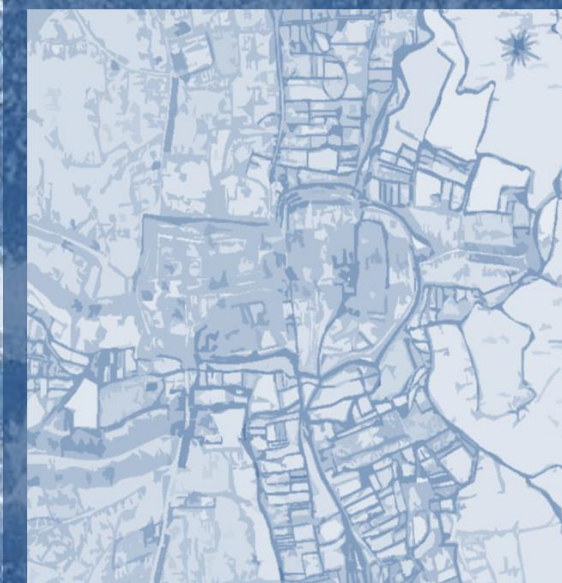


AVAP

RAPPORT DE PRESENTATION
DES OBJECTIFS DE L'AIRE

Novembre 2017



SOMMAIRE

1 - Outils et objectifs de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)	2
2 - Bilan de la ZPPAUP de Troyes	5
3 - Enjeux de l'AVAP	15
4 - Compatibilité du PADD du PLU avec l'AVAP	18
5 - Périmètre et secteurs de l'AVAP	22
6 - Classification de l'AVAP	35
7 - Présentation du règlement de l'AVAP	63
8 - Annexes	65
<i>- Rapport de présentation de la ZPPAUP de Troyes</i>	



**1 - OBJECTIFS ET OUTILS de
l'AVAP**

La loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine

La loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine a pour objectif de conserver, restaurer et transmettre notre patrimoine et de valoriser les territoires et d'en développer l'attractivité. Elle a également pour ambition de rendre accessible le patrimoine à tous les citoyens.

Elle modernise les politiques de protection du patrimoine et refonde le partenariat avec les collectivités territoriales, les citoyens et les associations qui agissent aux côtés de l'État pour la conservation et la mise en valeur du patrimoine.

Clarifier, mieux faire comprendre, valoriser tels sont les principes qui ont guidé l'élaboration de cette loi dont l'enjeu prioritaire, dans le domaine du patrimoine, est l'amélioration de la qualité du cadre de vie de chacun.

Création des sites patrimoniaux remarquables pour rendre plus compréhensibles et plus efficaces les procédures de protection du patrimoine urbain et paysager

La loi fusionne les procédures de protection du patrimoine urbain et paysager existantes dans un nouvel outil de protection et de valorisation : les sites patrimoniaux remarquables. 815 sites patrimoniaux remarquables sont ainsi d'ores et déjà créés, issus de la transformation automatique des actuels secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

Les sites patrimoniaux remarquables sont couverts par des outils de planification adaptés : plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), permettant ainsi d'assurer la prise en compte du patrimoine dans les politiques urbaines, de requalifier les quartiers anciens dégradés, de soutenir le commerce et de favoriser la mixité sociale.

Des dispositions transitoires prévoient que les règlements actuels continuent de produire leurs effets jusqu'à leur transformation en PSMV ou en AVAP.

La ville de Troyes fait usage des dispositions transitoires définies par la loi LCAP afin de finaliser la procédure d'élaboration de l'AVAP.

Les objectifs de l'AVAP

L'élaboration d'une **Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)** est un acte significatif dans l'histoire d'une ville : c'est la reconnaissance d'un patrimoine à sauvegarder et à mettre en valeur.

Fort de l'héritage urbain, social et culturel présent sur le territoire communal, la ville de Troyes a depuis longtemps souhaité mettre en valeur ce patrimoine et définir un cadre pour sa préservation.

Cette démarche s'inscrit dans une politique globale de projet urbain à l'échelle de la commune, visant à préserver l'image de la ville par la qualité urbaine ; **l'AVAP sera l'un des éléments de la mise en œuvre du projet de la ville.**

Les enjeux d'une étude du patrimoine urbain sont multiples : valorisation de l'image de son centre historique, mise en évidence de l'histoire de la commune et de son identité, et besoin de comprendre l'évolution de cet ensemble pour en dessiner l'avenir.

En effet, les formes de la ville constituent le cadre spatial de la vie et en transmettent le témoignage. Elles influent aussi sur le devenir de la ville : édifices et ensembles urbains modèlent par endroit des quartiers où les fonctions qui les ont engendrées ont aujourd'hui disparu. C'est pourquoi la connaissance du passé de la ville est indispensable pour asseoir les actions de préservation et de valorisation des centres historiques. Mais elle est également indispensable pour envisager l'avenir de la ville dans son ensemble.

C'est la connaissance du passé de Troyes, du dynamisme caché de son évolution, qui doit aujourd'hui guider son projet urbain.

La mise en valeur du patrimoine de Troyes doit ainsi s'appuyer sur le socle "objectif" que constitue l'analyse du tissu urbain, permettant la compréhension de la ville et de son territoire, révélant la logique interne de cet ensemble, mettant en évidence le faisceau des lignes de force composant la cité, témoin des étapes de transformation de la cité dans son histoire.

Sans ce travail identitaire, le "patrimoine" risque d'être perçu de façon anecdotique et muséifiée, et la mise en forme des projets d'aménagement altérera souvent et dégradera quelquefois les qualités du tissu urbain que l'on souhaite préserver.

La mise en évidence de ces enjeux patrimoniaux pourra être concrètement réalisée à travers la mise en place de "l'outil" AVAP, cadre réglementaire permettant la prise en compte des traces du passé dans le développement urbain ; car un développement réellement "durable" se doit de prendre en compte les acquis de l'histoire du territoire.

Le patrimoine participe au cadre de vie quotidien. Il concerne tant les **ouvrages d'architecture** (les bâtiments avec leur volume, leur façade, leurs détails) que les **espaces urbains** (rues, places, jardins) et les **abords paysagers** de la cité : voies d'accès, site d'implantation, aire culturelle...

Ce **patrimoine est vivant**. Le protéger, c'est lui donner du sens, une valeur dans notre organisation sociale actuelle. Ainsi, la notion de "**protection du patrimoine**" s'apparente plus à celle de "**gestion du patrimoine**", qui comprend plusieurs étapes :

- **la connaissance** de la valeur ou de l'intérêt de certains éléments, le critère étant la rareté et surtout les qualités (esthétiques, spatiales, d'usage) de réalisations propres aux productions d'époques passées ;
- **le choix** de : **conservation / réutilisation / élimination**, compte tenu du fonctionnement actuel de la cité, suivant le principe que tout élément conservé ou réutilisé joue un rôle actif grâce à sa mise en valeur ;
- **l'utilisation de techniques** adaptées aux types d'ouvrage concernés.

L'objectif général de l'étude de l'AVAP est de montrer au public, propriétaire de ce patrimoine, qu'il est l'acteur et le producteur du patrimoine de demain, et de lui proposer des « règles de bonne conduite » vis-à-vis de l'héritage de la ville d'aujourd'hui.

Les outils de l'AVAP

La sensibilisation : Le rapport de présentation sert de base à la sensibilisation du public, en donnant des informations sur l'évolution du tissu urbain au cours des siècles et sur les éléments qui aujourd'hui constituent un patrimoine digne d'être protégé et mis en valeur.

Le diagnostic : il permet, face à un projet d'aménagement situé à l'intérieur du périmètre défini, de connaître les richesses et les problèmes propres au lieu concerné et contient des indications sur le type d'intervention à envisager.

L'aspect réglementaire : Le règlement rassemble les éléments obligatoires portant sur :

- l'ensemble des interventions sur le bâti, l'espace public, le territoire paysager ;
- les éléments particuliers repérés sur les plans de l'AVAP et dans le diagnostic.

Ce document constitue **une base de travail commune** à tous les intervenants (particuliers, commune, services de l'Etat), permet **un meilleur dialogue** sur les projets en amont de leur conception et constitue une annexe réglementaire au document d'urbanisme en vigueur.

1. Une AVAP

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable.

Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, et prend en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir, ainsi que l'aménagement des espaces.

L'AVAP est une servitude d'utilité publique.

2. Le contenu du dossier

Le dossier relatif à la création de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine comporte :

- **un diagnostic** patrimonial et environnemental,
- **un rapport de présentation** des objectifs de l'aire. Ces objectifs sont fondés sur le diagnostic et déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme,
- **un règlement** comprenant des prescriptions, des règles relatives :
 - ✓ aux dimensions des constructions,
 - ✓ à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes,
 - ✓ à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,
 - ✓ à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.
- **un document graphique** faisant apparaître :
 - ✓ le périmètre de l'aire,
 - ✓ une typologie des constructions,
 - ✓ les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée.



**2 – BILAN DE LA ZPPAUP DE
TROYES**

1. LA ZPPAUP DE TROYES

Source : Rapport de présentation de la ZPPAUP

La ZPPAUP de Troyes porte sur les espaces liés à l'industrialisation textile, génératrice d'une organisation sociale et de métiers, à l'origine de l'essor urbain, spatial et patrimonial de la ville durant plus d'un siècle. Sept quartiers périphériques à la ville historique ont été retenus, et constituent, avec le vaste ensemble paysager linéaire de la vallée de la Seine, une ZPPAUP éclatée mais néanmoins homogène.

Les quartiers sont indiqués à partir de l'ouest de la ville, en tournant dans le sens des aiguilles d'une montre, on trouve :

- 1 - le quartier Rothier Courtalon
- 2 - le quartier Ribot Louis Maison
- 3 - le quartier Paix Cottet
- 4 - le quartier Danton
- 5 - le quartier Bas Trévois Moulin de la Rave
- 6 - le quartier Brossolette Jules Guesde (zonage éclaté)
- 7 - les berges de la Seine, du nord de l'ancien site usinier Frafor, jusqu'en limite communale sud-est.

Chacun de ces quartiers est subdivisé en entités homogènes constituant les secteurs de la ZPPAUP :

1 - LES SECTEURS RESIDENTIELS

1a - LES SECTEURS RESIDENTIELS TRADITIONNELS, présents dans les quartiers Rothier Courtalon, Ribot Louis Maison, Paix Cottet, Danton et Brossolette Jules Guesde.

1b - LES SECTEURS RESIDENTIELS RECENTS, présents dans les quartiers Rothier Courtalon, Ribot Louis Maison, Paix Cottet et Danton.

2 - LES LOTISSEMENTS DE LA FIN DU XIX^{EME} ET DU DEBUT DU XX^{EME} SIECLE

2a - LES LOTISSEMENTS "BOURGEOIS", présents dans le quartier Rothier Courtalon.

2b - LES LOTISSEMENTS "OUVRIERS", présents dans les quartiers Ribot Louis Maison et Brossolette Jules Guesde.

2c - LES GRANDS ENSEMBLES : VILLAS BENOIT MALON ET JULES GUESDE, présents dans le quartier Brossolette Jules Guesde.

3 - LES SITES USINIERS présents dans les quartiers Rothier Courtalon, Ribot Louis Maison, Paix Cottet, Danton, Bas Trévois Moulin de la Rave, Brossolette Jules Guesde.


4 - LES EQUIPEMENTS, présents dans les quartiers Rothier Courtalon, Ribot Louis Maison, Paix Cottet et Danton.

5 - LES ESPACES PAYSAGERS DES BERGES DE SEINE, présents dans les quartiers Danton et Bas Trévois Moulin de la Rave.









1. LA ZPPAUP DE TROYES



 Emprise de la ZPPAUP

1. LA ZPPAUP DE TROYES

Une classification des immeubles et des espaces a été proposée dans la ZPPAUP. Ainsi pour chaque quartier, les immeubles et les espaces libres ont été définis selon la classification suivante :

-  Bâtiment de grand intérêt architectural
-  Bâtiment d'intérêt architectural
-  Bâtiment modèle d'un lotissement
-  Bâtiment d'usine d'intérêt architectural
-  Immeuble protégé au titre des Monuments Historiques
-  Les jardins et cœurs d'îlots

LES BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL, PROTEGES POUR LEUR VALEUR PROPRE

Il s'agit de maisons bourgeoises, de villas et immeubles les plus représentatifs. On les trouve, bien évidemment, dans les quartiers résidentiels et les lotissements « bourgeois ».

Sont également protégés dans cette catégorie les bâtiments de grands équipements, les établissements scolaires de la fin du XIX^{ème}, la gare et le centre Argence par exemple. Ces bâtiments seront obligatoirement conservés et restaurés, dans le respect de leurs dispositions d'origine connues ou supposées.

LES BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL, APPARTENANT A UN ENSEMBLE URBAIN QUALITATIF

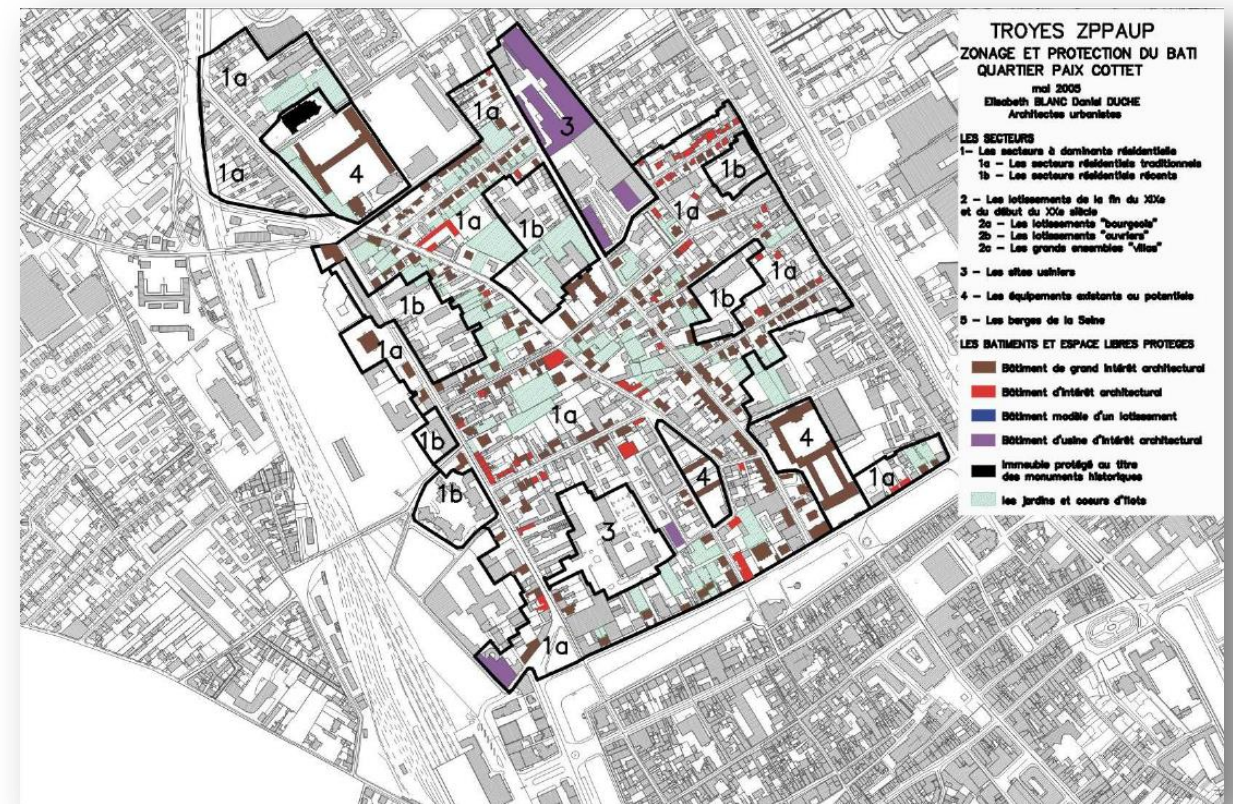
Il s'agit également de maisons bourgeoises, de villas et d'immeubles, plus modestes que les précédents, mais aussi de maisons de faubourg ou ouvrières, constituant, par leur nombre et leur organisation spatiale, des quartiers spécifiques. On les trouve plus particulièrement dans les secteurs d'habitat « ouvrier ». Ils seront conservés et restaurés, mais leur suppression ou leur remplacement pourra, au cas par cas, être envisagé si leur environnement urbain n'est plus en cohérence avec eux.

LES BATIMENTS MODELES D'UN LOTISSEMENT, CONSTITUANT UN ENSEMBLE URBAIN HOMOGENE

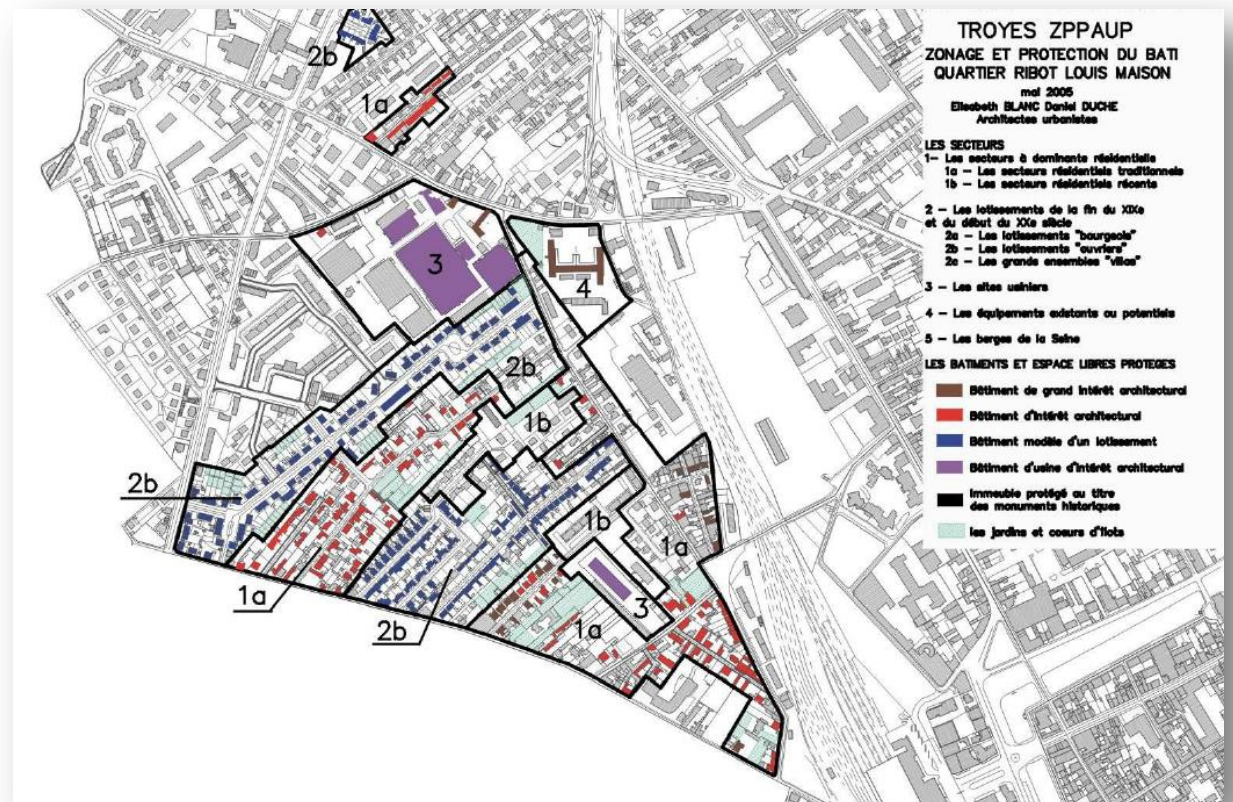
Sont classés dans cette catégorie tous les bâtiments modèles appartenant à des lotissements. Il s'agit d'ensembles dont l'intégrité doit être maintenue et renforcée. Ils seront conservés et restaurés.

LES BATIMENTS D'USINES D'INTERET ARCHITECTURAL

Sont classés dans cette catégorie les bâtiments d'usine intéressants, soit pour leur valeur propre ou parce qu'ils constituent un ensemble homogène représentatif des quartiers industriels de l'époque du développement de la bonneterie. Ils seront conservés et restaurés. Leur suppression partielle en intérieur est envisageable, sous réserve de conserver la structure.



Source : rapport de présentation de la ZPPAUP de Troyes



Source : rapport de présentation de la ZPPAUP de Troyes

2. LE REGLEMENT DE LA ZPPAUP

Six des sept quartiers sont subdivisés en entités homogènes. Pour chacun des quartiers, le règlement de la ZPPAUP se décline selon le découpage en secteurs suivant :

LES SECTEURS	PRESENTS DANS LES QUARTIERS
1 - LES SECTEURS RESIDENTIELS :	
1A - LES SECTEURS RESIDENTIELS TRADITIONNELS	→ Rothier Courtalon, Ribot Louis Maison, Paix Cottet, Danton et Brossolette Jules Guesde.
1B - LES SECTEURS RESIDENTIELS RECENTS	→ Rothier Courtalon, Ribot Louis Maison, Paix Cottet et Danton.
2 - LES LOTISSEMENTS DE LA FIN DU XIXE ET DU DEBUT DU XXE SIECLE :	
2A - LES LOTISSEMENTS "BOURGEOIS"	→ Rothier Courtalon.
2b - LES LOTISSEMENTS "OUVRIERS"	→ Ribot Louis Maison et Brossolette Jules Guesde.
2c - LES GRANDS ENSEMBLES : VILLAS BENOIT MALON ET JULES GUESDE	→ Brossolette Jules Guesde.
3 - LES SITES USINIERS	→ Rothier Courtalon, Ribot Louis Maison, Paix Cottet, Danton, Bas Trévois Moulin de la Rave, Brossolette Jules Guesde.
4 - LES EQUIPEMENTS	→ Rothier Courtalon, Ribot Louis Maison, Paix Cottet et Danton.
5 - LES ESPACES PAYSAGERS DES BERGES DE SEINE	→ Danton et Bas Trévois Moulin de la Rave.

Les règles portent sur le traitement de l'intégration des constructions, ainsi que sur la mise en valeur des espaces publics et privés.

Le règlement comprend les chapitres suivants :

- Les règles urbaines,
- L'aspect extérieur des bâtiments existants,
- L'aspect extérieur des bâtiments nouveaux,
- Les devantures commerciales et les enseignes,
- Les clôtures et portails,
- Le traitement paysager des espaces publics.



3. LE BILAN REGLEMENTAIRE DE LA ZPPAUP

Bilan fonctionnel

CONTAT n°1 : Les secteurs du règlement de la ZPPAUP correspondent davantage à des typologies architecturales qu'à des découpages territoriaux. Ainsi un même quartier est divisé en plusieurs secteurs qui se juxtaposent les uns aux autres. La ZPPAUP actuelle ne règlemente que le projet à l'échelle de la parcelle. Il manque une gestion globale à l'échelle du quartier qui prenne en considération l'environnement urbain, architectural et paysager des immeubles réglementés . Le projet doit être traité dans sa globalité avec son environnement proche.

Proposition pour l'AVAP : afin d'avoir une gestion harmonieuse, certaines règles devraient être énoncées à l'échelle du quartier (insertion urbaine, hauteur des constructions, etc)

CONTAT n°2 : la rédaction du règlement paraît quelques fois peu accessible au grand public aussi bien dans sa rédaction que dans le vocabulaire technique utilisé.

Proposition pour l'AVAP : dans un souci pédagogique, le règlement pourrait disposer d'un glossaire explicatif qui permettrait aux pétitionnaires de mieux appréhender la réglementation.

Bilan réglementaire

CONTAT n°1 : À la lecture du règlement de la ZPPAUP de Troyes, quelques chapitres semblent avoir été oubliés. Les règles urbaines sont quelques fois succinctes, peu compréhensibles et accessibles par le pétitionnaire. Certaines règles relèvent davantage du PLU que de la ZPPAUP.

Proposition pour l'AVAP : des règles d'insertion urbaine, architecturale et paysagère (notamment pour les nouvelles constructions) et de composition urbaine, notamment pour les sites usiniers, pourront être envisagées. Des règles relatives au développement durable seront également rédigées.

CONTAT n°2 : La rédaction du règlement de la ZPPAUP semble assez permissive et laisse également une large place aux cas particuliers. Une règle est souvent remise en cause du fait du cas particulier.

Proposition pour l'AVAP : le règlement de l'AVAP est opposable. Aussi, sa rédaction doit être claire et ne pas laisser place à l'interprétation. Une rédaction positive des règles en énonçant uniquement ce qui est possible de faire permet aux pétitionnaires d'être guidés dans son projet. Écrire que les menuiseries seront en bois et peintes ne laisse aucune interprétation possible sur l'emploi d'autres matériaux.

CONSTAT n°3 : Le règlement semble s'attacher à préciser et à définir longuement des thèmes (secteur 1A : hauteur relative des bâtiments nouveaux ou existants – p12) alors que des règles fondamentales d'insertion, de continuité, d'aménagement ne sont pas traitées.

Proposition pour l'AVAP : il n'est pas possible de tout réglementer dans une AVAP mais une écriture plus simple, permettant de réglementer l'essentiel et de guider le pétitionnaire dans son projet semble cependant nécessaire.

3. LE BILAN REGLEMENTAIRE DE LA ZPPAUP

CONSTAT n°4 : La ZPPAUP de Troyes se compose de 8 secteurs. Cependant, les devantures commerciales ne sont traitées que dans un seul secteur, le secteur 1B (les secteurs résidentiels récents). Un commerce peut s'implanter partout. Ainsi un commerce qui s'implanterait dans un autre secteur ZPPAUP ne serait soumis à aucune réglementation spécifique.

Proposition pour l'AVAP : certaines thématiques comme les façades commerciales ou bien les plantations devraient être réglementées à l'échelle du périmètre de l'AVAP. Dans un souci de préservation du bâti mais aussi de mise en valeur de la Ville de Troyes, des règles simples et essentielles relatives aux façades commerciales en terme d'insertion à l'immeuble et par rapport à l'environnement proche sont nécessaires à l'échelle de l'AVAP. Celles-ci pourraient également être reprises dans le cadre du PLU.

CONSTAT n°5 : La ZPPAUP de Troyes est thématique puisque axée sur la préservation du patrimoine industriel. Un secteur spécifique, le secteur 3, désigne les sites usiniers présents dans les différents quartiers. Ce secteur dispose d'une réglementation particulière. Ces sites usiniers représentent des parcelles de très grande taille qui vont devoir être repensées en véritables quartiers où une organisation urbaine devra être créée et définie. Les règles de l'actuelle ZPPAUP semblent davantage adaptées à un immeuble qu'à un espace de projet. Certaines règles ne sont pas applicables et aucun principe d'aménagement n'est donné. Les règles urbaines n'indiquent rien sur la prise en compte de l'environnement urbain, architectural et paysager du site.

Proposition pour l'AVAP : cette partie du règlement est peut-être à repenser afin que les futurs acheteurs puissent davantage sentir l'esprit des lieux et leur potentiel devenir. Des règles et des principes d'aménagement seront à énoncer afin d'essayer de garantir au maximum une insertion urbaine réussie du site. Ces espaces usiniers sont en devenir car la mutation va être celle d'une parcelle fermée sur elle-même dédiée à une activité industrielle, à un quartier résidentiel ouvert sur la ville.

CONSTAT n°6 : le règlement de la ZPPAUP de Troyes présente des règles pour les constructions existantes et pour les constructions nouvelles. Cependant il n'est pas toujours facile de bien les différencier car certaines règles relatives aux constructions nouvelles sont énoncées dans le chapitre des constructions anciennes.

Proposition pour l'AVAP : ces deux grands chapitres sont essentiels dans la construction d'un règlement. Il faudra clarifier certaines situations et enrichir le chapitre des constructions nouvelles qui ne traite ni de l'insertion urbaine, ni de la continuité du bâti, ni des clôtures par exemple.

CONSTAT n°7 : Le secteur 5 de la ZPPAUP porte sur l'ensemble des berges de la Seine et de ce fait traverse d'autres secteurs de la ZPPAUP. Les thèmes abordés dans le règlement de ce secteur relèvent davantage des espaces publics que de la prise en compte d'un patrimoine spécifique qu'il soit naturel ou bâti. Ce secteur a été introduit dans la ZPPAUP de Troyes pour sa partie paysagère. Cependant la thématique industrielle de la ZPPAUP de Troyes laisse davantage présumer d'un paysage urbain spécifique que d'un paysage naturel.

Proposition pour l'AVAP : ce secteur pourrait sortir de l'AVAP et la réglementation qui lui est spécifique, introduite dans le PLU. Les autres secteurs concernés par les berges de la Seine pourraient comporter une réglementation adaptée pour les façades arrières et les clôtures qui donnent sur les berges afin que celles-ci puissent continuer d'être préservées.

4. APPLICATION DE LA ZPPAUP : EXEMPLE DU SITE VACHETTE

Le projet

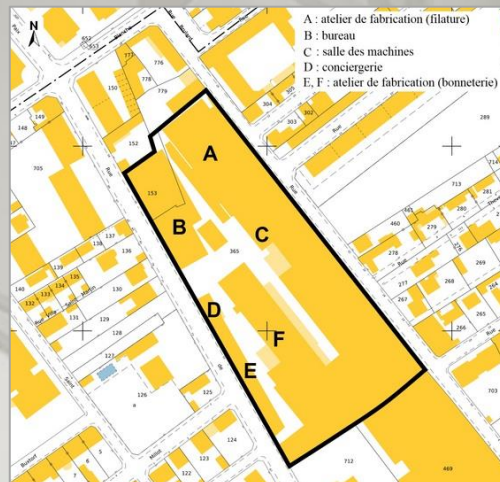
Le site Vachette est situé entre la rue de la Paix et la rue Brulard.

Au titre de la ZPPAUP, ce site usinier a été repéré, dans sa quasi-totalité, comme étant composé de bâtiments d'usine d'intérêt architectural, c'est-à-dire que l'ensemble des constructions repérées en violet sur le plan de la ZPPAUP doivent être conservés et restaurés. Seule la modification intérieure est possible sous réserve de conserver la structure bâtie.

Le projet réalisé s'est affranchi partiellement des règles de la ZPPAUP car tous les bâtiments n'étaient pas « requalifiables » pour un usage résidentiel.

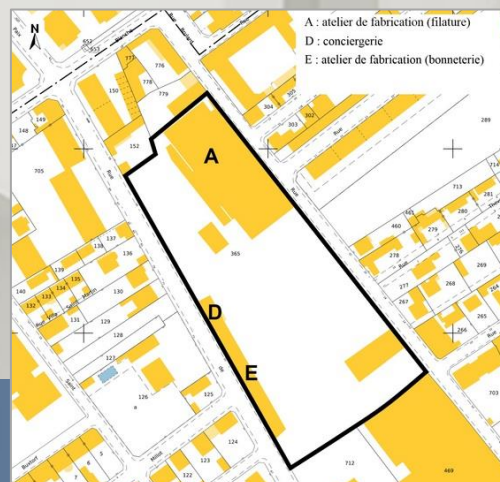
Le parti d'aménagement urbain et architectural a été de conserver les bâtiments dont le changement d'usage était possible sur le plan technique et économique, de conserver la physionomie du quartier et la lisibilité des principaux éléments structurant de la mémoire collective (cour intérieure, horloge, etc.).

De ce fait, tous les bâtiments repérés en violet, au sud de l'îlot et situés le long de la rue Brulard ont été démolis pour laisser place à des constructions neuves, ce qui représente près de 50% de l'opération.



Etat du site en 1983

Source : Service de l'Inventaire Général du Patrimoine Culturel



Etat du site en 1983

Source : Service de l'Inventaire Général du Patrimoine Culturel

Le règlement de la ZPPAUP

Les bâtiments repérés en violet sont qualifiés au titre des « Bâtiments d'usine d'intérêt architectural ».

Ce que dit la règle :

Ils doivent être conservés et restaurés. Leur suppression partielle en intérieur est envisageable, sous réserve de conserver la structure.

Le reste du bâti est qualifié de bâtiments sans intérêt architectural.

Ce que dit la règle :

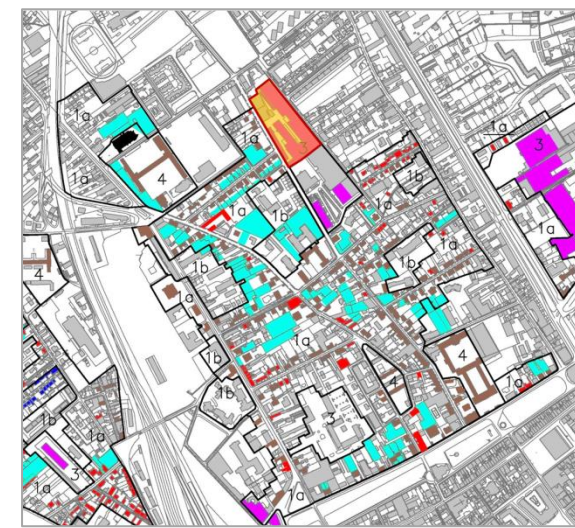
Ils peuvent être supprimés, remplacés ou transformés afin d'améliorer leur aspect architectural.

Le reste des chapitres traite des règles urbaines relatives à l'implantation, la hauteur des bâtiments nouveaux et l'extension des bâtiments existants.

Les règles architecturales portent sur l'aspect extérieur des bâtiments existants et nouveaux, les clôtures et portails ainsi que le traitement des espaces paysagers libres.

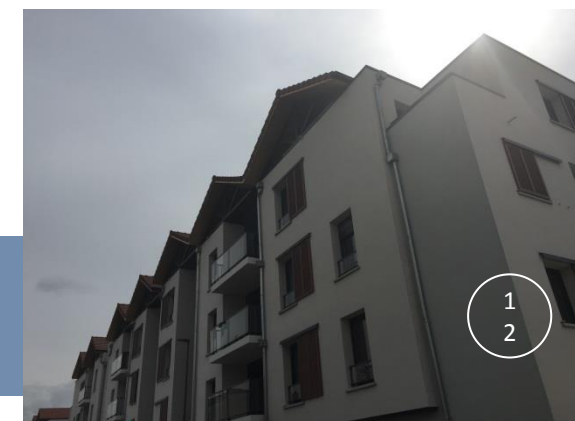
Dans tous les cas, les constructions nouvelles devront s'inspirer du style des usines à proximité desquelles elles s'implantent.

En ce qui concerne la hauteur des bâtiments nouveaux (nombreux dans le projet final), il est stipulé qu'elle devra être au maximum égale à celle du bâtiment protégé.



Etat actuel

Tous les bâtiments situés au centre de l'îlot sont destinés à disparaître alors qu'ils devaient être conservés



4. APPLICATION DE LA ZPPAUP : EXEMPLE DU SITE VACHETTE

La réalité

Lors de l'élaboration de la ZPPAUP, les bâtiments du site Vachette sont quasiment tous repérés comme étant d'intérêt architectural. Toutes les constructions repérées au sud de l'îlot ont aujourd'hui disparues.

Il en est de même pour les bâtiments situés au centre de l'îlot. Ils feront l'objet d'une démolition totale sous prétexte qu'il s'avère difficile de les requalifier en habitation.

De fait, le repérage et les règles de la ZPPAUP n'ont pas été respectés. Seuls les bâtiments situés le long de la rue de la Paix ont été conservés et restaurés. Les 2/3 des bâtiments repérés ont été détruits et reconstruits.

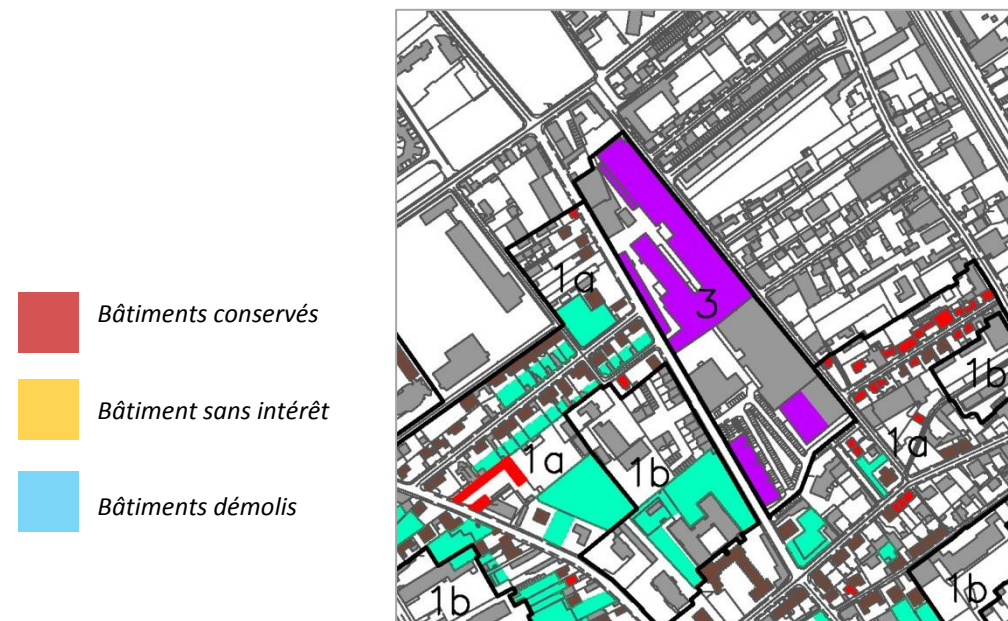
Un problème de repérage...

Le repérage effectué lors de l'élaboration de la ZPPAUP a pu faire l'objet d'erreur ou de confusion.

Ici, tous les bâtiments situés le long de la rue Brulard ont été coloriés en violet. Or, une partie des constructions présentes à l'époque n'auraient pas dû apparaître comme étant d'intérêt architectural. C'est le cas du bâtiment en jaune sur la photo aérienne.

Les bâtiments repérés en bleu ont fait l'objet d'une démolition non conforme au texte de la ZPPAUP.

Les bâtiments repérés en rouge ont été conservés et seront restaurés conformément au règlement de la ZPPAUP



4. APPLICATION DE LA ZPPAUP : EXEMPLE DU SITE VACHETTE

Le projet aujourd'hui

Les constructions détruites le long de la rue Brulard (et qui auraient dû être conservées) ont été remplacées par des bâtiments plus haut que ceux présents à l'origine. Cette réalité s'appuie sur le règlement qui permet une reconstruction dont la hauteur est égale à celle du bâtiment protégé situé à proximité. Ce qui est le cas ici. L'édifice en retrait a été conservé et la hauteur des constructions nouvelles s'appuie sur ce dernier.

Or à l'époque d'origine, c'est le bâtiment en retrait qui était mis en valeur de part sa position urbaine mais aussi parce qu'il était plus haut que les bâtiments qui l'entouraient. Le retrait était par ailleurs justifié justement par le fait que les bâtiments alentours étaient plus bas.

En suivant les règles de la ZPPAUP, on a placé toutes les constructions au même niveau, ce qui engendre une perturbation urbaine : les bâtiments en front de rue sont plus hauts et « rétrécissent » visuellement la voie. Un front bâti imposant longe désormais la rue Brulard.

Ce qu'il faut en conclure...

Le projet site VACHETTE s'est considérablement affranchi du règlement de la ZPPAUP : repérage, démolition...

A l'inverse, le règlement, notamment sur les hauteurs, a permis la construction de volumes en R+3, lesquels posent un problème d'échelle urbaine. Toute la mise en scène concernant le bâtiment conservé, rue Brulard, a perdu de son intérêt, puisque les constructions nouvelles agissent comme un masque.

Il faut aussi constater que les bâtiments au centre de l'îlot, destinés à la démolition, sont tout à fait représentatifs de l'architecture des sites usiniers.

Cependant, le projet VACHETTE détient de réelles qualités urbaines. Ces dernières sont essentiellement dues à la cohérence des parcours et des traversantes proposés dans le cadre du projet d'aménagement. Cet îlot qui à l'origine, était peu perméable, deviendra plus accessible et assurera un lien intéressant entre la rue de la Paix et Brulard.

Il faut néanmoins souligner que cette disposition n'est pas prévue dans le cadre de la réglementation de la ZPPAUP qui n'aborde quasiment pas les notions d'urbanisme.



Etat d'origine - Vue depuis la rue Brulard

Source : Service de l'Inventaire Général du Patrimoine Culturel



Etat actuel - Vue depuis la rue Brulard

Un problème d'échelle urbaine. La hauteur des nouvelles constructions engendre un front urbain trop imposant.

Le bâtiment qui a été conservé n'a plus un rôle de centralité. Il perd de sa force et de sa présence.



Etat d'origine - Vue depuis la rue de la Paix

Source : Service de l'Inventaire Général du Patrimoine Culturel



Etat actuel - Vue depuis la rue de la Paix

Le bâtiment repéré au titre de la ZPPAUP est conservé dans son intégralité



Etat actuel - Vue depuis l'intérieur de l'îlot

La cheminée... Une présence forte mais anecdotique...



3 - ENJEUX DE L'AVAP

LES ENJEUX DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Document réalisé par le service urbanisme de la ville de Troyes

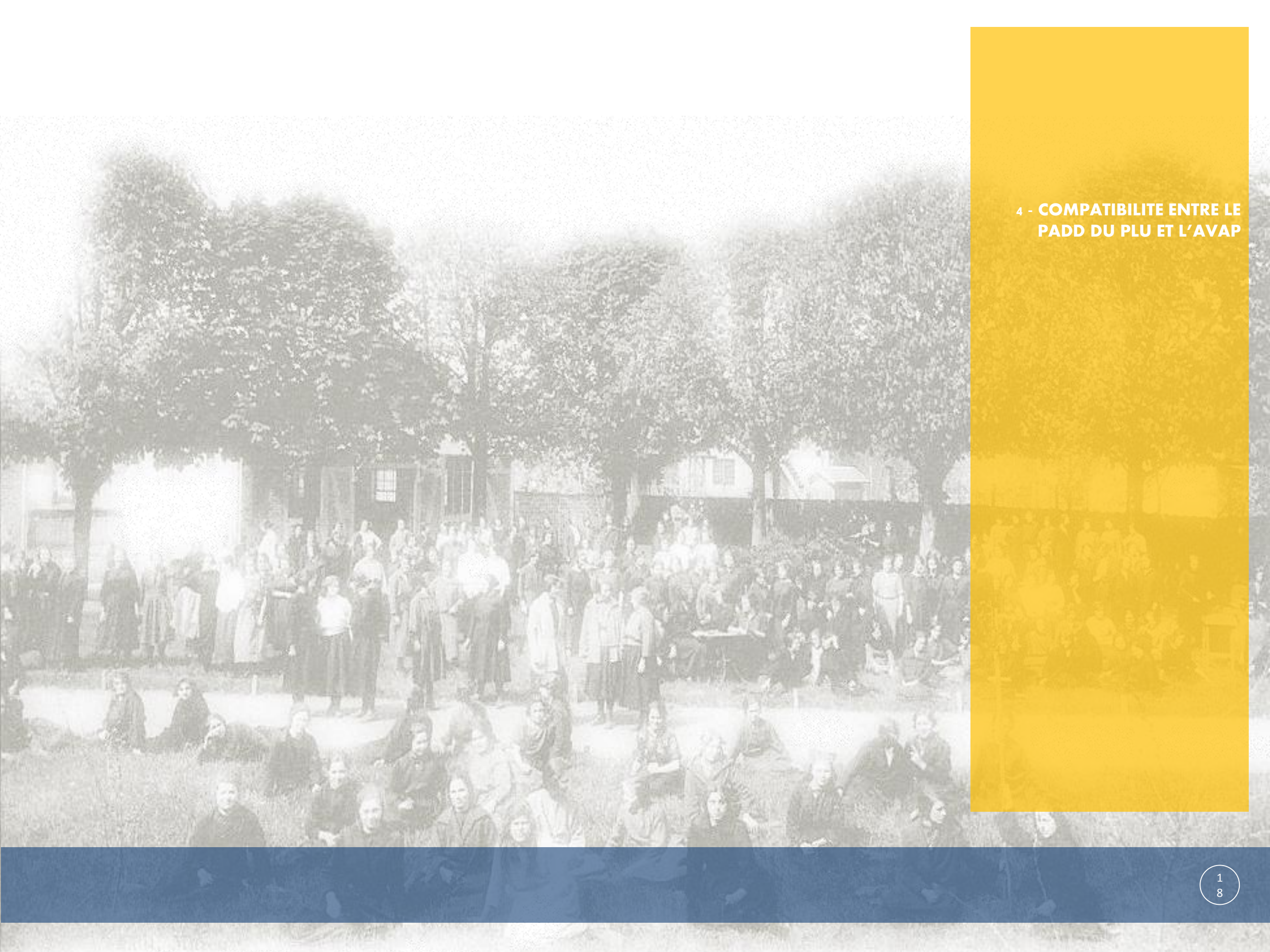
LES GRANDS ENJEUX DE L'AVAP	DECLINAISON DES OBJECTIFS	PRINCIPALES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES (par rapport à la ZPPAUP de 2005)
<p>PERENISER LA PROTECTION DU PATRIMOINE INDUSTRIEL ET LA QUALITE DU CADRE DE VIE EN CENTRE-VILLE DE TROYES</p>	<ul style="list-style-type: none"> . Renforcer la centralité et la qualité de vie en ville-centre afin de lutter contre l'étalement urbain . Obtenir davantage de cohérence entre et au sein des quartiers en adaptant les périmètres multi-sites (issus de la ZPPAUP de 2005) . Concilier le patrimoine et les nouveaux usages des habitants . Accompagner le commerce de proximité en centre-ville 	<ul style="list-style-type: none"> . Réaffirmer le principe de tissu urbain et de parcellaire, la morphologie urbaine et les limites public/privé . Pérenniser le tissu et la morphologie des bâtiments de l'époque industrielle en identifiant mieux graphiquement les édifices remarquables, le patrimoine architectural, urbain et paysager... . Adapter les interventions sur le bâti au regard de la qualité architecturale. Un nouveau règlement pour le tissu bâti, les sites usiniers, les constructions neuves et les extensions, les lotissements, les espaces publics...) . Permettre l'adaptation des logements en autorisant les extensions de 20 m² sur les espaces libres situés en arrière de parcelle (des conditions particulières et adaptées pour les maisons d'intérêt architectural, les maisons ouvrières...), . Pour les constructions nouvelles, privilégier la construction <u>bio-climatique</u>, les matériaux liés à la performance énergétique (toitures végétales, panneaux solaires ou photovoltaïques ...), . Encadrer l'expression des devantures commerciales ; composition, modénature, qualité des menuiseries, intégration des dispositifs techniques... (en lien avec le PLU et futur RLP)

LES GRANDS ENJEUX DE L'AVAP	DECLINAISON DES OBJECTIFS	LES PRINCIPALES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES
<p>METTRE EN VALEUR LA TRAME VEGETALE EN MILIEU URBAIN</p>	<ul style="list-style-type: none"> . Révéler dans le document graphique la trame paysagère sous toutes ses formes . Limiter l'imperméabilisation des espaces libres avec l'emploi de matériaux éco-aménageables 	<ul style="list-style-type: none"> . Identifier de nouvelles entités paysagères qui participent à la trame paysagère du territoire : jardins familiaux, cimetière, Parc des Moulins, Parc des 2 Rives, végétation aux abords des voies...La Seine est intégrée au PSMV sur la partie bouchon. . Favoriser les cœurs d'îlots perméables (cœurs d'îlots, fonds de parcelles) par un meilleur repérage graphique, une limitation des possibilités de construire en fond de parcelle, un encadrement des extensions... . Favoriser l'utilisation de surfaces éco-aménageables, infiltration des eaux pluviales...en interdisant les matériaux routiers, les peintures au sol...

