



Révision du PSMV  
et  
Extension du  
Secteur Sauvegardé de Troyes

Décembre 2010

# SOMMAIRE

- 🔧 **Les enjeux de la révision du PSMV**
- 🔧 **Les éléments de diagnostic**
- 🔧 **Les programmes de valorisation du centre ville**
  - **La requalification des espaces publics**
  - **La réhabilitation du patrimoine bâti (OPAH)**
  - **Les projets futurs**
- 🔧 **Les enjeux de la révision du PSMV**
  - **Un périmètre trop restreint**
  - **Un périmètre urbain cohérent**
  - **Evolution au XIX<sup>e</sup> siècle**
  - **Les entrées du Bouchon**
  - **Les activités dans la cité**
  - **L'enjeu environnemental**
  - **Des espaces à valoriser**
- 🔧 **L'extension du périmètre Secteur Sauvegardé**

# LES ENJEUX DE LA REVISION DU PSMV

- ✿ **Le 25 mai 2009, la ville de Troyes a souhaité mettre en révision le PSMV en vue d'étendre le Secteur Sauvegardé à l'ensemble du Bouchon de Champagne.**
- ✿ **Cette décision est la traduction du programme d'actions municipales 2008-2013 et répond à l'engagement pris devant la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés en décembre 2003,**
- ✿ **Le 7 juillet 2010, la Commission Locale du Secteur Sauvegardé s'est réunie pour étudier le principe de cette extension.**

# LES ENJEUX DE LA REVISION DU PSMV

## Rappel des dates clefs de la mise en œuvre du PSMV :

- ✿ **21 septembre 1964** : Arrêté interministériel approuvant la mise en place du secteur sauvegardé. Le périmètre est limité à 23 ha.
- ✿ **En 1968 et 1975** : Le périmètre a été successivement étendu et couvre partiellement le Bouchon de Champagne sur 53 ha, mais l'ancien POS s'appliquait sur le périmètre.
- ✿ **Le 19 mai 2003** : Le document PSMV a été approuvé avec un périmètre ne couvrant qu'une partie du Bouchon.
- ✿ **En décembre 2003** : Un engagement a été pris devant la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés pour l'étendre au Bouchon dans sa totalité.
- ✿ **Le 25 mai 2009** : Délibération du conseil municipal pour mettre en révision le document et son périmètre.

# LES ENJEUX DE LA REVISION DU PSMV

Les enjeux pour la ville sont :

- ✦ **Adapter le centre ville aux nouveaux enjeux environnementaux** (Grenelle de l'environnement, modifications successives du code de l'urbanisme...).
- ✦ **Prolonger et renforcer la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager dans et hors PSMV afin d'obtenir un tissu urbain cohérent à l'échelle du Bouchon de Champagne.**
- ✦ **Maintenir une politique de restauration immobilière de qualité en luttant contre la vacance, l'insalubrité... afin de rendre le centre ville toujours plus attractif.**
- ✦ **Améliorer la qualité de vie à l'intérieur du Bouchon par la mise en œuvre de la politique d'aménagement définie par la Ville.**

# LES ENJEUX DE LA REVISION DU PSMV

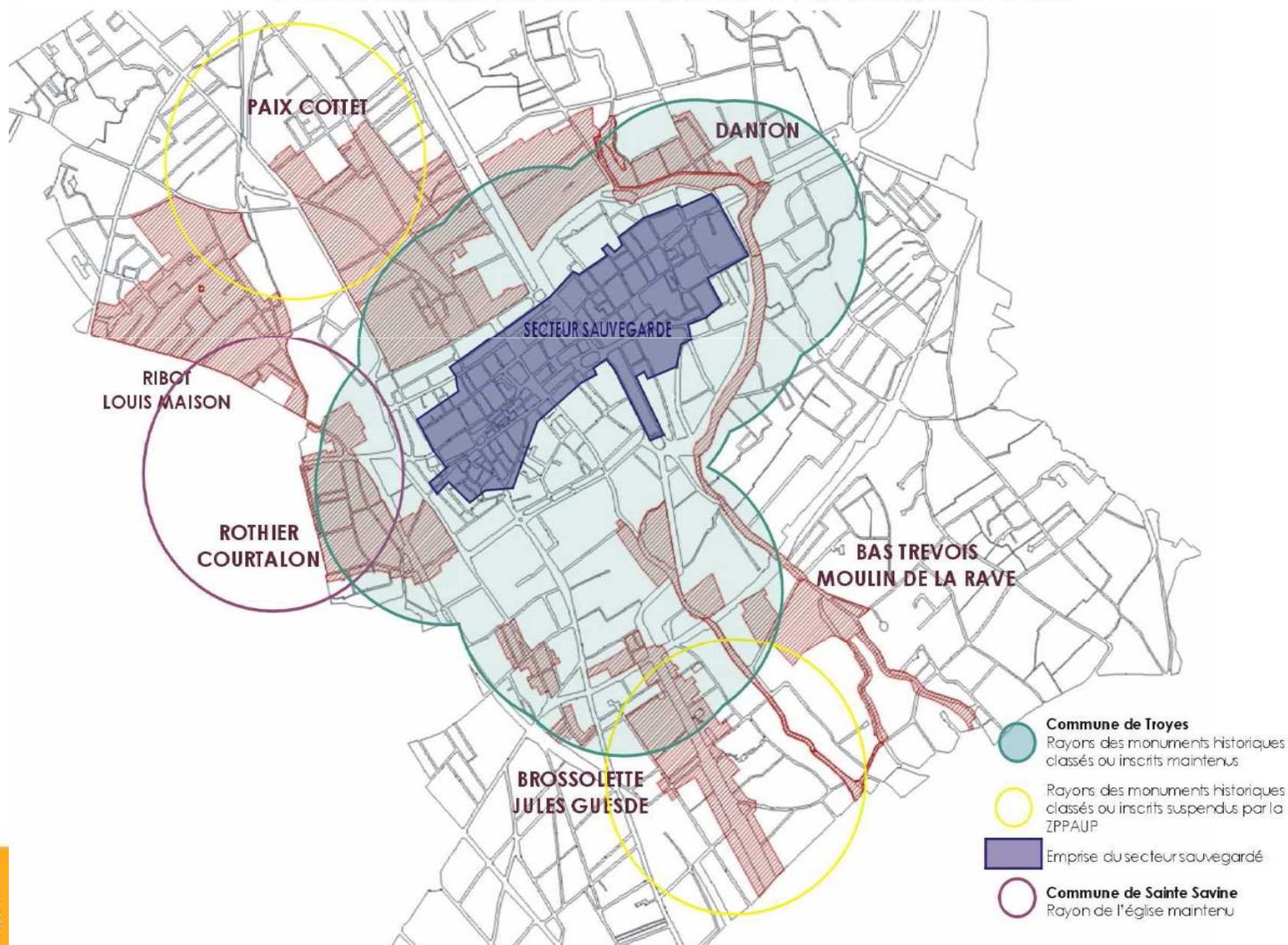
## ☀ **Prendre en compte des futures opérations portées à travers le plan d'actions municipales :**

