




Troyes



Étude urbaine

Renouvellement urbain de la friche Absorba-Poron

Avenue des Martyrs de la
Résistance

DIAGNOSTIC

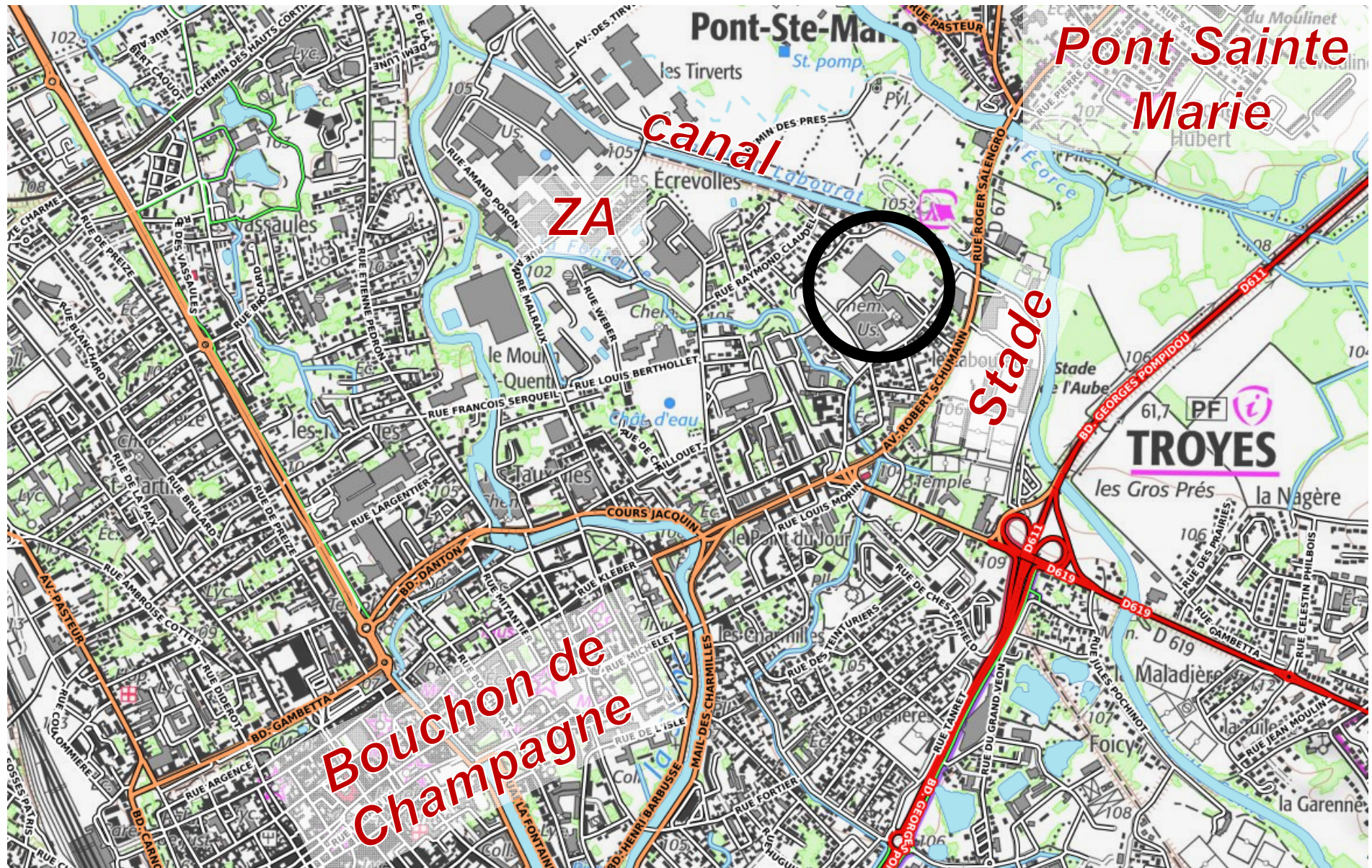


CGSINUS

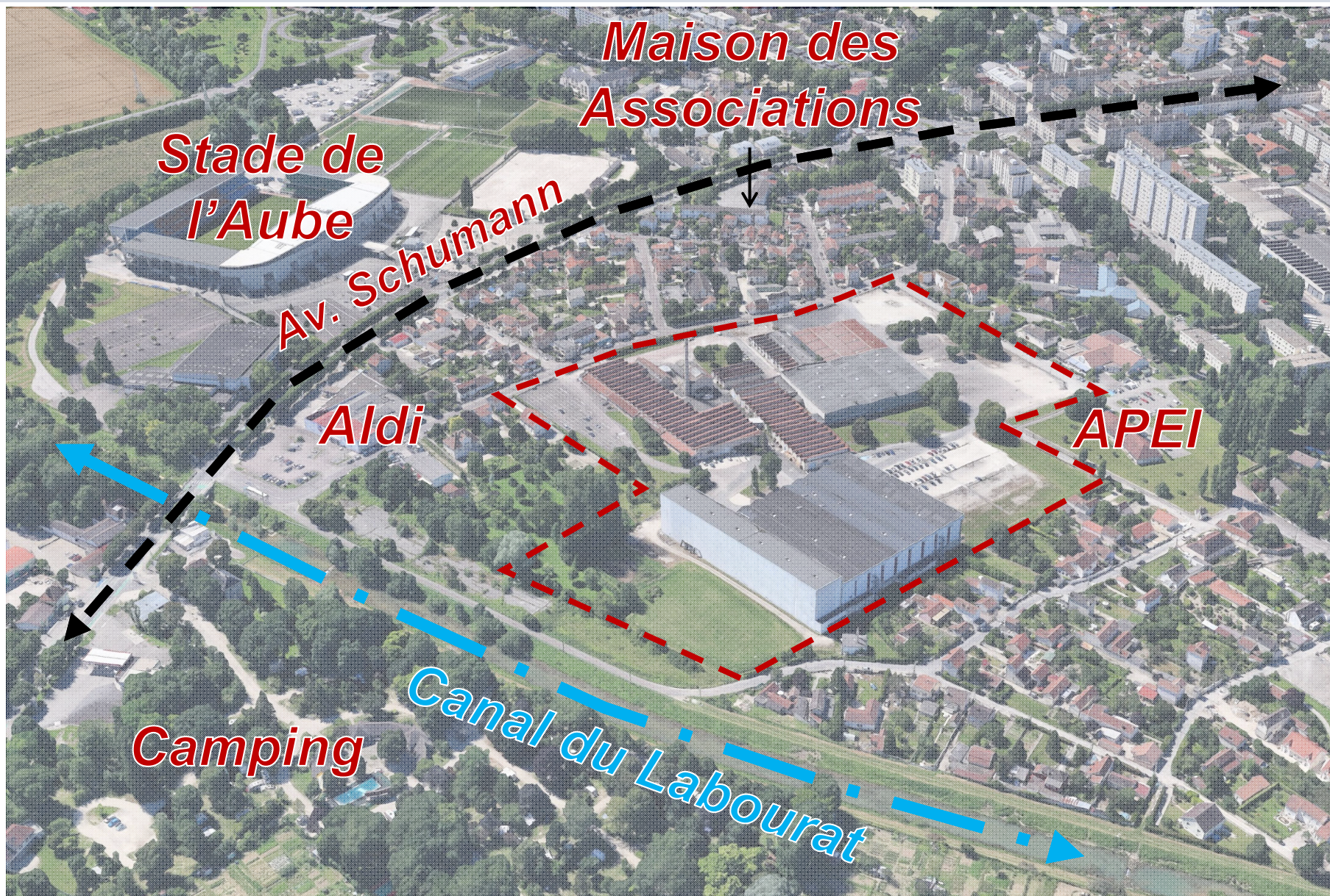
SOMMAIRE

A. LOCALISATION	p3
B. ETAT DES LIEUX	p6
1. L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE	p6
a. Qualité de l'air	
b. Réseau hydrographique et gestion des eaux de pluie	
c. Qualité des sols	
d. Risques naturels	
e. Réseaux urbains	
2. LE CADRE DE VIE	p13
a. Exposition au bruit	
b. Température et nature des sols	
c. Trame Verte et Bleue	
d. Morphologie urbaine et identité architecturale	
e. Le site Absorba-Poron	
3. FONCTIONNEMENT URBAIN	p26
a. Déplacements et perméabilité piétonne	
b. Accès aux emplois	
c. Accès aux services et équipements	
d. Accès aux commerces	
4. ENVIRONNEMENT SOCIO-ÉCONOMIQUE	p36
a. Niveau de revenu	
b. État du marché immobilier	
c. Mixité sociale et générationnelle	
C. ENJEUX DU SITE POUR UN PROJET URBAIN FAVORABLE À LA SANTÉ DE SES HABITANTS	
1. CARTE DES ENJEUX	p42
2. PRÉPROGRAMME	p46

LOCALISATION



LOCALISATION



LOCALISATION

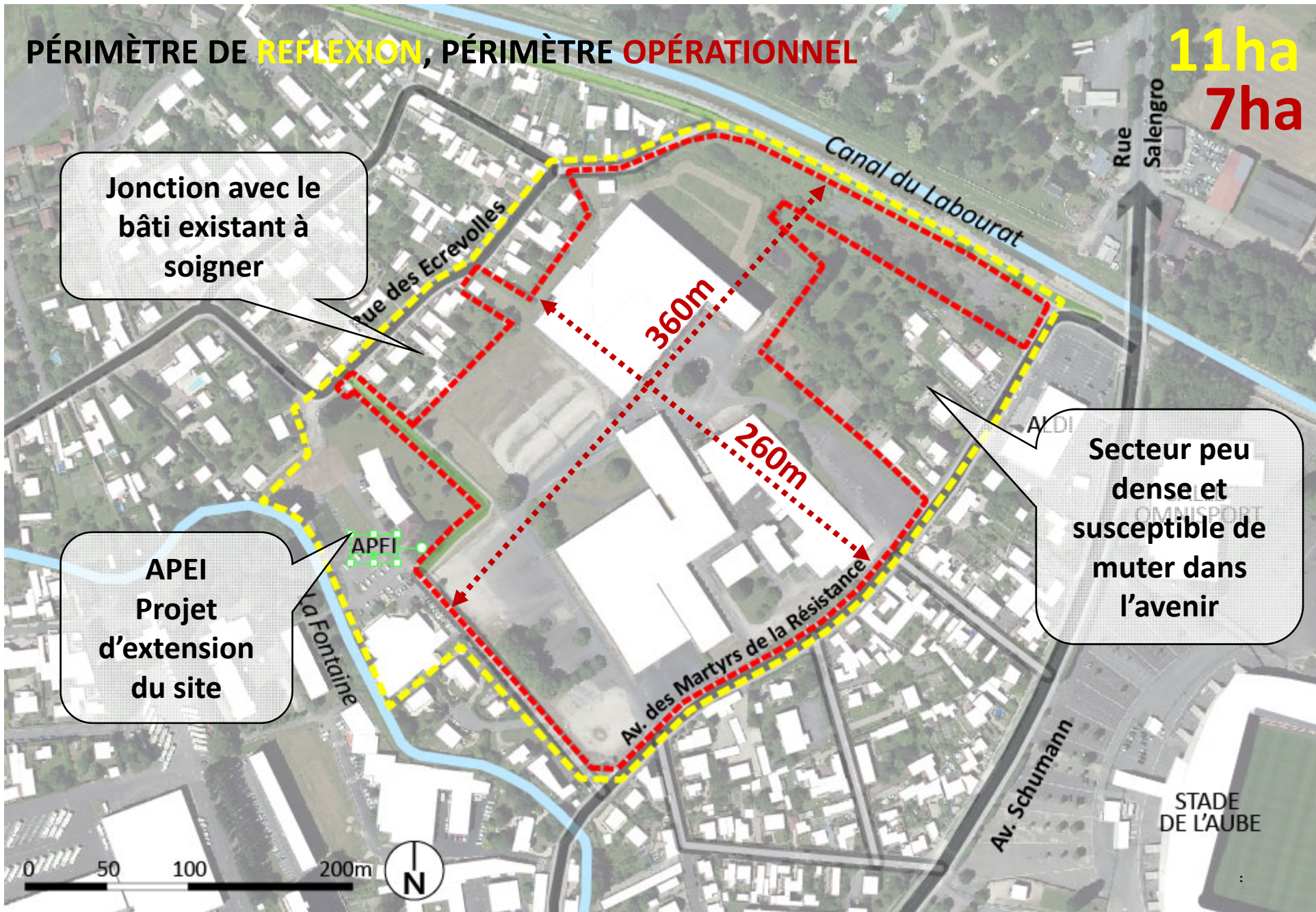
PÉRIMÈTRE DE REFLEXION, PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL

11ha
7ha

Jonction avec le
bâti existant à
soigner

APEI
Projet
d'extension
du site

Secteur peu
dense et
susceptible de
muter dans
l'avenir



L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

QUALITÉ DE L'AIR



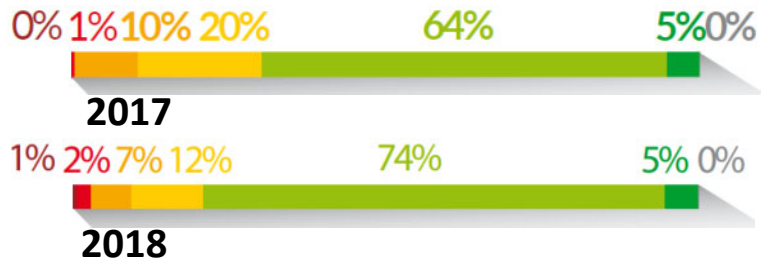
2 principaux polluants recensés à Troyes : les **particules fines (PM)** et le **dioxyde d'azote (NO2)**



Le **trafic routier** et l'**industrie** : principales sources de pollution atmosphérique