LES ENJEUX DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Document réalisé par le service urbanisme de la ville de Troyes

LES GRANDS ENJEUX DE L'AVAP	DECLINAISON DES OBJECTIFS	LES PRINCIPALES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES
CONCILIER LE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LA PROTECTION DU PATRIMOINE	<ul style="list-style-type: none">. Une meilleure prise en compte de la structuration de la ville, des quartiers.... Favoriser les déplacements doux, le transport collectif, modes alternatifs.... Prise en compte du Grenelle de l'environnement dans l'acte de réhabiliter ou de construire	<ul style="list-style-type: none">. Mise en place de règles urbaines pour une meilleure prise en compte de l'environnement urbain proche et lointain des sites usiniers, intensifier les maillages piéton Conserver le principe et la compacité du tissu urbain. Favoriser l'utilisation de matériaux durables, développer les toitures végétales, permettre l'isolation extérieure en toiture sous réserve d'une parfaite intégration, intégration des panneaux solaires.... Implanter les nouvelles constructions selon les règles du bio-climatisme



**4 - COMPATIBILITE ENTRE LE
PADD DU PLU ET L'AVAP**

COMPATIBILITE ENTRE LE PADD DU PLU ET L'AVAP

Une nouvelle obligation de cohérence a été introduite entre le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine et le Plan Local d'Urbanisme. Le AVAP doit désormais prendre en compte les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Le PADD du PLU de Troyes énonce comme objectifs d'aménagement (extrait du PADD de la ville de Troyes du 5 juillet 2013) :

- Améliorer le **cadre de vie** des habitants,
- Assurer le **développement de la ville**,
- Valoriser **l'environnement et les espaces verts**.

L'AVAP de Troyes :

- par son **objectif de renforcement de la centralité** au sein du périmètre de protection,
- par sa **prise en compte du projet urbain**,
- et par la **mise en valeur des qualités des ensembles patrimoniaux en terme de développement durable**,

répond clairement et précisément aux orientations du PADD de la Ville.

COMPATIBILITE ENTRE LE PADD DU PLU ET L'AVAP

Le diagnostic du PLU a permis de dresser un certain nombre de constats et d'identifier les principaux enjeux du développement durable de la Ville de Troyes. C'est à partir de ce socle que les objectifs du PADD ont été définis et mis en débat.

La définition des principes et des enjeux de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine résulte des analyses architecturales, urbaines et paysagères du diagnostic de l'AVAP. Les principes et enjeux de l'AVAP répondent parfaitement aux objectifs énoncés dans le PADD de la Ville de Troyes.

Les objectifs du PADD

✓ Améliorer le cadre de vie des habitants

▪ Préserver l'identité des quartiers

- En renforçant l'ambiance actuelle des quartiers,
- En limitant les immeubles de grandes hauteurs afin de ne pas accentuer l'effet de concentration des populations,
- En évitant les disproportions entre les bâtiments afin de préserver la silhouette de la ville, du quartier, voire de la rue,
- En respectant l'implantation des constructions et en maintenant les alignements fermés par les fronts bâtis représentatifs de l'identité des quartiers,
- En sauvegardant les cœurs d'îlots et les jardins les plus remarquables voire plus localement les trois d'eau qui constituent des espaces de respiration et participent au charme des quartiers.



Les principes et enjeux de l'AVAP

✓ Pérenniser la protection du patrimoine industriel et la qualité du cadre de vie des habitants

▪ Renforcer la centralité et la qualité de vie en centre ville afin de lutter contre l'étalement urbain

- Réaffirmer le principe de tissu urbain et de parcellaire, la morphologie urbaine et les limites public/privé,
- Pérenniser le tissu et la morphologie des bâtiments de l'époque industrielle en identifiant mieux graphiquement les édifices remarquables, le patrimoine architectural, urbain et paysager,
- Adapter les interventions sur le bâti au regard de la qualité architecturale,

▪ Concilier le patrimoine et les nouveaux usages des habitants

- Permettre l'adaptation des logements en autorisant les extensions de 20 m² sur les espaces libres situés en arrière de parcelle (des conditions particulières et adaptées pour les maisons d'intérêt architectural, les maisons ouvrières...),
- Pour les constructions nouvelles, privilégier la construction bio-climatique, les matériaux liés à la performance énergétique (toitures végétales, panneaux solaires ou photovoltaïques ...),

COMPATIBILITE ENTRE LE PADD DU PLU ET L'AVAP

Les objectifs du PADD

✓ Assurer le développement de la ville

- **Maintenir et diversifier le tissu économique**
 - En contribuant au maintien des entreprises ,
 - Consommer l'espace libre avec modération.

✓ Valoriser l'environnement et les espaces verts

- **Mettre en valeur l'eau et la ville**
 - Rendre l'eau accessible,
 - Rendre l'eau visible,
- **Mettre en valeur les espaces verts**
 - Conforter la trame verte,
- **Favoriser les circulations douces**



Les principes et enjeux de l'AVAP

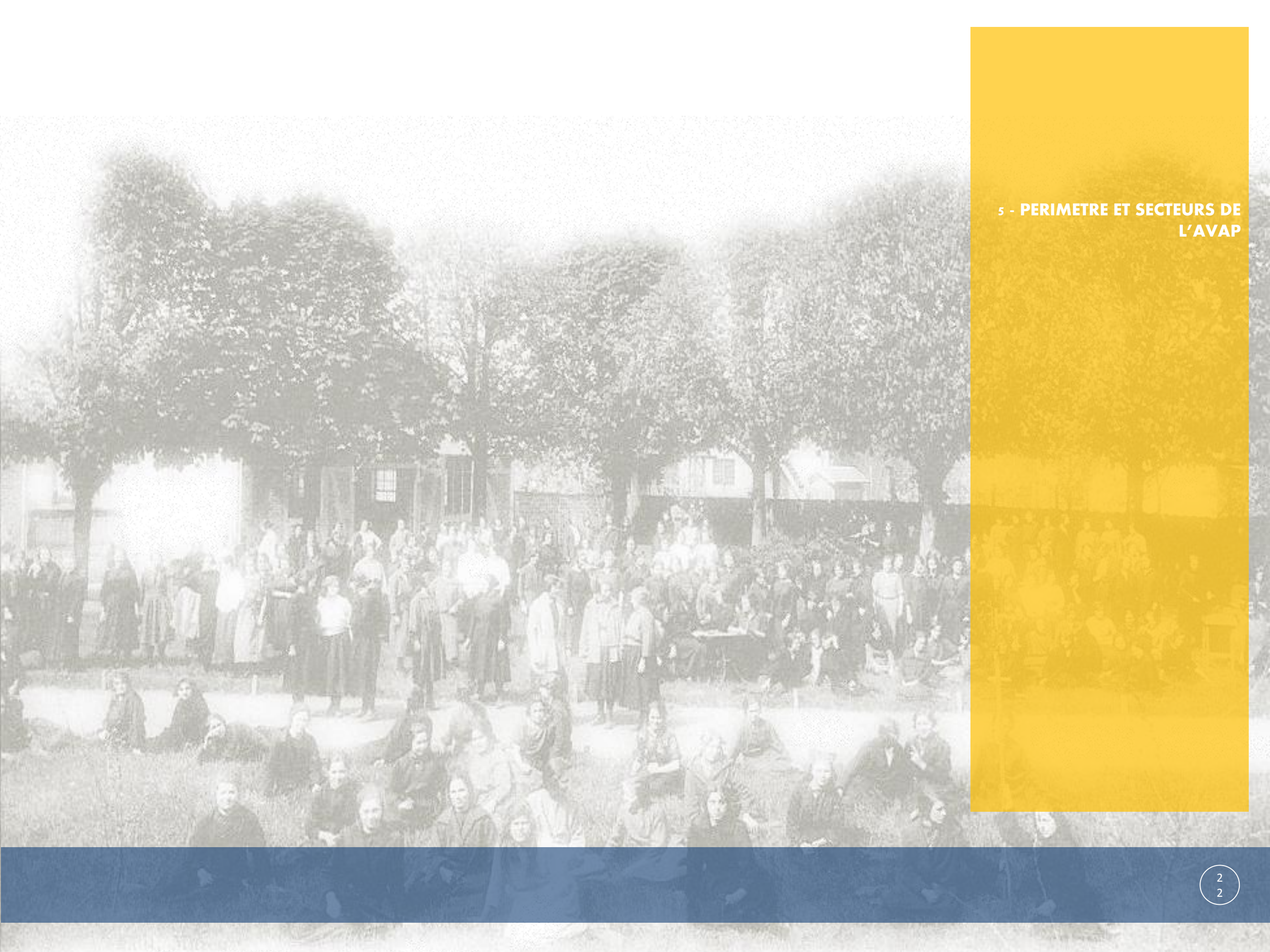
✓ Pérenniser la protection du patrimoine industriel et la qualité du cadre de vie des habitants

- **Accompagner le commerce de proximité en centre-ville**
 - Encadrer l'expression des devantures commerciales ; composition, modénature, qualité des menuiseries, intégration des dispositifs,
 - Conserver le principe la compacité du tissu urbain.

✓ Mettre en valeur la trame végétale en milieu urbain

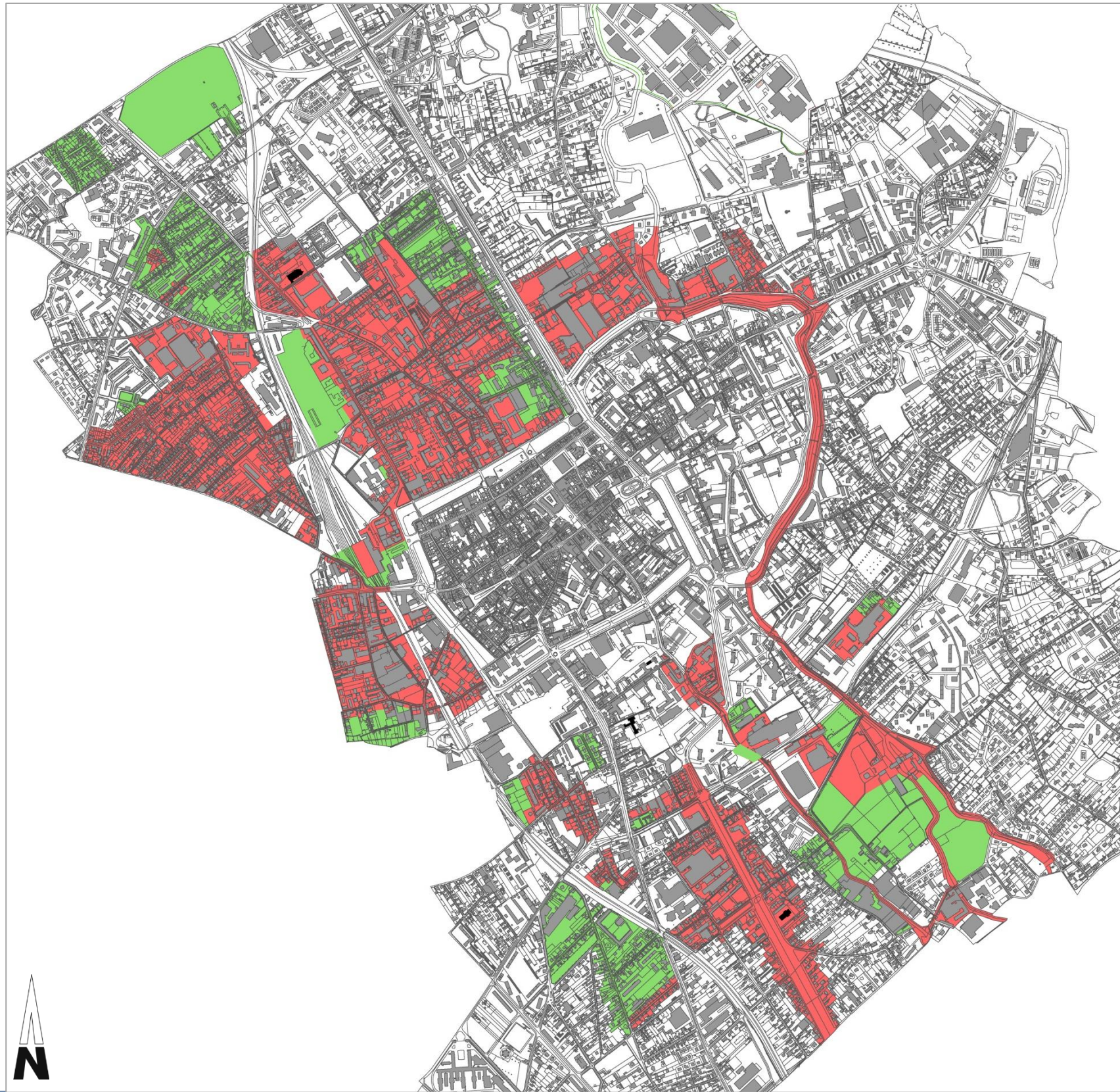
- **Révéler dans le document graphique la trame paysagère sous toutes ses formes**
 - Identifier de nouvelles entités paysagères qui participent à la trame paysagère du territoire : jardins familiaux, cimetière, Parc des Moulins, Parc des 2 Rives, végétation aux abords des voies...La Seine est intégrée au PSMV sur la partie bouchon,
- **Limiter l'imperméabilisation des espaces libres avec l'emploi de matériaux éco-aménageables**
 - Favoriser les cœurs d'îlots perméables (cœurs d'îlots, fonds de parcelles) par un meilleur repérage graphique, une limitation des possibilités de construire en fonds de parcelle, un encadrement des extensions...,
 - Favoriser l'utilisation de surfaces éco-aménageables, infiltration des eaux pluviales...en interdisant les matériaux routiers, les peintures au sol...
- **Concilier le développement durable et la protection du patrimoine**
 - Une meilleure prise en compte de la structuration de la Ville, des quartiers...
 - Favoriser les déplacements doux, le transport collectif, modes alternatifs...
 - Prise en compte du Grenelle de l'environnement dans l'acte de réhabiliter ou de construire;







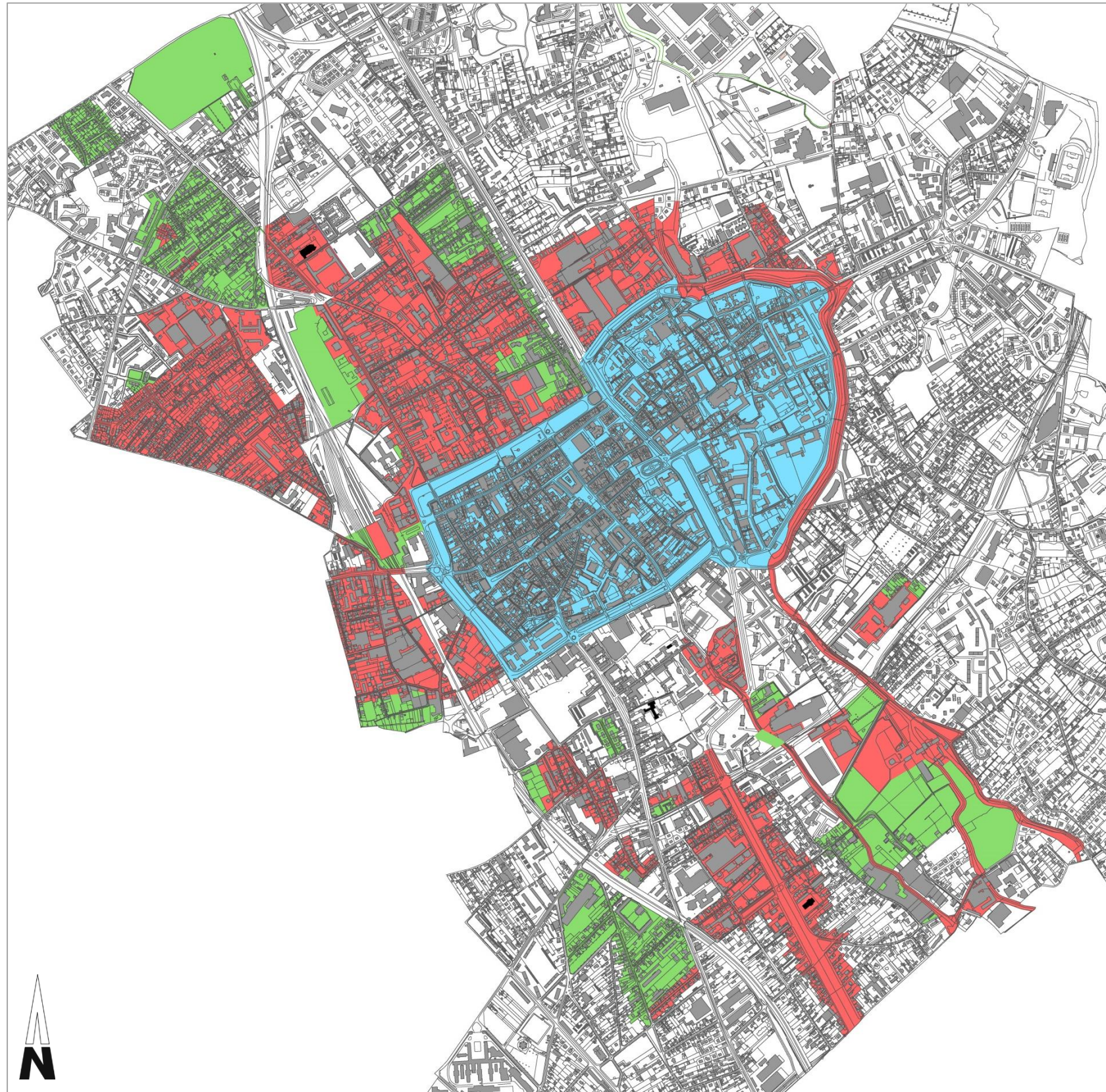
5 - PERIMETRE ET SECTEURS DE L'AVAP




1. ZPPAUP et Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)



-  Emprise de la ZPPAUP
-  Ajouts proposés dans le cadre de l'AVAP

2. ZPPAUP, AVAP ET PSMV



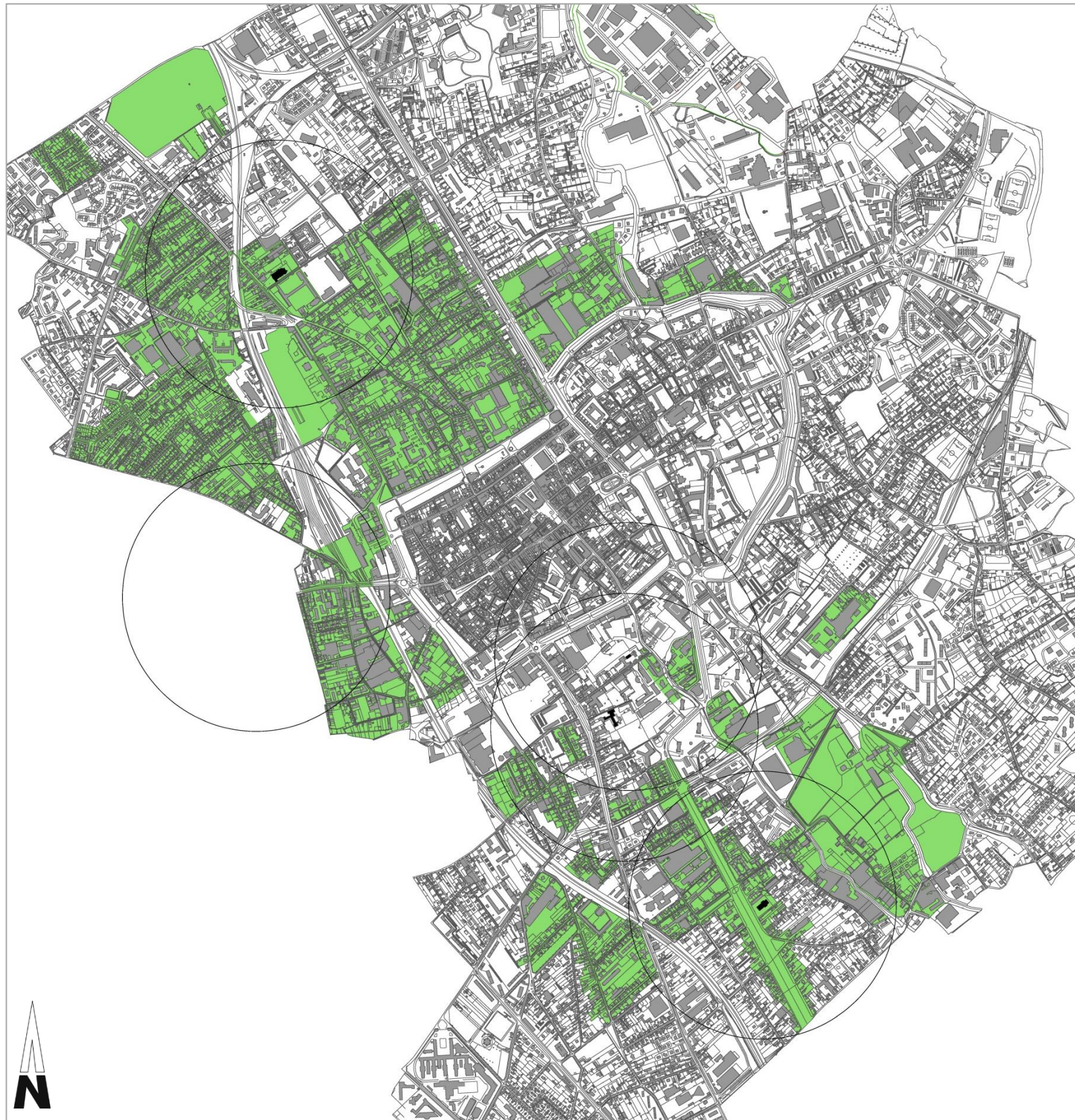
-  Emprise de la ZPPAUP
-  Ajouts proposés dans le cadre de l'AVAP
-  Emprise du PSMV



3. LES PROTECTIONS MH SUR LE TERRITOIRE de l'AVAP



- Emprise de la ZPPAUP
- Ajouts proposés dans le cadre de l'AVAP
- Emprise du PSMV
- Rayons de protection des Monuments Historiques

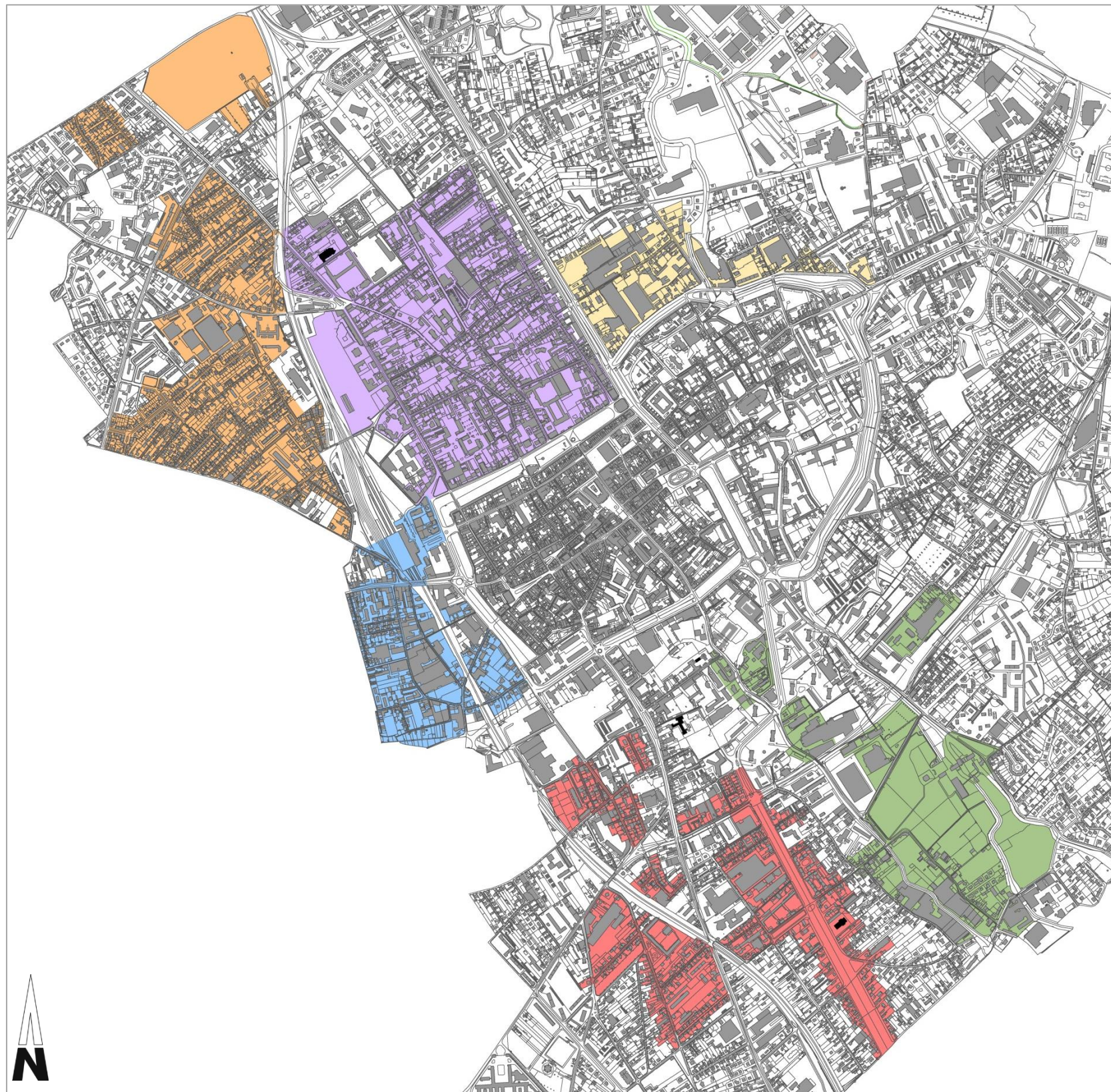
4. LES TERRITOIRES RETENUS POUR L'AVAP



-  Territoire proposé pour l'AVAP (ZPPAUP et ajouts)
-  Rayons de protection des Monuments Historiques



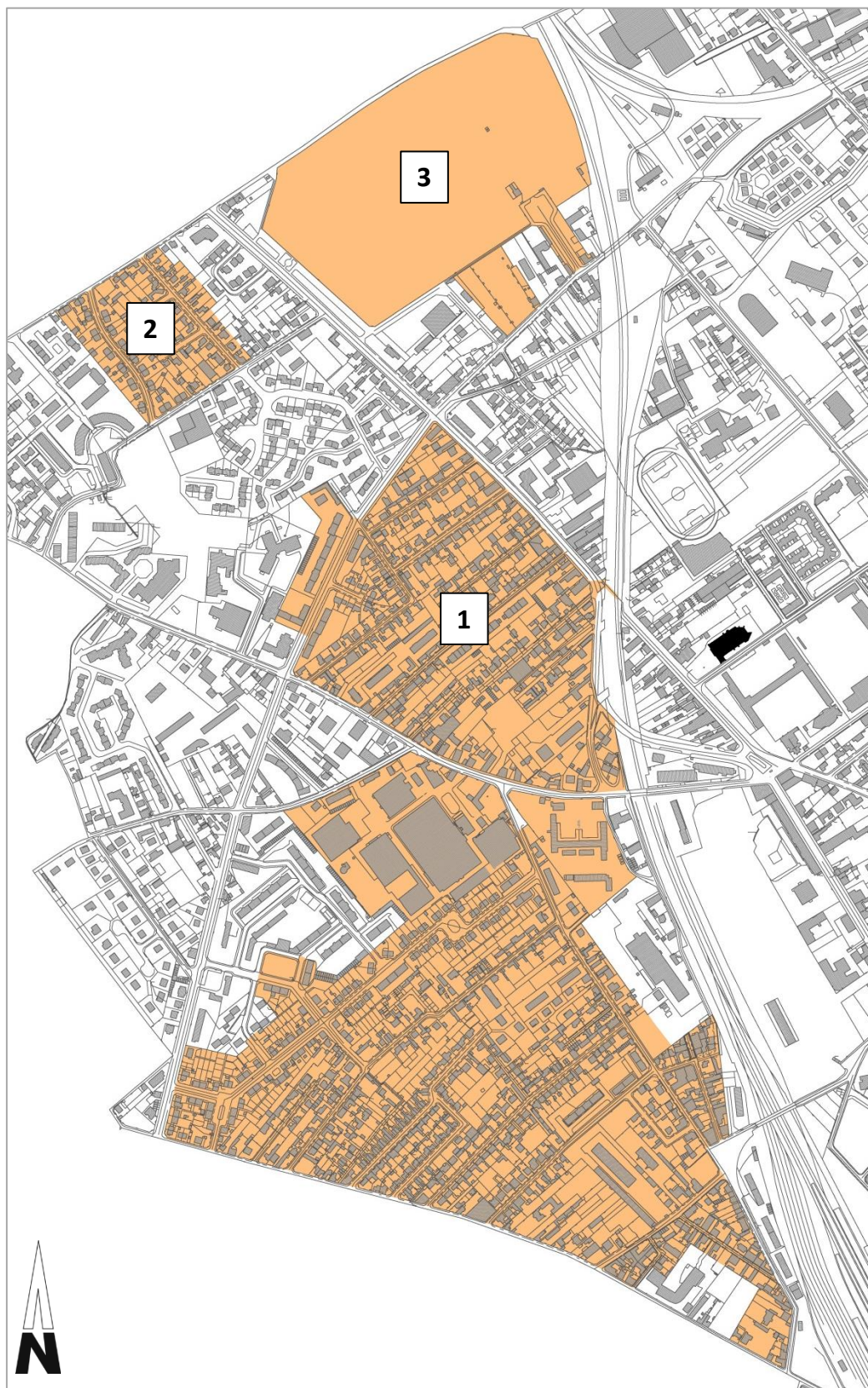
5. LES SECTEURS DE L'AVAP



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

Nota : suppression du secteur des bords de Seine

A - LE SECTEUR RIBOT - LOUIS MAISON



ZPPAUP et AVAP

En rouge, la ZPPAUP. En vert, les ajouts proposés dans le cadre de l'AVAP.

Ce que dit la ZPPAUP quant à l'emprise du périmètre

La spécificité de ce quartier réside dans la juxtaposition d'opérations de lotissements, chacune remarquable dans son traitement urbain et architectural. Cette caractéristique est unique dans la première couronne troyenne de développement industriel.

Il convient d'affirmer clairement cette spécificité en délimitant plus finement ce quartier. Dans ce but, il est a été retenu, pour la délimitation de la ZPPAUP :

- . d'exclure la partie au nord de la rue du Lieutenant Murard et les espaces résiduels entre l'école et la tranchée du chemin de fer
- . de prendre en compte la totalité du site usinier « Petit Bateau », afin d'avoir un regard sur son évolution, les modifications et extensions étant fréquentes
- . d'étendre la délimitation à l'ensemble de la cité jardin Alexandre Ribot, dont une partie des jardins potagers était exclue
- . enfin, d'inclure au périmètre la pointe sud, dont le lotissement de la rue Neuve des Jardins, présente un intérêt patrimonial. Cette extension rejoint celle du nord du quartier Rothier-Courtalon, afin d'englober l'entrée de ville par le faubourg Sainte-Savine (rue Voltaire).

Ce que préconise l'AVAP

Sortir du périmètre initial pour l'étendre au-delà de la rue du Lieutenant Pierre Murard.

- 1) parce que l'îlot situé entre la rue Pierre Murard, le boulevard Blanqui et l'avenue du Général Leclerc, est détenteur d'un patrimoine bâti tout à fait remarquable et dont l'identité « industrielle » est très marquée.
- parce que l'urbanisation rejoint la thématique des lotissements et correspond tout à fait à celle située dans le secteur actuel.
- 2) parce que la cité Pierre Semard, située au nord de la ville témoigne d'un passé ouvrier notable et que la composition urbaine et architecturale du lotissement s'inscrit totalement dans la problématique d'origine.
- 3) parce que le cimetière est une entité « paysagère » remarquable et que sa mise en scène participe à la qualité urbaine du site.

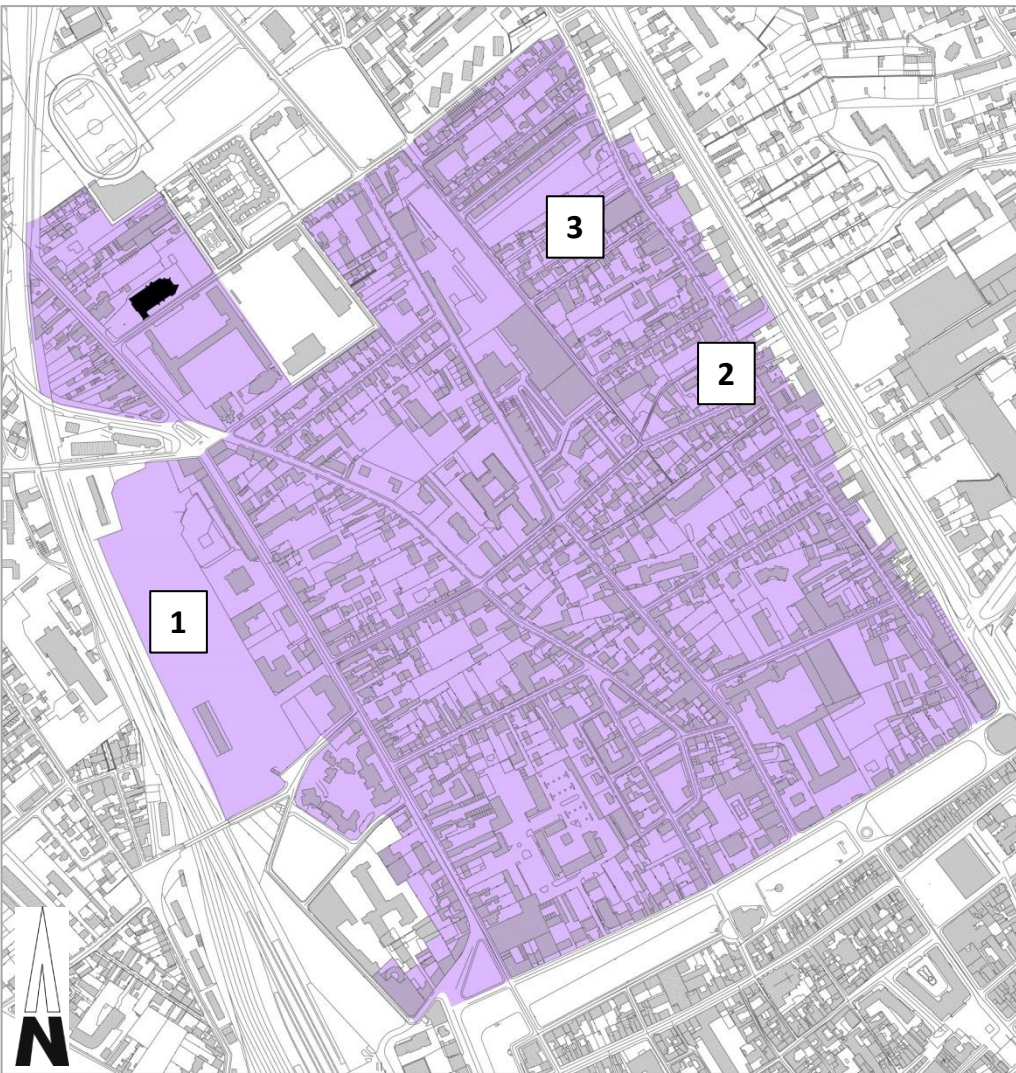
B - LE SECTEUR PAIX - COTTET

Ce que dit la ZPPAUP quant à l'emprise du périmètre

La délimitation initiale a été étendue, au regard de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains. Les extensions portent sur les grands équipements du nord-ouest et du sud-est, ainsi que sur le front donnant sur le boulevard Gambetta et le boulevard Carnot, constituant le vis-à-vis avec le « bouchon de champagne ».

Ont été pris en compte dans la ZPPAUP :

- . l'église Saint-Martin-es-Vignes, protégée au titre des monuments historiques, dans le but de réduire l'emprise du rayon de protection qu'elle engendre, couvrant des espaces peu qualitatifs, sans valeur patrimoniale. La ZPPAUP inclut son environnement immédiat, et en particulier le lycée Marie de Champagne, dont les bâtiments présentent un intérêt patrimonial.
- . le côté ouest de la rue de la Paix, à l'exclusion de l'emprise du conservatoire de musique. Le bâti bordant cette rue étant de facture similaire à celui du côté est,
- . l'espace Argence et la continuité du front bâti du boulevard Gambetta vers l'est,
- . enfin l'alignement du carrefour de l'avenue Pasteur et du boulevard Carnot, constituant l'accroche avec le quartier de la gare, lui-même inclus dans le quartier Rother Courtalon.



ZPPAUP et AVAP
En rouge, la ZPPAUP. En vert, les ajouts proposés dans le cadre de l'AVAP.

Ce que préconise l'AVAP

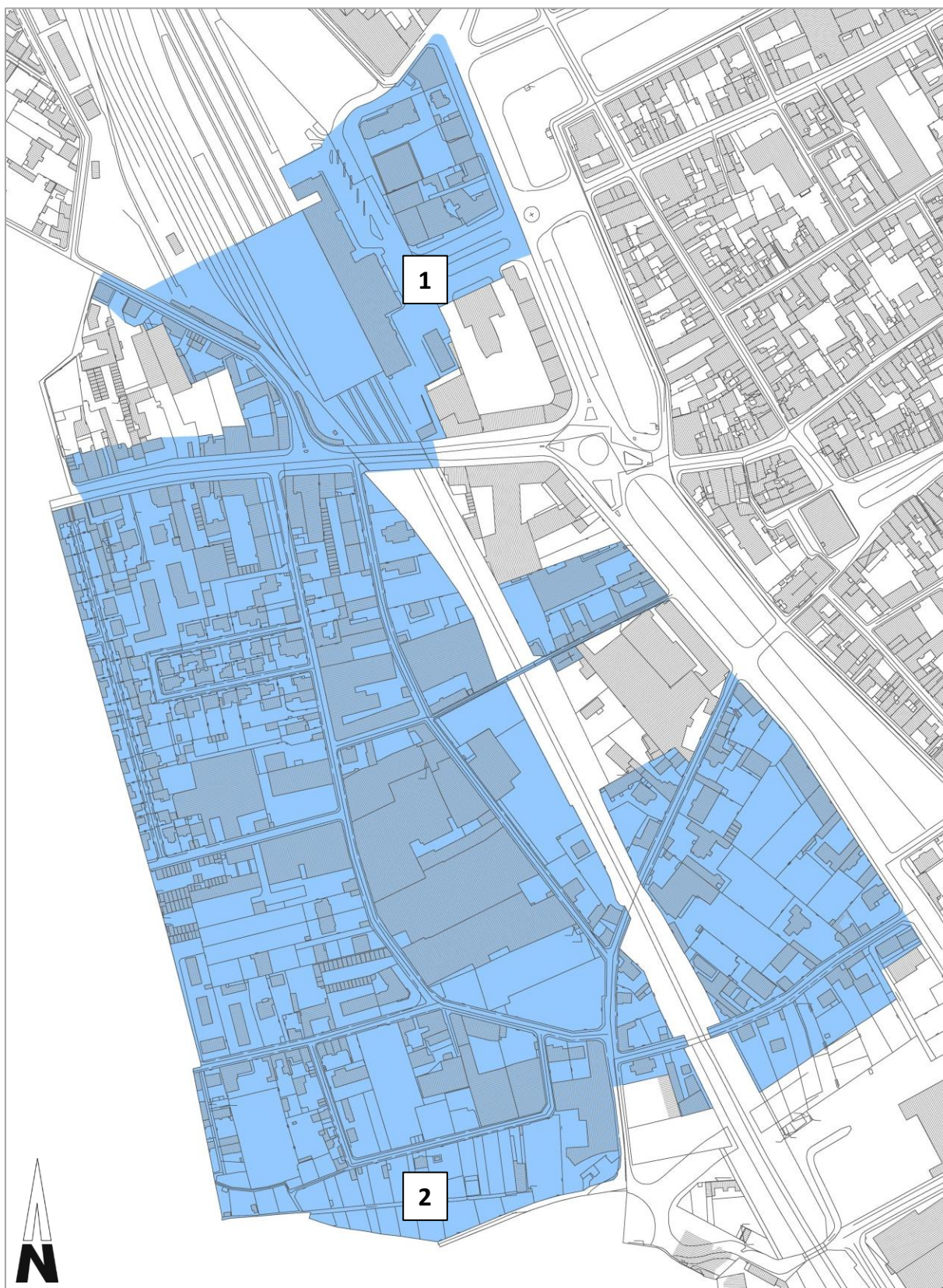
« Epaissir » le périmètre de la ZPPAUP à l'est, au nord et à l'ouest du secteur.

- 1) parce que le bâtiment de l'ancienne halle SNCF constitue par définition un patrimoine conforme à l'identité industrielle de la protection et que le site dans lequel cette construction s'inscrit constitue un espace paysager de qualité,
- 2) parce que l'urbanisation de la rue de Preize doit être appréhendée des deux côtés de la rue et ce, pour une gestion harmonieuse des règles applicables,
- 3) parce que les constructions situées au nord du première ZPPAUP méritent d'être repérées au titre de la future AVAP de par leur qualité architecturale mais aussi parce qu'elles sont en contact direct avec le site VACHETTE.

A noter : la ZPPAUP mentionne que l'église Saint-Martin-es-Vignes a été incluse dans le périmètre de protection afin de réduire le rayon des MH sur des espaces publics qualifiés de peu qualitatifs. Avec le AVAP, il sera nécessaire de procéder à un PPM (Périmètre de Protection Modifié).

Secteur proposé dans le cadre de l'AVAP
Ce secteur passerait de 54 hectares à 74 hectares

C - LE SECTEUR ROTHIER - COURTALON



Ce que dit la ZPPAUP quant à l'emprise du périmètre

Malgré la rupture forte de la voie ferrée, ce quartier constitue une entité homogène, mixant grands sites usiniers et habitat patronal et bourgeois de grande qualité. La délimitation proposée semble néanmoins à adapter, en particulier au nord, car elle ne prend pas en compte la problématique de l'entrée de ville côté Sainte Savine et la valeur patrimoniale de la gare. La délimitation de la ZPPAUP proposée prend en compte :

- . au nord-ouest, le coté nord de la rue Voltaire, dans l'optique d'une requalification de cette entrée de ville
- . au nord-est, la gare ainsi que ses abords immédiats, afin d'assurer la liaison avec le quartier Paix-Cottet, et de compléter le vis-à-vis avec le « bouchon de champagne » (boulevard Carnot).

Au sud, il a été retenu :

- . de limiter la ZPPAUP à la partie patrimoniale du côté nord de la rue Jeanne d'Arc, en supprimant les arrières de parcelles et les bâtiments neufs à l'angle du boulevard Victor Hugo.
- . d'exclure la partie au sud de la rue Lachat, plutôt rattachée physiquement à la commune de Saint-André Les Vergers, l'entrée principale du lycée s'effectuant sur cette dernière. Par ailleurs, le devenir des terrains non aménagés de ce site est également dépendant des projets de la commune voisine, puisqu'ils sont en grande partie desservis par cette dernière.

