchargé.
 - Sur la borne informatique permettant de consulter le site internet de la Ville d'Épernay, située à l'Hôtel de Ville, au 7bis, avenue de Champagne.
- **Sur support papier** à l'Hôtel de Ville, au 7bis, avenue de Champagne aux horaires habituels d'ouverture du lieu.

Des informations complémentaires sur le projet soumis à participation pourront également être demandées auprès du service Développement urbain à l'adresse mail suivante : bergesdemarne@ville-epernay.fr

Le public pourra adresser ou formuler ses observations :

- **Par voie électronique**, sur la plateforme Xenquêtes où sont hébergés les documents composant le dossier de participation.
- **Sur les registres papier** mis à disposition avec les supports papier déposés à l'Hôtel de Ville d'Épernay.

Les observations réceptionnées après la date de clôture de la participation du public par voie électronique ne pourront pas être prises en considération dans le cadre de cette consultation.

A l'issue de la participation, une synthèse des observations et des propositions du public sera rédigée, puis le dossier de création de la ZAC, pourra être présenté en Conseil municipal de la Ville pour approbation.

A partir de la publication de cette délibération et pendant une durée minimale de 3 mois, la synthèse des observations et des propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations déposées ainsi que les motifs de la décision seront consultables sur la plateforme de participation citoyenne de la Ville d'Épernay disponible à l'adresse suivante : <https://jeparticipe.epernay.fr/consultations>.

Le présent avis sera mis en ligne sur le site internet de la Ville d'Épernay, publié dans la presse locale et affiché sur le site du projet ainsi qu'à l'Hôtel de Ville, 15 jours avant l'ouverture de la participation du public par voie électronique.

AVIS ADMINISTRATIFS

EPERNAY
Capitale de Champagne

AVIS DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Projet de ZAC des Berges de Marne à Epernay

En application des dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'environnement, une procédure de participation du public par voie électronique est organisée sur le projet de dossier de création de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) des Berges de Marne. Ce projet soumis à évaluation environnementale porte sur plus de 17 hectares.

Modalités de participation
Le dossier de participation mis en ligne comprendra notamment le projet de dossier de création de ZAC incluant son étude d'impact et les avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et des collectivités territoriales intéressées par le projet, ainsi que le bilan de la concertation publique. La participation du public par voie électronique aura lieu pendant 30 jours consécutifs du :

Mercredi 17 avril 2024 au vendredi 17 mai 2024 inclus

Les personnes intéressées pourront prendre connaissance de l'ensemble du dossier de participation, selon les modalités suivantes :

- **Par voie électronique :**
 - Sur la plateforme de participation citoyenne de la Ville d'Épernay (<https://jeparticipe.epernay.fr/consultations>), où l'ensemble des documents composant le dossier de participation pourra être téléchargé.
 - Sur la borne informatique permettant de consulter le site internet de la Ville d'Épernay, située à l'Hôtel de Ville, au 7bis, avenue de Champagne.
- **Sur support papier** à l'Hôtel de Ville, au 7bis, avenue de Champagne aux horaires habituels d'ouverture du lieu.

Des informations complémentaires sur le projet soumis à participation pourront également être demandées auprès du service Développement urbain à l'adresse mail suivante : bergesdemarne@ville-epernay.fr

Le public pourra adresser ou formuler ses observations :

- **Par voie électronique**, sur la plateforme Xenquêtes où sont hébergés les documents composant le dossier de participation.
- **Sur les registres papier** mis à disposition avec les supports papier déposés à l'Hôtel de Ville d'Épernay.

