

**ATHIS - AVIZE - BERGERES-LES-VERTUS - BRUGNY-VAUDANCOURT - CHAINTRIX-BIERGES - CHALTRAIT - CHAVOT-COURCOURT - CHOUILLY - CLAMANGES - CRAMANT - CUIS - CUMIERES - ECURY-LE-REPOS - EPERNAY - ETRECHY - FLAVIGNY - GERMINON - GIONGES - GIVRY-LES-LOISY - GRAUVES - LE MESNIL-SUR-OGER - LES ISTRES ET BURY - LOISY-EN-BRIE - MAGENTA - MANCY - MARDEUIL - MONTHELON - MORANGIS - MOSLINS - MOUSSY - OGER - OIRY - PIERRE-MORAINS - PIERRY - PLIVOT - POCANCY - ROUFFY - SOULIERES - SAINTMARD- LES-ROUFFY- TRECON - VAL-DES-MARAIS - VELYE - VERT-TOULON - VERTUS - VILLENEUVE-RENNEVILLE-CHEVIGNY - VILLERS-AUX-BOIS - VILLESENEUX - VINAY - VOIPREUX - VOUZY**

## Registre des Délibérations du Conseil Communautaire

### CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 14 MARS 2024 A 19H00 EN VISIO-CONFÉRENCE

Nombre de membres de l'assemblée : 82

Nombre de membres présents : 60

Convocation envoyée le 8 mars 2024

Séance présidée par : Monsieur Franck LEROY

Secrétaire de séance : Pascal PERROT

**Étaient présents** : M. Pascal ADAM, Conseiller Communautaire, Mme Martine BOUTILLAT, Vice-Présidente, Mme Marie-Christine BRESSON, Conseillère Communautaire, Mme Céline BUCQUET, Conseillère Communautaire, M. Gérard BUTIN, Conseiller Communautaire, Mme Dominique CHARLOT, Conseillère Communautaire, M. Philippe CLAUDOTTE, Vice-Président, Mme Patricia COLARDELLE, Conseillère Communautaire, M. Patrick COLLOBERT, Conseiller Communautaire, Mme Catherine CROZAT, Conseillère Communautaire, M. Denis DE CHILLOU, Vice-Président, M. Max DENIS, Vice-Président, M. Ludovic DESCARRIER, Conseiller Communautaire, M. Christophe DESMARETS, Conseiller Communautaire, Mme Roxane DE VARINE, Vice-Présidente, M. Patrice DURAND, Conseiller Communautaire, M. Jean-Loup EVRARD, Conseiller Communautaire, M. Jean-Luc FERRAND, Conseiller Communautaire, M. Eric FILAINE, Conseiller Communautaire, M. Jacques FROMM, Conseiller Communautaire, M. George GENTIL, Conseiller Communautaire, M. Claude GERALDY, Conseiller Communautaire, M. Damien GODIET, Conseiller Communautaire, M. Rémi GRAND, Conseiller Communautaire, M. Damien GRZESZCZAK, Conseiller Communautaire, M. Julien GUERIN, Conseiller Communautaire, Mme Valérie HERBELET, Conseillère Communautaire, Mme Sophie HERSCHER, Conseillère Communautaire, M. Ahmed HMAM, Conseiller Communautaire, Mme Nathalie HOUSSACK, Conseillère Communautaire, M. Antoine HUMBERT, Conseiller Communautaire, M. Jean-Pierre JOURNE, Conseiller Communautaire, M. Pascal LAUNOIS, Conseiller Communautaire, M. Franck LEROY, Président, Mme Maryse LEVESQUE, Conseiller Communautaire, Mme Candie LHEUREUX, Conseillère Communautaire, M. Laurent MADELINE, Vice-Président, M. Christophe MAILLET, Conseiller Communautaire, M. Pierre MARANDON, Vice-Président, Mme Denise MARTY, Conseiller Communautaire, Mme Christine MAZY, Vice-Présidente, Mme Hélène PERREIN, Conseiller Communautaire, M. Pascal PERROT, Vice-Président, M. Yannick PERSON, Conseiller Communautaire, M. Youri PHILIP, Conseiller Communautaire, M. Cédric PIENNE, Conseiller Communautaire, M. Eric PLASSON, Conseiller Communautaire, Mme Michèle POIRET, Conseillère Communautaire, Mme Amélie PRADALET, Conseillère Communautaire, M. Hervé RAVILLION, Conseiller Communautaire, M. William RICHARD, Conseiller Communautaire, M. Jonathan RODRIGUES, Conseiller Communautaire, Mme Sylvie ROUILLERE, Vice-Présidente, M. Luc SCHERRER, Vice-Président, Mme Astrid TUSSEAU, Conseillère Communautaire, M. Gilles VARNIER, Conseiller Communautaire, M. Joachim VERDIER, Conseiller Communautaire, Mme Nathalie WACKERS, Conseiller Communautaire, Mme Marie-Laure WERBROUCK-CHAMERET, Vice-Présidente.

