

Crédit photo : Ville de Troyes

Site patrimonial remarquable et redynamisation des cœurs de ville

Retours d'expériences de Troyes



Troyes

➤ Portrait de Troyes

FICHE D'IDENTITÉ

Région : Grand Est

Département : Aube

Intercommunalité : Troyes Champagne Métropole (175 193 habitants)

Maire de Troyes : François Baroin

Nombre d'habitants : 62 782 habitants

Label Ville d'Art d'Histoire : obtenu en 2009

ACV : La ville de Troyes et Troyes Champagne Métropole signaient la convention-cadre Action Cœur de Ville avec l'Etat le 27 juin 2018, puis un avenant à la convention-cadre en décembre 2020.

DOCUMENTS D'URBANISME

PLU : approuvé le 24 juin 2004

SCoT : SCoT des Territoires de l'Aube approuvé en 2020

SPR : 2 documents de gestion

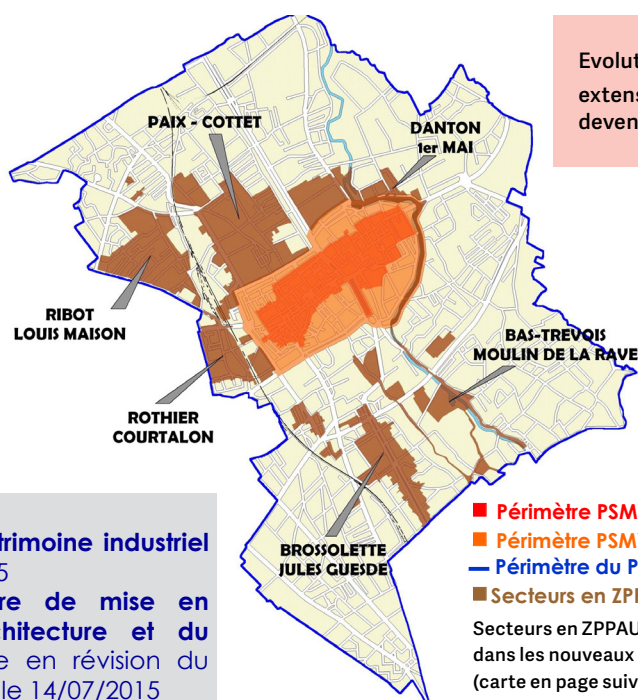
- le PSMV : approuvé en 2003, mis en révision en 2011 et approuvé en 2017 (étendu au périmètre du Bouchon de Champagne)

- l'AVAP : organisée par quartier et approuvée en 2022 (quartiers périphériques au Bouchon de Champagne)

Gouvernance/Compétences :

- **Urbanisme :** La compétence planification est portée par l'intercommunalité. L'instruction des Autorisations des Droits des Sols est portée par la Ville.
- **Patrimoine et SPR :** La compétence est portée par la Ville.

Les outils réglementaires au service du territoire :



Evolution des outils réglementaires :
extension du PSMV & ZPPAUP
devenue AVAP multisites en 2022

ZPPAUP → AVAP :

- ZPPAUP sur le patrimoine industriel approuvé en 2005
- Evolution en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine : Mise en révision du document avant le 14/07/2015