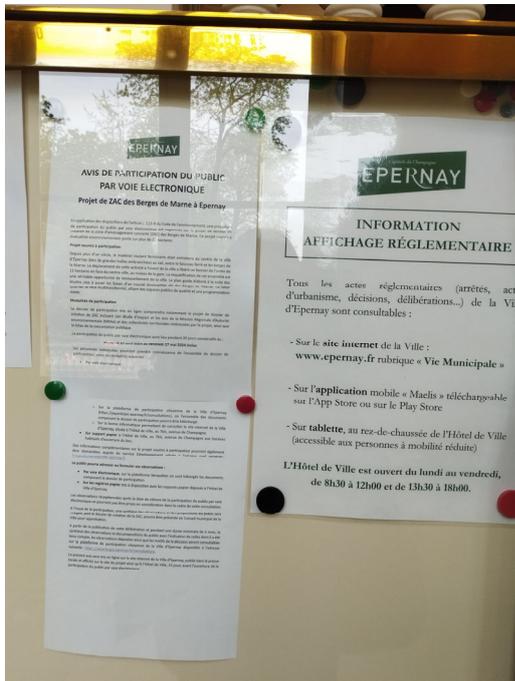
Les observations réceptionnées après la date de clôture de la participation du public par voie électronique ne pourront pas être prises en considération dans le cadre de cette consultation.

A l'issue de la participation, une synthèse des observations et des propositions du public sera rédigée, puis le dossier de création de la ZAC, pourra être présenté en Conseil municipal de la Ville pour approbation.

A partir de la publication de cette délibération et pendant une durée minimale de 3 mois, la synthèse des observations et des propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations déposées ainsi que les motifs de la décision seront consultables sur la plateforme de participation citoyenne de la Ville d'Épernay disponible à l'adresse suivante : <https://jeparticipe.epernay.fr/consultations>.

Le présent avis sera mis en ligne sur le site internet de la Ville d'Épernay, publié dans la presse locale et affiché sur le site du projet ainsi qu'à l'Hôtel de Ville, 15 jours avant l'ouverture de la participation du public par voie électronique.

L'avis a été affiché à l'Hôtel de Ville d'Épernay du 3 avril au 17 avril 2024 inclus ainsi que sur le lieu du projet, au 13, quai de Marne, entrée du futur quartier.



L'enquête a été relayée sur le site internet et les réseaux sociaux de la Ville.



Berges de Marne : consultez le dossier de ZAC

🔊 Ecouter

Du mercredi 17 avril au vendredi 17 mai 2024, une consultation relative à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) dans le cadre de l'aménagement du futur quartier Berges de Marne est lancée.



Durant cette période, le public pourra prendre connaissance du dossier de ZAC et formuler ses observations :

- par voie électronique, via la **plateforme XEnquêtes**
- par support papier, aux horaires d'ouverture de l'Hôtel de Ville (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h)

Une synthèse des observations et propositions du public sera réalisée par la suite, avant la présentation du dossier de création de ZAC en Conseil municipal.

Deux articles ont été publiés dans la presse, dans le journal L'Union le 23 avril 2024 et dans L'Hebdo du vendredi le 26 avril 2024.

MERCREDI
24 AVRIL 2024

ÉPERNAY

7

URBANISME

Bâtir le quartier des Berges de Marne avec les habitants

ÉPERNAY Une nouvelle concertation publique a été lancée sur le devenir des 11 hectares des anciens ateliers SNCF. La Ville veut y créer un nouveau quartier, alliant habitations, commerces et services... Les Sparnaciers ont jusqu'au 17 mai pour formuler leurs remarques.



Centre de concertation publique pour la réalisation de berges vertes, au lieu choisi par le passé, par une voie nouvelle d'une double largeur de voirie. ©Dorian Deshayes

ÉPERNAY

Du 26 avril au 2 mai 2024
www.lhebdoouvendroid.fr

TRAVAUX

Le chantier des Berges de Marne sur de bons rails

En même temps que les travaux de désenclavement du futur écoquartier des Berges de Marne s'approprient à s'accélérer, les riverains ont jusqu'au 17 mai pour faire part de leurs remarques en hôtel de ville et consulter le dossier du projet.

Pollution plus importante que prévue, avis divergents des élus de l'agglomération... Le projet SNCF d'Épernay a fait les titres de presse le mois dernier avec plusieurs événements plus ou moins inattendus. Pas de quoi toutefois pointer pour Joachim Verrier, l'adjoint en charge de l'urbanisme de la ville, estimant qu'avoir des voix discordantes en conseil est « traditionnel » lorsque un sujet d'une importance particulière occupe la table : « Des élus de communes éloignées d'Épernay ne se sont pas sentis en capacité de juger le projet, ce qui explique les aberrations. D'autres se sont inquiétés d'un afflux de logements supplémentaires pouvant modifier le marché immobilier. On a été très très là-dessus : c'est une projection sur 15 - 20 ans comprenant 400 - 450 logements.



