



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Lu pour être annexé à la délibération du
approuvant le P.L.U. d'Épernay
Le Maire,



Epernay Agglo Champagne
Direction Aménagement & Urbanisme Règlementaire



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

EPERNAY, VILLE DE PATRIMOINE ET DE PRESTIGE	p 5
EPERNAY, CITE ACCUEILLANTE	p 9
EPERNAY, POLE DE DEVELOPPEMENT.....	p 16
EPERNAY, CARREFOUR D'ECHANGES	p 22
EPERNAY, CONSTRUIRE UNE VILLE DURABLE	p 26

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

INTRODUCTION

Le PADD et la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) est un document obligatoire du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), institué par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (dite loi S.R.U. du 13 décembre 2000). Il est complémentaire des autres documents obligatoires du PLU.

Son contenu a été modifié par la loi du 2 Juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat (Loi n°2003-590; J.O. 03/07/03) dont l'article 12 précise que les P.L.U. "comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune".

Le PADD et la loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010

Après la loi SRU et la loi UH, la loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010 (portant Engagement National pour l'Environnement) marque une nouvelle avancée dans la recherche d'un développement équilibré et durable du territoire, en remaniant le Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme indique désormais que : « Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables définit également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Enfin, il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le PADD : le projet politique de la commune

Le PADD constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire dans le respect des objectifs généraux fixés par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Il expose l'expression politique de la volonté municipale d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir, s'efforçant d'apporter des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic et dans l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune (contenus dans le rapport de présentation).

Ce document, destiné à l'ensemble des citoyens, doit permettre de comprendre le devenir des secteurs d'enjeux de la commune.

Enfin, son contenu doit permettre la mise en œuvre des orientations supra-communales et ainsi être compatible avec le projet intercommunal exprimé dans le Schéma de COhérence Territoriale (S.CO.T.) de la Région d'Epernay.

CONTEXTE

La Ville d'Épernay a connu un développement spectaculaire lié à l'essor des activités de production et de négoce de Champagne à partir de la première moitié du XIX^{ème} siècle.

Le patrimoine bâti sparnacien témoigne aujourd'hui de cette évolution.

Soucieuse d'affirmer son identité et de mettre en valeur cet héritage de son histoire, la Ville a fait de la protection de ce patrimoine une priorité et un axe de son développement touristique et commercial.

Aussi, depuis 2003, la Ville d'Épernay s'est engagée dans une véritable démarche de protection de son patrimoine à travers la mise en œuvre d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager transformée aujourd'hui en Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.).

Parallèlement, la candidature "Coteaux, Maisons et Caves de Champagne" au patrimoine mondial de l'Unesco est une véritable opportunité pour la Ville d'Épernay.

Les pistes de réflexion pour un développement durable doivent concilier plusieurs impératifs :

Les immeubles classiques datant d'avant 1850 constituent le patrimoine architectural le plus ancien d'Épernay. Durant cette période, la ville voit se développer les maisons de champagne qui sont aujourd'hui les plus anciens hôtels particuliers de l'avenue de Champagne : bâtiments majestueux, parcs paysagers, clôtures monumentales.



VILLE DE PATRIMOINE ET DE PRESTIGE

Par ailleurs, la forte croissance économique et démographique a engendré à cette époque une pénurie de logements. Pour y faire face, des quartiers entiers ont été créés dans les faubourgs de la ville (quartier Thiercelin-Parrichault, la Villa, la Cité..) et sont aujourd'hui considérés comme ayant une valeur patrimoniale très importante (pierre de taille, meulière, ornements en céramique)...

Viennent s'ajouter à ce patrimoine bâti tous les édifices qu'ils soient publics, privés ou religieux qui offrent à la ville d'Épernay une véritable notoriété et un prestige important : le théâtre Gabrielle-Dorziat, la tour de Castellane, le portail de l'église Saint-Martin, etc...).



C'est pourquoi, l'harmonie de la ville, de ses couleurs, de ses formes, de ses matériaux, la qualité des bâtiments existants, celle des constructions à venir, la spécificité de ses quartiers, la cohérence de leur organisation le long des rues nécessitent une attention particulière et un travail soigné de la part des acteurs de la construction.

Les réalisations nouvelles comme les interventions sur les bâtiments existants devront respecter les caractéristiques du paysage existant. En effet, la Ville d'Épernay s'inscrit dans un écrin naturel unique où la forêt domine le vignoble de Champagne, définissant ainsi un cadre de vie exceptionnel à préserver. (Voir dernier thème « CONSTRUIRE UNE VILLE DURABLE »)

Partant de ce constat, la Ville d'Épernay a mis en œuvre depuis 2003 et sur une partie de son territoire une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) permettant la sensibilisation de la population à la qualité du bâti, la préservation et la mise en valeur du patrimoine. Ainsi, un règlement a été rédigé, permettant d'assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine. Le règlement s'attache aussi à prescrire des orientations en matière de constructions neuves.

Le Site Patrimonial Remarquable se substitue désormais à la Z.P.P.A.U.P. avec un périmètre réactualisé et des règles redéfinies pour mieux répondre aux enjeux du développement durable. Ainsi, le P.L.U. et le S.P.R. sont deux outils complémentaires qui traduisent le même objectif d'aménagement durable du territoire.