**Étaient excusés et représentés** : M. Alain BANCHET, représenté par M. Eric FILAINE, Mme Marie-Claire BILBOR, représentée par M. Damien GODIET, Mme Abida CHARIF, représentée par M. Pierre MARANDON, Mme Monique JANNET, représentée par M. Pascal PERROT, M. Moustapha KARIM, représenté par M. Jacques FROMM, Mme Nicole LESAGE, représentée par M. Luc SCHERRER, M. Benoît MOITTIE, représenté par Mme Candie LHEUREUX, M. Mathieu POURILLE, représenté par M. Rémi GRAND, Mme Eva VAUTRELLE, représentée par M. Philippe CLAUDOTTE, M. Georges LEHERLE, représenté par M. Emmanuel CHAMERET.

**Étaient excusés** : M. Patrick BUFFRY, Conseiller Communautaire, Mme Annie CALLOT, Conseillère Communautaire.

**Étaient absents et non représentés** : M. Jean-Michel COLIN, Conseiller Communautaire, Mme Cindy DEMANGE, Conseillère Communautaire, M. Gilles DULION, Vice-Président, M. Olivier GUICHON, Conseiller Communautaire, M. Francois LEJEUNE, Conseiller Communautaire, M. Antony LOPPIN, Conseiller Communautaire, M. Frédéric MAILLET, Conseiller Communautaire, M. Didier MAILLIARD, Conseiller Communautaire, Mme Isabelle MAILLIARD, Conseillère Communautaire, M. Sébastien PREVOTEAU, Conseiller Communautaire, M. Laurent RAVILLION, Conseiller Communautaire.

**AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE**

---

**AVIS SUR L'ETUDE D'IMPACT DU PROJET DE CREATION DE LA ZAC BERGES DE MARNE - EPERNAY**

**Rapporteur : Franck LEROY**

---

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les arrêtés préfectoraux relatifs aux statuts et à ses modifications en date des 19 et 20 décembre 2016, 29 décembre 2017, 9 janvier et 18 juillet 2018,

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 122-1 et R 122-2,

Vu la demande d'avis formulée par Mme la Maire d'Epernay en date du 25 janvier 2024,

Vu l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse de la Ville d'Epernay,

Le projet d'écoquartier Berges de Marne consiste en la création d'un futur quartier au pied du pôle gare et au bord des quais de Marne. Il comprend l'emplacement des anciens ateliers SNCF et totalise un projet de plus de 17 hectares.

Il s'agit de la dernière opportunité de développement urbain de la commune d'Epernay.

Cette requalification d'une friche urbaine d'ampleur qui concentrera des commerces, des services et des bureaux autour d'espaces publics généreux constitue par conséquent un projet majeur pour le territoire d'Epernay Agglo Champagne.

Les études préalables de maîtrise d'œuvre urbaine ont permis d'aboutir à un plan guide et à un programme de constructions soumis à étude d'impact.

Conformément à l'article 122-1 du code de l'environnement susvisé, l'avis de notre Etablissement Public sur cette étude d'impact est requis.