Les travaux vont faire naître 400 à 500 logements nouveaux, logements de l'hôtel de ville et de l'agglomération.

Aujourd'hui, la ville en produit 40 par an. Si on fait le calcul, on reste dans le même flux (de construction). Quant à la pollution supplémentaire détectée, il n'y a pas eu de surprise dans le sens où on savait que le site était pollué. Les études sont venues préciser la nature des polluants, on est dans des processus classiques », conclut la

La parole aux habitants

responsable du développement urbain sparnacien Géraldine Perroldin. Même si cette découverte a fait grimper de 3,5 M€ la facture des opérations afin de financer la dépollution des lieux. Pendant que l'écoquartier est dans toutes les bouches, les parcelles avoisinantes sont polluées. L'ancienne friche de la SNCF de 10 hectares sur laquelle le site émergera

se déconcrète peu à peu. Il semble plein de promesses, comme l'est Géraldine Perroldin, assurant que « les choses vont s'accélérer ». Les premiers coupes de pelle du chantier de la parcelle vont par exemple toucher terre dans les prochaines semaines. La livraison de la structure est planifiée pour juillet 2025. La responsable des travaux garantit « que ce sera quelque chose d'assez spectaculaire, que ce sera un magnifique boulevard ».

En parallèle de cet immense top départ, le dossier de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Berges de Marne est actuellement libre de consultation en hôtel de ville, et ce jusqu'au 17 mai. Comme les citoyens sont libres de faire part de leurs observations à son propos. A fortiori que cette démarche de consultation publique est obligatoire, elle offre un espace de discussion aux riverains. La synthèse des remarques et propositions de public sera réalisée par la suite, avant la présentation du dossier de création de ZAC au conseil municipal de juin. « Rien n'est figé. Le quartier n'est pas encore identifié. Aujourd'hui, on est dans des orientations, on veut contraindre le producteur en fait », conclut Joachim Verrier, invitant les administrés à se prononcer.

Noé Koloski

2.1 Le contenu de la mise à disposition du public

La mise à disposition du dossier de création de ZAC s'est organisée comme suit :

- Le dossier était consultable sur la plateforme Xenquêtes du 17 avril au 17 mai 2024 inclus.
- Le dossier était consultable à l'Hôtel de Ville d'Épernay via la borne informatique situé au rez-de-chaussée
- Le dossier papier était consultable à l'Hôtel de Ville avec un registre papier permettant au public d'apporter ses observations et propositions

Le contenu du dossier de participation du public par voie électronique était constitué comme suit :

- Les documents des précédentes concertations préalables
- L'étude d'impact
- L'avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales
- Le mémoire en réponse aux avis précités
- Le projet de rapport de présentation de la ZAC

2.2 La décision de l'autorité administrative

A l'issue de la participation du public par voie électronique, et conformément à l'article L122-1-1 du Code de l'Environnement, le Conseil municipal de la Ville d'Épernay statue sur la création de la ZAC des Berges de Marne en tenant compte de l'étude d'impact, de l'avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales ainsi que des observations et propositions du public.

Au plus tard à la date de la publication de la décision de création de la ZAC des Berges de Marne, et pendant une durée minimale de trois mois, la Maire d'Épernay rend publique, par voie électronique : la présente synthèse des observations et propositions déposées lors de la participation ainsi que les motifs de la décision.

3 Observations et propositions du public recueillies dans le cadre de la procédure et les réponses de la Ville

Pendant toute la durée de la participation du public par voie électronique, le public a pu déposer ses observations et propositions sur la plateforme Xenquêtes, sur l'adresse mail Bergesdemarne@ville-epernay.fr ainsi que dans le registre papier disponible à l'Hôtel de Ville.