En ce qui concerne la limite ouest, qui est constituée par la limite communale de Sainte-Savine, il y a continuité du tissu urbain, et dans le cas présent, il serait intéressant d'étendre la ZPPAUP sur Sainte-Savine, eu égard à la qualité architecturale et urbaine du secteur. La procédure étant communale, ce n'est, bien évidemment, pas envisageable sans mise à l'étude d'une ZPPAUP sur cette commune ou tout au moins sur la partie du lotissement de la villa Rothier se trouvant sur son territoire.



Ce que préconise l'AVAP

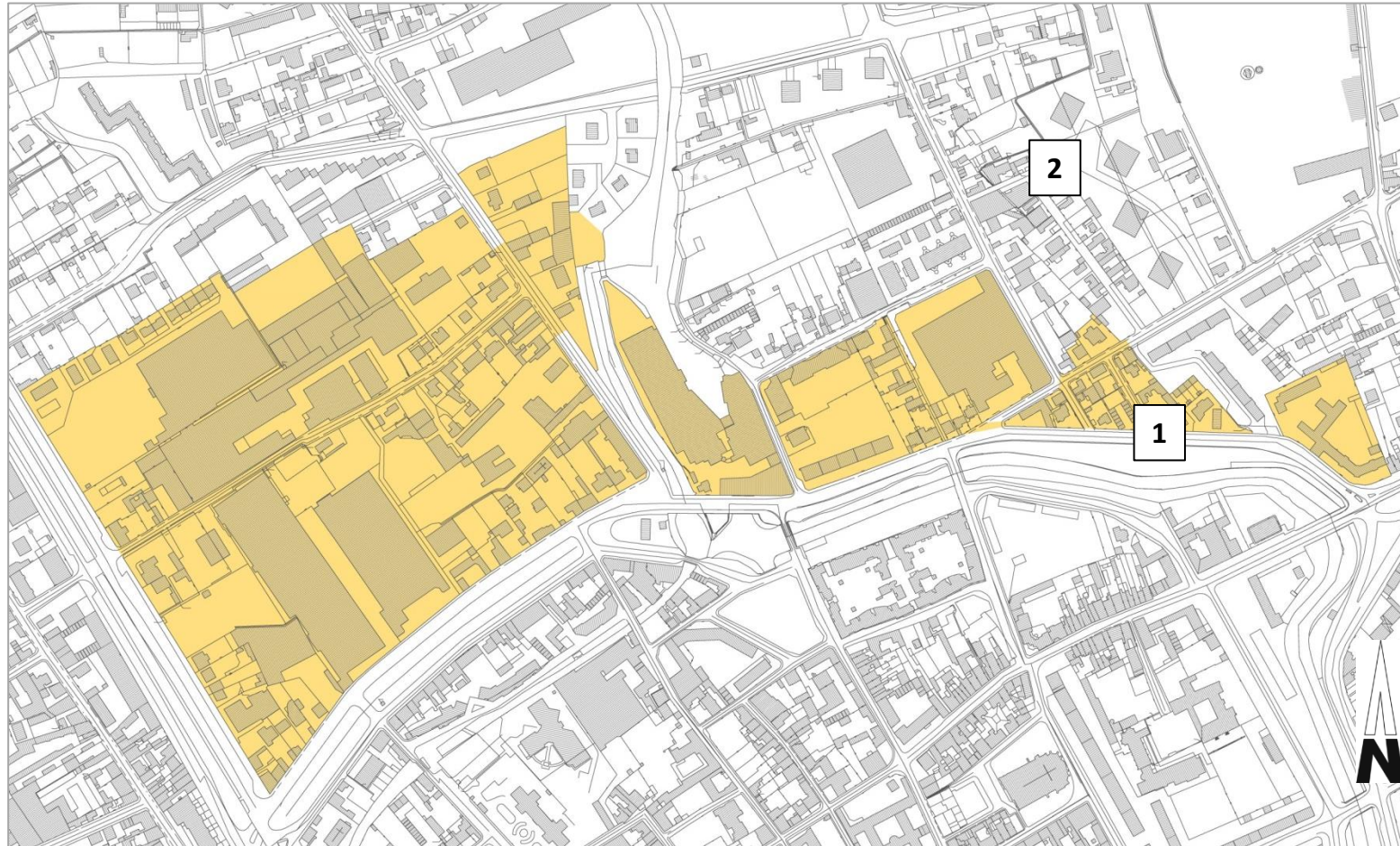
- 1) d'étoffer le périmètre autour de la gare car la qualité des espaces publics doit intégrer la zone de protection : le mail, le parvis...
- 2) de prolonger le secteur jusqu'aux limites sud de la ville car les espaces paysagers qui constituent une partie de la promenade des Viennes doivent être protégés au titre des espaces naturels du AVAP.

ZPPAUP et AVAP

En rouge, la ZPPAUP. En vert, les ajouts proposés dans le cadre de l'AVAP.

Secteur proposé dans le cadre de l'AVAP
Ce secteur passerait de 20 hectares à 26 hectares

D - LE SECTEUR DANTON



ZPPAUP et AVAP

En rouge, la ZPPAUP. En orange, les suppressions proposées dans le cadre de l'AVAP.

Ce que préconise l'AVAP

- 1) de supprimer le secteur des berges de Seine car, tel qu'il est envisagé dans le cadre de la ZPPAUP (eau et berges), il ne peut y avoir de réglementation adaptée dans le cadre de l'AVAP. Néanmoins, il est possible, par secteur concerné par les bords de Seine, de définir ensemble de règles sur les espaces publics jouxtant ces espaces naturels ou pour les jardins dont les clôtures donneraient directement sur les berges.
- 2) de supprimer l'îlot bâti situé entre les rues du Grand Ménétrier et Rose Benoit car un nombre important de constructions ont été transformées et ont subi des altérations non réversibles.

Ce que dit la ZPPAUP quant à l'emprise du périmètre

Le fil conducteur qui a guidé la délimitation est constitué par l'interface entre le bouchon et l'extérieur, correspondant au boulevard Danton et aux berges de Seine (cours Jacquin). Afin de prendre en compte cette transition, la ZPPAUP a été étendue aux espaces libres jusqu'au front bâti du bouchon. S'est ensuite posé le problème du recadrage de l'emprise de la ZPPAUP sur ses franges sud-est et nord :

- . au sud-est, on s'est interrogé sur la prise en compte dans la ZPPAUP de l'entrée de ville, constituée par l'ensemble reconstruit après guerre (avenue du premier Mai) et le square Gora. Si le grand ensemble présente de réelles qualités architecturales et urbaines, il sort complètement de notre thème d'étude, portant sur le patrimoine lié à l'industrie drapière. Par ailleurs, aucune évolution n'est envisagée dans ce secteur, et la présence d'un bailleur social unique attentif à son entretien, constitue un garde fou suffisant. Ces raisons nous ont conduit à sortir cette entité de la ZPPAUP.
- . au nord, la délimitation a été ajustée. Dans la partie nord-ouest, le front bâti bordant la rue Gaston Billotte, homogène avec l'autre côté, est exclu de la ZPPAUP. Il en est de même au-delà de la Seine, vers l'est pour la partie nord de la rue du Chapitre, sans aucun intérêt architectural et urbain.
- . enfin, à l'est, on s'est interrogé sur l'ancien site usinier TEO 2 et sur le dépôt des cars. Le terrain TEO 2 est aujourd'hui, entièrement libre, seuls restent en place les bâtiments situés à l'angle des rues de Chaillouet et aux Moines. Il s'agit d'un pavillon d'entrée, qui n'est pas à l'échelle du site et pourrait être supprimé et d'un bâtiment plus important, en L présentant un intérêt architectural et urbain (vues à partir des rues avoisinantes). Ce site fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble qui doit être réalisé dans des délais très brefs. Cette raison nous a amené à le sortir de l'emprise de la ZPPAUP.

De l'ancien site usinier de la gare des cars, ne subsiste que la maison patronale, sortie de son contexte environnemental (jardin, clôture...).

De cette redéfinition de l'emprise de la ZPPAUP, il ressort que ce secteur constitue une interface entre le centre historique et la première couronne industrielle. Cette réflexion a été prolongée au sud et à l'est, afin de prendre plus largement en compte les berges de la Seine et du canal, ainsi que leurs abords.

Secteur proposé dans le cadre de l'AVAP
Ce secteur passerait de 25 hectares à 18 hectares

E - LE SECTEUR BAS TREVOIS - MOULIN DE LA RAVE



ZPPAUP et AVAP

En rouge, la ZPPAUP. En vert, les ajouts proposés dans le cadre de l'AVAP.

Ce que dit la ZPPAUP quant à l'emprise du périmètre

Le thème de l'industrie de la bonneterie a conduit à inclure dans la ZPPAUP un nouveau secteur, non prévu dans les quartiers définis au préalable par la ville. Il s'appuie sur les fils conducteurs que constituent les bras de Seine, le long desquels se sont implantés, à la fin du XIX^{ème} siècle, de grosses usines de teinturerie et de blanchiment, nécessitant d'importantes quantités d'eau.

La ZPPAUP a pris en compte les sites industriels à valeur patrimoniale encore en place, ainsi que la grande propriété du Moulin de la Rave.

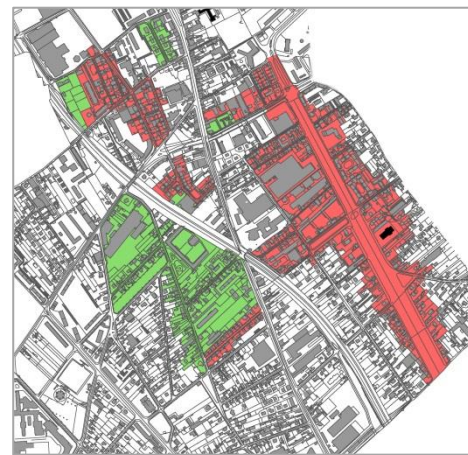
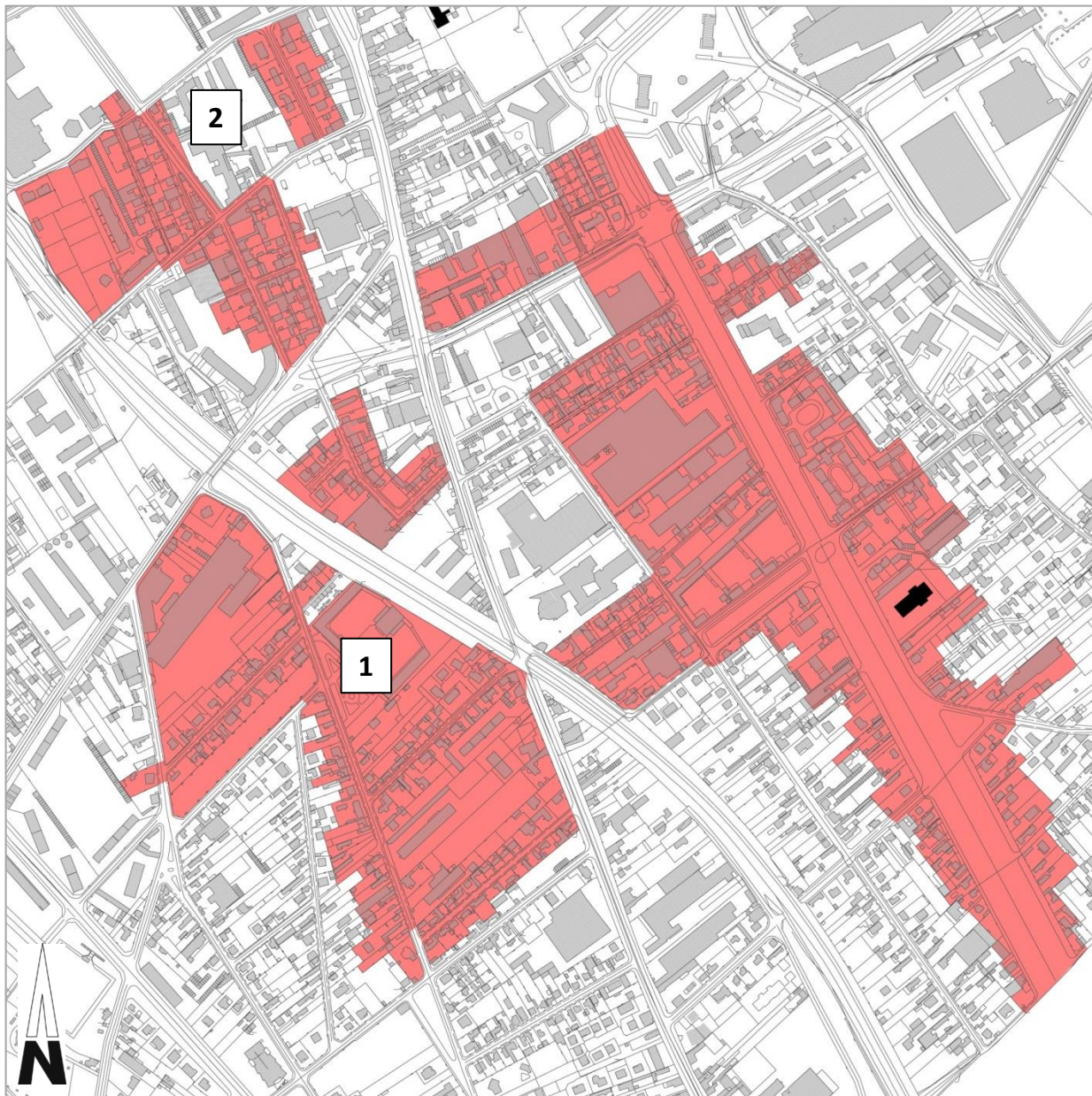
Ce que préconise l'AVAP

Un agrandissement non négligeable de ce périmètre :

- 1) parce que le site usinier du Groupe ARMOR ainsi que les petites maisons situées à proximité immédiate de l'usine ne peuvent être ignorés dans le cadre de l'AVAP. En effet, les caractéristiques architecturales du site présentent les mêmes qualités que celles des autres sites retenus pour la ZPPAUP.
- 2) parce qu'il est intéressant « d'épaissir » le secteur du site usinier SEDIS jusqu'au boulevard Jules Guesde et ce, afin de traiter le secteur dans sa globalité.
- 3) parce que les jardins ouvriers constituent un espace paysager de 1^{ère} importance dans le cadre d'une AVAP tournée vers le patrimoine industriel et que le site usinier situé de l'autre côté du canal des Trévois, au sud-est du secteur participe à l'identité de la ZPPAUP.

Secteur proposé dans le cadre de l'AVAP
Ce secteur passerait de 19 hectares à 42 hectares

F - LE SECTEUR BROSSOLETTE - GUESDE



ZPPAUP et AVAP

En rouge, la ZPPAUP. En vert, les ajouts proposés dans le cadre de l'AVAP.

Ce que dit la ZPPAUP quant à l'emprise du périmètre

Ce quartier est complexe à aborder, car il est très fragmenté. Afin de rester pertinente, la ZPPAUP doit avant tout porter sur la protection des entités de grand intérêt : lotissements, sites usiniers ensembles de logements sociaux, le plus souvent assez peu perceptibles, et imbriquée dans un tissu de qualité médiocre.

Par ailleurs, des extensions du périmètre de protection ont été réalisées :

- . le long de l'avenue Jules Guesde, jusqu'à la limite communale, afin d'affirmer la grande qualité paysagère
- . à la chapelle Notre Dame des Bas Trévois, protégée au titre des monuments historiques, dans le but de réduire l'emprise du rayon de protection qu'elle engendre, couvrant des espaces peu qualitatifs, sans valeur patrimoniale.

Pour ce qui est du reste de ce quartier, la problématique essentielle porte sur la requalification :

- . de l'entrée de ville par l'avenue Pierre Brossolette
- . du boulevard Georges Pompidou, dont les franges mériteraient un traitement plus qualitatif
- . du boulevard du 1^{er} RAM, et du 14 juillet pour lesquels la pression foncière a engendré des ruptures d'échelles très nuisibles à la lecture urbaine.

Ces thèmes sont à aborder dans une vision plus globale du traitement spécifique des entrées de villes et grandes pénétrantes urbaines, que le PLU doit prendre en compte, et sortent de notre thématique de ZPPAUP.

Ce que préconise l'AVAP

D'étendre le périmètre, notamment de l'autre côté de la voie de chemin de fer.

- 1) parce que le patrimoine présente de nombreuses similitudes avec celui déjà repéré dans le cadre de la ZPPAUP et parce que l'on ne peut considérer la ligne SNCF comme une coupure.

D'épaissir les quartiers situés au nord du secteur.

- 2) afin de prendre en compte ce qui se passe le long de la voie de chemin de fer mais aussi d'intégrer à l'AVAP une typologie bâtie datant des années 1950, laquelle s'inscrit parfaitement dans le prolongement historique des lotissements (exemple de la rue Pargeas).

Secteur proposé dans le cadre de l'AVAP

Ce secteur passerait de 32 hectares à 47 hectares

6. TABLEAU COMPARATIF DES EMPRISES ZPPAUP ET AVAP







QUARTIERS	Surfaces ZPPAUP	Surfaces AVAP
Quartier RIBOT - LOUIS MAISON	34,32	64,07
Quartier PAIX - COTTET	54,51	74,62
Quartier ROTHIER - COURTALON	22,20	26,67
Quartier DANTON	25,04	18,69
Quartier BAS TREVOIS - MOULIN DE LA RAVE	19,08	42,97
Quartier BROSSOLETTE - GUESDE	32,56	47,27
SURFACES TOTALES	187,71	274,29



**6 - CLASSIFICATION ET
REPERAGE
DE L'AVAP**

1. LA CLASSIFICATION

Une classification des immeubles et des espaces avait été proposée dans la ZPPAUP. Ainsi pour chaque quartier, les immeubles et les espaces libres avaient été définis selon la classification suivante :

-  Bâtiment de grand intérêt architectural
-  Bâtiment d'intérêt architectural
-  Bâtiment modèle d'un lotissement
-  Bâtiment d'usine d'intérêt architectural
-  Immeuble protégé au titre des Monuments Historiques
-  Les jardins et cœur d'îlots

LES BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL, PROTEGES POUR LEUR VALEUR PROPRE

Il s'agit de maisons bourgeoises, de villas et immeubles les plus représentatifs. On les trouve, bien évidemment, dans les quartiers résidentiels et les lotissements « bourgeois ».

Sont également protégés dans cette catégorie les bâtiments des grands équipements, les établissements scolaires de la fin du XIX^{ème}, la gare et le centre Argence par exemple. Ces bâtiments seront obligatoirement conservés et restaurés, dans le respect de leurs dispositions d'origine connues ou supposées.

LES BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL, APPARTENANT A UN ENSEMBLE URBAIN QUALITATIF

Il s'agit également de maisons bourgeoises, de villas et d'immeubles, plus modestes que les précédents, mais aussi de maisons de faubourg ou ouvrières, constituant, par leur nombre et leur organisation spatiale, des quartiers spécifiques. On les trouve plus particulièrement dans les secteurs d'habitat « ouvrier ». Ils seront conservés et restaurés, mais leur suppression ou leur remplacement pourra, au cas par cas, être envisagé si leur environnement urbain n'est plus en cohérence avec eux.

LES BATIMENTS MODELES D'UN LOTISSEMENT, CONSTITUANT UN ENSEMBLE URBAIN HOMOGENE

Sont classés dans cette catégorie tous les bâtiments modèles appartenant à des lotissements. Il s'agit d'ensembles dont l'intégrité doit être maintenue et renforcée. Ils seront conservés et restaurés.

LES BATIMENTS D'USINES D'INTERET ARCHITECTURAL







Sont classés dans cette catégorie les bâtiments d'usine intéressants, soit pour leur valeur propre ou parce qu'ils constituent un ensemble homogène représentatif des quartiers industriels de l'époque du développement de la bonneterie. Ils seront conservés et restaurés. Leur suppression partielle en intérieur est envisageable, sous réserve de conserver la structure.

Dans le cadre de la transformation de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager en Aire de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, la classification des immeubles présents dans le périmètre d'étude a été conservée. Ainsi chaque immeuble et chaque espace ont fait l'objet d'une vérification et d'une mise à jour. Certains d'entre eux ont pu être surclassés du fait des travaux engagés ou bien déclassés du fait des dégradations constatées.

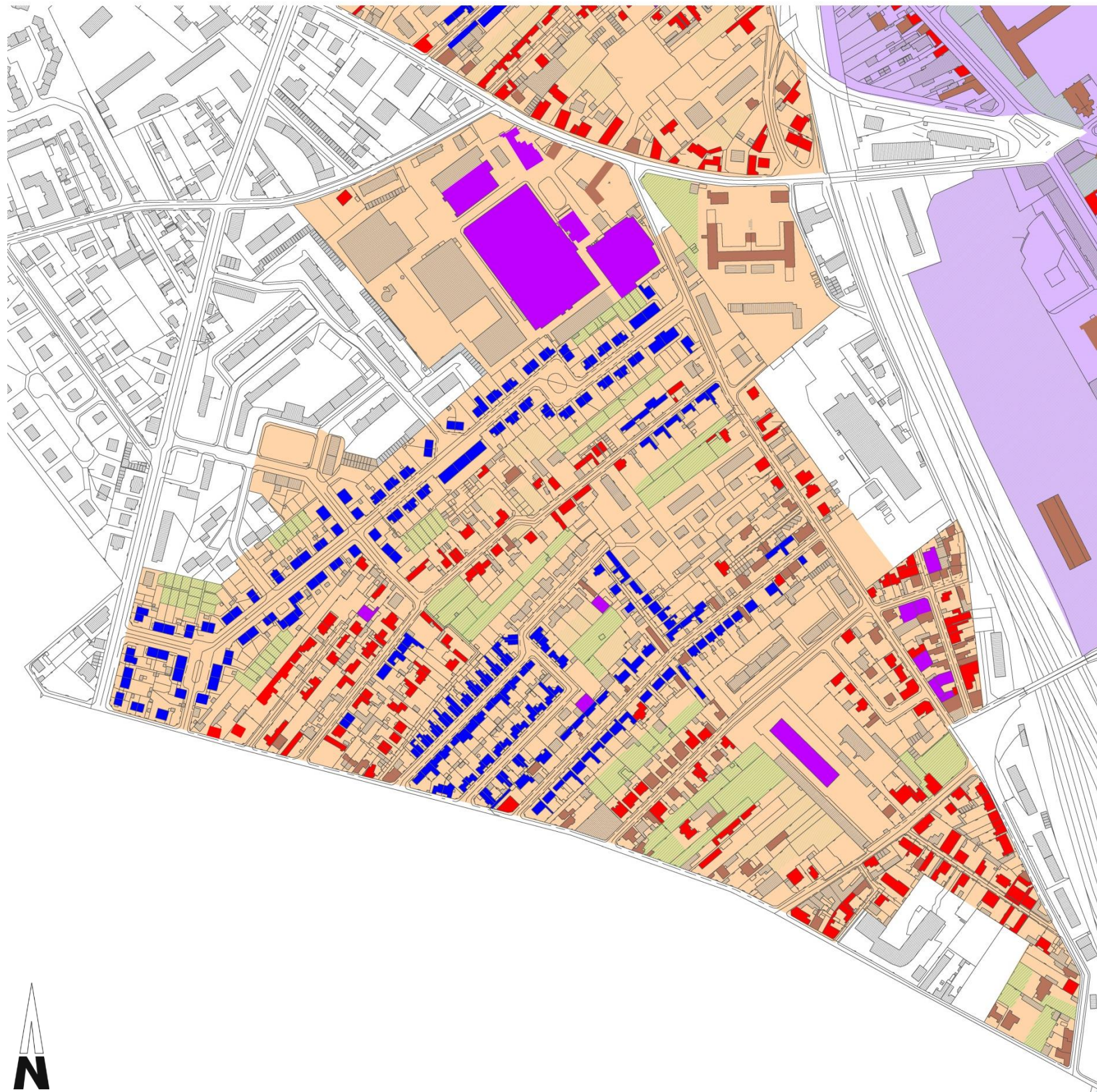
Les sites usiniers ont également fait l'objet d'une étude spécifique et approfondie. Les bâtiments des sites usiniers avaient tous été classés comme immeubles remarquables, ce qui avait des répercussions importantes dans le règlement de la ZPPAUP. En effet, la démolition de ces bâtiments était alors inenvisageable et la reconversion de ces sites semblait alors fortement compromise. L'ensemble des immeubles présents sur les sites usiniers ont été repérés, identifiés et qualifiés.







LE SECTEUR RIBOT - LOUIS MAISON



-  Bâtiment de grand intérêt architectural
-  Bâtiment d'intérêt architectural
-  Bâtiment modèle d'un lotissement
-  Bâtiment d'usine d'intérêt architectural
-  Immeuble protégé au titre des Monuments Historiques
-  Jardins et cœurs d'îlots AVAP

LE SECTEUR RIBOT - LOUIS MAISON









-  Bâtiment de grand intérêt architectural
-  Bâtiment d'intérêt architectural
-  Bâtiment modèle d'un lotissement
-  Bâtiment d'usine d'intérêt architectural
-  Immeuble protégé au titre des Monuments Historiques
-  Jardins et cœurs d'îlots AVAP









LE SECTEUR PAIX - COTTET



-  Bâtiment de grand intérêt architectural
-  Bâtiment d'intérêt architectural
-  Bâtiment modèle d'un lotissement
-  Bâtiment d'usine d'intérêt architectural
-  Immeuble protégé au titre des Monuments Historiques
-  Jardins et cœurs d'îlots AVAP

LE SECTEUR ROTHIER – COURTALON




-  Bâtiment de grand intérêt architectural
-  Bâtiment d'intérêt architectural
-  Bâtiment modèle d'un lotissement
-  Bâtiment d'usine d'intérêt architectural
-  Immeuble protégé au titre des Monuments Historiques
-  Jardins et cœurs d'îlots AVAP




LE SECTEUR DANTON





 Bâtiment de grand intérêt architectural

 Bâtiment d'intérêt architectural

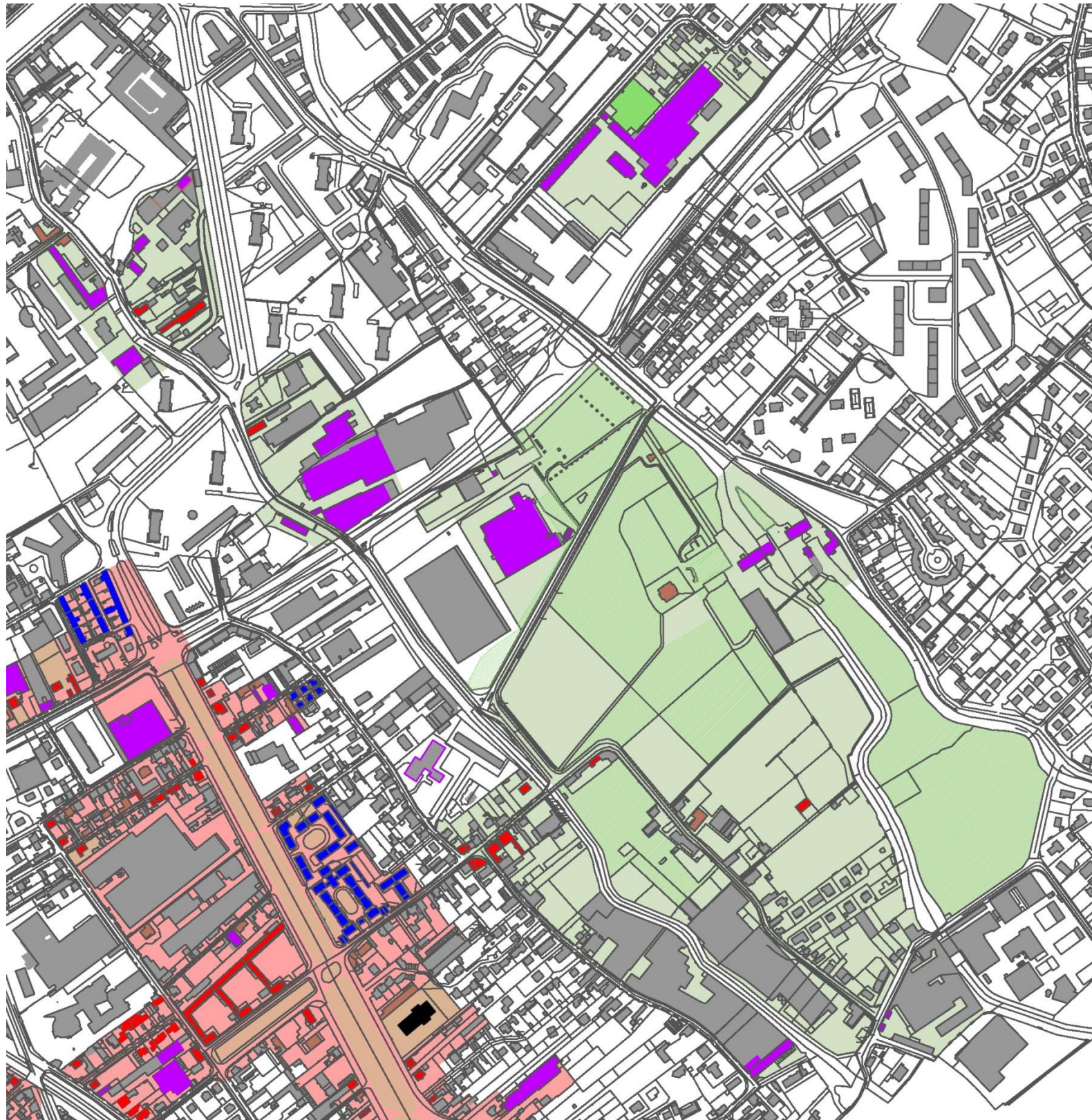
 Bâtiment modèle d'un lotissement







 Bâtiment d'usine d'intérêt architectural

 Immeuble protégé au titre des Monuments Historiques

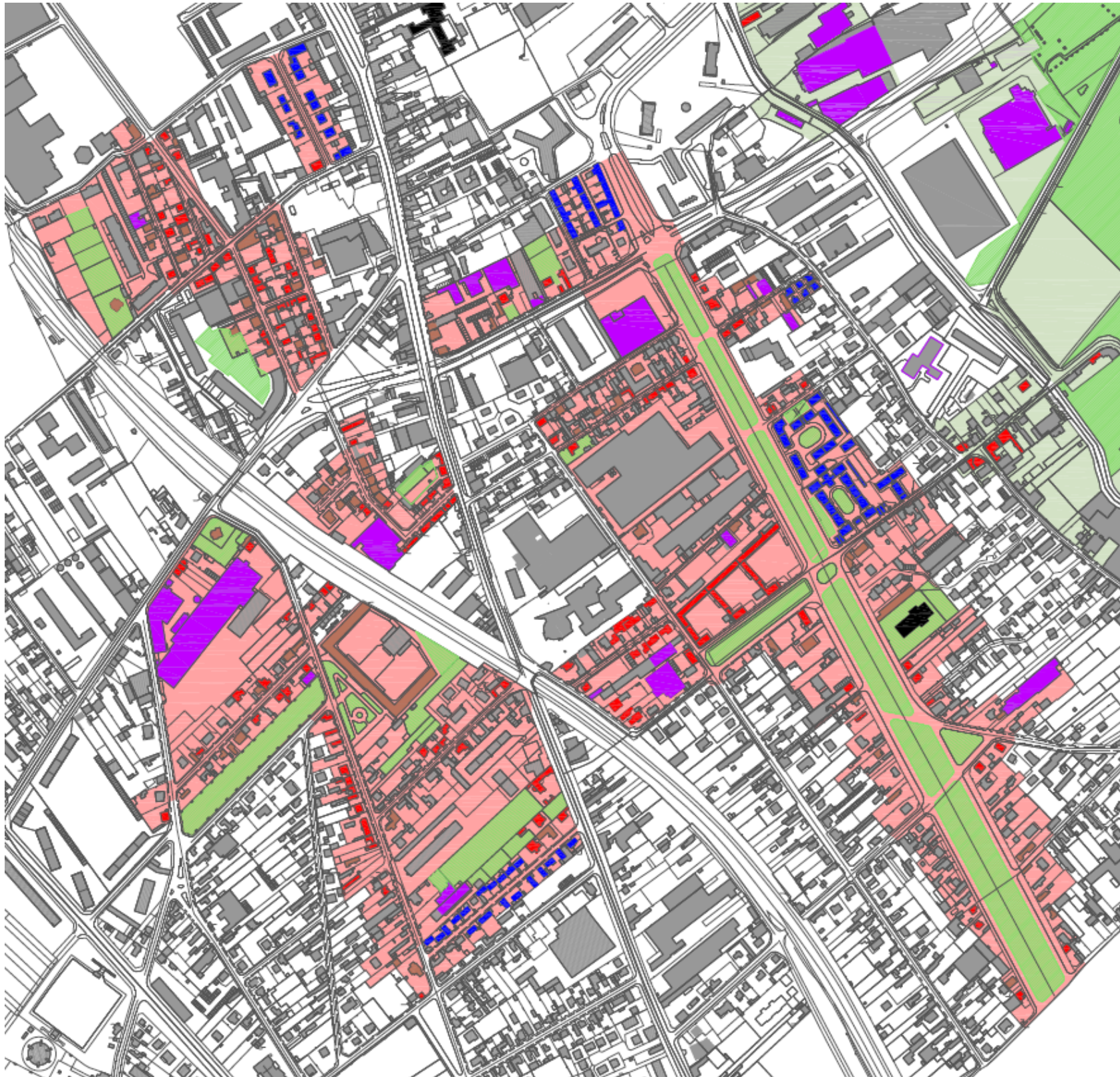
 Jardins et cœurs d'îlots AVAP







LE SECTEUR BAS TREVOIS - MOULIN DE LA RAVE



-  Bâtiment de grand intérêt architectural
-  Bâtiment d'intérêt architectural
-  Bâtiment modèle d'un lotissement
-  Bâtiment d'usine d'intérêt architectural
-  Immeuble protégé au titre des Monuments Historiques
-  Jardins et cœurs d'îlots AVAP

LE SECTEUR BROSSOLETTE - GUESDE



-  Bâtiment de grand intérêt architectural
-  Bâtiment d'intérêt architectural
-  Bâtiment modèle d'un lotissement
-  Bâtiment d'usine d'intérêt architectural
-  Immeuble protégé au titre des Monuments Historiques
-  Jardins et cœurs d'îlots AVAP

2. LE REPERAGE

Dans le cadre du passage de la ZPPAUP à l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, les sites usiniers ont fait l'objet d'une étude spécifique et approfondie.

Les bâtiments des sites usiniers avaient tous été classés comme immeubles remarquables ce qui avait des répercussions importantes dans le règlement de la ZPPAUP. En effet, la démolition de ces bâtiments était alors inenvisageable et la reconversion de ces sites semblait alors fortement compromise.

L'ensemble des immeubles présents sur les sites usiniers ont été repérés, identifiés et qualifiés.

Afin de mieux appréhender les futurs projets qui seraient susceptibles de venir s'implanter sur ces espaces en reconversion, des fiches de sites ont été élaborées.

Ces fiches exposent l'identité du site, proposent une description urbaine et architecturale du site, recensent les espaces publics et cartographient les bâtiments repérés et leur niveau de protection ainsi que ceux éligibles à la démolition.

PORON

1 - GENERALITES

Source : site de l'Inventaire Régional

Nom du site : PORON. Ancienne filature de coton, puis usine de bonneterie, actuellement magasin de commerce, garage et église évangélique

Adresse : 37 rue des Bas-Trévois.

Cadastre : 1983 CE 241, 242, 273



2 - DESCRIPTIONS URBAINES

Le site s'inscrit dans l'espace verdoyant de la Vallée de la Seine. Il est en rapport direct avec les jardins ouvriers et le parc des Moulins.

Deux grandes émergences caractérisent le site : la cheminée située en bordure du boulevard Georges Pompidou et l'ancienne salle des machines qui apparaît de temps à autre, au travers de l'écran végétal formé par l'alignement d'arbres longeant le boulevard.

Cet alignement crée un paysage fermé en été et plus ouvert en hiver. De ce fait, le bâti intéressant n'arrive qu'au second plan. Les effets de masque sont accentués par la présence d'éléments perturbateurs tels que les panneaux publicitaires ou le hangar situé rue des Bas-Trévois et rue des Ponts.

3 - DESCRIPTIONS ARCHITECTURALES et ESPACES LIBRES

Source : site de l'Inventaire Régional

Salle des machines en rez-de-chaussée, jouxtant la cheminée d'usine en briques, élevée en briques et couverte d'un toit à longs pans en tuiles mécaniques. La salle des machines plus récente en moellons et briques en chaînes d'angle et encadrement de baies, a le mur pignon percé d'une baie en plein cintre. Atelier de fabrication en rez-de-chaussée en moellons et briques en encadrement de baies et chaînes d'angles, couvert de sheds en tuiles mécaniques et verre. Un bureau en rez-de-chaussée couvert d'un toit en pavillon en tuiles mécaniques lui est accolé contre la façade nord.

Les bâtiments les plus anciens et donc patrimoniaux, sont pour certains désaffectés et donc menacés.


Les espaces libres alentours sont caractérisés par la très grande richesse paysagère du site. L'aspect boisé des lieux est d'autant plus fort, que le site se situe en contre-bas du boulevard et qu'il est visible depuis de nombreuses voies d'accès.





4 - LES ENJEUX

- Conserver et conforter les perspectives depuis le boulevard Pompidou,
- éviter le masquage des bâtiments par des alignements d'arbres,
- favoriser le traitement paysager du hangar Bas Trévois,
- créer des liens entre le parc des Moulins, les jardins familiaux, le site usinier (traversées, cheminements...),
- créer un nouvel adressage côté rue des Ponts (terrain en friche en ER...), en plus de l'accès principal par Bas Trévois,
- mettre en valeur la présence du ru présent entre les jardins ouvriers et les usines.

5 - BATIMENTS REPERES ET NIVEAUX DE PROTECTION PRECONISES

 Les bâtiments à conserver.

 Les bâtiments à étudier dans le cadre d'un projet.

 Les bâtiments dont la démolition est possible.



PORON

6 - VUES PHOTOGRAPHIQUES



MOULINS HENRY

1 - GENERALITES

Source : site de l'Inventaire Régional

Nom du site : MOULINS HENRY. Minoterie, actuellement bureaux de la boulangerie artisanale Copaline

Adresse : 24 chaussée du Vouldy.

Cadastre : 1838 CM 1427, 1430, 1431, 1473, 1474, 1475 ; 1983 AO 72, CM 102, 103

2 - DESCRIPTIONS URBAINES

Le site forme un poumon vert de première importance, non loin du cœur de ville. Sa proximité avec d'autres sites usiniers de grande qualité l'intègre dans un ensemble représentatif de la problématique AVAP de Troyes.

Le parc, ainsi que le site des « maraîchers » à proximité, les jardins ouvriers encore présents au nord ainsi que l'usine PORON doivent être perçus comme faisant partis d'un tout. Le boulevard Pompidou qui sépare cet ensemble de grande surface n'est pas une barrière infranchissable car la présence de la Seine joue ici un rôle unificateur, qui ramène ces éléments paysagers et bâtis à une logique d'implantation où l'eau joue le rôle de fil conducteur.

3 - DESCRIPTIONS ARCHITECTURALES et ESPACES LIBRES

Source : site de l'Inventaire Régional

Les anciens moulins de Notre-Dame et de la Rave étaient à l'origine sur deux sites séparés. Mais leur reconstruction par le même propriétaire, Etienne Marot, respectivement sous le Second Empire et peu après 1880, les a réunis en un seul ensemble. Exploitée par Henry au début du 20^{ème} siècle, cette minoterie est en activité sous la raison sociale Inter-meunerie lors de l'enquête initiale, en 1986. En 2013 (complément d'enquête), le site accueille les bureaux de Copaline (boulangerie artisanale).

Ateliers et silos alignés d'est en ouest, élevés en briques dont le plus haut a deux étages carrés. Ces bâtiments sont couverts de toits à longs pans en matériau synthétique imitant l'ardoise. Magasin industriel en rez-de-chaussée couvert de tuiles plates. En 2013, les silos et une partie des ateliers de fabrication n'existent plus. Pas d'autre modification de l'ensemble.


- Murs en briques.
- Toitures de tuiles plates, tuiles mécaniques et matériau synthétique.
- Élévation à travées.
- Toit à longs pans, croupes et lanterneau.


4 - LES ENJEUX

- Préserver la composition des quatre axes donnant sur la maison d'habitation (composition Palladienne).
- Prendre en compte le travail à réaliser sur les berges par un traitement naturel.
- Respecter le caractère **paysager et ordonnancé** du parc.
- Respecter les compositions les plus anciennes du parc en affirmant les lignes droites et en respectant les chemins parcourant le site.

5 - BATIMENTS REPERES ET NIVEAUX DE PROTECTION PRECONISES

 Les bâtiments à conserver.

 Les bâtiments à étudier dans le cadre d'un projet.

 Les bâtiments dont la démolition est possible.



MOULINS HENRY

6 - VUES PHOTOGRAPHIQUES



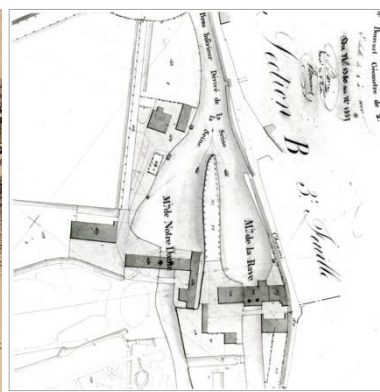
GRANDS MOULINS DE NOTRE-DAME & DE LA RAVE A TROYES

E. HENRY

FARINES
FABRICATION SUPÉRIEURE
FORCE HYDRAULIQUE

Représenté par...

ADRESSES
POSTALE & TÉLÉGRAPHIQUE
HENRY, MINOTERIE, TROYES
TÉLÉPHONE 571



VACHETTE

1 - GENERALITES

Source : site de l'Inventaire Régional

Nom du site : VACHETTE. Filature et usine de bonneterie Quincarlet-Dupont, puis Quinquarlet-Dupont fils et gendre, puis Quinquarlet-Dupont, Valton et fils, puis Henri Quincarlet, puis Petit-Desplanches, puis usine de serrurerie Vachette, actuellement immeuble à logements.

Adresse : 50 rue de la Paix

Cadastre : 1983 BN 153, 365

2 - DESCRIPTIONS URBAINES

Le site Vachette est situé entre la rue de la Paix et la rue Brulard. Il forme un véritable cœur d'îlot, dense et refermé sur lui-même.

Ce site a déjà fait l'objet d'un projet en cours de réalisation. Le parti d'aménagement urbain et architectural a été de conserver les bâtiments dont le changement d'usage était possible sur le plan technique et économique, de conserver la physionomie du quartier et la lisibilité des principaux éléments structurant de la mémoire collective (cour intérieure, horloge, etc.).

Le projet VACHETTE détient de réelles qualités urbaines. Ces dernières sont essentiellement dues à la cohérence des parcours et des traversantes proposés dans le cadre du projet d'aménagement. Cet îlot qui à l'origine, était peu perméable, deviendra plus accessible et assurera un lien intéressant entre les rues de la Paix et Brulard.



3 - DESCRIPTIONS ARCHITECTURALES et ESPACES LIBRES

Source : site de l'Inventaire Régional

Ateliers de bonneterie et conciergerie à un étage carré le long de la rue de la Paix, composés de nombreuses travées couvertes de toits à longs pans en tuile mécanique ou tuile plate. Filature le long de la rue Brûlard de construction similaire. Petite tour avec horloge surmontée d'une flèche carrée couverte en ardoise, à proximité de la conciergerie. Cheminée d'usine et château d'eau en béton. L'ensemble immobilier projeté en 2013 prévoit la destruction du bureau, de la salle des machines et de l'atelier de fabrication le plus important. L'atelier consacré à la filature serait conservé, ainsi que l'infirmerie et la conciergerie.


- Murs en béton, briques et enduit.
- Couvertures en tuiles mécaniques, tuiles plates et ardoises.
- Toitures à longs pans, sheds et flèche carrée.


4 - LES ENJEUX

- Créer ou maintenir des perméabilités visuelles.
- Créer un passage piéton entre la rue Brûlard et la rue de la Paix pour favoriser la liaison est/ouest et notamment de l'avenue de Chomedey au quartier gare (Cf. AOP PLU).
- Dédensifier le site et créer un « îlot verdoyant et piéton » sous forme d'espaces semi-publics, communs ou privatifs au centre du site usinier.
- Aménager des poches de stationnement par programmes et accessibles depuis l'espace public.

5 - BATIMENTS REPERES ET NIVEAUX DE PROTECTION PRECONISES

 Les bâtiments à conserver.

 Les bâtiments à étudier dans le cadre d'un projet.

 Les bâtiments dont la démolition est possible.



VACHETTE

6 - VUES PHOTOGRAPHIQUES



Etat d'origine - Vue depuis la rue de la Paix

Source : Service de l'Inventaire Général du Patrimoine Culturel



Etat d'origine - Vue depuis la rue Brulard

Source : Service de l'Inventaire Général du Patrimoine Culturel



Etat actuel - Vue depuis la rue de la Paix

Le bâtiment repéré au titre de la ZPPAUP est conservé dans son intégralité



Etat actuel - Vue depuis la rue Brulard

Un problème d'échelle urbaine. La hauteur des nouvelles constructions engendre un front urbain trop imposant. Le bâtiment qui a été conservé n'a plus un rôle de centralité. Il perd de sa force et de sa présence.