- Lancement de la 4<sup>ème</sup> OPAH RU mi 2011,
- La mise en place de périmètres ORI (opérations de restauration immobilière)
- Le dossier PNRQAD 2011/2017 (programme national des quartiers anciens dégradés),
- Les études urbaines sur la Tête du Bouchon, la requalification des espaces publics, les nouveaux équipements publics ...

# LES ENJEUX DE LA REVISION DU PSMV

- Un secteur sauvegardé cohérent sur le centre historique et complémentaire de la ZPPAUP sur les faubourgs du XIX<sup>e</sup> siècle

ZPPAUP ET REDEFINITION DE L'EMPRISE DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES





# **ELEMENTS DE DIAGNOSTIC DU BOUCHON**

# DIAGNOSTIC DU BOUCHON

## 🔦 Nombre de logements en 2005 :

- **7 056 logements**, soit 20% du parc de la Ville de Troyes
- **50% des immeubles** sont en pans de bois

## 🔦 De nombreux logements vacants :

- **plus de 1 200 logements**,
- **soit 17,5% du parc** contre 8,5% du parc de logements de l'agglomération

## 🔦 Des ménages majoritairement locataires : 80%

## 🔦 Une taille moyenne des logements relativement faible : 58m<sup>2</sup> environ

## 🔦 Un parc de logements sociaux concentré majoritairement dans la Tête du Bouchon :

- **1 232 logements sociaux**, soit 22% des résidences principales

# DIAGNOSTIC DU BOUCHON

- ☀ **Une population qui regagne le centre ville**
  - **9 973 habitants en 2007**, contre 9 302 en 1999
  - Tranche d'âge des 0-39 ans : 60% de la population
  - Population étudiante en augmentation notamment dans la Tête du Bouchon
- ☀ **Des ménages de petites tailles**
  - **1,52 personnes** par logement en 2005
  - **60% sont des personnes seules**
- ☀ **Une population de plus en plus précaire**
  - **10% de la population est au chômage**
  - Des revenus plus faibles (44% de ménages sont non imposables)
  - Augmentation des ménages qui vivent au dessous du seuil de pauvreté (22% de la population), forte concentration dans la Tête du Bouchon ou certains secteurs ciblés



# LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

# REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

✦ Depuis la fin des années 90, la Ville a engagé un vaste programme de **requalification des espaces publics**. Un plan guide a été mis en place suite à l'intervention de l'architecte **JM Wilmotte en 1999**.

✦ **Les objectifs :**

- Faire reculer la circulation automobile du centre historique,
- Regrouper les places de stationnements à l'extérieur du Bouchon ou dans des ouvrages,
- Augmenter les espaces piétons notamment aux abords des commerces, monuments,...
- Révéler la présence de l'eau,
- Mise en place d'une charte de l'espace public, charte des terrasses....