3.1 Observations déposées

Observations déposées sur Xenquêtes : le 18 avril 2024, le 22 avril 2024, le 2 mai 2024, le 13 mai 2024 (2 observations), 14 mai 2024, 15 mai 2024 (également déposée par mail le 14 mai 2024, non comptabilisée dans les observations par mails)	7
Observation déposée sur le registre papier : le 26 avril 2024	1
Observation déposée sur l'adresse mail bergesdemarne@ville-epernay.fr le 6 mai 2024	1
TOTAL	9

3.2 Thématiques abordées

Observations	Pollution des sols	Programmes de logements	Implantation d'industrie et d'entreprises	Programmes de loisirs, d'équipement	Programmes commerciaux	Desserte du site	Ambitions écologiques
Observation n° 1 18/04/24	X						
Observation n° 2 22/04/24		X					
Observation n° 3 26/04/24		X	X	X	X		
Observation n° 4 02/05/24			X				
Observation n° 5 06/05/24						X	
Observation n° 6 13/05/24	X	X		X		X	X
Observation n° 7 13/05/24	X			X			X
Observation n° 8 14/05/24		X		X		X	X
Observation n° 9 15/05/24		X		X			

Il est à noter que les remarques recueillies traduisent un intérêt pour le devenir de ce secteur et la nature de sa programmation. Les avis expriment le souhait que la programmation élaborée soit riche et variée tout en étant compatible avec le marché immobilier, notamment du logement, du territoire.

De manière générale, la Ville rappelle que le dossier de création de ZAC n'a pas vocation à présenter un projet abouti, mais donner les grandes lignes et les invariants. Il présente ainsi les équilibres programmatiques et les impacts sur le territoire. En ce sens, les participants ont pu être frustrés du caractère parfois généraliste des informations transmises. Ce document réglementaire laisse ainsi la possibilité d'affiner le programme dans une démarche agile et évolutive qui sera précisé lors du dossier de réalisation de ZAC.

Les paragraphes qui suivent permettent de synthétiser, par thématique, les observations formulées et d'y répondre.

3.3 La pollution des sols

Parmi les neuf observations déposées, trois mentionnent le sujet de la pollution des sols du futur quartier. Deux observations évoquent l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact du projet et la nécessité de s'assurer de la faisabilité technique et financière de la dépollution des sols afin qu'ils soient compatibles avec la programmation envisagée. Le participant évoque également le coût des opérations de dépollution en précisant l'intérêt que ces coûts soient davantage précisé. Il est demandé que le Plan de Gestion de la pollution soit rendu public.

Une troisième participation suggère la méthode de la phytoremédiation, qui consiste à végétaliser des espaces pollués afin de les dépolluer, pour gérer la pollution des sols du site des Berges de Marne.

La Ville précise qu'un pré-plan de gestion de la pollution a été actualisé en septembre 2023 puis réactualisé en juin 2024 dans le cadre de la mission de l'Etablissement Public Foncier de Grand Est (EPFGE) de portage foncier de la friche pour le compte de la Ville.

Le pré-plan de gestion présente une étude comparative de l'ensemble des techniques de dépollution à disposition et propose des solutions de dépollutions les plus cohérentes en fonction des types de polluants, de leur profondeur, des matériaux dans lesquels ils sont contenus, des coûts de dépollutions et des durées de traitements. En ce sens, la phytoremédiation n'était pas adaptée au site.

Par ailleurs, le programme de dépollution prend en compte le projet d'aménagement et s'attache à dépolluer jusqu'à l'atteinte de seuil compatible pour les usages futurs sur le quartier.

En tout état de cause, la Ville précise que les pollutions identifiées au sein de la friche sont des marqueurs classiques de pollution industrielle. Ces polluants sont identifiés de manières récurrentes sur les anciens sites industriels en reconversion. Un suivi spécifique et réglementé sera réalisé par l'EPFGE puis par l'aménageur pour s'assurer à chaque étape du projet de la qualité des sols dépollués en lien avec les programmes projeté. A noter que des ajustements seront possibles au

stade du dossier de réalisation de la ZAC qui permettra de figer la programmation et les travaux d'aménagements réalisés.