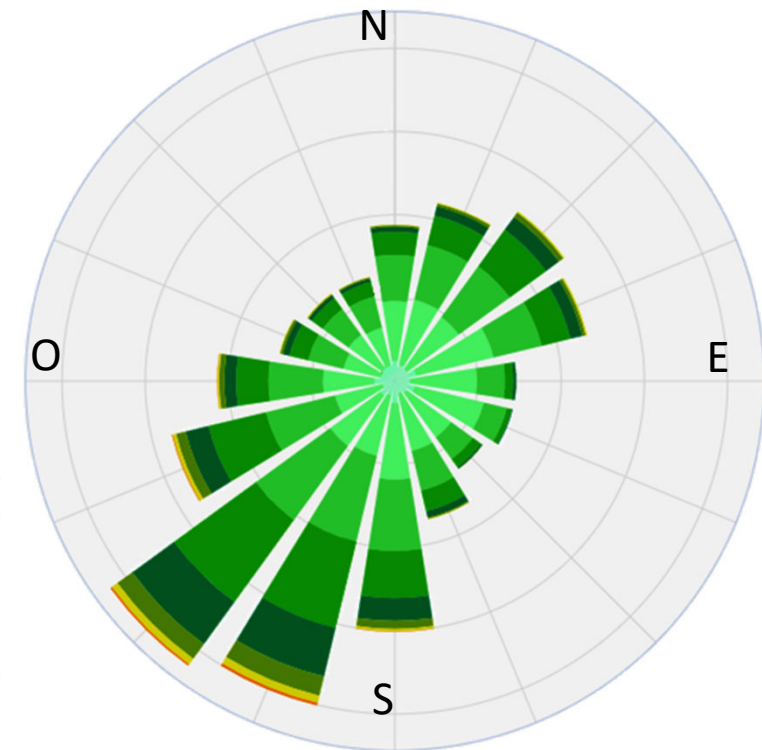
Les vents dominants dispersent la pollution principalement **du Sud-Ouest vers le Nord-Est**



● TRÈS MAUVAIS
 ● MAUVAIS
 ● MOYEN
 ● MÉDIOCRE
 ● BON
 ● TRÈS BON

Évolution de l'indice de qualité de l'air à Troyes en nombre de journée par an (ATMO Gd Est)

Rose des vents à Troyes (source : Meteoblue)



A retenir

- Une qualité de l'air jugée bonne les $\frac{3}{4}$ de l'année à l'échelle de l'agglomération Troyenne
- Une exposition limitée du site de projet aux zones d'activités environnantes

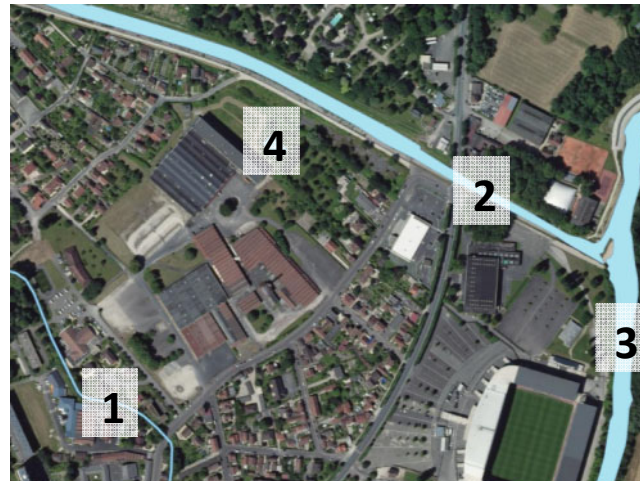
L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

1. Cours d'eau de la **Fontaine** au Sud.
2. **Canal du Labourat** au Nord, bon état de la digue relevé en 2011
3. La **vieille Seine** à l'Est.
4. Affleurement en point bas sur la parcelle et **présence de zones humides** recensées.

- Présence d'une nappe phréatique à faible profondeur (-2,50 à -3,00 m selon sondages du rapport Eval Logtex / Bureau Véritas).

- Ouvrages de surveillance de la qualité des eaux existants dans le secteur (cf. base de données ADES, bassin Seine-Normandie + relevé Bureau Véritas).



Extrait de la cartographie « Commune de Troyes, Zones à dominante humide ». www.aube.gouv.fr

A retenir

- Présence d'une nappe libre connue et surveillée, localement polluée
- Affleurement sur site en point bas
- Bon état de la digue du canal du Labourat (*diag. Abrotec - 2011*)

L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

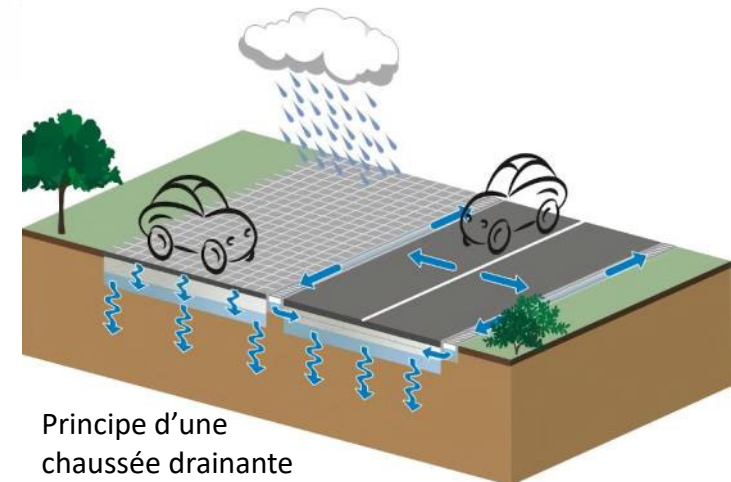
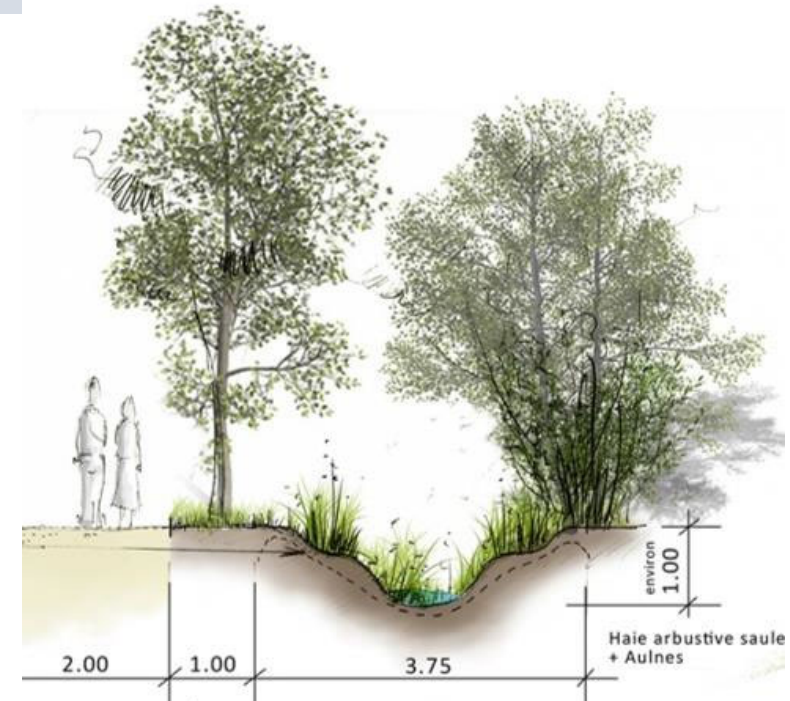
GESTION DES EAUX DE PLUIE

- Aujourd'hui largement imperméabilisé, les eaux pluviales recueillies (toitures, surfaces revêtues) seront gérées sur la parcelle (cf. *PLU Zone UCC*) par un réseau mixte :
 - Noues et canalisations,
 - Bassins de rétention, dispositifs d'infiltration,
- et dimensionnés selon le relevé topographique, les sondages géologiques et tests de perméabilité des sols.
- Dans le cadre d'une opération de construction de logements, les surfaces seront largement désimperméabilisées, pour atteindre un coefficient de 0,50 à 0,60 au maximum, réduisant d'autant les risques existants d'inondation.

A retenir

- Exigence de gestion à la parcelle optimisée selon le potentiel de perméabilité des sols.
- Désimperméabilisation importante des sols dans le cadre d'un projet à vocation résidentielle

aménagement possible



L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

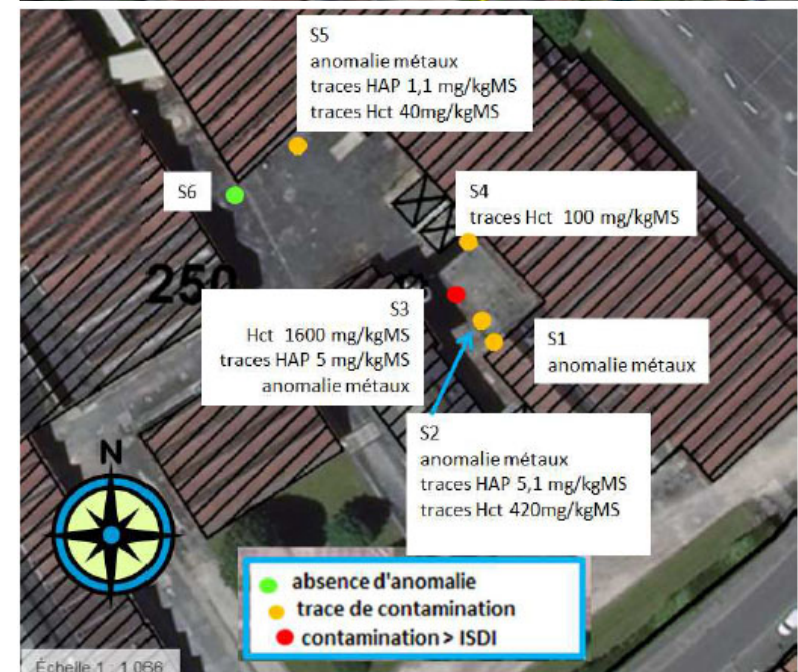
QUALITÉ DES SOLS (Recherche de pollution des sols)



- Selon le rapport EVAL, la majorité des sondages (8/10) ne montrent aucun signe de pollution, ni trace ou odeur.
- Des traces de pollution et de contamination des sols aux hydrocarbures, très localisés, sont cependant relevés au droit des cuves à hydrocarbures de la cour d'un bâtiment industriel (ancienne chaufferie).

A retenir

- Un site globalement peu impacté, compatible avec les usages projetés
- Un périmètre restreint de sols pollués aux hydrocarbures au droit d'anciennes cuves



L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

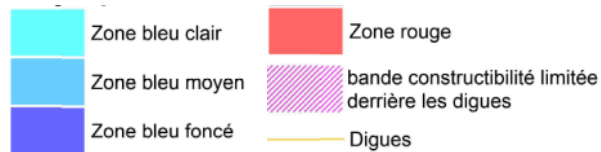
QUALITÉ DES SOLS (*Géologie – hydrogéologie*)

- Terrains sédimentaires, alluvions recouvrant un substrat crayeux
- Argiles + contexte de nappe peu favorable à la gestion des eaux pluviales par infiltration (à vérifier par des sondages et tests de perméabilité).

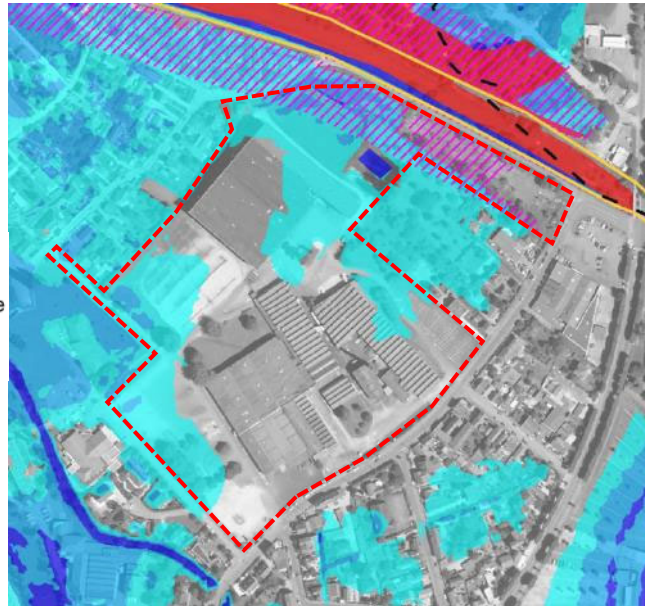
RISQUES NATURELS

(Cf. rapport EVAL Bureau Veritas)

Risque inondation



- + **Mouvement de terrain** liés aux cavités et tassements différentiels
- + **Sismicité** : Zone 1 (très faible)



Prof. (m)	Log	Texture et description des couches lithologiques
0		dalle béton env 5 cm
0,5		remblais graveleux
1		terre argileuse
1,5		
2		argile marron
2,5		
3		argile grise
3,5		graviers
4		

A retenir

- Zonage complet réalisé par le Bureau Veritas dans le cadre de l'étude EVAL Logtex de 2018
- Risque naturel principal lié aux inondations

L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

RÉSEAUX URBAINS

• L'eau potable



le site est bouclé, une fonte de DN 200 Avenue des Martyrs dessert le projet. Le raccordement d'un projet urbain est possible, y compris en terme de sécurité incendie.

Réservoir sur tour à moins de 500m du site - *Gestion régie SDDEA.*

• Les eaux usées



Le secteur est bouclé par un réseau séparatif eaux usées. DN 200, PVC au Nord, Grès au Sud rue des Martyrs.

Les possibilités de raccordement gravitaires ne sont pas connues. *Gestion Métropole - régie assainissement.*

• Les réseaux secs

Desserte directe du secteur par les réseaux Enedis, SDEA, GrDF.

Présence de transformateurs électriques dédiés à l'activité industrielle sur le site et en bordure de site (rue des Martyrs, rues des Ecrevolles).

Télécom artère Orange enterrée rue des Martyrs, aérien rue des Ecrevolles (Nord), fibre gestion SFR rue Schumann.



A retenir

- Desserte AEP et défense incendie proche et suffisante pour le projet
- Réseaux « eaux usées » proches et de capacités suffisantes pour le projet.
- *À étudier : les capacités de traitement selon les stations des différents bassins versants (Régie)*

L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE - Synthèse

SYNTHÈSE DES INDICATEURS

●	Qualité de l'air
●	Réseau hydrographique
●	Gestion des eaux de pluie
●	Pollution des sols
●	Exposition aux risques naturels
●	Desserte par les réseaux urbains

ATOUPS

- 👍 Une qualité de l'air bonne ou très bonne
- 👍 Proximité à l'eau
- 👍 Digue du Labourat en bon état
- 👍 Un site peu pollué
- 👍 Une desserte par les réseaux urbains suffisante

MENACES

- 👎 Un risque inondation figeant la bordure Nord du site
- 👎 Des sondages pollutions supplémentaires à réaliser
- 👎 Un sous-sol argileux limitant les capacités d'infiltration des eaux de pluie

Leviers pour les scénarii

- ✓ La place de l'eau, élément valorisant dans le futur quartier
- ✓ Le traitement des eaux de ruissèlement rejetés dans le réseau et dans le milieu naturel et en fonction de l'état de pollution des sols
- ✓ Des logements confortables et adaptés aux enjeux climatiques de demain (ventilation, bio-climatisme, etc.)
- ✓ La place de la voiture dans le quartier (flux, traitement des espaces de stationnement, etc.)