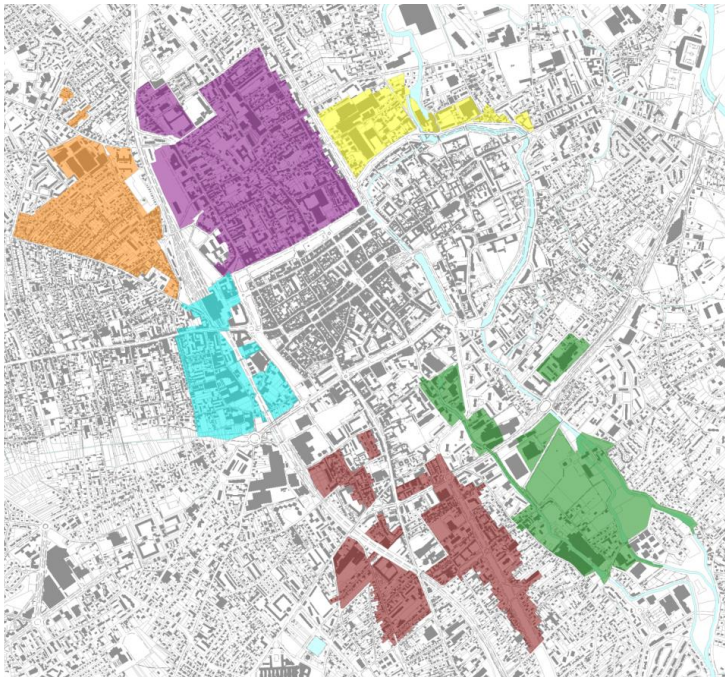
■ Périmètre PSMV en vigueur

■ Périmètre PSMV futur

— Périmètre du PLU

■ Secteurs en ZPPAUP

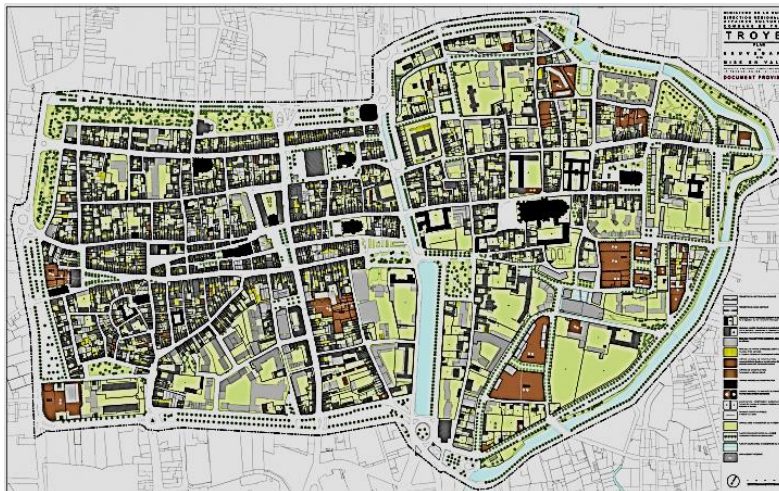
Secteurs en ZPPAUP qui seront intégrés dans les nouveaux secteurs de l'AVAP (carte en page suivante)



Les Secteurs de l'AVAP

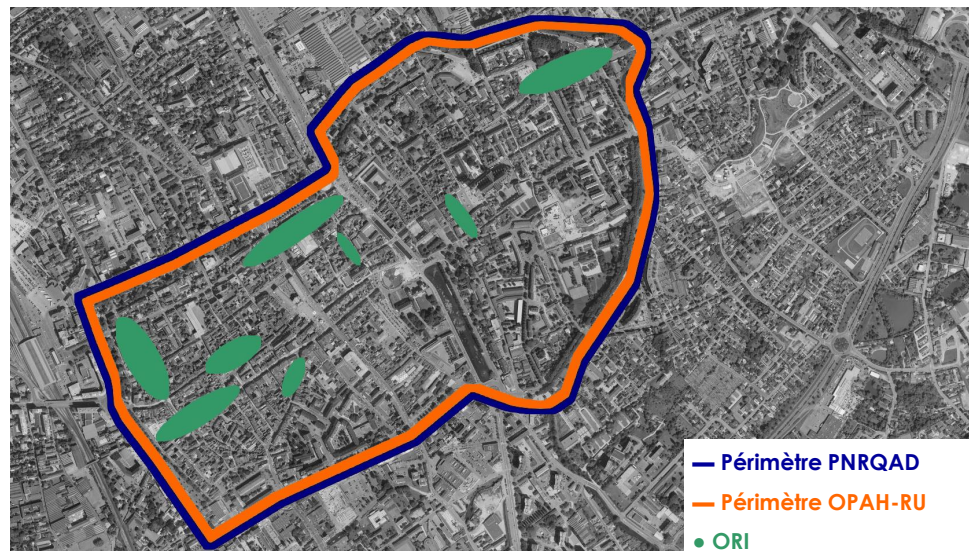
- BAS TREVOIS MOULIN DE LA RAVE
- BROSSOLETTE GUESDE
- DANTON
- PAIX COTTET
- RIBOT LOUIS MAISON
- ROTHIER COURTALON

L'AVAP : une organisation par quartier



PSMV étendu en 2017 : « le bouchon de champagne » dessiné par l'architecte-urbaniste Alexandre Méliissinos.