En limite de ce secteur péri-central, se sont développés **les quartiers périphériques** qui se caractérisent souvent par des ensembles bâtis en ordre continu (par exemple dans le quartier de la Villa ou le quartier Jean Jaurès). Certains de ces ensembles bâtis présentent des qualités urbaines de par leur configuration homogène : proportions, hauteurs, matériaux. Ce qui leur confère **une spécificité sparnacienne qu'il serait souhaitable de préserver** (exemple de l'ensemble de la rue Montarlot, rue des Gouttes d'Or ou encore Rue de la Chaude Ruelle).



Au-delà de ce périmètre, on trouve des ensembles plutôt caractéristiques des années 50-70 tels que l'ensemble de Bernon ou La Vaute ou encore de l'habitat de type pavillonnaire assez hétérogène, dans les quartiers Belle-Neue ou Vignes-Blanches, par exemple.

Ces ensembles de constructions n'ont pas tous un intérêt architectural, mais ils nécessitent un encadrement réglementaire spécifique.

En référence à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut "identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

Aussi, il s'agit de veiller à :

1. PROTEGER LE PATRIMOINE SPARNACIEN SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

1.1 Poursuivre la politique de protection du patrimoine bâti dans le Plan Local d'Urbanisme au-delà du périmètre de l'A.V.A.P.

L'objectif est de faire profiter à l'ensemble des quartiers sparnaciens des principes de protection issus du centre de la ville.

Ainsi, Le PLU d'Epernay fixe comme objectifs :

- > d'encadrer les interventions sur le bâti au regard de la valeur architecturale du bâtiment,
- > d'encadrer les interventions en matière de développement durable, notamment en permettant l'amélioration du bâti en termes d'économie d'énergie,
- > d'assurer l'intégration et la visibilité des devantures commerciales.

1.2 Préserver et conforter l'ensemble des bâtiments, parcs et édifices, afin de maintenir, voire de restaurer, l'image et le prestige du patrimoine sparnacien.

Parmi ces objectifs, celui de la mise en œuvre de la révision du Règlement Communal de Publicité et Enseignes est un objectif prioritaire.



1.3 Poursuivre la politique engagée par la Ville en matière de restauration et de mise en valeur du patrimoine privé (opération de ravalement des façades).

1. AUGMENTER ET GERER LA DENSITE URBAINE

2.1 Gérer au mieux la restructuration d'une partie du tissu déjà urbanisé.

Il s'agit de réinvestir fortement le tissu urbain existant, en utilisant et en valorisant les friches urbaines, en proposant des opérations de démolition-reconstruction et en mobilisant les terrains non encore occupés au cœur des quartiers.

La Ville d'Epernay souhaite privilégier ce mode d'urbanisation qui favorise notamment l'économie de l'espace, la réduction des distances à parcourir par rapport aux pôles attractifs, et concoure ainsi à la préservation de l'environnement et à l'économie d'énergie.

2.2 La réhabilitation du parc privé est également un objectif auquel le P.L.U doit permettre d'accéder.

La mise en place du S.P.R. répond en partie au problème de sauvegarde du patrimoine, mais au-delà de ce périmètre, le P.L.U doit veiller à favoriser la préservation et l'entretien de l'habitat existant.

CONTEXTE

Depuis ces quinze dernières années, Epernay a vu sa population baisser tandis que dans les communes péri-urbaines, on enregistre une augmentation ; ceci traduit une migration de la population de la ville-centre vers les communes périphériques de la première couronne, voire au-delà. Paradoxalement, **dans le même temps, le nombre de ménages a augmenté à Epernay, ceci s'expliquant principalement par la forte proportion de petits ménages.**

Parallèlement, à l'instar du territoire national, on constate un **vieillessement de la population à Epernay, avec une baisse importante des tranches d'âges les plus jeunes et une augmentation significative des 75 ans et plus.**

Aussi, **ces éléments conjugués révèlent une offre de logements moins adaptée** à la demande et nécessitant un ajustement afin de retenir les habitants à Epernay.

Renforcer sa capacité d'accueil de nouveaux habitants et offrir aux habitants actuels des réponses adaptées à leurs besoins sont parmi les objectifs de la Ville.

La présence de services, de commerces, d'équipements et d'une accessibilité (train, transports collectifs) de grande qualité justifient et nécessitent tout à la fois que l'on continue de créer de nouveaux logements à Epernay, tant dans les sites de centre-ville que dans les extensions, notamment desservies par les transports collectifs.



Ce développement de l'habitat doit s'accompagner du développement des emplois et des services.

Epernay a, de par ses services et ses équipements, une responsabilité particulière dans le développement d'une offre de logements, tant en

qualité qu'en quantité, afin d'assurer une réponse aux besoins des populations actuelles qui vont continuer à décohabiter ainsi que pour l'accueil de populations nouvelles.

Un développement durable ne peut se concevoir sans une solidarité sociale accrue. Pour la Ville d'Épernay, il s'agit au travers notamment du présent PLU de faciliter les parcours résidentiels des habitants, en leur offrant un logement adapté à leurs besoins, aux différentes étapes de leur vie. Pour le PLU, l'objectif est donc d'assurer les capacités de produire des formes urbaines diverses, ainsi qu'une offre attractive en raison de son coût, de sa desserte et de la qualité du cadre de vie qui l'accompagne.

Afin de mieux garantir la satisfaction de ces différents besoins en logements, il est nécessaire d'accroître la diversité des types de logements. L'urbanisation à venir de la ville devra donc s'attacher à **renforcer la diversité existante, pour faciliter les parcours résidentiels.**

L'objectif est ici de **favoriser la présence de typologies variées**, mieux à même d'abriter des formes différenciées d'habitat. Petits logements, grands logements, maison de ville, habitats intermédiaires, maisons individuelles, propriétaires, locataires, l'ensemble des formes urbaines et des modes d'occupation devront être déclinés, en particulier dans les

quartiers neufs, permettant ainsi à chacun de trouver à se loger selon ses besoins, ses goûts et ses moyens.