LE CADRE DE VIE

EXPOSITION AU BRUIT



L'avenue Schumann compte parmi les axes les plus fréquentés de l'agglomération et génère un fond sonore continu jour et nuit à proximité du site de projet (Catégorie 4 : 30m)



Deux équipements sportifs majeurs:

- le stade de l'Aube (capacité 20.400 personnes)
- le terrain de motoball

= Trafic routier et nuisances sonores

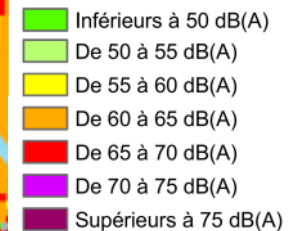


Le canal du Labourat, le ruisseau de la Fontaine et leurs ripisylves : lieux privilégiés pour profiter des sons de la nature : bruissement de l'eau et des arbres, chants d'oiseaux



Carte de bruit global sur 24h (situation 2005-2010)
(source : Troyes Champagne Métropole)

XXX →
Moyenne du trafic journalier (2014-2019)



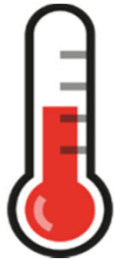
Activités domestiques et de loisirs (football, motoball) non pris en compte dans la cartographie du bruit

A retenir

- La proximité du site de projet avec des sources de nuisances sonores continues (trafic routier) et ponctuelles (événements sportifs)
- La proximité du site de projet avec des espaces de nature qualitatifs

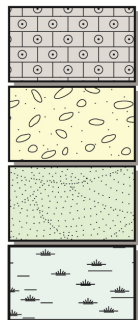
LE CADRE DE VIE

TEMPÉRATURE



Un climat local qui ne cesse de se réchauffer

- **jours >20° :**
 - de **100 jours** en 1975
 - à **150 jours** en 2019
- **jours >30° :**
 - de **6 jours** en 1975
 - à **22 jours** en 2019

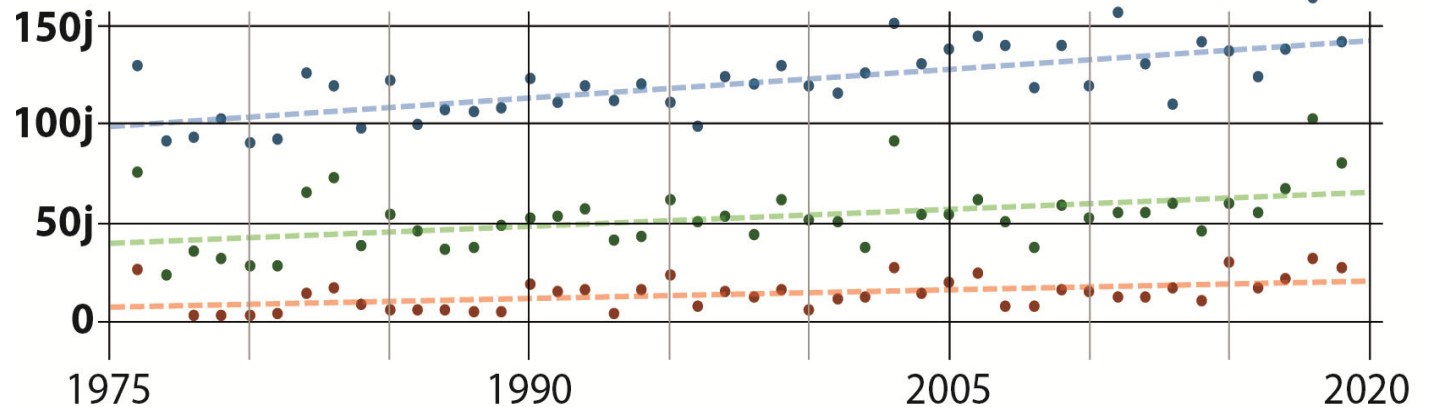


Toiture, dalle extérieure, parking : le site est imperméabilisé sur près de 60% de la surface d'étude, principalement en partie Sud, autour des bâtiments de l'usine

Évolution du nombre de journées « chaudes » observées à Troyes entre 1975 et 2020

(source : Infoclimat)

● Jours >20° ● Jours >25° ● Jours >30°



A retenir

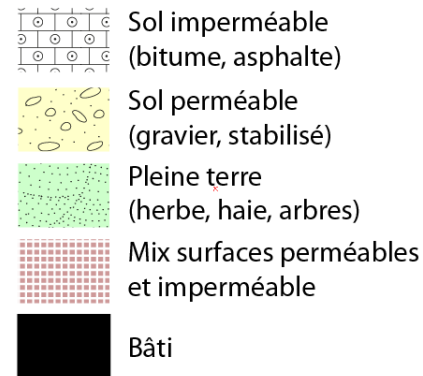
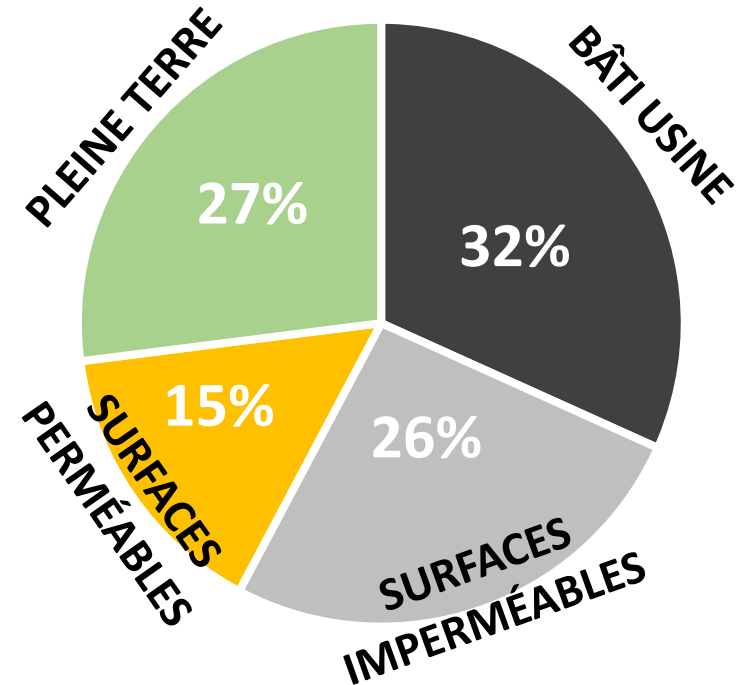
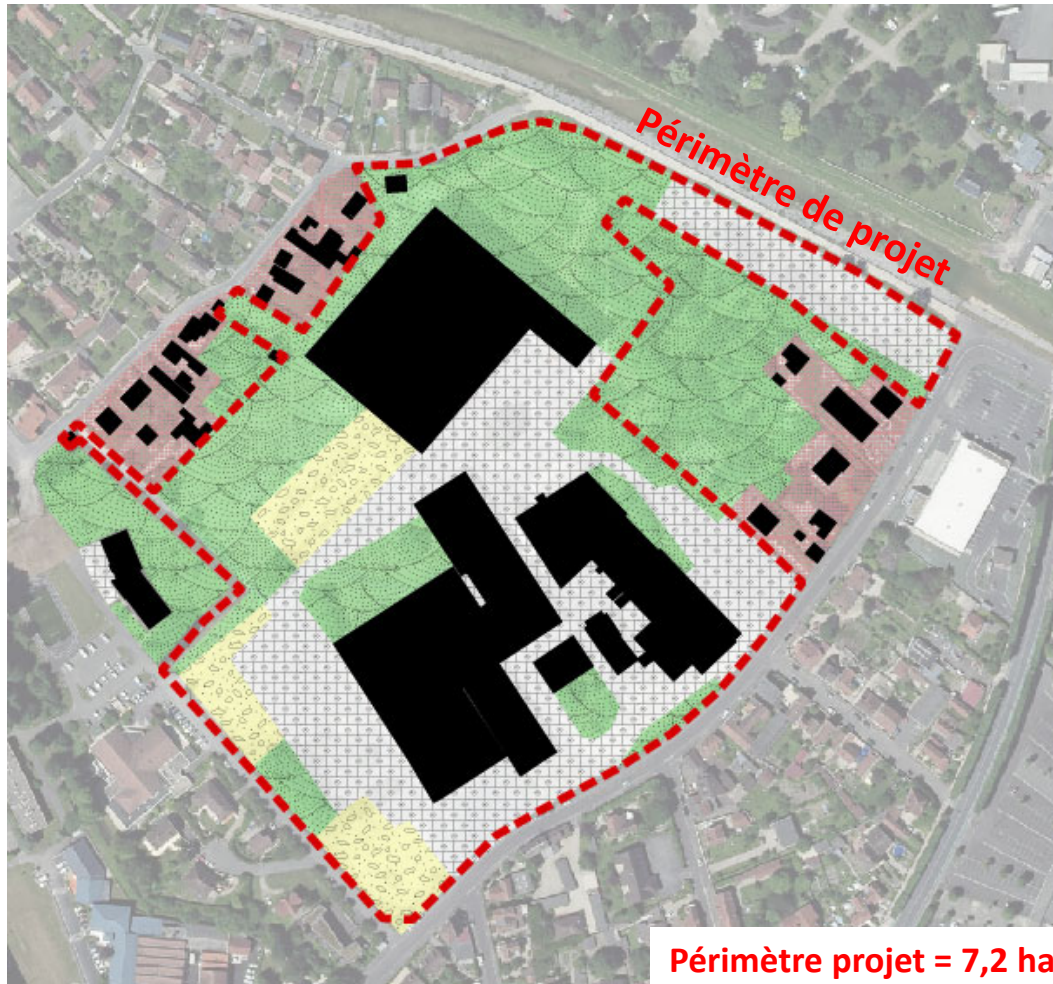
- Des températures moyennes et extrêmes qui augmentent sur le territoire
- Un site de projet imperméabilisé à plus de 50% et qui constitue aujourd'hui un îlot de chaleur urbain

LE CADRE DE VIE

TEMPÉRATURE

Nature des sols

(source : interprétation photo aérienne / URBICAND)



LE CADRE DE VIE

TRAME VERTE ET BLEUE



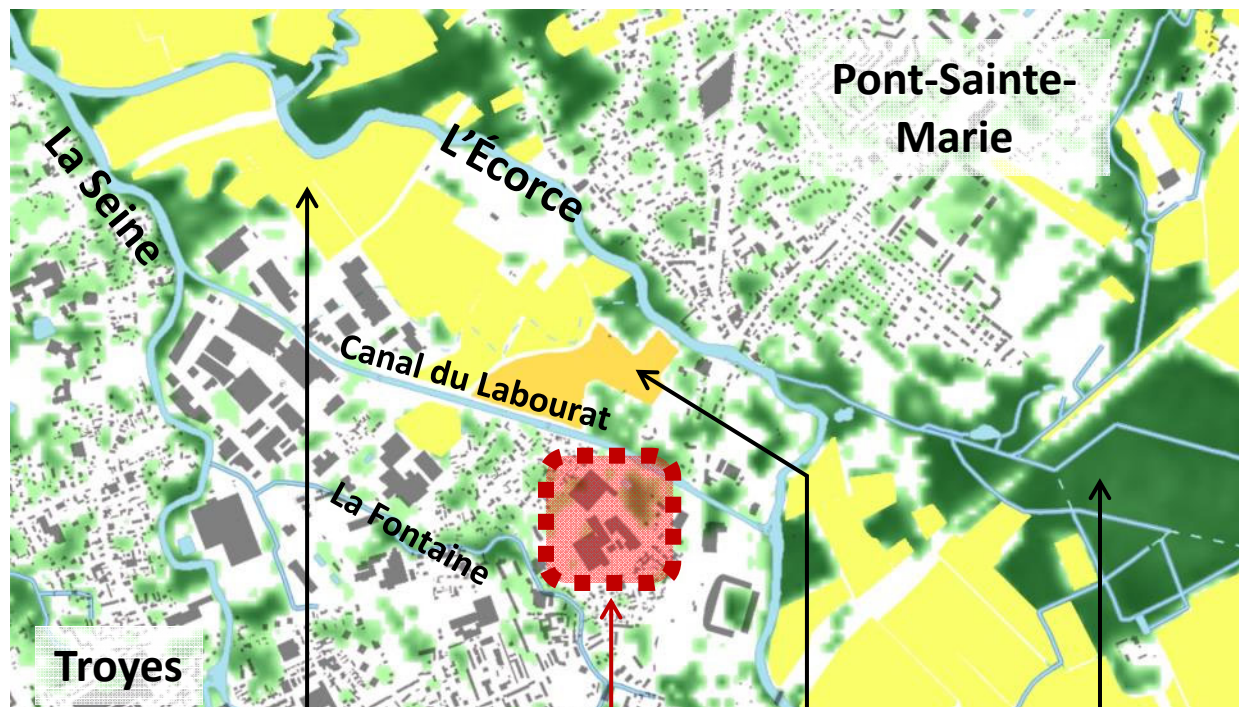
- Au Nord : Présence d'un corridor écologique majeur à l'échelle de l'agglomération : vallée de l'Écorce, canal du Labourat et secteur agricole
- Au Sud : Ruisseau de la Fontaine et sa ripisylve



Diversité de milieux importante : boisement, bosquets, alignement d'arbres, jardins potagers et d'agrément, champs et prairie, ripisylve, zone humide



Le site de projet constitue une barrière à la connectivité intrasite des réservoirs de biodiversité urbains



Cultures intensives
Prairies, prés

Site du projet

Jardins potagers

Couverture arborée
Densité du couvert

A retenir

- La proximité immédiate du site de projet avec un corridor écologique majeur
- La site de projet opère la jonction entre le canal du Labourat et le ruisseau de la Fontaine
- Quelque arbres d'ampleur à préserver pour inscrire le projet dans le paysage

