



PROJET D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DES BERGES DE MARNE

COMPTE RENDU DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

2022 - 2023



VILLE D'EPERNAY



Table des matières

1	Préambule	3
2	Rappel des modalités et du contenu de la concertation	3
2.1	Les modalités de la concertation et le cadre réglementaire	3
2.2	Les objectifs du projet portés à la concertation.....	3
2.3	Les actions mises en œuvre durant la concertation	4
3	Observations recueillies : bilan quantitatif	5
4	Observations recueillies : bilan qualitatif	6



Préambule

1.1 Les modalités de la concertation et le cadre réglementaire

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

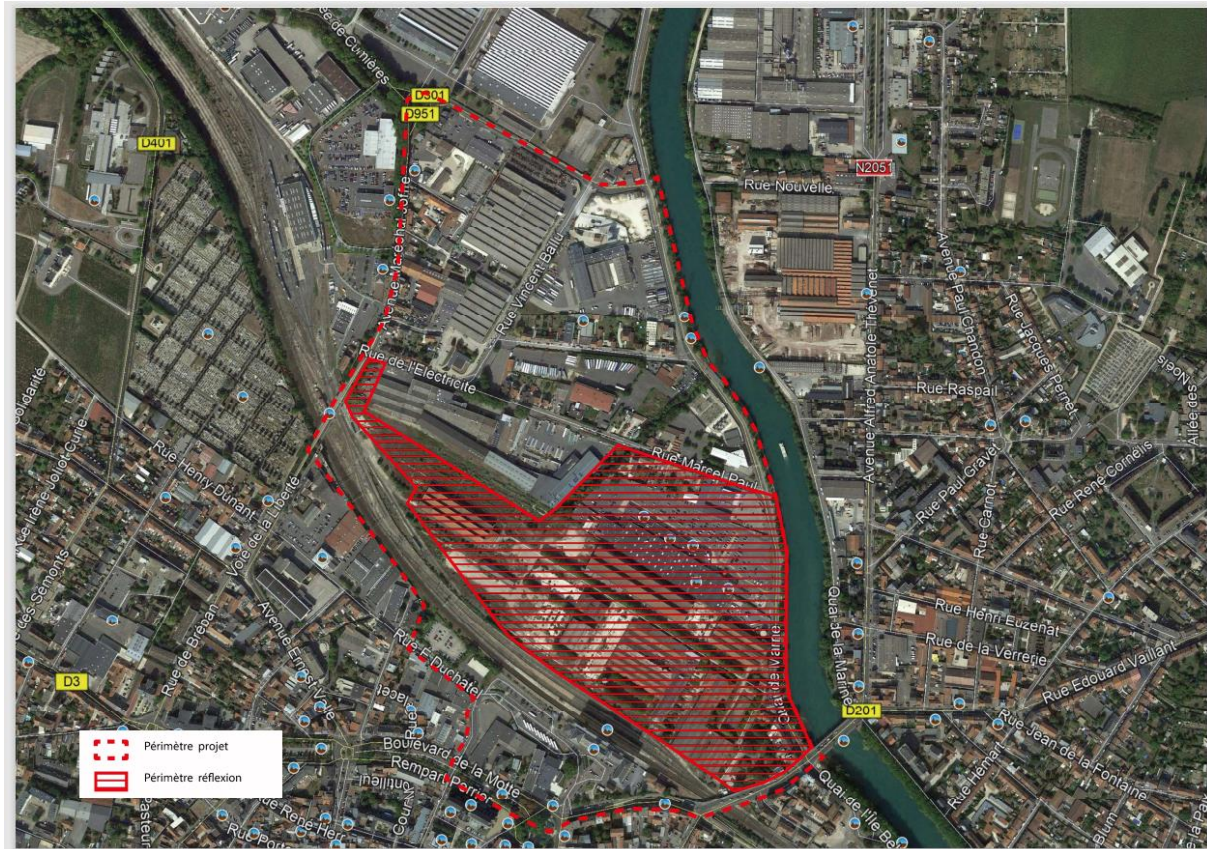
Dans le cadre de la procédure d'aménagement du quartier Berges de Marne, une concertation a été engagée avec les Sparnaciens de juillet à décembre 2018. Celle-ci a permis d'échanger avec les habitants sur l'avenir du quartier et de faire émerger des suggestions et des attentes concernant le projet. Elle a également permis d'alimenter, d'ajuster et de conforter les orientations et le projet du Plan Guide de l'opération. L'ensemble des propositions et des remarques formulées a fait l'objet d'un bilan de concertation, approuvé par le Conseil municipal du 27 mai 2019.

Par délibération du 16 mai 2022, le Conseil municipal a souhaité poursuivre la concertation publique pour l'aménagement du quartier des Berges de Marne. En application des articles L. 103-2 et L. 103-4 du Code de l'urbanisme, la concertation a été réalisée avant la mise en place de la ZAC.

La délibération du 16 mai 2022 précise les modalités suivantes de la concertation :

- information des groupes d'acteurs par courrier ou courriel ; le cas échéant, par publication dans la presse et utilisation des supports municipaux ;
- organisation d'ateliers de travail avec les groupes d'acteurs ;
- visite de site avec les groupes d'acteurs ;
- mise à disposition d'un dossier de concertation et d'information, à l'Hôtel de Ville, accompagné d'un registre numérique permettant aux personnes intéressées de consigner leurs observations ;
- réunion publique d'information ;
- tout autre moyen de présentation jugé utile.

