

COMMUNAUTE DE COMMUNES EPERNAY PAYS DE CHAMPAGNE

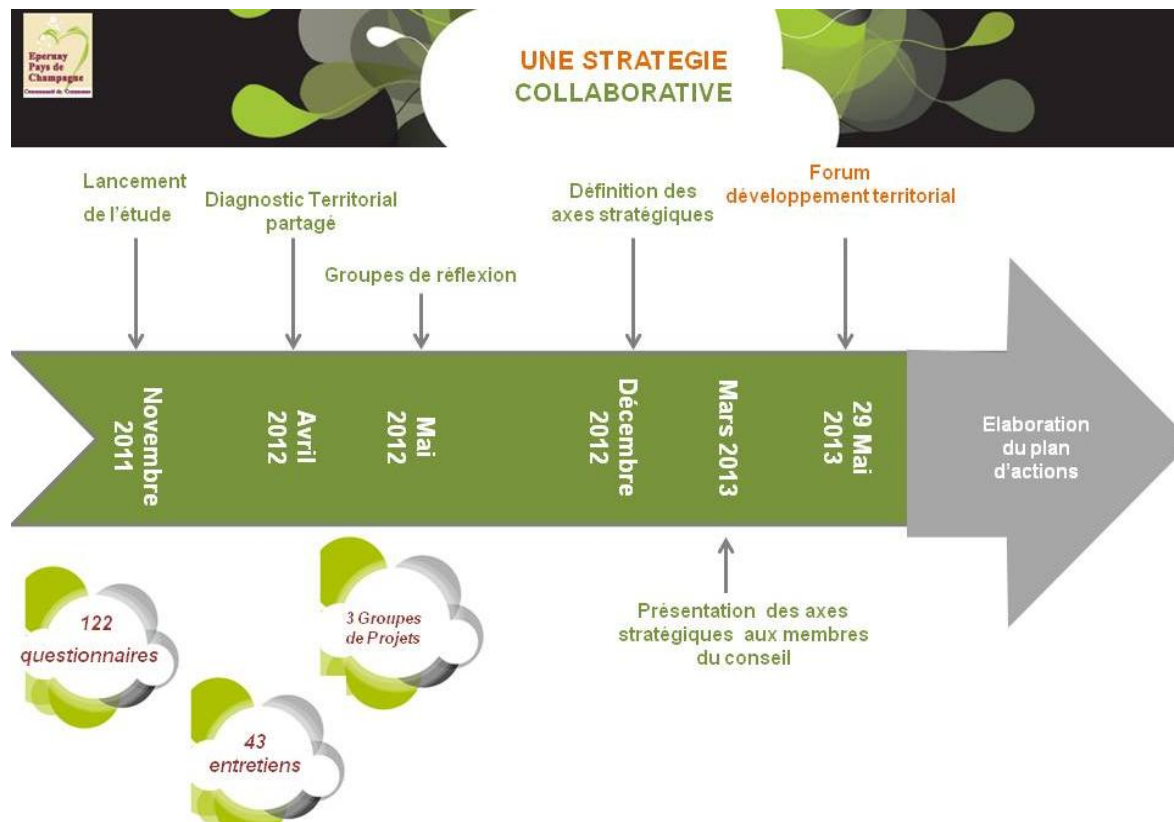
PROJET DE DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE ET INTEGRE

Sources :

- *Etude stratégique et opérationnelle de développement territorial commandité par la CCEPC avec l'accompagnement du cabinet CODE CODRA, mai 2012*
- *Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa Région (Juillet 2005, en cours de révision) ;*
- *Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) (en cours de révision)*
- *Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) et Projets d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) des différentes communes de la CCEPC*
- *Agenda 21 de la Ville d'Epernay*

Une stratégie de développement territorial, collaborative et concertée avec les acteurs du territoire, a été engagée en 2012 par la Communauté de Communes Epernay Pays de Champagne, accompagné du cabinet CODE / CODRA avec comme objectif de dégager les axes de développement prioritaires du territoire. Cette étude, dont les conclusions ont été présentées le 29 mai 2013 lors du « Forum de Développement Territorial », a mis en évidence une mobilisation commune de nos collectivités locales et établissements publics de coopération intercommunale, des services de l'Etat, des acteurs économiques et consulaires et de l'ensemble des structures qui s'investissent pour le développement du territoire, partant du principe qu'une action conjointe est plus efficace qu'un faisceau d'initiatives isolées.