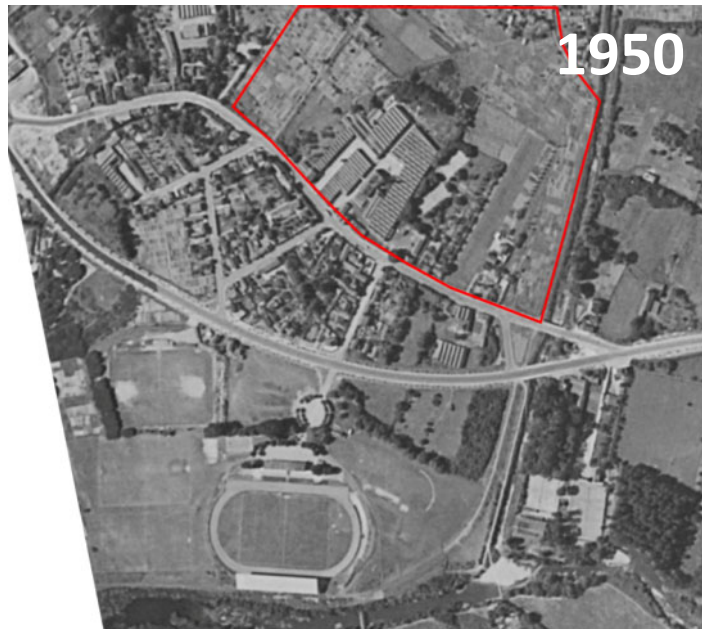
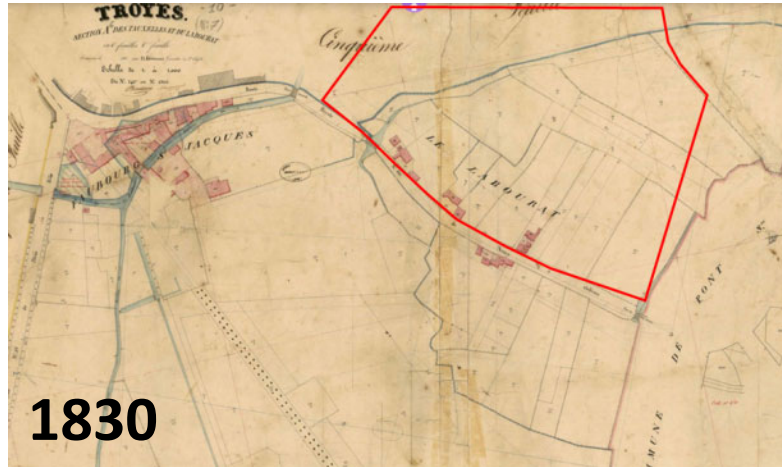
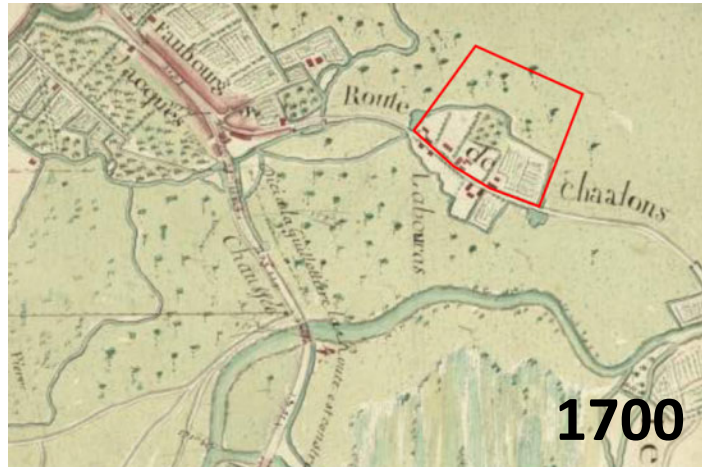
LE CADRE DE VIE

TRAME VERTE ET BLEUE



LE CADRE DE VIE

INTÉRÊT PATRIMONIAL



- Traversé par un axe historique majeur le « décumanus » et la voie romaine de Troyes à Naix
- Un quartier historique, le « Labourat » - ancien faubourg de culture dont la vigne au moyen-âge
- La présence de l'eau omniprésente, passage de l'ancienne Fontaine Rivière aujourd'hui recouverte
- Un des plus gros site industriel textile de la ville de Troyes d'origine du XXe siècle
- Un quartier qui à véritablement émergé à partir de 1900, avant il s'agissait d'une pleine traversée d'une simple voie bordée de quelques fermes comme le petit Château du Labourat.

LE CADRE DE VIE

● INTÉRÊT PATRIMONIAL

- **1816** Fondation de la maison Poron à Troyes par Jean-Baptiste Poron Saussier (Négoce de bonneterie rue Emile Zola)
- **1853** La société Poron Frères commence à fabriquer des articles bonneterie
- **1858** La société Poron Frères installe un atelier rue des Bas-Trévois (Vêtements et de métiers Cotton)
- **1916** Création de la marque Jantzen (Articles de bain et sportswear)
- **1908** Edification de l'Usine d'Alexandre Perthuisot (rue des Martyrs)
- **1939** Rachat de l'Usine Perthuisot par Charles Richard
- **1940** Rachat de l'Usine Perthuisot par la société Herbin
- **1942** La société Herbin ajoute de nouveaux ateliers
- **1949** Création de la marque Absorba
- **1954** rachat de la marque Absorba 1957 SA PORON contrôle les établissements Herbin (rue des Martyrs)
- **1976** la raison sociale devient Absorba-Poron
- **1990** fermeture du site des Bas-Trévois
- **1991** Rachat de la marque Absorba par Roger Zannier
- **2019** Déménagement de la société Logtex

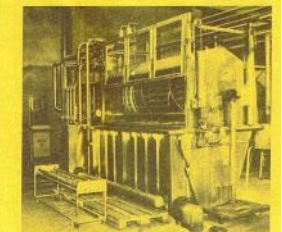
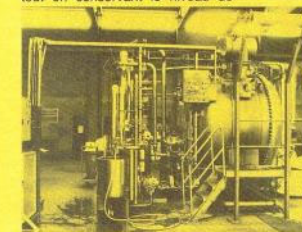
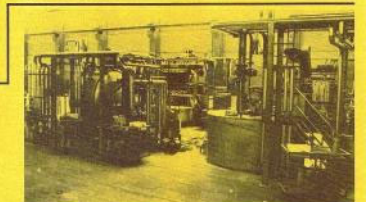


Troyes — Usine des Ecrevolles

Travaux : En vue du regroupement de la division Jersey le premier étage s'agrandit pour accueillir les bureaux de l'E.R.Q.T. (Etudes Recherches Qualité Tissus) et de la vente tissus.



Teinturerie : de nouvelles machines sont arrivées. Progressivement toutes les anciennes machines à teindre seront remplacées. Cet investissement important — 3 700 000 F en 1982 — permet, tout en conservant le niveau de



qualité défini pour ABSORBA de travailler en utilisant trois fois moins d'eau qu'auparavant. Compte tenu des charges liées aux quantités d'eau utilisées (Taxes, énergie de chauffage des bains, produits colorants) cela permettra une amélioration des coûts de teinture donc de notre compétitivité.

absorba poron magazine / numéro 18 / août 1983

LE CADRE DE VIE

INTÉRÊT PATRIMONIAL

- **Une entité industrielle datant du début du XXe siècle composée principalement de bâtiment en shed.**
 - Un des plus gros site industriel de cette époque à Troyes
 - Présente un intérêt historique architecture et paysager important pour le quartier
- **Une partie industrielle de année 1940, correspondant à l'extension Herbin**
 - Présente un intérêt historique architecture et paysager moindre pour le quartier, hormis la cheminée qui est devenu un marqueur du paysage et un témoin de ce patrimoine industriel même XXe.
- **Deux entrepôts correspondants à la période contemporaine**
 - Sans intérêt architecture ni paysager



LE CADRE DE VIE

MORPHOLOGIE URBAINE

Carte des hauteurs du bâti

Le site de projet constitue une enclave industrielle au sein d'un tissu pavillonnaire.

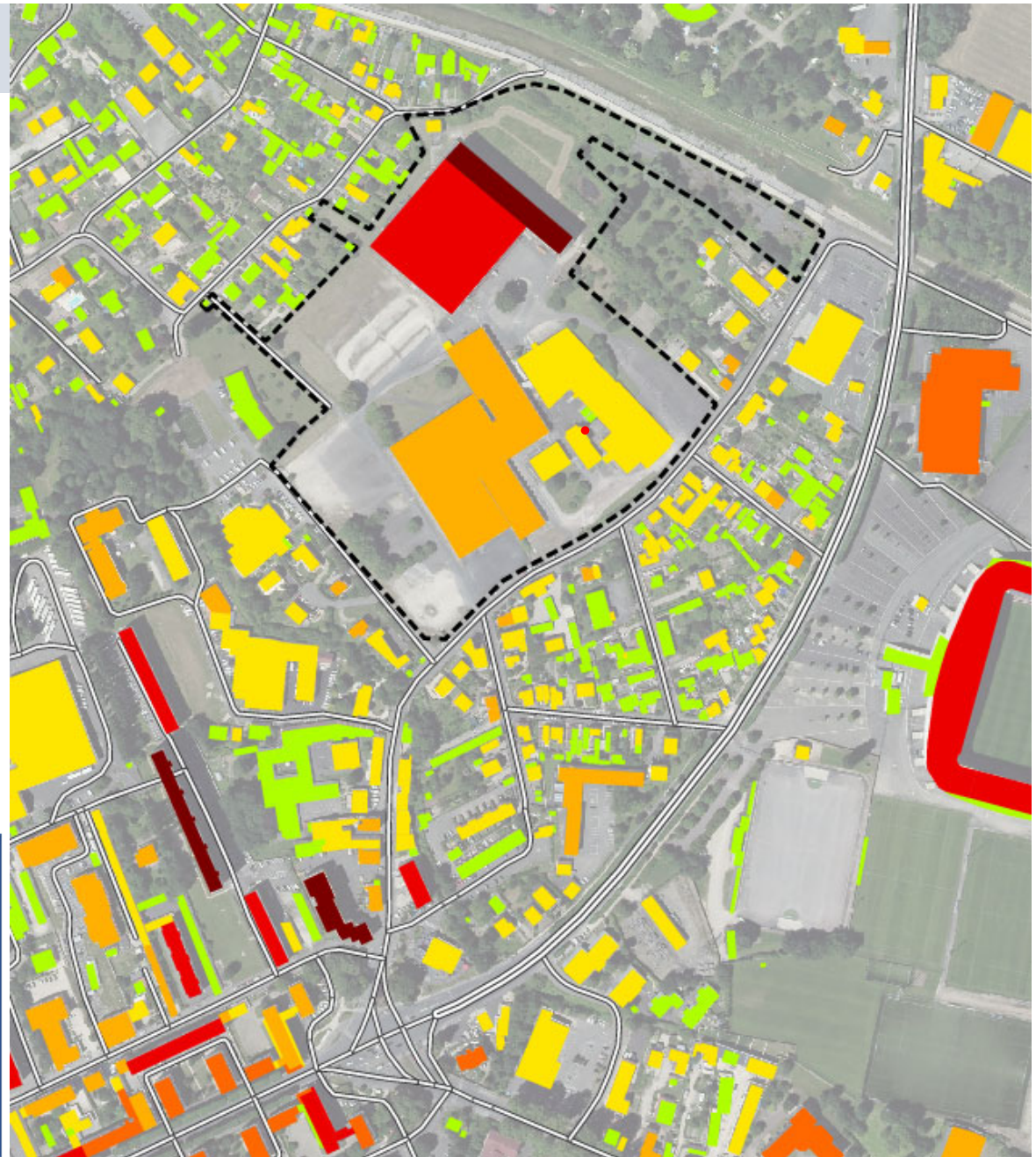
On note la juxtaposition brutale entre le bâti industriel et les maisons individuelles en frange Nord du site de projet

Hauteur du bâti mesurée à la gouttière ou acrotère

 Entre 0 et 4 m (RDC)	 Entre 11 et 15 m (R+3 à R+4)
 Entre 4 et 7 m (R+1)	 Entre 15 et 20 m (R+5 à R+6)
 Entre 7 et 11 m (R+2)	 Plus de 20 m (R+7 et +)

A retenir

- L'usine : une rupture dans les formes bâties entre le N-O et le S-E du site de projet