Etat actuel - Vue depuis l'intérieur de l'îlot

La cheminée... Une présence forte mais anecdotique...

FRAFOR

1 - GENERALITES

Source : site de l'Inventaire Régional

Nom du site : FRAFOR. Filature de coton Douine, puis Touron S.A., puis usine de bonneterie Fra-For S.A.

Adresse : 1 cours Jacquin

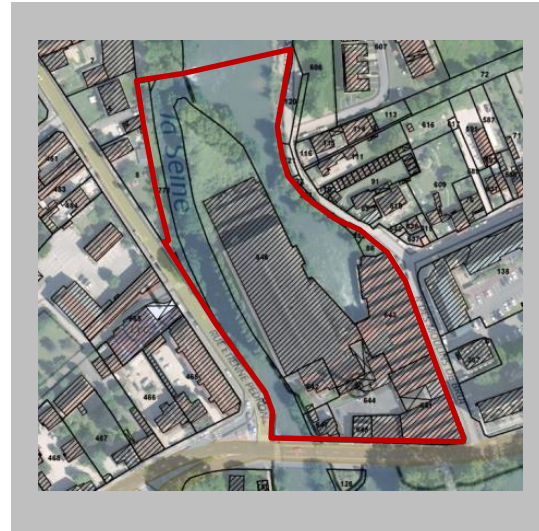
Cadastre : 1838 A 1148 à 1152, 1185 à 1189 ; 1983 AD 124, 366

2 - DESCRIPTIONS URBAINES

Le site est une presqu'île et comme tel, il possède des caractéristiques particulières et singulières.

C'est un ensemble bâti et paysager unique à Troyes. Visible de part et d'autre des rues qui l'entourent, le site est protégé par la Seine.

Le jardin situé au nord, à la pointe de l'île, place la masse bâtie au cœur d'un paysage naturel de très grande qualité.



3 - DESCRIPTIONS ARCHITECTURALES et ESPACES LIBRES

Source : site de l'Inventaire Régional

Bâtiment d'eau à deux étages carrés en pans de fer hourdés de briques, couvert d'un toit à longs pans en tuiles mécaniques. L'atelier de fabrication à deux étages carrés situé à l'ouest de l'ensemble a un rez-de-chaussée en moellons et briques en encadrement de baies et chaînes d'angle ; son second étage est bardé de tôle et le toit à longs pans qui le couvre est en matériau synthétique. L'entrepôt industriel et l'atelier de fabrication, avec charpente en bois apparente, situés à l'est, sont en rez-de-chaussée couverts de sheds en tuiles mécaniques. La face oblique des sheds de l'atelier de fabrication est vitrée. Cheminée d'usine circulaire en briques.

- Murs en briques, calcaire, enduit, pan de fer et moellons.
- Charpente en bois apparente.
- Toits à longs pans et sheds.





4 - LES ENJEUX

- Protéger les berges et les mettre en valeur par un traitement paysager de qualité.
- Ne pas occulter la vue sur la cathédrale depuis le site en prenant soin de ne pas masquer des vues depuis et sur le bâti.
- Protéger et mettre en valeur la pointe de l'île par la création d'un jardin de qualité.
- Réouvrir la darse qui traverse le site et qui a été comblée par une dalle de béton afin de relier les bras de Seine.
- Conserver le caractère insulaire de lieux.

5 - BATIMENTS REPERES ET NIVEAUX DE PROTECTION PRECONISES

 Les bâtiments à conserver.

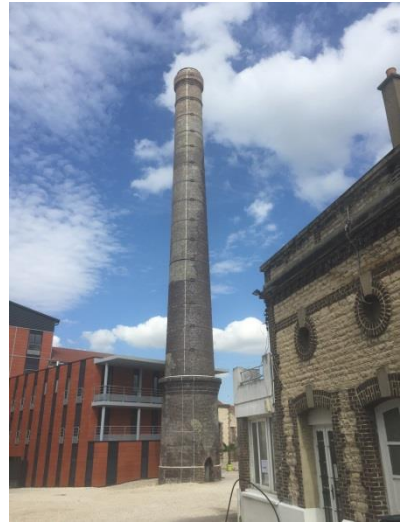
 Les bâtiments à étudier dans le cadre d'un projet.

 Les bâtiments dont la démolition est possible.



FRAFOR

6 - VUES PHOTOGRAPHIQUES



KOECHLIN-BONNEFOY

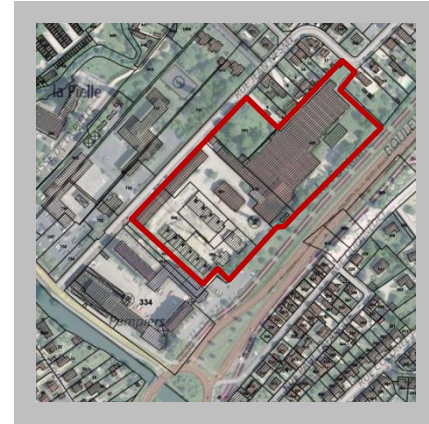
1 - GENERALITES

Source : site de l'Inventaire Régional

Nom du site : KOECHLIN-BONNEFOY. Filature de coton Koechlin-Bonnefoy, puis S.A. filature du Vouldy, puis Jourdain, puis usine de bonneterie Société des Tricotages Mécaniques Troyens, actuellement immeubles à logements;

Adresse : 2 rue Jean Nesmy

Cadastre : 1983 AP 4, 333



2 - DESCRIPTIONS URBAINES

Située de l'autre côté du boulevard Pompidou, près de la caserne des pompiers, le site KOECHLIN-Bonnefoy se distingue par le fait qu'il se renferme un peu sur lui-même, pour former un quartier à part entière. Les constructions adjacentes ont été placées dans le nouveau zonage AVAP alors qu'elles ne l'étaient pas dans la ZPPAUP.

Du site, une vue directe sur la cathédrale située au nord se dévoile. Un grand jardin attenant semble être celui d'une ancienne propriété bourgeoise (peut-être celle du patron). La qualité des plantations que l'on distingue encore au milieu des friches semble témoigner de cet état d'origine. Un espace semi-public caractérise le site, tout du moins sur sa partie transformée en logements.

3 - DESCRIPTIONS ARCHITECTURALES et ESPACES LIBRES

Source : site de l'Inventaire Régional

Le magasin industriel en rez-de-chaussée, avec briques en soubassement et murs enduits, est à pans de bois. Ateliers de fabrication à l'est de l'usine, élevés en moellons, couverts de longs pans parallèles. Salle des machines en rez-de-chaussée en moellons. Haute cheminée d'usine en briques.

- Murs en calcaire, briques, enduit, moellons et pans de bois.
- Toiture en tuiles mécaniques.
- Toit à longs pans.




4 - LES ENJEUX

Le site a déjà bénéficié d'une transformation partielle.

- Mettre en valeur les espaces libres à proximité des constructions neuves,
- *Protéger le jardin contigu à l'usine ainsi que les séquoias qui s'y trouvent, ???*
- *Constituer le travail de mise en valeur des espaces publics ou semi-publics à l'intérieur du site, notamment sur la partie Est, ???*
- *Mettre en valeur le ru de La Fontaine situé le long du boulevard de Dijon et qui serpente sur toute la partie nord-est de la ville. ???*

5 - BATIMENTS REPERES ET NIVEAUX DE PROTECTION PRECONISES

 Les bâtiments à conserver.

 Les bâtiments à étudier dans le cadre d'un projet.

 Les bâtiments dont la démolition est possible.



KOECHLIN-BONNEFOY

6 - VUES PHOTOGRAPHIQUES



BONNETERIE GUIVET

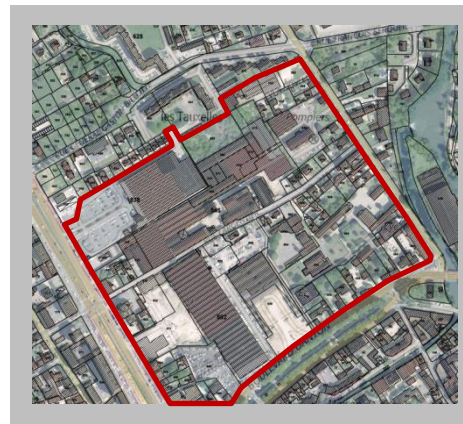
1 - GENERALITES

Source : site de l'Inventaire Régional

Nom du site : SOCIETE TROYENNE DE TEINTURE. Usine de métiers de bonneterie Guivet, puis usine de bonneterie Couturat et Cie, puis Société Générale de Bonneterie, puis usine de teinturerie Société Troyenne de Teinture, actuellement garage de contrôle technique automobile Dekra

Adresse : 9-13 rue Largentier

Cadastre : 1983 BC 435, 539, 545, 566, 567, 642, 669, 670 à 673



2 - DESCRIPTIONS URBAINES

C'est un site relativement dense composé de nombreux bâtiments plus ou moins accessibles.

La très grande majorité des constructions ont bénéficié soit d'une réhabilitation de qualité (Conforama) soit sont dans un état de conservation qui permettrait la mise en œuvre de projet de qualité, respectueux du patrimoine. Une partie du site étant peu accessible, il est nécessaire de s'interroger sur les percées et les traversées possibles afin de créer un quartier perméable.

3 - DESCRIPTIONS ARCHITECTURALES et ESPACES LIBRES

Source : site de l'Inventaire Régional

Atelier à un étage carré élevé en briques et pans de fer à l'est de la conciergerie. La conciergerie a un étage carré en moellons et briques, fait face au bureau construit de la même façon.

De vastes ateliers s'étendent à l'ouest du bureau, ainsi que dans la partie nord de l'usine. Salle des machines en rez-de-chaussée élevée en briques, couverte d'un toit à longs pans en tuiles mécaniques, située face à l'entrée. Magasin industriel au nord de l'ensemble, en rez-de-chaussée, élevé en briques et pans de bois. En 2013, le magasin industriel et une partie de l'atelier de fabrication n'existent plus. Pas d'autre modification.

- Murs en calcaire briques, moellons, pans de bois et pans de fer.
- Toitures en tuiles mécaniques.
- Charpente en bois apparente
- Toit à longs pans, sheds et croupes.





4 - LES ENJEUX

- Mettre en valeur la présence de l'eau (Noue Robert),
- Faire du lien avec l'Ecoquartier situé au nord,
- Rendre le site perméable (Cf. AOP du PLU liaisons nord-sud et est-ouest avec l'impasse),
- Prendre en compte le paysage environnant et la co-visibilité avec la cathédrale.

5 - BATIMENTS REPERES ET NIVEAUX DE PROTECTION PRECONISES

 Les bâtiments à conserver.

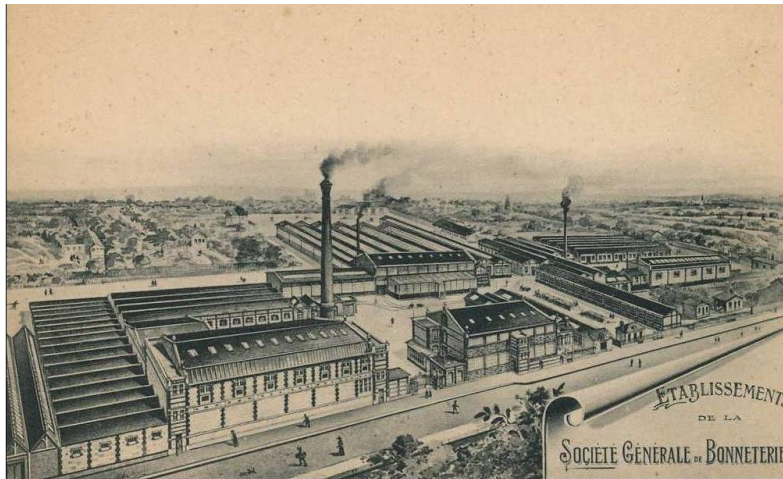
 Les bâtiments à étudier dans le cadre d'un projet.

 Les bâtiments dont la démolition est possible.



BONNETERIE GUIVET

6 - VUES PHOTOGRAPHIQUES



JULES LEBOCEY

1 - GENERALITES

Source : site de l'Inventaire Régional

Nom du site : **LEBOCEY INDUSTRIE.** Usine d'aiguilles et de platines pour métiers de bonneterie Jules Lebocey, puis Lebocey Industrie, puis Vallée Gautier, actuellement société de fabrication de moules industriels GL Outillage.

Adresse : 3 rue de Chaillouet

Cadastre : 1983 AD 435 à 438

2 - DESCRIPTIONS URBAINES

Le site s'inscrit sur un îlot entier.

Il est entouré par les rues du Chapitre, du Grand Ménétrier, de Chaillouet et du Passage Imbert.

L'ambiance urbaine côté Cours Jacquin est plus affirmée car elle correspond à l'entrée principale du site. Au contraire, sur l'arrière rue du Chapitre, l'îlot manque de qualité et d'identité.

La proximité de la Seine est un atout considérable pour redonner au site un lien direct avec le centre historique de la ville.



3 - DESCRIPTIONS ARCHITECTURALES et ESPACES LIBRES

Source : site de l'Inventaire Régional

Les bureaux, à un étage carré, présentent une façade ordonnancée en brique, soulignée par un avant corps percé de la porte d'entrée en plein cintre et d'une baie rectangulaire à l'étage surmontée d'un oculus ; la toiture est à longs pans en ardoise, avec croupe. Ateliers de fabrication en rez-de-chaussée et à un étage carré couverts de sheds en tuile mécanique et verre. Atelier de fabrication de la partie postérieure de l'usine, en rez-de-chaussée, élevé en

brique enduite et pans de bois, couvert de toits à longs pans en tuile plate ou tuile mécanique, détruit après inventaire.

- Murs en calcaire, briques, enduit, moellons et pans de bois.
- Toitures en ardoises, tuiles plates, tuiles mécaniques, verre en couverture
- Élévation ordonnancée
- Toits à longs pans, sheds et croupes.


4 - LES ENJEUX


- Traiter les franges,
- *Reprendre la clôture afin de marquer les limites et la continuité à la rue.*
- *Conserver « l'esprit jardin » à l'avant, rue Chaillouet.*
- *Conserver la cour et en faire un espace de transition entre l'espace public (la rue) et l'espace privé (le bâti) ???*



5 - BATIMENTS REPERES ET NIVEAUX DE PROTECTION PRECONISES

 Les bâtiments à conserver.

 Les bâtiments à étudier dans le cadre d'un projet.

 Les bâtiments dont la démolition est possible.



JULES LEBOCEY

6 - VUES PHOTOGRAPHIQUES



S.E.D.I.S.

1 - GENERALITES

Source : site de l'Inventaire Régional

Nom du site S.E.D.I.S. Usine de métiers de bonneterie S.A. Delostal, actuellement usine de construction mécanique S.E.D.I.

Adresse : 33-35 rue des Bas-Trévois

Cadastre : 1983 CE 245

2 - DESCRIPTIONS URBAINES

Le site s'inscrit dans l'espace de la Vallée de la Seine. Il est en rapport direct avec les jardins ouvriers et le site PORON.

Les bâtiments marquent les limites parcellaires et forment un écran. Ce dernier « protège » les édifices du boulevard Pompidou. De ce fait, les masses bâties sont moins visibles que celles du site PORON.

L'îlot se renferme sur lui-même et ne se laisse réellement apercevoir partiellement que depuis la rue des Bas Trévois.



3 - DESCRIPTIONS ARCHITECTURALES et ESPACES LIBRES

Source : site de l'Inventaire Régional

Les ateliers de fabrication en rez-de-chaussée sont construits autour d'une cour rectangulaire ; leur façade, élevée en moellons, est percée de baies rectangulaires, en plein cintre ou d'oculi encadrés en briques.

Murs en briques, calcaire et moellons.

Toitures en tuiles mécaniques.

Toits à longs pans.

4 - LES ENJEUX

- *Traitement des franges et des liens avec la ville et du quartier Jules Guesde.*
- *Mise en valeur de la présence de l'eau et des canaux (canal du Trévois et canal de la Seine).*
- *Liaison avec la rue du Stade et les franges paysagères.*
- *Liens avec le site PORON, le parc des Moulins.*
- *Traitement des abords le long du boulevard Pompidou.*
- *Mettre en valeur l'axe de vue sur la cathédrale ???*



5 - BATIMENTS REPERES ET NIVEAUX DE PROTECTION PRECONISES



Les bâtiments à conserver.



Les bâtiments à étudier dans le cadre d'un projet.



Les bâtiments dont la démolition est possible.



S.E.D.I.S.

6 - VUES PHOTOGRAPHIQUES



PETIT BATEAU

1 - GENERALITES

Source : site de l'Inventaire Régional

Nom du site : PETIT BATEAU. Usine de bonneterie Valton-Quinquarlet et fils, puis Valton et fils, puis S.A.R.L. les fils de Valton et Cie, actuellement Petit Bateau Valton S.A.

Adresse : 15 rue Pierre Murard

Cadastre : 1983 BP 17 à 23

2 - DESCRIPTIONS URBAINES

Le site Petit Bateau occupe un îlot situé au cœur du quartier des Marots. L'usine est toujours en activité et la qualité des bâtiments qui la compose est inégale.

Au sud se sont développés de nombreux lotissements ouvriers ou réservés aux cadres. Ils sont repérés comme des éléments de qualité patrimoniale. A l'ouest, se situent les grands ensembles du boulevard Blanqui.

3 - DESCRIPTIONS ARCHITECTURALES et ESPACES LIBRES

Source : site de l'Inventaire Régional

Valton Quinquarlet fait édifier une usine de bonneterie en 1892 (statue de Saint Joseph surmontant la travée centrale de la salle des machines réalisée à cette date), puis la raison sociale devient Valton et fils dès 1894. De nouveaux bâtiments sont construits dans la première moitié du 20^{ème} siècle. En 1925, la société est transformée en S.A.R.L. les fils de Valton et Cie.

Salle des machines en rez-de-chaussée, élevée en moellons calcaires, avec façade ordonnancée percée de baies à arc en plein cintre encadrées de brique. La travée centrale est surmontée d'un fronton avec horloge et d'une statue de Saint-Joseph en fonte coulée par la fonderie de Sermaize. Atelier de fabrication en rez-de-chaussée, élevé en moellons calcaires, percé de baies encadrées en brique et couvert de sheds en tuiles mécaniques et verre. Cheminée d'usine en brique.

4 - LES ENJEUX

5 - BATIMENTS REPERES ET NIVEAUX DE PROTECTION

PRECONISES



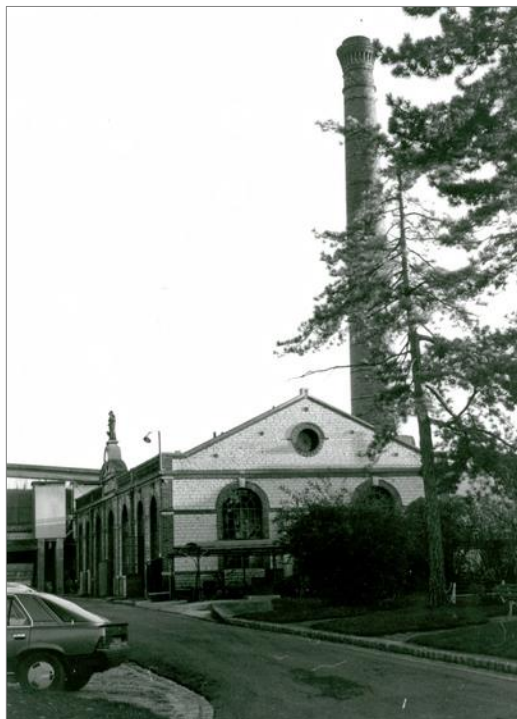
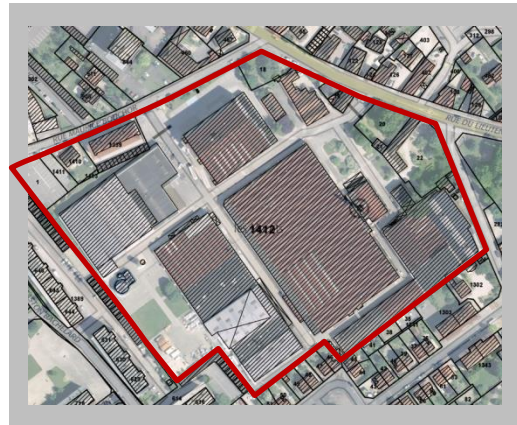
Les bâtiments à conserver.



Les bâtiments à étudier dans le cadre d'un projet.



Les bâtiments dont la démolition est possible.



PETIT BATEAU

6 - VUES PHOTOGRAPHIQUES





7 - LE REGLEMENT DE L'AVAP

LE REGLEMENT DE L'AVAP

Le travail de classification a permis de donner un degré de protection à chaque immeuble de l'AVAP. Le règlement de l'AVAP énonce des règles urbaines, architecturales, paysagères et environnementales différentes selon le degré de protection de l'immeuble.

Le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la ville de Troyes se compose des chapitres suivants :

- **La classification du patrimoine** : ce chapitre définit les différents degrés de protection et énonce pour chacun, les modalités de conservation et les obligations.
- **Les constructions existantes** : ce chapitre énonce les règles urbaines, architecturales et environnementales permettant la conservation et la mise en valeur du bâti existant.
- **Les extensions et les nouvelles constructions** : ce chapitre précise les règles urbaines, architecturales et environnementales assurant le développement de la ville tout en respectant la continuité urbaine de l'existant.
- **Les équipements et les nouvelles technologies.**
- **Les façades commerciales** : ce chapitre définit les règles relatives à la rénovation et à la création des façades et devantures commerciales.
- **Les espaces publics** : ce chapitre énonce des règles relatives au tracé de ces espaces à conserver, aux matériaux devant être utilisés, aux aménagements des aires de stationnement, etc.
- **Les plantations**

Les règles relatives aux constructions existantes, aux façades commerciales, aux équipements techniques, aux espaces publics et aux plantations ont également été définies afin d'assurer une gestion plus juste et harmonieuse du territoire. Ces règles demeurent identiques quelque soit le secteur du AVAP.

- **Les sites usiniers** : Les sites usiniers présents sur la ville de Troyes appartiennent à une histoire commune mais dans leur composition architecturale et urbaine, ils sont uniques. A ce titre, ils disposent d'un règlement spécifique qui définit des règles relatives aux constructions existantes, aux nouvelles constructions mais aussi des principes d'aménagement pour le site et la parcelle. L'enjeu majeur de la ville de Troyes est de permettre et de favoriser la reconversion de ces sites. La réglementation existante dans le document ZPPAUP n'était pas adaptée car les règles énoncées ne prenaient pas en considération le site dans sa globalité. Les sites usiniers disposent de superficies importantes. Ainsi la réflexion réglementaire a été pensée à l'échelle de la parcelle et non plus du simple immeuble. Les règles urbaines nouvellement définies permettent et encadrent la création d'un nouveau quartier qui assure la continuité urbaine de la ville existante tout en conservant l'esprit industriel du site.
- **Les lotissements** : ce chapitre énonce des règles relatives aux constructions existantes et aux extensions possibles pour les différents lotissements ouvriers recensés.

Lors de la rédaction du règlement, une attention particulière a été apportée à la compréhension et à l'accessibilité du texte. Le règlement a été écrit de manière positive afin de guider le pétitionnaire dans son projet et non de lister une somme d'interdits. Un glossaire a également été ajouté pour définir les termes techniques présents dans le règlement.



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER RAPPORT DE PRESENTATION

juin 2005



S O M M A I R E

APPROCHE GENERALE	3
I - PREAMBULE	4
A - Les objectifs et le contenu d'une ZPPAUP	5
B - Les pièces constitutives de la ZPPAUP	6
II - UNE ZPPAUP SUR LE PATRIMOINE LIE A L'INDUSTRIE DRAPIERE	7
A - Les motivations	7
B - la commande, les objectifs et la délimitation préalable de l'étude	9
III - LA ZPPAUP ET LES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES, UNE EMPRISE DE PROTECTION REDEFINIE	10
IV - HISTOIRE ET DEVELOPPEMENT URBAIN, DES ORIGINES A LA VILLE INDUSTRIELLE	12
A - Rapide histoire événementielle	12
B - L'évolution de l'industrie de la bonneterie et ses conséquences urbanistiques	16
C - L'évolution de l'implantation industrielle de la première couronne troyenne	19
L'ANALYSE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	25
I - LA METHODE D'ANALYSE	26
III - L'ANALYSE DES QUARTIERS	28
A - Le quartier Rothier Courtalon	28
B - Le quartier Ribot Louis Maison	35
C - Le quartier Paix Cottet	42
D - Le quartier Danton	48
E - Le quartier Bas Trévois Moulin de la Rave	55
F - Le quartier Brossolette Jules Guesde	61

IV - LA TYPOLOGIE URBAINE ET PAYSAGERE	68
A - Les entités à dominante résidentielle	68
B - Les entités des sites usiniers	83
C - Les entités des grands équipements urbains	87
D - Les espaces paysagers des berges de Seine	91
V - LA TYPOLOGIE DU BATI A DOMINANTE RESIDENTIELLE	101
A - La maison de faubourg ou bourgeoise d'avant l'industrialisation	102
B - Le logement ouvrier : de la maison ouvrière aux ensembles de logements sociaux	103
C - Le logement bourgeois : de la demeure patronale au pavillon	106
VI - LES SECTEURS DE LA ZPPAUP	112
VII - LES OPTIONS RETENUES POUR LE REGLEMENT DE LA ZPPAUP	122
A - Les options portant sur le paysage urbain	122
B - Les options portant sur le bâti	125

APPROCHE GENERALE

I - PREAMBULE

Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ont été instituées par la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée (articles 70 à 72), relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, complétée par la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée (article 6), sur la protection et la mise en valeur des paysages, qui leur a donné la dimension paysagère et ajoutée à leur nom le "P" de paysager.

Dans le cadre de cette nouvelle répartition des compétences, la politique de l'urbanisme local a été décentralisée au profit des communes et le rôle de l'Etat réaffirmé quant aux politiques ayant valeur d'enjeux nationaux, tel le patrimoine.

La mise en place d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager s'effectue selon la procédure fixée par le décret n° 84 – 304 du 25 avril 1984 et le décret n° 99-78 du 5 février 1999 relatif à la commission régionale du patrimoine et des sites. Il s'agit d'une démarche partenariale entre l'Etat, représenté par l'architecte des bâtiments de France en qualité d'expert du patrimoine et de l'architecture et de gestionnaire des espaces protégés, et une ou plusieurs communes aux territoires contigus, partageant les mêmes caractéristiques architecturales et culturelles et soucieuses de protéger et de mettre en valeur leur patrimoine.

Dès l'origine, l'objectif de la création de la procédure des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager a été de répondre au souci de simplifier et de rationaliser le système des protections existantes relatives au patrimoine naturel et bâti d'un même territoire. Pour cette raison, l'une des principales finalités de cette procédure est de pallier certaines des insuffisances de la protection des abords de monuments historiques.

Cette démarche moderne et originale de coopération s'inscrit également dans le contexte de recherche de développement et d'aménagement durable du territoire.

La démarche se concrétise par l'élaboration d'un document négocié qui comprend, premièrement, un rapport de présentation exposant les motifs et les objectifs de la création de la zone de protection, ainsi que les particularités historiques, géographiques, urbaines, architecturales et paysagères du territoire concerné ; deuxièmement, un énoncé des règles applicables aux interventions dans la zone concernée ; troisièmement, un document graphique faisant apparaître les limites de la zone.

Une fois approuvé après enquête publique, passage en commission régionale du patrimoine et des sites, approbation finale de la ou des communes concernées puis signature de l'arrêté de création par le préfet de région et publication au recueil départemental des actes administratifs, le document de ZPPAUP est opposable aux tiers en tant que servitude d'utilité publique annexée aux plans locaux d'urbanisme (articles L. 126-1 et R. 126-1 à 3 du code de l'urbanisme).

A - LES OBJECTIFS ET LE CONTENU DE L'ETUDE

La ZPPAUP est avant tout un outil de connaissance et de communication.

Outil de connaissance pour l'architecte car elle est l'occasion d'analyser et de réfléchir sur un milieu dans ses détails et nécessités de gestion. Outil de connaissance pour les responsables communaux qui, à travers elle, prennent conscience d'une réalité non plus seulement pittoresque ou esthétique de leur espace, mais peuvent appréhender les logiques qui ont présidé à sa genèse et à son développement.

Outil de communication, car elle est le support idéal pour parler de patrimoine et en faire la propagande, pour engager aussi avec les élus et éventuellement le public un dialogue et un échange sur ce thème.

De là découle une méthodologie qui tend à privilégier le sens ; ainsi, si l'on tire de l'étude typo-morphologique le zonage et le règlement qui permettent de reproduire ou maintenir ce qui a existé, l'on doit aussi en retenir les processus de formation de la ville qui vont permettre de réintégrer des corps allogènes ou inclure des objets nouveaux dans le tissu ancien.

Cette démarche implique que l'on acquière la connaissance la plus précise possible du bâti dans ses dimensions historique et typologique, sans omettre l'étude des architectures modernes et récentes.

Souhaitant appréhender la problématique générale du centre historique, on doit également s'attacher à l'étude du non bâti, allant du parcellaire jusqu'au niveau du paysage.

Enfin un point sur les études et démarches déjà engagées doit être réalisé, afin d'en tirer les enseignements à inclure dans le document.

En dernier lieu, l'intégration de la ZPPAUP dans le cadre du document d'urbanisme, le PLU, élaboré dans le même temps, a été une préoccupation majeure poursuivie par le groupe de travail.

L'étude porte sur :

- La délimitation du périmètre de la ZPPAUP en fonction de la réalité des différentes entités, ainsi que de leurs évolutions récentes.
- La réalisation d'une analyse typo-morphologique.
- L'étude des différents types de bâtiments, en prenant en compte leur usage initial, actuel ou futur.
- La problématique de la création contemporaine.
- La prise en compte des espaces non bâtis, publics et privés.

In fine, il convient de s'attacher à ce que la ZPPAUP devienne un outil de dynamique du renouvellement urbain.

B - LES PIÈCES CONSTITUTIVES DE LA ZPPAUP

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation est la charte de la ZPPAUP. Il expose les analyses et justifications des documents réglementaires. C'est un outil de connaissance permettant de mettre en lumière des processus de formation et de réinjecter dans la culture et les savoir-faire actuels les vocabulaires de base liés aux techniques traditionnelles.

La ZPPAUP doit permettre :

- d'adapter l'espace protégé à l'ensemble des espaces et bâtiments qui forment l'entité à valeur patrimoniale
- de révéler la ville, de reconstituer l'histoire de sa formation et de ses formes.

Le rapport de présentation met en lumière l'état des protections et règles d'urbanisme existantes à travers :

- la cartographie des édifices protégés et du périmètre de leurs abords, qui est remise en cause par la ZPPAUP
- le rappel du document d'urbanisme en vigueur, le PLU et de ses options générales traduites dans le PADD.

Il justifie les options prises dans la ZPPAUP, concernant le périmètre et le contenu, par des analyses portant sur :

- l'histoire et l'évolution urbaine
- l'étude approfondie des éléments du patrimoine dans toutes ses composantes architecturales, urbaines et paysagères
- la perception des lieux.

Il définit pour chacun des quartiers des secteurs de la ZPPAUP, prenant en compte :

- les processus de développement urbain, qui ont conféré au secteur sa forme actuelle
- le caractère et la typologie du bâti dans chaque zone
- la typologie des espaces libres définie à partir de l'échelle parcellaire et de la trame viaire, du statut et de la hiérarchisation des espaces.

Enfin, le rapport de présentation inscrit la ZPPAUP dans la démarche de projet urbain engagée par la ville, en la restituant dans le contexte général de l'agglomération et des autres procédures en cours ou en vigueur.

LE REGLEMENT ET LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le document graphique présente la division du territoire en secteurs homogènes ainsi que les protections du bâti et des espaces libres selon une légende spécifique.

Le règlement s'appuie sur le document graphique et traduit les options et les orientations du rapport de présentation. Il permet de gérer les évolutions futures par l'intermédiaire des déclarations de travaux, des permis de construire et des autorisations spéciales de travaux en ZPPAUP.

Le règlement formule les prescriptions essentielles touchant à l'organisation de l'espace et décrit les travaux qui doivent permettre de conserver, produire et reproduire la ville, sans toutefois en prédéterminer nécessairement la forme, et ce dans une perspective qualitative, c'est-à-dire culturelle et patrimoniale

Les prescriptions définissent le "cadre général" à partir duquel l'architecte des bâtiments de France exerce son avis conforme.

II - UNE ZPPAUP SUR LE PATRIMOINE LIÉ À L'INDUSTRIE DE LA BONNETERIE

A - LES MOTIVATIONS

Ancienne capitale de la Champagne, Troyes est connue de l'Europe entière pour ses foires médiévales des douzième et treizième siècles, ses monuments civils et religieux, son école de sculpture et ses vitraux. Au fil des siècles, les travaux hydrauliques, les enceintes successives (boulevards actuels) ont transformé la cité gallo-romaine, imposant cette forme de "bouchon de champagne". Après l'incendie de 1524 la ville façonne son image patrimoniale, mêlant les maisons à colombages, à l'architecture de pierre ou de damiers de craie et brique.

"Pays des bonnets de coton" (cliché lié au statut des chaussetiers de 1504) dès le début du XVIème siècle, Troyes est devenue, au fil des siècles, la capitale de la bonneterie, notamment après 1746, date de l'installation des métiers à fabriquer les bas dans l'hôpital de la Trinité (hôtel de Mauroy).

La révolution industrielle, au cours du XIXème siècle, transformera considérablement la ville et les communes voisines. L'aménagement de la Seine, les travaux améliorant le cours du fleuve fourniront l'énergie aux usines et ateliers qui s'installent autour du « bouchon de champagne ».

Dès 1850, la ville comprend plus de 15.000 ouvriers. En 1876, on dénombre 7.866 ouvriers bonnetiers et filateurs, et une grande quantité d'ouvriers étrangers.

La population troyenne passe de 31.000 habitants en 1848 à 55.500 en 1911, créant un mouvement migratoire d'une société rurale vers une société urbaine. L'économie de la ville est liée à l'industrie et à la vie ouvrière comme nous les rappellent les traces visibles et les anciens espaces de production ou de vie, devenus en partie des lieux de la mémoire troyenne.

La création d'un secteur sauvegardé dès la fin des années 60, est révélatrice de la richesse architecturale et urbaine de cette ville, qui souhaitait s'engager dans une reconnaissance plus forte du tissu urbain formant les abords des Monuments Historiques classés ou inscrits. Ce document de protection et de mise en valeur a engendré une dynamique urbaine, la prise de conscience de nombreux troyens de la qualité du patrimoine et une revitalisation des quartiers, des commerces, des immeubles d'habitation et des espaces publics.

La ville médiévale et classique du "bouchon de champagne", représente approximativement 125 hectares. La ville industrielle avec ses usines, ses habitations, ses jardins familiaux et ses nombreux espaces interstitiels, compte environ 650 hectares, qui enserrant la précédente.

Si le centre historique s'est partiellement vidé de sa population, comme de nombreux autres secteurs sauvegardés, la ville industrielle a accueilli l'habitat d'après-guerre, qui représente 69 % du parc de logement.

Les quartiers de la bonneterie sont constitués d'usines, d'ateliers, de lieux de stockage, mais aussi d'habitat d'ouvriers, de contremaîtres ou de villas patronales.

Si les quartiers résidentiels ont peu évolué au cours des dernières décennies, les sites usiniers se sont par contre adaptés et transformés au gré de la mécanisation et de l'évolution des outils de production. Les mutations récentes et la désindustrialisation ne sont pas sans risque sur ce patrimoine souvent méconnu des professionnels de l'aménagement urbain, peu ou pas sensibles à l'histoire de la bonneterie et des outils de fabrication.

Le tissu industriel obsolète, est aujourd'hui fragile et menacé, dans de nombreux quartiers. Bon nombre de traces et de savoir-faire, risquent de disparaître, alors qu'ils peuvent être intégrés dans le projet urbain de ces quartiers en devenir. Il convient de se réappropriier l'histoire des lieux, les modes de fonctionnement, les pratiques courantes, les ouvrages d'art, les canaux de dérivation, les biefs, les cheminées, les usines, les jardins familiaux... qui font encore partie du paysage quotidien des troyens.

Le tissu résidentiel est, comme ailleurs, menacé par l'évolution de son statut. Au fil du temps, les locataires (ouvriers, contremaîtres, agents du tertiaire) sont devenus copropriétaires ou propriétaires. L'entretien/amélioration est alors assuré par chaque individu suivant ses moyens, sa sensibilité et ses besoins. Ceci concerne bien évidemment les menuiseries, les occultations, mais aussi les adjonctions et les clôtures qui, lorsqu'elles sont mal traitées, altèrent l'image homogène des rues et des quartiers.

Les villas patronales sont, elles aussi, fragilisées par le vieillissement de la population, par l'indivision ou la transmission du patrimoine familial aux générations qui vivent ailleurs ou encore par la promotion immobilière et des règles d'urbanisme mal adaptées à leur protection, leur entretien et leur restauration.

Cependant, "la ville industrielle" ne peut être figée, stratifiée à une époque révolue. Les sites vacants, parfois délabrés, doivent s'inscrire dans la dynamique d'aménagement générale de la ville.

La ZPPAUP doit permettre de recomposer les quartiers, d'éviter aux différents acteurs des erreurs réalisées plus par méconnaissance que par volonté délibérée. Elle favorisera une réflexion sur la forme urbaine et son développement.

Au-delà de l'approche historique, de l'inventaire, du travail de mémoire, c'est une réflexion sur le projet urbain et la ville de demain qui a été menée avec les élus, les services de la ville et les services de l'Etat. La ZPPAUP doit devenir un outil de promotion de la reconquête multi-critères et multi-sociale des quartiers.

La ZPPAUP est l'outil favorisant l'adéquation entre préservation des lieux de mémoire et prise en compte des besoins actuels. Il s'agit d'adapter des lieux aux modes de vie d'aujourd'hui tout en leur conservant leurs sens.

B - LA COMMANDE, LES OBJECTIFS DE L'ETUDE ET LA DELIMITATION PREALABLE

La **commande** propose une étude en quatre phases traduisant les objectifs recherchés pour la protection et la sauvegarde du patrimoine. Elle est basée sur une délimitation préalable de cinq quartiers.

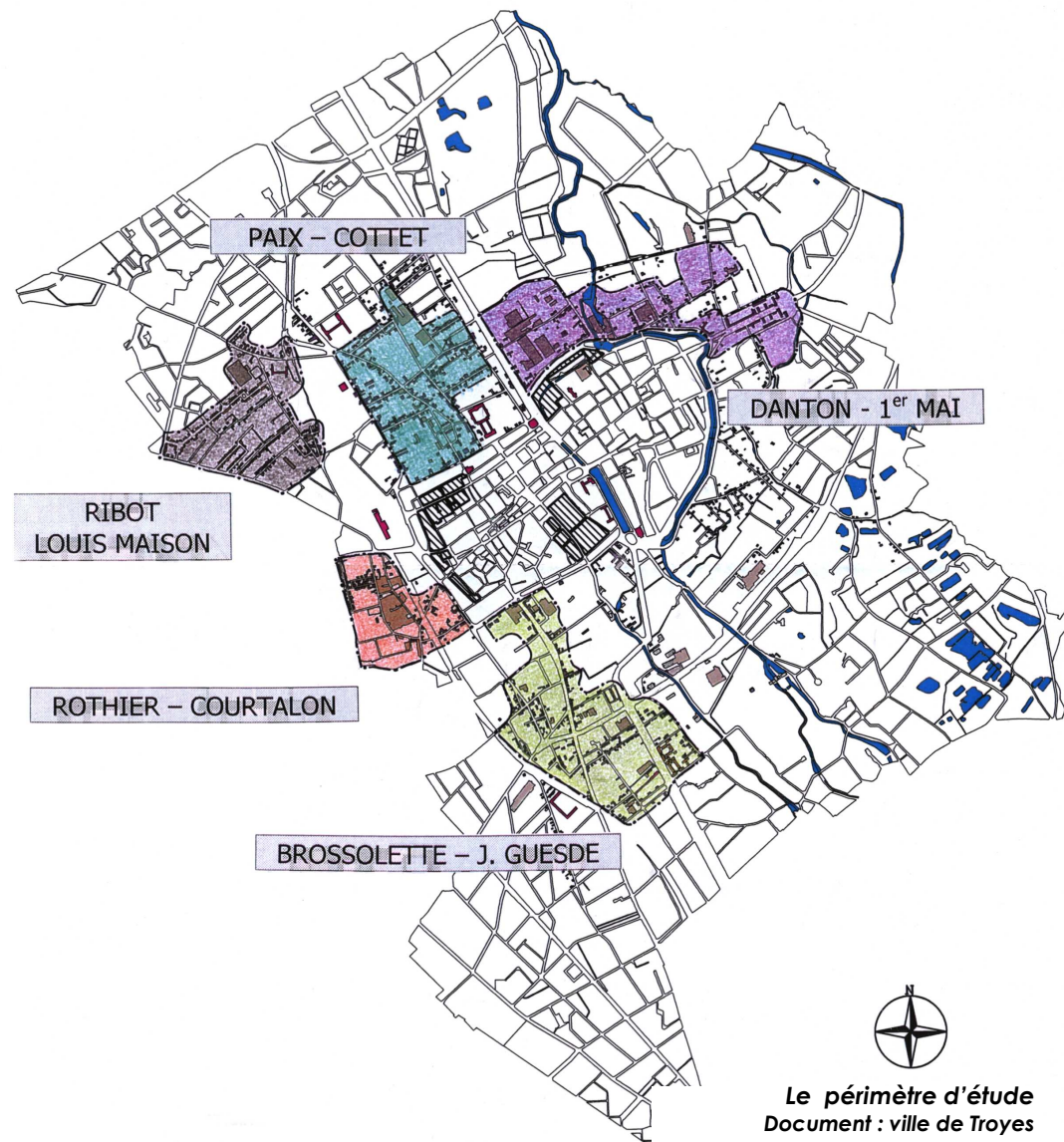
- **PHASE 1** : la formation historique et les logiques de territoires, la réalisation d'un inventaire patrimonial
- **PHASE 2** : l'émergence d'identités sociales et d'habitats, les ensembles urbains et les quartiers
- **PHASE 3** : l'analyse urbaine et la typo-morphologie des secteurs, matérialisant les règles et prescriptions futures
- **PHASE 4** : la caractérisation des éléments essentiels d'architecture.

Si cette trame d'étude n'a pas été suivie à la lettre, l'ensemble des thèmes qu'elle décline est abordé dans le présent document.

Cinq objectifs sont identifiés :

- **cerner l'identité des quartiers** afin de prévoir leur évolution
- **intégrer la notion de développement** tout en conservant les traces du passé
- **dégager des orientations de fond** permettant d'assurer la protection et la mise en valeur du bâti
- **assurer une meilleure gestion du patrimoine** en adaptant la protection au site
- **enclencher une dynamique d'aménagement** publique et privée
- **constituer, au travers de cette étude, un outil pédagogique** devant guider les projets locaux et les avis de l'ABF.

La **délimitation préalable** porte sur cinq quartiers **cernant le bouchon**. Ces périmètres d'étude ont été affinés en fonction de la typo-morphologie des quartiers et du PLU en cours de révision.



III - LA ZPPAUP ET LES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES, UNE EMPRISE DE PROTECTION REDEFINIE

Comme rappelé dans le préambule de l'étude, l'objectif de la ZPPAUP est de répondre au souci de simplification et de rationalisation du système de protections relatives au patrimoine bâti et naturel d'un territoire. Dans ce but, les effets de la servitude des abords des monuments historiques classés ou inscrits au titre de la loi du 31 décembre 1913 (rayons de 500 mètres) sont suspendus, dès lors que les monuments sont inclus dans le périmètre de la ZPPAUP.

Il s'agit donc d'adapter l'aire de protection aux réalités patrimoniales du site considéré, et dans le cas présent au thème d'étude retenu, la protection des quartiers liés à l'industrie de la bonneterie.

Le plan suivant fait apparaître l'emprise cumulée des rayons de protection engendrés par les édifices protégés qui sont, à l'exception de trois d'entre eux, engendrés par des édifices situés à l'intérieur du bouchon.