La concertation publique s'est déroulée sur ce périmètre :



1.2 Les objectifs du projet portés à la concertation

Le deuxième volet de la concertation, porte sur les sujets spécifiques et les groupes d'acteurs ayant un intérêt avec les sujets suivants, définis à 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 ;
- toute thématique identifiée au cours de cette concertation.

Cette deuxième concertation ne remet pas en cause les conclusions de la première concertation. Les conclusions de la première concertation sont disponibles dans le bilan de 2019.

1.3 Les actions mises en œuvre durant la concertation

- 1) Balade urbaine

Balades urbaines publiques effectuées les weekends du 8 et 9 octobre, ainsi que le 29 octobre 2022.

- 2) Rencontre avec les industriels du secteur

- 3) Rencontre avec les riverains de la rue Marcel-Paul impactés par le projet de désenclavement Nord.

Les riverains de la rue Marcel-Paul, situés au plus près de la future voie, dont certains concernés par des acquisitions foncières à venir, ont été contactés en août 2022 et rencontrés individuellement sur la période allant de la fin du mois d'août au mois de septembre 2022.

- 4) Rencontres avec les riverains du projet :
- rue Marcel-Paul
 - Rue des prés Dimanche,
 - Rue de Reims, impasse Abelé

Une réunion d'information a été organisée avec les riverains de ces différentes rues. Elle a été suivie de deux autres réunions à destination des rues Marcel-Paul et Près dimanche en fonction des impacts du projet sur les riverains et des enjeux qui n'étaient pas les mêmes selon les adresses ciblées.

- 5) Mise en ligne du film promotionnel : Berges de Marne, un écoquartier au cœur d'Epernay sur les réseaux sociaux
- 6) Rencontres avec les représentants de l'entreprise Carrefour

2 Observations recueillies : bilan quantitatif

Mode de consultation	Précisions	Nombre de participants
Réunion avec les industriels	3 mai 2022	5 entreprises (Legras Industrie, Fédé TM, Pastural, Tecnomia, Virax)
Balades urbaines sur site	8 et 9 octobre 2022 29 octobre 2022	181 participants
Réunions individuelles avec les riverains	Réunions individuelles d'août à mars 2023	7 propriétaires riverains
Carrefour	<ul style="list-style-type: none"> ● 24 novembre 2022 ● 14 février 2023 	
Réunion de concertation avec GT vélo, Club Climat et le Conseil Citoyen de l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> ● 8 mars 2023 	22 participants
Réunion publique avec riverains	<ul style="list-style-type: none"> ● 14 mars 2023 ● 4 et 5 avril 2023 	Une quarantaine de participants Les 4 et 5 avril, 19 participants

Appel aux observations du public en ligne

<ul style="list-style-type: none">• Du 3 avril 2023 au 15 avril 2023	Mise en ligne des éléments actualisés du plan guide à destination du public. Adresse mail communiquée pour envoyer les observations 26 contributions reçues
--	--

3 Rappel du bilan de la concertation 2019

3.1 Rappels des éléments du projet porté à la concertation de 2019

La première phase de concertation s'est appuyée sur le diagnostic réalisé par la première équipe de Maîtrise d'œuvre Urbaine dirigée par Vera BROEZ et sur les orientations validées par la collectivité.

Les opportunités et contraintes identifiées dans le diagnostic sont synthétisées comme suit :

- une situation urbaine remarquable à moins de 150 mètres du centre historique, longeant la Marne et adossé à la gare ;
- une situation enclavée entre le faisceau ferroviaire et la Marne ;
- un patrimoine ferroviaire d'exception et des ambiances paysagères particulières à dévoiler aux Sparnaciens ;
- un site stratégique pour les mobilités futures et qui doit être désenclavé ;
- un foncier important permettant une programmation ambitieuse et complémentaire à celle du tissu urbain existant.

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

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



3.2 Un cadre de vie qui valorise les qualités paysagères et la mémoire ferroviaire

3.2.1 La valorisation de la mémoire ferroviaire

La Ville est favorable à la mise en valeur et au rappel de l'activité ferroviaire sur le site. La concertation a confirmé la volonté de conserver ces bâtiments en prenant en compte leurs spécificités architecturales.

3.2.2 La valorisation paysagère

La qualité des espaces publics est au cœur des ambitions du projet.

3.2.3 La reconquête des Berges de Marne

La rue de Reims et le quai de Marne, dans leur configuration actuelle, empêchent une relation entre le centre-ville d'Épernay et la Marne. La collectivité souhaite que ce quai devienne un lieu de détente et de restauration.

3.2.4 La réouverture du Cubry

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

3.2.5 Les avis partagés entre densification et espace public généreux

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

3.2.6 L'accessibilité du site

La réalisation d'une passerelle en gare d'Épernay permettra une liaison mode doux avec le cœur historique. Une proposition de tunnel a été écartée.

3.2.7 Pôle d'échange et gare routière

Le projet propose la création d'un Pôle d'Échanges Multimodal autour de la Gare.

3.2.8 Les mobilités

La circulation des poids lourds concerne majoritairement la desserte locale des entreprises mitoyennes du site et il n'est pas envisageable de reporter ce flux vers le centre-ville.