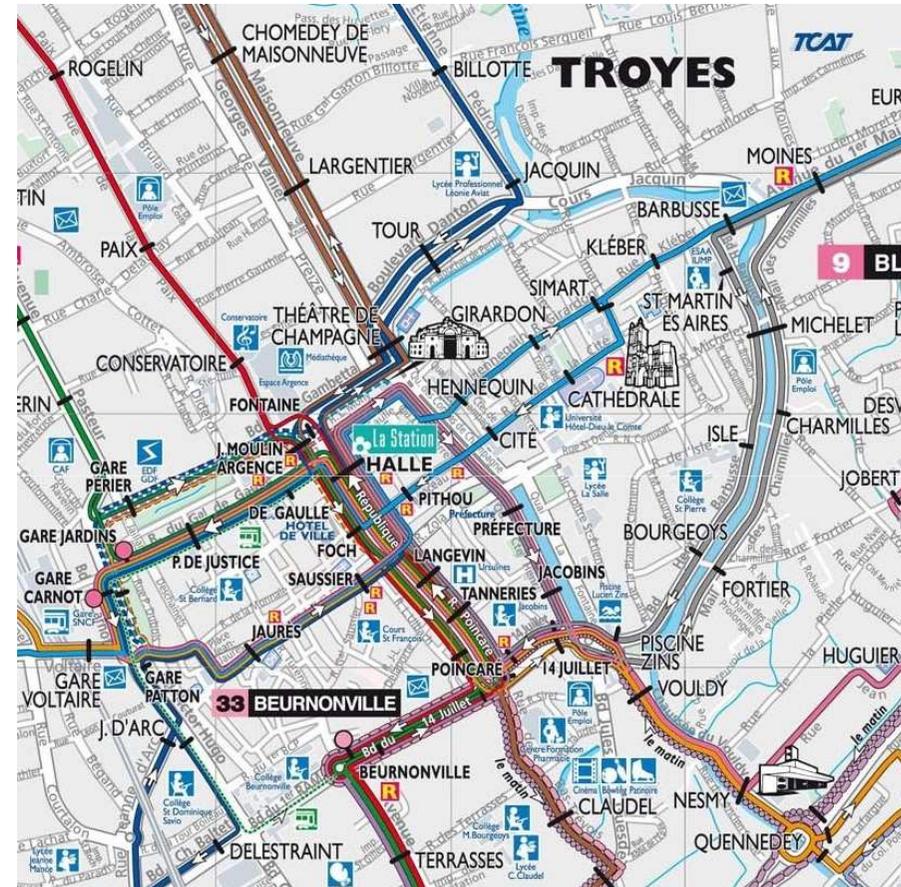
# REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

- ☀ **Les aménagements ont permis de réaliser :**
  - **49 300 m<sup>2</sup> de zones piétonnes** (soit 4% du Bouchon)
  - **11 km de « zone 30 »** (sur un total de 30 km de voirie)
  - **3 km d'« aires de rencontre »**
  
- ☀ **Les places de stationnement se répartissent de la manière suivante :**
  - **2 014 places en surface**
  - **1 050 places dans des parkings fermés** (boulevards)
  - **1 460 places en ouvrages** réparties dans 4 parkings :
    - P1 : Hôtel de Ville (souterrain)
    - P2 : Marché couvert (souterrain)
    - P3 : Préfecture (souterrain)
    - P4 : Jargondis (silo parking)

# REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

## Les lignes de transport en commun :

- Toutes les lignes de bus convergent vers le centre du Bouchon (devant le marché couvert)
- Autres quartiers du centre et les boulevards sont bien desservis par les transports en commun



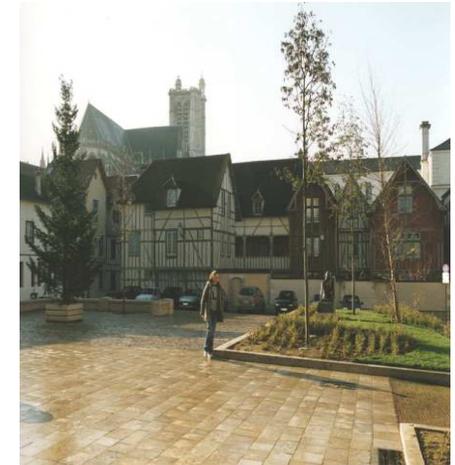
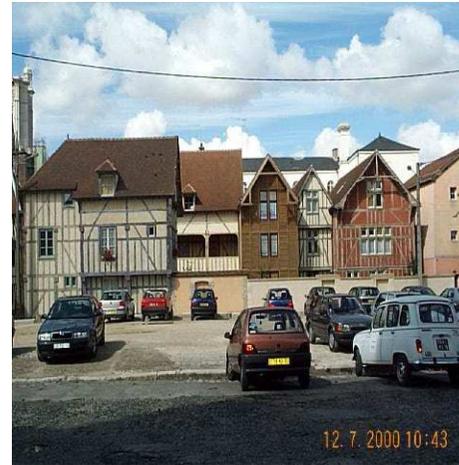
# REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

- ☀ **Aménagements dans le cadre d'une charte de l'espace public** préalablement définie avec la mise en œuvre d'éléments paysagers qui participent à l'histoire, à l'architecture du centre ancien :
  - Plantation de buis aux abords de monuments,
  - Restauration des puits,
  - Mise en place de fontaines pour évoquer la présence de l'eau,
  - Créations artistiques...



# REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

- 🔦 **Nouvelles places publiques** pour mettre en valeur les monuments :
  - Parvis de l'église Saint Nizier (en haut)
  - Parvis de la place devant l'église St Urbain (en bas),
  - Suppression des places de stationnement et piétonisation,



Avant

Après

- 🔦 **Mise en place d'un mobilier urbain spécifique** (potelets, bornes, bancs, corbeilles) plantations...



# REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

## ☀ Requalification de la rue Emile Zola (axe N°1 du commerces)

- Suppression de la circulation automobile,
- Maintien de la desserte des bus au pied des magasins et pour les livraisons

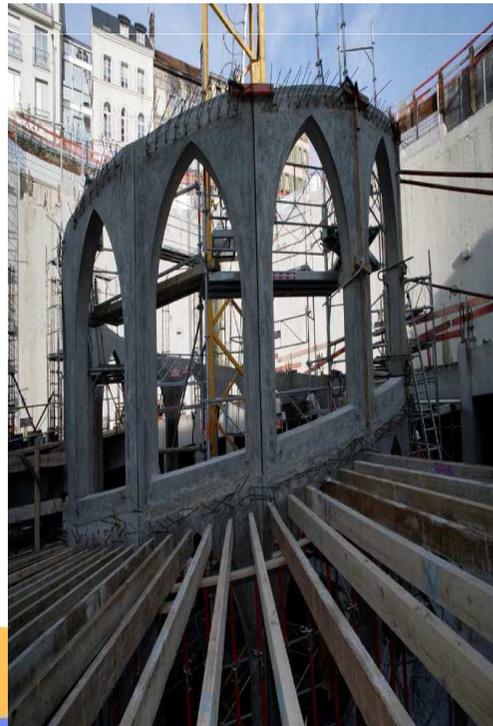


# REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

## 🔦 Stationnement souterrain ou en ouvrage

Requalification de la place de la Préfecture

- en créant un parking souterrain de 480 places
- en mettant en place un nouveau paysage urbain (arbres, canal artificiel...)



# REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

## 🌟 Paysage nocturne du centre ancien

Mise en œuvre du plan lumière à l'échelle de la Ville à travers les secteurs d'intervention

Place Jean Jaurès devant  
l'ancienne Bourse du Travail



Rue  
Emile Zola





# LA REHABILITATION DU PATRIMOINE BATI

# LE PATRIMOINE BATI MIS EN VALEUR

- ✿ **Le Bouchon de Champagne se caractérise par un grand nombre de maisons à pans de bois (50% des immeubles) et un tissu urbain très dense (89 habitants/ha dans le corps et 85 habitants/ha dans la tête)**
- ✿ **Considérant la forte baisse de la population au début des années 1990 (moins de 10 000 habitants contre 20 000 dans les années 50), les 1 000 logements vacants dans le bouchon, la ville a favorisé la réhabilitation des immeubles anciens par le biais de 3 OPAH successives (1992, 1998, 2004) : soit un total 880 logements subventionnés,**
- ✿ **Depuis fin 2009, la ville est éligible au Programme National des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) pour lutter contre la précarité énergétique et l'insalubrité :**
  - Renouvellement d'une 2<sup>o</sup> OPAH RU,
  - Mise en place de mesures plus coercitives ; opérations de restauration immobilière (ORI).

# LE PATRIMOINE BATI MIS EN VALEUR

## 🔦 **Bilan OPAH 2004/2009 : 356 logements réhabilités :**

- Dont 339 appartenant à des bailleurs
- Dont 17 appartenant à des propriétaires occupants

## 🔦 **Types d'interventions :**

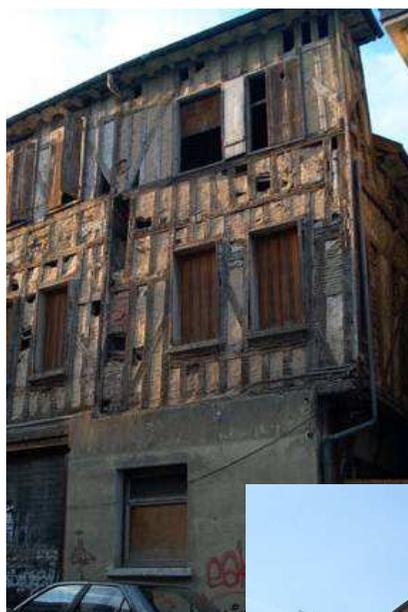
- 176 logements conventionnés (35 logt/an)
- 160 logements vacants (30 logt/an)
- 169 logements au titre des Travaux d'Intérêt Architectural (34 logt/an)
- 53 logements en sortie d'insalubrité (13 logt/an)
- 45 logements en transformation d'usage (9 logt/an)

