

## Quartier Rosemont à Epernay

par Alex MARCILLY / © 2021-03-19 07:59:55 / France / 2876 / EN



**Adresse** : QUARTIER ROSEMONT 51200 EPERNAY, France

**Nombre d'habitants** : 800 hab

**Année d'engagement du projet** : 2010

**Année d'achèvement du projet** : 2021

**Label / Certifications** :



6 ha

### CARTE D'IDENTITÉ

**Etude de cas proposée et rédigée par Alex Marcilly dans le cadre de son cursus au Mastère IBD de l'Ecole des Ponts.**

En 2007 commence les premières études de restructuration autour des principaux acteurs que sont: la ville d'Epernay, la communauté de commune d'Epernay, l'ANRU deux bailleurs sociaux : Le toit Champenois et Plurial Novilia et les habitants du quartier.

Le projet s'appuie sur la démolition des 138 logements existants et la construction de 180 logements et aménagements d'espaces extérieurs sur 6 hectares avec le rachat de 3,5 hectares de friche par Plurial Novilia.

S'appuyant sur le PLU de la ville, les acteurs prennent en compte la dimension de développement durable pour la restructuration du quartier. Ils font appel au

cabinet d'urbanisme/architecture/paysage et articule le projet autour de 4 thèmes:

- La gestion des eaux pluviales source des principaux désordres
- Faire du quartier un «quartier jardin », structurer et qualifier de nouveaux espaces publics
- Diversifier les formes urbaines, renforcer la qualité de l'habitat
- Désenclaver et développer les continuités viaires et douces

## Programme

- Logements

## Etat d'avancement du projet

- Phase de livraison

## Points remarquables

- Cadre de vie
- Mobilité
- Biodiversité

## Démarche(s)

- Démarche Eco-Quartier

## Label(s)

- Autre

## Crédits photo

Alex Marcilly

## TERRITOIRE

### Type de territoire

Quartier en cuvette situé sous les coteaux, ce quartier historique d'Eprenay est en proie à des inondations fréquentes

### Zone climatique

[Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

### Prix du foncier à bâtir

Prix du foncier à bâtir : 1 562 €/m<sup>2</sup>

## CHIFFRES CLÉS

### Nombre de logements

Nombre de logements : 180

### Nombre de logements sociaux

Nombre de logements sociaux : 180

### Porteur de projet

Nom : Epernay

Type : Commune

Description générale :

Ville d'Epernay

### Pilotage projet

Description :

En 2007 dès le début de l'étude du projet, les comités de travail regroupant la Ville, la communauté de communes, les bailleurs et la mission OPCU, assurent la faisabilité financière du projet et mettent en avant l'économie locale et l'absolue nécessité de réaliser le projet avec une convention de coopération sur l'emploi et la formation avec les services de l'Etat et les acteurs publics locaux, le but étant de favoriser l'embauche locale.

Les deux bailleurs sociaux, toit champenois et Pluria Novilia ainsi que la ville d'Epernay mettent en place des contrats d'insertion sociale.

Les bailleurs sollicitent auprès de la caisse de consignation et des dépôts différents financements:

- PLUS (**prêt locatif à usage social**), qui impose un encadrement de loyers et des conditions de ressources
- PLAI (**le Prêt Locatif Aidé d'Intégration**) en grande précarité.

### Intervenants du projet

Becard map

Fonction : Agence urbanisme

Un désenclavement du quartier mais également une diversification de l'habitat de Rosemont. L'aménageur devait créer une mixité fonctionnelle en respect de l'environnement existant et en aménageant de nouveaux espaces publics.

### Cadre de vie / densité

Afin de limiter l'étalement urbain et en s'appuyant sur le PLU de la ville, à la place des 138 logements déconstruits, 180 logements seront reconstruits en quatre phases portant ainsi la densité brute à 60 logements par hectare.

### Culture et patrimoine

Avant la deuxième guerre mondiale le quartier Beausoleil est occupé par des jardins ouvriers qui laissent places après en 1947 à des baraques métalliques appelés « tonneaux » ou « cités Nissen ».

Dans les années 70, ces « tonneaux » disparaissent totalement pour voir naître 138 logements sociaux. Habitat semi-collectif étendu sur 2,5 hectares, composé de maisons de 2 à 4 logements.

Les familles s'approprient très vite les lieux, tissant des liens d'appartenance fort au quartier, dans ce milieu social.

Après plusieurs réhabilitations entre 1989 et 2000, des inondations régulières (causées par le ruissellement des bassins versants) font apparaître des problèmes de conception. Du fait de matériaux inappropriés, et du manque d'espace public, le quartier ne répond plus aux besoins de confort et de sécurité.