3.2.9 Stationnement et parkings

Des parkings silos à étages seraient réalisés. Les personnes travaillant en dehors d'Épernay pourraient se garer dans le quartier et emprunter la passerelle pour rejoindre leur train.

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

3.3.1 Les ambitions démographiques : accueillir de nouveaux habitants

Le projet présente une programmation mixte comprenant 45 % de logements environ.

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

3.3.2 Proposer une offre complémentaire au centre-ville et s'appuyer sur les acteurs présents

L'attractivité du quartier doit être complémentaire à celle du centre-ville.

3.3.3 Travailler l'attractivité du site et son rayonnement original

Il est apparu que les composantes du projet et les attentes programmatiques étaient indépendantes des catégories de public proposé.

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

Le projet urbain s'attachera à répondre à ces objectifs et à proposer des typologies variées d'habitat, en privilégiant celles complémentaires à l'existant.

3.3.5 Proposer des services de proximité

La Ville n'envisage pas de créer de nouvelles résidences seniors sur le quartier, mais souhaite ouvrir la réflexion sur des programmes complémentaires, principalement sur des structures intergénérationnelles incluant les seniors.

3.3.6 Mettre en valeur le patrimoine et créer un lieu d'exposition

La concertation a permis d'inscrire dans la programmation du quartier l'idée d'une mise en valeur de l'histoire ferroviaire.



3.3.7 Un quartier animé, proposant des activités

La collectivité confirme que des activités devront être proposées sur le site pour que le quartier devienne un lieu de vie.

3.3.8 Accueillir des touristes

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

3.3.9 Une offre commerciale complémentaire et abordable

La Ville a à cœur de définir des activités complémentaires qui permettront de stimuler l'attractivité du centre historique.

3.3.10 Les activités de natures sportives et ludiques

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

3.3.11 Un projet pour flâner et découvrir les paysages

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

3.3.12 Des activités pour les jeunes

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

3.3.13 Le sujet des formations

Le développement de la formation supérieure serait une opportunité intéressante pour la collectivité et son bassin de vie. Il s'agit d'une préoccupation dont l'aboutissement reste lié à l'équilibre territorial. Ce sujet sera exploré par la collectivité dans le cadre du dispositif Actions Cœur de Ville.

3.3.14 Faire en sorte que le projet soit source d'emploi

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



3.4 La qualité d'usage et les attentes en matière de performance environnementale

3.4.1 Qualité d'usage pour tous les âges

La qualité du lieu pour des usages à tous les âges de la vie est une attente des participants.

3.4.2 De nouvelles pratiques numériques et collaboratives

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

3.4.3 Lutter contre les nuisances sonores

Les nuisances engendrées par les flux de l'entreprise Legras ou de Carrefour pourront être gérées par des aménagements paysagers et des exigences fixées sur la performance acoustique des constructions. Les logements seront construits en recul, au plus loin des voies ferrées.

3.4.4 Confort et performance énergétique et écologique

La Ville confirme les ambitions énergétiques et environnementales du projet.

3.4.5 Favoriser les modalités douces

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

3.5 Les impacts des travaux et le temps de mise en œuvre

3.5.1 Le temps du projet urbain

Le quartier ne se fera pas en une seule fois, mais par étapes. La programmation sera adaptée au fur et à mesure des besoins du territoire.

3.5.2 Le temps des travaux et l'impact sur les activités locales

Le projet pourra se faire au cours des prochains 20 ans. Le quartier ne sera pas réalisé d'un seul coup, mais avec un phasage et des projets échelonnés dans le temps, selon les besoins d'Epernay.

3.5.3 La question des résidents

Des activités comme le centre commercial Carrefour, l'entreprise Legras resteront dans le quartier et leur fonctionnement devra être garanti, ainsi que la circulation.