DU LANCEMENT DE L'ETUDE STRATEGIQUE A LA PRESENTATION AUX PARTENAIRES ASSOCIES



UNE STRATEGIE COLLABORATIVE GUIDEE PAR LES DOCUMENTS D'ORIENTATION ET D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Cette démarche s'inscrit dans la logique des différents documents, schémas d'urbanisme et de planification qui s'appliquent sur le territoire :

- **Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa Région (SCOTER)**, qui préconise notamment:
 - De maîtriser l'étalement urbain,
 - De valoriser les ressources économiques existantes,
 - De permettre une mobilité facilitée, diversifiée et sécurisée sur le territoire,

- **Programme Local de l'Habitat (PLH)**, dont le bilan de fin d'opération met l'accent sur la nécessité de s'atteler à la résorption de la vacance des logements dans les bourgs centres et à la requalification du parc ancien,

- **Agenda 21 de la Ville d'Epernay**, dont les objectifs sont de développer:
 - l'attractivité territoriale,
 - La qualité de vie,
 - La cohésion sociale et la citoyenneté,
 - Les comportements exemplaires,

- **Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) des communes composant la C.C.E.P.C. et leurs Projets d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)**, notamment celui d'Epernay, qui préconise :
 - D'augmenter et gérer la densité urbaine,
 - De renforcer l'attractivité économique à l'échelle de la ville,
 - De poursuivre le développement des transports en commun,
 - De construire une ville durable.

L'ambition de fond est de renforcer l'attractivité résidentielle et économique du territoire sparnacien, dans le cadre d'un développement maîtrisé, respectueux de l'espace et de l'équilibre entre les fonctions urbaines et entre les populations des quartiers qui le composent.

Elle s'incarne à travers les trois objectifs thématiques suivants :

AXE 1 : MAINTENIR ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE :

➤ **En favorisant le maintien de la population existante :**

- Par une offre en habitat adaptée
- Par l'amélioration des lieux de vie
- Par le maintien et la venue de commerces de proximité et de services à la personne
- Par la création d'équipements capables de mailler le territoire de manière équilibrée
- En dynamisant l'activité économique et industrielle (cf axe 2)

➤ **En favorisant l'accueil de nouveaux arrivants :**

- En dynamisant l'activité économique et industrielle
- Par une offre en habitat, en commerces et en équipements adaptée
- En communiquant sur le bien vivre à Epernay

AXE 2 : MAINTENIR ET RENFORCER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

➤ **En facilitant les conditions d'accueil et de développement des entreprises :**

- Par l'émergence d'un hébergement d'entreprises adapté
- Par une offre économique foncière conséquente, durable et économiquement attractive
- En adaptant les formations aux besoins des entreprises (montée en gamme de la main d'œuvre)
- En maillant le territoire de manière équilibrée en équipements et services aux entreprises

➤ **En soutenant les activités locales (filière viti-vinicole, entreprises connexes au Champagne, industries traditionnelles, commerces et services) et leur permettre de se développer :**

- En les accompagnant dans leur développement (à l'export, à l'innovation, croissance, besoins en main d'œuvre adaptée)
- En communiquant sur le savoir faire des entreprises et industries champenoises
- En maillant le territoire de manière équilibrée en équipements et services aux entreprises

➤ **En diversifiant l'économie locale :**

- En développant les secteurs d'activités présents mais insuffisamment développés (valorisation du végétal, du luxe et du haut de gamme, de l'économie résidentielle et de l'oenotourisme (cf AXE 3))
- En développant les secteurs d'activités innovants

AXE 3 : FAVORISER L'EMERGENCE D'ACTIVITES TOURISTIQUES ET OENOTOURISTIQUES

➤ **En positionnant le territoire comme Pays du Champagne et de l'art de vivre :**