Les pistes de réflexion pour un développement durable doivent concilier plusieurs impératifs :

1. POPULATION

1.1 La nécessité de ralentir le déficit migratoire en stabilisant la démographie au niveau actuel

Face à la tendance d'une décroissance démographique lente, mais continue, le projet de territoire repose sur la mise en œuvre d'une politique de l'habitat permettant de :

> **retenir la population** qui quitte la commune, c'est-à-dire **principalement les familles,**

> **maintenir une offre de logements** proche de celle observée ces dernières années **en équilibrant réhabilitation et logements neufs et en diversifiant les produits possibles.**

2. HABITAT

2.1 Etendre l'urbanisation de manière raisonnée

Compte tenu de l'évolution du marché du logement, de la propension à la construction d'habitat de type individuel synonyme de consommation d'espace et de la rareté du foncier sur le territoire d'Eprenay, le P.L.U se doit de **prévoir un phasage économe, progressif et adapté aux besoins en terme d'habitat**, de façon à s'assurer que le développement n'engendrera pas de déséquilibre.

En effet, l'espace et le sol sont devenus des biens rares qui ne se renouvellent pas. Lorsque la ville s'étend, elle consomme du foncier, elle augmente ses linéaires de réseau, et quasi mécaniquement ses coûts de gestion.

La maîtrise de son évolution et de l'étalement urbain est donc devenue un élément central de tout projet de développement durable. La maîtrise de cette évolution ne signifie toutefois pas l'abandon des extensions, qui demeurent nécessaires à l'accueil des habitants, des emplois et des services, mais l'utilisation intensive et non extensive de ces espaces est la voie choisie pour un développement urbain économe du sol.

Le P.L.U devra définir un cadre réglementaire, à la fois strict pour éviter le phénomène d'étalement urbain, mais aussi en proposant des solutions qui correspondent au mieux aux attentes des Sparnaciens (maisons de ville, petits collectifs, semi-collectif).



2.2 Augmenter et gérer la densité urbaine

Il s'agit de réinvestir fortement le tissu urbain existant, **en utilisant et en valorisant les friches urbaines, en proposant des opérations de démolition-reconstruction et en mobilisant les terrains non encore occupés au cœur des quartiers.**

Aussi, le P.L.U devra, conformément aux orientations du P.L.H, encourager l'habitat intermédiaire individuel ou collectif, à un coût abordable, répondant ainsi à une demande forte.

En termes de renouvellement (friches, dents creuses, etc.) et de densification du bâti, les secteurs prioritaires concernés sont les suivants :

- > le secteur des Berges de Marne
- > le secteur Gallice-Sezanne
- > le quartier Rosemont
- > le secteur de l'avenue Foch
- > le Jard
- > le secteur St Laurent-Jean Jaurès
- > le secteur des Malbouches

La surface cumulée de ces secteurs à aménager représente potentiellement 40 ha de tissu urbain à requalifier ou à densifier.

2.3 Projet d'aménagement « Berges de Marne »

La Ville d'Eprenay se donne comme objectif majeur d'économiser son sol. Favoriser la proximité, mieux utiliser et réutiliser les espaces bâtis existants, encourager la mixité urbaine et l'intensité de la ville sont autant d'objectifs sur le réaménagement des terrains situés à l'arrière de la gare d'Eprenay. L'objectif sera alors d'optimiser l'usage de ces nouveaux espaces et d'y intégrer fortement les problématiques de présence de la nature en ville, de cohérence avec les transports collectifs actuels et futurs.



La reconversion de cette friche urbaine, en raison de sa complexité, s'inscrit nécessairement dans la durée et dans une stratégie à moyen et long terme. Enfin, la réurbanisation de cet ensemble sera une véritable opportunité de densification de la ville et complètera les besoins de liaisons interquartiers (en direction du centre-ville).

2.4 Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Consciente de la nécessité de lutter contre la déprise démographique, la Ville d'Epernay affiche des enjeux visant à favoriser son attractivité résidentielle et à conforter sa position de ville-centre.

Aussi, conformément à la volonté de retenir les familles sur Epernay, **le P.L.U devra assurer des développements raisonnables en taille, c'est-à-dire correspondant au rythme de construction envisagé de 80 logements par an et ayant pour objectif une réelle modération de la consommation de l'espace.**

Cette conduite doit permettre à Epernay de répondre aux objectifs du projet du PLH arrêté, lui-même conforme aux orientations du SCOT, soit tendre vers un objectif de 564 logements neufs à programmer à l'horizon 2024 (fin du PLH), et poursuivre dans cet élan jusqu'à 2035 pour atteindre 1200 logements.

En vue de la réalisation de son projet urbain, et conformément aux objectifs du SCOT, la Commune d'Epernay a fait le choix de privilégier

l'urbanisation dans les limites de l'enveloppe urbaine et de limiter sa consommation d'espace en extension à l'horizon des 15 prochaines années avec :

- **80 % soit environ 960 logements à construire dans l'enveloppe urbaine**
- **20 % soit environ 240 logements à construire en extension**

De fait, le projet de PLU affiche une ambition de modération des espaces artificialisés avec une moyenne de 30 logements/ha sur l'ensemble des opérations projetées dans le respect des orientations du SCOT.