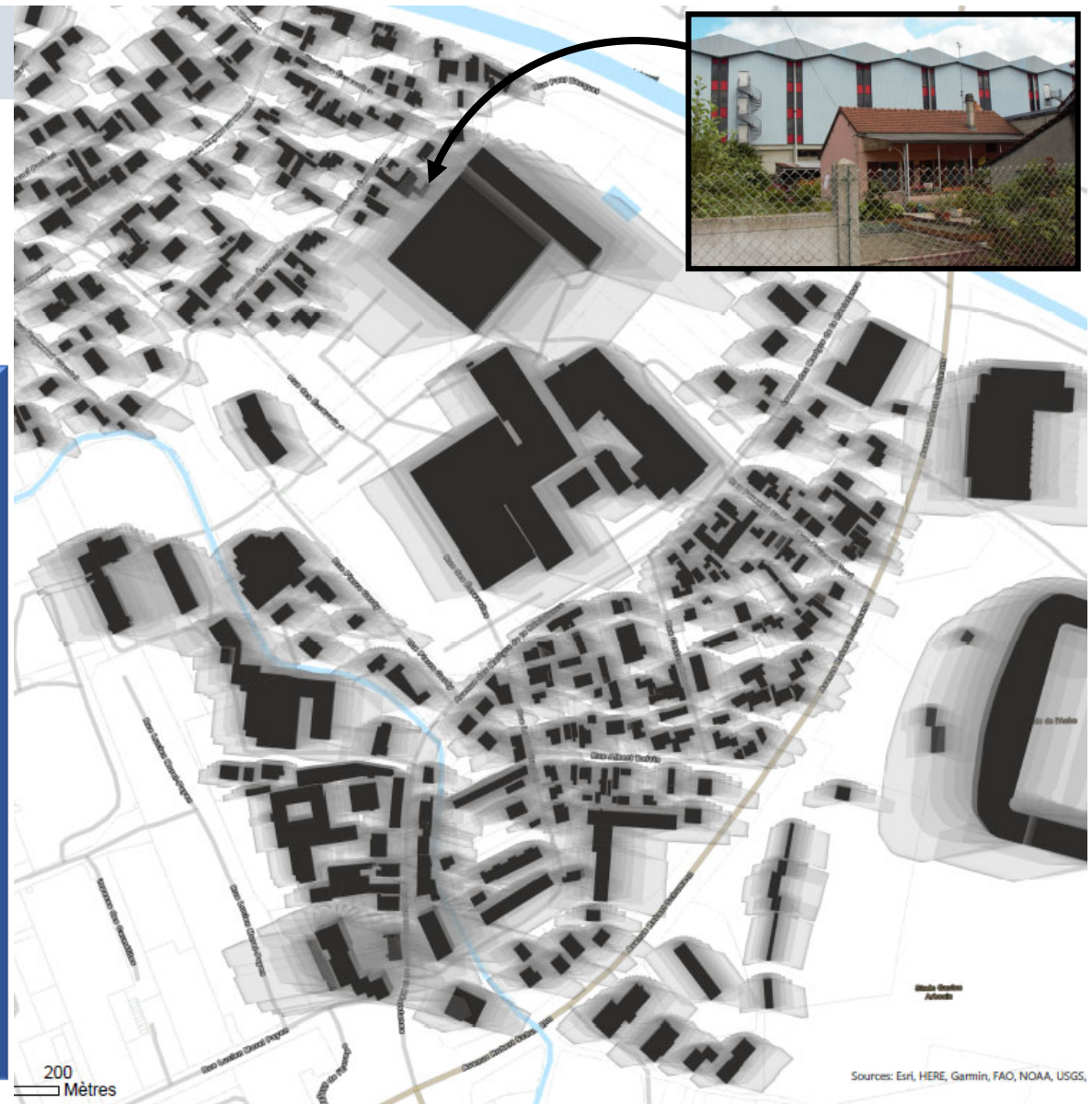
LE CADRE DE VIE

MORPHOLOGIE URBAINE

Carte des ombres portée du bâti
le 21 juin (solstice d'été) de 8h à 20h

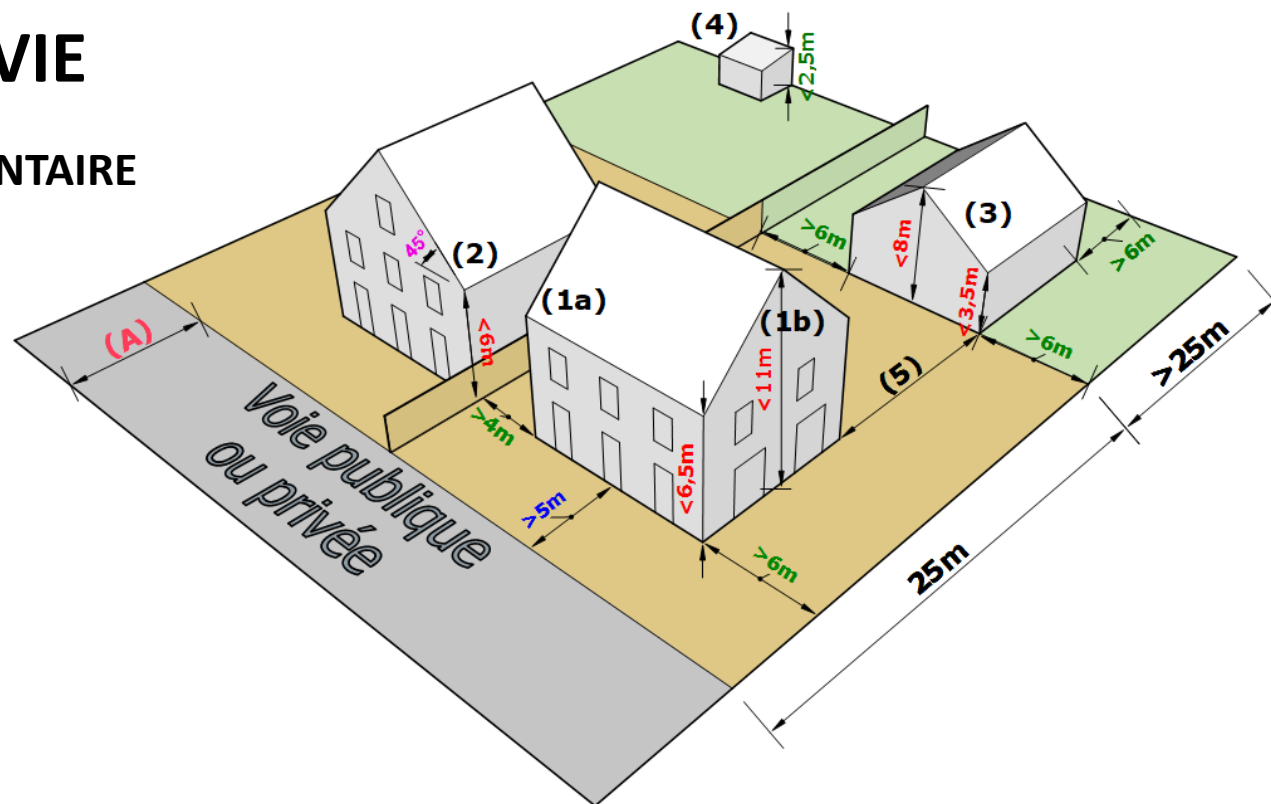
A retenir

- Aucune construction disposée aux alentours du site de projet ne projette d'ombres susceptible de créer une gêne pour les futurs habitants
- Le bâtiment Nord de l'usine constitue une réelle « muraille » privant les habitations au Nord de soleil une partie de la journée



LE CADRE DE VIE

CADRE REGLEMENTAIRE









A retenir




- Une application du PLU à la parcelle dans le cadre d'un lotissement (DG7)
- Un recul sur rue important, consommateur de foncier
- Des gabarits autorisés (hauteur, prospect) limitant la diversité des formes urbaines envisageables

LE CADRE DE VIE - Synthèse



SYNTHÈSE DES INDICATEURS

	Exposition au bruit
	Température et nature des sols
	Trame verte et bleue
	Intérêt patrimoniale
	Morphologie urbaine
	Cadre réglementaire

ATOUPS

-  Un environnement sonore apaisé en dehors des jours de match
-  Un cadre paysager qualitatif aux abords du site de projet
-  Des éléments urbains et architecturaux support de l'histoire et de l'identité du quartier

MENACES

-  Un cadre réglementaire contraignant en matière d'architecture et de la diversité des formes urbaines
-  Un diagnostic déchet à réaliser pour appréhender la déconstruction des bâtiments existants

Leviers pour les scénarii

- ✓ La continuité écologique entre le canal du Labourat et le ruisseau de la Fontaine
- ✓ L'effet d'îlot de chaleur à limiter en végétalisant l'espace urbain et en préservant de la pleine terre
- ✓ Les sons naturels à privilégier pour minimiser le bruit de l'Avenue Schumann
- ✓ Le patrimoine industriel et culturel existant (potentiel de transformation à étudier dans les scénarii)

FONCTIONNEMENT URBAIN

● DÉPLACEMENTS ET PERMÉABILITÉ PIETONNE



Avec la fermeture de la rue Bacquet à la circulation, le site de projet constitue une **barrière infranchissable** entre la rue des M. de la Résistance et la rue des Ecrevolles, forçant les habitants du quartier des Ecrevolles à contourner le site par l'av. du 1^{er} Mai et la rue aux Moines (2Km depuis le pont Hubert)



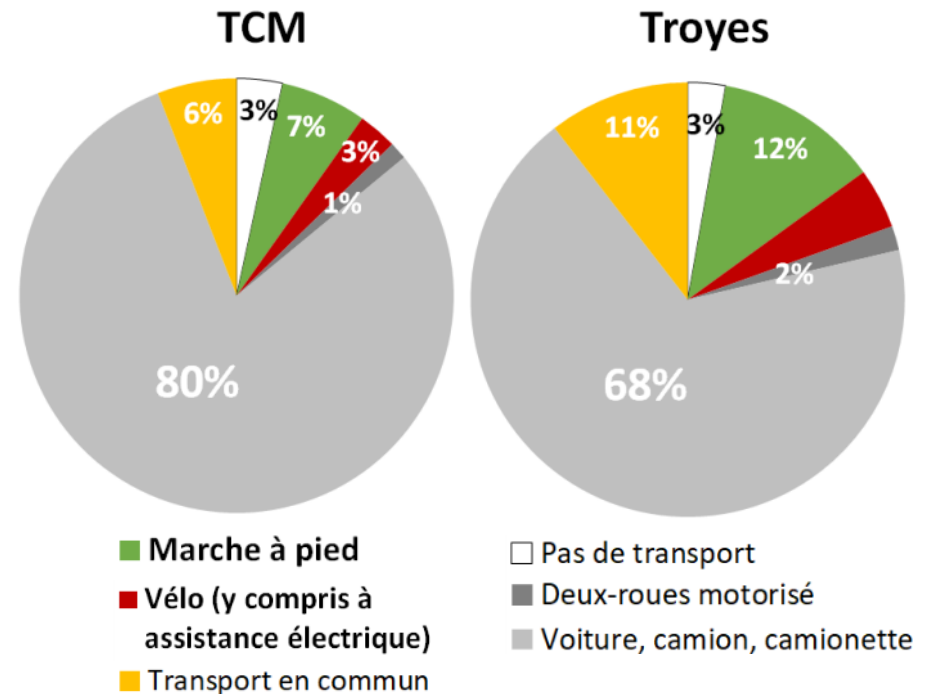
Le site peut être traversé à pied ou à vélo par deux chemins :

- le long du canal du Labourat (l'ancienne rue Bacquet)
- à l'arrière du siège de l'APEI par la rue Gerdy + Bandes cyclables aménagées avenue Schumann mais interrompues avant l'av. du 1^{er} Mai



Le site de projet est desservi par la **ligne 1** (Pont Ste Marie – Centre-ville – Parc Grand Troyes) et la **ligne 12** (Pont Ste Marie – Centre-ville)

Répartition des actifs occupés de 15 ans et plus selon le moyen de transport utilisé pour se rendre au travail (source : INSEE)

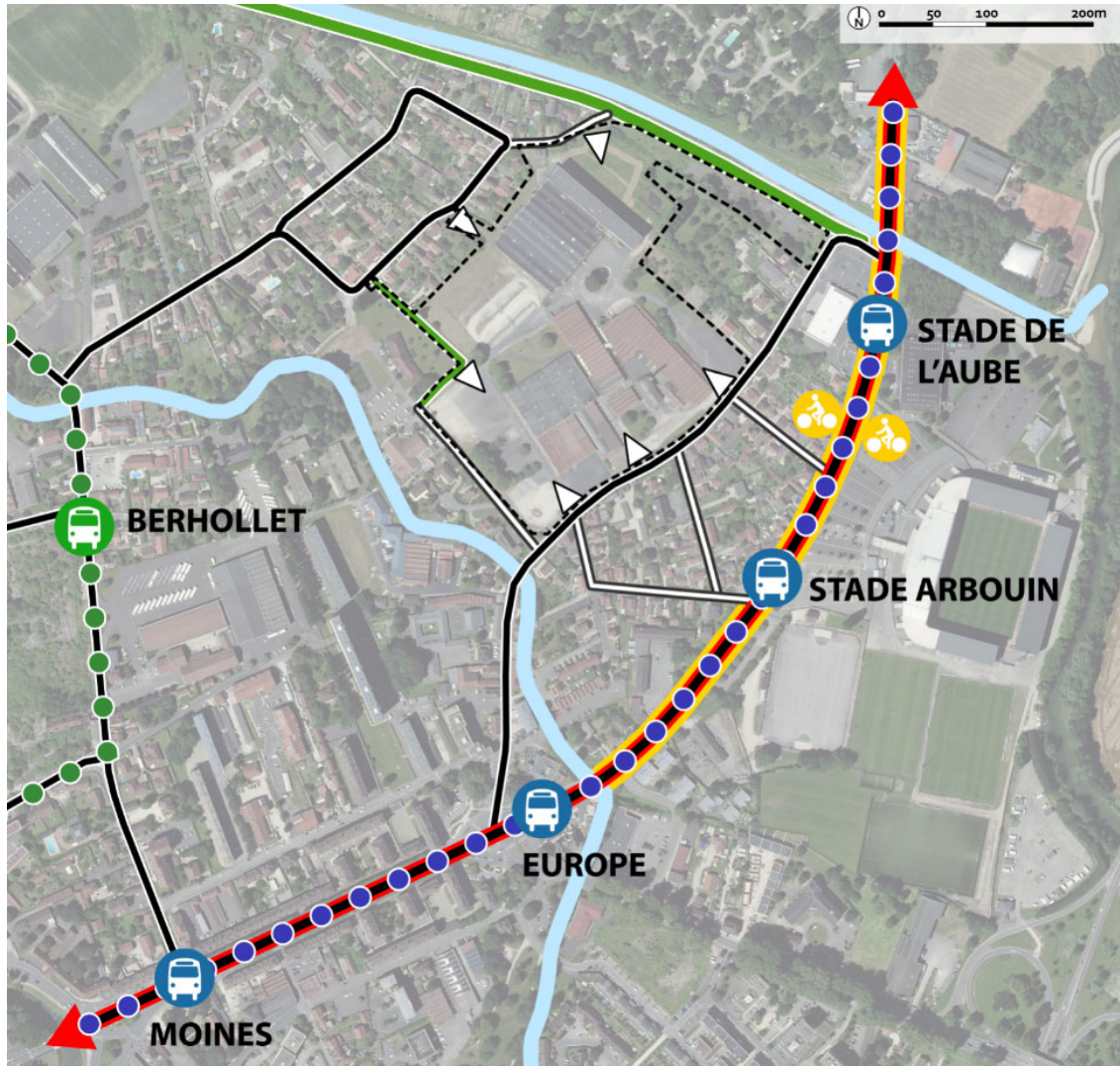


A retenir

- Des liaisons entre l'avenue Schumann et le quartier des Ecrevolles insuffisantes
- Peu d'aménagements favorables à la pratique du vélo au quotidien
- Une desserte en transport en commun favorable au projet

