



Troyes

**ÉTUDE URBAINE SUR LE
QUARTIER AVENUE DES
MARTYRS DE LA
RÉSISTANCE À TROYES**

**Mémoire
technique**

30.08.19

Urbicand | Mathieu Baty | Cosinus



Étude urbaine sur le quartier Avenue des Martyrs de la résistance à Troyes

Mémoire technique

23 septembre 2019

Urbicand | Mathieu Baty | Cosinus

CONTACT



URBICAND

71, rue Chabot Charny
21000 DIJON

Tél. 03 80 36 49 42
@. urbicand@urbicand.com

www.urbicand.com



MATHIEU BATY EIRL

63 rue des Sources
10150 CHARMONT-SOUS-BARBUISE

Tél. 06 98 03 58 39
@.mathieu.baty@mathieu-baty.fr

www.mathieu-baty.fr



COSINUS

Zone Artisanale En Pragnat Nord
Rue Francoise Dolto
01500 AMBERIEU-EN-BUGEY

Tél. 04 74 34 67 44

@. cosinus@cosinus.fr

SOMMAIRE

COMPREHENSION DES ENJEUX ET NOTE D'INTENTION.....	5
COMPOSITION DE L'EQUIPE.....	8
ORGANISATION DE L'EQUIPE.....	8
SCHEMA DE L'EQUIPE.....	9
DES SOCIETES EXPERIMENTEES.....	10
Urbicand.....	10
Mathieu Baty.....	11
Cosinus.....	12
ORGANIGRAMME DE L'EQUIPE.....	13
LA GOUVERNANCE DE L'ETUDE.....	14
Le comité de pilotage.....	14
Le comité technique.....	14
La participation publique.....	15
LES PRINCIPES D'ORGANISATION DE L'ETUDE.....	16
PHASE 1 : DIAGNOSTIC URBAIN.....	17
Relevé de terrain.....	17
Analyse technique synthétique multi-thématique.....	17
Analyse des besoins programmatiques.....	18
Atelier n°1 : usages et perception du site.....	19
Définition des enjeux et définition du pré-programme.....	20
PHASE 2 : PROPOSITION DE PLUSIEURS SCENARIOS.....	21
Atelier n°2 : co-construction des attentes et besoins sur le quartier.....	21
Conception de 2 Scénarios d'aménagement.....	22
PHASE 3 : ARRET D'UN PARTI D'AMENAGEMENT.....	23
Établissement du scénario retenu.....	23
Atelier n°3 : approfondissement du parti d'aménagement.....	24
Mise en forme du plan guide : principe d'aménagement et programme.....	24
PHASE 4 : APPROFONDISSEMENT DU SCENARIO RETENU.....	26
Optimisation du parti pris d'aménagement.....	26
Établissement de l'AVP : Plan de composition urbaine et paysagère.....	26
DECOMPOSITION TECHNIQUE ET FINANCIERE.....	28
PLANNING PREVISIONNEL DE L'ETUDE.....	28
DECOMPOSITION DU TEMPS PASSE ET DU PRIX.....	29

COMPREHENSION DES ENJEUX ET NOTE D'INTENTION

Nous nous proposons d'accompagner la commune de Troyes dans leurs réflexions concernant la réalisation des études préalables de renouvellement urbain du site « Absorba-Poron ». Ce projet nous semble très pertinent, et intéressant, car le site offre un réel potentiel de valorisation et de développement de la commune dans une logique de recyclage d'une friche.

De plus, la commande nous intéresse particulièrement parce qu'elle exprime la volonté claire de préparer les conditions d'un urbanisme opérationnel maîtrisé et de qualité. Sans attendre l'échéance la libération des lieux par Logtex en 2021, la collectivité a souhaité engager une réflexion autour de la mutation du site en concertation avec les riverains.

Par cette étude, la Ville souhaite préciser les conditions urbaines, architecturales, environnementale, techniques et financières d'aménagement du secteur de 6,5ha. Il s'agira d'apporter à la collectivité les conseils techniques de valorisation de développement du quartier.

Répondre aux besoins de développement de Troyes

Engagé récemment dans le programme Action Cœur de Ville, le site offrent à la ville de Troyes l'opportunité de se doter de gisements fonciers stratégiques pour attirer de nouvelles fonctions ou de nouveaux ménages pour son attractivité et son développement. Il participe également à la transformation des lieux, et donc l'évolution indirecte des quartiers avoisinants ; le renouveau du paysage urbain, une densité urbaine à retrouver, de nouvelle dessertes urbaine et l'intérêt de créer des liaisons inter-quartiers...

Une entrée de ville entre ville et campagne

Situé en entrée de ville Est, le site est une interface périurbaine en cours de mutation. Ce faubourg est marqué par la présence de locaux d'activités que d'habitat diversifié (collectif, maisons groupés, maisons individuelle). La Seine, le Canal, le camping, les jardins potagers aux abords donnent une ambiance et une image apaisante au quartier. Le Stade de l'Aube, les équipements sportifs, les sites d'activités économiques, les commerces rythment quant à eux les usages et le dynamisme du quartier. La mutation urbaine devra se faire dans le respect de l'identité du lieu, patrimoine paysager et architectural ainsi que de l'intégration du projet avec son environnement bâti et ses fonctions urbaines.

Nos réflexions seront soucieuses de l'intérêt environnemental, patrimonial du site pour répondre aux besoins de développement économique et de logements.

Développer une qualité urbaine propice à la vie de quartier

L'enjeu est d'assurer une qualité de vie et de confort dans le futur quartier en organisant à la fois des espaces de vie collectifs, des espaces de travail attractifs et des espaces de vie privés et intimes, correspondants aux besoins contemporains d'habiter. L'équilibre de répartition du plan entre les espaces construits, les jardins privés et les espaces publics paysagers ainsi que la qualité des ambiances végétales et urbaines donneront une identité au secteur. Le maintien et la présence de la nature dans les aménagements affirmeront le caractère naturel du site tout en assurant la prise en compte des risques liés à l'eau. La conception des espaces publics sera imaginée en relation avec les usages liés à la programmation du site afin de favoriser une appropriation des lieux et offrir des lieux agréables et conviviaux, propices aux échanges humains. Le projet sera nourri de la diversité du programme pour concilier espace de vie et espace de travail dans un ensemble urbain harmonieux

Assurer et développer une greffe urbaine

Un soin particulier sera donné au calibrage des voiries de desserte du quartier. L'objectif est de hiérarchiser les modes de déplacement au travers la création d'une trame viaire (ou maillage viaire) adapté aux différents usages et au contexte (piéton, vélo, voiture, transport en commun passage technique, ...). Les stationnements seront le plus fonctionnels possibles et seront en fonction des besoins raccordés aux bâtiments ou mutualisés pour intégrer les flux des équipements sportifs. Leur traitement paysager permettra de revaloriser le cadre de vie du quartier.