OPAH RU (2012-2017 prolongée jusqu'en 2020) et contrat PNRQAD « Bouchon de champagne » : convention 2012, avenants 2016 et 2019 intégrant les ORI (Opération de restauration Immobilière)



- Périmètre PNRQAD
- Périmètre OPAH-RU
- ORI

Axes stratégiques de la convention Action Cœur de Ville > 27 juin 2018

Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville

- Poursuite des aides apportées à la réhabilitation des immeubles situés dans le centre-historique avec notamment l'OPAH RU et les actions développées dans le cadre du PNRQAD 2012/2019
- Prise en compte des problématiques des copropriétés et principalement sur la gouvernance
- Lancement de nouveaux quartiers tels que l'Ecoquartier des Tauxelles pour créer de nouveaux lieux d'attractivité résidentielle
- Intervention sur les quartiers sensibles
- Création d'un poste sur l'observatoire pour suivre les évolutions de l'habitat, évaluer le PLH

Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré

- Un plan d'actions proposé en faveur du maintien du commerce en centre-ville en partenariat avec les associations de commerçants, les chambres consulaires
- Participation à la journée nationale du commerce de proximité

Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

- Pour le transport en commun, articulation entre la ville-centre et les communes rurales de l'agglomération de TCM
- Poursuite des aménagements du pôle Gare avec la création d'une vélo station, la mise en place d'une signalétique numérique
- Jalonnement dynamique des parkings dès les entrées du centre-historique

Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

- Poursuite de la requalification de l'espace public
- Accompagnement de la mutation urbaine au cœur de Troyes par le projet à vocation culturelle, touristique et économique du pôle muséal troyen : modernisation du musée d'Art Moderne, restructuration du musée des Beaux-Arts et d'Archéologie et restructuration du site de Vouldy

Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics

- Proposition de reconversion de la clinique des Ursulines pour développer des formations autour de la santé
- Extension du centre universitaire sur l'ancienne friche Sonacotra dans la tête du Bouchon
- Entretien et restauration du patrimoine bâti et notamment sur les monuments historiques, riche patrimoine troyen

Etat des lieux des actions du programme «Action Cœur de Ville »

Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville

- 1.1 Etude complémentaire Jules NPNRU Guesde
- 1.2 Création d'un observatoire Habitat – Foncier – cohésion territoriale – recrutement d'un chargé de mission
- 1.3 Poursuite OPAH 2018 – 2020

Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré

- 2.1 Participation à la journée nationale du commerce et de l'artisanat de proximité
- 2.2 Définition du nouveau périmètre de parcours marchand
- 2.3 Le positionnement des halles dans le parcours marchand
- 2.4 Vers une plus grande maîtrise des rez-de-chaussée commerciaux
- 2.5 Repenser l'aide à l'immobilier commercial (« Aides de minimis »)
- 2.6 Soutien aux associations de commerçants et artisans
- 2.7 Aide exceptionnelle aux commerçants et artisans

Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

- 4.1 Requalification du quartier Turenne-Viardin-Trinité
- 4.2 Requalification de la place de la Tour
- 4.3 Mutation urbaine au cœur de Troyes Projet Muséal (partie travaux)
- 4.4 Restauration de 5 baies du patrimoine verrier

Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics

- 5.1 Reconversion d'un édifice patrimonial : la clinique des Ursulines

Les partenaires associés dans le cadre de «Action Cœur de Ville »

- L'Etat
- La Ville de Troyes
- Troyes Champagne Métropole
- La Préfecture de l'Aube
- La Région Grand Est
- Le Conseil Départemental de l'Aube
- La CDC Caisse des Dépôts et Consignations
- Action Logement
- L'Anah Agence Nationale de l'Habitat
- L'ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
- La CCI de l'Aube Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Aube
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat



➤ L'habitat dans le Bouchon de Champagne : une reconquête au long cours.