Les secteurs prioritaires concernés par ces possibilités d'extension sont les sites suivants :

- > le secteur de Côte Legris au nord
- > le secteur du Platet situé sur le coteau ouest
- > le secteur des Forges au sud

La surface cumulée de ces secteurs situés hors enveloppe urbaine représente 10 ha environ.

De plus, **conformément aux orientations du P.L.H**, le P.L.U devra définir les objectifs en matière de logement et de l'habitat et proposer des solutions en phase avec les besoins et les désirs de la population sparnacienne.

Chacun de ces projets devra en outre faire l'objet d'études complémentaires, notamment en matière d'intégration paysagère, de choix architectural ou bien de fonctionnement opérationnel en matière d'eau, d'assainissement et de voirie.

2.5 Tendre vers une mixité résidentielle

Le P.L.U doit définir les objectifs en matière de logement et d'habitat et proposer des solutions en phase avec les besoins et les attentes des ménages sparnaciens.

La requalification du parc locatif social est un des enjeux importants en matière d'adaptation de l'habitat puisqu'il représente plus d'un tiers des résidences principales des sparnaciens.

Aussi, l'engagement de la Ville d'Épernay dans une Opération de Renouvellement Urbain telle qu'elle a été réalisée sur les quartiers des îlots K et de Bernon est un enjeu majeur et devra être poursuivi.

> **Le quartier Rosemont** : la Ville compte poursuivre sa politique urbaine en préservant ses grands équilibres démographiques et sociaux. La diversité sociale est aujourd'hui une véritable réussite, notamment à travers la finalisation de l'Opération de Renouvellement Urbain sur le quartier Bernon ou le réaménagement du quartier Saint Laurent.

Afin de dynamiser l'attractivité de la commune, il est important de pouvoir proposer des logements pour tous, et notamment pour les actifs. L'ensemble du parcours résidentiel doit pouvoir être accessible au plus grand nombre en incitant notamment à l'accession sociale à la propriété.

Le développement de l'habitat de ces secteurs devra être envisagé **avec un objectif de mixité résidentielle permettant une complémentarité avec le reste de la ville.**

2.6 Permettre la cohabitation de l'espace viticole avec l'urbanisation future

Au regard de son patrimoine viticole, **la Ville d'Épernay inscrit le principe fort de préserver les zones classées AOC plantées en interdisant tout type d'habitat au-dehors de la zone urbaine.**

Concernant les zones AOC non plantées, la Ville d'Épernay inscrit le principe que les projets d'urbanisation sont autorisés, mais devront permettre de maintenir et de préserver au maximum cette ressource non renouvelable et, ainsi conserver l'identité sparnacienne.



Favoriser la densification aux abords des dessertes en transport collectif.

La ville dispose d'un réseau de transport collectif efficace. Ainsi, elle souhaite favoriser la densité urbaine à travers des opérations de démolition-reconstruction aux abords des parkings publics existants ou des dessertes de bus/train pour limiter les déplacements, économiser les énergies, et rendre la ville accessible à tous.

LES EQUIPEMENTS PUBLICS

3.1 Conforter les équipements et services de proximité

En parallèle de ses objectifs en matière d'habitat, la Ville d'Epernay inscrit comme principe la volonté de pourvoir les quartiers des services de proximité indispensables à un cadre de vie de qualité.

Aussi, il s'agit dans le P.L.U d'anticiper et d'intégrer les contraintes liées aux équipements publics disséminés sur la ville, que ce soit en terme de répartition des services ou encore de réserves foncières lors de l'implantation de nouveaux projets.

3.2 Consolider et optimiser les réseaux et les énergies

La ville d'Epernay souhaite optimiser les réseaux existants et intégrer des objectifs élevés de performance énergétique dans les projets à venir.

S'agissant des communications numériques, et pour répondre à l'ensemble des besoins exprimés par la population, il est nécessaire d'améliorer l'accès aux services à haut débit en poursuivant l'installation de réseaux fixes et mobiles en capacité suffisante sur le territoire.

3.3 Le développement des pôles attractifs à Epernay ville-centre de l'agglomération

Pour augmenter son attractivité, la Ville d'Epernay, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération, souhaite se doter d'équipements de superstructures à l'échelle de l'agglomération.

Aussi, la Ville d'Epernay inscrit comme principe dans le P.L.U. l'accompagnement de ces projets et son soutien à leur réalisation.

De ce fait, le P.L.U doit d'ores et déjà réserver les emprises adéquates pour les nouveaux équipements projetés et prendre en compte l'organisation de ces grands pôles et leurs liens avec les différents quartiers de la ville.

Quelques grands équipements spécifiques sont en projet ou font l'objet d'un potentiel à préserver, voire à valoriser.

- > création d'un nouveau quartier sur les emprises SNCF
- > réhabilitation du Château-Perrier
- > réaménagement du parking du Jard

CONTEXTE

L'agglomération d'Épernay, 3^{ème} pôle urbain de la Marne, s'est développée au cours des dernières décennies en fonction des caractéristiques de sa typologie territoriale.

Entourée de vignes, bordée d'une plaine inondable et d'une forêt, la Ville d'Épernay ne dispose plus aujourd'hui de marges de manœuvres importantes sur le plan foncier.

Compte tenu de ces contraintes, la ville d'Épernay souhaite se spécialiser et orienter son développement économique autour des activités tertiaires, à forte valeur ajoutée.

Profitant de la notoriété tirée de son statut de Capitale du Champagne et des retombées économiques qui en découlent (présence de sièges sociaux d'entreprises classées parmi les 100 premiers employeurs de la Marne, tourisme d'affaires, etc...), Épernay dispose par ailleurs d'entreprises leaders et ainsi d'atouts déterminants pour renforcer son attractivité économique.