3.6 Gouvernance et étapes du projet

3.6.1 Relation avec Magenta

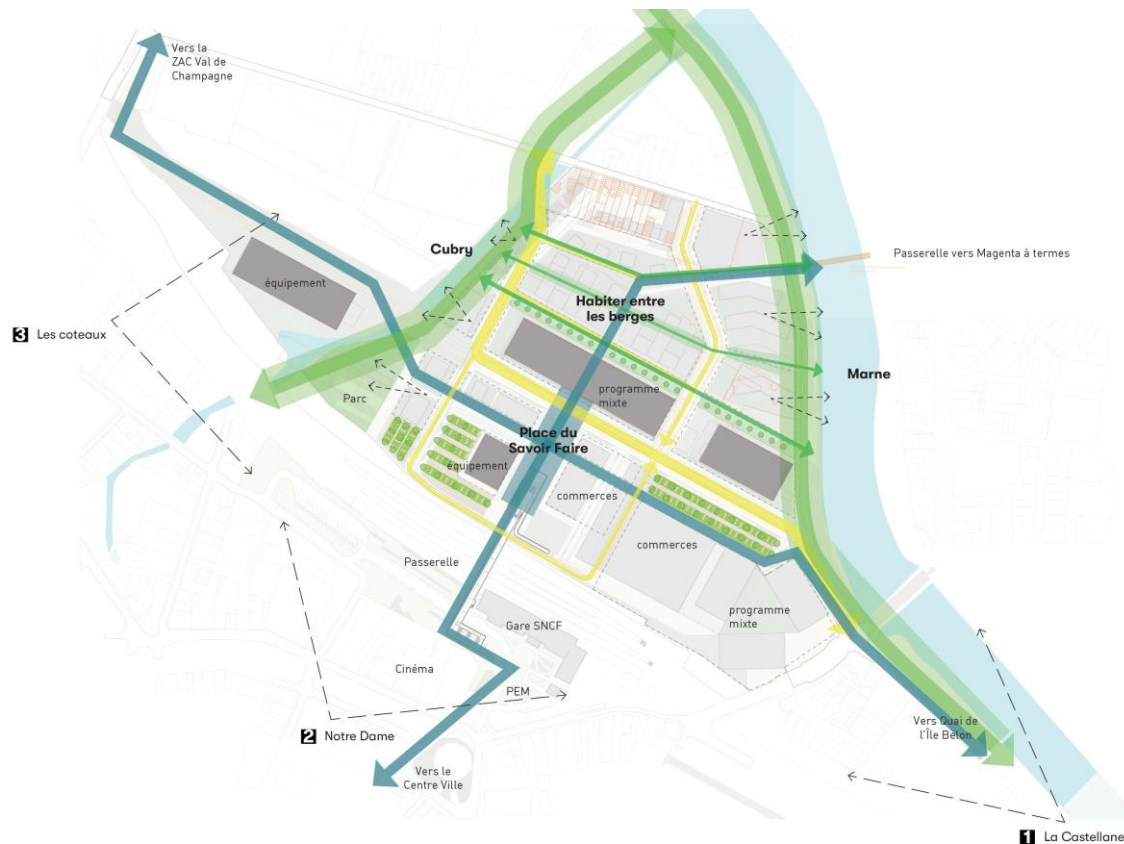
Les quartiers des deux rives vivront des mutations importantes dans les années à venir et celles-ci peuvent être coordonnées.

4 . Avancement des études urbaines/Plan guide

Suite au dernier plan guide, à la dernière phase de concertation et au regard des études de trafic engagées, le schéma de circulation du quartier a dû être modifié. Le désenclavement du quartier en faisant sortir le flux de véhicules à l'Ouest du site, au niveau de l'avenue Joffre qui était privilégié a été abandonné compte tenu des enjeux techniques et de la circulation déjà dense sur cet axe.

Aussi, un nouveau schéma de circulation a été dessiné, ce qui implique d'actualiser le plan guide en conséquence, afin de prendre en compte dans la spatialisation du quartier cette nouvelle route : une voie traversant le quartier d'Est en Ouest et remontant le long du Cubry jusqu'au quai de Marne.

Ce nouveau schéma de circulation a conduit à l'actualisation du plan guide des Berges de Marne. Les éléments structurants de ce plan guide sont présentés dans les paragraphes ci-dessous.