- Candidature UNESCO « cave et paysage de Champagne (label obtenu en juillet 2015)
- En mettant en valeur l'identité de notre territoire par des outils de marketing territorial adaptés

➤ **En diversifiant l'offre selon une double logique identitaire et qualitative :**

- En favorisant la création de nouvelles activités et de nouveaux équipements
- En favorisant l'itinérance

➤ **Accroître l'attractivité et la capacité d'accueil du territoire**

- en favorisant l'émergence de nouvelles activités hôtelières notamment dans le Centre-Ville

➤ **Favoriser la transversalité des actions et la mutualisation des moyens** en développant les partenariats avec les acteurs locaux.

 **LA RECHERCHE D'UN EQUILIBRE ENTRE QUARTIERS ET FONCTIONS URBAINES**

Elle passe par la requalification des espaces présentant des dysfonctionnements sur le plan urbain et social, pour leur meilleure intégration dans la ville

La loi du 13 juillet 1991 d'orientation pour la Ville, définit « le droit à la ville » et donne pour obligation aux collectivités territoriales d'assurer à tous les habitants des conditions de vie et d'habitat, favorisant la cohésion sociale et d'éviter ou de faire disparaître les phénomènes de ségrégation.

Ce sont ces principes qui ont sous-tendu les orientations d'aménagement retenues dans le cadre de la mise en œuvre de l'Opération de Renouvellement Urbain (ORU) du quartier BERNON, caractérisé par une concentration de familles aux profils socio-économiques similaires, amplifiant ainsi les dysfonctionnements urbains et sociaux.

Ainsi, la convention initiale d'ORU et ses avenants successifs ont fondé la transformation de ce quartier sur les partis pris d'aménagement suivants :

- Replacer le quartier dans ses flux, en positionnant l'avenue de Middelkerke dans un axe stratégique de déplacement,
- Réintégrer le quartier dans son environnement paysager,
- Requalifier l'habitat et les équipements,
- Développer une intégration de ce quartier à la ville, par la recherche d'une mixité fonctionnelle et notamment en y implantant de nouvelles activités économiques.

Il s'agit maintenant de conforter l'impact positif de l'ORU sur BERNON par l'impulsion d'une dynamique de développement social pour inscrire durablement l'amélioration du cadre de vie sur ce quartier. A cet égard, toutes les actions susceptibles d'encourager la mixité des fonctions urbaines du quartier seront soutenues.

C'est ce dernier objectif qui justifie la mobilisation de l'OBJECTIF SPECIFIQUE 5.3 INTITULE « AMELIORER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE PAR LA REQUALIFICATION DES ESPACES URBAINS », pour la mise en œuvre du programme indicatif suivant :

- **FICHE ACTION : La réhabilitation du parking Lalo** destinée à créer des espaces techniques et de travail adaptés tant pour la Régie de Quartier, à savoir l'opérateur en charge de l'entretien des espaces publics du quartier, que pour le service municipal des Espaces Verts,
- **FICHE ACTION: L'aménagement de trois cellules de l'ancien centre commercial** visant à compléter l'offre du nouveau linéaire commercial situé en face, notamment pour le développement d'une offre de services de restauration

Cette liste n'est pas exhaustive, d'autres équipements structurants de moindre importance pourront être proposés au regard des besoins émergents.

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES PRODUCTIVES, TOURISTIQUES ET PRESENTIELLES DU TERRITOIRE

1. Ceci passe par la reconquête d'espaces vierges, friches ou bâti vétuste, dans un principe de renouvellement de la ville sur elle-même

L'article L. 110 du code de l'urbanisme, renforcé par les lois GRENELLE du 12 juillet 2010 et ALUR du 24 mars 2014, font des principes de gestion économe de l'espace, et de l'équilibre environnemental, économique et social, des objectifs primordiaux.

Se pose en effet la question du rapport entre les nouveaux espaces urbains nécessaires au développement territorial et à la croissance démographique et économique souhaitables.

En la matière, le premier réflexe doit être d'optimiser l'utilisation de l'espace urbanisé en mobilisant les potentiels existants au sein du tissu urbain, par une politique de reconquête des espaces vierges, friches ou bâti vétuste.