FONCTIONNEMENT URBAIN

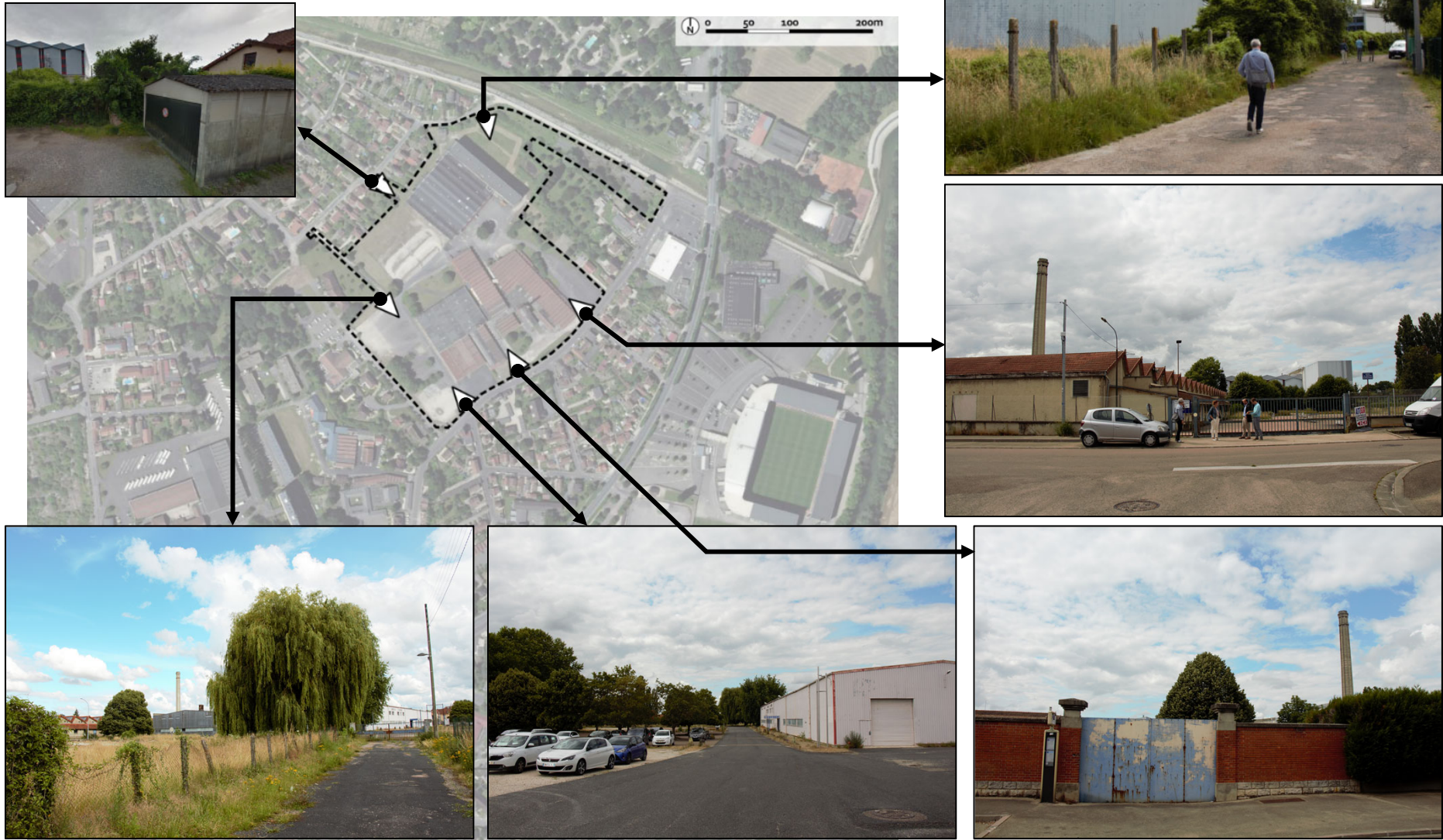
● DÉPLACEMENTS ET PERMÉABILITÉ PIETONNE



- Avenue Schumann / 1er mai
- Liaison interquartier
- Desserte locale
- Chemin modes doux
- Cours d'eau
- Ligne TCAT n°1
- Ligne TCAT n°12
- Bandes cyclables
- Accès au site de projet

FONCTIONNEMENT URBAIN

● DÉPLACEMENTS ET PERMÉABILITÉ PIETONNE



FONCTIONNEMENT URBAIN

ACCÈS AUX EMPLOIS

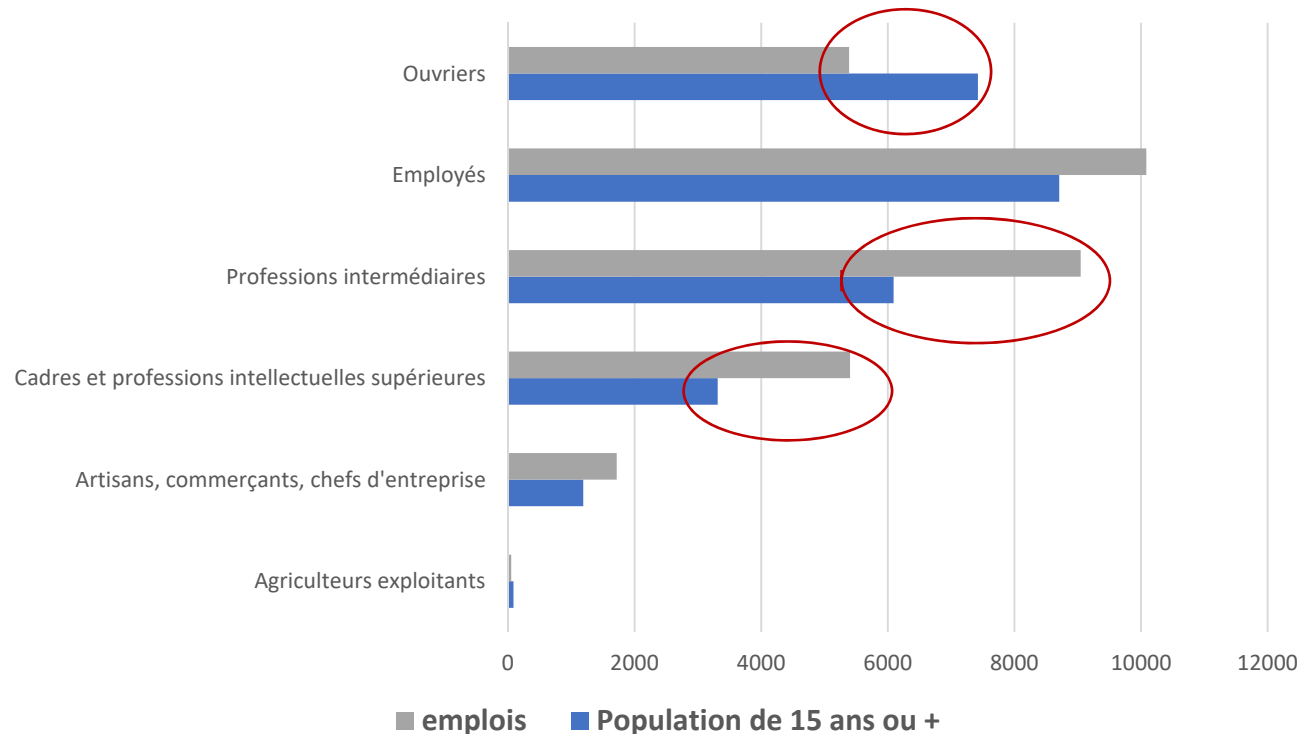
Une ville regroupant **31.500 emplois** soit près de $\frac{1}{2}$ des emplois de l'agglomération (ICE : 153)

Une légère surreprésentation des employés et ouvriers parmi la population résidente du fait de la présence d'entreprises industrielles et des équipements publics

Un taux de chômage conséquent (25%), plus fort qu'à l'échelle intercommunale (18%)

Des emplois cadres et des professions intermédiaires occupés par des actifs résidant à l'extérieur du territoire

Comparaison du profil des emplois et de la population résidente de 15 ans ou plus - Insee 2017



A retenir

- Une forte concentration de l'emploi à Troyes
- Des CSP+ qui habitent à l'extérieur de Troyes

FONCTIONNEMENT URBAIN

ACCÈS AUX EMPLOIS

Une localisation à **proximité directe des principales zones d'activité économique** de Troyes, à vocation principale industrielle et artisanale mais également tertiaire

A moins de 20 minutes à pied du centre historique de Troyes, regroupant également un nombre conséquent d'emplois (commerce, administration, ...)



FONCTIONNEMENT URBAIN

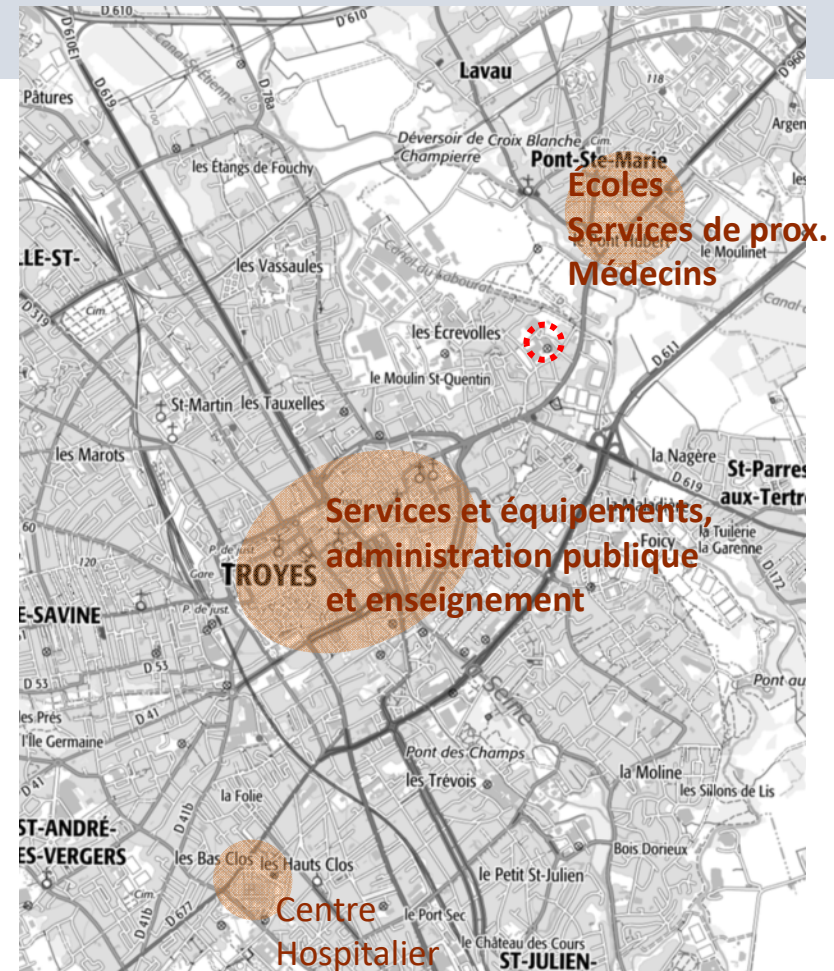
ACCÈS AUX SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

Des écoles maternelles et élémentaires à moins de 15 minutes de marche à l'entrée du centre-ville et à Pont-Ste-Marie. Collèges et lycées en centre-ville

L'Université Technologique de Troyes (UTT) à l'opposé de la ville côté sud

Un accès facilité aux services et aux équipements publics, regroupés dans le centre

Pas de services de santé sur site, mais à proximité (pharmacie la plus proche av. du 1^{er} Mai, médecins généralistes et spécialistes au centre-ville, hôpital à l'opposé du centre, ...)



A retenir

- Une localisation proche du centre qui facilite l'accès à l'offre de services et d'équipements
- Un faible éloignement de l'offre de santé mais peu adapté à l'accueil de publics dépendants

FONCTIONNEMENT URBAIN

ACCÈS AUX SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

Une offre complète d'équipements sportifs et de loisirs à portée de main : stades de l'Aube et Gaston Arbouin, salle omnisports, terrains de tennis, ...

Des espaces verts et de loisirs accessibles : jardins partagés au nord du site, Parc des Fontaines à 10 minutes

Un accès à l'eau à valoriser : canal du Labourat qui borde le site côté nord, La Seine, La Vieille Seine et l'Écorce à ses abords

Musées, théâtres, conservatoire, beaux-arts, ... au sein ou à proximité du centre patrimonial



A retenir

- Une proximité aux équipements sportifs majeurs de la commune et une offre culturelle bien développée au centre-ville
- Des espaces verts pouvant bénéficier aux futurs résidents du quartier

FONCTIONNEMENT URBAIN

ACCÈS AUX SERVICES ET ÉQUIPEMENTS



Deux lignes de bus régulières à proximité du secteur, permettant de relier les principaux points d'intérêt de l'agglomération (zones d'emploi, centralités de services et d'équipements, zones commerciales)



FONCTIONNEMENT URBAIN

ACCÈS AUX COMMERCES

Deux GMS alimentaires (ALDI, LIDL) le long de l'avenue Schumann

Une petite zone commerciale proposant un certain nombre de commerces de bouche et d'artisans à 5 minutes en voiture

Une concentration des commerces de proximité (notamment alimentaires) et des services le long de l'avenue du 1^{er} Mai, au sud du site







A retenir

- Une gamme commerciale élargie existant aux abords du site, marché des écrevolles
- Un enjeu de diversification fonctionnelle du site pour répondre aux besoins de proximité

FONCTIONNEMENT URBAIN - Synthèse

SYNTHÈSE DES INDICATEURS

	Déplacements et perméabilité piétonne
	Accès aux emplois
	Accès aux services et équipements
	Accès aux commerces

ATOUPS

- 👍 Une localisation stratégique à l'échelle de l'agglomération, adossé à un axe majeur reliant le centre-ville à Pont-Sainte-Marie
- 👍 La proximité du site avec des secteurs d'emplois
- 👍 Une desserte régulière du site par les transports en commun

MENACES

- 👎 Maillage et accessibilité des quartiers
- 👎 Sécurité des déplacements doux pour l'accès aux emplois, équipements et services

Leviers pour les scénarii

- ✓ La nécessaire couture urbaine et les porosités du site avec l'urbanisation existante
- ✓ L'accès aux emplois, services et commerces existants aux abords du site
- ✓ Les liaisons vers les arrêts des transports collectifs
- ✓ Les espaces de voisinage et la possibilité de créer des lieux favorable aux interactions sociales

ENVIRONNEMENT SOCIO-ÉCONOMIQUE

NIVEAU DE REVENUS

(sources : Insee, DADS, fichiers salariés au lieu de résidence, 2016)

- **11,7% d'actifs en CDI** contre 7,9% au sein de l'agglo
- **Médiane du revenu disponible par UC : 17.100€** contre 19.740€ dans l'agglo
- **Un taux de pauvreté élevé (27%)**, notamment chez les locataires (38%) et peu chez les propriétaires (6%)

Exemples de capacités d'emprunt approximées aux conditions bancaires actuelles sur 20 ans

- *Jeune employé primo-accédant : 90.000 €*
- *Jeune couple employé/ouvrier : 175.000 €*
- *Couple prof. intermédiaire : 260.000 €*
- *Couple cadre/prof. intermédiaire : 345.000 €*

Salaire net horaire moyen (en euros) selon la catégorie socioprofessionnelle en 2016	
Ensemble	11,9
Cadres	21,8
Professions intermédiaires	13,4
Employés	9,8
Ouvriers	10,0

Salaire net horaire moyen (en euros) selon l'âge en 2016			
	Ensemble	Femmes	Hommes
De 18 à 25 ans	9,3	9,0	9,6
De 26 à 50 ans	12,0	11,2	12,5
Plus de 50 ans	13,5	11,8	15,0