Les liaisons douces (piéton et vélo) seront favorisées pour créer une véritable greffe urbaine du futur quartier avec le reste de Troyes et, notamment, le centre-ville.

Une réflexion sur la forme urbaine et la typologie des logements pour structurer le « vivre ensemble »

L'échelle de la forme urbaine jouent un rôle principal pour garantir une insertion urbaine et paysagère de l'architecture, ainsi qu'une intimité des logements. C'est pourquoi, les modalités de traitement des espaces de transitions et des interfaces entre l'espace public et le logement seront précisées dans le projet urbain (accès, orientations, relations aux espaces extérieurs, traitement des interfaces privés/publics, clôtures). Ces réflexions de formes urbaines se feront sur les capacités de réhabilitation des bâtiments industriels existants, la construction neuve de logements, et sur l'offre immobilière d'entreprise à développer.

Il s'agira également de favoriser une bonne intégration architecturale et paysagère des bâtiments au tissu urbain en précisant les hauteurs des bâtiments et leur mode d'implantation par rapport à la rue. Des typologies diversifiées de logements seront proposées pour encourager le parcours résidentiel des ménages et répondre aux besoins en logement du territoire, et notamment les logements familiaux. Enfin, dans un souci d'efficacité énergétique, un soin particulier sera donné à l'implantation et l'exposition des bâtiments.

Une approche participative et constructive du projet

Nous envisageons toute collaboration sur un territoire comme **un temps d'échanges avec les acteurs locaux**. En effet, pour nous, il s'agit alors non pas de produire des règles ou normes standards, qui viendraient entraver les initiatives publiques ou privées futures, brimer la maîtrise d'œuvre architecturale, mais d'élaborer, dans une démarche adaptée aux réflexions des intentions des acteurs locaux, un plan de composition et un programme d'aménagement du site « Absorba-Poron ». La capacité de mobilisation et d'écoute sont déterminantes pour construire un projet adapté au contexte. Pour cela la mobilisation d'une démarche itérative et constructive pour le projet nous paraît pertinent.

Ainsi, Urbicand et Mathieu Baty s'engage à **mettre en musique** et à tirer parti des **volontés exprimées par les élus et techniciens** pour construire, avec notre regard extérieur et notre savoir-faire technique, un **projet singulier, identitaire, et pragmatique adapté au territoire**. Cette étude pré-opérationnelle dégagera des solutions concrètes et les potentiels de mise en valeur et d'aménagement du site.

COMPOSITION DE L'ÉQUIPE



Les Curriculum Vitae des personnes mobilisées pour l'étude sont disponibles dans les pièces de candidature des sociétés

Organisation de l'équipe

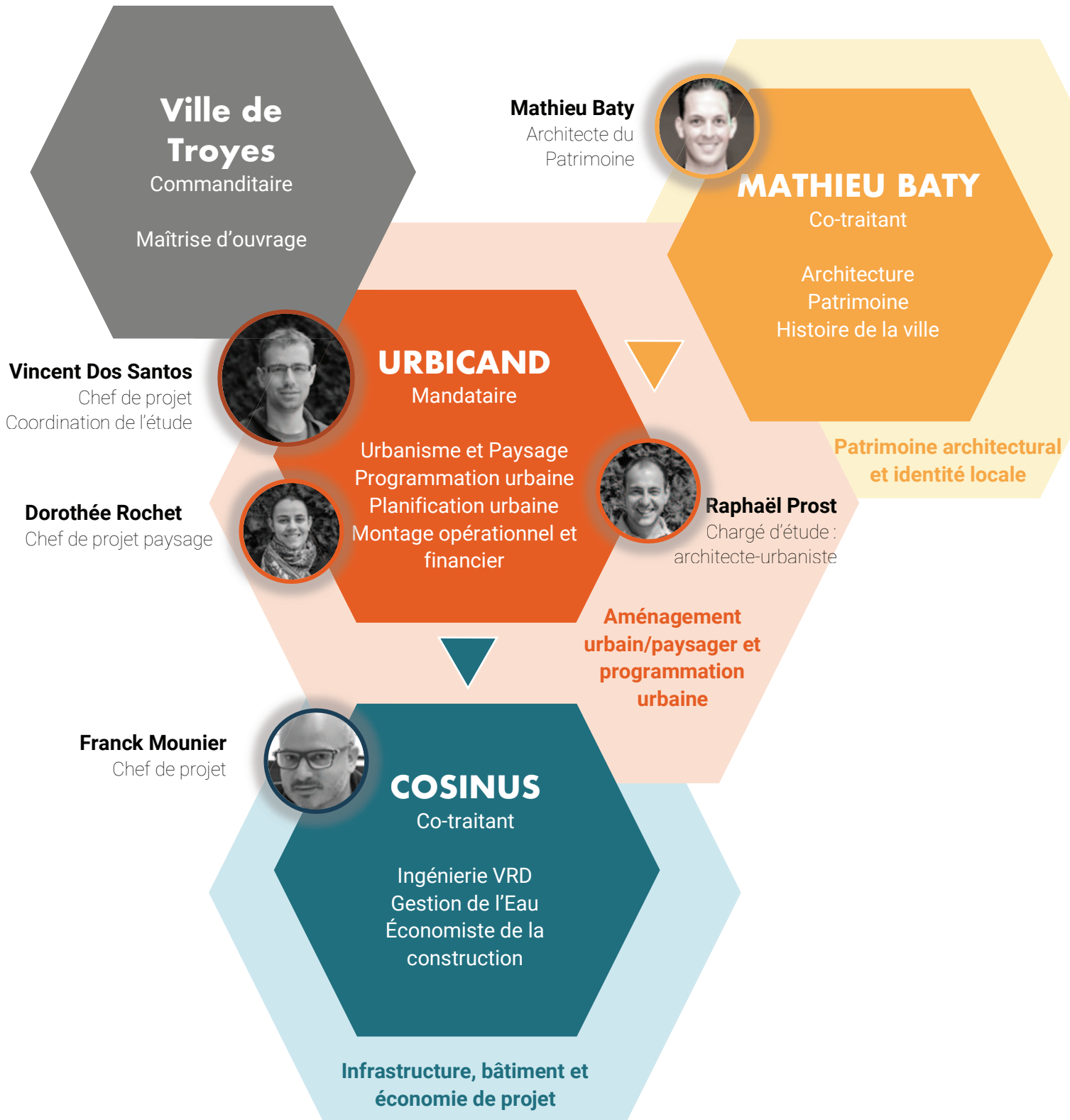
Pour mener à bien l'étude urbaine et de programmation pour le renouvellement urbain du site de la ville de Troyes, nous souhaitons vous apporter une expertise et des réflexions lisibles, transversales et multithématiques : urbanisme, paysage, environnement, patrimoine, infrastructure, déplacement, ...