Ceci, dans l'objectif de minorer la tendance à « l'étalement urbain », qui engendre la disparition d'espaces naturels agricoles et forestiers et génère des coûts importants pour les collectivités, liés à l'installation des différents réseaux et à la surutilisation de l'automobile.

Cette réflexion, qui doit s'inscrire dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, doit également s'appliquer en matière de localisation des activités économiques et commerciales.

Ainsi, les friches, espaces à l'état d'abandon et déjà artificialisés, qui présentent l'avantage d'être déjà connectées au reste de la ville et insérées dans le tissu urbain, sont des lieux à favoriser.

Il s'agit en effet d'un foncier disponible dans l'immédiateté, présentant souvent de faibles coûts d'acquisition, et dont la mobilisation peut contribuer à augmenter le potentiel attractif du territoire, par le redéploiement de logements, de nouvelles activités économiques, touristiques et commerciales et le réaménagement des espaces publics.

La reconquête de ce foncier présente également des avantages en termes de sécurité (réhabilitation de bâti dégradé) et de santé publiques (dépollution induisant un impact positif sur l'environnement).

Cette démarche de renouvellement urbain permet également d'introduire une diversité fonctionnelle dans ces quartiers à l'abandon, favorisant la mixité sociale et ayant pour impact de limiter l'usage des transports motorisés.

Tels sont les objectifs que souhaitent atteindre la C.C.E.P.C et la Ville d'Eprenay à travers la mobilisation de **L'OBJECTIF SPECIFIQUE 5.2 INTITULE « RECONVERTIR LES FRICHES POUR LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE FONCIER »** avec notamment :

- **FICHE ACTION : la réalisation d'une opération de requalification de la friche industrielle « Crozat »**, dans le prolongement de la Zone industrielle de Mardeuil au Nord d'Eprenay
- **FICHE ACTION : la requalification de la friche ferroviaire « les Berges de Marne »** de 15 ha au centre-ville d'Eprenay

2. Par l'encouragement au développement de modes de déplacement alternatifs à la voiture, dans un principe de développement durable

Les transports motorisés, notamment la circulation automobile, constituent la principale source de pollution atmosphérique, et contribuent en outre, à détériorer la qualité du cadre de vie.

En effet, pour les populations ne possédant pas de voiture, les choix de vie restent contraints et l'insuffisance d'une offre de déplacements alternative à la voiture a pour effet de renforcer les inégalités devant l'accès à la ville, à ses équipements, services et commerces.

Ainsi, les choix menés par les collectivités en matière de politique de transports, et notamment le fait de favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture, constituent-ils pour le territoire un enjeu essentiel en termes de développement durable.

Dans ce processus, le fait de renouveler la ville sur elle-même, plutôt que de favoriser l'extension de son urbanisation, facilite la desserte en transports en commun de l'ensemble des quartiers qui la composent.

Tels sont les objectifs que souhaitent atteindre la C.C.E.P.C et la Ville d'Épernay à travers **LA MOBILISATION DE L'OBJECTIF SPECIFIQUE 5.1 INTITULE « DEVELOPPER L'USAGE DES TRANSPORTS EN COMMUN PAR L'INTERMODALITE ET LE DEVELOPPEMENT DE LIEUX D'INTERCONNEXION ENTRE RESEAUX »** avec la réalisation d'un projet multi-partenarial de travaux d'aménagement de la gare et de ses abords visant à améliorer son accessibilité, en lien avec le projet de réaménagement du quartier des Berges de Marne.

L'ambition en la matière est de renforcer l'accessibilité d'Épernay et d'apporter des solutions alternatives à la voiture.

Pour ce faire, il est nécessaire de renforcer l'efficacité des réseaux de transport collectifs existants et à venir : la ville d'Épernay se donne donc pour objectif de favoriser l'interconnexion des modes de déplacement au travers de la restructuration de la gare routière à proximité de la gare ferroviaire, tout en structurant l'offre de stationnement.

Ce projet permettra également de développer les réseaux de déplacement doux « piétons et cycles » qui desserviront ce pôle central.