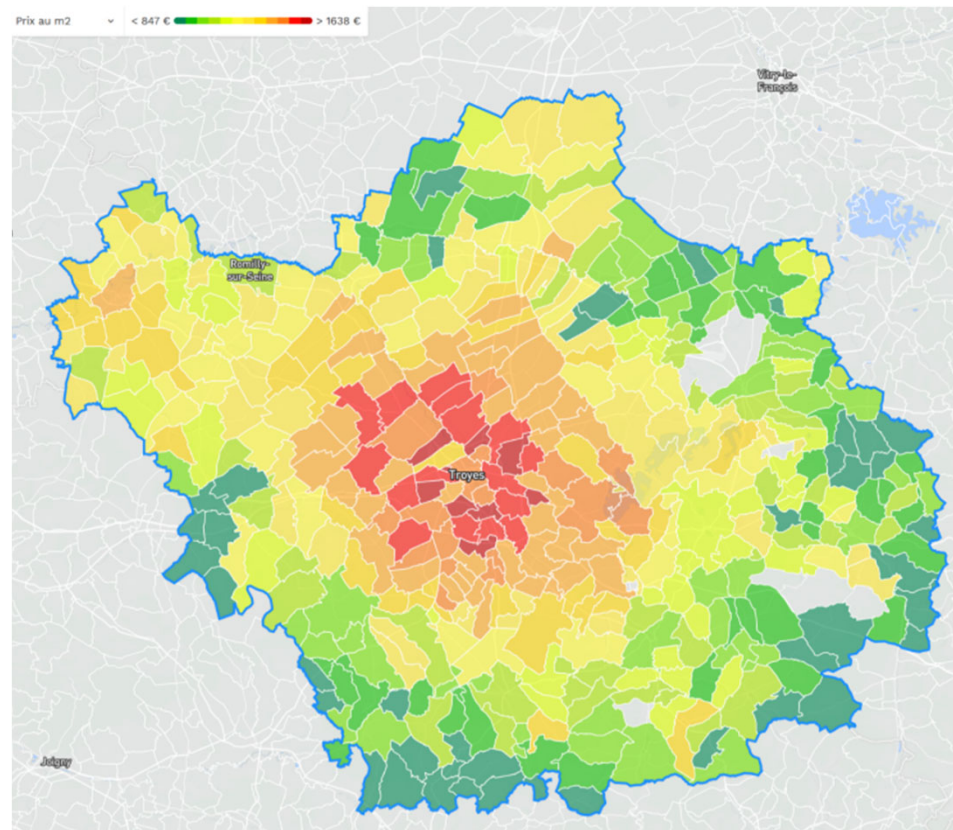
A retenir

- **Des produits immobiliers à penser en fonction des publics ciblés et une programmation à équilibrer – sans oublier les produits locatifs**

ENVIRONNEMENT SOCIO-ÉCONOMIQUE

ÉTAT DU MARCHÉ IMMOBILIER

- **Un phénomène de périurbanisation qui impacte le marché immobilier** dans un rayon de 25 km (30 minutes), tourné vers des formes individuelles et groupées
- **Un marché immobilier dans la ville-centre qui reste dynamique** grâce à l'existence de produits diversifiés répondant à divers besoins : petits *logements pour étudiants, typologies diversifiées, locatif (privé et/ou aidé), habitat individuel et groupé, ...*



(sources : base DVF, cartographie meilleursagents.com, 2020)

A retenir

- **Un phénomène de périurbanisation qui participe notamment à vider le centre-ville des CSP+**

ENVIRONNEMENT SOCIO-ÉCONOMIQUE

ÉTAT DU MARCHÉ IMMOBILIER


APPARTEMENT
Prix m2 moyen
1445 €
de 870 € à 2055 €
Indice de confiance ●●●●●


MAISON
Prix m2 moyen
1525 €
de 918 € à 2170 €
Indice de confiance ●●●●●


LOYER
Loyer mensuel/m2 moyen
8,5 €
de 6,4 € à 10,2 €
Indice de confiance ●●●●●



(sources : base DVF, cartographie meilleursagents.com, 2020)

A retenir

- Un secteur urbain périphérique avec un marché immobilier peu tendu

ENVIRONNEMENT SOCIO-ÉCONOMIQUE

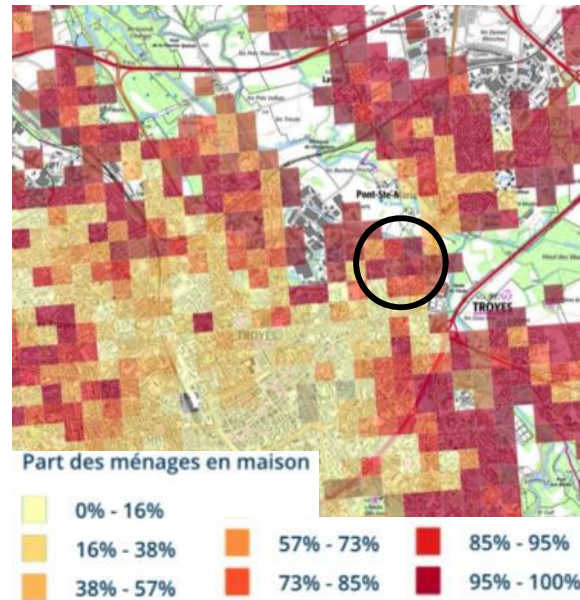
MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE *(sources : Insee RP2016, Géoportail)*

Un **quartier d'habitat pavillonnaire vieillissant** (grands logements <1945), avec peu de diversité résidentielle et de mixité sociale

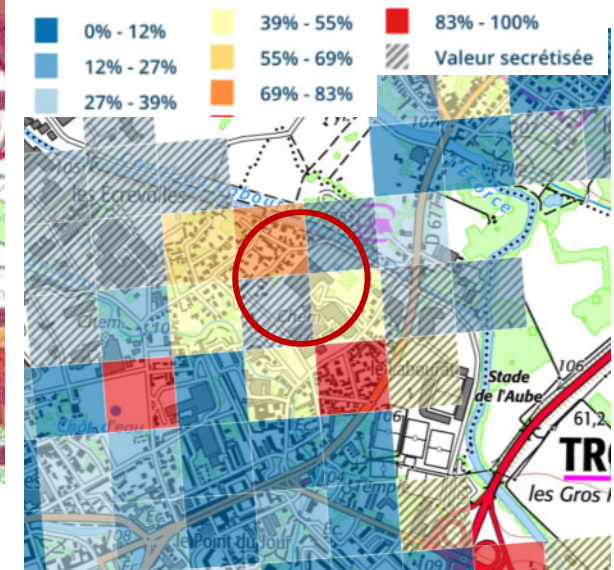
Un **secteur séparé du centre** par un quartier composé majoritairement de grands collectifs d'après-guerre

Des maisons principalement occupées par leur propriétaire vs. des appartements principalement en location, participant à renforcer la **ségrégation socio-spatiale** observée

Part des ménages en maison (Insee 2016)



Part des logements construits avant 1945 (Insee 2016)





A retenir

- Un enjeu de rééquilibrage des formes urbaines entre le site de projet et le centre-ville à moyen-long terme

ENVIRONNEMENT SOCIO-ÉCONOMIQUE - Synthèse

SYNTHÈSE DES INDICATEURS

	Niveau de revenus
	État du marché immobilier
	Mixité sociale et générationnelle

ATOUPS

- 👍 Un quartier mixte présentant des typologies de maisons et d'appartements
- 👍 Un site favorable pour répondre à la diversité du parcours résidentiel

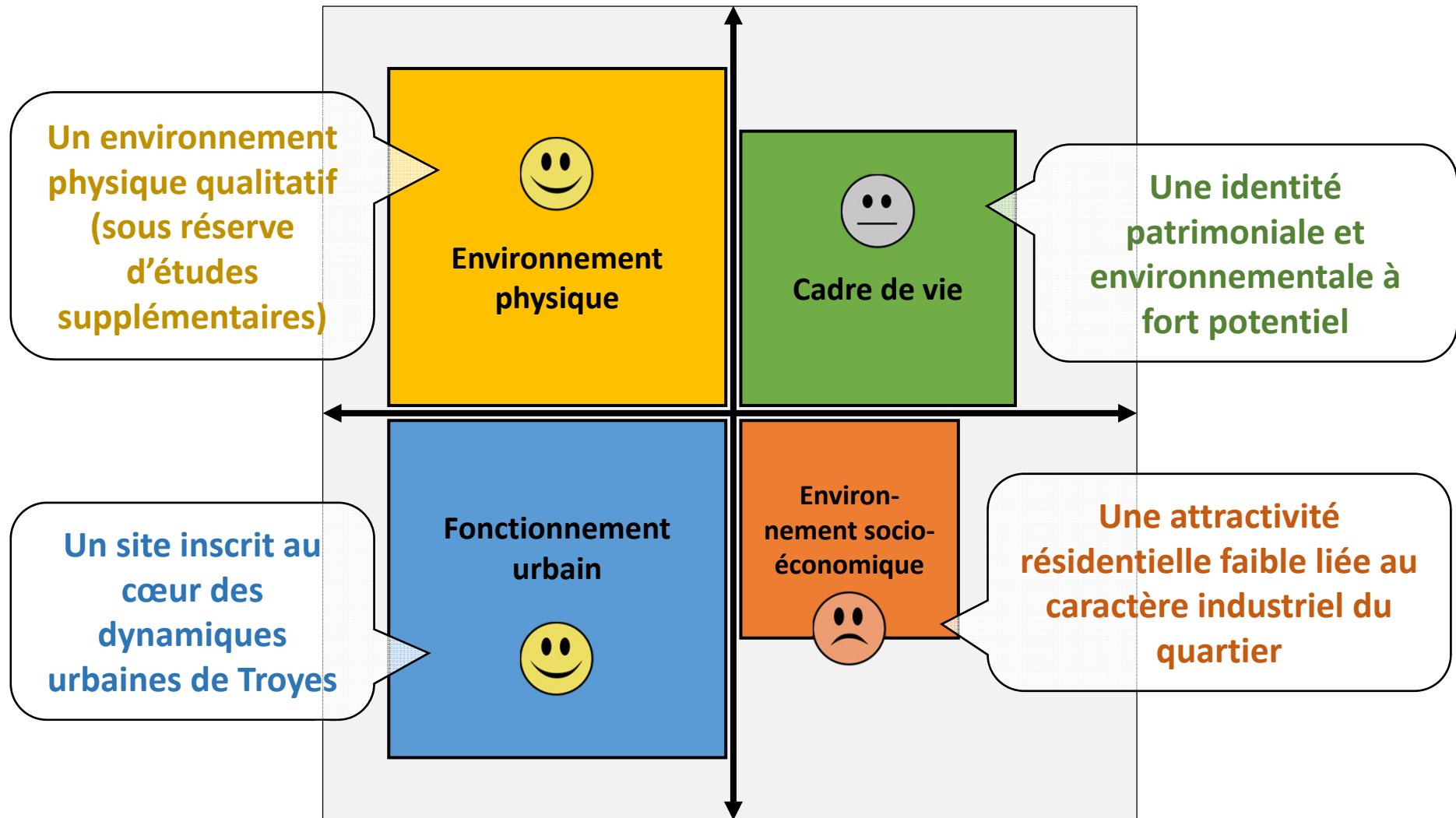
MENACES

- 👎 Des niveaux de revenus plutôt faibles à Troyes
- 👎 La forte part de logements collectifs sociaux entre le site et le centre ville
- 👎 Quartier souffrant d'une image de périphérie industrielle

Leviers pour les scénarii

- ✓ Des formes urbaines privilégiant l'habitat individuel dense avec espaces d'agrément qualitatifs pour contrer la périurbanisation des ménages
- ✓ La production de formes urbaines mixtes répondant aux phénomènes de l'éclatement des typologies de logements (diversification des modes de vies, familles recomposées et monoparentales, etc.)
- ✓ Une programmation urbaine qui intégrera la notion de logements abordables ou évolutifs, notamment à destination des primo-accédants







SYNTHÈSE GLOBALE

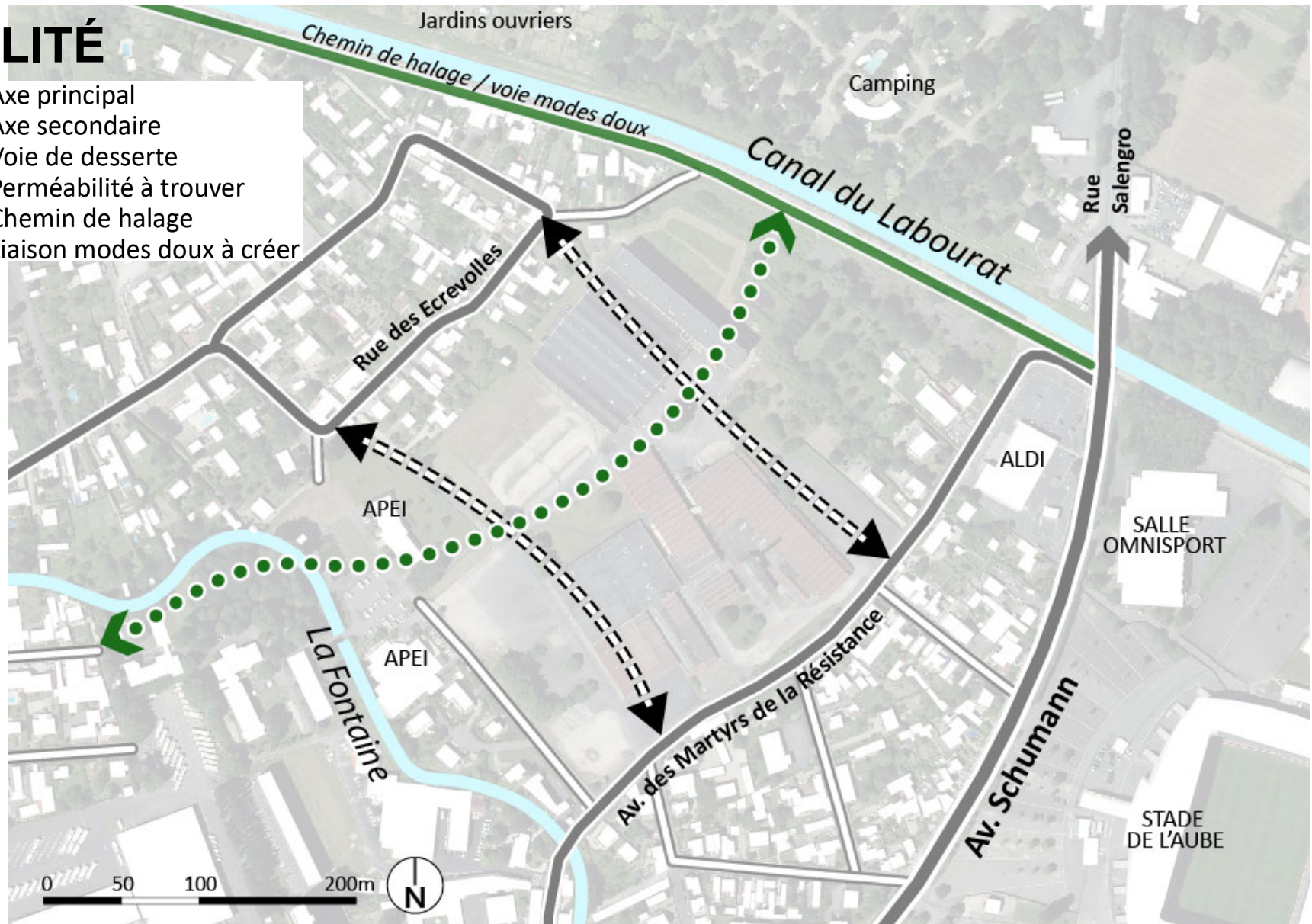


Tirer parti des externalités positives ... et résorber les déficiences et disfonctionnements