## 🔦 **Enveloppe financière de 11 millions d'euros** (avec le plan de relance)

- Anah : 7,980 millions d'euros
- FCI (ville/région) : 3,4 millions d'euros

## 🔦 **Soit un total de 27 millions d'euros de travaux**

## 18, rue du Palais de Justice : Avant, pendant et après travaux ...



**Coût travaux :** 452 313 euros HT  
**Subvention :** 73% (FCI : 30%)  
**Architectes :** MM. Elleni et Figiel

## 9 place Jean Jaurès : Avant, pendant et après travaux ...



**Coût opération** : 283 325 euros HT

**Subvention** : 57 % (FCI : 19%)

**Artisan** : D Vincent (Charpentier)

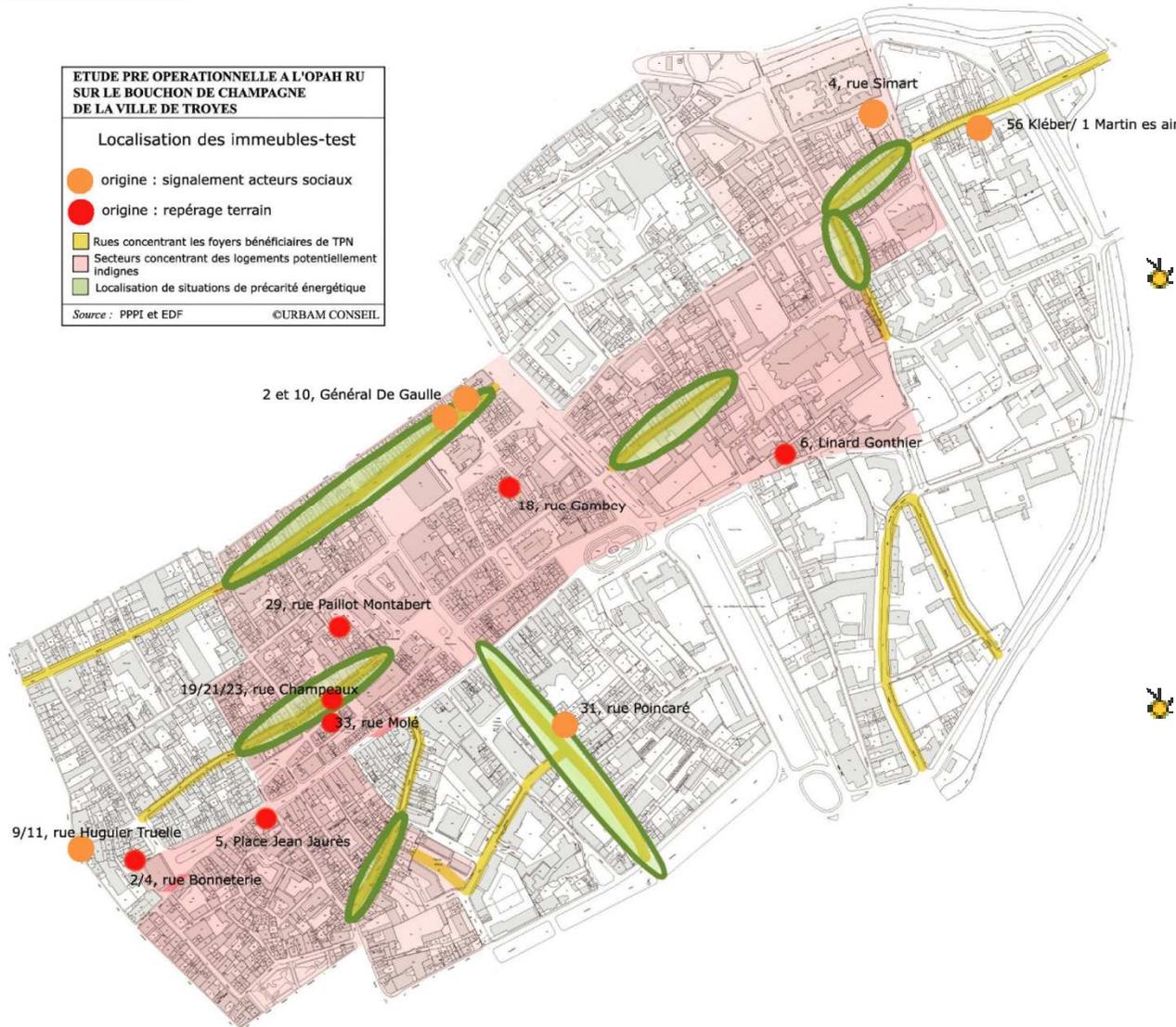
## 33, 35 rue Kléber : 6 logements conventionnés insalubres



**Coût travaux :** 1 238 588 euros HT  
**Subvention :** 68 % (FCI : 25%)  
**Architecte :** M. Colomès



# LE FUTUR PNRQAD



## 🔦 13 immeubles expertisés :

- 6 immeubles issus du signalement des acteurs sociaux,
- 7 immeubles issus du repérage de terrain.

## 🔦 Soit 39 logements :

- 17 occupés (dont 2 PO)
- 22 vacants.



# LES PROJETS FUTURS

# LES PROJETS RECENTS



## **Nouveau campus universitaire Inauguré en juin 2009 :**

- salle de sport
- restaurant universitaire
- maison de l'étudiant
- 80 logements



# LES PROJETS FUTURS

- 🔦 **Aménagements d'espaces publics :**
  - Ouverture du canal entre la Préfecture et le théâtre de Champagne
  - Traitement du parvis de l'Hôtel de Ville et de la cathédrale
- 🔦 **Requalification de la « Bourse du travail » en centre commercial,**
- 🔦 **Démolitions reconstructions de logements sociaux** (rue Planche Clément)
- 🔦 **Mise en œuvre du PNRQAD 2011/2017 :** ORI, résidentialisation, requalification d'espaces de proximité

L'ouverture du canal en 2010 pour une remise en valeur de l'eau





# LES ENJEUX DE LA REVISION

# UN PERIMETRE TROP RESTREINT

Les éléments historiques qui justifient une révision du périmètre initial du secteur sauvegardé :

- ✿ L'évolution importante de la ville au XIXème siècle,
- ✿ Les entrées du Bouchon de Champagne,
- ✿ Les vocations différentes entre le Corps et la Tête du Bouchon,
- ✿ L'environnement : un enjeu à valoriser,
- ✿ La protection et la valorisation des espaces à aménager.