Le coût de cette gestion de la pollution est traité dans le cadre de la convention opérationnelle avec l'EPFGE. A cet effet, un avenant a été adopté en conseil municipal du 26 mars 2024 afin de créer une enveloppe financière spécifique sur la gestion de la pollution des sols. Elle est aujourd'hui estimée à 3 500 000 € et sera prise en charge à hauteur de 80 % par l'EPFGE et à 20 % par la Ville d'Epernay. L'accompagnement de l'EPFGE sur cette opération est donc une opportunité technique mais aussi financière pour la collectivité qui aurait dû supporter ces coûts.

3.4 Ambitions écologiques

Trois observations sur neuf font part d'interrogations sur le plan des ambitions écologiques du futur quartier et sur le label éco-quartier que la Ville souhaite obtenir pour le quartier des Berges de Marne.

Deux observations expriment des réserves sur l'aspect réellement écologique du projet et sur la consistance du label éco-quartier. Une troisième observation déplore l'ampleur, jugée faible, des espaces verts, en particulier le parc autour du Cubry prévu à l'Ouest du quartier.

Dès le début des études urbaines, la Ville d'Epernay a souhaité que le projet d'aménagement soit respectueux de l'environnement et que de nombreux espaces verts soient créés. Aussi, au vu de la répartition entre les surfaces perméables et les surfaces imperméables, il est estimé que 43 % de la surface totale du quartier sera perméable et 30 00 m² d'espaces verts sont prévus au projet. Ce point est d'autant plus important que la Ville d'Epernay s'est engagée à respecter le principe du zéro rejet des eaux pluviales dans les réseaux et cours d'eau et, de ce fait, gérer les eaux pluviales directement à la parcelle.

Pour rappel, le dossier d'étude d'impact compile les ambitions en matière de transition écologique, entre autres :

- la création d'un réseau de noues,
- la diversification des espaces plantés et des ambiances paysagères,
- les prescriptions en matière de préverdissement,
- le renforcement de la trame bleu par la réouverture du Cubry et l'aménagement des berges de la Marne
- les mesures pour la biodiversité : conservation de la trame arborée, les typologies de clôtures permettant le passage de la partie faune...
- le réseau cyclable et piéton avec en premier lieu la création d'une passerelle mode doux,
- les scénarios retenus en matière de développement des ENR : photovoltaïque, réseau de chaleur, géothermie de surface, inscrit au plan d'accélération des ENR.
- les objectifs de performance fixés pour les constructions

- Le traitement des toitures imposés végétalisés et photovoltaïques.

Par ailleurs, la Ville a souhaité se doter d'une charte des aménagements en amont de la consultation permettant de recruter son aménageur en clarifiant son niveau d'exigence en matière de gestion écologique du quartier. Ces éléments seront communiqués dans le cadre de la consultation pour recruter un aménageur et n'entrent pas dans le champ du dossier de création de ZAC.

Au moment des offres des candidats aménageurs, il sera demandé de préciser les objectifs sur ces différentes prescriptions (stratégie en matière d'ENR et d'énergie à l'échelle du quartier, part de constructions labellisées et label à définir, coefficient de biotope par surface, démarche de réemploi, ambition sur les matériaux biosourcés...). Ces objectifs seront évalués dans le cadre de la mise en concurrence et de l'analyse des offres afin de garantir la réalisation d'un quartier respectueux de l'environnement et ancré dans les 20 engagements du label éco-quartier.¹ La Ville a obtenu en 2022, la labélisation étape 1 de ce label de la part du ministère de la transition écologique.

3.5 La programmation des logements

La programmation des logements du futur quartier est l'un des deux sujets les plus évoqués par les participants. Cinq observations sur neuf évoquent cette thématique.

La première évoque la baisse de la population et en déduit que la demande de logement diminue également. De ce fait, les logements prévus sur le quartier des Berges de Marne ne répondraient pas à une demande. L'observation évoque également la vacance du parc de logement existant et suggère d'accorder davantage de moyens à l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) afin de rénover l'habitat existant.

Trois observations expriment un constat commun : une réserve sur l'élaboration d'une programmation de logement (près de la moitié de la programmation en termes de surface de plancher) alors que la commune perd des habitants.