S'agissant en premier lieu de la dimension économique de ce projet, il convient de rappeler que l'offre commerciale devra être complémentaire à celle existante en centre-ville, afin de ne pas déséquilibrer le commerce existant. L'offre commerciale de quartier constituera alors un véritable atout dans l'optique d'un quartier mêlant habitat, bureaux, entreprises.

Par ailleurs, la perspective de création d'offres immobilières destinées à accueillir des activités tertiaires et des services constitue un atout en matière de développement économique car ce type d'offres est relativement faible et saturé sur le reste du territoire. Il y aura ainsi un moteur d'attractivité pour diversifier les activités présentes sur l'agglomération et renforcer l'offre tertiaire et de services. Le volet plus industriel du site permettra quant à lui une redistribution des espaces pour répondre à des besoins de développement d'entreprises déjà implantées en proximité.

Au titre de sa compétence développement économique, l'Agglomération pourra contribuer à la définition des usages, au dimensionnement des offres et la mise en place d'actions de promotion et de prospection à destination d'entreprises (industries ; services ; tertiaire ; commerces).

S'agissant en second lieu de la programmation de logements neufs, celle-ci doit tenir compte des enjeux du parc existant.

Enfin s'agissant du volet de la transition énergétique, il apparaît que la création d'une zone d'accélération des ENR pourrait s'avérer pertinente sur ce quartier d'avenir.

De manière approfondie, une lecture thématique et fine des différents volets de ce projet urbain d'envergure nous amène à formuler les remarques ou recommandations suivantes :

- **Eau, assainissement, qualité de l'air**

Le document fait référence au SDAGE 2026/2021. Les données doivent être actualisées car le SDAGE 2022 2027 a été adopté en mars 2022.

Il y a quelques erreurs concernant les interconnexions en Eau potable mais c'est sans véritable conséquence. La compétence Eau est gérée par la Communauté d'Agglomération qui dispose d'un certain nombre de points de secours dont le site Ile Belon dont 1 des 2 forages doit être abandonné et rebouché. Les secours possibles en Eau sont le SYMEB, la CCGVM et des interconnexions internes propres à l'Agglo d'Epernay. La troisième version du schéma directeur Eau est en cours.

Le rapport cite les dernières analyses d'eau, en date de 2017. Les analyses sont effectuées chaque année, chaque mois, l'UDI (Unité de Distribution d'Eau) d'Epernay-Chouilly est très contrôlée (plusieurs dizaines d'analyses par an).

Le rapport identifie des zones polluées peu propices à l'infiltration, une diminution des surfaces artificialisées et imperméabilisées sans engagement clair de désimpermeabilisation complète à l'échelle de ce quartier. Au regard des enjeux il est souhaitable d'afficher cet objectif de zéro rejet dans les réseaux et dans les cours d'eau comme c'est le cas par exemple du projet en cours du PEM.

A plusieurs reprises, il est fait référence au SRCAE et au PCAE de Champagne-Ardenne, or ces documents ne sont plus d'actualité, les documents de références et les objectifs à prendre en compte en termes de consommation d'énergie, d'émission de GES et de polluants et de production d'ENR sont ceux du SRADDET de la Région et du PCAET de l'Agglo (p96, 123).

Sur la qualité de l'air, il existe des chiffres plus récents (2018 vs 2021) et à l'échelle de l'Agglomération plutôt que l'échelle du département de la Marne.

La qualité de l'air peut être également dégradée par l'usage des bâtiments (à bien prendre en considération en plus des émissions dues au transport).

Concernant l'approvisionnement en bois-énergie, attention de prendre en considération le diagnostic du Plan d'Approvisionnement Territorial du Triangle Marnais.

Aussi un détail, prendre peut-être en considération la pollution lumineuse d'un point de vue biodiversité en favorisant un éclairage avec des lumières chaudes (<3000K) (p23).

- **Architecture et urbanisme**

L'aménagement d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de type écoquartier nécessite une approche spécifique pour assurer la prise en compte des enjeux écologiques, sociaux et environnementaux du projet.