# UN PERIMETRE TROP RESTREINT

## 🔦 **Le choix d'un périmètre initial restreint date de 1975 :**

- Le périmètre intégrait la partie centrale du Bouchon de Champagne qui concentrait les principaux monuments inscrits ou classés les plus significatifs,
- Urbanisme des années 70 : volonté de conduire des opérations de rénovation urbaine de type « quartier du Gros Raisin »,
- La qualité du tissu bâti et de la trame viaire est perceptible à l'intérieur du PSMV comme à l'intérieur des quartiers du Bouchon.

# UN PERIMETRE TROP RESTREINT

Des maisons à pans de bois hors périmètre secteur sauvegardé...



Rue Charles Gros

Rue Planche Clément

# UN PERIMETRE TROP RESTREINT

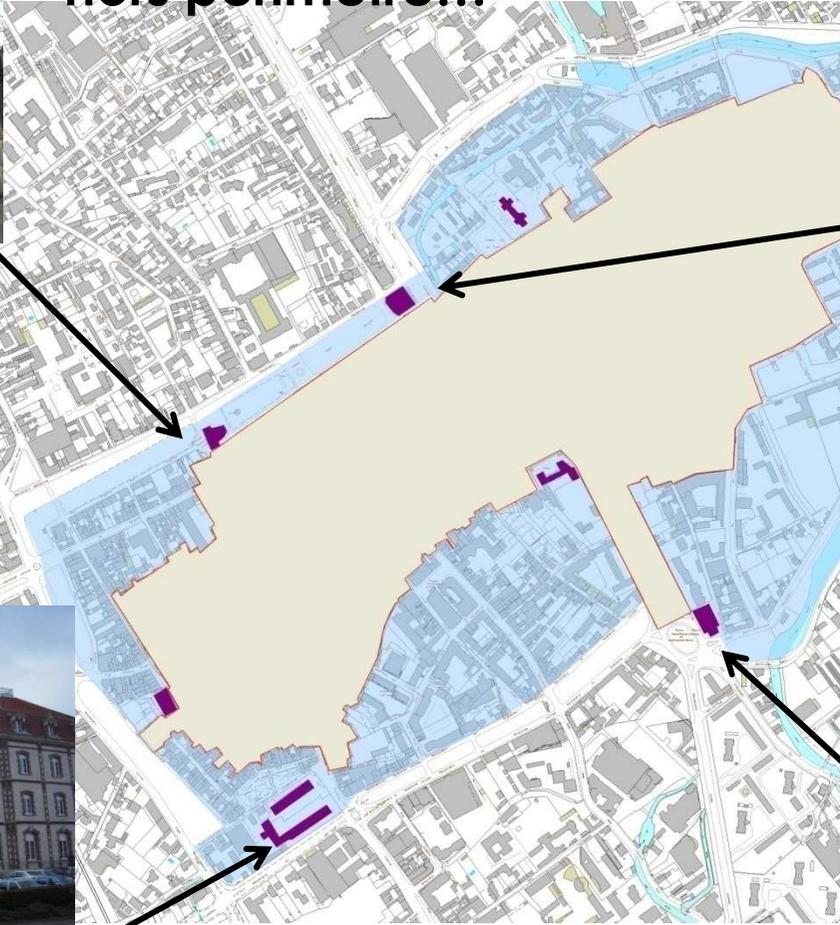
Des équipements publics hors périmètre...