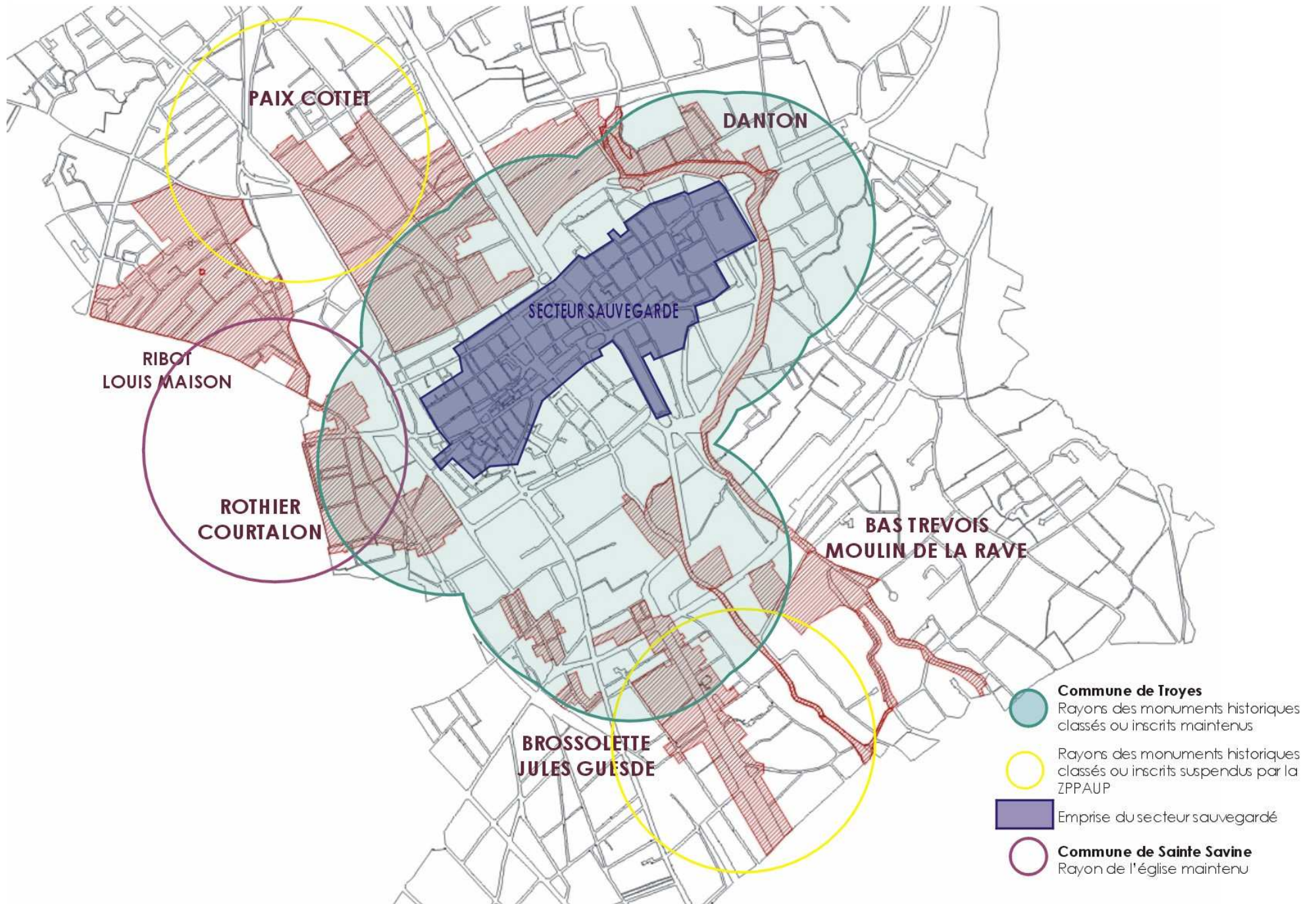
En ce qui concerne les édifices protégés implantés sur la commune, deux types de situations se présentent :

- **pour les édifices protégés situés à l'intérieur du bouchon, l'emprise cumulée de leurs rayons de protection est maintenue, puisqu'ils se trouvent hors de la ZPPAUP**
- pour les édifices protégés situés à l'extérieur du bouchon, leur rayon de protection est suspendu, dans la mesure où ils sont inclus dans la ZPPAUP. Il s'agit de l'église Saint-Martin-es-Vignes au nord-ouest et de la chapelle Notre Dame des Bas Trévois au sud-est. Par contre, le rayon de protection engendré par le monastère de la Visitation, qui est hors du périmètre de la ZPPAUP, doit être maintenu.

Enfin, un dernier cas se présente, celui du rayon engendré par un édifice protégé dans la commune voisine, comme ici l'église de Sainte Savine. Le rayon engendré par sa protection est maintenu.

In fine, l'emprise de la ZPPAUP est limitée aux quartiers liés à l'industrie bonnetière, mais les abords des édifices protégés non inclus dans la ZPPAUP sont maintenus, et dessinent autour du bouchon, une première couronne.

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



IV - HISTOIRE ET DEVELOPPEMENT URBAIN DES ORIGINES A LA VILLE INDUSTRIELLE

A - RAPIDE HISTOIRE EVENEMENTIELLE

Le site est occupé dès la préhistoire, comme en témoignent quelques découvertes à l'emplacement de la ville et dans ses alentours. C'est avec les premières migrations celtiques qu'une population plus stable va s'installer sur le site de Troyes et dans tout le département, les Tricasses. Ils sont mentionnés au II^{ème} siècle avant J.C. dans les écrits des géographes grecs.

Au premier siècle, la cité celtique des Tricasses devient Augustobona, cité gallo-romaine et occupe une situation stratégique ; elle constitue le point de rencontre de plusieurs voies romaines dont la voie Agrippa qui relie Milan à Boulogne. Très vite Augustobona s'étend et se fortifie, avec la création de portes dont celle de la Girouarde, située rue de la Cité, près de l'actuel Hôtel Dieu.

Au III^{ème} siècle, alors que les invasions barbares débutent, la ville est renommée Tricassium, puis au V^{ème} siècle Trecae. Des incendies ravagent la ville au IV^{ème} siècle lors des invasions germaniques. L'évangélisation apporte à Troyes son premier évêché au IV^{ème} siècle. C'est ensuite l'évêque Saint-Loup qui vers 451 sauve la ville de l'invasion d'Attila, en se livrant comme otage.

En 511, le Royaume Franc est partagé et Troyes fait partie de l'Austrasie, vaste territoire dirigé par Thierry I^{er}, fils de Clovis. Au VII^{ème} siècle, les édifices religieux se multiplient à Troyes.

Après la courte existence d'un duché de Champagne dont Troyes, Reims et Chalons font partie, la ville fait partie de la France de Charlemagne.

Au milieu du IX^{ème} siècle, la France est de nouveau partagée et Troyes se retrouve dans le domaine dirigé par Charles le Chauve. La ville est ravagée par des invasions normandes vers 890 et malgré cela, continue son expansion ; une première cathédrale s'élève, l'hôpital Saint Nicolas est fondé à proximité et on construit à l'extérieur des murailles. C'est à cette époque que se développent les premières activités commerciales.

La ville appartient au duché de Bourgogne au début du X^{ème} siècle, et c'est en 956 qu'elle connaît son premier comte, Robert, le "très glorieux comte de Champagne". Les comtes vont permettre l'essor de la ville et, en particulier, des foires de Champagne, qui attireront des marchands de toute l'Europe. La ville continue son expansion, l'église Saint Nizier est construite, les faubourgs s'étendent au nord-est des remparts qui sont, eux aussi, agrandis (porte de Croncels). C'est sous le comte Hugues "le père des pauvres" que Hugues de Payns crée l'ordre des Templiers en 1118.

Le Comte Henri I^{er} "le Libéral" succède à son père Thibaut II "le Grand", et devient gendre du roi Louis VII et d'Aliénor d'Aquitaine en épousant leur fille Marie de France. La première commune de Troyes naît, gérée par des "bourgeois" et un maire (vers 1190). De vastes travaux sont entrepris ; agrandissement des remparts, création de nouveaux canaux et la construction d'un nouveau palais pour les comtes, sur l'actuelle place du Préau. Les églises Sainte Madeleine, Saint Nicolas et Saint Pantaléon sont construites à cette époque. De nouvelles portes accueillent les marchands européens ; Saint Jacques et la porte du Beffroy notamment. Le comte et la comtesse permettent un essor artistique nouveau, avec Chrestien de Troyes et d'autres savants, artistes et théologiens. A la mort d'Henri I^{er}, Marie devient régente du comté pour treize années, jusqu'à sa mort en 1198.

La comtesse Blanche, épouse de Thibaut III mort en 1201, assure la régence jusqu'à la majorité de son fils Thibaut IV, en 1222. Ce comte, chansonnier, poète et musicien, finit de bâtir les remparts qui donnent à Troyes sa forme définitive de bouchon de champagne. C'est aussi

à cette époque que la cathédrale est reconstruite, après l'incendie de 1188, pour ressembler à l'édifice que l'on connaît aujourd'hui. Des réformes modifient la gestion de la ville, qui est partiellement déléguée à treize "jurés".

Après les courts règnes de Thibaut V, mort en croisade, et d'Henri III son frère, c'est de nouveau une femme qui gère les affaires du Comté, Blanche d'Artois. C'est par le mariage de sa fille Jeanne avec le futur roi Philippe le Bel que la Champagne se trouve finalement réunie au royaume de France.

Dès le début de la guerre de Cent Ans, la ville fortifie ses remparts. Elle finit le siècle très appauvrie par les dépenses de guerre ; des émeutes éclatent en 1381 contre les notables.

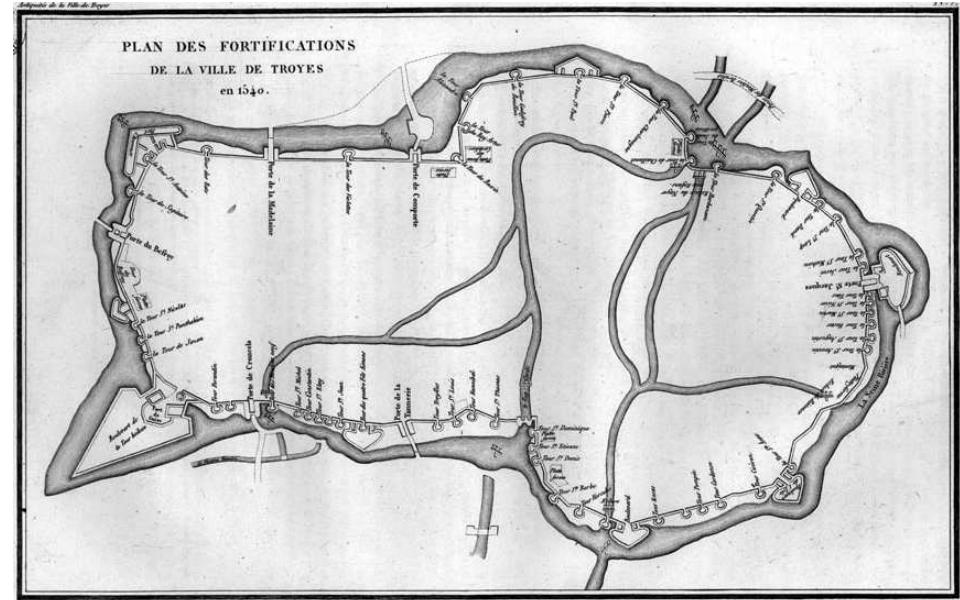
Aux hostilités franco-anglaises vient s'ajouter une nouvelle lutte, elle oppose Jean Sans Peur, duc de Bourgogne, au roi Charles VI "le Fol" qui ne tarde pas à céder sa couronne. Le roi Henri V d'Angleterre profite de ces querelles intérieures pour faire avancer son armée. En 1420, le traité de Troyes est signé dans la cathédrale de Troyes.

Les hostilités avec les Bourguignons placent la ville en état de guerre jusqu'au traité d'Arras en 1435, date à laquelle Troyes reprend ses activités marchandes, forte de nouveaux privilèges et droits octroyés par le roi Charles VII, en remerciement pour la reddition sans combat de la ville. Dès l'avènement de Louis XI en 1461, ce dernier revient vite sur ces privilèges et renforce le contrôle de la couronne sur la ville jusqu'à la fin de son règne en 1483. Cette même année, Jean de Marisy devient le premier maire de la ville.

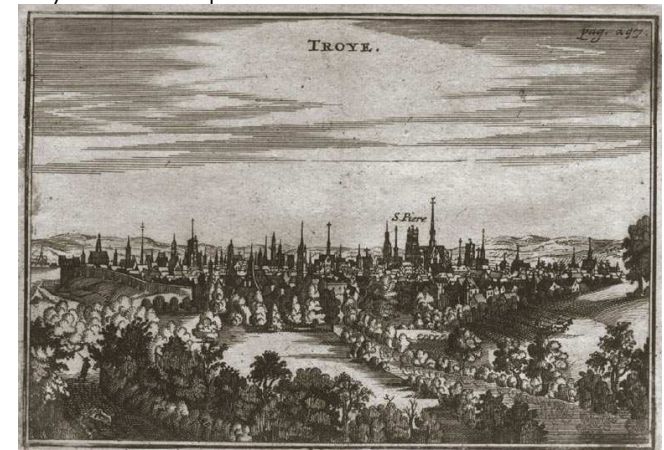
La ville est la cinquième du royaume sous le règne de François 1er. Les foires se multiplient ; à celles de janvier et d'août s'ajoutent en 1510 et 1521 celles de mai et d'octobre. Les arts ne sont pas oubliés dans cette "renaissance" de la ville et c'est la grande époque de l'école de sculpture champenoise.

Le 24 mai 1524, un gigantesque incendie détruit 1500 habitations dans le quartier du Beffroi et de Croncels. C'est l'occasion pour la ville d'adopter un urbanisme plus moderne avec des rues plus alignées et moins étroites. La rapidité avec laquelle on reconstruit certains quartiers témoigne de la prospérité relative de la ville à l'époque de l'incendie. Cette prospérité ne dure pas et Troyes comme le reste de la France de la première moitié du XVI^e siècle paie d'un lourd tribut les frasques guerrières de François 1er.

C'est aussi l'époque où la Réforme fait ses premiers adeptes à Troyes. Rapidement, des emprisonnements et des exécutions ont lieu et les calvinistes troyens s'exilent en Suisse où leur sécurité est assurée. Finalement, en 1558, sur ordre d'Henri II, le premier pasteur



Plan des fortifications de la ville de Troyes en 1540, "Antiquités de la ville de Troyes..." A.-F. Arnaud - Bibliothèque de Troyes, Cliché Pascal Jacquinet



Vue générale de la ville de Troyes vers 1643
Site internet du Vieux Troyes

protestant, Girard de Corlieu prend ses fonctions à Troyes.

L'année 1562 voit à Troyes comme ailleurs s'installer les premiers affrontements entre catholiques et protestants, ces derniers décident soit de s'exiler, soit de s'organiser en véritables bataillons. En août 1572, le massacre de la Saint Barthélémy fait quarante cinq victimes à Troyes, lors d'un terrible bain de sang organisé par le gouverneur de Champagne dans la Prison de la Tour. Henri IV devenu Catholique en 1593 et l'Edit de Nantes en 1598 mettront fin à ces affrontements meurtriers qui laissent la ville endettée et pauvre à l'aube du XVIII^e siècle.

La première moitié du XVIII^e siècle est morose. Les famines se succèdent et avec elles des émeutes parfois violentes. Le pouvoir royal affaibli pendant la régence de Marie de Médicis et les frondes répétées des Princes du Royaume affaiblissent encore les ressources et la vie économique de la ville. Malgré les Etats Généraux de 1614, le bien être du peuple passe bien après les conflits internes du pouvoir.

Après l'arrivée au pouvoir de Louis XIV en 1661, Troyes entame un lent retour à la prospérité. Les industries connaissent un certain renouveau ; la papeterie et l'édition, avec notamment les livrets bleus ou bibliothèque bleue, ancêtres des livres de poche, et aussi celle des drapiers, grâce à une technique de blanchiment des toiles qui fera la renommée de la production des "blancheries" troyennes dans tout le royaume. Malheureusement, les guerres de Flandres, de Hollande ou encore d'Espagne interrompent cet élan de reprise économique, et appauvrissent encore un peu plus la ville, littéralement ruinée par les impôts qui l'accablent en ces temps de guerre.

Au début du XVIII^e siècle, l'activité économique renaît progressivement, se concentrant principalement autour de l'activité textile. Les ateliers de fileuses de coton et les métiers à tisser se multiplient dans la ville. Dès 1746, le premier métier mécanique de bonnetier est installé dans l'actuel Hôtel Mauroy, annonçant la nouvelle industrie qui fera prospérer la ville au siècle suivant. Ce regain d'activité voit la population troyenne augmenter, et la prospérité regagne peu à peu les rues de la ville. A la veille de la Révolution, Troyes semble avoir retrouvé une certaine place dans le royaume.

Pourtant, les années 1787-88 voient s'abattre de nouveaux fléaux ; les traités de libre échange avec l'Angleterre mettent au chômage de nombreux ouvriers des ateliers textiles troyens. Emeutes et grèves suivent l'annonce de la prise de la Bastille à Paris, et la police procède à l'exécution des meneurs. Au printemps 1789, les troyens élisent leurs députés des Etats Généraux. Un comité révolutionnaire se forme le 28 août 1789, et remplace bientôt la municipalité.

La vie économique est désastreuse, les guerres aux frontières de l'est et contre l'Angleterre appauvrissent les marchés et paralysent l'activité de l'industrie textile à qui manquent les matières premières anglaises. A partir de 1796, les destructions vont bon train ; les églises Saint-Denis, Saint-Jacques, Saint-Etienne, et Saint-Loup, le Palais des Comtes...

L'arrivée au pouvoir de Napoléon d'abord comme premier Consul en 1799 puis comme Empereur en 1804 marque l'histoire de la ville, qui l'accueille plusieurs fois. Il est à l'origine de la création du bassin près de la Préfecture et du canal de la Haute-Seine. La vie à Troyes durant la période Napoléonienne est surtout marquée par la misère engendrée par les coûts des campagnes de l'Empereur.

La nouvelle organisation administrative du pays s'est mise en place à Troyes : l'abbaye Notre-Dame aux Nonnains est devenue Préfecture, et le Conseil Général, installé sous la Révolution dans l'Hôtel Marisy, y loge dès 1794 ; le couvent des Jacobins accueille les archives Départementales ; la bibliothèque municipale occupe dès 1803 une partie de l'abbaye Saint-Loup.

Le règne de Louis XVIII n'affecte pas véritablement la ville, qui passe les premières années de la Restauration à se remettre des années de guerre et des récoltes très pauvres.

La révolution de 1830 touche peu les troyens, qui se félicitent toutefois des libertés retrouvées avec l'arrivée au trône de Louis Philippe.

C'est à cette époque que naît véritablement l'industrie qui assurera la prospérité de la ville pour plus d'un siècle ; la bonneterie. Les filatures de coton se multiplient d'abord en ville, puis avec l'arrivée de nouvelles machines à vapeur en 1840, les premières usines de bonneterie s'installent. Cette nouvelle industrie emploie enfants et adultes avec des conditions de travail particulièrement difficiles, mais assure des revenus à une partie croissante de la population de la ville.

En 1848, la première ligne de chemin de fer est inaugurée à Troyes, et sa gare installée dans l'actuel Espace Argence.

La proclamation de la République en février 1848 suscite des manifestations de joie dans la ville ; la liberté regagnée de la presse, le suffrage universel n'empêche pas toutefois quelques manifestations dans une situation économique toujours difficile.

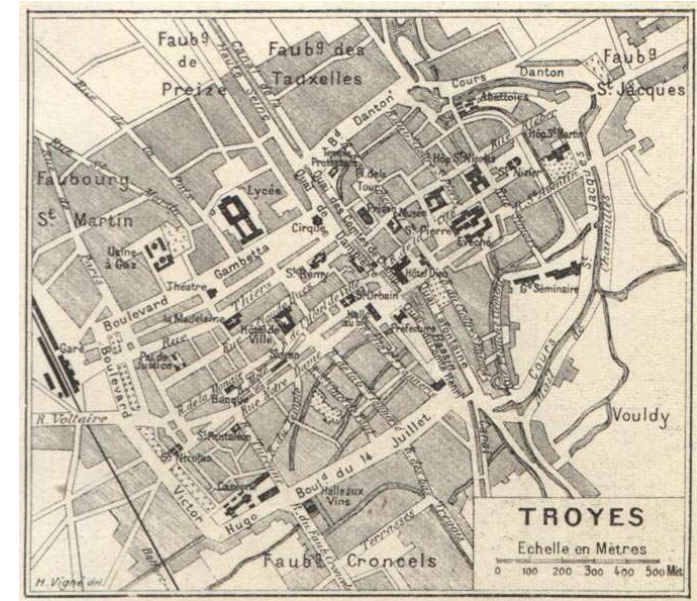
L'élection de Louis Napoléon Bonaparte est bien accueillie par les troyens, qui l'ont littéralement plébiscité lors de son séjour dans la ville.

Le coup d'Etat de Napoléon III le 2 décembre 1851 et son accession au trône d'Empereur un an plus tard émeuvent peu de Troyens, malgré le nouveau recul des libertés individuelles et de la presse.

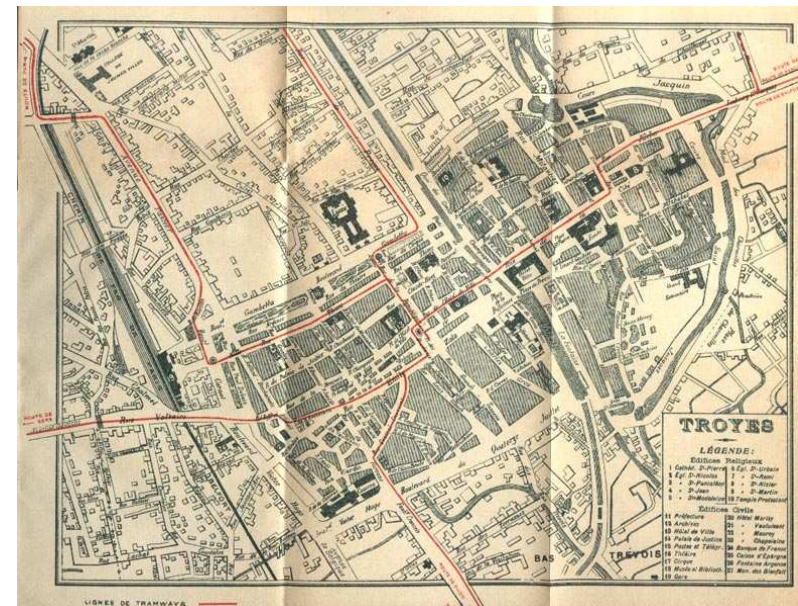
Tout au long du second Empire, l'actualité marquante à Troyes réside principalement dans la révolution de l'industrie textile ; la mécanisation des métiers et l'implantation de nombreuses usines dans les faubourgs transforment le visage économique et urbain de la ville. L'exposition de Troyes en 1860 est la vitrine de ces progrès techniques.

L'épopée Napoléonienne se termine une fois encore par l'occupation de la ville par les Prussiens de novembre 1870 à août 1871.

A la fin du XIX^e siècle, la ville de Troyes est déjà bien différente de la cité médiévale qu'elle était ; les remparts sont détruits à partir des années 1830, et de nombreux édifices disparaissent ; le couvent des Jacobins, l'église Saint-Aventin, la chapelle et la bibliothèque des Cordeliers, l'Hôtel Dieu, Saint-Esprit... Certaines rues sont alignées, des quartiers assainis, et bientôt, les cheminées des usines de bonneterie remplacent les "cent clochers" qui rendirent la ville célèbre autrefois.



Troyes en 1900
Site internet du Vieux Troyes



Troyes en 1929
Site internet du Vieux Troyes

B - L'EVOLUTION DE L'INDUSTRIE DE LA BONNETERIE ET SES CONSEQUENCES URBANISTIQUES

1 - DE LA TISSERANDERIE A LA BONNETERIE

Dès le 12^e siècle, Troyes se distingue par son activité textile de tissage de laine et de coton (tisseranderie), mais l'histoire de la bonneterie commence réellement en 1745, à l'Hôtel de Jean de Mauroy, contrôleur des Tailles et Aides du Royaume, qui en fait le siège de l'Hospital de la Trinité, dans lequel sont recueillis les enfants pauvres. On leur enseigne l'usage de machines inventées par l'anglais William Lee en 1589, pour la fabrication mécanique des bas, dont le principe est toujours actuel. Il s'agit d'un métier constitué d'une mécanique en fer forgé et d'un bâti de bois avec un banc. Il se manœuvre à la main ou au pied à l'aide de pédales. Il permet la fabrication de gants, bas, bonnets de coton ainsi que des premiers sous-vêtements.

La 1^{ère} Manufacture de bas au tricot voit le jour. Elle est la plus importante de la ville. En 1770, Troyes compte déjà 40 bonnetiers.

Le premier brevet français pour un métier à chaîne est pris en 1829 par Delarothièrre qui inventera par la suite, en 1834 les mécaniques à diminution pour la fabrication des bas, assurant la régularité du tricot.

Jacquin s'installe à Troyes en 1825, et construit un métier circulaire à diamètre réduit en 1841, produisant de manière continue un tricot tubulaire dont le diamètre était fonction de celui du métier, permettant la fabrication en série de bonnets de coton.

Emmanuel Buxtorf élargit l'emploi du métier circulaire dans un domaine autre que la bonneterie : draps, tricots pour la chapellerie, écharpes... Il déposera au total 39 brevets pour ce même métier qu'il perfectionne au fur et à mesure de ses inventions. Il fût le plus grand constructeur de métiers circulaires. En 1865, il met au point la tricoteuse rectiligne industrielle.

A Troyes, la filière de production couvre la filature, le tricotage, la teinture et la confection. A l'activité textile s'ajoutent des activités complémentaires et transversales : fabrication de machines industrielles, minoterie, papeterie, serrurerie...

Avec la réalisation, vers 1850, du canal de Haute Seine et l'arrivée du chemin de fer, Troyes devient le pôle attractif et économique de la région, ainsi que la capitale de la bonneterie. Son appareil de production industrielle possède un niveau européen en 1914. Cohabitent alors d'importantes fabriques dont la stratégie se situe au niveau national et international avec de petites et moyennes entreprises complémentaires.

La seconde moitié du 19^{ème} siècle et le début du XX^{ème} sont marqués par le formidable essor de l'industrialisation. De grandes manufactures se développent sous l'impulsion de dirigeants et d'ingénieurs dynamiques : Poron, Gillier, Valton, Vitoux, Devanlay-Recoing, Gérard Fortier, Doré-Doré, etc.

Après 1880, d'importantes innovations techniques assurent la suprématie des entrepreneurs d'industrie sur les négociants. La production et la main d'œuvre se concentrent alors définitivement dans les usines urbaines.

En 1860, Troyes produit 15 % de la production textile champenoise et 45 % en 1910. Elle couvre 34 % de la bonneterie française en 1889.

En 1914, la bonneterie auboise représente 57% de la bonneterie nationale, tant en chiffre d'affaire qu'en effectifs. Du fait du développement industriel d'autres régions textiles, elle sera, à partir de 1930 de l'ordre de 30%.

Dans les années 1950, l'apparition de nouveaux fils et des fibres synthétiques (en particulier le nylon), la mise sur le marché des bas "sans couture", les performances des matériels automatiques, la concurrence des importations à bas prix vont entraîner la disparition métiers très qualifiés (conducteurs de métiers, remmailleuses, etc.) et transformer radicalement le système.

2 - DU TRAVAIL A DOMICILE AUX GRANDES USINES

Durant la première moitié du 19^{ème} siècle, l'activité s'exerce à domicile, dans la campagne. Elle est contrôlée par des marchands/fabricants et centralisée dans la halle à la bonneterie, à partir de 1837.

Les transports jouent un rôle essentiel, tant pour l'acheminement de la matière première que pour la distribution des articles. Le développement du chemin de fer et la mise en service du canal de Haute-Seine en 1846, assurent ces fonctions.

Avec l'industrialisation massive, il faut trouver de nouveaux espaces où regrouper de grandes unités de production textile, les emprises foncières disponibles et bon marché sont situées à l'extérieur du bouchon de Champagne. Les premières bonneteries sont installées à proximité des moulins afin de bénéficier de l'énergie hydraulique ainsi produite.

A Troyes, les premières filatures de coton apparaissent dès 1798, grâce à l'énergie hydraulique. De grosses usines sont implantées aux abords de la Seine : Douine et Huot-Rousselet par exemple.

Avec cette concentration de l'activité dans de grandes manufactures, l'exode rural devient massif à partir de 1890. L'agglomération de Troyes compte alors ¼ de la population du département, de 18.169 habitants en 1872, elle passe à 55.531 en 1911. Cette population s'entasse dans les quartiers bas du centre historique, alors que les usines s'implantent dans les faubourgs qui s'étiraient jusqu'alors le long des principales voies d'accès.

Des quartiers nouveaux se constituent autour de ces implantations industrielles, mêlant activités et habitat, sans plan d'aménagement, ni logique de développement. L'eau reste néanmoins le fil conducteur des activités les plus polluantes. L'ensemble constitue rapidement une première ceinture de faubourg, étoffant les faubourgs historiques, sur laquelle s'est ensuite appuyé le développement contemporain.

L'industrialisation touche également la production bâtie. Aux maisons traditionnelles utilisant les ressources locales, bois, terre, se substituent des matériaux industrialisés : fer, verre, moellons taillés, tuiles mécaniques et briques, fabriqués jusqu'après la dernière guerre par l'usine Krug-Ballis et Cie, implantée à Vallentigny. Ces matériaux suscitent des formes nouvelles, également induites par la fonction, en particulier pour les lieux de production. La nécessité de vastes halles, bien éclairées, trouve sa traduction dans les bâtiments à sheds, en structure bois pour les plus anciens, puis en fonte et enfin en fer riveté. Ce principe permet de couvrir sans contrainte des centaines de mètres carrés.

3 - LE LOGEMENT ET LES LIEUX D'ACTIVITE DES OUVRIERS, D'ABORDS A L'INTERIEUR DU BOUCHON

La ville intra-muros se décompose en deux quartiers, séparés par le canal de Haute-Seine. Le quartier bas, le vieux quartier de la cité et le quartier haut, le nouveau, occupant le faubourg du 12^{ème} siècle. Jusqu'à la fin du 19^{ème} siècle, c'est à l'intérieur du bouchon, que réside la grande majorité des troyens.

Le quartier haut, largement postérieur à l'incendie de 1524, présente de hautes maisons de pan de bois et des hôtels particuliers classiques abritant la bourgeoisie du textile.

Le quartier bas, humide et insalubre abrite les ouvriers des filatures. Mais l'industrie est également présente intra-muros, en particulier dans le quartier haut, où elle se mêle à l'artisanat traditionnel, encore actif.

Avec l'ouverture des artères commerçantes, apparaissent des maisons de marchands/fabricants de ganterie et bonneterie, alors que la production est encore largement confectionnée dans les campagnes. Jusqu'en 1870, les entreprises restent de tailles restreintes et

emploient généralement quelques dizaines de personnes, à part quelques grosses unités : Poron 600 ouvriers, Marot 33, Mennelet 30, Raguet 72, filatures de la Schappe 750, Douine, 182, Quincartlet-Dupont, 32 et Buxtorf : 40.

A la fin du 19^{ème} siècle, l'industrie sort de la ville historique. Le quartier haut accueille alors des administrations et le commerce. Le quartier bas reste un espace insalubre et malsain, dans lequel s'entasse la population ouvrière la plus défavorisée. Le choléra y sévit en 1832 et 1849.

En 1858, le transfert des abattoirs du quartier de Jaillard au quai du Fort Bouy, améliore la situation. En 1900, la mairie impose la création de fosses d'aisance étanches et interdit de déverser dans les rus et traversins. Ce n'est qu'en 1896 qu'un réseau de distribution d'eau est mis en service, ce qui contribue très nettement à l'amélioration de la santé.

Néanmoins, en 1906, sur 6.000 immeubles, seuls 1.900 sont dotés d'eau de source, les habitants des autres bâtiments s'alimentent aux bornes fontaines. Mais ce phénomène n'est pas spécifique à Troyes, il concerne l'ensemble des villes françaises.

Même en devenant une importante cité industrielle, Troyes utilise la ville médiévale, au centre de la couronne des activités, comme parc de logements pour la population rurale qui afflue et accentue le surpeuplement.

Jusqu'en 1850, cette population occupe les abords de la cathédrale et l'extrémité sud/est de la ville, rattachée au faubourg Croncels. Ni le patronat, ni la ville, ne songent alors à mettre en place une politique de logement pour une population rurale se contentant de conditions de vie très médiocres dans un quartier laissé à l'abandon. Ce n'est qu'après 14/18 que le problème sera réellement posé, alors que 2.000 des 6.357 logements troyens sont des taudis.

Malgré l'expansion urbaine et la création de trois lignes de tramways à partir de 1899, desservant les faubourgs de Sainte-Savine, Croncels et les quartiers de la rue Preize et des Marots, la situation du logement évolue peu, les ouvriers des quartiers bas répugnant à migrer vers les faubourgs et à aller travailler dans les grandes fabriques.

L'industrialisation exige une main d'œuvre plus qualifiée et de nouveaux emplois urbains, industriels ou de services sont créés. C'est cette population qui s'installe dans les banlieues nouvelles, dans lesquelles cohabitent grandes usines et habitations à bon marché.

C'est à l'initiative privée que les premières maisons ouvrières sont réalisées à l'extérieur, à partir de 1880, ce sont les habitations à bon marché. Il faudra attendre l'entre deux guerres pour que la puissance publique s'implique réellement dans le logement social avec la création d'un office public départemental d'HBM en 1922, puis avec la loi Loucheur en 1928, institutionnalisant une véritable politique de logement social.

C - L'EVOLUTION DE L'IMPLANTATION INDUSTRIELLE DE LA PREMIERE COURONNE TROYENNE

1 - UN DEVELOPPEMENT A PARTIR DES FAUBOURGS HISTORIQUES

La couronne urbaine autour du bouchon ne se constitue qu'à partir de 1850, comme l'atteste la carte de 1839. Au-delà de la délimitation de la ville, les faubourgs historiques s'étiraient de façon classique le long des grandes voies d'accès :

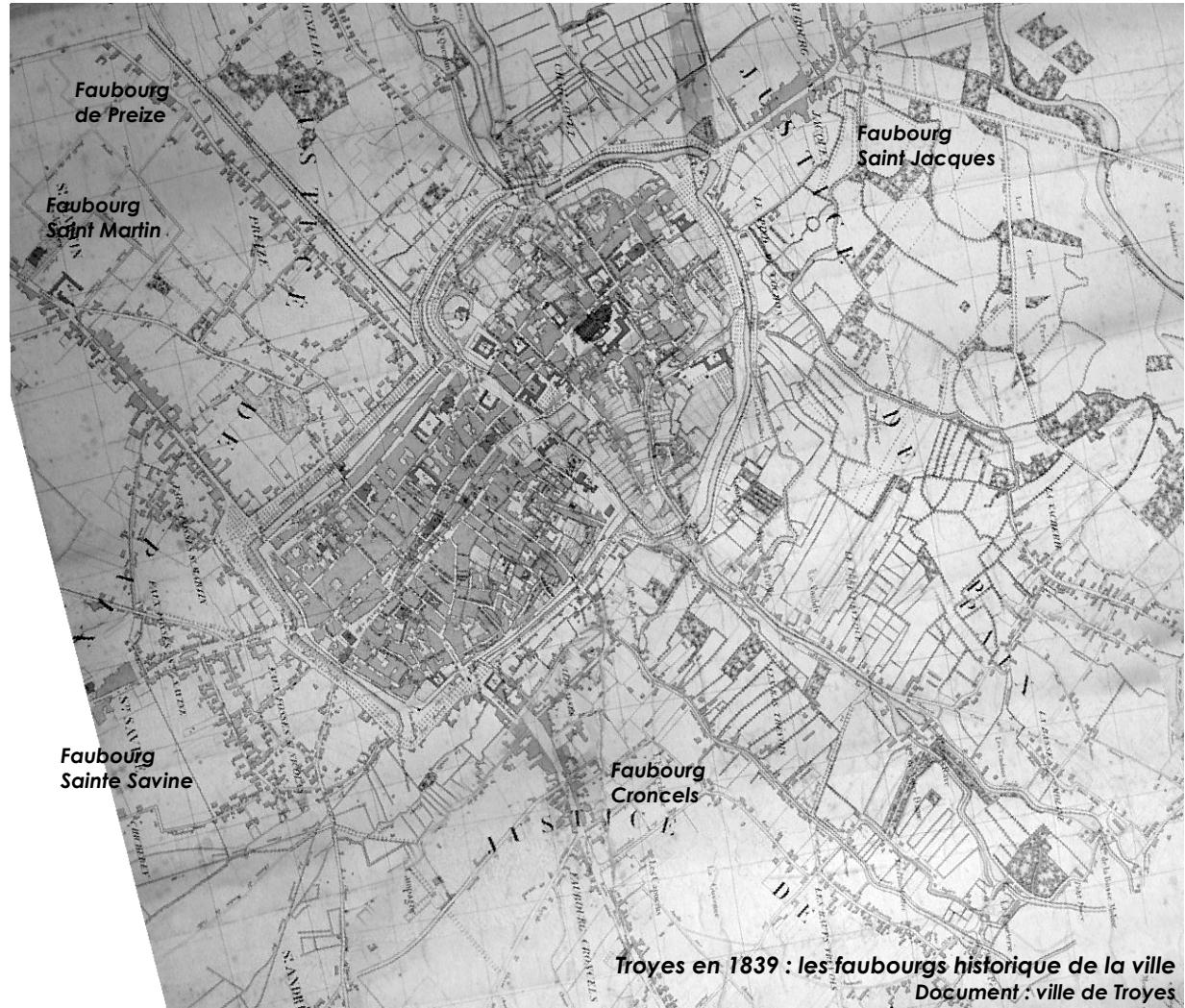
- faubourg Sainte-Savine à l'ouest,
- faubourg Croncels au sud,
- faubourg Saint-Jacques au nord/est,
- faubourg Saint-Martin et de Preize au nord.

Ils sont parfois un peu étoffés au-delà de la voie principale, comme dans le quartier Rothier/Courtalon, avec le faubourg Saint-Nicolas.

C'est à partir de ces entités urbaines que se développe la couronne industrielle, en comblant les vides entre les branches des voies d'accès.

Si l'image industrielle est très marquée dans certains secteurs comme le Trévois, le long de la Seine au sud, où se regroupent les plus importantes filatures, teintureries ou bonneteries ou encore à Sainte-Savine, les autres quartiers présentent une très forte imbrication des fonctions de production et résidentielle.

Dans les premiers temps, les patrons logent à proximité immédiate de leur usine, avant de se regrouper dans des quartiers spécifiques qui restent néanmoins, imbriqués au tissu industriel comme dans le quartier Paix-Cottet annexé en 1856 ou dans les lotissements des villas Rothier, Courtalon et Moderne, dans le quartier Rothier - Courtalon.



2 - LA NAISSANCE DE QUARTIERS NOUVEAUX

L'industrialisation est bien évidemment, à l'origine du développement de quartiers nouveaux. Lorsque les manufactures s'implantent hors du bouchon, elles suscitent un développement comblant les vastes espaces cultivés entre les faubourgs anciens linéaires, développés le long des voies d'accès ou de l'eau. Ils deviennent alors des faubourgs industriels.

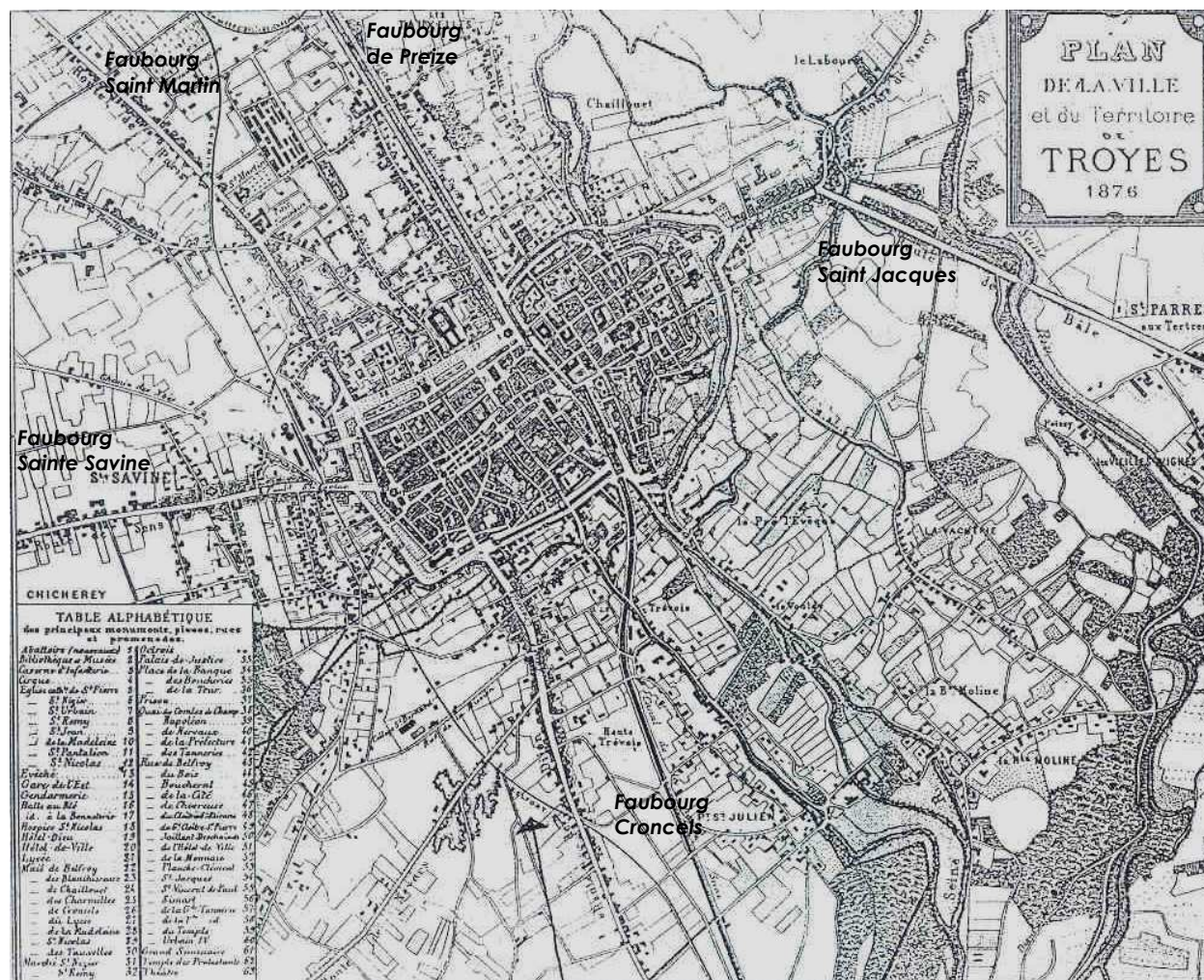
Le plus important se développe à l'ouest vers Sainte-Savine, au-delà de la voie ferrée.

Le quartier Rothier-Courtalon concentre alors une très forte densité d'usines avec quelques uns des plus gros industriels comme Delostal, Gillier Rémy ou Plénal rue Courtalon, Bonbon et Mauchauffée rue Begand, et Devanlay-Recoing rue Jeanne d'Arc. L'habitat se développe le long de l'ancien faubourg de la rue Voltaire.

Au nord/est, **le quartier Danton**, entre la Seine et le ru Fontaine, regroupe les filatures Douine, la fabrique d'aiguilles Lebocey, puis la teinturerie Marot.

Ce secteur inondable, est peu occupé, les activités n'ont pas suscité de développement important d'habitat. On remarque un ensemble de maisons ouvrières anciennes impasse Imbert.

Un autre point d'implantation de l'industrie, est **le quartier des Bas Trévois**, s'étirant le long du canal des Trévois, avec des teintureries : Poron, Milleroy, Mathieu, des filatures : Poron, Thevenol, et des usines de bonneterie : Poron, Desgrez, Raguet, Honnet. Il s'agit de très vastes usines à dominante mécanique. Rue des Terrasses, on trouve de nombreux ateliers de façonniers.



Plan de la ville et du territoire de Troyes en 1876
Document : ville de Troyes

Entre ces implantations industrielles s'imbriquent quelques secteurs d'habitats comprenant du bâti ancien pré-existant et des demeures patronales.

Au sud du centre historique et à l'ouest du quartier des Trévois, se développe **le faubourg Croncels**, avec une imbrication d'unités de production dans le tissu ancien pré-existant, complété par des secteurs d'habitat plus récents d'échelle modeste. Dans ce secteur, de petits ateliers de façonniers se sont implantés vers les années 1920 et prolongent la première couronne industrielle.

Enfin, on note le fort développement de deux quartiers à dominante d'habitat ; les quelques usines les accompagnant constituent des enclaves importantes : Petit Bateau et Vachette par exemple. Il s'agit :

. **Du quartier Paix-Cottet, rue de Preize**, essentiellement bourgeois, et à dominante d'habitat individuel.

. **Du quartier Ribot-Louis Maison** dans lequel les lotissements de la fin du 19^{ème} siècle sont complétés durant l'entre deux guerres par la cité jardin Alexandre Ribot et les lotissements Mauchauffée et Robert Vigne, ainsi que par des implantations plus bourgeoises : rue Louis Maison par exemple.

L'une des caractéristiques de l'agglomération troyenne est l'imbrication des bâtiments liés à la production et ceux à usage de logement. Même avec le changement d'échelle de l'outil de production à la fin du 19^{ème} siècle, ce mode d'urbanisation perdure. Il semble essentiellement lié au fait qu'il n'y a pas de politique patronale de logement des ouvriers. Les sociétés de H.B.M. mettent sur le marché des logements en location que les ouvriers peuvent ensuite acquérir. Ils sont donc maîtres de leurs choix pour leur lieu de vie et privilégient la proximité, même lorsque sont créées les premières lignes de tramways.