Ainsi, pour assurer une réelle mixité sociale et fonctionnelle dans ce nouvel écoquartier de Berges de Marne, il sera nécessaire de mettre en place une programmation urbaine équilibrée et diversifiée qui favorisera l'inclusion de différentes populations et des activités sans déséquilibrer les quartiers environnants.

Par ailleurs, il semble indispensable que le projet intègre les principes du développement durable, tels que l'efficacité énergétique, la préservation de la biodiversité et l'utilisation de matériaux durables.

De plus, afin de respecter les préconisations du PLU d'Epernay, il semble important de rappeler que l'opération d'aménagement doit présenter une cohérence architecturale d'ensemble, pour garantir une insertion paysagère optimisée. La réalisation de photomontages ou imageries 3D de l'insertion du projet à partir des principaux points de vue serait souhaitable, notamment pour les bâtiments les plus haut.

A cet égard, compte-tenu de la forme urbaine et des échelles architecturales observées à l'échelle de la ville, l'implantation de programmes de logements en R+7 interroge et mérite d'être étudiée finement afin de respecter le cadre de vie et assurer une bonne intégration du futur quartier et une bonne compréhension des échelles.

Enfin, concernant la phase de dépollution du site, il semble essentiel de vérifier la faisabilité économique et technique du projet de ZAC avant d'en définir le programme de réalisation. Il s'agit de s'assurer que les usages définis dans la programmation seront compatibles avec l'état de pollution résiduel après traitement.

- **Habitat et logements**

En matière d'habitat et de logement, le projet prévoit la construction de 420 à 500 logements sur 15 ans.

La création de nouveaux logements est nécessaire pour répondre aux enjeux démographiques de notre territoire (stabilisation, voire gain de population, et desserrement des ménages).

Cependant, pour préserver l'équilibre du marché de l'immobilier local, il conviendra de s'attacher à diversifier les logements produits et proposer des formes de logements nouvelles et innovantes au regard du parc existant ; celles-ci devant constituer une offre complémentaire et non concurrentielle vis-à-vis de l'offre existante, et être en capacité d'attirer de nouveaux habitants sans dépeupler le reste de la ville et des communes avoisinantes.

A noter que le Préfet de la Marne, dans son courrier transmis à Epernay Agglo Champagne le 31 mars 2023 dans le cadre du bilan triennal du PLH 2019-2025, a émis la remarque suivante : « la maîtrise du niveau de vacance est un enjeu à poursuivre dans les prochaines années du PLH, en lien notamment avec la grande production de logements du projet Berges de Marne ».

Epernay et plus globalement l'Agglomération, sont en effet marquées par une vacance forte et par un parc ancien moins attractif. L'Etat associé à la Région, à l'Agglo et à la Ville d'Epernay mettent d'ailleurs des moyens financiers conséquents au travers de 3 OPAH pour résorber la vacance, rénover, et adapter le parc existant aux attentes des ménages actuels.

-

- **Stationnement**

Compte-tenu de la volonté de faire de la ZAC Berges de Marne un écoquartier, la surface dédiée au stationnement automobile pourrait être réévaluée à la baisse.

Le ratio entre le nombre de logements pressentis sur site et le nombre de place(s) de stationnement(s) alloué à chacun pourrait être mis en relation avec les données 2021 de l'INSEE sur l'équipement automobile des ménages afin d'accorder au mieux l'offre aux besoins réels.

Il serait intéressant de croiser le besoin en stationnement aux autres modes de transport alternatifs présents à proximité immédiate de la ZAC, et ce notamment au regard des transports en communs dont la gare urbaine rénovée située sur le pôle gare, de l'autre côté des quais SNCF, connectée directement à la passerelle inter-quartiers dédiée aux modes doux. Dans le dossier de réalisation du projet, l'intermodalité semble à privilégier.

Enfin, des précisions pourraient être apportées concernant l'évolution de l'électromobilité et les incidences sur les réseaux électriques à destination du parc de véhicules électriques, et en matière de déploiement d'infrastructures et points de recharge. (cf le Schéma Directeur des Implantations de Recharge des Véhicules Electriques ( SDIRVE) du SIEM)

- **Transports en communs et vélos**

Il existe un avantage à préfigurer une desserte potentielle en transports en commun du site de la ZAC, notamment en considérant la possibilité d'une desserte avec des véhicules de type navettes pour faire le lien avec le centre-ville d'Epernay et ainsi limiter le recours à la voiture.