Théâtre de la Madeleine



Théâtre de champagne



Ancienne caserne Beurnonville



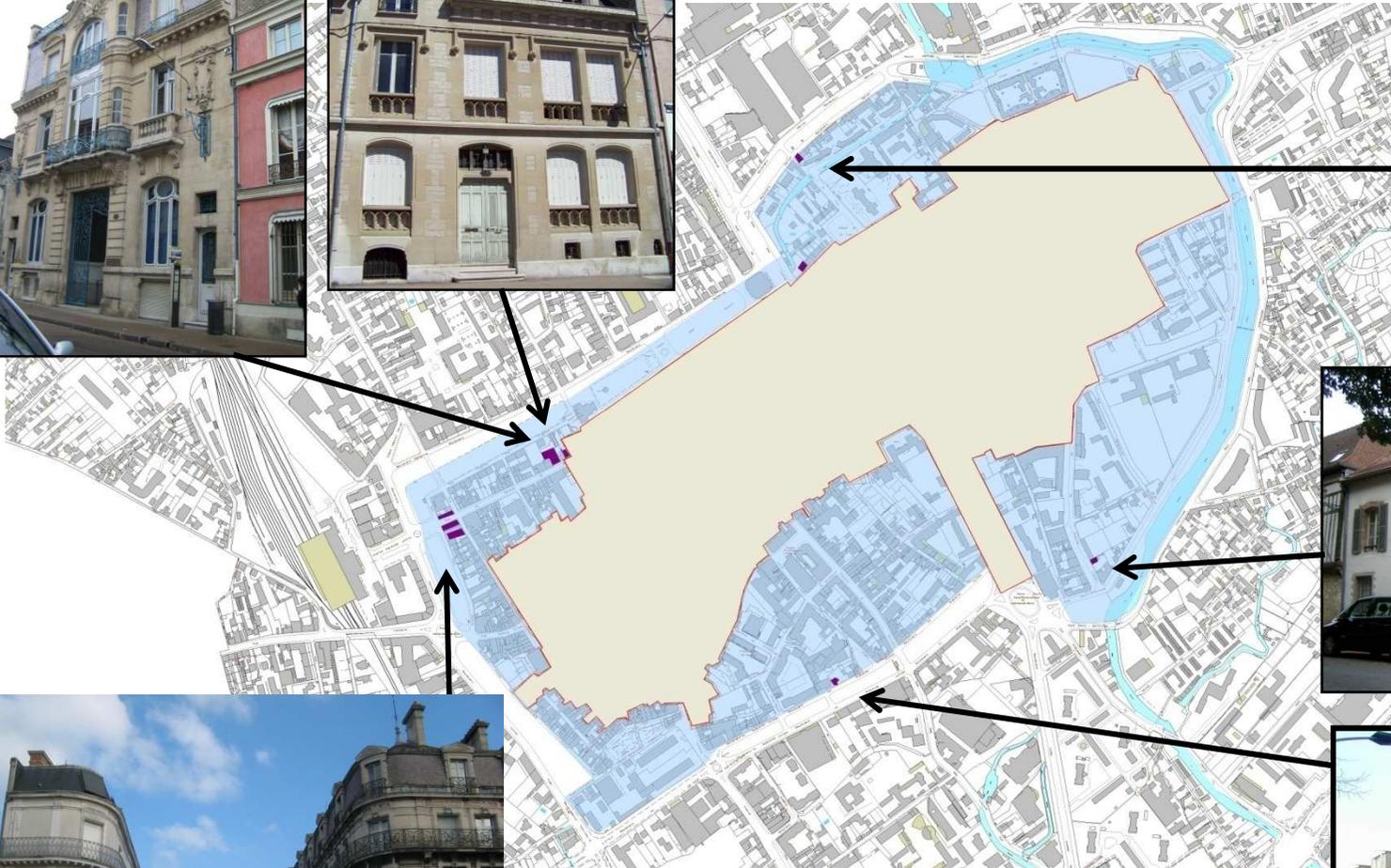
Piscine municipale Zins



# SON EVOLUTION AU XIXÈME SIÈCLE

- ✦ **Constitution de fronts de ville qui caractérisent l'urbanisme du XIXème siècle :**
  - **Les faubourgs sont aménagés avec la construction d'immeubles remarquables**, notamment rue Paul Dubois ou encore boulevard Danton, boulevard du 14 Juillet ou Victor Hugo. Malheureusement, beaucoup d'entre eux ont été détruits.
  - **Selon une nouvelle trame de percées urbaines, des immeubles plus imposants ont été édifiés avec un effort d'alignement manifeste de cette époque.**
- ✦ **Un tour de ville est constitué de mails plantés et de petits jardins (Danton, Charmilles, 14 Juillet ou Victor Hugo) qui permettait de guider les promeneurs entre la Gare, le Kiosque à musique, le Théâtre ou le cirque.**
- ✦ **Ces aménagements paysagers sont encore présents dans la Ville et soulignent sa forme urbaine. Ils portent indéniablement la marque des grands principes d'organisation des espaces du XIXème siècle ; faire entrer la campagne dans la ville, améliorer la qualité de vie et l'hygiène .**
- ✦ **La trame verte confirme, après les fortifications, la délimitation naturelle du périmètre historique de Troyes.**

# SON EVOLUTION AU XIXème SIECLE



# SON EVOLUTION AU XIXème SIECLE



Jardins publics  
du XIX<sup>e</sup> siècle



# LES ENTREES DU BOUCHON

- ✿ Un nombre important de portes permettaient d'accéder à la ville, lesquelles étaient parfois imposantes.
- ✿ Au XIXème siècle, la ville crée de nouvelles entrées du centre ancien. Celles-ci ont été soignées grâce à des immeubles imposants de style éclectique ou classique.
- ✿ Aujourd'hui, il apparaît donc primordial de préserver ces points stratégiques et favoriser leur mise en valeur ; entrée de ville face à la gare, percée rue Raymond Poincaré qui intègre dans le centre ancien un patrimoine des années 30 d'une réelle qualité.

Entrée face  
à la gare  
de Troyes



# LES DIFFERENCES ENTRE LA TÊTE ET LE CORPS

- ✦ **La densité du bâti n'est pas la même entre la Tête et le Corps du Bouchon de Champagne lié à l'histoire du territoire :**
- ✦ **La partie dite « Corps du Bouchon de Champagne » repose sur un maillage plus serré de voies délimitant de nombreux petits îlots.** Historiquement, celui-ci abritait les foires de Champagne, les commerçants et les habitants les plus riches. Il est constitué d'un habitat très dense, d'immeubles aux façades plus richement décorées et accueille encore de nos jours la majorité des commerces présents dans le centre ville.
- ✦ **La « Tête du Bouchon de Champagne » a toujours été plus disparate, notamment avec la présence historique de domaines ecclésiastiques** (prieuré, Hôtel Dieu, Hospice Saint-Nicolas). Ces grandes emprises ont diversement évolué, mais laissent **une densité bien plus faible que dans le corps.** La caractéristique environnementale est beaucoup plus importante dans cet espace urbain avec la présence de nombreux petits jardins privés.