Par ailleurs, on constate une perdurance de la dispersion du travail, l'apparition des grandes usines ne mettant pas fin, bien au contraire, aux ateliers de façonniers auxquels l'usine sous-traite largement ; ce système présentant l'avantage d'un meilleur contrôle de la qualité, de flexibilité pour réaliser des ouvrages particuliers ou des séries limitées, ainsi que la perdurance de l'organisation familiale.

Sur la carte de 1926, l'occupation des quartiers qui nous intéressent est variable. Elle s'appuie sur la trame rurale initiale qu'elle redécoupe en vaste îlot. Chacun des secteurs présente les spécificités suivantes :

Le quartier Rothier - Courtalon a une occupation sensiblement équivalente à celle d'aujourd'hui. Les grandes usines de bonneterie Vanarrien-Derray et Mauchauffée, ou la filature Dupont-Poulet existent, ainsi que les lotissements des patrons et personnel d'encadrement : les villas Rothier, Courtalon et Moderne.

Le quartier Danton est à dominante industrielle avec l'implantation, à cette époque, de toutes les grandes usines, au nord de la Seine, dont une partie existe encore.

L'habitat est très peu représenté dans cette partie de quartier, quelques maisons bordent le boulevard Danton, mais le petit quartier de la rue Rose Benoit se prolongeant vers le sud, n'existe pas encore.

La partie ouest correspond à l'entrée de ville par le faubourg Saint-Jacques, dont le bâti ancien, apparaissant sur ce plan, a été remplacé par le grand ensemble reconstruction de l'avenue du 1^{er} Mai, dans les années 1950. Seuls les bâtiments de l'école existent encore.

Le quartier Brossolette-Jules Guesde s'est largement densifié entre 1839 et 1926. Si l'ancien faubourg Croncels, actuelle avenue Pierre Brossolette, a gardé une structure sensiblement équivalente, la percée du canal de Haute-Seine,



Troyes en 1926 : les faubourgs industriels ont pris leur forme définitive
Document : ville de Troyes

actuelle avenue Jules Guesde, a engendré l'implantation d'importantes usines, entre ces deux avenues. On remarque sur le plan la présence des deux grands ensembles de logements sociaux au sud, les villas Benoît Malon (1926) et Jules Guesde (1929), ainsi que les lotissements ouvriers des rues de Madagascar et Charles Dutreix.

Les rues transversales entre les deux avenues, sont encore peu loties.

Au sud de l'avenue Pierre Brossolette, la limite physique du quartier est constituée par la voie ferrée implantée vers 1850. Sans aucune construction à l'est du faubourg en 1839, ce site présente quelques rues loties, les secteurs des rues Gillon, Jacques Bourguoin, Arsène Boulat et du docteur Bouquot. Il s'agit de quartiers d'habitat bourgeois.

Si la structure viaire de ce secteur est en place, il est peu structuré. Ceci explique sa disparité et son manque de lisibilité actuelle.

Le quartier Ribot-Louis Maison **est moins dense qu'aujourd'hui. L'habitat ouvrier sous forme de lotissement ou de cité jardin, s'étant développé en deux phases :**

. fin XIXème siècle pour ceux des rues du Docteur Roux et Vanderbach,

. dans les années 1930 pour les cités jardins Alexandre Ribot et les lotissements Robert Vignes et Mauchauffée.

Seules les premières de ces opérations apparaissent sur le plan de 1826, ainsi que le quartier bourgeois Louis Maison, l'école et les bâtiments de l'actuelle usine Petit Bateau.

Le quartier Paix-Cottet est, en 1926, loti le long de la plupart des rues existantes sur le plan de 1839. Elles déterminent des îlots très vastes, dont le cœur est à cette époque, très peu occupé. Ce quartier est à dominante d'habitat très bourgeois au sud, en limite avec le boulevard Gambetta cernant le bouchon, dont l'ensemble est aménagé en 1877. Au nord, apparaissent les sites usiniers : la filature Quincardet Dupont (Vachette) et la bonneterie Vitoux-Derray.

L'intervalle temporel entre les deux cartes de 1839 et de 1926, soit un peu moins d'un siècle, correspond à l'implantation industrielle troyenne. En 1926, l'image globale des quartiers est en place. **Les évolutions ultérieures sont minimes et portent sur :**

- quelques implantations nouvelles de lotissements dans le quartier Ribot (cité jardin et lotissements Mauchauffée et Robert Vignes).
- la densification le long des rues résidentielles ou dans les cœurs d'îlots (quartier Paix-Cottet et Brossolette - Jules Guesde).
- les opérations de reconstruction/densification d'après la deuxième guerre (quartier Danton-1^{er} Mai et avenue Pierre Brossolette)
- l'évolution des grands sites usiniers :
 - . dont une grande partie a été reconvertie (Danton : concessionnaires auto, magasins de meuble, Paix-Cottet : site tertiaire, Rothier-Courtalon : logements sociaux, bureaux...)
 - . dont l'autre partie est en devenir :
 - . après une première reconversion ou après la délocalisation des magasins d'usine
 - . après l'arrêt des activités (Fra-For avec des bâtiments usiniers existants, TEO2, dont la majorité des bâtiments a disparu)

En conclusion, il apparaît que les quartiers résidentiels bourgeois ou ouvriers, implantés le long des rues perpendiculaires aux grands axes de circulation, sont des secteurs ayant gardé toutes leurs qualités originelles : calme, espaces verts.... Il convient, néanmoins, d'assurer leur évolution en permettant des adaptations au mode de vie moderne : stationnement, garage, extension de maisons de très petites dimensions.... D'autre part, les sites usiniers reconvertis assurent encore une activité au sein des quartiers.

Il s'agit, aujourd'hui, de maintenir cette pluralité d'occupation en favorisant la reconversion des sites abandonnés, la mise en valeur et l'évolution des secteurs d'habitat, dans le respect du patrimoine bâti.

L'ANALYSE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

I - LA METHODE D'ANALYSE

UNE ANALYSE PAR QUARTIER, DEFINISSANT L'EMPRISE DE LA ZPPAUP

La ZPPAUP de Troyes porte sur les espaces liés à l'industrialisation textile, génératrice d'une organisation sociale et de métiers, à l'origine de l'essor urbain, spatial et patrimonial de la ville durant plus d'un siècle.

Six quartiers périphériques à la ville historique ont été retenus, et constituent, avec le vaste ensemble paysager linéaire de la vallée de la Seine, une ZPPAUP multisites, mais néanmoins homogène.

Les quartiers (voir plan de situation suivant) sont repérés à partir de l'ouest de la ville, en tournant dans le sens des aiguilles d'une montre, on trouve :

- 1 - le quartier Rothier Courtalon
- 2 - le quartier Ribot Louis Maison
- 3 - le quartier Paix Cottet
- 4 - le quartier Danton
- 5 - le quartier Bas Trévois Moulin de la Rave
- 6 - le quartier Brossolette Jules Guesde (zonage éclaté)

La présente étude comporte un chapitre général, portant sur l'évolution de l'implantation industrielle de la première couronne troyenne.

Chacun des quartiers est ensuite étudié, selon les thèmes suivants :

- 1 - le site
- 2 - l'évolution du quartier
- 3 - la typologie urbaine
- 4 - la typologie architecturale

Cette première approche permet d'établir une synthèse définissant l'emprise retenue pour la ZPPAUP, en adaptant, au regard des analyses, le périmètre préalable d'étude proposé par la ville pour chacun des quartiers

UNE ANALYSE THEMATIQUE, DEFINISSANT DES SECTEURS HOMOGENES

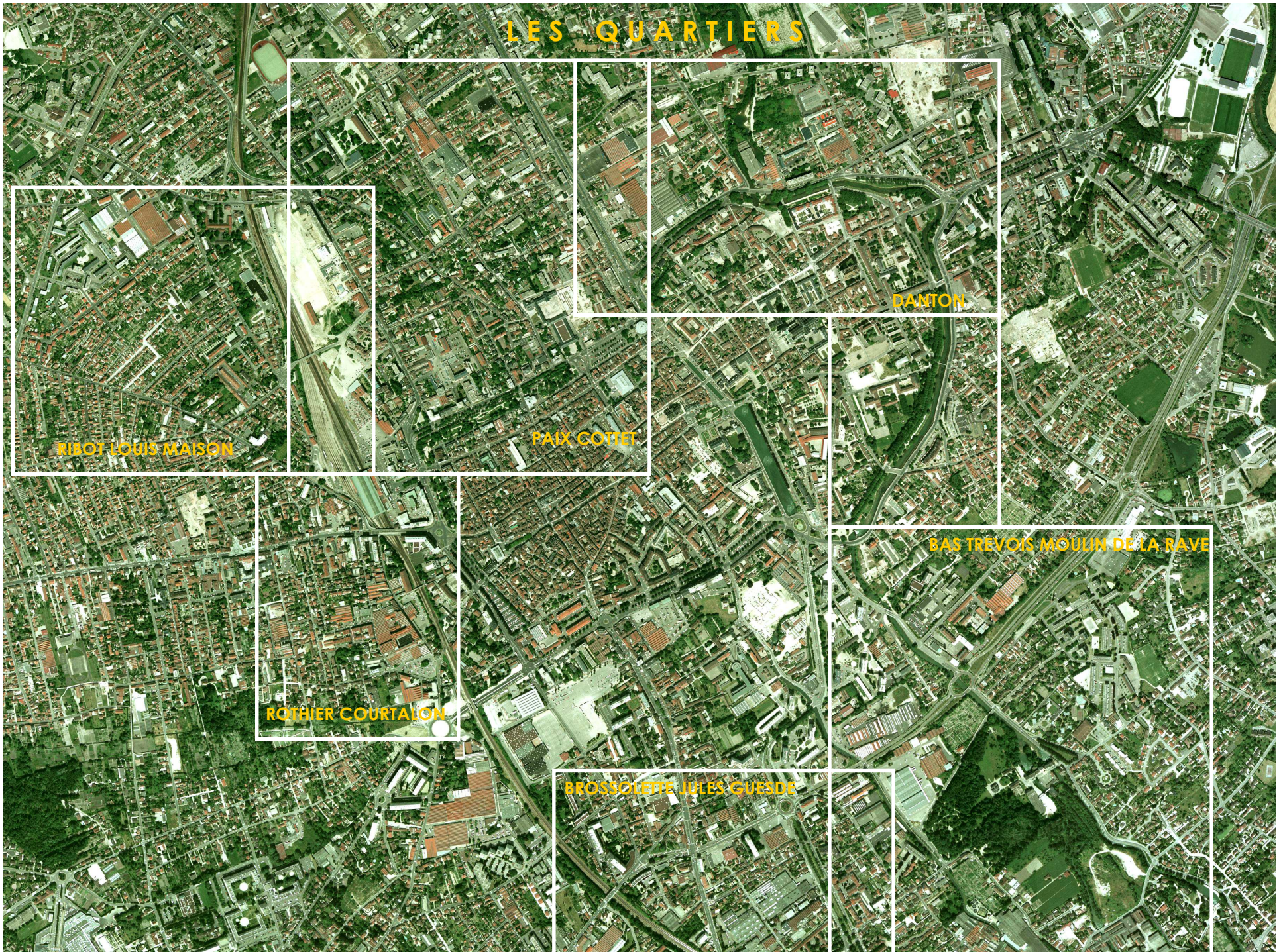
SUPPORT DU REGLEMENT DE LA ZPPAUP

Si chacun de ces quartiers présente des typo-morphologies propres, on peut aisément y retrouver des éléments communs : organisations spatiales et implantations, dictées par l'histoire et l'usage des lieux ; typologie des bâtiments.... C'est pourquoi le parti d'une répartition par secteurs homogènes transversaux à l'ensemble des quartiers a été retenue, pour établir le règlement de la ZPPAUP.

Cette analyse portera sur les thèmes suivants :

- 1 - la typologie des entités urbaine et paysagères
- 2 - la typologie du bâti à dominante résidentielle

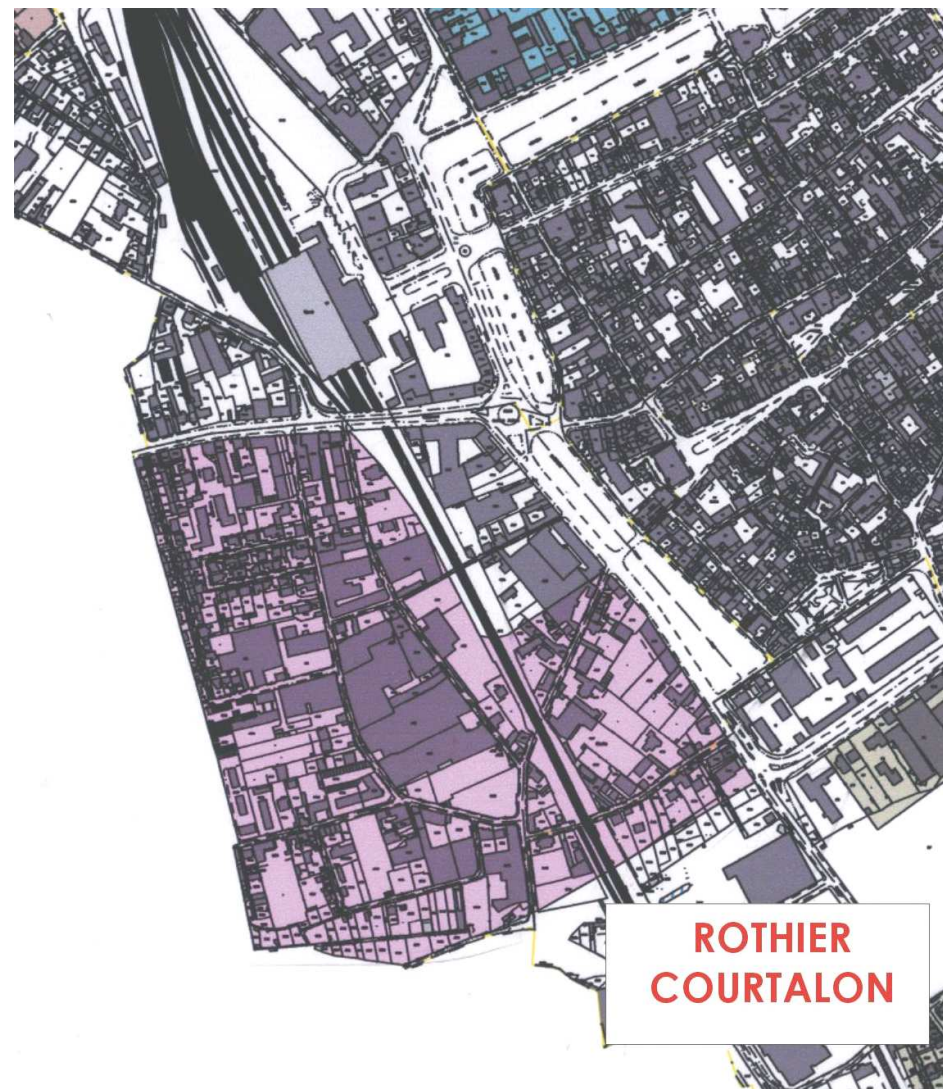
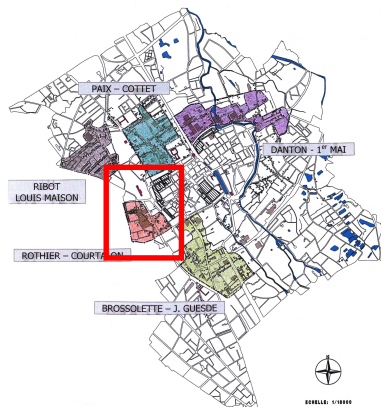
LES QUARTIERS



II - L'ANALYSE PAR QUARTIER

A - LE QUARTIER ROTHIER - COURTALON

1 - LE SITE



Ce quartier est implanté à l'est du bouchon. Il est limité :

- . au nord, par l'ancienne route royale de Nancy à Orléans (route de Sens) débouchant sur la porte de Paris à l'angle sud du bouchon, et constituant le faubourg de Sainte-Savine (actuelle rue Voltaire)
- . à l'ouest, par la limite communale, avec Sainte-Savine, à cheval sur les parcelles et les maisons du lotissement de la villa Rothier
- . au sud, par la limite communale avec Saint-André des Vergers s'appuyant sur le cours d'eau de la Vieille Vienne
- . au nord-est, par la voie ferrée
- . au sud-est par le boulevard Victor Hugo, jouxtant le bouchon.

Si les limites physiques sont claires (rues, voies ferrées et rivière), la limite communale coupant le lotissement de la villa Rothier, pose problème pour la gestion des entités bâties concernées, mais c'est actuellement le cas avec les documents d'urbanisme en vigueur.

2 - L'EVOLUTION DU QUARTIER

En 1839, le quartier est dénommé "Faux Fossés Saint-Nicolas", la trame viaire du secteur est en place, à l'exclusion des rues privées des villas. Le bâti, quoique discontinu le long des voies, est assez dense. Les constructions sont implantées perpendiculairement aux rues orientées est-ouest et parallèlement aux rues orientées nord et sud.

La réalisation de la ligne de chemin de fer vers 1850 a perturbé le fonctionnement du quartier, en isolant sa partie est, entre la voie ferrée et le boulevard Victor Hugo, même si les rues Jeanne d'Arc et Léon Couturat, la franchissent en décaissée.

Cette réalisation a surtout engendré une modification profonde de l'occupation se traduisant par la disparition quasi totale du bâti de faubourg, au profit du développement industriel.

De grosses usines textiles occupent alors l'ensemble du quartier :

- . fabrique de métiers Delostal fondée en 1863 (actuel ensemble de logements sociaux), rues Courtalon et Rothier. Les fondateurs sont les frères Caret, qui s'associent aux frères Delostal en 1879. L'association durera 4 ans.
- . filature de coton Dupont-Poulet implantée vers 1855 au sud, au 1 rue de la Tour Boileau,
- . usine de bonneterie Vinot Frères, construite vers 1880, au 8 rue Jeanne d'Arc,
- . usine de bonneterie Mauchauffée 1876, étendue en 1914, entre les rues Bégand et Courtalon,
- . usine de métiers Petit, au 9, rue Bégand,
- . usine de bonneterie Devantay, construite vers 1885, agrandie vers 1890 (actuel lycée),
- . usine de bonneterie Lange, au 37 rue Voltaire édifée vers 1883,
- . usine de bonneterie Georges Bonbon, construite entre 1882 et 1900, au 10, rue Bégand (LP),
- . usine de bonneterie Derrey, au 50, rue Courtalon,
- . usine de bonneterie Marot Frères, réalisée vers 1865, au 9 rue Jeanne d'Arc (actuelle école des Beaux-Arts).

Ces usines sont, dans bien des cas, accompagnées d'une vaste maison patronale cernée d'un parc. On les trouve au début de la rue Bégand, dans l'îlot triangulaire qu'elle forme avec la voie ferrée ; elle occupent également la quasi-totalité de l'îlot situé entre les rues Jeanne d'Arc, de la Tour Boileau et le boulevard Victor Hugo.

Les seuls vestiges de l'habitat de faubourg initial se trouvent le long de la rue Voltaire (faubourg Sainte-Savine) et au sud-ouest du quartier, moins touché par les emprises industrielles, le long de la rue Lachat.

Enfin, les dernières opérations d'urbanisation remontent à la fin du XIXème siècle et au début du XXème. Il s'agit des lotissements bourgeois de la villa Rothier, dont les terrains sont



LE QUARTIER EN 1839



LE QUARTIER EN 1926

mis en vente à partir de 1890, et des villas Courtalon et Moderne datant respectivement de 1906 et 1910.

Ces lotissements font l'objet de cahiers des charges très précis, concernant l'aménagement des espaces libres et l'architecture. Il sont d'une qualité urbaine et architecturale exceptionnelle.

Le plan de 1929 fait apparaître l'ensemble de ces transformations. Depuis cette époque, le quartier a peu évolué. Il est très représentatif de la période de l'industrialisation qui nous intéresse.

3 - LA TYPOLOGIE URBAINE

Dans cette analyse, nous avons tenté de définir des entités urbaines homogènes qui servent de base à l'élaboration du zonage et du règlement de la ZPPAUP. Il s'agit de repérer les secteurs dans lesquels des caractères urbains homogènes se dégagent : alignements, retraits, espaces libres, gabarits, ainsi que des types architecturaux spécifiques.



Rue Voltaire



Villa Rothier (lotissement)

Le quartier Rothier-Courtalon présente trois types de secteurs à forte valeur patrimoniale :

- . les lotissements des villas Rothier, Courtalon et Moderne,
- . les grands sites usiniers occupant le cœur du quartier,
- . les quartiers d'habitation homogènes à caractère bourgeois majoritairement, occupés par des maisons patronales ou bourgeoises et situés :
 - . au nord de la rue Bégand
 - . dans l'îlot rues Jeanne d'Arc et de la Tour Boileau.



Rue Courtalon



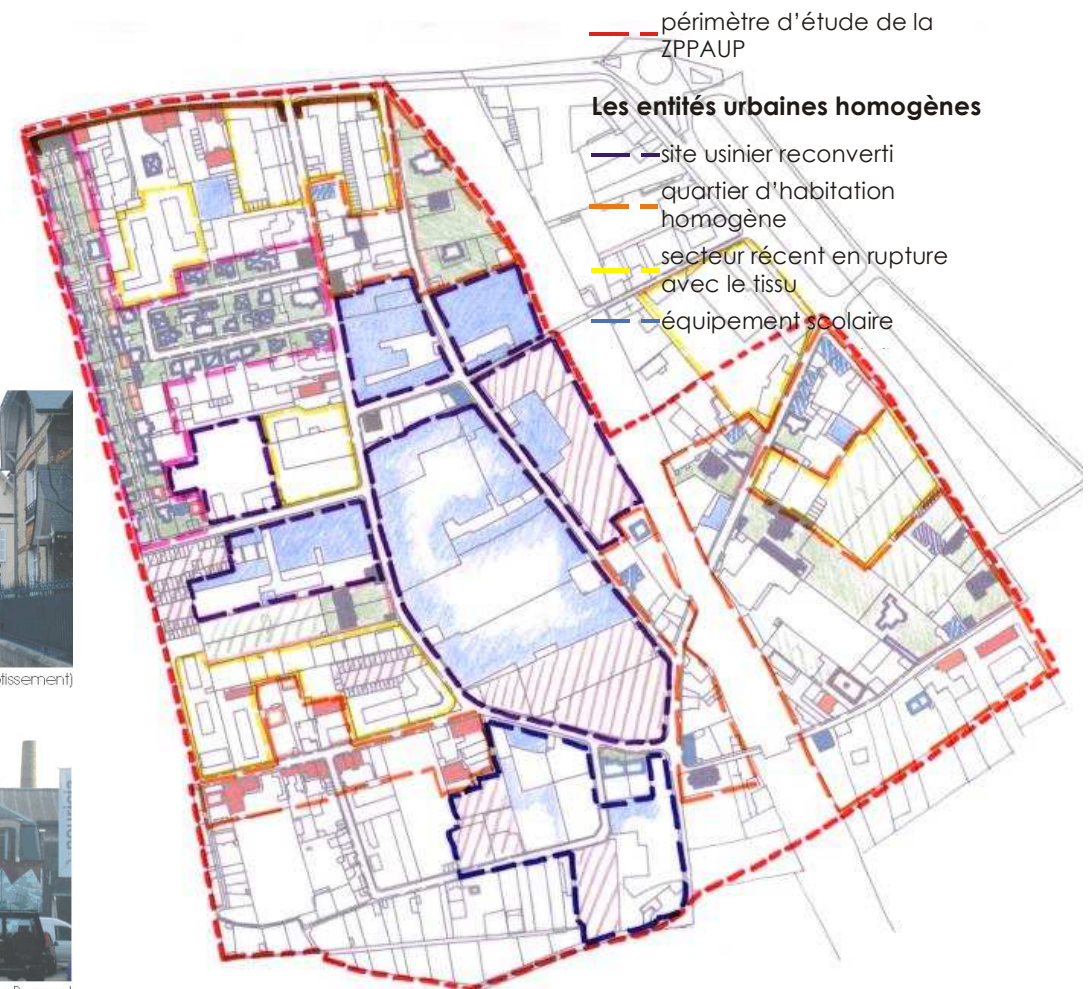
Villa Courtalon (lotissement)

Outre ces secteurs patrimoniaux, on trouve :

- . des ensembles récents en rupture avec le tissu, à usage résidentiel
- . des secteurs ponctuels de remplissage entre ces entités
- . et enfin au sud, entre la rue Lachat et le lycée, des terrains en devenir, plutôt tournés vers la commune de Saint-André des Vergers.



Rue Bégand



4 - LA TYPOLOGIE DU BATI

La typologie du quartier est très représentative de ses phases d'évolution. Maisons patronales sur de grandes parcelles de jardin, villas et pavillons des lotissements ou encore bâti de faubourg ayant perduré. Comme dans le quartier Paix-Cottet l'époque de construction de l'habitat bourgeois influence le style, fonction de la mode du moment.

L'analyse des typologies architecturales fait l'objet d'un chapitre spécifique. Il ne s'agit ici que d'approcher celles rencontrées dans le quartier, et repérées sur la carte suivante.

La maison bourgeoise :

Maison unifamiliale importante, plutôt classique en maçonnerie ou pan de bois enduit ou post-classique, en brique et pierre. Cette maison est dans certains cas, une demeure patronale. Elle peut alors prendre la forme d'une vaste propriété avec jardin ou parc, de style classique, post-classique ou éclectique.

La villa et le pavillon :

La villa est généralement isolé sur sa parcelle. De style éclectique ou régionaliste, elle est de taille moins importante que la maison bourgeoise, et présente un caractère un peu frivole que n'a pas cette dernière. On la trouve dans les lotissements bourgeois.

Le pavillon, plus modeste, peut être implanté sur une des mitoyennetés latérales.

L'immeuble :

Multifamilial, il reste dans le gabarit et l'échelle du quartier.

La maison de faubourg :

Elle correspond au bâti antérieur à la phase d'industrialisation, elle est réalisée en pan de bois enduit, de taille modeste et de facture simple.

La maison ouvrière :

Très peu représentée dans ce quartier, elle est du même type que celles des quartiers plus populaires de la première couronne industrielle. De taille modeste, elle est réalisée en craie et brique ou enduit.

Le bâtiment d'usine :

Il présente une typologie et des matériaux différents selon son époque de construction et son usage. Malgré ses très vastes dimensions, il reste dans le gabarit de hauteur du quartier et ses élévations à l'alignement des rues, avec leurs grandes travées de fenêtres, présentent un intérêt architectural.



Villa régionaliste



Villa éclectique



Maison patronale post-classique



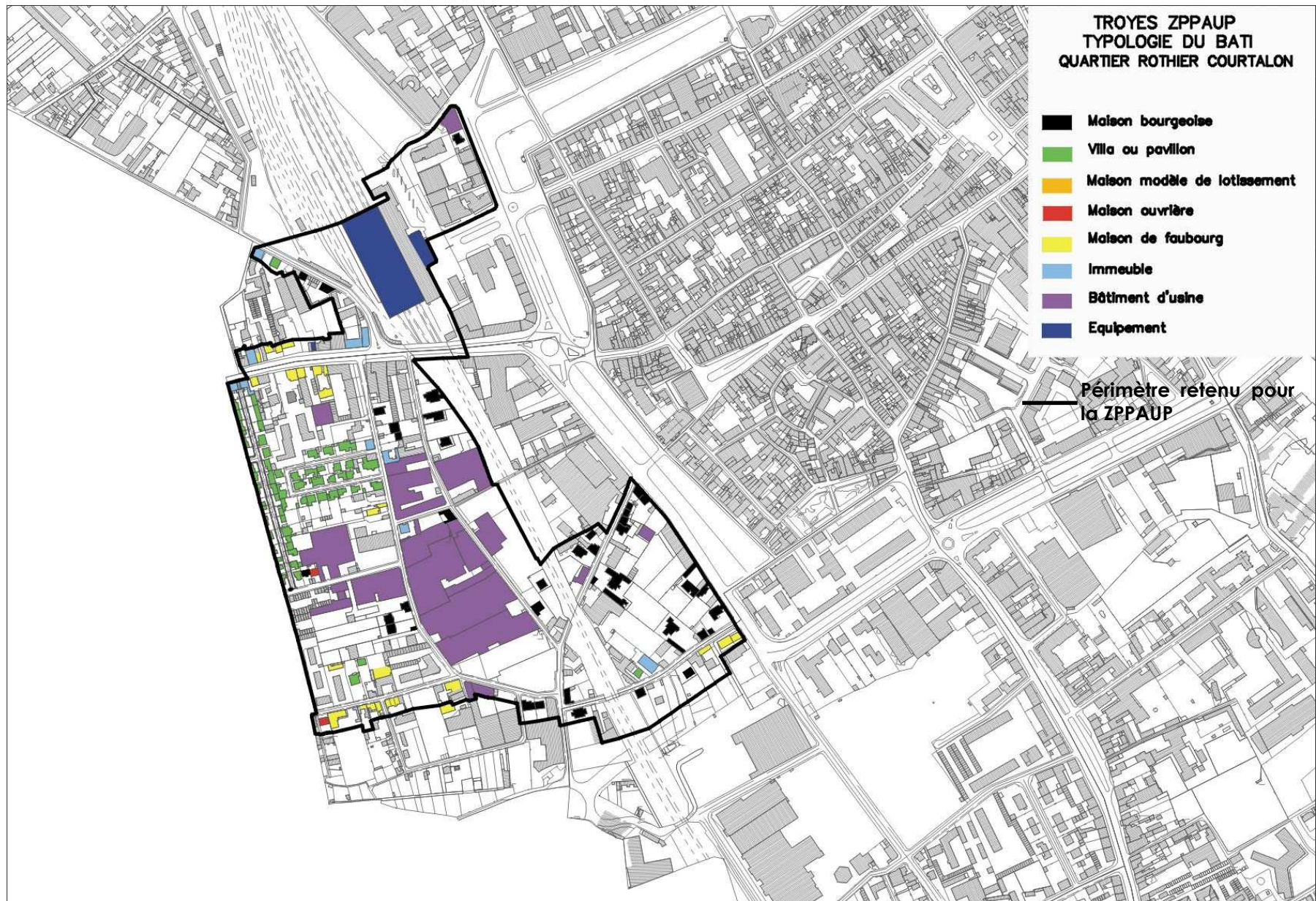
Maison de faubourg



Maison bourgeoise classique (pan de bois)



Bâtiment d'usine



5 - L'ADAPTATION DU PERIMETRE D'ETUDE : L'EMPRISE DE LA ZPPAUP

(voir plan précédent)

Malgré la rupture forte de la voie ferrée, ce quartier constitue une entité homogène, mixant grands sites usiniers et habitat patronal et bourgeois de grande qualité. La délimitation proposée semble néanmoins à adapter, en particulier au nord, car elle ne prend pas en compte la problématique de l'entrée de ville côté Sainte Savine et la valeur patrimoniale de la gare. La délimitation de la ZPPAUP proposée prend en compte :

- . Au nord-ouest, le côté nord de la rue Voltaire, dans l'optique d'une requalification de cette entrée de ville
- . au nord-est, la gare ainsi que ses abords immédiats, afin d'assurer la liaison avec le quartier Paix-Cottet, et de compléter le vis-à-vis avec le "bouchon de champagne" (boulevard Carnot).

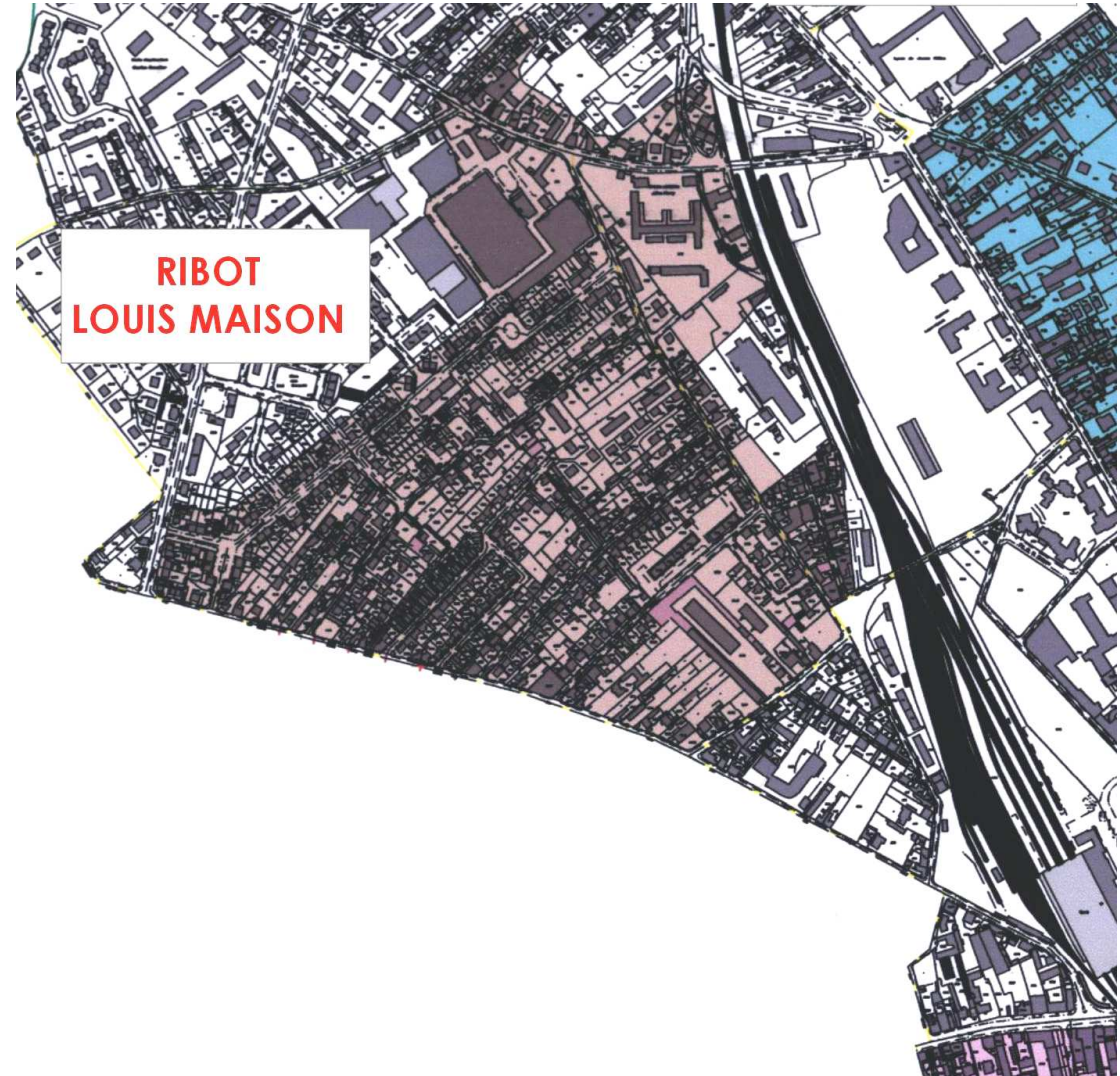
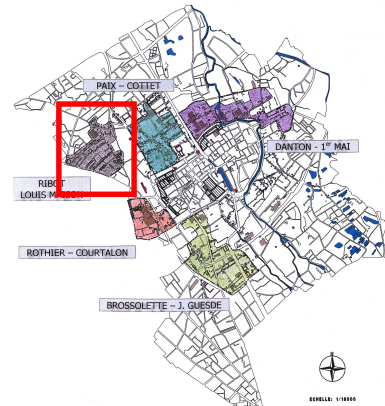
Au sud, il a été retenu :

- . de limiter la ZPPAUP à la partie patrimoniale du côté nord de la rue Jeanne d'Arc, en supprimant les arrières de parcelles et les bâtiments neufs à l'angle du boulevard Victor Hugo.
- . d'exclure la partie au sud de la rue Lachat, plutôt rattachée physiquement à la commune de Saint-André des Vergers, l'entrée principale du lycée s'effectuant sur cette dernière. Par ailleurs, le devenir des terrains non aménagés de ce site est également dépendant des projets de la commune voisine, puisqu'ils sont en grande partie desservis par cette dernière.

En ce qui concerne la limite ouest, qui est constituée par la limite communale de Sainte-Savine, il y a continuité du tissu urbain, et dans le cas présent, il serait intéressant d'étendre la ZPPAUP sur Sainte-Savine, eu égard à la qualité architecturale et urbaine du secteur. La procédure étant communale, ce n'est, bien évidemment, pas envisageable sans mise à l'étude d'une ZPPAUP sur cette commune ou tout au moins sur la partie du lotissement de la villa Rothier se trouvant sur son territoire.

B - LE QUARTIER RIBOT - LOUIS MAISON

1 - LE SITE



Ce quartier est situé au nord-est du bouchon. Il est limité :

- . à l'ouest par la tranchée des emprises des voies SNCF,
- . au sud par la limite communale avec Sainte-Savine, correspondant à la rue des Noës,
- . au nord-est par l'emprise de la cité jardin Alexandre Ribot,
- . au nord par le petit quartier situé de part et d'autre de la rue du Lieutenant Pierre Murat.

2 - L'EVOLUTION DU QUARTIER

Ce secteur n'apparaît que partiellement sur le plan de 1839. On note que l'emprise des voies a isolé le seul secteur loti, le lieu dit "Faux Fossés Saint-Martin", à l'angle nord-ouest du bouchon, où existait un marché aux bestiaux. En contrebas, les terrains entre la rue des Noës et l'avenue Pasteur correspondant au quartier Ribot Louis Maison, semblent exclusivement à caractère agricole.

Ce quartier est donc entièrement le fruit du développement industriel de Troyes. Après l'implantation de la gare, il est isolé du reste de la ville et se rattache, par son type d'occupation, à la commune de Sainte-Savine avec laquelle il est en continuité directe.

L'urbanisation semble s'organiser au gré des opportunités foncières, engendrant des opérations immobilières. La dominante du quartier est l'habitat ouvrier, sous forme de lotissements, et de remplissages interstitiels.

Un seul site usinier important occupe le nord du secteur, il s'agit de l'ancienne usine de bonneterie Vallon-Quinquarlet, construite en 1894, et agrandie régulièrement depuis. Elle est actuellement occupée par l'entreprise "Petit Bateau".

Le plan de 1926 met en évidence les premières phases d'urbanisation du quartier :

- . l'école Jules Ferry au nord,
- . les bâtiments de l'actuel dépôt des services techniques de la ville, au sud,
- . une urbanisation diffuse le long des rues des Noës et Pierre Murard.

Mais surtout, **les lotissements de la fin du XIXème et du début du XXème siècle** comprenant, du plus bourgeois aux plus modestes :

- . le lotissement bourgeois du quartier Louis Maison se rattachant dans sa typologie architecturale aux quartiers Paix-Cottet et Rothier-Curtalon
- . le lotissement "petit bourgeois" de la rue Eugène Piat, réalisé aux environs de 1910, comportant une vingtaine de pavillons ou de petites villas
- . les lotissements ouvriers de la fin du XIXème siècle, réalisés à l'initiative privée. Ils s'organisent le long des rues percées dans l'axe nord-ouest/sud-est, entre les rues des Noës et Jean Lacoste. Il s'agit :
 - du lotissement de la rue du Docteur Roux, voie privée ouverte en 1893, et lotie à cette époque de 10 maisons de pierre côté pair, puis de 16 maisons en 1908. Ces premiers lotissements sont étoffés par de l'urbanisation au sud, sans doute à titre individuel le long des rues Huon de Méry et Vauban
 - du lotissement privé de la rue Vanderbach, réalisé également à partir de 1893, présentant aujourd'hui encore une très grande homogénéité.



LE QUARTIER EN 1839 (plan partiel)



LE QUARTIER EN 1926

Les maisons de type HBM, réalisées à partir de 1889 dans ces secteurs se réfèrent, dans leur typologie et leurs matériaux aux maisons dites "économiques", construites antérieurement, en brique, pierre et carreaux de terre comportant deux pièces et parfois jumelées.

Entre ces urbanisations, le plan de 1929, laisse apparaître des zones non loties, qui le seront sous deux formes : le lotissement et l'initiative individuelle.

Une seconde phase de lotissement est réalisée dans les années 1930. L'expérience la plus intéressante est la cité jardin Alexandre Ribot, réalisée en deux tranches à partir de 1928, date de l'institutionnalisation d'une véritable politique de logement social avec la loi Loucheur. Son concept est basé sur les théories anglaises développées et mise en œuvre à la fin du XIX^{ème} siècle.

Logements collectifs et individuels sont mixés dans un plan d'ensemble cohérent ; outre l'habitat, la cité prend en compte et traite de façon spécifique l'ensemble des espaces urbains, ainsi que des jardins privatifs affectés à chaque habitant des logements collectifs. Cet ensemble, de très grande qualité, est exceptionnel dans son concept et dans son état actuel de conservation.

Deux autres lotissements ont vu le jour en 1929. Il s'agit des cités Robert Vigne et Mauchauffée. Cette dernière étant à l'initiative de l'industriel du même nom, dont l'usine est implantée rue Bégand, dans le quartier Rothier-Courtalon.

Si ces deux lotissements présentent une organisation très classique : maisons jumelles avec petit jardin le long des rues, leur architecture, résolument moderne est très audacieuse : formes géométriques, toits terrasses. Elles sont aujourd'hui altérées par des réhabilitations peu respectueuses de leur typologie originelles : adjonctions arrières, couverture à pentes des toits terrasses, fermeture des entrées et auvents...

A partir de cette structuration du quartier, des remplissages des espaces industriels se sont réalisés au fil du temps. Néanmoins, le quartier présente aujourd'hui, entre les lotissements, des terrains encore libres et enclavés, correspondant à d'anciens jardins ouvriers, dont l'aménagement futur est à étudier particulièrement, en favorisant les usages publics : jardins collectifs ou espaces de stationnement par exemple, manquant dans ce quartier, et ne pouvant pas toujours être trouvés sur les parcelles de dimensions très modestes.

3 - LA TYPOLOGIE URBAINE

L'urbanisation décrite précédemment induit une classification très claire des quartiers :

- . les lotissements et la cité jardin occupent la majorité de l'espace,
- . des secteurs récents en rupture, ont comblé les vides importants,
- . le site usinier "Petit Bateau" et l'école font l'objet d'une délimitation spécifique.

Deux secteurs présentent un intérêt moindre et s'écartent du schéma d'aménagement du quartier. Il s'agit :

- . de la partie nord, au-delà de la rue du Lieutenant Pierre Murard, en continuité avec les secteurs le prolongeant vers l'avenue du Général Leclerc,

- . de la partie sud du triangle, entre les rues des Noës, Jean Lacoste et des Jardins, et limitée au nord-ouest par les lotissements des rues Piat et Vanderbach. Cet espace n'a fait l'objet d'aucune opération volontaire d'aménagement et manque de cohérence.

Par contre, il jouxte l'extrême pointe sud du triangle, non inclus dans le périmètre d'étude, qui comporte, le long de la rue Neuve des Jardins, un lotissement début XXème siècle de qualité.



rue Emile Piat



— périmètre d'étude de la ZPPAUP

Les entités urbaines homogènes

- site usinier reconverti
- quartier d'habitation homogène
- secteur récent en rupture avec le tissu
- équipement scolaire
- secteur en devenir (long terme)



rue Louis Maison



impasse



cité jardin 1



rue Mauchauffée



rue Vanderback

4 - LA TYPOLOGIE DU BATI

L'analyse des typologies architecturales fait l'objet d'un chapitre spécifique. Il ne s'agit ici que d'approcher celles rencontrées dans le quartier, et repérées sur la carte suivante.

Outre les grosses maisons bourgeoises, occupant le quartier Louis Maison, et qui s'apparentent à celles des quartiers Paix-Cottet et Rothier-Courtalon, l'habitat du quartier se décline selon les types suivants :

Les pavillons bourgeois ou petites villas régionalistes ou éclectiques :

Exclusivement dans quartier Eugène Piat.

Le logement ouvrier des lotissements de la fin du XIX^{ème} siècle :

Ce type comporte une grande majorité de petites maisons ou de pavillons type HBM, et quelques maisons ouvrières collectives. Selon l'époque de construction, ces maisons sont réalisées, pour la façade principale, en brique et craie, ou brique et enduit, avec un décor simple et couvertes de tuiles mécaniques.