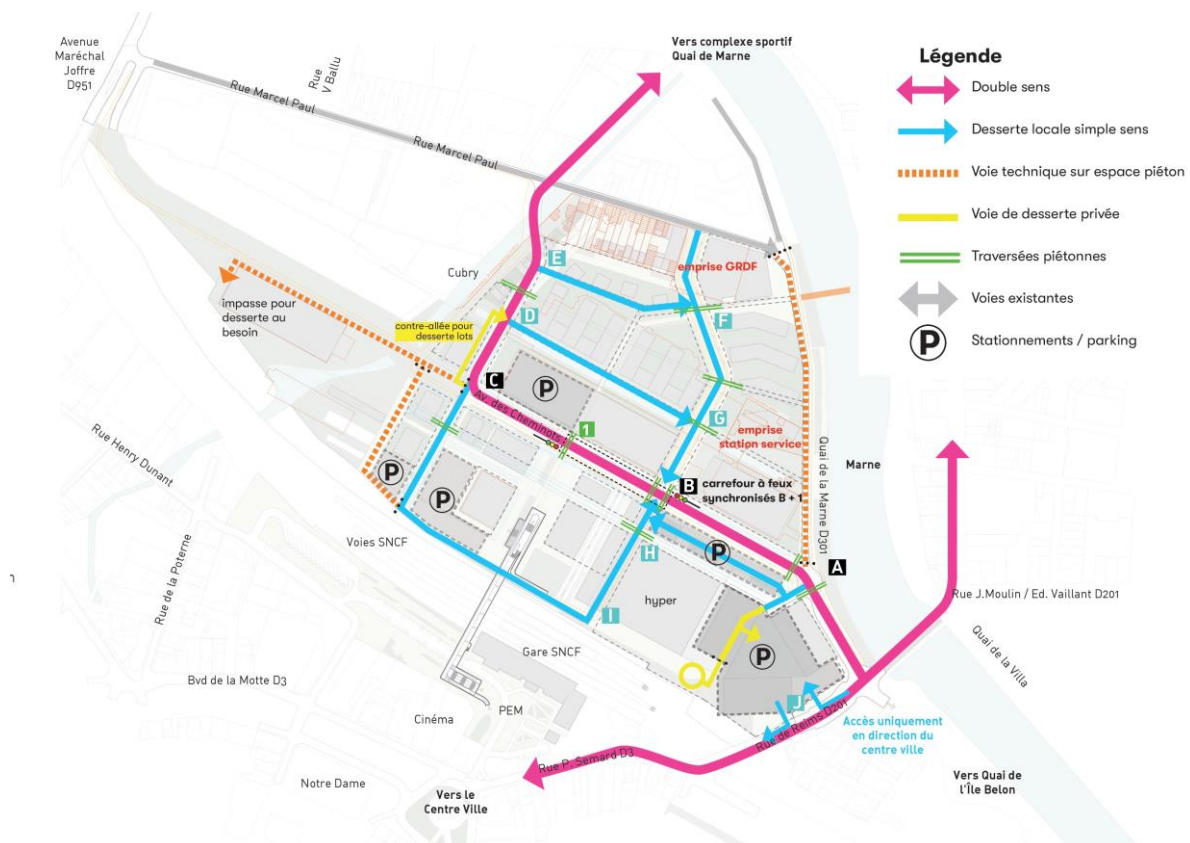


4.1 Programmation

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 dans le nouveau plan guide tiennent compte de ce rapport suivant les ajustements suivants :

- Entre 420 et 500 logements
- 10 000 m² de tertiaire
- 3000 m² d'équipements
- plus de 18 000 m² de commerces et services

4.2 Schéma viaire retenu



- 1 voie principale, traversant le quartier d'est en ouest, puis longeant le Cubry jusqu'au quai de la Marne (en rose sur le plan).
- Un maillage de voiries secondaires véhicules légers pour desservir les lots (en bleu sur le plan).
- Un maillage de voies cyclables : pistes, zones partagées... sur l'ensemble du quartier.

- Des zones piétonnes aménagées : Place du Savoir-Faire au débouché de la passerelle passe-quartier, les berges de la Marne, le parc près du Cubry à l'extrémité Ouest du site et une voie verte le long du Cubry.

5 Observations recueillies 2023 : bilan qualitatif

5.1 Généralités

La concertation 2023 visait à recueillir les avis sur les évolutions du plan guide sans remettre en cause les fondements actés en 2019. Néanmoins, plusieurs personnes ont fait part de leurs inquiétudes sur les fondements du projet, tels que présentés lors de la première phase de la concertation. Ces remarques s'expliquent en partie par le caractère partiel de cette nouvelle concertation qui ne reprenait pas la présentation complète du projet.

5.1.1 Des interrogations sur les objectifs de logements créés

Plusieurs personnes ont précisé que l'objectif de 450 logements semblait démesuré en mettant ce chiffre en perspective avec la déprise de la ville et les logements vacants du centre-ville.

- La Ville précise que la construction de logements neufs doit permettre d'attirer de nouvelles populations pour lutter contre la déprise démographique. L'objectif fixé est de 450 logements sur 15 ans, soit 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...).
- Un investissement ambitieux sur le centre historique est en cours pour reconquérir les surfaces délaissées via la démarche « Epernay, centre-ville du futur » (Aménagement de l'esplanade du Jard, l'OPAH-RU qui aide les propriétaires à rénover les logements du centre-ville...). Le dispositif a été mis en place avant le déploiement du projet des Berges de Marne pour consolider le centre historique et ainsi éviter l'appel d'air que pourrait créer ce nouveau quartier.

5.1.2 La qualité d'écoquartier questionnée

Plusieurs personnes se sont inquiétées de la présentation du projet pour cette seconde phase de la concertation qui portait plus spécifiquement sur le devenir de l'hypermarché, la programmation affinée en termes de logement et la desserte principale du futur quartier, en questionnant la qualité de l'écoquartier..

- La Ville rappelle que l'objet de cette concertation porte sur les sujets spécifiques précisés au chapitre 1 sans remettre en cause les engagements de ce projet ambitieux, en particulier les points actés lors de la première concertation qui sont rappelés au chapitre 3. Il est ainsi rappelé :
 - Un plan guide dessiné par les espaces publics (berges de Marne apaisées, un grand parc autour du Cubry et la place centrale) et le patrimoine ferroviaire (conservation de certains bâtiments, respect de la trame historique conservations du patrimoine paysager existant)
 - La reconquête d'un espace minéralisé en zone urbaine qui évite l'étalement urbain avec une part importante de désimperméabilisation et permet une végétalisation (2 hectares de parc, 300 m de linéaire des quais de la Marne convertis en promenade végétalisée pour les piétons et cyclistes...).
 - Des objectifs forts en matière environnementale qui feront l'objet d'un cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales (CPAUPE) lors de l'aménagement
- Voir également la partie 5.3.2 sur les ambitions d'un éco-quartier

5.1.3 Une programmation d'équipements publics

Certains participants se sont inquiétés de la programmation en équipements publics qui n'est pas identifiée.

- Le projet est complémentaire à l'offre existante. La Ville d'Epernay est déjà bien dotée en équipements, mais se doit de compléter son offre ou de renouveler certains bâtiments dans une stratégie de sobriété et de complémentarité avec le reste de la ville. Il est ainsi envisagé de créer :
 - une salle de spectacle ou une salle de séminaire sur la Place du savoir-faire, place principale du quartier au débouché de la future passerelle ;
 - un équipement sportif et culturel comprenant notamment un skate-park dans la halle B090,

- est également possible le positionnement de bureaux administratifs du service public et d'annexes aux équipements culturels existants.