Nous avons donc pris le parti de vous proposer une équipe complète, avec en mandataire du groupement Urbicand, une agence d'urbanisme et d'aménagement du territoire spécialisée dans l'assistance des collectivités locales à la conduite de projet d'aménagement et de développement durable.

URBICAND sera ainsi en charge du pilotage et de la coordination de l'équipe qui s'articule autour des pôles thématiques suivants :

- **Aménagement urbain/paysager et programmation urbaine** pour élaborer et préciser les enjeux économiques et écologiques liés aux dynamiques agricoles/sylvicoles et aux milieux naturels.
- **Patrimoine architectural et identité locale** avec **Mathieu Baty**, pour concevoir les orientations architecturales du quartier, ré-inventer l'écriture architecturale contemporaine en rapport avec les traces du passé industriel et la conception d'un quartier durable identitaire.
- **Infrastructure, bâtiment et économie de projet** : **Cosinus** se chargera en collaboration avec l'équipe de conception de l'optimisation du projet en fonction des caractéristiques techniques du site, des contraintes : eau, énergie, réhabilitation bâti, caractéristique du sol, infrastructure...

Schéma de l'équipe



Des sociétés expérimentées

Urbicand



URBICAND est un bureau d'études spécialisé dans les domaines de l'urbanisme, du conseil et de l'aménagement durables du territoire.

Notre objectif est d'aider à la mise en œuvre de tout projet qui allie le souci du développement à celui de la gestion de l'espace, des patrimoines et des ressources, quel qu'en soit l'échelle ou le contexte. **Notre volonté est d'apporter aux collectivités territoriales les compétences techniques, intellectuelles et créatives nécessaires à la définition de leurs projets et les compétences d'animation nécessaires à la conduite du processus de décision liée à tout projet.** Notre mobilisation et notre engagement sont alors des règles de base de nos interventions.

Notre approche adopte une vision dynamique et contextualisée révélant les potentialités d'un site avec la cohérence des intentions exprimées par la maîtrise d'ouvrage. En effet, la justesse et la beauté d'un projet d'aménagement et de gestion du territoire s'évalue à travers un savant mélange entre les souhaits initiaux, la singularité du site, son histoire, le contexte socio-économique et l'intelligence collective des acteurs du projet.

Conscients des enjeux phénoménaux autour de la transition énergétique et écologique, nous voulons contribuer à un urbanisme et un aménagement du territoire durables et équitables.

La richesse de l'équipe pluridisciplinaire d'URBICAND est liée à la diversité et complémentarité des profils qui la compose. Tous urbaniste, chaque membre présente une compétence singulière issue de son parcours de formation et sa sensibilité : architecte, paysagiste, économiste, ingénieur agronome, géographe, cartographe, juriste....

SCOP SARL, nous sommes indépendants des groupes de décision et pressions divers, seulement attachés à la qualité de réalisation des projets que l'on nous confie. Ce statut correspond à notre vision de l'entreprise, faisant de la place à chacun et au collectif, autour d'un projet partagé. La dynamique collective réussit à l'entreprise, comme elle réussit aux territoires !

RÉFÉRENCES

Messigny et Vantoux (21)

Étude pré-opérationnelle
d'aménagement des zones à
urbaniser

Bourg en Bresse (01)

Étude d'aménagement du site
Bouvent Curtafray

Luxeuil-les-Bains (70)

Étude de renouvellement urbain
du quartier du stade

Mathieu Baty



C'est à l'initiative et sous l'impulsion de Mathieu Baty, en 2016, alors jeune diplômé de l'École d'architecture de Chaillot que l'EIRL Mathieu Baty Architecte du Patrimoine apparaît avec la spécialisation « architecte du patrimoine ».

Originaire de Charmont-sous-Barbuise dans le département de l'Aube, c'est donc assez naturellement que les bureaux s'implantent sur la commune de Troyes, permettant à la fois de se rapprocher des instances administratives et de s'ouvrir sur l'ensemble de la région.

Fort d'une expérience de 10 années dans différentes agences d'architecture et d'urbanisme, Mathieu Baty décide en 2016 de monter sa propre structure.

L'agence acquiert rapidement une certaine notoriété avec l'expérience de Mathieu Baty notamment dans le domaine patrimonial, en raison d'une formation précise dans le domaine et de son passage dans les agences de Daniel Juvenelle et de Eric Pallot.

De plus, de part son investissement personnel dans le domaine du patrimoine et l'enseignement, Mathieu Baty met en confiance les élus locaux qui ne tardent pas à lui proposer d'élaborer des projets de constructions d'utilité publique nécessaires à leur commune et à leur fonctionnement.

Les domaines d'actions ne s'arrêtent donc pas au patrimoine, l'agence peut se faire falloir d'un savoir-faire précieux, à la fois dans l'apprentissage des techniques et des problématiques récurrentes à certains projets, mais aussi dans une très bonne connaissance des entreprises de la région, permettant un travail en toute confiance et d'une grande efficacité.

La jeunesse de la structure apporte une vision plus contemporaine, sensibilisée aux questions de développement durable, aux nouvelles technologies et apportant leur maîtrise des nouveaux outils informatiques, qui permet à l'agence de se maintenir dans le marché des architectes.

C'est donc avec enthousiasme et avec une bonne joie de vivre que le travail de l'agence s'opère. Les compétences sont multiples et nos services sont rapides et à l'écoute de vos attentes et de vos demandes.