Parallèlement, l'inscription des "Coteaux, Maisons et Caves de Champagne" au patrimoine mondial de l'Unesco est une véritable opportunité pour la Ville d'Épernay.



L'avenue de Champagne d'Épernay constitue une des références de la candidature. Outre cette simple reconnaissance, l'inscription des "Coteaux, Maisons et Caves de Champagne" à la liste du Patrimoine de l'Humanité

permet de renforcer l'attrait touristique du territoire tout en contribuant à protéger et valoriser un terroir d'exception.

En matière de développement économique, les pistes de réflexion pour un développement durable doivent concilier plusieurs impératifs :

1. CONFORTER LE TISSU ECONOMIQUE EXISTANT

1.1 La préservation de l'activité vitivinicole

L'exploitation de la vigne est à l'origine non seulement d'une grande part des emplois de la ville, mais également de son paysage, de son image de marque et de la qualité de son cadre de vie.

Aussi, la préservation de l'activité vitivinicole passe tout d'abord par la protection des zones AOC plantées. Ainsi, ces zones doivent rester « inconstructibles » lorsqu'elles sont hors zone urbaine.

Par ailleurs, il s'agit aussi de maintenir et de permettre le développement de **l'activité des maisons de Champagne** au sein du tissu urbain et notamment dans le quartier de **l'Avenue de Champagne**, première zone d'activités d'Eprenay.

1.2 Le maintien d'une diversité économique

> *Parcs d'activités existants* (Z.I Nord, Z.I de l'Île belon, Z.A. des Forges, Z.A. Val de Champagne, Z.A. des Docks, Z.A. des Terres Rouges)

Il s'agit **d'encourager les implantations d'entreprises dans ces zones d'activités tout en veillant** à leur intégration dans le paysage local (traitement paysager, respect des ressources naturelles, traitement qualitatif du stationnement, etc...).



Pour ce faire, il est **essentiel de procéder au traitement des friches industrielles et urbaines** (projet d'aménagement des « Berges de marne »).

> *Activités artisanales*

Il est important également de veiller au maintien d'activités artisanales et commerciales au cœur des quartiers.



2. RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE A L'ECHELLE DE LA VILLE.

2.1 Promouvoir le développement des activités tertiaires

Les industries du champagne et connexes au champagne localisées à Epernay sont des **entreprises performantes, à haut niveau de recherche et de technicité** (sièges des grandes maisons de champagne, le Comité Interprofessionnel du vin de Champagne (C.I.V.C.), l'Institut Technique du Champagne (I.T.C.).

A leurs côtés sont implantées de grandes entreprises industrielles de machinisme agricole, de mécanique, de transformation classées **parmi les 100 premiers employeurs de la Marne** (certaines d'entre elles sont également leaders dans leur secteur d'activités).

Epernay, **ville-centre de l'agglomération, constitue par conséquent un pôle d'activités qui justifie la présence et le développement d'activités tertiaires** (activités libérales, prestations intellectuelles, centres d'affaires).

Aussi, **il s'agit de veiller à rendre possible l'implantation d'activités tertiaires (type bureaux) dans l'hyper-centre d'Epernay, dans ses faubourgs et à intégrer cette exigence dans la politique de requalification des friches.**

2.2 Le développement des activités touristiques

Connue internationalement comme la Capitale du Champagne, Epernay accueille chaque année environ 450 000 touristes venus du monde entier. Epernay présente un centre-ville riche d'histoire liée au développement de la production et de l'exportation du champagne.

Le Site Patrimonial Remarquable intègre des dispositions de protection pour le patrimoine urbain et paysager de la ville, qui fait la spécificité de la commune. Aussi, en complémentarité avec le règlement afférent, il est important de valoriser **ce périmètre en vue de l'accueil des nombreux touristes :**

- **l'Avenue de Champagne qui est une des artères principales de la ville à travers** l'inscription "Coteaux, Maisons et Caves de Champagne" au patrimoine mondial de l'Unesco, les parcs et jardins (jardins de l'Hôtel de Ville, jardins de l'Horticulture, etc...),
- les édifices touristiques (musée, maisons de champagne, etc...),
- les circuits pédestres (boucles piétonnes)

La dimension prestigieuse de ces lieux doit être prise en compte afin d'être cohérent avec l'image du Champagne.

Epernay présente également une offre diversifiée de structures permettant l'accueil de réunions et de séminaires. Celliers et caves des grandes maisons de champagne deviennent de plus en plus les lieux privilégiés pour organiser conférences et visites touristiques.



Aussi, **le tourisme d'affaires est une piste de développement intéressante renforcée par la construction du parc des expositions ou encore par la Maison des Arts et de la Vie Associative plus récemment.** Ces équipements contribuent en effet à l'attractivité touristique d'Epernay par l'accueil d'événements de nature très diverses (salons professionnels ou grand public, congrès, colloques, conférences ou simples réunions). Afin de ne pas freiner ce développement, il s'agit de rendre possible l'implantation de structures hôtelières dans l'hyper centre d'Epernay et dans sa périphérie la plus proche.

Il s'agit de prévoir l'implantation en fonction des disponibilités foncières :

- des hôtels de gamme supérieure (3* et plus)
- des hôtels entrée de gamme (hôtels économiques à implanter en périphérie)

Enfin, un projet d'aménagement est engagé relatif à la création d'un parc de loisirs au niveau de la plaine d'Aÿ (parc qui devrait renforcer l'attractivité touristique à l'échelle de l'agglomération sparnacienne).