Naît alors en 2007 le projet Rosemont avec pour objectif d'inscrire le quartier dans le développement durable en intégrant le quartier voisin Québec Montréal dans la rénovation et pour but la résilience du quartier Beausoleil.

### Mixité sociale

Pendant les nombreuses réunions publiques, le sujet de la mixité sociale avait largement été évoqué et cela faisait partie des priorités des habitants mais également des instances.

Le parcours résidentiel devait être assuré par la diversité des logements proposés.

Résidence senior ou familial, logement PMR, famille monoparental ou famille nombreuses, toute la segmentation client est prise en compte.

## Qualité de l'air ambiant et santé

2 hectares de parc ripisylve sont créés en favorisant les essences locales et des espèces mellifères pour les parterres (insectes pollinisateurs).

Engazonnement des surfaces non bâties, végétalisation de toits terrasses et jardins partagés : la création et la préservation de la biodiversité prend forme dans toutes ces actions mises en place dans le quartier Rosemont.

La présence importante de l'eau et des espaces verts dans le quartier tendent également à préserver la qualité de l'air et la qualité de vie.

## DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

### Développement local

En 2007 dès le début de l'étude du projet, les comités de travail regroupant la Ville, la communauté de commune, les bailleurs et la mission OPCU, assurent la faisabilité financière du projet et mettent en avant l'économie locale et l'absolue nécessité de réaliser le projet avec une convention de coopération sur l'emploi et la formation avec les services de l'Etat et les acteurs publics locaux. Le but étant de favoriser l'embauche locale.

Les deux bailleurs sociaux, toit champenois et Plurial Novilia ainsi que la ville d'Eprenay mettent en place des contrats d'insertion sociale.

### Mixité fonctionnelle

Le cahier des charges élaboré par la Ville et la communauté de communes et les réunions publiques prévoyait un désenclavement du quartier mais également une diversification de l'habitat de Rosemont, et la création d'espace publics et d'espaces verts.

L'aménageur devait créer une mixité fonctionnelle en respect de l'environnement existant et en aménageant de nouveaux espaces publics.

Ainsi au sein du quartier on distingue plusieurs types architecturaux allant du studio au grand appartement, de la maison d'immeuble, et du logement social. Cette diversité de l'offre ouvre la possibilité aux personnes seules ou aux ménages de se loger.

A noter malheureusement qu'au cours de l'avancement des travaux que les logements en accession à la propriété ont été abandonnés au profit du logement locatif.

L'aménagement des voiries principales: le chemin de Beausoleil, l'allée de Québec et l'allée de Montréal et celle de terres Rouges, permettent de désenclaver le quartier et de le rapprocher des commerces avec des moyens doux notamment avec la création de cheminement piétons, et de piste cyclable.

## MOBILITE

### Strategie mobilité

Pour éviter l'isolement de Rosemont et des habitants le projet met l'accent sur la mobilité douce et la commune d'Eprenay repense son réseau de bus et de deux lignes de bus (2 et 11) elle passe à 3 lignes (2,6,3) .

Les habitants en situation de handicap ont également la possibilité de se déplacer grâce à la ligne de « transport à la demande » mise en place avec le service Mobilibus de Mouveo (bus sparnacien) qui permet d'accéder à la gare, au centre ville ou à l'agglomération d'un simple appel.

Un maillage viaire également repensé donne la part belle aux piétons et aux cyclistes avec des voies existantes prolongées, des trottoirs agrandis et aménagés et des pistes cyclables formalisées et reconstruites.

Avec 156 places de parking, le stationnement anarchique est évité dans le quartier mais laisse encore une place très, voire trop importante à la voiture.

## RESSOURCES

### Gestion de l'eau

Le quartier étant dans une cuvette, il est sous la menace des bassins versants. La priorité fut donc de gérer l'écoulement des eaux pluviales responsables des inondations de l'ancien quartier, et la création d'un réseau d'eau potable.

Aux bassins existants est créé un bassin d'infiltration de 600m<sup>3</sup> et un bassin de stockage de 1800m<sup>3</sup>.

Ces travaux hydrauliques sont pris en charge conjointement par la ville d'Eprenay qui prend en charge le profilage de l'espace et l'agglomération s'occupe des réseaux (eaux pluviales assainissement).

L'ensemble des travaux s'élève à un peu plus de 2 millions d'euros.

## SOLUTIONS

Description :



Concours

### Raisons de la candidature au(x) concours

Reconstruction d'un quartier à dominante de logements sociaux du fait de problèmes chroniques d'inondation.

Mise en valeur du confort de vie des habitants, au travers d'une meilleure intégration du quartier dans le tissu urbain de la ville.

### Batiment candidat dans la catégorie



Quartier Durable



Date Export : 20230317004516