La cité jardin et les lotissements des années 1930 :

Ils présentent une architecture de modèles spécifiques à chaque opération et d'un grand intérêt.



maison ouvrière collective



petite villa régionaliste



maison de la cité jardin 2 (1930)



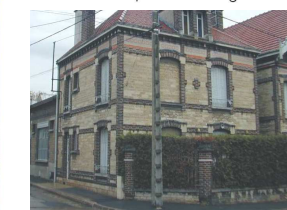
maison ouvrière fin XIX (modèle de lotissement)



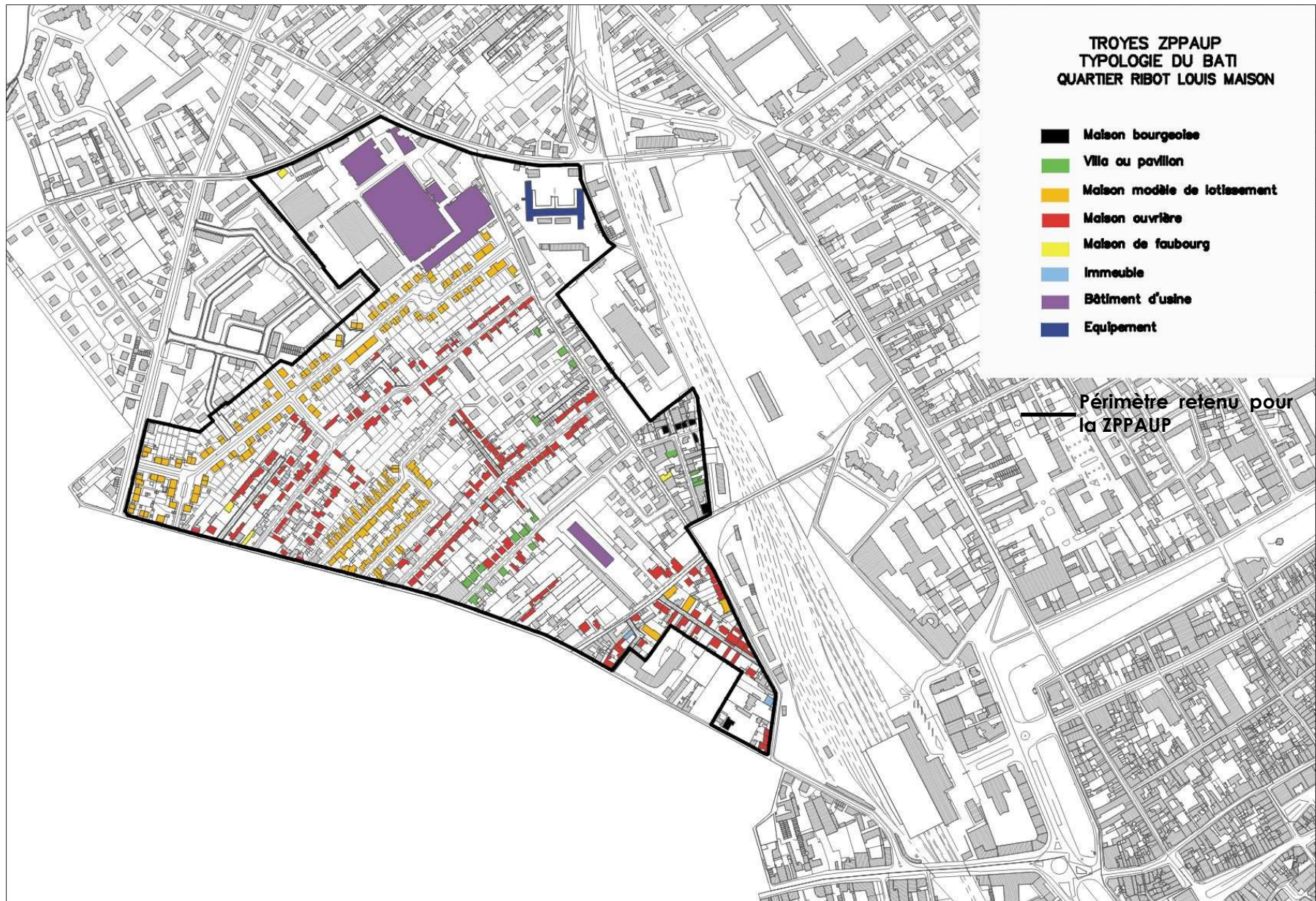
maison ouvrière , petit pavillon fin XIXe début Xxe



maison lotissement Albert Vignes (1930)



villa post-classique



5 - L'ADAPTATION DU PERIMETRE D'ETUDE : L'EMPRISE DE LA ZPPAUP

(voir plan précédent)

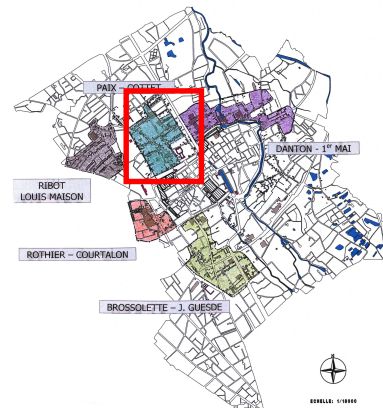
La spécificité de ce quartier réside dans la juxtaposition d'opérations de lotissements, chacune remarquable dans son traitement urbain et architectural. Cette caractéristique est unique dans la première couronne troyenne de développement industriel.

Il convient d'affirmer clairement cette spécificité en délimitant plus finement ce quartier. Dans ce but, il a été retenu, pour la délimitation de la ZPPAUP :

- . d'exclure la partie au nord de la rue du Lieutenant Murard et les espaces résiduels entre l'école et la tranchée du chemin de fer
- . de prendre en compte la totalité du site usinier "Petit Bateau", afin d'avoir un regard sur son évolution, les modifications et extensions étant fréquentes
- . d'étendre la délimitation à l'ensemble de la cité jardin Alexandre Ribot, dont une partie des jardins potagers était exclue
- . enfin, d'inclure au périmètre la pointe sud, dont le lotissement de la rue Neuve des Jardins, présente un intérêt patrimonial. Cette extension rejoint celle du nord du quartier Rothier-Courtalon, afin d'englober l'entrée de ville par le faubourg Sainte-Savine (rue Voltaire).

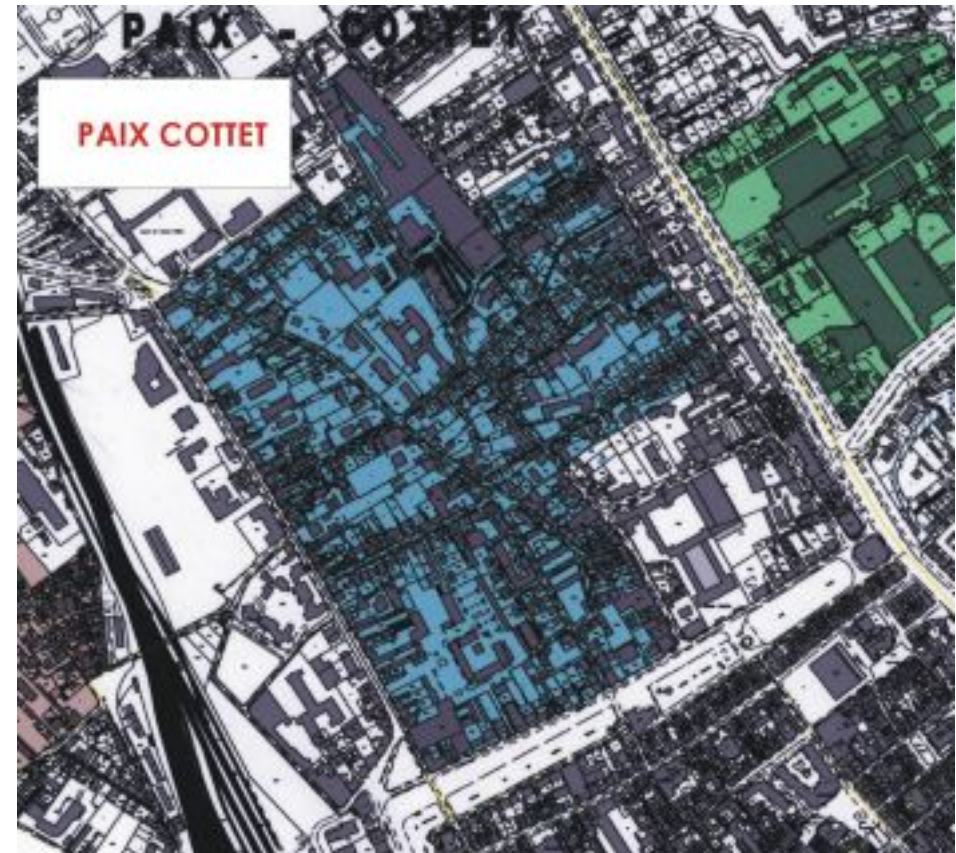
C - LE QUARTIER PAIX-COTTET

1 - LE SITE



Ce quartier est situé au nord-ouest du bouchon. Il est limité :

- . au sud/ouest par l'ancienne route royale de Paris à Bâle, qui débouche sur la porte Saint-Martin, à l'angle sud/ouest du bouchon
- . au nord/est par la rue de Preize, siège du faubourg du même nom, aujourd'hui délaissée par le trafic au profit de l'avenue du Général Vanier (RN 19), correspondant au canal de Haute-Seine couvert
- . au sud-est, par le boulevard Gambetta, limite du bouchon
- . au nord-ouest par les rues Buxtorf et Théveny.



2 - L'EVOLUTION DU QUARTIER

En 1839, la trame urbaine du quartier est en place. Les deux pénétrantes supportent une urbanisation de faubourg linéaire. Au sud-est, on trouve le couvent Saint-Martin, à l'emplacement de l'actuel lycée Marie de Champagne, construit à partir de 1910.

Les terrains occupant l'emprise entre les deux pénétrantes sont peu occupés. Il existe une urbanisation clairsemée et discontinue le long des voies, un vaste cimetière à l'emplacement du groupe scolaire de la rue Diderot, et des terrains vraisemblablement cultivés ou appartenant à de grandes propriétés.

Ce quartier, à dominante résidentielle, s'est réellement constitué à partir du dernier quart du XIX^{ème} siècle, lorsque la bourgeoisie s'éloigne des sites usiniers pour s'installer dans des quartiers spécifiques. Le quartier Saint-Martin est annexé à Troyes en 1856, les boulevards cernant le bouchon sont aménagés en 1877.

Se développe alors un habitat assez homogène constitué de :

- . maisons de ville à l'alignement et en mitoyenneté, avec un jardin à l'arrière (rue de la Paix, partie sud) ;
- . maisons bourgeoises ou patronales, implantées dans des jardins ;
- . rues loties organisées est-ouest, avec un habitat un peu plus modeste : maisons bourgeoises, villas, grands pavillons.

Le bâti antérieur à l'industrialisation est encore très présent. Il est identifiable par ses matériaux de construction : pan de bois enduit imitant les façades de maçonnerie en pierre de taille et enduit.

Enfin, les vastes cœurs d'îlots, issus du découpage initial n'ont été occupés que récemment par des opérations immobilières de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, à usage de logement ou d'activité (vaste îlot entre les rues Gautherin, Diderot, le bd Gambetta et l'avenue Pasteur, occupé par EDF).

Les seuls sites usiniers de ce quartier sont situés au nord, dans un îlot très long entre les rues de la Paix et Brulard. Il s'agit de :

- . l'ancienne filature Quincarlet-Dupont, construite vers 1860, à laquelle est ajoutée une bonneterie une dizaine d'années plus tard, achetée en 1912 par la société Vachette, qui l'occupe encore,
- . l'ancienne usine de bonneterie Vitoux-Derrey, édifiée en 1897, puis agrandie dès la première moitié du XX^{ème} siècle, aujourd'hui transformée en pôle tertiaire.

Ces deux entités sont en marge du quartier.



LE QUARTIER EN 1839



LE QUARTIER EN 1926

3 - LA TYPOLOGIE URBAINE

Dans cette analyse, nous avons tenté de définir des entités urbaines homogènes qui servent de base à l'élaboration du zonage et du règlement de la ZPPAUP.

Il s'agit de repérer les secteurs dans lesquels des caractères urbains homogènes se dégagent : alignements, retraits, espaces libres, gabarits, ainsi que des types architecturaux spécifiques.

Le quartier Paix-Cottet présente une assez bonne homogénéité, malgré des diversités d'implantations et de bâti.

Le boulevard Gambetta et la rue de la Paix, axes majeurs, concentrent une grande part du bâti traditionnel, constitué de demeures patronales, maisons bourgeoises et maisons de ville. Les rues perpendiculaires constituent des micro-quartiers résidentiels intéressants, qu'il convient de protéger particulièrement.

Par contre, certaines très grandes parcelles ont fait l'objet, ces dernières années, d'opérations immobilières en général en rupture avec le tissu existant.

Enfin, l'avenue Pasteur présente un caractère très hétérogène, et mériterait une requalification d'ensemble.

C'est bien cette diversité qui fait la richesse du quartier, et dont il conviendra de tirer parti, dans le respect de la protection et de la mise en valeur du patrimoine.



Rue Delaunay vers rue Cottet



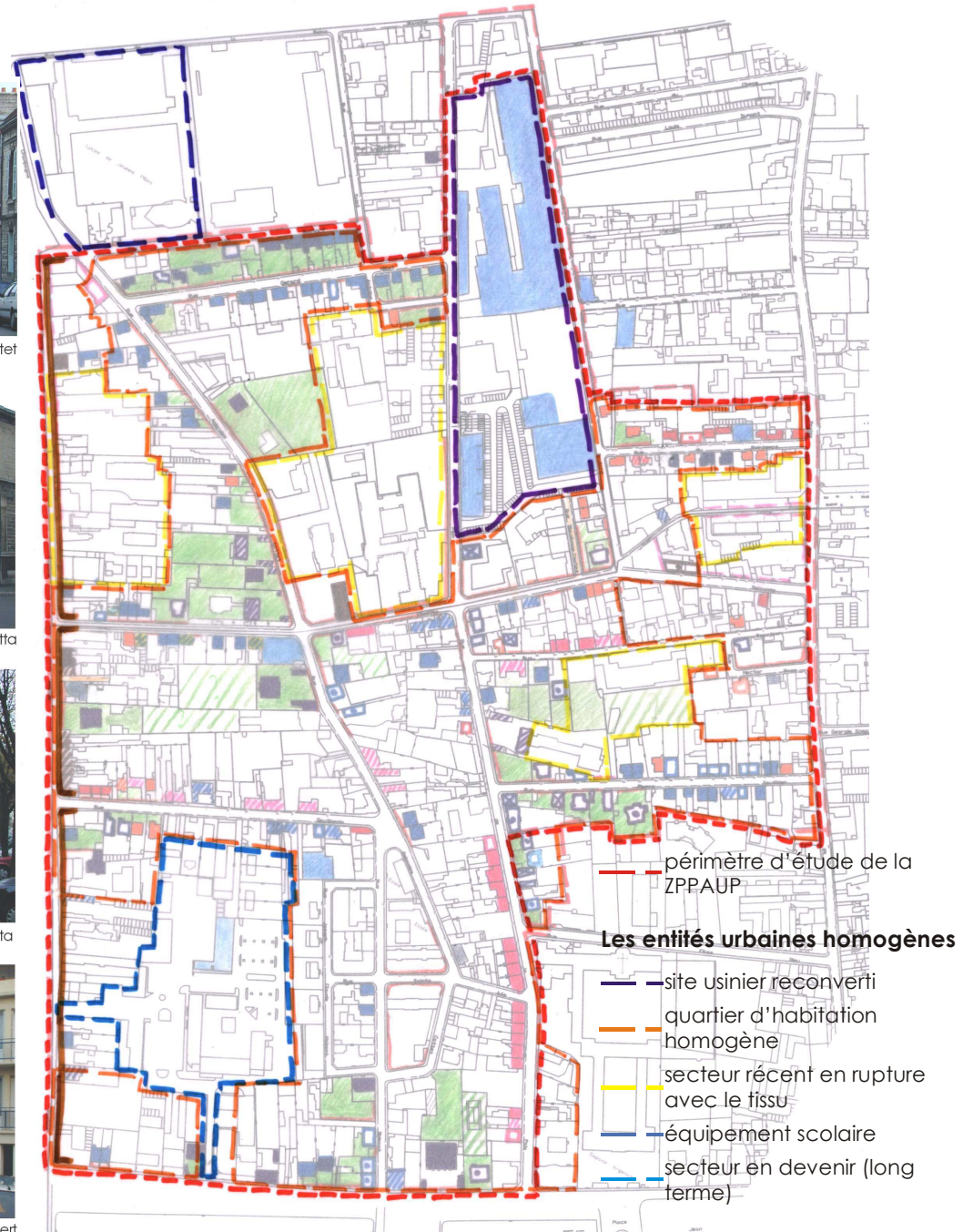
Rue de la Paix vers boulevard Gambetta



Boulevard Gambetta



Rue Habert



4 - LA TYPOLOGIE DU BATI

Dans ce quartier, l'analyse de terrain fait apparaître une typologie très diversifiée, tout en mettant en lumière des secteurs homogènes, dans lesquels un même type se retrouve. Ce phénomène dénote d'opérations d'urbanisation concertées, par rues ou par îlots ou morceaux d'îlots, issus de l'acquisition de vastes parcelles par des lotisseurs revendant soit par îlots, soit par opérations.

Quelle que soit la formule, on ne retrouve pas de modèles, mais plutôt des tendances architecturales dictées par la mode du moment à laquelle ces architectures sont sensibles.

L'analyse des typologies architecturales fait l'objet d'un chapitre spécifique. Il ne s'agit ici que d'approcher celles rencontrées dans le quartier, et repérées sur la carte suivante.

La maison bourgeoise :

Maison unifamiliale importante, plutôt classique en maçonnerie ou pan de bois enduit, post-classique ou encore éclectique. Elle peut prendre un caractère plus urbain et s'assimiler alors à une maison de ville alignée sur rue et en mitoyenneté, parfois organisée en linéaires importants.

Enfin, cette maison est dans certains cas, une demeure patronale. Elle peut alors prendre la forme d'une vaste propriété avec jardin ou parc, de style classique, post-classique ou éclectique.

La villa et le pavillon :

La villa est généralement isolé sur sa parcelle. De style éclectique ou régionaliste, elle est de taille moins importante que la maison bourgeoise, et présente un caractère un peu frivole que n'a pas cette dernière. On la trouve dans les lotissements bourgeois.

Le pavillon, plus modeste, peut-être implanté sur une des mitoyennetés latérales.

L'immeuble :

Multifamilial, il reste dans le gabarit et l'échelle du quartier.

Le bâtiment d'usine :

Il présente une typologie et des matériaux différents selon son époque de construction et son usage. Malgré ses très vastes dimensions, il reste dans le gabarit de hauteur du quartier et ses élévations à l'alignement des rues, avec leurs grandes travées de fenêtres, présentent un intérêt architectural.



Maison de ville classique



Maison patronale art nouveau



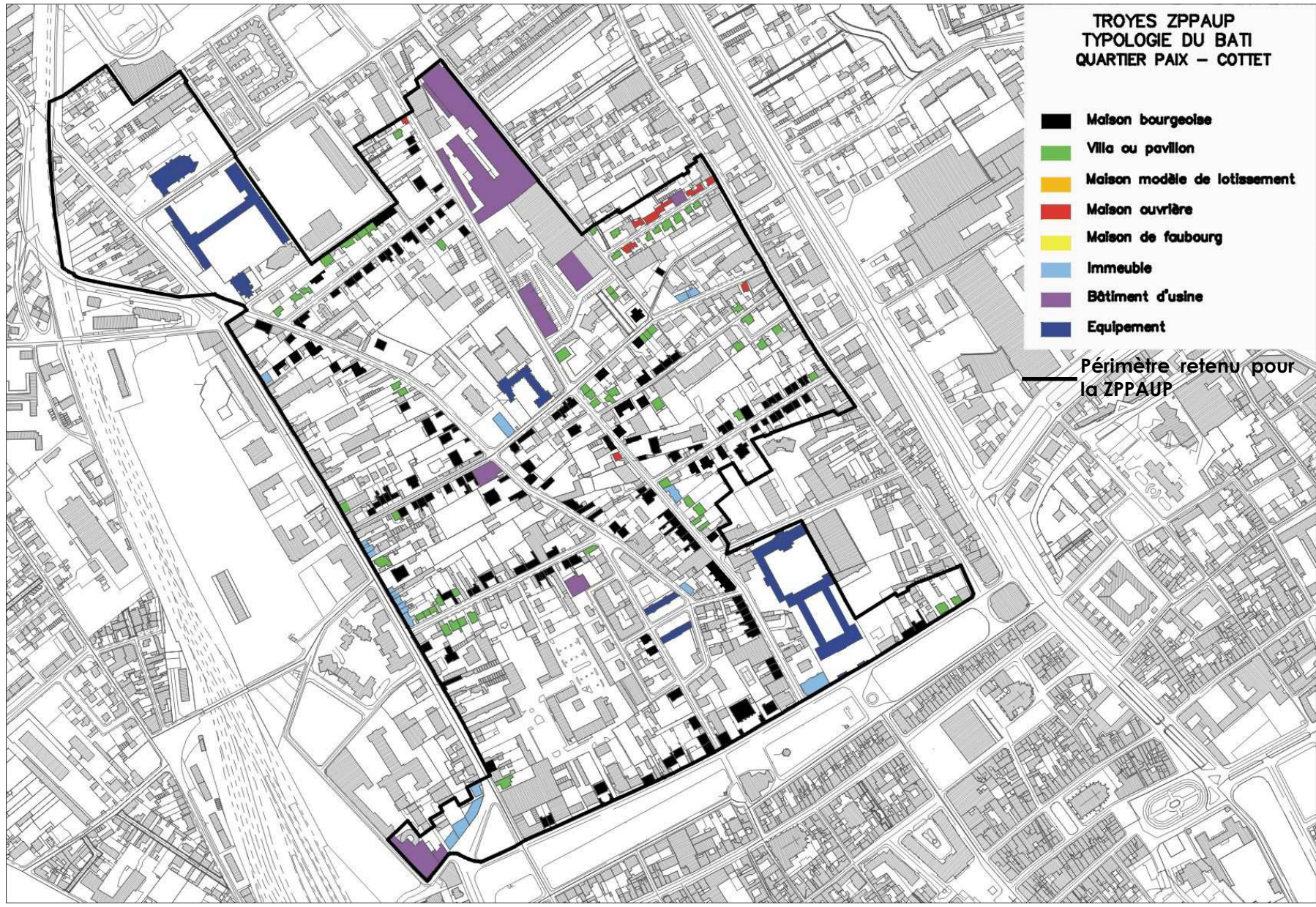
Immeuble art décoratif



Maison patronale post-classique



Maison bourgeoise classique (pan de bois enduit)



5 - L'ADAPTATION DU PERIMETRE D'ETUDE : L'EMPRISE DE LA ZPPAUP

(voir plan précédent)

La délimitation initiale a été étendue, au regard de la valeur patrimoniale et des enjeux urbains. Les extensions portent sur les grands équipements du nord-ouest et du sud-est, ainsi que sur le front donnant sur le boulevard Gambetta et le boulevard Carnot, constituant le vis à vis avec le « bouchon de champagne ».

Ont été pris en compte dans la ZPPAUP :

. L'église Saint-Martin-es-Vignes, protégée au titre des monuments historiques, dans le but de réduire l'emprise du rayon de protection qu'elle engendre, couvrant des espaces peu qualitatifs, sans valeur patrimoniale. La ZPPAUP inclus son environnement immédiat, et en particulier le lycée Marie de Champagne, dont les bâtiments présentent un intérêt patrimonial.

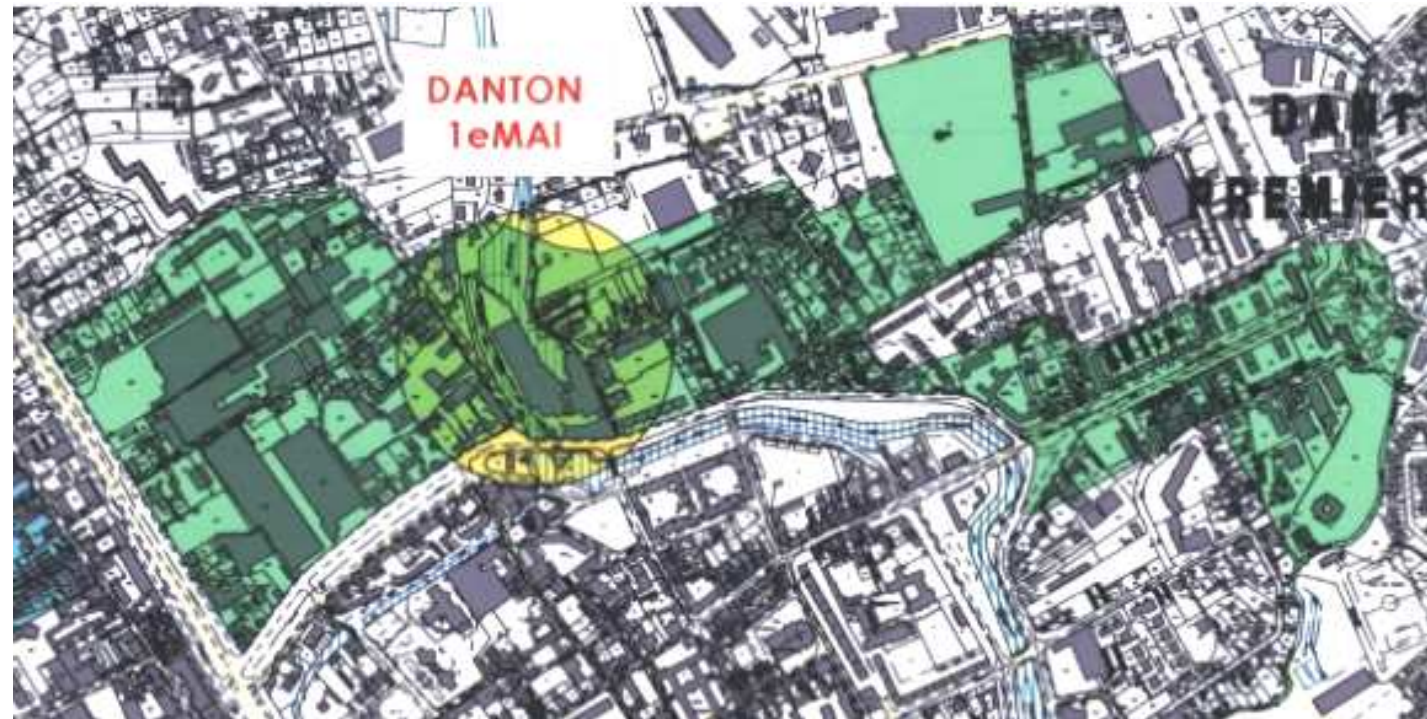
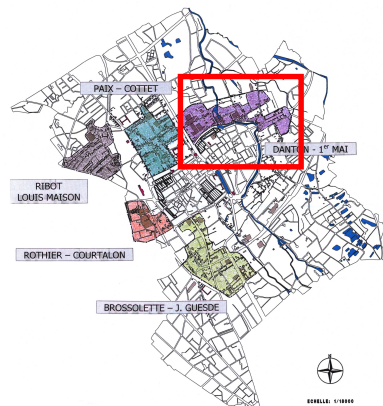
. Le côté ouest de la rue de la Paix et le côté est de la rue Cottet. Le bâti bordant ces rues étant, pour chacune d'elle, de facture similaire à celui du côté du côté opposé.

. L'espace Argence et la continuité du front bâti du boulevard Gambetta vers l'est.

. Enfin l'alignement du carrefour de l'avenue Pasteur et du boulevard Carnot, constituant l'accroche avec le quartier de la gare, lui-même inclus dans le quartier Rothier Courtalon.

D - LE QUARTIER DANTON

1 - LE SITE



Ce secteur occupe l'espace au nord de la tête du « bouchon de Champagne ». Il est limité :

- . au sud par le boulevard Danton et la Seine,
- . à l'est par l'avenue Chomedey de Maisonneuve,
- . au nord-est par la rue du Général Gaston Billotte,
- . à l'ouest, il englobe l'ancien site usinier TEO 2, le quartier du 1^{er} Mai et le square Zielona Gora.

2 - L'EVOLUTION DU QUARTIER

En 1839, ce secteur est peu occupé. La partie est, entre le canal de la Seine (avenue de Maisonneuve) et la Seine elle-même, longée par la rue de Tauxelles et présente, face au bouchon, quelques grandes propriétés délimitées par le fossé de la Ronde. Une ruelle transversale est implantée parallèlement plus au nord.

Le site actuel des anciennes usines Fra-For est occupé par le moulin de Brûlé. Plus au nord, existe également le moulin de Saint-Quentin.

Le secteur entre la Seine et le faubourg Saint-Jacques (avenue du 1^{er} Mai) est coupé de ruelles et de canaux, alimentés par la Seine et la rivière de la Fontaine. Il s'agit sans doute d'un secteur de maraîchages. Les rues de Chaillouet et aux Moines existent déjà.

Le faubourg Saint-Jacques débouche dans la tête du bouchon, à la porte du même nom. A l'ouest, il se prolonge le long de l'actuelle avenue des Martyrs où apparaît la fabrique Saint-Jacques.

L'implantation de très grosses unités industrielles à la fin du XIX^{ème} siècle a profondément modifié le quartier. Ceci est parfaitement lisible sur le plan de 1929.

Dans sa partie est, entre le canal de Seine et la Seine, on trouve :

- . la filature de bourre de soie Hoppenot Frères, réalisée vers 1863, agrandie en 1887, occupée aujourd'hui par des concessionnaires auto

- . au nord de celle-ci, au-delà de la rue Largentier, l'usine de métiers Guivet, construite vers 1870, agrandie en 1877

- . imbriquée au nord, l'usine de bonneterie Bullo et Cornuel, datant du début du XX^{ème} siècle (actuel magasin de meubles), à laquelle est adjointe au nord, une cité ouvrière vers 1924, comprenant trois bâtiments collectifs, dont deux existent encore

- . la petite usine de bonneterie Moreau, 11 boulevard Danton, à cœur d'îlot, construite vers 1890

- . la petite usine de bonneterie Tissut et Borgne, 30 avenue de Maisonneuve, édifiée vers 1926 (n'apparaît pas sur le plan de cette époque)

- . l'usine de bonneterie Jannet, 21 rue Etienne Pedron, ouverte vers 1884, actuelle caserne de pompiers.

Sur la Seine, à l'emplacement de l'ancien moulin de Brûlé, est implanté la filature de coton Douine (site Fra-For), construite en 1855. Agrandie en 1902, elle est aujourd'hui en devenir.



LE QUARTIER EN 1839



LE QUARTIER EN 1926

A l'ouest de la Seine, on trouve :

. l'usine d'aiguilles et de platines pour métiers Lecobey, réalisée en 1917/1918, au 3 rue de Chaillouet.

. l'usine de teinturerie Clément Marot, fondée en 1897, agrandie dans la première moitié du XXème siècle (TEO 2). De cette énorme usine, ne subsiste qu'un bâtiment de bureaux et un pavillon d'entrée. Le site est en devenir.

Dans le faubourg Saint-Jacques, au 10, avenue du 1^{er} Mai, existe l'usine de bonneterie Roizard, réalisée fin XIXème, début XXème. Elle a aujourd'hui disparu, et est remplacée par un square.

Outre ces implantations industrielles, le quartier est peu loti en 1926, à l'exception du faubourg Saint-Jacques dans lequel a été construit le groupe scolaire A. Milard.

Aujourd'hui, ce secteur a conservé ses grandes usines réutilisées ou en devenir.

Le faubourg Saint-Jacques a été entièrement reconstruit après la deuxième guerre.

Composé de très vastes îlots, ce quartier est très hétérogène, les délaissés entre les usines se sont lotis à l'initiative privée, sans plan d'ensemble. Seul le petit quartier ouvrier de la rue Rose Benoît, présente une certaine cohérence.

Le front sur le boulevard Danton, occupé par de grosses maisons bourgeoises est qualitatif. Il est ensuite plus disparate. Ce boulevard prolongé par le cours Jacquin, longeant la Seine, présente un grand intérêt paysager.

3 - LA TYPOLOGIE URBAINE

Les grandes entités homogènes sont avant tout représentées par les sites usiniers et le quartier reconstruit du 1^{er} Mai.

On note ensuite quelques petits quartiers d'habitations homogènes :

. le long du boulevard Danton, à dominante bourgeoise

. entre le cours Jacquin et la rue Rose Benoit à dominante ouvrière.

Tout le reste du tissu correspond à des remplissages au gré des opportunités foncières, sans aucune unité urbaine ou architecturale.

Au regard de ce constat, il a paru nécessaire de cerner au plus près l'emprise de la ZPPAUP, afin de ne retenir que les éléments présentant un intérêt patrimonial, ainsi que leur environnement immédiat.



Rue aux Moines vers TEO 2



Du pont sur la Seine vers l'avenue du 1er Mai



— périmètre d'étude de la ZPPAUP

Les entités urbaines homogènes

- site usinier reconverti
- quartier d'habitation homogène
- secteur récent en rupture avec le tissu
- équipement scolaire



Boulevard Maisonneuve



4 - LA TYPOLOGIE DU BATI

L'analyse des typologies architecturales fait l'objet d'un chapitre spécifique. Il ne s'agit ici que d'approcher celles rencontrées dans le quartier, et repérées sur la carte suivante.

La diversité de ce quartier se reflète dans la typologie du bâti. Néanmoins, des micro-quartiers regroupent des types similaires. On trouve les types suivants :

Des maisons bourgeoises :

Elles se concentrent le long du boulevard Danton ; deux sont d'esprit éclectique ; quelques maisons bourgeoises classiques sont réalisées en pan de bois enduit, alors que les types post-classiques ou éclectiques sont construits en brique et en pierre.

Un habitat plus modeste :

Il est concentré entre le cours Jacquin et la rue Rose Benoît, et correspond à des pavillons bourgeois et des pavillons plus simples, ainsi qu'à de l'habitat ouvrier fin XIXème et début XXème siècles, d'échelle modeste.

Des bâtiments d'usine :

Présentant une typologie et des matériaux différents selon leur époque de construction et leur usage.

Des immeubles de la reconstruction :

Ils constituent un ensemble d'une grande homogénéité, tant dans l'organisation et le paysage urbain que dans l'architecture.



Maison bourgeoise classique (pan de bois)



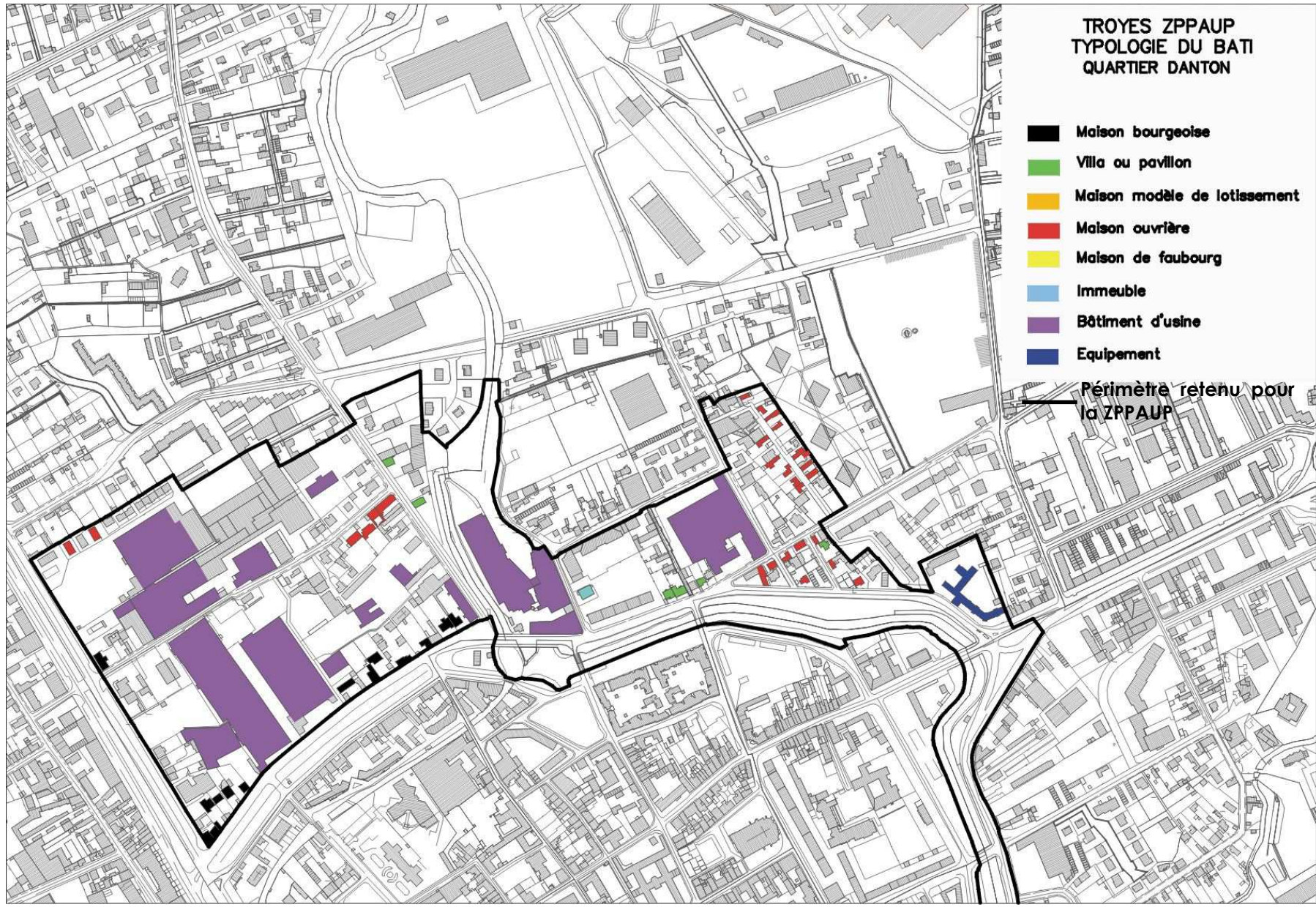
Maisons bourgeoises, patronales et usine



Bâtiment d'usine (caserne de pompiers)



Maisons ouvrières



5 - L'ADAPTATION DU PERIMETRE D'ETUDE : L'EMPRISE DE LA ZPPAUP

(voir plan précédent)

Le fil conducteur qui a guidé la délimitation est constitué par l'interface entre le bouchon et l'extérieur, correspondant au boulevard Danton et aux berges de Seine (cours Jacquin).

Afin de prendre en compte cette transition, la ZPPAUP a été étendue aux espaces libres jusqu'au front bâti du bouchon.

S'est ensuite posé le problème du recadrage de l'emprise de la ZPPAUP sur ses franges sud-est et nord :

. Au sud-est, on s'est interrogé sur la prise en compte dans la ZPPAUP de l'entrée de ville, constituée par l'ensemble reconstruit après guerre (avenue du premier Mai) et le square Gora. Si le grand ensemble présente de réelles qualités architecturales et urbaines, il sort complètement de notre thème d'étude, portant sur le patrimoine lié à l'industrie drapière. Par ailleurs, aucune évolution n'est envisagée dans ce secteur, et la présence d'un bailleur social unique attentif à son entretien, constitue un garde-fou suffisant. Ces raisons nous ont conduit à sortir cette entité de la ZPPAUP.

. Au nord, la délimitation a été ajustée. Dans la partie nord-ouest, le front bâti bordant la rue Gaston Bilotte, homogène avec l'autre côté, est exclu de la ZPPAUP. Il en est de même au-delà de la Seine, vers l'est pour la partie nord de la rue du Chapitre, sans aucun intérêt architectural et urbain.

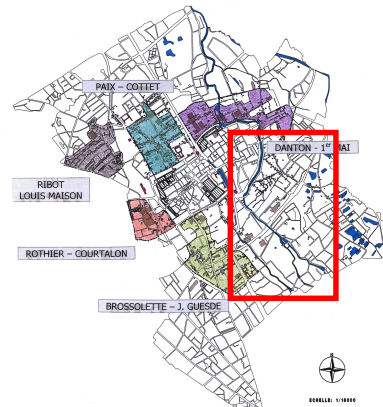
. Enfin, à l'est, on s'est interrogé sur l'ancien site usinier TEO 2 et sur le dépôt des cars. Le terrain TEO 2 est aujourd'hui, entièrement libre, seuls restent en place les bâtiments situés à l'angle des rues de Chaillouet et aux Moines. Il s'agit d'un pavillon d'entrée, qui n'est pas à l'échelle du site et pourrait être supprimé et d'un bâtiment plus important, en L présentant un intérêt architectural et urbain (vues à partir des rues avoisinantes). Ce site fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble qui doit être réalisé dans des délais très brefs. Cette raison nous a amené à le sortir de l'emprise de la ZPPAUP.

De l'ancien site usinier de la gare des cars, ne subsiste que la maison patronale, sortie de son contexte environnemental (jardin, clôture...).

De cette redéfinition de l'emprise de la ZPPAUP, il ressort que ce secteur constitue une interface entre le centre historique et la première couronne industrielle. Cette réflexion a été prolongée au sud et à l'est, afin de prendre plus largement en compte les berges de la Seine et du canal, ainsi que leurs abords.

E - LE QUARTIER BAS TREVOIS MOULIN DE LA RAVE

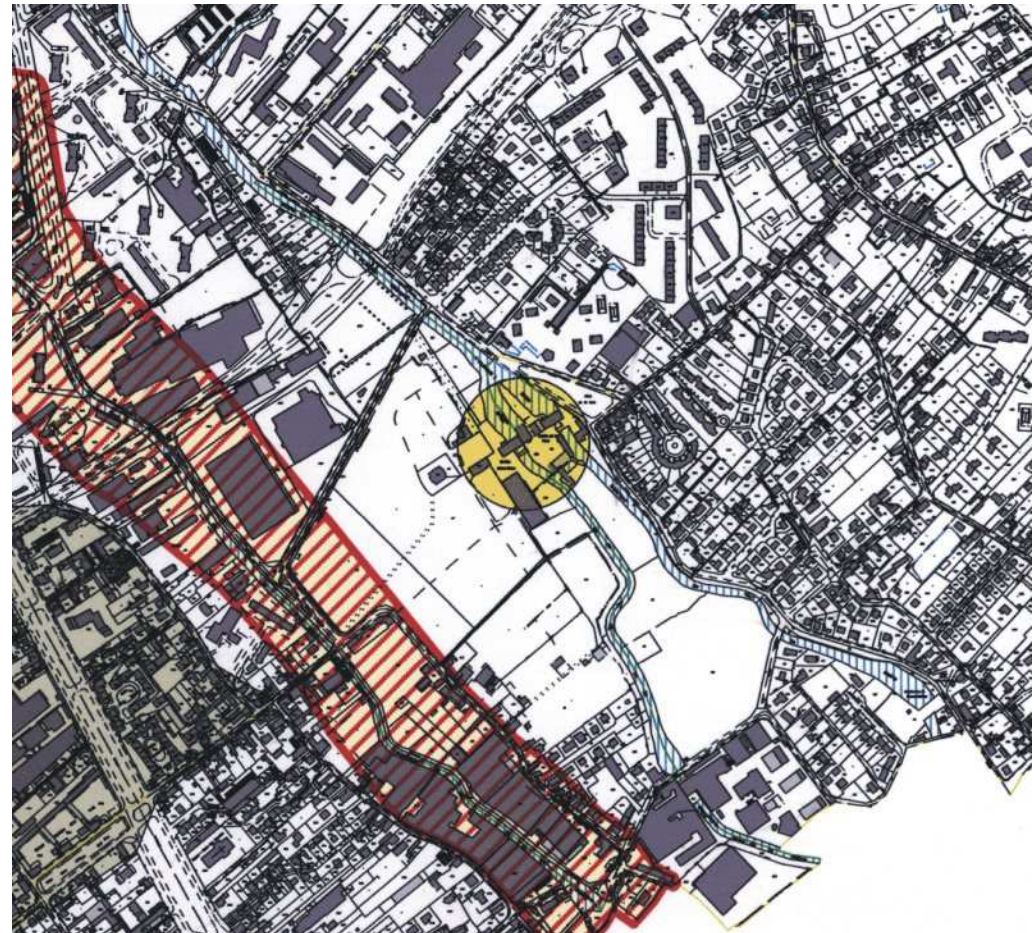
1 - LE SITE



Ce quartier est situé au sud-est de la commune.

Il s'étend le long des berges des bras de la Seine, en prenant en compte la partie sud-est de la tête du Bouchon, à partir de l'avenue du 1^{er} Mai, jusqu'au premier bras de la Seine (mail des Charmilles).

Outre les bras de Seine et leurs berges, il porte sur les grands sites usiniers les jouxtant, y compris le secteur du Moulin de la Rave jusqu'à la limite administrative de la commune au sud.



2 - L'EVOLUTION DU QUARTIER

En 1839, l'espace compris entre les deux bras de la Seine est occupé par des jardins et quelques espaces boisés. Les constructions s'étirent de façon discontinue au sud, le long de la rue des Bas Trévois, et au sud, le long de la rue Charles Dutreix et de la rue des Hauts Trévois. Le long du bras inférieur de la Seine apparaît le Moulin de la Paresse.

Au nord, la chaussée du Vouldy, est bordée de quelques constructions éparses.

En 1926, les grandes usines créées à la fin du XIXème siècle voisinent avec des terrains non bâtis, sans doute encore occupés par des jardins.

Le développement des grandes usines date de la fin du XIXème siècle, avec un essor considérable le long de la rue des Bas Trévois longeant le bras de Seine sud.

On y trouve :

. Au n° 10 ter, rue du Bas Trévois, l'usine de blanchiment Rozon datant de 1865, agrandie en 1883, transformée en usine de teinturerie. Elle est aujourd'hui inoccupée et fait l'objet d'un projet de reconversion. Le site intègre un très beau portail du XVIIIème siècle.

. Au n° 14, l'usine d'apprêt Pierre Bazin, dont seul subsiste un bâtiment, transformée en immeuble de bureaux (bâtiment de 1946).