2.3 Renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville et dans sa périphérie

Le renforcement de l'attractivité d'Epernay à travers le développement de ses activités tertiaires et du tourisme local devrait permettre au commerce de centre-ville de se renforcer.

En effet, la ville a su conserver un centre attractif et moteur, du fait :

- de l'« effet champagne » qui rejaillit sur le commerce sparnacien,
- d'un cadre urbain attractif (style Belle-Epoque), et d'une mise en valeur récente de ce cadre urbain, qui valorise les implantations commerciales,
- des actions d'animation tout au long de l'année,
- d'un développement commercial périphérique « raisonnable ».



L'enjeu est de maintenir un équilibre entre les commerces traditionnels de centre-ville et les zones commerciales en périphérie.

Les commerces traditionnels jouent un rôle important dans la vie des habitants, que ce soit dans l'hyper centre-ville, dans les différents quartiers d'habitations périphériques (présence d'un hypermarché), ou encore dans les quartiers de la zone urbaine sensible.

Le maintien, et même le développement, de ces services de proximité est un enjeu essentiel. Ils permettent de renforcer l'attractivité de la ville, d'animer les quartiers, de freiner les déplacements et les nuisances.



3. Participer au développement d'une stratégie économique à l'échelon intercommunal.

La Ville d'Epernay, dans le cadre de la **délégation de compétences de la Communauté d'Agglomération**, participe à une stratégie économique dynamique et cohérente.

La volonté de la Communauté d'Agglomération est aussi de positionner l'agglomération d'Epernay au niveau d'une plateforme viti-vinicole

d'importance nationale et de valoriser l'image du champagne en termes d'emplois.

La CAECPC veille enfin à maintenir une diversité des activités économiques à l'échelle de son territoire.

4. L'apport du numérique

L'accès aux communications numériques à haut débit est désormais exigé par toutes les entreprises, qu'elles soient internationales ou TPE. Pour la plupart d'entre-elles, l'accès au Très Haut Débit est un atout considérable qui peut leur apporter un gain de productivité substantiel.

Ainsi, le déploiement de réseaux à très haut débit constitue un outil fondamental d'aménagement du territoire qu'il faut poursuivre.

Par ailleurs, de nouvelles formes d'activités professionnelles se développent, comme le télétravail, la télémedecine, la domotique, qui ne sont pas ancrées géographiquement mais qui participent au développement durable du territoire.

CONTEXTE

Le contexte géographique et topographique d'Épernay, située à l'intersection des vallées de la Marne et du Cubry, explique dans une large mesure les difficultés rencontrées en matière de déplacement et de transit depuis de nombreuses années.

L'omniprésence du vignoble de champagne autour de la ville constitue certes un atout incontestable en termes de qualité du paysage, mais ne favorise pas d'éventuels contournements routiers. Il découle de cette situation que le centre-ville d'Épernay est devenu le point de passage obligé de la plupart des flux de circulation : trafic poids lourds, circulation domicile-travail, flux touristique.

Il s'agit de veiller à l'amélioration de la circulation dans Épernay « intra-muros ».

Épernay dispose d'un réseau viaire ancien et connaît des difficultés en matière de circulation même si le plan de circulation progressivement mis en place à partir de 1988 a permis d'améliorer sensiblement la circulation (l'axe Est-Ouest avec l'aménagement de la rue de Verdun).

Il n'en demeure pas moins que certains points clés tels que la place des Martyrs, les accès aux ponts qui enjambent la Marne, la rue de l'Hôpital, sont parfois saturés.

La forte mixité de l'habitat et de l'activité en centre-ville ou en secteur péri-central contribue également aux difficultés rencontrées. La présence de nombreuses maisons de champagne, et donc d'un trafic de poids lourds important au cœur de la ville, constitue un facteur supplémentaire à proximité des zones déjà denses de la ville.

L'axe Nord-Sud qui traverse la ville (place des Martyrs de la Résistance – place Léon Bourgeois – avenue Foch) connaît également le même phénomène de densité de circulation. L'importance du trafic sur cet axe est due entre autres aux zones d'activités commerciales situées aux deux extrémités de la commune, captant non seulement la clientèle des communes environnantes mais aussi la clientèle résidente. Elle tient également au plan de signalisation mis en place extra-muros qui ne favorise pas le guidage du trafic de transit alors même que les infrastructures de communication existent désormais (RD 40, déviation de Mareuil sur Aÿ).

Par conséquent, les transports, les déplacements et le stationnement sont donc devenus aujourd'hui, pour la ville d'Épernay, un enjeu essentiel dans l'optique d'un développement durable.

En matière de transports, déplacements et stationnement, les pistes de réflexion pour un développement durable doivent concilier plusieurs impératifs :

1. DES AXES DE CIRCULATION A VALORISER

Aussi, il s'agit de veiller à l'amélioration de la circulation dans Epernay « intra-muros » en permettant :

- de développer les liaisons inter quartiers,
- d'orienter les flux de poids lourds sur des itinéraires spécifiques desservant les maisons de champagne,
- d'améliorer l'offre en transport en commun par une extension du réseau et de la desserte des principales communes de l'agglomération (Aÿ, Dizy...)
- d'offrir une alternative à la circulation automobile en favorisant l'usage des modes « doux »,
- d'améliorer la signalisation routière externe afin de reporter sur les axes de périphérie le trafic de transit qui emprunte aujourd'hui le centre-ville d'Epernay (avenue Foch, rue Pasteur...),
- de revoir le plan de circulation dans le cadre du projet d'aménagement « Berges de Marne ».