5.2 Accessibilité du site, les dessertes et le stationnement

5.2.1 Circulation routière

Des remarques ont été faites sur les conséquences de la déviation de la desserte des poids lourds des berges de Marne vers les berges du Cubry, rapprochant la circulation de certaines habitations.

- La Ville précise via l'étude de trafic et les données de flux comptabilisées sur le secteur les contraintes techniques conduisant à faire passer le flux des véhicules du quai de la Marne vers la nouvelle voie qui sera créée au Nord du site plutôt que de raccorder ce flux à l'avenue Maréchal Joffre. Il est expliqué que l'engorgement de l'avenue serait trop important, compte tenu du trafic déjà dense sur cet axe.
- La Ville précise que l'option de désenclaver au niveau du Cubry en traversant la rue Marcel-Paul a été privilégiée car il est aussi impossible de déplacer le poste source EDF, situé plus à l'ouest de la rue.

Des riverains sont inquiets des nuisances occasionnées par le trafic poids lourds, qui sera plus près de leurs habitations (bruit, vibrations...) de par le nouveau schéma de circulation.

- La Ville précise que le profil de voirie est un profil qualitatif intégrant des bandes paysagères de mise à distance pour une largeur totale de l'ordre de 15 mètres. La voirie projetée est un profil de voirie neuve, qui intégrera une structure de chaussée permettant d'éviter la propagation de vibrations vers les maisons. Il est rappelé que le trafic poids lourds est lié au maintien de l'activité industrielle et artisanale à Epernay, et qu'il est par ailleurs contraint par le franchissement de la Marne et des voies ferrées en un nombre limité de ponts.

5.2.2 Flux et Mobilités

Des questions ont porté sur les modalités selon lesquelles le quartier va alléger les flux de voiture et de poids lourds.

- La Ville répond que le projet n'a pas vocation à alléger ces flux, mais à composer avec pour améliorer le cadre de vie sur les Berges de Marne : 50 % des transit poids lourds passant dans la ville sont à destination de la ville elle-même qui continue à accueillir de l'industrie, notamment liée à la filière Champagne et ses activités connexes.

Des participants s'interrogent sur le passage de ligne de bus au sein du nouveau quartier, une ligne desservant actuellement l'hypermarché Carrefour via les berges.

- Elle devrait être repositionnée au sein du quartier sur la voie principale. Par ailleurs, les cars et bus scolaires prévus initialement autour du PEM (à la fois au sud de la gare, côté Berges de Marne et au nord sur le parvis de la gare) ont tous été passés côté gare.

5.2.3 Stationnement

Des questions sont posées sur le fonctionnement du stationnement et leurs nombres.

- Pour les parcelles de logements au nord du site, le stationnement sera géré à la parcelle. Un complément pourrait être créé en parking à étage au cœur du site. Le stationnement des programmes au sud du site sera géré par un parking de type silo de 800 places à l'entrée du quartier. Quelques stationnements aériens sur voirie sont prévus à la marge.
- Une partie du parking silo à l'entrée pourrait être utilisé comme parking relais à destination des touristes

La place du stationnement jugée importante au regard de l'ambition de créer un écoquartier amène des questions, en particulier pour les places de plein air situés à l'Ouest du site.

- Il est précisé que ces poches ont été ajoutées à la marge pour répondre aux usages nécessitant des proximités, telles que les personnes à mobilités réduites, les personnes âgées, les familles... De plus, ces places seront traitées de manière qualitative en termes de végétalisation et de perméabilisation des sols. La majorité des besoins en stationnement pour ce secteur du site est cependant traité grâce au parking silo à l'entrée du site.
- Le projet de parking silo de 800 places à l'entrée du site propose une nouvelle manière d'habiter à Epernay qui favorise les cheminements piétons sur le secteur sud et permet par ailleurs d'envisager du foisonnement¹ et donc une diminution du nombre de place à construire.
- Le parti pris de la Ville est de répondre aux différents besoins et aux futurs usages des habitants en opérant deux modes de fonctionnement : le stationnement à la parcelle et le stationnement en parking silo. Le stationnement à la parcelle pour les logements au nord

¹ Mutualisation d'une partie des places de stationnement dédié à des programmes qui n'ont pas les mêmes horaires comme les bureaux et les logements. Un pourcentage des places peut donc être utilisé en journée par des travailleurs et la nuit pour l'habitat

du site permet de répondre à des catégories d'habitants qui ne pourraient pas se garer de manière éloignée de leur domicile (mobilité réduite, famille avec jeunes enfants...). Le stationnement dans les parkings silo doit pouvoir répondre aux habitants des logements plus au sud du quartier qui répondra à une population entretenant une relation à la voiture plus distancée, voire n'étant pas motorisée. Le but étant de diversifier les produits de logements et ainsi les profils des futurs habitants.

Une remarque a été faite sur la création de stationnement poids lourds au sein du futur quartier.

- La Ville précise que le stationnement poids lourds ne sera pas possible au sein du quartier des Berges de Marne.

5.3 Les qualités d'usage et les attentes en matière de performance environnementale

5.3.1 Liaisons modes doux globales

Plusieurs interrogations ont porté sur la relation du projet urbain à son environnement global.

Des participants ont estimé qu'il était nécessaire, pour les piétons et cyclistes, de se raccorder sur l'avenue Joffre en venant du quartier Berges de Marne.