REFERENCES

Études urbaines et patrimoniales

AVAP de Bar-sur-Aube

Étude urbaine à La rivière-de-Corps

Logements et habitations

Rue du Paon à Troyes

Rue Mitantier à Troyes

Hôtel Particulier

Maison Mahieu à Troyes

Maison de l'outil et pensée ouvrière à Troyes

Établissement des dossiers de demande de subventions

MATHIEU BATY EST

- Membre ICOMOS
- Enseignant au centre des hautes études de Chaillot
Membre actif d'association
- Président de l'association « A cloche Fontaine » dont le but est la sauvegarde, la restauration, la réhabilitation de l'église Saint-Alban de Fontaine Luyère en un édifice culturel
- Président de Sauvegarde et Avenir de Troyes



SPÉCIFICITÉS

- Capacité de conseils expérimentés et argumentés aux collectivités en amont des phases de maîtrise d'œuvre,
- Une expérience permettant de proposer des solutions techniques alternatives intégrant les principes de développement durable,
- Solide expérience de la gestion des eaux pluviales et des risques,
- Capacité constructive et de dialogue pour apporter des solutions économiques,
- Connaissance technique et organisationnelle des opérations par la compétence de maître d'œuvre.

REFERENCES

- Etude pré-opérationnelle à l'aménagement du secteur Bouvent Curtafray à Bourg en Bresse (01) (mandat Urbicand)
- Etude urbaine des quartiers à OYONNAX (01) (mandat Interland)
- Aménagement des espaces publics du centre bourg à Givry (71) (mandat BYG Architectes)

Cosinus

COSINUS est un bureau d'étude technique bâtiment et VRD. Géré par Hubert Chanet, ce bureau de 21 personnes, réalisera la mission d'économiste et de VRD pour la requalification du quartier Avenue des Martyrs de la résistance. Il assistera Urbicand et Mathieu Baty sur le volet technique des bâtiments, ré-aménagement, capacité des réseaux, dépollution, estimation financière.

Notre rôle dans l'équipe d'étude ne se limite pas à établir les estimations financières des travaux. Notre structure très technique (4 ingénieurs et cadres, 5 techniciens supérieurs) participe tout au long des études, au côté des architectes à la définition des travaux, avec un souci constant du bon équilibre technique, réglementaire et financier des projets.

Cette participation est l'essence même de notre métier.

Notre grande expérience nous permet de proposer des estimations dont la fiabilité a été largement éprouvée par les différents maîtres d'ouvrages qui nous font confiance depuis de nombreuses années.

Partenaire privilégié d'Urbicand, Cosinus interviendra également dans la sphère VRD, infrastructures et réseaux de l'opération, il participera au choix concerté des gabarits pour chaque mode de déplacement, des principes de requalification des espaces publics dédiés aux accès, aux piétons, aux stationnements, ou aux zones techniques.

Notre travail permettra de valider la faisabilité des options urbaines vis-à-vis des contraintes hydrauliques, de réseau, de problèmes techniques ou financiers.

Notre expérience et notre approche de maître d'œuvre nous permettra de garantir au plus juste les estimatifs des travaux de requalification.

Notre démarche fondée sur une approche multiple, vise une durabilité des équipements à la fois sociale et écologique. Nous rechercherons toujours l'intelligence du projet : la simplicité des réponses, l'optimisation, la modularité, qui saura tirer parti des potentialités du plan de revitalisation de l'architecte urbaniste, des conditions environnantes et naturelles, de l'avenir du centre bourg.

Organigramme de l'équipe

Pour vous offrir une organisation et une qualité de travail optimales, l'équipe s'organise autour :



- **D'une équipe de conception du projet urbain (URBICAND-M. BATY)** alliant les compétences urbanistiques, paysagères, architecturales, environnementales et de programmation. Cette équipe sera en charge de la dynamique globale de l'étude, de la qualité de production des études ainsi que de l'animation du projet avec la maîtrise d'ouvrage.
- **De spécialistes en aménagement et construction pour établir et vérifier la faisabilité économique et financière du projet de renouvellement urbain (COSINUS).**

Vincent DOS SANTOS

Chef de projet - Architecte-urbaniste

Coordination et pilotage de la mission, relation avec la maîtrise d'ouvrage.

Préparation des productions, conception-arbitrage et cohérence du projet d'ensemble, contrôle des productions d'étude, organisation du travail d'équipe.

Franck MOUNIER

Ingénieur VRD

sera en charge du volet infrastructure et aménagement VRD, conception des principes d'intégration des risques et gestion de l'eau

Raphaël PROST

Architecte - Urbaniste

Suivra le projet urbain dans sa continuité, sa participation et sa communication.

Il prendra plus particulièrement en charge la conception du projet urbain, définition des espaces publics et formes urbaines, les propositions d'aménagement ainsi que la programmation urbaine du quartier pour définir les principes d'un quartier durable.

Mathieu BATY

Architecte du patrimoine

sera en charge de la conception architecturale du projet et de la mise en valeur patrimoniale des bâtiments dans le projet

Caroline RICHERT

chargée

Technicienne VRD

Réaliser les plans de diagnostic et de projet, ainsi que les avant-métrés

Dorothée ROCHET

Urbaniste et paysagiste

sera en charge de la conception paysagère du site et de l'animation de la concertation

Fabien BOFFY

urbaniste-programmiste

sera en charge de la programmation habitat, immobilier et du montage opérationnel de l'étude

Alexandre CORGOT

Dessinateur-Projeteur

assistera Mathieu dans la production des éléments graphiques du projet

Urbicand

Mathieu Baty

COSINUS

La Gouvernance de l'étude



Un dispositif
d'animation claire
articulant l'ensemble
des acteurs
d'intervention directs
ou indirects pour
l'opération
d'aménagement

Tout projet d'urbanisme fait intervenir une démarche active de collaboration et d'échanges entre notre équipe et les différents acteurs locaux du territoire : élus, techniciens, partenaires institutionnels, partenaires techniques, aménageurs, habitants du quartier, Urbicand et le chargé de mission de la ville de Troyes piloteront les instances de gouvernance liées à la réalisation de l'étude.

Notre approche intègre une démarche de concertation progressive durant les phases d'étude afin de fédérer les énergies, co-construire le projet de quartier pour aboutir un projet de renouvellement urbain partagé. Les modalités d'animation sont explicitées ci-dessous.

Le déroulement de l'étude prendra appui sur **trois instances liées, mais chacune dispose de sa fonction propre** :

- COPIL : Instance de décision politique et d'inscription du projet dans les institutions politiques et techniques ;
- COTECH : Instance de réflexion, préparation, co-construction du projet avec les services et partenaires techniques et financiers au projet ;
- Concertation publique : atelier de consultation du quartier permettant d'enrichir la démarche, soumettre des propositions de projet, éveiller d'éventuelles craintes par rapport au vécu et aux usages du site.

En fonction des objectifs de chaque réunion, nous accompagnerons la commune dans la préparation des partenaires et personnes ressources à inviter. Les objectifs et ordres du jour de chaque réunion seront fait conjointement.