2. MAITRISER LE STATIONNEMENT URBAIN

La localisation et le nombre de stationnements sont des éléments clés du système de déplacement.

Aussi, il s'agit :

- d'optimiser les parkings sparnaciens existants,
- de prévoir la possibilité de créer un nouveau parc de stationnement (dont la localisation sera à étudier en fonction des opportunités foncières),
- de conforter et d'optimiser le pôle multimodal d'Epernay,
- d'assurer un aménagement de qualité des différents parkings de stationnement existants et à venir.

En raison de la densité du tissu urbain, la Ville d'Epernay inscrit la volonté d'optimiser la gestion des aires de stationnement à travers les parcs de stationnement existants, voire à travers la création de nouveaux parcs de stationnement en ouvrage.

Dans le cadre de la restructuration du tissu urbain, le présent PLU prévoira un nombre de places de stationnement adapté par logement en centre-ville.

3. POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DES TRANSPORTS EN COMMUN

Onze lignes de bus desservent Epernay et le territoire de l'ex Communauté de Communes Epernay Pays de Champagne. Toutes les lignes partent du pôle multimodal, à proximité de la gare SNCF ; quatre de ces lignes desservent uniquement Epernay (l'une d'entre elles est, en partie, en site propre et dessert le centre-ville).

Des lignes autocars départementales et régionales partent d'Epernay et desservent d'autres pôles urbains (Châlons-en-Champagne, Château-Thierry...) en passant par les communes rurales intermédiaires. Ces lignes complètent le réseau TER à l'échelle du département.

Aussi, **il s'agit de veiller à :**

- **conforter et optimiser le réseau des transports en commun** à l'échelle de la ville, mais également à l'échelle de l'agglomération,
- **prévoir la possibilité de créer de nouvelles liaisons inter-quartiers,**

- **affirmer et développer le pôle « gare »** à travers le projet d'aménagement « Berges de Marne »; La desserte ferroviaire d'Epernay constitue un atout pour le développement de la ville. Afin d'en renforcer les effets induits sur l'attractivité et le développement de la ville, on s'attachera à valoriser et à développer cette desserte, notamment en favorisant le développement des quartiers en lien avec cette desserte. La densification autour de la gare sera favorisée, notamment en direction des fonctions tertiaires et commerciales. Cette valorisation de la gare passera également par le renforcement et l'amélioration des relations entre elle et les différents quartiers de la commune, notamment piétonnes et cyclables.

Afin de renforcer l'accessibilité d'Epernay et d'apporter des solutions alternatives à la voiture, il est nécessaire de renforcer l'efficacité des réseaux de transport et notamment des réseaux de transport collectif existants ou futurs. Pour cela, la collectivité se donne comme objectif de favoriser l'interconnexion des modes de déplacement au travers de la restructuration de la gare routière à proximité immédiate de la gare ferroviaire, la structuration de l'offre de stationnement en lien avec la gare ferroviaire dans une optique d'optimisation des surfaces qui y sont consacrées. C'est aussi l'occasion de structurer et de développer les réseaux de déplacements « doux » piétons et cycles qui desservent ce pôle des gares.

4. PROMOUVOIR L'OFFRE ET L'USAGE DES « MODES DOUX »

Epernay dispose d'un réseau viaire ancien et connaît des difficultés en matière de circulation. En effet, la ville subit un trafic important sur ces principaux axes de circulation. C'est la raison pour laquelle il paraît aujourd'hui difficile de prévoir des « modes doux » sur ces axes de circulation.

Toutefois, la Ville d'Epernay offre un maillage important en matière de rues et de ruelles à l'échelle de la commune, ce qui permet d'envisager des cheminements facilités et sécurisés.

Aussi, il s'agit de veiller à :

- prévoir la **mise en œuvre de cheminements piétons/vélos au sein des quartiers d'habitat** sur l'ensemble de la commune (par exemple l'installation de panneaux de signalisation),
- prévoir la **desserte et le stationnement des pôles de développement** (collèges, lycées, écoles, gares, zones d'activités)



CONTEXTE

Le paysage bénéficie d'atouts liés à ses caractéristiques marquées. Le relief assez prononcé avec ses vues panoramiques sur les vignes, la vallée de la Marne avec le tracé sinueux du cours d'eau et l'ensemble des espaces boisés constituent des éléments structurants du paysage.

La Ville d'Epernay est la première ville de Champagne-Ardenne à avoir mis en place un Agenda 21.

A Epernay, le développement durable se traduit concrètement depuis longtemps. Mais afin de l'inscrire dans un projet à long terme alliant préservation de la planète et "ville de demain", Epernay a engagé, début 2008, son Agenda 21. En février 2011, le dispositif a été reconnu "Agenda 21 local France" par le ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et de l'Energie.

Démarche basée sur des échanges réguliers avec les habitants et les acteurs socio-économiques locaux, elle a vu son lancement en février 2010 avec la présentation du programme d'actions.

La Ville d'Epernay s'apprête actuellement à lancer son deuxième Agenda 21, ayant pour but de poursuivre la mise en œuvre progressive et pérenne du Développement Durable sur notre territoire.

Dans ce contexte, la Ville d'Epernay souhaite construire une ville durable en mettant en œuvre de nouveaux dispositifs tel que la trame bleue et verte (TBV).