CARTE DES ENJEUX






MOBILITÉ

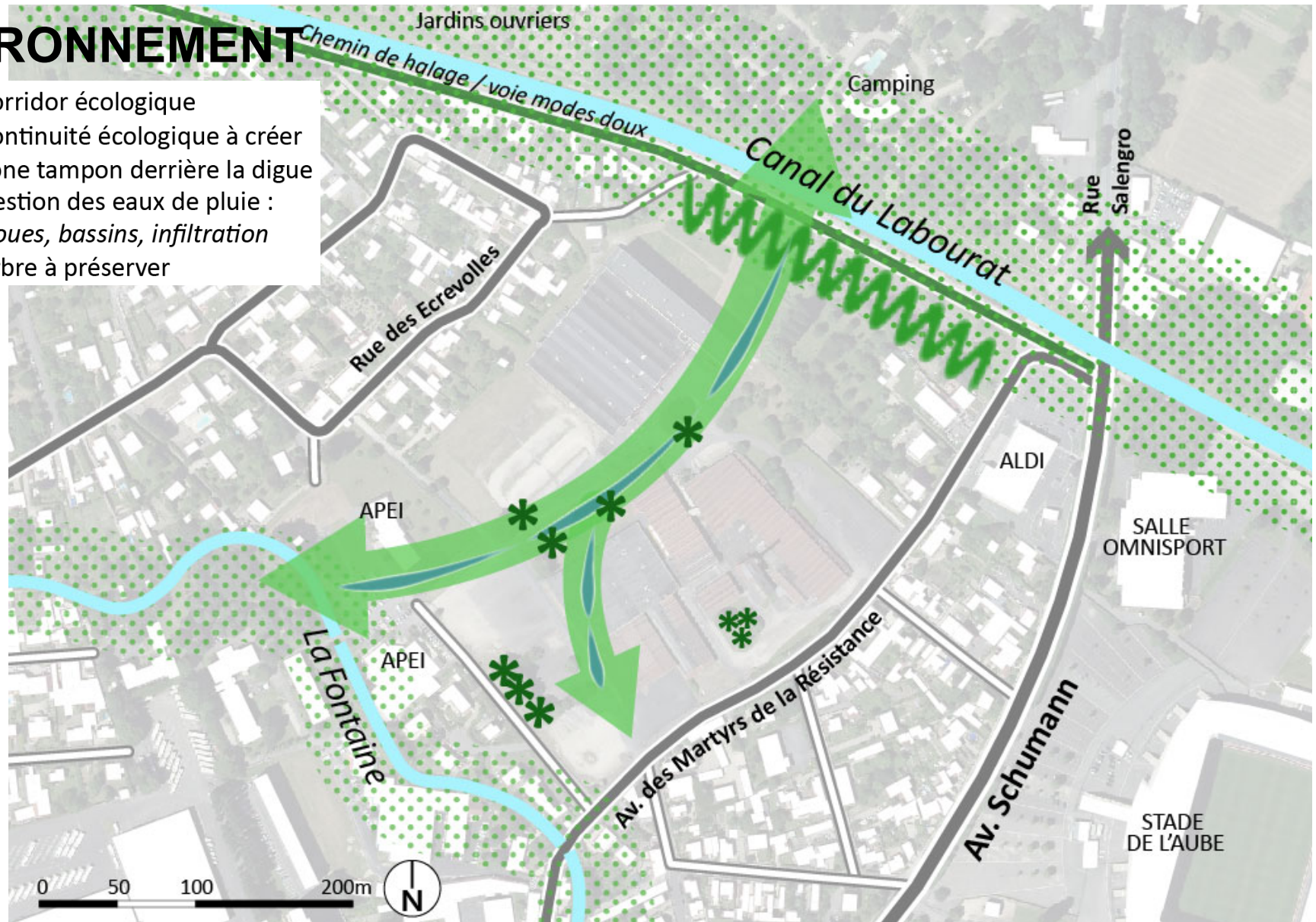
-  Axe principal
-  Axe secondaire
-  Voie de desserte
-  Perméabilité à trouver
-  Chemin de halage
-  Liaison modes doux à créer



CARTE DES ENJEUX







ENVIRONNEMENT

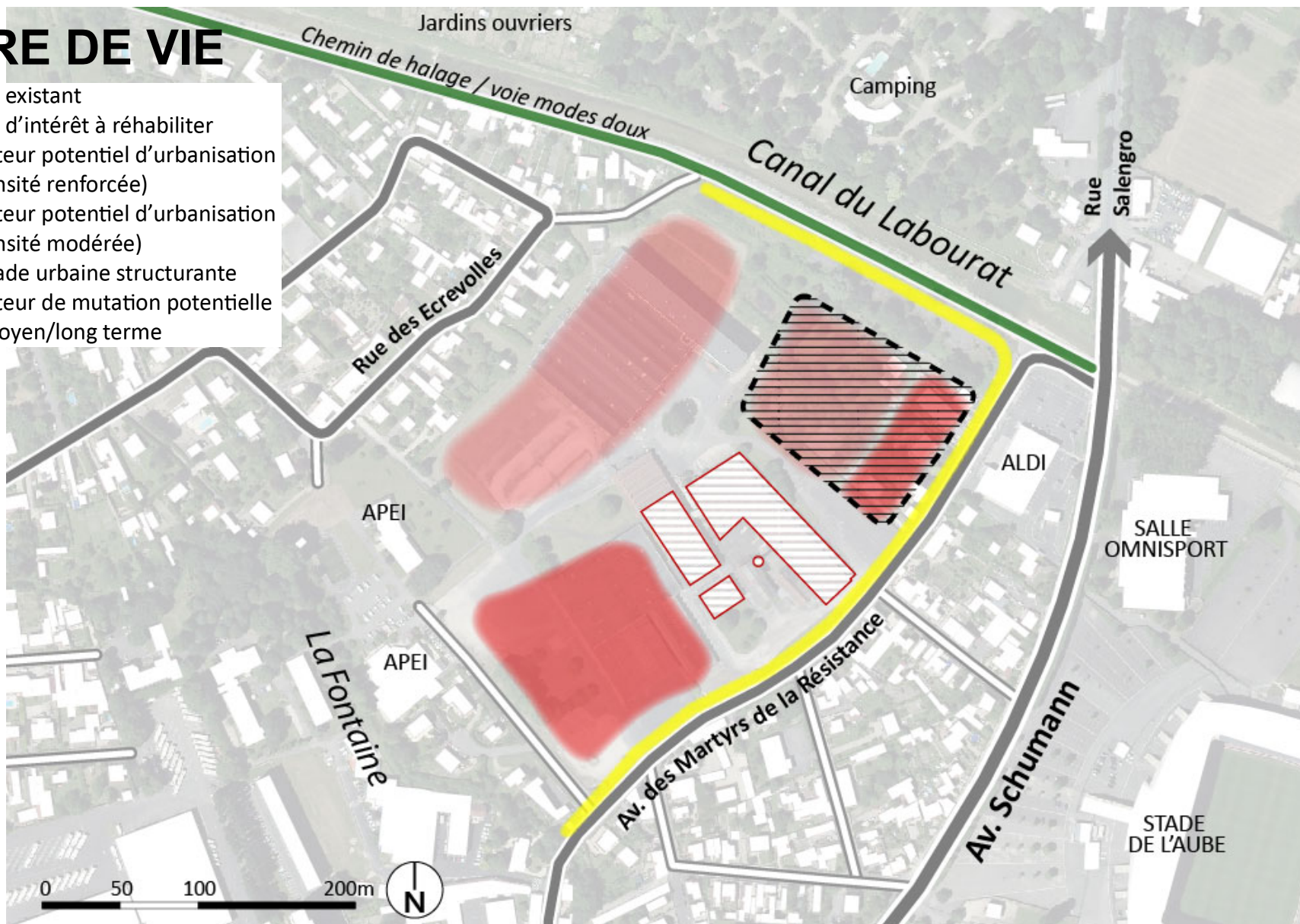
-  Corridor écologique
-  Continuité écologique à créer
-  Zone tampon derrière la digue
-  Gestion des eaux de pluie :
Noues, bassins, infiltration
-  Arbre à préserver



CARTE DES ENJEUX

CADRE DE VIE

-  Bâti existant
-  Bâti d'intérêt à réhabiliter
-  Secteur potentiel d'urbanisation (densité renforcée)
-  Secteur potentiel d'urbanisation (densité modérée)
-  Façade urbaine structurante
-  Secteur de mutation potentielle à moyen/long terme



CARTE DES ENJEUX – synthèse transversale

MOBILITÉS

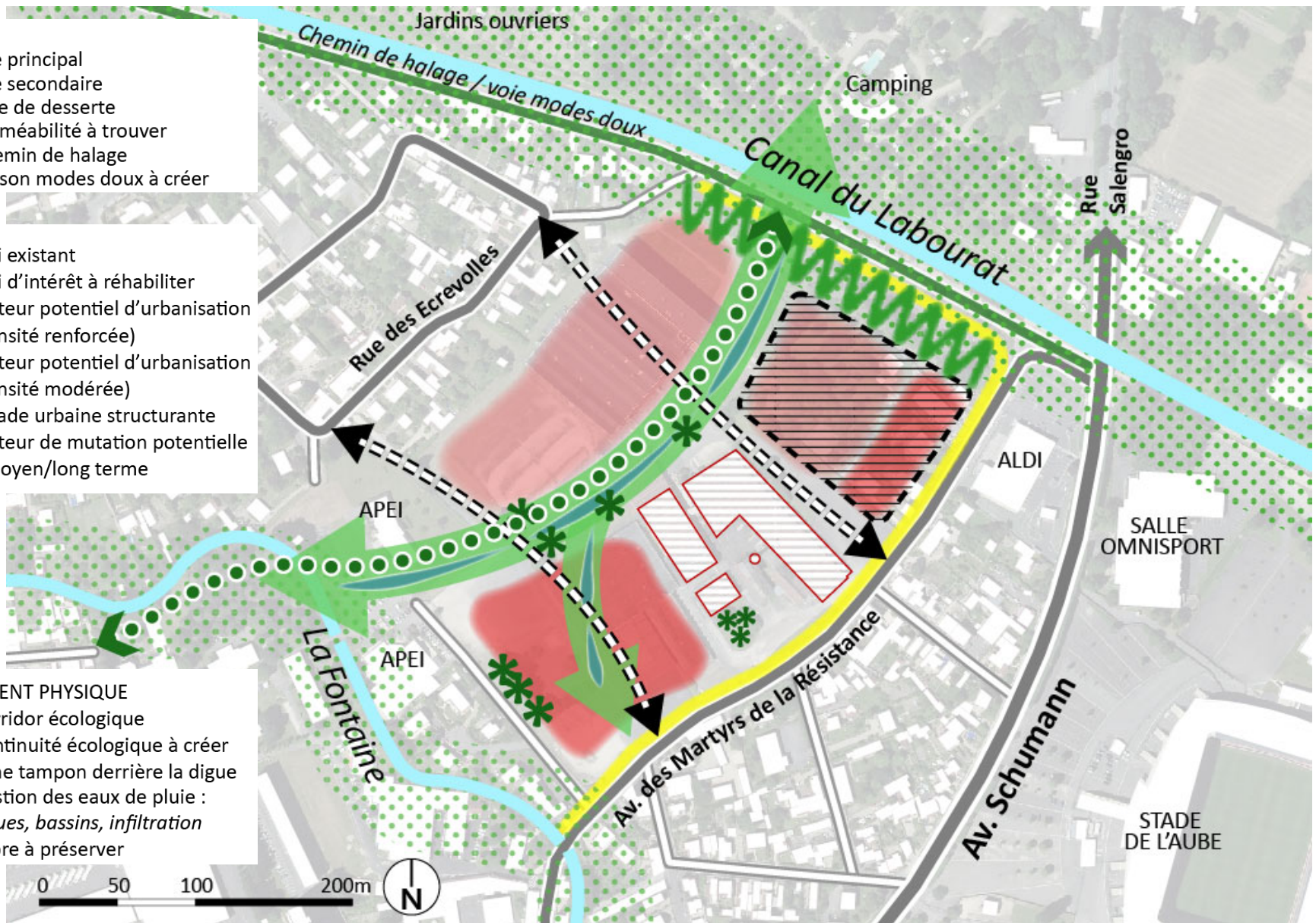
- Axe principal
- Axe secondaire
- Voie de desserte
- Perméabilité à trouver
- Chemin de halage
- Liaison modes doux à créer

CADRE DE VIE

- Bâti existant
- Bâti d'intérêt à réhabiliter
- Secteur potentiel d'urbanisation (densité renforcée)
- Secteur potentiel d'urbanisation (densité modérée)
- Façade urbaine structurante
- Secteur de mutation potentielle à moyen/long terme

ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

- Corridor écologique
- Continuité écologique à créer
- Zone tampon derrière la digue
- Gestion des eaux de pluie :
Noues, bassins, infiltration
- Arbre à préserver



ÉLÉMENTS DU PRÉ-PROGRAMME

Habitat	Commerces, équipements, services	Usages
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 200 à 250 logements (neufs et réhabilités) ✓ Qualité environnementale des logements 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Extension APEI (1200m² sdp) ✓ Parking pour les supporters de l'ESTAC et du SUMA (capacité à évaluer) ✓ Commerce(s) de proximité et service (<i>lien avec l'école Schumann?</i>) ✓ Emploi tertiaire : bureaux, coworking, etc ... ? 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Espace public qualitatif ✓ Espace récréatif : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lieu de rencontre intergénérationnel ▪ Aire de jeux enfants ✓ Accès à la nature : Trame Verte et Bleue ✓ Accès aux transports en commun ✓ Liaisons modes doux