Enfin, une participation s'interroge sur les produits de logements que pourrait accueillir le quartier, notamment l'exemple d'une résidence étudiante et d'une résidence pour les seniors. L'observation exprime l'intérêt que la programmation soit élaborée de telle manière que des futurs habitants aient envie d'y vivre.



¹ Lancé en décembre 2012, le label ÉcoQuartier répond à l'objectif fixé par l'article 7 de la [loi de programmation du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement](#). L'État a la mission d'encourager « la réalisation, par les collectivités territoriales, d'opérations exemplaires d'aménagement durable des territoires » et plus particulièrement des opérations d'ÉcoQuartier dans les territoires qui ont des « programmes significatifs de développement de l'habitat ».

La Ville précise que l'objectif fixé est de 420 à 500 logements sur 15 ans, soit environ 30 logements par an, ce qui correspond en moyenne à la capacité d'absorption du marché actuel, qui est estimé de 30 à 50 logements par an au regard de la dynamique actuelle.

L'objectif de logements est une cible. La collectivité a pleinement conscience de la nécessité de mettre en œuvre un projet agile et adaptable dans le temps. Pour ce faire, deux outils sont déjà identifiés : une possibilité de faire varier le nombre de logements, via des réserves foncières à utiliser ou non, ou de moduler les typologies en fonction de l'évolution des demandes : équilibre entre collectifs, intermédiaire, programme diversifié (habitat partagé, résidence...). La Ville restera vigilante sur les besoins du territoire tout au long de l'aménagement du quartier et travaillera avec l'aménageur qui sera recruté pour faire évoluer le programme si nécessaire.

Par ailleurs, un investissement notable sur le centre historique est en cours pour reconquérir les logements délaissés via l'OPAH-RU du centre-ville d'Epernay et les dispositifs OPAH de l'agglomération sur le reste de la commune. D'importants moyens financiers sont mis en place afin d'accompagner les propriétaires pour rénover leurs biens. En effet, la convention d'OPAH-RU du centre-ville d'Epernay signée en août 2020 a permis d'attribuer une enveloppe globale de 3,4 millions d'euros d'aide aux travaux pour les propriétaires grâce aux efforts financiers de la Ville, de l'ANAH, de l'Agglomération d'Epernay et de la Région Grand Est. Des repérages terrain ont permis d'établir une liste d'immeubles prioritaires. Des courriers d'informations ont été envoyés à ces propriétaires et de nouvelles campagnes d'information vont être lancées afin de toucher les propriétaires du périmètre.

On peut ajouter également que la déprise de la population ne signifie par nécessairement qu'il y a peu de demandes par rapport à l'offre de logements. En effet, si la commune compte un taux important de logements vacants (10,8 % en 2020 selon l'INSEE), tous ces logements ne sont pas pour autant habitables. De nombreux logements sont situés aux étages au-dessus de commerces et sont utilisés au mieux comme réserves et dans la plupart des cas sont à l'état d'abandon. D'autres logements sont détenus par des propriétaires ne souhaitant pas faire de travaux ou les mettre sur le marché. On observe une augmentation de la demande de logements sociaux sur la commune d'Epernay. Sur le plan des logements en locatif privé, la demande est assez importante au vu de l'offre restreinte de logement de qualité.

3.6 L'implantation d'industries et d'entreprises au sein du quartier

Deux observations sur neuf évoquent le sujet de l'implantation d'industries et d'entreprises au sein du quartier. La première suggère l'implantation d'entreprises à vocation environnementale couplée à un pôle d'enseignements et de recherches permettant d'attirer des étudiants, chercheurs et travailleurs.

La deuxième propose l'installation de micro-industries autour du luxe afin de développer la population sparnacienne.

La Ville a conscience que la qualité d'usage pourra se mesurer, notamment, grâce à la nature et à la diversité des activités qui s'y installeront. La Ville entend également la volonté exprimée de coupler

la création de logements à la création d'emplois. En ce sens, le confortement d'un hypermarché au cœur du site et l'installation du CIVC assurent la présence de plusieurs centaines d'actifs sur le quartier.