# LES ACTIVITES DANS LA CITE

- ✦ **La présence de l'eau a permis l'essor de l'activité artisanale (nombreux rus). Les quartiers de la Tête du Bouchon étaient très bien irrigués permettant aux écorcheurs, aux tanneurs... de s'implanter dans la cité.**
  - La rue de la Grande Tannerie (actuelle rue Raymond Poincaré) et celle de la Petite Tannerie (actuelle rue Charles Gros) étaient prospères et participaient à l'animation du quartier,
  - L'ancienne « Halle aux Cuirs » profitait pour son activité de la présence du canal de Nervaux.
- ✦ **Historiquement, les artisans s'installèrent dans la cité selon leur vocation.**
  - Dans le Corps, les commerçants et l'artisanat de luxe,
  - Dans la Tête, les métiers de transformation. La majorité des belles maisons troyennes se concentre dans le Corps et non dans les bas quartiers pour éviter les nuisances.
- ✦ **Enfin, la bonneterie connût un fort développement à Troyes à partir du XIXème siècle.** « La Bourse du Travail » est un des rares édifices encore présent dans le Bouchon de Champagne qui marque cette époque.

# LES ACTIVITES DANS LA CITE



La halle aux cuirs



Un ancien séchoir



La Bonneterie

# ENJEU ENVIRONNEMENTAL

- ✿ **Après avoir contribué au développement économique de la cité, l'eau présente de nos jours un nouvel intérêt environnemental.**
  - Les berges ainsi que les canaux contribuent au cadre de vie des Troyens mais participent également au dynamisme touristique de la ville,
  - Les berges constituent des lieux uniques pour les balades et la détente,
- ✿ **D'autres patrimoines liés à l'eau sont à préserver grâce au PSMV : les ponts, les lavoirs, les escaliers d'accès aux canaux, les déversoirs.** Ce patrimoine très fragile mérite une attention particulière car il est de nos jours au bord du péril.
- ✿ **Enfin, de nombreux jardins, le plus souvent privatifs, participent à la qualité environnementale des quartiers.** Ainsi, dans la Tête du Bouchon, de nombreux espaces intérieurs sont issus de l'époque où le quartier était investi par le pouvoir ecclésiastique.



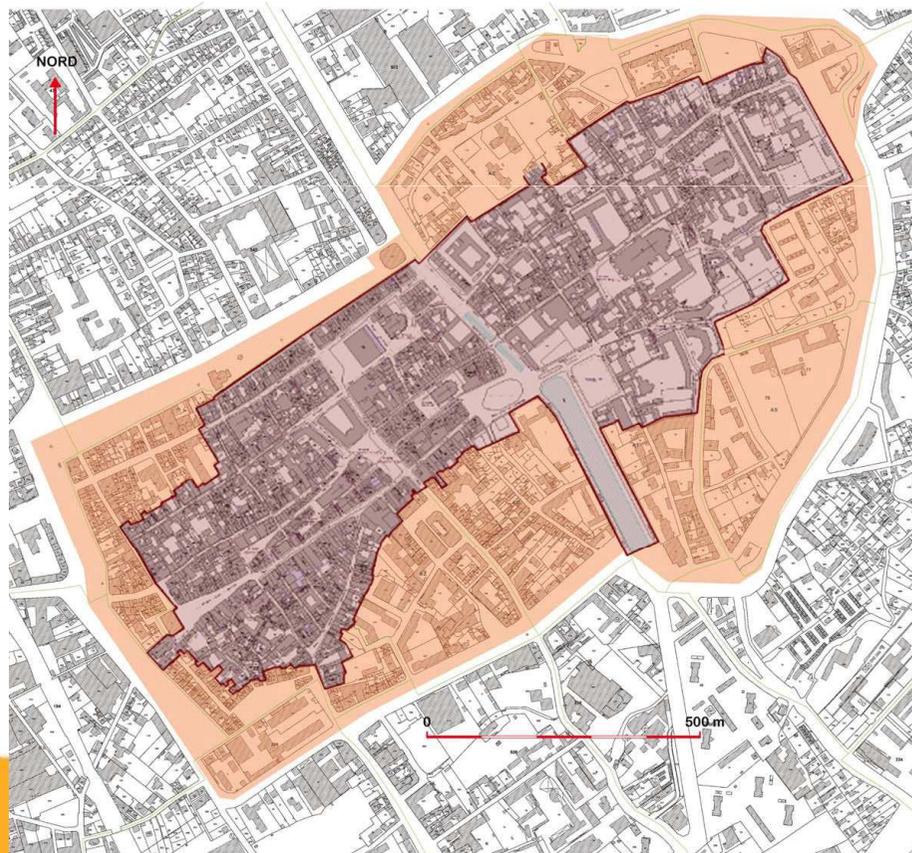
# DES ESPACES A VALORISER

- ✿ **La périphérie non protégée comprend l'ensemble des espaces disponibles à aménager.** Ces espaces doivent tenir compte des particularités de Troyes afin de préserver ses caractéristiques qui s'appuient sur plusieurs siècles.
- ✿ **Ainsi, la mise en œuvre d'actions profondes visant à requalifier ces espaces au travers de procédures d'aménagement permettront de faire évoluer la ville à travers la démarche du PSMV. Ce sont des perspectives à long terme :**
  - Grands terrains en devenir à restructurer,
  - Etude sur la Tête du Bouchon,
  - Synchronisme des procédures OPAH RU, PLU, ZPPAUP, dispositif ANRU , PNRQAD...



## TROYES Quartier du Bouchon de Champagne

- Périmètre du Secteur Sauvegardé
- Périmètre PNRQAD
- Limite de section
- AS Numéro de section



# Questions ?