Dès 1964, la ville de Troyes a pris conscience de son patrimoine exceptionnel, sous la pression d'une association de sauvegarde, et a créé un périmètre de secteur sauvegardé sur le centre ancien prenant la forme d'un Bouchon de Champagne. Il y avait urgence à agir sur le centre historique car, dès les années 1950, la Ville figurait parmi les villes les plus insalubres du territoire.

Les premières restaurations remarquables ont été effectuées dans les années 70 puis des édifices publics et culturels ont été restaurés dans les années 80, comme l'Ancien évêché, l'abbaye Saint-Martin ès-Aires, le Petit Louvre, la Halle de type Baltard, l'Hôtel Dieu.

Dans les années 1990, la procédure du Secteur Sauvegardé a été relancée, et la ville a créé en 1997, au Petit Louvre, un service dédié à la gestion du Secteur Sauvegardé, toujours en fonction aujourd'hui.

Un maire-adjoint a alors été spécifiquement dédié au Secteur Sauvegardé et aux édifices classés. Puis une commission a été mise en place composée de la cheffe de service, de l'Architecte des Bâtiments de France, d'un Architecte libéral conseil de la Ville, du directeur de l'Agence d'Urbanisme de la région troyenne, du responsable de l'Anah à la DDE et de la chargée d'animation de l'OPAH pour les dossiers concernés.

La création du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur sur le Bouchon de Champagne a été approuvé le 19 mai 2003 par arrêté interministériel. Il a été révisé en 2017 et étendu sur la totalité du Bouchon puis modifié en 2020.

Le Bouchon de Champagne (1,37ha) : une entité gérée de manière spécifique, tissant des liens avec les autres services de la ville

En 2007, la mission du Directeur de l'urbanisme était de créer une meilleure synergie entre le service du secteur sauvegardé et le service de gestion

des sols au sein d'une même direction renouvelée « Urbanisme, développement urbain » : accueil commun, passerelles entre les instructeurs, veille sur les évolutions réglementaires, communication/valorisation des actions.... A partir de 2008, le maire-adjoint chargé du secteur sauvegardé se voit également confier l'Urbanisme, le Logement et de la Rénovation urbaine.

Le « service du secteur sauvegardé », qui a conservé son nom initial, existe encore, avec une équipe dédiée :

- Une cheffe de service, architecte
- Deux instructeurs en charge des autorisations d'urbanisme concernant le Bouchon de Champagne (périmètre du PSMV) avec une spécialisation selon les dossiers ; un agent intervenant uniquement sur les Déclarations Préalables de Travaux et les Permis de Construire liés à l'habitat et un agent spécialisé sur le commerce et plus généralement les bâtiments recevant du public, la requalification urbaine de l'espace public et les équipements collectifs. Ponctuellement, les instructeurs participent aux visites de terrain, en amont des travaux, ou pour le récolement des travaux.
- Un agent en charge du calcul des subventions architecturales, en lien avec l'opérateur de l'OPAH RU, assurant le suivi financier, la préparation des commissions et des délibérations. Il accompagne aussi la cheffe de service sur les visites terrains (prise de photos, gestion de la base de données...)
- Un agent chargé des recherches patrimoniales (cadastre, actes notariés, archives) et du pilotage des études de dendrochronologie et chromatiques confiées à des prestataires.
- Deux postes d'assistantes pour les traitements des rendez-vous de chantier, le secrétariat (courriers, gestion des agendas,...) et la gestion des Certificats d'Urbanisme et des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) uniquement dans le périmètre du secteur sauvegardé, ce qui représente environ 1/3 des demandes sur le territoire communal.
- Un poste pour la saisie des documents, les comptes rendus de visites chantier, l'archivage...

L'accueil du public est intégré avec la direction « Urbanisme et développement urbain » sur le principe d'un accueil tournant assuré par 4 agents.