Le comité de pilotage

Nous travaillerons avec et sous l'autorité du **Maître d'ouvrage**. Il sera composé des élus de la ville de Troyes, de l'agglomération, du département et de la région (dispositif soutien et requalification des friches). Ce comité est réuni en fin de chaque phase de l'étude.

Le comité technique

Notre méthode prévoit différents temps de réunion permettant l'échange autour des productions. Les réunions en COTECH sont conçues principalement comme des points d'étape de projets actifs permettant aux techniciens de s'inscrire dans la dynamique de renouvellement urbain. Ce processus permet notamment, in fine, de faciliter la répartition des rôles et des partenariats actifs lors de la mise en œuvre du projet.



Des débats constructifs
organisés en fonction
d'un processus de
projet



Restitution des perceptions autour
de tables



Définition collectives d'intentions de
projet



Exemple d'animations autour d'une
maquette

La participation publique

Pour enrichir le projet, 3 ateliers de projet seront ouverts aux entreprises, habitants et usagers du quartier dès la réalisation du diagnostic. Tout projet de rénovation urbaine doit nécessairement créer une démarche partenariale et co-construire le projet en s'appuyant sur l'ensemble des acteurs locaux comme le stipule le CCTP par la concertation. Pour nous, **cette démarche trouvera sa pertinence à condition que le temps de conception du projet serve de temps de compromis, d'échange et de consensus sur l'évolution souhaitée des usagers et habitants du quartier.** Nous vous proposons de vous accompagner à conduire ce volet social et économique afin de réaliser un quartier durable.

Des ateliers de projet ponctuent la démarche de l'étude de projet urbain par des animations liées à chacune des phases de l'étude. **Ils réuniront une mixité de participants : élus, partenaires et usagers/habitant/commerçant, entreprises, association du site.** L'objectif est de réussir à disposer d'un public intergénérationnel et de catégories socio-professionnelle variées. Chaque atelier se déroulera sur 1/2 journée. Ils seront organisés dans un esprit convivial favorisant la créativité et les débats nécessaires à la démarche de projet de renouvellement urbain de quartier. **Urbicand jouera le rôle d'animateur et de médiation lors de ces ateliers.** Nous préparons à l'avance avec les partenaires techniques de la commune l'ensemble des supports nécessaires.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION DE L'ÉTUDE

PHASE 1

Diagnostic urbain

Productions	Dispositif d'animation
<ul style="list-style-type: none"> • Relevé de terrain • Analyse technique synthétique multi-thématique • Analyse des besoins programmatiques • Définition des enjeux et définition du pré-programme 	<p>R1 : réunion de lancement</p> <p>Atelier n°1 : comprendre les usages et les perceptions du quartier</p> <p>R2 : restitution de la phase 1</p>

PHASE 2

Proposition de plusieurs scénarios

<ul style="list-style-type: none"> • Préparation de l'atelier de concertation sur l'expression des besoins sur le quartier • Conception de 2 Scénarios d'aménagement 	<p>R3 : Présentation des 2 esquisses de scénarios</p> <p>Atelier n°2 : co-construction des scénarios : les attentes et besoins sur le quartier</p> <p>R4 : Présentation des scénarios</p>
--	---

PHASE 3

Arrêt d'un parti d'aménagement après une phase de concertation publique

<ul style="list-style-type: none"> • Établissement du scénario retenu : plan de composition, illustrations graphiques • Mise en forme du plan guide : principe d'aménagement et programme 	<p>R5 : Présentation du 3^{ème} scénario</p> <p>Atelier n°3 : approfondissement du parti d'aménagement</p> <p>R6 : Présentation du plan guide et optimisation de la faisabilité</p> <p>R7 : Restitution du plan guide et du programme de renouvellement urbain</p>
---	--

PHASE 4

Approfondissement du scénario retenu

<ul style="list-style-type: none"> • Optimisation du parti pris d'aménagement : programme d'aménagement, faisabilité financière et montage opérationnel de l'opération d'aménagement • Établissement de l'AVP : Plan, coupe 	<p>R8 : Présentation de l'AVP et de la faisabilité financière</p> <p>R9 : Restitution de l'étude</p> <p>Atelier n°4 : réunion publique de présentation du projet</p>
---	--

Phase 1 : Diagnostic urbain

LIVRABLES

- Support de présentation de diagnostic du site
- Compte rendu des entretiens avec les acteurs de l'aménagement
- Note rédactionnelle des enjeux et du pré-programme

REUNIONS

2 réunions:

- Réunion de lancement en comité technique
- Restitution du diagnostic en comité de pilotage



Un volet de diagnostic technique alimentant la connaissance du site

Relevé de terrain

Nous réaliserons sur le quartier Avenue des Martyrs de la Résistance, un travail de terrain et d'analyse in situ des principales forces et faiblesses du secteur. Ainsi, nous répertorierons spatialement :

- Le fonctionnement urbain du quartier
- La circulation du site et les stationnements
- Les zones de stationnement et les capacités VL/PL
- La qualité urbaine, paysagère et architecturale des aménagements existants
- Le potentiel foncier et immobilier du site

Analyse technique synthétique multi-thématique

Le diagnostic s'inscrira dans une vision élargie de l'aménagement à l'échelle de la ville, voire de l'agglomération. Il mettra en perspective les finalités auxquelles l'opération doit répondre.

Nous produirons ainsi un état des lieux le plus exhaustif possible : recensement des obligations réglementaires, détermination des besoins et impacts du projet. Plusieurs thèmes seront approfondis.

Le milieu physique et naturel

Nous dresserons le profil environnemental et technique du quartier. Ce volet du diagnostic sera construit dans une perspective de développement durable. **Nous nous appuyons sur notre maîtrise de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)** développée par l'ADEME, pour aborder l'analyse de différentes thématiques :

- **La trame verte et bleue** : étude de la trame verte urbaine (arbre remarquable, jardins, parcs), possibilité de renforcer la place de la nature dans la ville, meilleure gestion des ressources naturelles et de la biodiversité, corridor aquatique lié au canal, gestion de l'eau ;
- **L'eau** : identification des secteurs fortement imperméabilisés, des problématiques de ruissellements des eaux, de la gestion du réseau d'eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales ;
- **L'énergie** : consommation d'énergie des bâtiments, source des énergies, contexte réglementaire, impact budgétaire des énergies sur les ménages, état des réseaux secs (télécom, électricité, gaz, éclairage...)
- **Les déchets** : mode de gestion des déchets, modalité de collecte, gestion du tri, stockage de matière dangereuse et des pollutions

- **Risques** : Mise en évidence des servitudes d'utilité publique, d'éventuelles zones de risque (inondation, mouvement de terrain, pollution des sols, risque technologiques...) et des prescriptions en matière d'aménagement.
- **Nuisances acoustiques** : Analyse des sensibilités acoustiques du site, ambiance sonore des voies à proximité.