Une projection sur de possibles opportunités de déploiement de services vélos innovants est fortement recommandée : bornes de recharge, stationnements vélos sécurisés, consignes vélos associées aux logement / résidences collectives, arceaux vélos, etc.

Des précisions pourraient être apportées sur l'emplacement des équipements tels que : stationnements vélos, bornes de réparation, station de gonflage des pneus, etc. Le projet offre des potentialités dans le déploiement de services tels que local de réparation, Maison du Vélo, qui pourraient être pris en compte dans les usages de mobilité du futur quartier Berges de Marne.

- **Prévention et gestion des déchets**

En phase chantier et phase exploitation, les logements, commerces, bureaux et locaux d'activités créés dans le cadre du projet sont de nouveaux usages qui vont générer des déchets qu'il sera nécessaire de collecter et traiter. La nature de ces activités n'étant pas déterminée de manière précise, celle des déchets n'est à ce stade pas connue. La production de déchets est estimée à 505 tonnes de déchets par an supplémentaires à l'échelle de la commune, en lien avec l'arrivée des nouveaux habitants. Sur cette base l'agglomération devra être associée quant aux actions de préventions visant à réduire de façon significative les productions de déchets tant ménagers, que professionnels.

Il est à souligner par ailleurs que l'Agglomération a engagé depuis 2019 une politique des plus ambitieuses dénommée « CAP Zéro Déchets 2030 » définissant un plan d'actions de prévention et de gestion des déchets intégrant des objectifs de performance et de réemploi, à mettre en œuvre sur ce nouveau quartier.

- **Energies Nouvelles Renouvelables et de récupération**

La création d'un écoquartier offre l'opportunité de développer les ENR et de récupération, conformément aux principes de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, dite loi APER du 10 mars 2023. Ce projet est également dans la trajectoire fixée par la programmation pluriannuelle de l'Energie 2024-28 qui vise notamment à porter à 33% la part d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale d'ici 2030.

Les ENR+R identifiées sur ce quartier répondent au mix énergétique, que sont le solaire thermique et photovoltaïque, la géothermie dans la technologie « PAC sur pieux », le bois énergie en lien avec la biomasse, la chaleur fatale sur eau grises notamment.

Aussi, si vous en êtes d'accord, je vous invite à prendre la délibération suivante :

LE CONSEIL,

Après avoir délibéré,

CONSIDERANT les arguments développés ci-dessus,

*Communauté d'Agglomération Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne*

SOUHAITE être associé aux réflexions destinées à intégrer toutes les recommandations de l'autorité environnementale,

EMET un avis favorable sur le projet Berges de Marne et son étude d'impact.

Adopté à la majorité des votants (62 voix pour - 1 contre : Marie-Laure WERBROUCK-CHAMERET - 6 abstentions : Martine BOUTILLAT, Patrick COLLOBERT, Christophe DESMARETS, Hélène PERREIN, Eric PLASSON, William RICHARD).

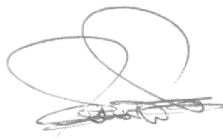
Et ont, les membres présents, signé après lecture.

Certifié exécutoire

Le Président du Conseil d'Agglomération Epernay Coteaux et Plaine de Champagne certifie que la présente copie est conforme à la délibération inscrite au registre.

Pour le président et par délégation,  
Anne Laure Grimpret

Le Secrétaire de séance,



Pascal PERROT

PASCAL PERROT  
2024.03.15 09:05:43 +0100  
Ref:20240315\_075205\_1-2-S  
Signature numérique  
Le secrétaire de séance



Anne-Laure GRIMPRET

Anne-Laure GRIMPRET  
2024.03.15 08:01:41 +0100  
Ref:6152609-9199545-1-D  
Signature numérique  
Pour le président et par délégation,  
l'Agent de la collectivité

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