- La Ville étudie la possibilité de créer cette liaison, des études de faisabilités ont été réalisés dans ce sens.
- La Ville confirme qu'elle étudie également la faisabilité consistant à consacrer un espace aux cycles sur la portion située au nord de la rue Marcel-Paul vers le rond-point du « McDonald ».

La relation cycle entre la place des Martyrs de la Résistance et le futur quartier a été interrogée.

Le sujet est en cours de réflexion le but étant de créer moins de rupture et plus de connexions. Le quai de Marne interroge en ce qu'il est en voie verte partageant cycles et piétons. Il est craint un conflit d'usage entre promenade et circulation vélo rapide.

- La Ville répond que la voie verte partagée a été privilégiée de manière à ne pas cumuler les besoins, ce qui aurait impliqué de minéraliser de façon importante les quais, en contradiction avec ce qui est envisagé pour cette promenade.

- Au sein du quartier, la circulation pour le cycle se fera par l'intermédiaire de pistes cyclables bidirectionnelles sur les voiries principales, par des pistes cyclables simples sur les voiries secondaires et par des contre sens vélos sur les voiries résidentielles.
- Du stationnement vélo sera bien prévu sur le quartier.

5.3.2 Création d'un écoquartier

Des participants questionnent la compatibilité de ce flux de poids lourds avec l'ambition de la Ville de créer un écoquartier.

- La Ville explique que la création de ce quartier avec ce label ne veut pas dire qu'aucun véhicule ne circule. Le label répond aussi à des exigences environnementales en termes d'efficacité thermique des bâtiments, de gestion des eaux pluviales, de réemploi de matériaux mais doit aussi composer avec les contraintes du territoire.

5.4 *Construire une offre complémentaire qui stimule celle existante. Accueillir de futurs habitants*

5.4.1 Commerce

Des participants s'interrogent sur l'intérêt de créer de nouveaux commerces et s'inquiètent de la vitalité du centre-ville.

- La vocation du quartier des Berges de Marne n'est pas de créer un nouveau centre-ville. Le tissu commercial existant (Carrefour et sa galerie marchande) est destiné à être la locomotive commerciale de ce quartier. D'autres activités commerciales sont envisagées pour apporter une offre complémentaire à celle du centre-ville et pour répondre au besoin en commerces de proximité des futurs habitants.

5.4.2 Le déplacement de l'hypermarché

Des participants s'interrogent sur le maintien de l'hypermarché dans le projet et de l'accessibilité en voiture.

- L'implantation de l'hypermarché Carrefour au cœur du quartier est un des principes forts du projet. Ce projet du moyen terme doit être précisé et conforté avec les instances de Carrefour avant de concrétiser le projet. C'est pourquoi cette deuxième phase de la concertation a inclus des échanges avec les représentants de l'enseigne Carrefour. A ce jour, aucun accord écrit n'est encore intervenu entre les parties sur le positionnement du

Carrefour et de sa galerie commerciale. Les échanges se poursuivront donc après la fin de la concertation.

- La Ville précise que les activités du magasin Carrefour et de sa galerie marchande ont vocation à rester la locomotive commerciale du secteur. Leur fonctionnement et leur accessibilité devront être garantis.

5.4.3 Objectifs en termes d'habitat

Des questions sont posées sur le type de logements que le quartier pourrait accueillir et la nature des produits (accession, location).

- Il est répondu aux participants qu'il s'agirait de logements collectifs ou intermédiaires (semi-collectifs). Une étude de marché immobilier a été réalisée permettant d'affiner la programmation de logement au regard de la capacité du marché immobilier d'Epernay d'absorber de nouveaux logements. L'enjeu est de créer des produits de logements complémentaires à ceux existants pour répondre aux besoins de futurs habitants. La programmation du futur quartier devra pouvoir s'adapter aux publics cibles et à l'évolution des besoins en matière d'habitat. Aussi, des programmes plus originaux sont attendus. Cela pourra être, par exemple, des résidences mixtes jeunes/personnes âgées avec des programmations en commerce et espaces publics cohérents avec cette cible. L'on pourra imaginer également des typologies réversibles du logement vers le bureau et inversement, des produits d'habitat partagés ou de logements intergénérationnels correspondant à des nouvelles façons « d'habiter » et qui sont de plus en plus sollicitées. Ces produits seront donc complémentaires à des profils plus familiaux, également attendus au sein du nouveau quartier.

5.5 Les impacts des travaux et le temps de mise en œuvre

5.5.1 Devenir des différents bâtiments à proximité du site

Des remarques concernent le devenir de plusieurs bâtiments ou entreprises.

- S'agissant des bâtiments à l'angle de la rue de Reims et du quai de la Marne, la Ville confirme qu'aucune expropriation n'a eu lieu sur ces biens. Les biens ont fait ou font l'objet d'acquisitions à l'amiable par l'Etablissement public foncier de Grand Est pour le compte

de la Ville. La nécessité de déconstruire ces bâtiments s'explique par l'agrandissement du carrefour de la rue de Reims et du quai de la Marne pour desservir directement le quartier en tournant à gauche lorsque l'on vient du pont SNCF.