Une analyse urbaine et paysagère

Il s'agira surtout de révéler les atouts, l'identité du lieu et de contextualiser au mieux les problématiques urbaines du site :

- **Caractéristiques morphologiques du quartier** : positionnement du site dans l'armature urbaine du bourg, organisation de la trame viaire et des fonctions urbaines, localisation et description des espaces publics, spécificités des tissus urbains, caractéristiques des formes urbaines,
- **La gestion des circulations et accessibilités** (*en lien avec l'étude déplacements, circulations et stationnements*) : hiérarchisation des voies, identification des problématiques en termes de cheminements doux, d'accessibilité, sens de circulation, gestion des flux, d'accès aux transports en commun, hiérarchisation des voies, sécurité des usagers, problématiques de stationnements... ;
- **La qualité des espaces publics** : identification de la trame paysagère existante, définition des ambiances et hiérarchisation des espaces à protéger, révéler ou à créer.
- **Les qualités naturelles et de biodiversité du site** : trame des jardins, squares-espace de jeux, jardins potagers, alignements d'arbres, belvédère et point de vue du site, axe de composition du quartier, repères visuels...
- **Du bâti** : analyse des formes d'habitat, hauteur des constructions, vétusté des constructions, relation entre l'espace public et le bâtiment, qualité architecturale des bâtiments, structure porteuse des bâtiments, potentiel de réhabilitation...
- **Contexte réglementaire** : synthèse des différents documents de planification et différentes études d'urbanisme du territoire, une approche foncière sur les propriétés

L'ensemble de ces observations sera spatialisé sur des cartes d'analyse ou des illustrations pour avoir une vision précise et localisée de l'état des lieux. **Notre diagnostic cherchera toujours à problématiser nos observations pour avoir une vision de projet pour le renouvellement urbain du quartier.**

Analyse des besoins programmatiques

Le pré-programme définit l'ambition politique du projet d'aménagement au regard des demandes des citoyens (cf Atelier n°1), des impératifs de fonctionnement du futur quartier, des intentions des acteurs d'aménagement du territoire (COPIL).



Un volet de diagnostic sensible alimentant l'appropriation et l'identité culturelle du projet



Développer une approche itérative du projet urbain qui est une science inexacte

A travers les lectures documentaires, les analyses statistiques et les entretiens avec les acteurs immobiliers, nous définirons un pré-programme :

- besoins en terme de logements au regard des catégories de population présentes et à accueillir et de leurs niveaux de revenus
- besoins en termes d'équipements et de services pour les futurs usagers et pour assurer un fonctionnement efficient du futur quartier
- objectifs économiques à atteindre au regard du niveau de vie des futurs habitants
- les mobilités à l'intérieur du quartier et ses liaisons avec les quartiers alentours
- les exigences qualitatives en termes de développement durable et de quartier propice à la santé de ses futurs habitants

Atelier n°1 : usages et perception du site



Un diagnostic en marchant permettant de s'imprégner collectivement du site

Après un accueil des participants par la collectivité, nous réaliserons un **parcours urbain** dans le quartier. Organisé sous forme de haltes commentées, ce parcours engagera des échanges sur le site, sans « a priori », entre l'ensemble des participants. Nous nous enrichirons de ces débats, que nous animerons pour recueillir les points de vue de chacun sur leurs usages et leurs perceptions.

Les échanges porteront sur l'histoire des lieux et son évolution, l'appropriation des lieux, le fonctionnement, les points noirs, les usages et les ambiances des lieux, ... Nous nous appuierons sur la méthode du diagnostic en marchant en partenariat avec le centre social associatif « le lavoir ».

En fin de parcours, nous réunirons les participants en salle pour **élaborer, en sous-groupe, une carte des ressentis du quartier identifiant les espaces valorisés, les espaces dévalorisés et les enjeux du site et de ses abords**. Pour cela, nous animerons chaque sous-groupe sur l'utilisation de post-it à coller sur un fond de plan précisant les raisons d'appréciation, de vigilance et/ou de négation des lieux.

Les productions des sous-groupes seront présentées en fin d'atelier pour comparaison. Nous réaliserons une synthèse des remarques à retenir pour l'état des lieux. Celles-ci seront intégrées à un volet usage et perception du quartier dans notre diagnostic.



Une note écrite et diffusable permettant d'appréhender les enjeux de façon hiérarchisés

Définition des enjeux et définition du pré-programme

A ce stade, il s'agit surtout de pouvoir **établir une synthèse croisée et spatialisée des enjeux de renouvellement urbain du quartier dans son contexte**. Nous réaliserons une note rédigée synthétique (2p) ainsi qu'une carte d'enjeux d'intervention s'appuyant notamment sur le renforcement de l'attractivité du cadre de vie par :

- La préservation et valorisation des atouts du site
- La résorption des dysfonctionnements du site
- L'exemplarité environnementale, sociale et économique souhaitée pour le futur quartier
- Le rayonnement et le développement de l'activité économique
- L'amélioration des dessertes et accès au site

Cette méthode permet d'être également un outil d'aide à la décision pour le Comité de Pilotage. Elle lui permettra de se positionner point par point sur les objectifs de qualité urbaine, architecturale et paysagère à mettre en place pour le renouvellement urbain du quartier.

Cette synthèse sera bien évidemment croisée avec le retour des ateliers de projet qui nous auront permis d'intégrer le volet social en prenant en compte les perceptions, les usages et fréquentations des lieux du quartier ainsi que les besoins pressentis pour améliorer le bien-être et le cadre de vie du quartier.