La trame verte et bleue (TVB), outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité, va se traduire par un maillage de sites reliés pour former un réseau écologique d'espaces naturels terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue). Cette Trame tissée doit non seulement participer à l'arrêt de la perte de biodiversité, source de richesses écologiques et économiques, mais aussi doit concourir à la préservation des paysages et à l'identité des territoires. Indirectement, cette TVB doit valoriser les activités humaines favorables à ces continuités et contribuer à l'adaptation au changement climatique.

1. PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES PAR LA MISE EN PLACE D'UNE TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

1.1 Les coteaux

Les coteaux sont des éléments clés du paysage. Ils représentent l'activité économique majeure de la ville, mais ont aussi un très fort impact visuel. Ils créent une véritable arène autour du centre ville (les vues panoramiques permettent d'identifier clairement le vignoble, les tracés des routes et chemins d'exploitation, les habitations et bâtiments viticoles).

Aussi, au regard de son patrimoine viticole, **la Ville d'Epernay inscrit le principe fort de préserver les zones classées AOC plantées en interdisant tout type d'habitat au-dehors de la zone urbaine.**

Concernant les zones AOC non plantées, **la Ville d'Epernay inscrit le principe que les projets d'urbanisation sont autorisés en frange urbaine, mais devront permettre de maintenir au maximum cette ressource non renouvelable et, ainsi conserver l'identité sparnacienne.**

1.2 Les espaces boisés

La forêt d'Epernay est classée à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ; elle présente donc de grands ensembles naturels riches et peu modifiés qui offrent des potentialités biologiques importantes.

De plus, **le Mont Bernon**, site couvrant 20 hectares, conserve lui aussi une végétation intéressante, avec notamment des mares et un sommet boisé qui domine la ville et crée un point d'appel dans le paysage.

Aussi, **la Ville d'Epernay inscrit le principe fort de préserver ces zones en interdisant tout type de constructions et de promouvoir leur développement en terme paysager (circuits touristiques, par exemple autour du Mont Bernon).**

1.3 Les espaces verts au cœur de la ville

Les îlots constitués de maisons alignées sur rue possèdent souvent des jardins. L'urbanisation de ces jardins en cœur d'îlots risquerait de faire disparaître cet atout.

Aussi, **la Ville d'Epernay exprime la volonté de protéger l'ensemble de ces cœurs d'îlots.**



1.4 Les jardins publics et les plantations d'alignement

Le S.P.R fait ressortir l'importance des espaces verts au cœur de la ville tels que le Jard, les parcs de l'Horticulture, le jardin de l'Hôtel de Ville, le square Raoul-Chandon ou encore les plantations d'alignement sur les boulevards de la Motte ou sur les avenues de Champagne et Paul-Chandon ...



Aussi, la Ville d'Épernay souhaite poursuivre la protection et, par conséquent, l'aménagement de ces jardins et plantations d'alignement. Elle souhaite également mettre en œuvre une véritable liaison écologique entre les quartiers.

L'un des choix retenus s'articule avec la nature car il vise à « tirer parti des avantages apportés par le végétal » et notamment de son rôle d'épuration pour la qualité de l'air et de son rôle dans la régulation thermique. Dans cet objectif, la ville entend d'une part valoriser la trame verte à l'échelle de la ville ; d'autre part, elle encourage le verdissement des aménagements publics, des parkings et des jardins publics.

1.5 La plaine d'Aÿ

Un projet d'aménagement est engagé relatif à la création d'un parc de loisirs au niveau de la plaine d'Aÿ.

En effet, c'est dans un cadre paysager complètement requalifié entre les villes d'Épernay et d'Aÿ qu'un parc sera aménagé pour accueillir un plan d'eau d'environ 25 hectares, autour duquel s'articuleront divers équipements de loisirs et de sports.

1.6 L'eau

> La Marne

La rivière Marne offre l'occasion d'aménager des espaces verts à une distance raisonnable du centre ou près d'un quartier d'habitat. Une partie du quai sud a ainsi été plantée et pourvue d'un sentier piéton (à l'est, un parcours de santé donne une opportunité de profiter des berges naturelles de la Marne).

Aussi, **cette portion urbaine de la Marne reste très hétérogène en qualité de traitement et mériterait de faire l'objet d'une requalification urbaine et touristique (notamment au niveau du quai de la Villa et du projet d'aménagement des Berges de Marne).**



> Le Cubry

La rivière du Cubry traverse également les communes d'Épernay et de Pierry, mais reste très discrète car enterrée. A quelques coins de rues privilégiées et au niveau du parc de l'Horticulture, des tronçons de sa trajectoire sont visibles, mais partout ailleurs elle est busée et ses traces effacées.

Aussi, il s'agit d'envisager une réflexion autour d'une requalification globale sur la trajectoire du Cubry, ainsi que son point de rejet dans la Marne en mettant en développant une trame verte et bleue spécifique dans le présent PLU.



2. AMENAGEMENT DES ENTREES DE VILLE ET MISE EN VALEUR DES VUES

Les multiples entrées dans la Ville d'Eprenay présentent des ambiances paysagères de qualité inégale : la perspective et les abords de la route mettent en valeur l'image de la ville à l'arrivée de Château-Thierry, par exemple, alors que l'impression est plus mitigée, depuis l'avenue de Champagne. Une réflexion est nécessaire afin d'apporter une plus-value aux moments de transition entre le rural et l'urbain au sein de son territoire, et d'affirmer une identité forte de la ville.

Aussi, il s'agit d'afficher l'identité territoriale de la commune à travers la requalification des entrées de villes : restructurations profondes, aménagement d'espaces publics, mises en scènes ponctuelles ...





EPERNAY, secteurs de
renouvellement urbains potentiels