- Pour les industries existant dans le secteur, la Ville confirme que ces activités sont maintenues, le projet des Berges de Marne étant en dehors des périmètres de ces entreprises.
- Pour les immeubles d'habitation impasse Abelé, quai de l'île Belon appartenant à la SNCF, aucun de ces bâtiments n'est concerné par le périmètre du projet.
- Des interrogations sont posées au sujet du devenir du bâtiment anciennement « Bozen », plus anciennement « le Taptoo ». Certains participants émettent l'idée que la Ville le rachète afin d'en faire un parc et de prolonger l'éco-quartier à ce secteur. La Ville explique qu'il s'agit d'une parcelle privée et qu'il peut être intéressant de laisser le secteur du privé être force de proposition pour le devenir de cette parcelle. Le devenir de Pôle Emploi, de l'hypermarché Carrefour ainsi que de l'entreprise EDF a été posé. La Ville explique que le Pôle Emploi peut rester en l'état, la partie tertiaire EDF pourra être amenée à se déplacer dans le quartier. Quant à l'hypermarché, des discussions sont en cours avec les instances de Carrefour pour envisager le déplacement du magasin et de sa galerie marchande au sein du quartier (voir paragraphe 5.4.2.).

5.5.2 Le temps des travaux

Des interrogations ont porté sur le calendrier des travaux et la durée de l'aménagement du quartier.

- La création du futur quartier se fera sur le temps long. Un aménageur sera d'abord recruté par la Ville, en 2024, pour réaliser les premiers aménagements selon le programme d'aménagement décidé.
- La passerelle passe-quartier sera livrée en 2025 et les premières constructions pourront commencer en 2026. L'aménagement sera rythmé en 4 phases successives échelonnées en totalité sur 15 à 20 ans.

5.5.3 Impact sur les riverains et les nuisances sonores

Le projet de future voie a soulevé des questions pour connaître précisément l'impact sur les habitations et sur la localisation précise de la route. Des interrogations portent également sur les nuisances sonores et les vibrations que peut générer cet aménagement.

- Il est répondu que les matériaux utilisés pour construire la nouvelle voie permettront de limiter les vibrations et les nuisances sonores. Les aménagements paysagers de part et d'autre de la voirie réduiront également les nuisances.
- Les propriétaires dont les biens sont directement impactés par le passage de la route ont tous été rencontrés individuellement avant les réunions associant plus largement les riverains des rues Marcel-Paul et Près dimanche. Ils sont en relation avec les services de la Ville concernant les étapes à venir (levés topographiques, acquisitions foncières)

5.6 Observations complémentaires

5.6.1 L'offre nautique

Une contribution a été reçue concernant l'offre nautique mises en place en lien avec l'aménagement des quais de Marne et des berges du Cubry.

- La Ville répond que pour l'heure aucune décision n'a été prise pour la mise en place d'une offre de location de canoës- kayacs. Cependant, l'orientation retenue par la Ville est bien de recréer du lien entre la Marne et les habitants et de permettre que ces derniers s'approprient les berges de Marne. La volonté de la collectivité est de réactiver cet espace, de le rendre vivant. Aussi, une offre nautique est cohérente avec ces orientations. L'offre sera à imaginer avec les acteurs du territoire. La base nautique n'a pas vocation à être déplacée sur le projet des Berges de Marne mais plutôt à développer une offre spécifique en lien avec les aménagements sur les quais de Marne. Ces travaux n'interviendront qu'en phase 2 du projet soit à un horizon de 5 à 10 ans.

5.6.2 Développement de l'événementiel et de la culture sur le site

Quelques remarques ont été émises sur la programmation événementielle et culturelle du site, notamment sur la mémoire ferroviaire du site. Il est demandé également plusieurs lieux dévolus au sport, à la culture (type salle d'expositions), aux loisirs.

- La Ville répond que cette programmation d'équipement culturel, de loisirs n'est pas encore figée, notamment au sein des bâtiments qui seront conservés (trois halles ferroviaires et un bâtiment près des voies ferrées). Cette programmation est à imaginer en lien avec ce qui se fait sur le reste de la ville. Le champ des possibles est vaste et la Ville pourra rencontrer les acteurs spécifiques de ces thématiques afin d'aboutir à une vision plus précise de ce qui pourra être attendu sur le site.



6 Poursuite de la concertation réglementaire

L'aménagement du quartier des Berges de Marne prendra la forme d'une ZAC (zone d'aménagement concerté). Aussi, la prochaine étape concerne la création du dossier de ZAC, qui sera proposé au Conseil municipal fin 2023. Cette étape donnera lieu à la mise à disposition du public des éléments composant ce dossier (programmation prévue du quartier, périmètre de la ZAC...). Un registre papier ainsi qu'une adresse mail permettront de recueillir une nouvelle fois les observations du public.

7 Poursuite des échanges

L'adresse mail bergesdemarne@ville-epernay.fr reste ouverte pour tous renseignements complémentaires.

Des outils didactiques seront bientôt mis à disposition et le site internet de la Ville reste accessible à tous pour toutes informations complémentaires : <https://epernay.fr/la-ville/berges-de-marne-futur-ecoquartier>

Les échanges autour du projet vont se poursuivre avec :

- les groupes d'acteurs impactés par le projet : riverains, industriels, Erdf...
- acteur du projet : entreprise Carrefour
- groupes spécifiques de réflexions sur chaque projet selon les besoins