Phase 2 : Proposition de plusieurs scénarios



Des échanges ouverts permettant de co-construire, appréhender et projeter les besoins de mutation du quartier



LIVRABLES

- Panneaux A0 de présentation des scénarii
- Supports de présentation de réunion



REUNIONS

2 réunions:

- Réunion de présentation des esquisses en comité technique
- Restitution de présentation des scénarios en comité de pilotage

Atelier n°2 : co-construction des attentes et besoins sur le quartier

Nous préparerons un second temps avec les personnes ressources du quartier. Nous les solliciterons sur leurs attentes et besoins d'embellissement, d'amélioration du quartier Avenue des Martyrs de la Résistance. Après une synthèse de l'état des lieux, l'atelier s'organisera autour de 2 sujets :

- un travail de réflexion à l'échelle du quartier pour identifier les manques, les besoins d'évolution du quartier pour améliorer le cadre de vie actuel
- un travail de mutations à mener avec un architecte de l'équipe sur la construction d'une maquette d'intention

La réflexion à l'échelle du quartier sera menée à travers un questionnaire, des photos de référence et un tableau à compléter par sous-groupe autour de la recherche de propositions d'idées pour le renouvellement urbain du quartier. Les thématiques suivantes serviront de base :

SUJET	TRANSPORTS ET VOIRIE			URBANISME ET ACTIVITÉS			NATURE ET ENVIRONNEMENT	
	MOBILITÉS MOTORISÉES	MOBILITÉS DOUCES	ESPACES PUBLICS	BÂTIMENTS ET HABITAT	ECONOMIE ET SERVICES	CULTURE ET LOISIRS	PARC ET NATURE	ECOLOGIE
IDÉES POUR	Train	Piétons	Espaces et mobiliers urbains	Patrimoine	accueil et développement des entreprises	Lieux culturels	Square/jeux	Biodiversité
	Bus	Cheminement	Verdissement	Bâti existant	commerce	Pratiques culturelles	Arbres , Parc Forêt	Economie d'énergie
	Circulation automobile	vélo	Gestion des déchets et propreté	Construction neuve	services publics et de proximité	Equipements de loisirs	Espace agricole	Recyclage
	stationnement automobile	Stationnement vélo	Accessibilité	Logement	logistique et livraison	Pratiques sportives et de loisirs	Eau et les berges	Energie renouvelable
	Autre	Autre	Autre	Autre	Autre	Autre	Autre	Autre

Une mise à disposition d'une mosaïque de photos diverses servira à alimenter les réflexions des groupes en venant piocher certaines idées à travers l'image.

Un travail sera conduit autour d'un fond de plan sur la construction d'une maquette en compagnie des architectes/urbanistes de l'équipe pour tester les potentiels d'évolution, intensification, amélioration du cadre de vie en fonction des besoins/projets des usagers et de la connaissance du fonctionnement du tissu bâti des participants. Nous chercherons à projeter sur fond de photos aérienne et calques les évolutions bâties et urbaines possibles (extension, nouvelle construction, démolition, création de stationnement, chemins..)

Conception de 2 Scénarios d'aménagement

En fonction des choix et objectifs déterminés lors du COPIL n°2, URBICAND et Mathieu Baty concevront 2 scénarii de renouvellement urbain contrastés permettant de répondre aux enjeux et objectifs définies lors de la phase 1 par le Comité de pilotage. Enrichi par l'approche de l'atelier n°2, le pré-programme sera affiné pour faire émerger les potentiels d'aménagement et donner à voir une vision spatiale de la reconversion du site.

Les scénarios poseront des principes conducteurs clairs d'esquisse de projet : organisation générale, structure du paysage, équilibre des espaces publics, liaison avec le reste de la ville, distribution et maillages internes, forme urbaine, trame viaire et déplacements doux... Progressivement et grâce aux différents échanges avec les partenaires et l'analyse programmatique et financière des scénarios, nous aboutirons à déterminer un plan de composition du quartier.

Nous prendrons soin de réaliser une présentation et des illustrations soignées permettant de saisir efficacement les intentions de renouvellement urbain pour chacun des scénarii. Pour cela, nous produirons :

- Un **schéma de principe** illustrant les intentions du scénario
- Un **plan de composition urbaine et paysagère** simple par scénario (2000^{ème}) pour comprendre l'intégration du quartier à son environnement proche
- Une **modélisation 3D du projet** permettant de visualiser l'intégration du projet dans son contexte, des volumes bâtis, proportions des espaces publics. Elle fera aussi ressortir les typologies paysagères.
- Des **plans thématiques** permettant de mettre en avant une analyse comparative des scénarios : trame verte d'aménagement, armature urbaine (répartition des fonctions urbaines), gestion des eaux, principes énergétiques, des déplacements et stationnements, répartition des espaces publics, surface foncière des lots,
- Des **images de références** permettant de montrer les ambiances et les principes d'aménagement à intégrer dans le projet
- Un **bilan de la répartition des surfaces démolies, réhabilités et en reconstruites** des scénarios (lot, estimation et répartition du nombre de logement, espace public, surface de voirie, surface d'espaces vert...).
- Un **chiffrage par ratio** et un phasage des aménagements



Exemple de scénarii illustrés

Phase 3 : Arrêt d'un parti d'aménagement

LIVRABLES

- Rapport de présentation du projet illustré et rédigé
- Panneaux A0 de présentation du parti pris d'aménagement
- Supports de présentation de réunion

REUNIONS

3 réunions:

- Présentation du scénario retenu en comité technique
- Présentation du plan guide en comité technique
- Restitution du plan guide et du programme de renouvellement urbain

Le projet urbain se décompose en trois volets complémentaires, à savoir :

- la réalisation d'un plan de composition de renouvellement urbain;
- la définition d'une programmation urbaine (travaux, construction et phasage prévisionnel),
- les modalités de mise en œuvre et montage pré-opérationnel du projet

Établissement du scénario retenu

D'expérience, nous savons que la réalisation de 2 scénarios contrastés conduisent à la réalisation d'un 3^{ème} scénario consensus qui sera l'objet du COPIL de la phase 2. Ainsi, URBICAND et mathieu baty réaliseront un 3^{ème} scénario, compromis entre les 2 premiers, qui servira de fondement des intentions de projet de renouvellement urbain.

Nous préciserons les scénarios pour **réaliser un plan de composition**, en fonction des idées, remarques et souhaits du comité de pilotage et ses partenaires. Il s'agit d'un plan de masse de l'opération d'aménagement projetée (niveau esquisse) faisant apparaître :

- La trame urbaine avec les grands principes d'insertion du projet dans son environnement (fonctionnement du futur projet, trame viaire, trame paysagère, répartition des espaces publics et espaces bâtis, lignes de force, principes structurants...)
- Les caractéristiques paysagères et techniques des espaces publics envisagés et leur hiérarchisation (coupe de voirie, ambiance projetée, matérialité...)
- La programmation urbaine avec la localisation des constructions, leur destination et leur taille ainsi que le programme des équipements publics
- Les réponses aux objectifs à atteindre en matière de développement durable et de quartier favorable à la santé de ses habitants

A ce stade, l'expression consistera plus à évoquer ce à quoi pourra ressembler l'opération qu'à préfigurer une réalité.