L'étape de la création de la ZAC permet de définir les surfaces dévolues aux logements, aux activités, aux équipements, aux commerces. L'aménageur aura la charge de décliner ces programmes pour atteindre les objectifs de diversités programmatiques en conformité avec les principes du dossier de création de ZAC en matière de programme intergénérationnelle et de mixité sociale. L'aménageur qui sera recruté par la Ville sera également à même de prospecter afin d'identifier de potentiels porteurs de projets, notamment en lien avec l'Agglomération d'Epernay compétente pour le développement économique. La Ville confirme son intérêt pour l'installation d'organismes d'enseignements ou de recherche au sein du futur quartier.

3.7 La programmation de loisirs, d'équipements et de services

La programmation de loisirs, d'équipements et de services a été une des deux thématiques les plus évoquées. En effet, cinq observations sur neuf traitent de ce sujet. La première observation mentionne l'intérêt d'un pôle d'enseignements permettant d'attirer des étudiants. Elle précise également que les équipements ou services d'intérêt général, les parkings en silo et les aménagements paysagers peuvent être des éléments de liens inter quartier.

Les quatre autres observations traitent de l'intérêt de programmations de loisirs, notamment pour les jeunes, d'espace de rencontres grâce à des équipements artistiques, sportifs ou culturels. Deux de ces observations évoquent, par exemple, l'idée d'un skate park.

L'élaboration d'une programmation, notamment d'équipements culturels, sportif ou de loisirs est un équilibre à trouver entre les besoins du territoire, les équipements existants, les dépenses publiques et les porteurs de projet du secteur privé à même de créer ces offres. La Ville a bien identifié le besoin d'équipements pour les jeunes. A ce titre, elle a inscrit dans le programme le principe d'un skate-park public dans la partie Ouest du futur quartier. Il pourra être dimensionné pour les besoins d'une ville moyenne comme Epernay. Les équipements culturels semblent suffisants au sein du territoire, il n'est pas opportun d'en recréer dans le secteur des Berges de Marne. Par ailleurs, la Ville d'Epernay a fait le choix de concentrer ses efforts pour ce futur quartier dans l'aménagement des espaces publics (qui représente la moitié de la surface du quartier par rapport aux espaces privés). En revanche, la Ville est à l'écoute de projets culturels ou de loisirs qui pourraient venir directement des acteurs du territoire pour dynamiser le quartier, qui peuvent tout à fait se positionner dans les surfaces bâties prévues pour des commerces ou des bureaux. Il s'agira là aussi d'une mission de l'aménageur du quartier de prospecter afin d'identifier de potentiels projets (tiers-lieux, animation du site, galerie d'exposition, bar ou restaurant associatifs...) et de les soumettre à la collectivité.

3.8 La programmation commerciale

Une observation exprime le souhait que les commerces créés répondent uniquement à une logique de première nécessité pour ne pas déséquilibrer les commerçants du centre-ville.

La Ville d'Épernay souscrit à cette remarque et confirme qu'il est fondamental de ne pas déséquilibrer le tissu commercial de l'hyper-centre. La programmation commerciale du futur quartier reposera donc en grande partie sur la requalification de la zone commerciale actuelle de l'hypermarché Carrefour et de sa galerie. Il s'agira d'en faire la locomotive commerciale du quartier et d'adjoindre des commerces liés aux besoins du quartier, de ses habitants et usagers tels que les salariés.

3.9 La desserte du site

Trois observations sur neuf ont exprimé des interrogations ou propositions concernant la desserte du site. La première pose la question de la traversée des poids lourds dans la commune, notamment ceux circulant actuellement sur le quai de la Marne. Le projet prévoit en effet que ce flux soit dévié vers l'intérieur du futur quartier en neutralisant le quai de Marne pour le piétonner. Le participant s'interroge sur la compatibilité de cette circulation avec les ambitions de l'éco-quartier. Le message contient également une proposition, celle de la création de deux ponts pour enjamber les voies ferrées au niveau du quai de l'Île Belon et un autre pont au-dessus des voies ferrées au niveau de l'allée de Cumières afin de rejoindre la route D3 en direction de Dormans.