Cette Direction compte au total 15 agents, en intégrant la mission Action cœur de Ville et les agents qui interviennent à l'extérieur du PSMV.

Pour répondre aux demandes de travaux en PSMV, les premiers contacts avec les pétitionnaires sont établis par des visites organisées toutes les semaines en présence des maîtres d'ouvrage et/ou de leurs architectes. Puis, ces visites se tiennent, en alternance, avec l'architecte des bâtiments de France (ABF).

Tous les 15 jours, l'ABF se met à la disposition des services de la ville de Troyes, il partage son temps de présence entre les commissions au Petit Louvre durant lesquelles il instruit les demandes et les visites sur site avec les maîtres d'ouvrage. Ponctuellement, le service peut organiser une séance de travail avec le pétitionnaire, mais ce temps d'échange est privilégié lors des visites. Il y a donc « mutualisation » des temps d'échanges en présence de l'ABF. A ces occasions, l'ABF produit directement ses avis en Mairie grâce aux applications numériques de son logiciel.

Pour assister le service, la ville lance des marchés triennaux avec trois architectes conseils qui interviennent sur les visites et les commissions afin de conserver un aspect opérationnel aux prescriptions. La même mission est parfois mobilisée à l'extérieur du périmètre du Bouchon de Champagne lorsque les projets sont complexes ou avec des enjeux particuliers, ou s'ils concernent des quartiers non couverts par des périmètres de protection patrimoniale.

Les trois architectes conseils spécialisés sur le pan de bois assistent aux commissions techniques sur la réhabilitation du bâti ancien. Ils ont réalisé des fiches techniques sur le bâti troyen, notamment sur la chromatique. Enfin, ces architectes conseils sont également mobilisés par le service salubrité/hygiène dans le cas de procédures de périls.

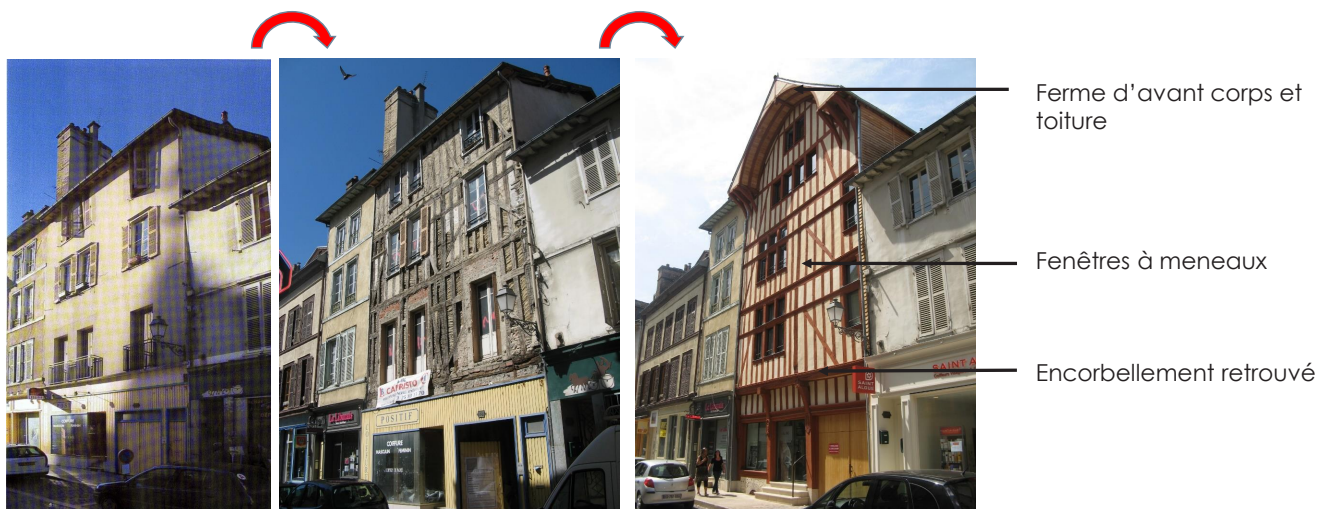
Les chantiers menés sur le Bouchon de Champagne font l'objet d'une surveillance et d'un contrôle permanent de la part du service, de l'ABF et des architectes conseils de la Ville.