Exprimer les points de vue de chacun autour d'une proposition de projet et de cadre de vie partagé

Atelier n°3 : approfondissement du parti d'aménagement

L'objectif consiste à présenter les scénarios imaginés et débattre, approfondir, amender les intentions du scénario retenu pour le renouvellement urbain du quartier.

Dans un premier temps, le scénario retenu sera présenté dans son ensemble afin de pouvoir répondre aux interrogations générales sur le projet urbain. Nous organiserons un temps de recueil des intentions positives et négatives du scénario.

Puis, les échanges porteront notamment sur l'enrichissement des intentions de programme pour la qualité de vie du quartier. Organisé autour de tables thématiques (déplacement, logement-activité, environnement), les participants auront l'occasion de proposer des pistes d'amélioration du projet.

Mise en forme du plan guide : principe d'aménagement et programme

A la suite d'échange sur le scénario retenu, Urbicand conduira un travail d'approfondissement du projet en faveur d'un plan guide. Ce plan d'urbanisme et d'aménagement se veut évolutif afin de s'adapter aux opportunités et/ou aux futures négociations entre les acteurs.

A la différence du plan de composition, la souplesse du plan guide permet des ajustements de la programmation urbaine. Il prend le caractère de « plan cadre » dans lequel d'inscriront au fur et à mesure les projets particuliers, afin de mieux prendre en compte la réalité.

A travers ce document, l'équipe mettra en évidence :

- **Les orientations structurantes des projets** dites « non négociables » : (répartition des espaces publics, des logements, locaux d'activités...) pour assurer la cohérence de l'ensemble du renouvellement urbain sur le long terme
- **Les orientations particulières à chaque sous-secteur ou lot déterminées** par l'ensemble des parties prenantes lors de la réalisation de l'opération (programme, qualité architecturales et paysagères, objectifs de développement durable...)

Nous articulerons le plan guide avec le Plan Local d'Urbanisme par la représentation d'un schéma d'Orientement d'Aménagement et de Programmation donnant une valeur réglementaire du projet.

A ce stade, nous analyserons également le scénario retenu afin de s'assurer de sa faisabilité car ce n'est pas parce qu'un projet est séduisant et intéressant qu'il est forcément réalisable.



Disposer d'un plan stratégique, souple et évolutif gardant les fondements identitaires du projet

Nous mènerons une première approche financière et une estimation sommaire des dépenses et des recettes de l'opération.

Les éléments du scénario retenu seront approfondis :

- La trame urbaine sera affinée : les principes d'aménagement et les prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales sont arrêtés ; les espaces publics seront dimensionnés et leur coût précisés.
- La programmation urbaine sera énoncée : surfaces par type de construction, forme et implantation des bâtiments, typologie des logements, etc. ; le programme des équipements publics sera établi
- Les moyens pour atteindre les objectifs de développement durable souhaité : gouvernance du projet, sobriété énergétique, modalités de déplacement
- Les modalités de réalisation opérationnelles seront formulées précisément : stratégie foncière, procédures d'aménagement, acteurs à mobiliser et partenariats, phasage, bilan financier prévisionnel de l'opération



Exemple de programmation urbain à travers une fiche de lots

Cette phase se traduit par la production d'un rapport illustré et détaillé permettant de comprendre le fonctionnement d'ensemble du projet (plans et coupes aux échelles adéquats) ainsi que les modalités de réalisation de l'opération (bilan, phasage, actions à conduire...)

Phase 4 : Approfondissement du scénario retenu



Assurer la faisabilité du projet en optimisant le plan

Optimisation du parti pris d'aménagement

La réussite ou non d'une opération de renouvellement urbain dès cette étape. Un projet d'aménagement, aussi séduisant soit-il, n'est pertinent que s'il est faisable. La définition des conditions de réalisation du parti pris d'aménagement est primordiale.

Urbicand dispose d'un outil d'analyse thématique mettant en exergue les éléments importants à étudier au regard des objectifs poursuivis, leurs incidences opérationnelles et présentant quelques conseils pour améliorer la faisabilité de l'opération d'aménagement projetée.

Un tableau d'analyse sera construit par l'équipe et remis à la ville de Troyes afin de réaliser une démarche d'amélioration continue du projet partagé par l'ensemble des acteurs. Cet outil permettra de traiter :

- La cohérence du périmètre de l'opération d'aménagement
- Le rendement du plan
- La trame viaire
- La trame paysagère
- La proximité aux équipements et services
- Les lots...

Établissement de l'AVP : Plan de composition urbaine et paysagère

La trame urbaine sera affinée en fonction des principes d'optimisation envisagées précédemment. Les espaces publics seront affinés dans leur dimension et leur coût précisé.

Ainsi, nous réaliserons un Avant-Projet et son programme d'aménagement :

- Reprise du schéma d'organisation générale (5 000ème) à l'échelle du périmètre d'étude rapproché, posant les trames viaires, vertes et bâties (dans leur morphologie et volumétrie), le découpage parcellaire de principe.
- un plan de composition niveau AVP (1 000ème) du périmètre d'étude reprenant ces éléments de façon plus dessinée et précise concernant les interventions sur les espaces publics (voies, stationnements, places, jardins, venelles...), les espaces bâtis ou à bâtir (emprises préconisées et volumétries, alignement, démolition...) et les espaces extérieurs privés



Mettre en place des documents graphiques facilitant le passage en phase opérationnelle

- des plans thématiques : trame viaire, trame verte et bleue, trame paysagère, trame bâtie, réseaux ...
- 2 images 3D et de référence permettant de visualiser le projet : l'insertion dans le site, la morphologie urbaine et l'ambiance paysagère, les typologies bâties...
- le programme retenu : nombre de logements à créer et typologies de taille et de statut, surface foncière des lots, emplacements à réserver pour les espaces publics, les équipements...
- le fonctionnement de principe des bâtiments (accès, orientations, relations aux espaces extérieurs, traitement des interfaces privés/publics, clôtures) permettant de concevoir le contenu du futur règlement de lotissement et cahier de prescriptions
- le phasage envisagé, l'opération pouvant se mener en plusieurs étapes, à identifier selon les contraintes techniques, les besoins du marché, l'intérêt urbain...
- Une estimation du coût des aménagements par poste de travaux (terrassment, réseaux, voirie, stationnement, cheminements piétons et cycles, traitements paysagers, ouvrages, plantations, mobilier urbain, ...)