Outre la circulation des poids lourds, la deuxième observation évoque l'importance d'un réseau cyclable performant qui relie les quartiers entre eux. Elle pose également la question du trafic ferroviaire de la gare dont la fréquence du trafic et les dessertes proposées ne suffiraient pas à faire de la gare un atout pour le quartier des Berges de Marne.

Enfin la troisième observation considère que le projet prévoit trop de place pour la circulation automobile. Les avis sont ambivalents sur le sujet de la circulation routière puisqu'une personne s'inquiète des flux de poids lourds dans le quartier au regard des aspects d'un éco-quartier. Une autre au contraire suggère que l'espace disponible sur le secteur pourrait permettre de créer une voie de contournement du centre-ville pour libérer le centre-ville du flux des poids lourds.

Selon les données de la SNCF, disponibles à <https://ressources.data.sncf.com>, 835 958 personnes ont voyagé depuis ou vers la Gare d'Épernay en train en 2022. En 2019, ils étaient 750 000 dont 52 % des voyageurs sur l'axe Reims-Épernay et 33 % des voyageurs sur l'axe Paris – Épernay (données issues des études pour l'élaboration du Pôle d'échanges multimodal). Aussi, bien que ce mode de déplacement doit être encouragé et la fréquence des dessertes maintenue, la présence de la gare présente un atout important pour le futur quartier.

La Ville précise que le quartier des Berges de Marne doit pouvoir être lié aux autres quartiers et bien que l'obtention du label éco-quartier est souhaité, il n'est pas question de créer un quartier

sous cloche, hermétique aux contraintes du territoire. Aussi, le schéma viaire intègre un flux de poids lourds existant actuellement le long de berges de la Marne, qui seront demain piétonnisées. Cette voie de circulation dans le quartier sera réalisée en donnant la part belle aux cycle et piéton et les futurs bâtiments seront construits de manière à limiter les nuisances générées par ce trafic. A titre informatif, on estime ce flux à 195 poids lourds par jours actuellement sur le quai de la Marne et 9 355 véhicules légers. Par ailleurs, la Ville rappelle que 50 % des transits poids lourds passant dans la ville sont à destination de la ville elle-même, Ville qui continue à accueillir de l'industrie, notamment liée à la filière Champagne et ses activités connexes. Aussi, on ne saurait éviter totalement la circulation des poids lourds au sein de la commune ou les faire contourner le centre-ville en passant par le quartier des Berges de Marne.

Au sujet de la circulation des vélos, le quartier permet des liaisons entre les différents secteurs de la commune. La Ville est soucieuse d'aboutir à un schéma cyclable performant et avec le moins de ruptures possible. Aussi, la création de la passerelle au-dessus des voies ferrées permettra de relier le centre-ville au futur quartier, mais aussi au nord du quartier et en direction de Magenta. Un raccordement pour les vélos sur l'avenue du Maréchal Joffre est également prévu au plan guide afin de relier cet axe au quartier, notamment en lien avec les récents aménagements sur l'avenue.

4 Poursuite des échanges et de la concertation réglementaire

Afin de lancer l'aménagement du quartier des Berges de Marne, la ZAC sera concédée à un aménageur. Il aura pour mission d'aménager le quartier selon le plan guide mis au point lors des études urbaines. L'aménageur sera recruté par la Ville courant 2025 à la suite d'une mise en concurrence des candidats potentiels et de négociations. L'aménageur devra travailler tout au long de la concession avec la Ville d'Epernay qui demeure à l'initiative du projet et l'autorité concédante de la concession d'aménagement.

Durant les premiers mois d'exercice de l'aménageur, un dossier de réalisation de la ZAC sera élaboré.

L'aménageur aura également la mission d'animer le site de manière transitoire en associant les usagers afin de leur permettre de découvrir ou de redécouvrir ce secteur.

Pour tout renseignement complémentaire, l'adresse mail bergesdemarne@ville-epernay.fr reste ouverte.

Le site internet de la Ville reste accessible à tous pour toutes informations complémentaires : <https://epernay.fr/la-ville/berges-de-marne-futur-ecoquartier>