Le PNRQAD Bouchon de Champagne : un prélude du programme « Action Cœur de Ville »

En avril 2012, Troyes a été retenue parmi les 40 villes du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Ce programme s'intéresse aux quartiers anciens concernés par une concentration élevée d'habitat indigne et des habitants connaissant d'importantes difficultés sociales et économiques. Les projets y intègrent une réhabilitation globale des quartiers (espaces publics, étude commerce...). Cet outil a permis de mener plusieurs actions comme le renouvellement d'une OPAH RU (opération de 2012-2017, prolongée jusqu'en 2020) et la procédure d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI).

La convention « Action Cœur de Ville » signée le 27 juin 2018 a ouvert la revitalisation du centre historique à d'autres thématiques indissociables de l'habitat. Le commerce a notamment pris une part importante des actions menées dans le Bouchon de Champagne s'appuyant sur des études relatives au tissu commercial, à la définition d'un périmètre marchand, à l'accompagnement des commerces par un manager dédié, à l'encadrement de l'occupation dans les étages de commerces mais aussi en régularisant le commerce en périphérie. Des actions sont également programmées sur les mobilités, sur les équipements et services publics. Cette convention permet aussi de renforcer la requalification des espaces publics du bouchon de champagne associée depuis plus de 20 ans à la politique patrimoniale (retour de la place de l'eau dans la ville, de la végétalisation, animation des espaces par des statues, des mises en scènes éphémères, éclairage...).

Dans cette stratégie globale d'intervention, le projet de redynamisation du cœur de ville cible toujours l'habitat qui reste un des axes forts de ce programme. Dans la continuité des actions initiées dans le cadre du PNRQAD, la convention ACV permet de poursuivre la lutte contre l'habitat indigne que la ville mène depuis près de 60 ans notamment à travers les OPAH RU.



Avant/pendant/après

Une méthodologie appropriée au patrimoine à pans de bois – Piochage des enduits et restitution de la ferme d'avant-corps

Crédit photos et montage : Ville de Troyes



Une politique incitative au long cours : l'OPAH RU

Dans cette lutte contre l'habitat insalubre, l'outil incitatif de l'OPAH RU a été presque constamment mobilisé dans le secteur sauvegardé depuis 30 ans. A l'est du PSMV (la tête du Bouchon), plusieurs OPAH se sont succédé en 1994, 1995 et 1996 puis à l'ouest (le Corps du bouchon) de 1998 à 2002. Il a fallu attendre 2003 pour créer une OPAH sur l'ensemble du Bouchon.

L'approche patrimoniale est très prégnante dans le cadre des OPAH RU de la ville. Elle a donné lieu à la mise en place d'une méthodologie appropriée au patrimoine à pans de bois. Pour chaque immeuble à réhabiliter, un préprojet est coconstruit avec l'appui du service secteur sauvegardé, après la visite préalable effectuée en présence du propriétaire et de l'architecte conseil. Dans un second temps, un piochage des enduits de façades est réalisé pour découvrir les structures et les traces anciennes du bâti. Cette étape s'appuie aussi sur les études dont la dendrochronologie, et sur les commissions et visites interservices (ville, ABF) pour l'instruction du dossier jusqu'à l'obtention de l'avis de l'ABF

et la décision d'accord ou refus de l'autorisation. Enfin, l'achèvement des travaux est soumis à un contrôle sur site, effectué en regard de l'autorisation administrative initialement délivrée. Il permet ensuite le versement des subventions totales ou partielles.

Dès l'OPAH de 2003, des problèmes architecturaux consécutifs au manque d'entretien de certains immeubles ont été identifiés et le choix a été fait de restituer l'aspect d'origine de ce patrimoine dans les réhabilitations, ce qui explique les études patrimoniales pointues réalisées sur ces immeubles, notamment celles portant sur la dendrochronologie et la chromatique. Ainsi sont restitués par exemple les fermes d'avant-corps (ou avant-toit) et les encorbellements.

Un guide de réhabilitation du bâti ancien a même été édité pour accompagner la mise en place de l'OPAH RU 2012-2017. Il permet à l'ensemble des propriétaires d'aborder une réhabilitation énergétique suivant les caractéristiques du bâti ancien et des époques constructives (XVI^e S, XIX^e S...).

Le recours aux Opérations de Restauration Immobilières (ORI), outil coercitif ciblant les immeubles très dégradés

Ce dispositif consiste à imposer, par déclaration d'utilité publique et sous peine d'expropriation, des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Il cible des immeubles dont la dégradation est avérée et qui n'ont pas donné lieu à un projet de travaux. En cas de défaillance des propriétaires, la ville se substitue et acquiert les immeubles concernés, procède à des études patrimoniales, au curetage si nécessaire et à la sécurisation des lieux puis revend les biens avec des plateaux à aménager et un permis de construire. C'est au futur propriétaire d'engager ensuite les travaux pour rendre les logements habitables.

Dans le cadre du PNRQAD, la Ville de Troyes a ciblé 13 immeubles du PSMV par une DUP entre 2013 et 2018 : 2 immeubles dont les propriétaires ont engagé des travaux, 3 immeubles expropriés suite à enquête parcellaire, 3 immeubles en animation et 5 immeubles acquis par voie amiable (dont 2 immeubles ont été revendus, 1 est en cours de cession et 2 immeubles sont en quête de repreneurs).

Cette politique patrimoniale ambitieuse conduite depuis 60 ans par la ville a permis de renouveler près de 50% du bâti ancien dans le bouchon de champagne.



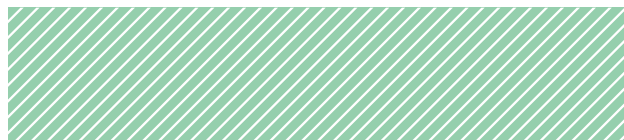
Rue Emile Zola

Photo : Sites & Cités



Exemples d'immeubles traités en ORI

Photos : Sites & Cités



Autour du PSMV, l'AVAP multisites se développe sur différents quartiers

En complément du PSMV qui gère le « Bouchon de Champagne », s'ajoute l'AVAP multisites destinée à revaloriser progressivement les friches héritées du passé industriel de l'ancienne capitale de la bonneterie (1850-1950). Approuvée en juillet 2022, cette AVAP se déploie sur 6 quartiers distincts qui viennent ceinturer géographiquement le « Bouchon de Champagne » sur un périmètre de 652 ha.

L'arrêt des manufactures de textile à la fin des années 1970 a impliqué très tôt une réflexion sur la reconversion de leurs emprises foncières qui peuvent représenter jusqu'à 1 ou 2 ha et de leurs locaux dotés d'une architecture caractéristique de l'ère industrielle. Certains secteurs qui avaient été réinvestis par les magasins d'usines dans les années 80 ont été de nouveau abandonnés une dizaine d'années plus tard, lorsque le centre de marques a été délocalisé en périphérie.

Depuis 2004, ce patrimoine connaît un renouveau, en étant progressivement transformé en logements, bureaux et commerces, grâce aussi à la modification du PLU, qui a permis la construction de logements dans les secteurs industriels.

Les réhabilitations doivent respecter les matériaux historiques tels que le bois, l'acier, la brique et la pierre. Certaines OAP encouragent à la dédensification pour laisser place à des espaces de circulation et à la création d'espaces paysagés en cœur d'îlot.

Pour le traitement des dossiers en AVAP, le suivi des dossiers se fait par une réunion toutes les trois semaines entre la Direction urbanisme et l'ABF. Ces commissions permettent d'effectuer l'instruction des demandes et les visites sur place. Le volume de dossiers à traiter portant sur le périmètre de l'AVAP est moindre que celui du Bouchon de Champagne.



Régénération des friches industrielles encadrées par l'AVAP

Photo : Sites & Cités