. Au n° 15, se trouve le site d'une ancienne filature qui longe le sous bief du Moulin de la Paresse. Seule la teinturerie de 1870 a été conservée, elle est aujourd'hui désaffectée et en devenir.

. Au n° 35, subsiste l'usine de métiers de bonneterie Delostal, occupée aujourd'hui par la SEDIS, datant du début du XXème siècle.

. Au n° 37, est conservée la filature de coton Poron, édifiée en 1872, dont la cheminée subsiste. L'imposant bâtiment est occupé par un centre de conduite de camions.

Enfin, le sud du site est occupé par les anciens moulins Notre-Dame et de la Rave, à l'origine deux sites séparés, reconstruits par un même propriétaire peu après 1880. Il s'agissait d'une minoterie.



LE QUARTIER EN 1839



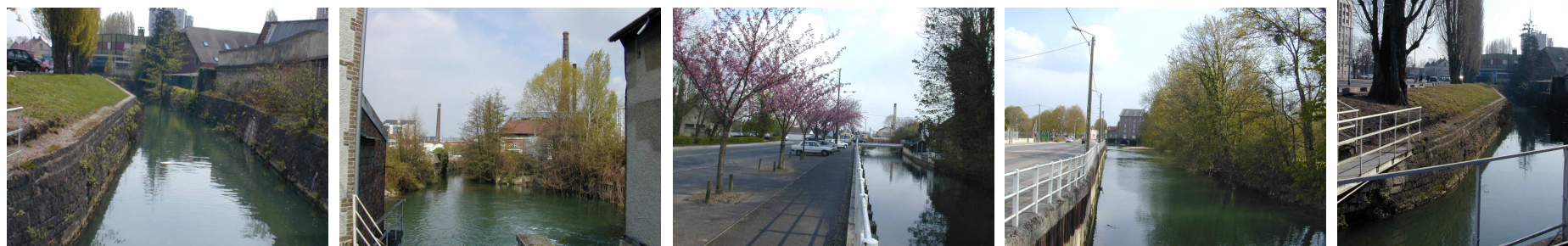
LE QUARTIER EN 1926

3 - LA TYPOLOGIE URBAINE

Ce quartier ne faisant pas partie des secteurs d'étude préalablement définis par la ville, il n'a pas fait l'objet d'études préalables concernant sa typologie urbaine. Le périmètre retenu ne comporte que des quartiers de sites usiniers reliés par les fils conducteurs paysagers que constituent les bras de Seine.



La tête du Bouchon : le mail des Charmilles



Les bras de seine

4- LA TYPOLOGIE DU BATI

La mono-fonctionnalité des secteurs concernés, limite les types rencontrés à quelques maisons bourgeoises et des bâtiments d'usine.

L'analyse des typologies architecturales fait l'objet d'un chapitre spécifique. Il ne s'agit ici que d'approcher celles rencontrées dans le quartier et repérées sur la carte suivante.

La maison bourgeoise :

On trouve trois maisons de ce type, dont l'importante propriété du moulin de la Rave, post-classique, au cœur d'un vaste parc. Abandonnée, elle fait l'objet d'une réflexion quant à son devenir.

Le bâtiment d'usine :

Le secteur présente quelques bâtiments de très grande qualité architecturale, représentatifs de l'architecture industrielle de la fin du XIX^{ème} siècle.



La propriété du Moulin de la Rave



La maison bourgeoise de l'usine 10ter rue du Bas Trévois



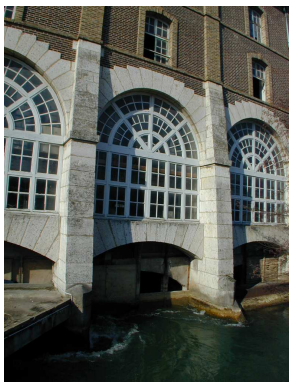
10ter rue des Bas Trévois



14 rue des Bas Trévois



15 rue des Bas Trévois



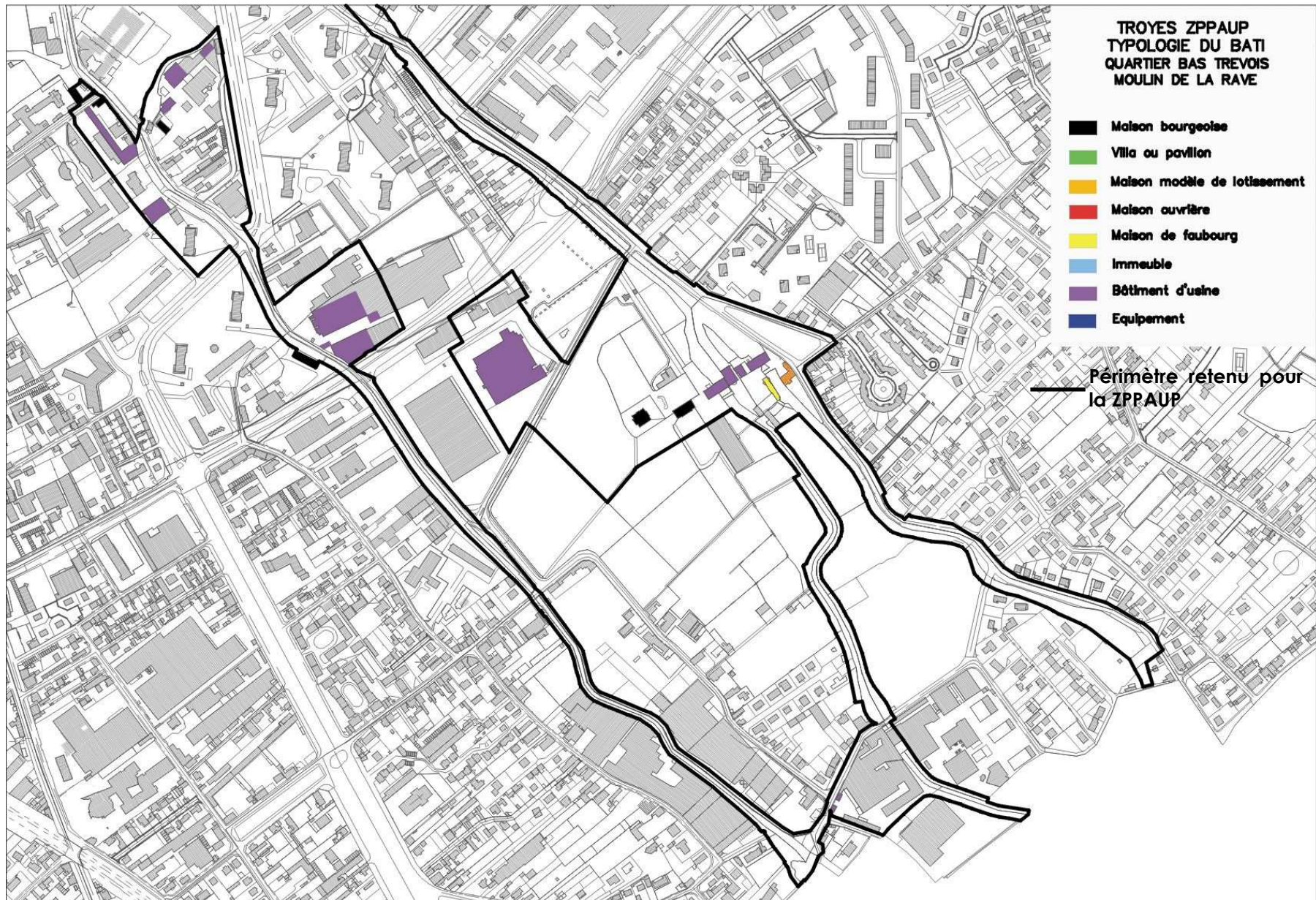
Le moulin de la Raves



SEDIS



37 rue des Bas Trévois



5 - L'EMPRISE DE LA ZPPAUP

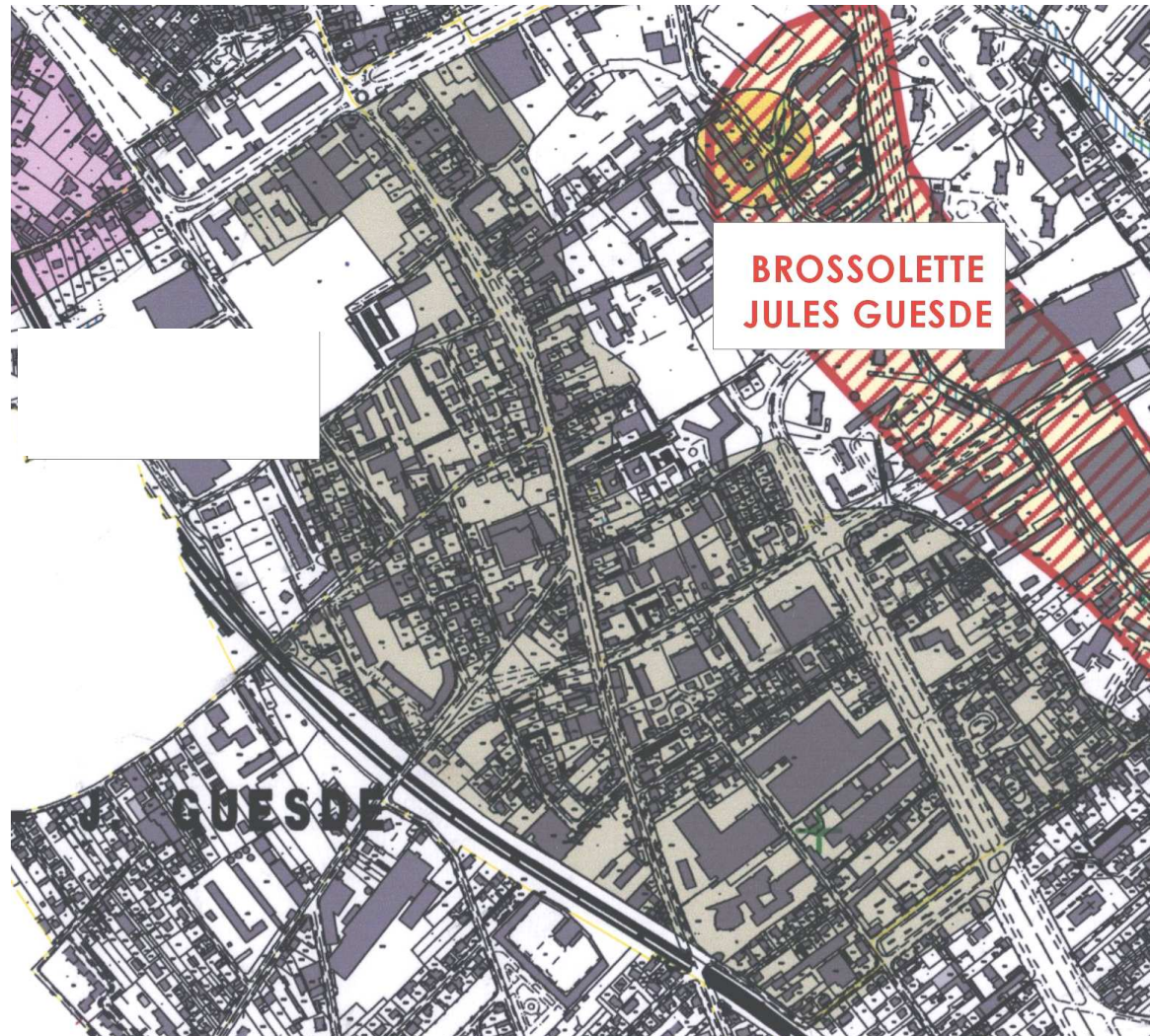
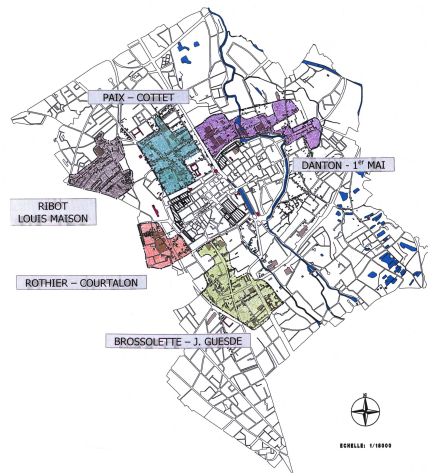
(voir plan précédent)

Le thème de l'industrie de la bonneterie a conduit à inclure dans la ZPPAUP un nouveau secteur, non prévu dans les quartiers définis au préalable par la ville. Il s'appuie sur les fils conducteurs que constituent les bras de Seine, le long desquels se sont implantés, à la fin du XIX^{ème} siècle, de grosses usines de teinturerie et de blanchiment, nécessitant d'importantes quantités d'eau.

La ZPPAUP a pris en compte les sites industriels à valeur patrimoniale encore en place, ainsi que la grande propriété du Moulin de la Rave.

F - LE QUARTIER BROSSOLETTE

1 - LE SITE



Ce quartier est situé au sud-ouest du "bouchon de Champagne". Il est délimité

- . au sud-ouest par la voie ferrée
- . au nord par les boulevards du premier RAM et du 14 Juillet
- . au nord-est, par la rue Charles Dutreix, puis par une partie de l'avenue Jules Guesde, et ensuite par un tracé au travers des îlots situés à l'est de l'avenue Brossolette
- . au sud par la rue Emile Clévy, la place Jean Macé et la rue du Pont des Champs.

2 - L'EVOLUTION DU QUARTIER

En 1839, l'urbanisation s'étire le long de l'actuelle avenue Pierre Brossolette, constituant le faubourg de Croncels.

Entre cette rue et celle du Haut Trévois, située à l'est et supportant aussi une urbanisation linéaire de faubourg, les terrains sont quasiment libres de toute construction, seuls quelques chemins ruraux les sillonnent. Le couvent de la Visitation apparaît sur ce plan.

Comme pour le quartier Rothier Courtalon, c'est l'arrivée du chemin de fer et la percée du canal de la Haute Seine, à l'emplacement de l'actuelle avenue Jules Guesde, qui sont à l'origine du développement de ce quartier industriel.

La carte de 1926 fait apparaître d'importants sites usiniers :

- . usine de bonneterie Ragué, au 1, rue Belgrand, les bâtiments originels datent du Second Empire, et ont été agrandis vers 1880, ils sont aujourd'hui transformés en commerces
- . usine de bonneterie Jean Valton, au 6, rue Eugène Belgrand, construite vers 1910, transformée en commerce
- . usine de métiers pour bonneterie Joffroy Damoiseau, au 3, boulevard du premier RAM, réalisée vers 1880, transformée en magasins et en logements
- . usine de bonneterie Pillot et Brelet, au 143, rue Pierre Brossolette, construite vers 1912, abritant les services fiscaux
- . usine de bonneterie Béard et Rolley, au 11, boulevard Georges Pompidou, construite vers 1935, aujourd'hui désaffectée
- . usine de bonneterie Charles Dutreix, au 12, boulevard Georges Pompidou, construite vers 1886, transformée en commerce
- . usine de bonneterie Kasse, au 26, rue Beauregard, édifée vers 1926, actuelle école de commerce
- . usine de bonneterie Collot, au 38, rue Beauregard, construite vers 1930, abritant aujourd'hui une usine de broderie.

Le quartier est également occupé, en 1926, par :

- . le groupe scolaire Jean Macé, donnant sur la place du même nom
- . les grands ensembles de logements sociaux réalisés entre 1926 et 1929 (villas Jules Guesde et Benoît Mallon)
- . les lotissements des rue Pierre Gillon et Charles Delestrant, constitués de villas, maisons et gros pavillons bourgeois
- . les petits lotissements ouvriers de la rue de Madagascar et de la rue François Ferrer
- . le bâti du faubourg de Croncels, qui s'est très étoffé en épaisseur, sans doute par la réalisation de bâtiments à usage d'activités implantés à l'arrière des maisons de faubourg.



LE QUARTIER EN 1839



LE QUARTIER EN 1926

Il reste néanmoins beaucoup de terrains libres. La structuration du quartier s'appuyant sur les tracés des chemins ruraux, déterminant de très vastes îlots.

Aujourd'hui, la trame viaire n'a quasiment pas évolué. Les vides ont été comblés par des opérations immobilières très ponctuelles, sans plan d'ensemble. La seule opération qualitative est le petit lotissement des années 1940, rue Grenouillet, au sud-est du quartier.

Il résulte de cette évolution urbaine un manque de cohérence, et de lisibilité.

L'avenue Pierre Brossolette, entrée de ville majeure, est totalement déqualifiée et altérée par des enseignes, de la publicité, et un non entretien des constructions. Mais cette problématique doit s'inscrire dans une réflexion plus large, portant sur la requalification des entrées de ville et des grandes voies de circulation, dont le caractère routier doit être effacé en milieu urbain.

3 - LA TYPOLOGIE URBAINE

Dans ce quartier très disparate, des entités homogènes sont néanmoins identifiables. Il s'agit :

- . des sites usiniers reconvertis ou en devenir, qui néanmoins, ne présentent pas tous un intérêt patrimonial. Leur étude doit être affinée afin de ne retenir que ceux comportant des bâtiments d'intérêt architectural
- . des deux petits lotissements ouvriers, situés au nord du quartier
- . de quelques secteurs d'habitation homogènes, d'intérêt patrimonial variable
- . des grands ensembles de logements sociaux des années 30
- . des secteurs récents en rupture avec le tissu.

Ces entités homogènes sont noyées dans un tissu de comblement sans intérêt, qui nuit à leur appréhension et à leur lecture.



Place Jean Macé



Avenue Jules Guesde



Rue Gillon



Boulevard Poincaré



— périmètre d'étude de la ZPPAUP

Les entités urbaines homogènes

- site usinier reconverti
- quartier d'habitation homogène
- secteur récent en rupture avec le tissu
- équipement scolaire

4 - LA TYPOLOGIE DU BATI

L'hétérogénéité de ce quartier se reflète dans la typologie du bâti. Seuls quelques micro-quartiers, à l'extérieur des grands axes de circulation, regroupent des bâtiments présentant un intérêt architectural.

L'analyse des typologies architecturales fait l'objet d'un chapitre spécifique. Il ne s'agit ici que d'approcher celles rencontrées dans le quartier, et repérées sur la carte suivante.

On y trouve les types de bâtiments suivants :

Quelques maisons bourgeoises :

Elles se concentrent le long du boulevard du 1^{er} RAM, et sont entièrement englobées dans des opérations récentes, ayant altéré de façon irrémédiable leur environnement.

Des villas :

Plutôt fin XIX^{ème}, début XX^{ème} siècle, dans le quartier Delestraint Gillot ; et 1930-1940, dans le quartier de la rue Grenouillet. Généralement isolées sur leur parcelle, elles présentent un caractère un peu frivole que n'ont pas les maisons bourgeoises.

Des pavillons bourgeois :

Plutôt isolés sur leur parcelle ou implantés sur une des mitoyennetés latérales. Ils se réfèrent aux types de la maison bourgeoise, mais ils sont plus simples et de taille plus modeste.

Des immeubles :

Fin XIX^{ème} siècle ou 1930/1940 (art décoratif) d'échelle moyenne, leur caractère architectural se rapproche de ceux de la villa ou du pavillon, en fonction du quartier.

Un habitat plus modeste :

Constitué de quelques maisons ouvrières et de deux petits lotissements très homogènes (rue de Madagascar et rue Ferrer).

Des bâtiments d'usine :

Présentant une typologie et des matériaux différents selon leur époque de construction et leur usage.

Des grands ensembles 1930 et de la reconstruction :

Ils sont d'une grande homogénéité, tant dans l'organisation et le paysage urbain que dans leur architecture. Ils correspondent aux deux villas de logements sociaux des années 30 : les villas Malon et Jules Guesde.



Grand ensemble 1950 reconstruction



Bâtiment d'usine



Maison ouvrière (lotissement)



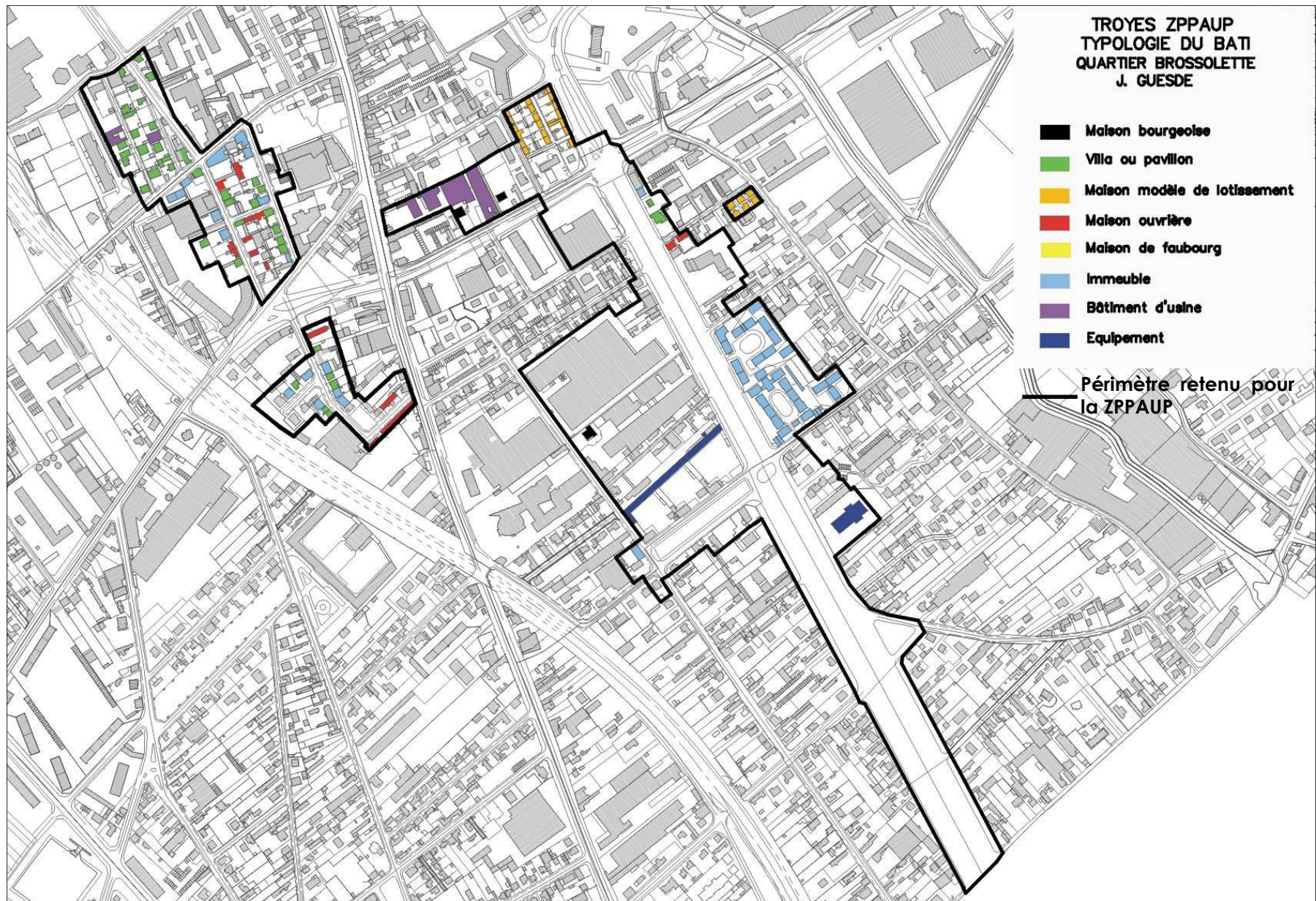
Grand ensemble 1930 (Villa Jules Guesde)



Immeuble et villa art décoratif



Maison patronale régionaliste



5 – L'ADAPTATION DU PERIMETRE D'ETUDE: L'EMPRISE DE LA ZPPAUP

Ce quartier est complexe à aborder, car il est très fragmenté. Afin de rester pertinente, la ZPPAUP doit avant tout porter sur la protection des entités de grand intérêt : lotissements, sites usiniers, ensembles de logements sociaux, le plus souvent assez peu perceptibles, et imbriquées dans un tissu de qualité médiocre.

Par ailleurs, des extensions du périmètre de protection ont été réalisées :

- . le long de l'avenue Jules Guesde, jusqu'à la limite communale, afin d'affirmer la grande qualité paysagère
- . à la chapelle Notre Dame des Bas Trévois, protégée au titre des monuments historiques, dans le but de réduire l'emprise du rayon de protection qu'elle engendre, couvrant des espaces peu qualitatifs, sans valeur patrimoniale.

Pour ce qui est du reste de ce quartier, la problématique essentielle porte sur la requalification :

- . de l'entrée de ville par l'avenue Pierre Brossolette
- . du boulevard Georges Pompidou, dont les franges mériteraient un traitement plus qualitatif
- . du boulevard du 1^{er} RAM, et du 14 juillet pour lesquels la pression foncière a engendré des ruptures d'échelles très nuisibles à la lecture urbaine.

Ces thèmes sont à aborder dans une vision plus globale du traitement spécifique des entrées de villes et grandes pénétrantes urbaines, que le PLU doit prendre en compte, et sortent de notre thématique de ZPPAUP.

IV - LA TYPOLOGIE URBAINE ET PAYSAGERE

VOIR PLAN : "ZONAGE ET PROTECTION DE LA ZPPAUP

Le présent chapitre porte sur l'ensemble des entités urbaines et paysagères homogènes constituant les différents quartiers, qui ont servi de base à la répartition en secteur de la ZPPAUP. Pour leur repérage, on se reportera au plan "zonage et protection" de la ZPPAUP

Quatre types d'espaces ont été retenus :

A - Les entités à dominante résidentielle, comprenant :

- **Les secteurs résidentiels traditionnels**
- **Les secteurs résidentiels récents**
- **Les lotissements « bourgeois » et « ouvriers »**
- **Les grands ensembles de logements sociaux.**

Pour ces entités, l'analyse du bâti fait l'objet d'un chapitre spécifique "la typologie du bâti à dominante résidentielle", portant sur les maisons de faubourg, le logement ouvrier et le logement bourgeois. Ces types pouvant se rencontrer dans plusieurs types de secteurs résidentiels.

B - Les entités des sites usiniers

C - Les entités des grands équipements urbains

Pour ces deux types d'entités, l'analyse du bâti a été réalisée simultanément, l'organisation spatiale, l'architecture et l'usage étant intimement liés.

D - Les espaces paysagers des berges de Seine.

Pour chacun de ces types d'espaces, le présent document propose une analyse spécifique, tenant compte de la connaissance actuelle, de la documentation disponible ou encore des analyses de terrain réalisées pour les besoins de l'étude de la ZPPAUP.

A - LES ENTITES A DOMINANTE RESIDENTIELLE

1 - LES SECTEURS RESIDENTIELS TRADITIONNELS

Malgré une organisation spatiale et un développement de même nature, on peut distinguer dans ce type de secteurs deux sous-groupes, établis à partir des catégories socio-professionnelles d'origine, ayant imprimé à l'environnement une image spécifique.

- **Les secteurs « bourgeois » des quartiers Paix Cottet, Rothier Courtalon ou Brossolette Jules Guesde**, qui regroupent des maisons bourgeoises, des villas et pavillons ou encore des immeubles anciens, dans un tissu urbain relativement homogène. Si certaines rues ont fait l'objet d'opérations de lotissement, le cadre en est resté très souple et les constructions à l'initiative de chacun des acquéreurs. L'homogénéité constatée dans certaines de ces rues, du quartier Paix Cottet en particulier, provient essentiellement d'une simultanéité dans la réalisation, les bâtiments répondent alors aux mêmes critères constructifs et aux mêmes phénomènes de mode.



- **Les secteurs plus modestes des quartiers Ribot Louis Maison ou Danton**, on y trouve des maisons ouvrières et des pavillons assez modestes. Le bâti présente une grande homogénéité de volumes, de matériaux et de mises en œuvre. Les modèles de maisons des premiers lotissements ouvriers ayant largement été employé et adaptés au fil du temps.

Les maisons de faubourgs se retrouvent dans ces deux types de quartiers, l'urbanisation s'étant réalisée autour ou en accompagnement des premiers développements le long des voies existantes.



UN TISSU URBAIN S'APPUYANT SUR LA TRAME RURALE PREEXISTANTE

Le parcellaire des quartiers résidentiels est issu de la subdivision de parcelles rurales, s'appuyant sur la trame de chemins préexistante, comprise entre les branches des faubourgs linéaires anciens, et complété par le percement de rues à vocation résidentielle.

Le tissu est constitué d'îlots assez vastes, présentant des parcelles de tailles variables, dépendantes de la typologie du bâti, mais également de la configuration de l'îlot (vastes parcelles à cœur d'îlot par exemple).

En fonction de largeur de la trame parcellaire, de l'orientation de la façade donnant sur l'espace public, de la typologie du bâti et de la

proximité du secteur considéré avec les quartiers du centre, les bâtiments peuvent être implantés en ordre continu (de mitoyenneté à mitoyenneté) ou au contraire discontinu (sur une ou aucune des mitoyennetés).

Les rues sont rythmées par la succession de bâtiments et espaces libres, déterminant pour chacune d'elles, une trame spécifique, essentielle dans la lecture du paysage urbain. L'implantation s'effectue soit à l'alignement de l'espace public, soit, plus fréquemment, en retrait de quelques mètres, surtout lorsque la façade est orientée vers le sud.

UNE ECHELLE URBAINE DEPENDANTE DU TYPE DE BATI ET DE L'IMPORTANCE DES JARDINS PUBLICS OU PRIVATIFS

La volumétrie et l'échelle des bâtiments des quartiers résidentiels est fonction de leur typologie et de leur époque de construction.

Les variations de hauteur des bâtiments traditionnels sont assez importantes. Les petites maisons ouvrières ou de faubourg sont à rez-de-chaussée ou un étage bas. Les villas ou maisons bourgeoises comptent généralement un rez-de-chaussée surélevé, un étage et un comble habitable. Cette disposition induit une hauteur à l'égout à peu près équivalente à celle d'un bâtiment moderne de deux étages.

Un autre élément majeur du paysage urbain porte sur la variété de formes des couvertures, en particuliers pour les villas et les pavillons.

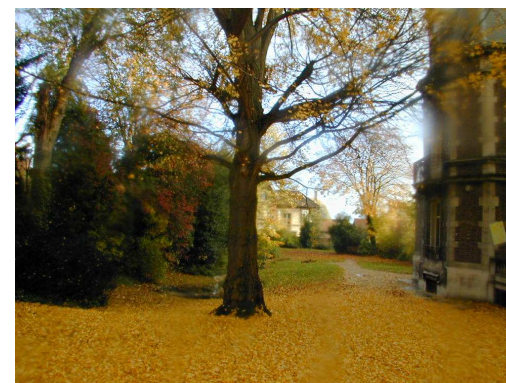
Par ailleurs, les quartiers considérés ne sont pas toujours homogènes. Le long des pénétrantes urbaines, les immeubles modernes de plus de deux étages sont fréquents, et induisent des ruptures importantes dans le paysage urbain.



Les jardins privés participent largement au paysage urbain, qu'ils soient d'ornement pour les maisons bourgeoises, ou potager pour les maisons ouvrières.

Dans les classes aisées, le jardin au même titre que la qualité architecturale du bâti, traduit la réussite sociale de son propriétaire. La demeure est entourée d'un parc plus ou moins vaste.

Enfin, des jardins publics accompagnent ce développement de la ville, notamment à l'emplacement des fortifications, détruites 1831 à 1842, comme la Vallée Suisse.



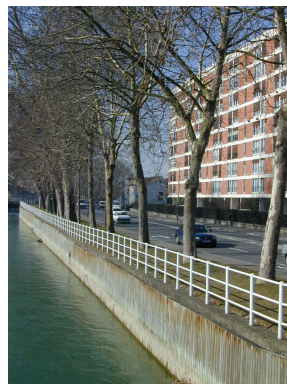
2 - LES SECTEURS RESIDENTIELS RECENTS

Les secteurs résidentiels récents correspondent à des enclaves à l'intérieur des quartiers traditionnels, en rupture avec le tissu. Ils ont été pris en compte, non pour leur valeur propre, mais afin de tenter d'atténuer leur impact, et d'améliorer la cohabitation directe avec les secteurs à valeur patrimoniale forte qu'ils côtoient.

On les trouve dans les quartiers Rothier Courtalon, Ribot Louis Maison, Paix Cottet et Danton.

Il s'agit d'opérations de logements collectifs, occupant d'anciens jardins à cœurs d'îlots ou implantés sur des parcelles regroupées. Dans les deux cas, ces opérations s'affranchissent de la maille parcellaire et des critères d'implantation traditionnels. Par ailleurs, leurs espaces libres sont majoritairement occupés par la voiture, et constituent des enclaves bitumées peu attractives.

Les bâtiments ont des emprises plus importantes et des niveaux plus élevés que ces des constructions traditionnelles, à vocation de logement.



3 - LES LOTISSEMENTS « BOURGEOIS » : LES VILLAS

Le terme de villa désigne une rue privée et l'ensemble d'habitations qui la bordent. Elles sont à l'origine, occupées par des cadres et des industriels bonnetiers.

Ce type de lotissements ne se retrouve que dans le quartier Rothier Courtalon. Les dernières opérations d'urbanisation du quartier remontent à la fin du XIXème siècle et au début du XXème siècle.

Il s'agit **de la villa Rothier et des villas Courtalon et Moderne.**

La première, dont les terrains son mis en vente à partir de 1890, porte le nom d'Émile Rothier, industriel cordier, propriétaire de nombreux terrains à Sainte-Savine et promoteur du lotissement.

Les deux autres, créés respectivement en 1906 et en 1910, sont dus à l'initiative d'Anatole Delostal, industriel bonnetier rue Courtalon.

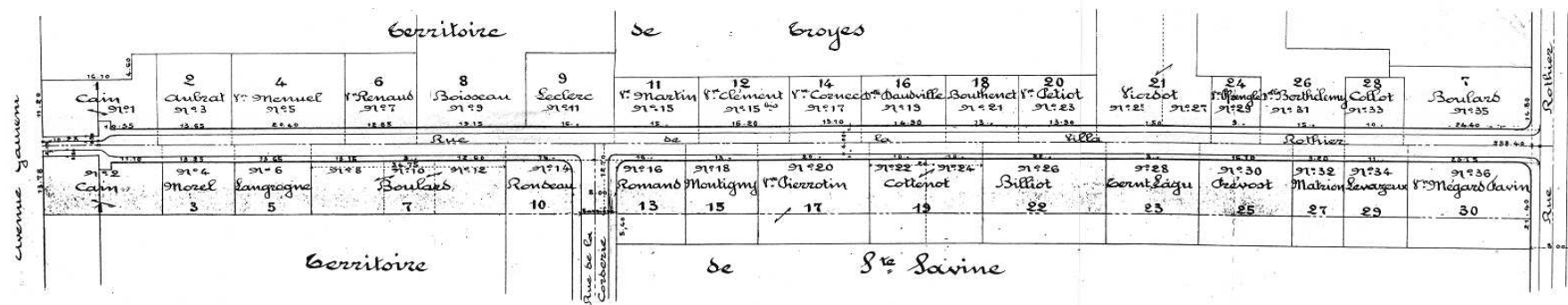
Ces lotissements font l'objet de cahiers des charges très précis, concernant l'aménagement des espaces libres communs ou privatifs, le type de clôture, ainsi que l'implantation des constructions. Par contre, la construction elle-même est réalisée par le propriétaire.



DES ESPACES LIBRES CONTRIBUANT A L'UNITE D'ENSEMBLE : L'EXEMPLE DE LA VILLA ROTHIER

L'unité des lotissements est donnée par les espaces libres, dont l'aspect est issu de l'application de règles visant à conférer à ces espaces une homogénéité.

Les espaces libres communs de ces lotissements sont limités à une rue de desserte, bordée des deux trottoirs d'égale largeur. L'ensemble faisant environ 6 mètres de large. A l'origine, les trottoirs étaient délimités par des bordures de pierre, doublées d'un caniveau constitué de quelques rangs de pavés. L'organisation très régulière de ces rues est encore accentuée par l'homogénéité des clôtures et le recul régulier des constructions.



Les clôtures donnant sur rue, réalisées simultanément aux villas constituent des alignements d'une grande homogénéité qu'il convient de maintenir. Pour la villa Rothier, le règlement de lotissement imposait un type de clôture très précis :

- . murs bahuts en pierre de taille et grilles de fer de 1,55 mètres de hauteur
- . piliers implantés dans l'axe de la limite de chaque propriété constitué d'un soubassement et d'un couronnement de pierre, d'un corps en brique, le tout surmonté d'un vase de fonte.
- . portes piétonnes constituées d'un soubassement en tôle surmonté d'une grille identique à celle de la clôture.

Les clôtures entre parcelles sont constituées d'un mur de brique simple apparente de 2 mètres de hauteur.



Ces modèles ont été repris pour les villas Courtalon et Moderne.

Les espaces libres privatifs sont constitués par les jardinets compris entre les clôtures et les façades des villas, et par les jardins situés à l'arrière, peu perceptibles de l'espace public, mais contribuant néanmoins à l'ambiance végétale du quartier. Malgré la taille réduite des parcelles (de 250 à 450 m²) le végétal est très présent, en particulier grâce aux jardinets en avant des façades.

DES ARCHITECTURES DIVERSIFIÉES

Malgré une grande variété dans les traitements des maisons, les règles de retrait par rapport à l'alignement, de hauteur, ainsi que l'emploi de matériaux identiques, contribuent à assurer une très bonne lecture d'ensemble.

A l'exception de quelques grandes demeures, les maisons sont de taille relativement modeste, tout comme l'espace qui les entoure, cour et jardinnet. L'organisation en lotissements est une entrave au développement de parcs ou même de jardins d'agrément.

Le gros œuvre des villas des lotissements combine généralement l'appareillage de moellons calcaire et de brique apparente. Dérogent à ce principe quelques maisons réalisées entre les deux guerres, ainsi que l'immeuble porche de l'entrée de la villa Rothier dont les façades sont enduites, sur un support de maçonnerie pour les premières, sur une structure de pan de bois pour le second.

Selon le style et l'importance de la maison, les traitements de façades peuvent prendre des formes plus ou moins recherchées, en utilisant ponctuellement d'autres matériaux ou types de mise en œuvre : pan de bois, crépis, décors de céramique ou de briques vernissées...

Les plans consistent généralement en un seul corps rectangulaire pour les petites et moyennes habitations, complété par un avant-corps à angle droit pour les plus grandes. Elles comptent le plus souvent un étage et un comble mansardé. Toutes sont cependant uniques dans leur traitement architectural.



4 - LES LOTISSEMENTS « OUVRIERS »

Sont identifiés dans cette catégorie les lotissements réalisés sur l'initiative du patronat, pour lesquels les bâtiments font référence à des modèles. Ces expériences, très rares à Troyes, se regroupent dans **le quartier Ribot Louis Maison**, et dans une moindre mesure, dans **le quartier Brossolette Jules Guesde**.

Ces lotissements ont été réalisés en deux vagues :

- **A la fin du XIXe, avec les lotissements des rues du Docteur Roux et Vanderbach (quartier Ribot Louis Maison) ou des rues de Madagascar et Charles Dutreix (quartier Brossolette Jules Guesde)**, réalisés à partir de 1893, et utilisant quelques modèles très simples, repris ensuite dans l'ensemble de la ville.
- **Dans les années 1930**, sur l'initiative d'industriels du textile, **exclusivement dans le quartier Ribot Louis Maison**. Il s'agit de la **cité jardin Alexandre Ribot**, dont le concept s'appuie sur les expérimentations anglaise et belges de la fin du XIXe siècle ; et des **cités Mauchauffée et Robert Vigne**, de conception plus classique. Ici, bâti et espaces libres sont entièrement standardisés.

LES LOTISSEMENTS DE LA FIN DU XIXE SIECLE

Ces lotissements regroupent des maisons économiques ou H.B.M.

La rue du Docteur Roux est à l'origine une voie privée ouverte en 1893. le lotissement compte une dizaine de maisons côté pair.

Dans le même quartier, en 1908, le tailleur Febvray créé un lotissement de 16 maisons, implantées le long d'une rue nouvelle prolongeant la rue du Docteur Roux. Les terrains de 300 m² en moyenne, supportent des maisons de pierre, brique et carreaux de terre.

La rue Vanderbach est également une voie privée datant de 1893, bordée de maisons ouvrières relevant de modèles. Vers 1900, le lotissement compte une soixantaine d'habitations, sur des parcelles d'une superficie moyenne de 320 m².

Un autre lotissement, daté de 1889, occupe l'îlot compris entre les rues de Madagascar et d'Italie, l'avenue Mocquères et le boulevard Jules Guesde. Il s'agit de douze maisons jumelées avec jardin, desservies par la rue de Crimée. Une treizième maison est implantée de l'autre côté de la rue d'Italie. Il s'agit d'une opération immobilière réalisée par "la Foncière".

Enfin, un lotissement de six maisons occupe l'angle des rues Ferrer et Charles Dutreix .



lotissement rue Vanderbach



lotissement rue de Madagascar



lotissement rue Ferrer

Dans ces lotissements de la fin du XIXe siècle, le bâti est constitué de petites longères ou blocs à rez-de-chaussée ou à un étage, de dimensions modestes, couvertes à deux ou quatre pentes, avec ou sans lucarnes. Les façades sont en grande majorité réalisées en moellons de calcaire assisés en lits réguliers, accompagnés de modénature de brique plus ou moins travaillée.

Leur analyse est traitée dans le chapitre « IV - La typologie du bâti à dominante résidentielle »

UNE EXPERIENCE PARTICULIERE : LES GROUPEMENTS DU COTTAGE SOCIAL

« Les groupements du Cottage social permettent à des ouvriers, réunis en coopérative, de construire leur maison à moindre prix. Il suffit aux candidats de se grouper afin d'acquérir le moule conçu en 1913 par Georgia Knap, inventeur troyen et fondateur de l'association. Les familles l'utilisent à tour de rôle pour bâtir collectivement, le dimanche, ces maisons du même modèle 6m sur 4, 3 pièces et une cuisine, avec étage si l'on utilise le moule Goliatt. La méthode permet d'économiser les frais d'architecte – Knap a déposé jusqu'à 20 modèles – et d'entrepreneur. Le prix de revient est ainsi quatre à cinq fois inférieur à celui de la construction traditionnelle. Les amis fortunés de Knap, tel le pharmacien Emile Coué, prêtent l'argent à un taux très avantageux, permettant aux ouvriers cottagistes de se lancer dans l'aventure sans apport initial. Les adhérents au cottage sont remboursés du droit d'octroi sur le matériel de construction et de l'amenée de l'eau jusqu'au compteur. »

*« L'habitat troyen de l'industrialisation »
article de Jean Louis Humbert, professeur agrégé d'histoire*

Deux lotissements sont réalisés selon ces principes, le cottage de Chanteloup à Sainte Savine, édifié entre 1919 et 1922 ; et le cottage des Croncels rue Edmé-Auguste Millard à Troyes, dont les 19 maisons sont construites entre 1921 et 1924, dans un site vierge de tout construction à cette époque.

Cet ensemble existe encore aujourd'hui. Malgré des modifications importantes, les 19 maisons sont identifiables, au moins par leur implantation d'origine.



Sainte-Savine (Aube). — La maison brute de montage: 4 pièces au rez-de-chaussée, revenait en 1920 à 4.500 francs de matériaux. On danse autour de la maison finie,



Cottage Social de Troyes. — La rue Edmé-Millard en construction: 1920.

LES LOTISSEMENTS DE L'ENTRE DEUX GUERRES : LE CONCEPT DE LA CITE JARDIN

UN CONCEPT NOVATEUR, PRIVILEGIANT L'ENVIRONNEMENT

Inventé vers 1880, le principe de la cité-jardin associe le logement social individuel et le logement social collectif avec un aménagement paysager autour de l'habitat, composé de places, d'arbres, d'espaces verts publics, etc...

L'habitat est constitué de maisons simples, offrant quelques modèles différents d'implantation et de façades (décrochement, largeur et formes des fenêtres, enduits et matériaux de finition) qui dégagent un sentiment d'unité et de cohérence.

L'unité des lotissements est donnée à la fois par les espaces libres, pensés dans leur globalité dès l'origine du lotissement, mais surtout par la grande unité architecturale conférée par l'utilisation de modèles.

La cité-jardin de la rue Alexandre Ribot, de 1930, adoptant ces principes, est contemporaine des réalisations de la banlieue parisienne. On y retrouve les mêmes architectes. Cette cité a fait l'objet d'un réel travail de "mise en scène" des bâtiments et de traitement des espaces publics : organisation spatiale des rues et placettes, jardins publics et jardins potagers à l'usage des habitants des logements collectifs ; et même différenciation des types d'arbres de haute tige.



Le lotissement Roger Douine est réalisé dans le même esprit. Il semble ne pas avoir été terminé.

Les lotissements Robert Vigne et Mauchauffée, de la même époque, sont implantés sur des terrains exigus, n'offrant pas la possibilité de réaliser des espaces verts, publics ou privés de l'ampleur de ceux de la cité A Ribot.



Pour chacun des lotissements, les clôtures donnant sur rue et éventuellement entre parcelles, correspondaient à l'origine à des modèles bien précis, dessinés, qui renforçaient encore le caractère spécifique de chacun de ces ensembles urbains.

A l'exclusion de ceux de la cité Alexandre Ribot, les espaces libres publics de ces lotissements sont limités aux rues de desserte, bordée des deux trottoirs d'égale largeur. L'organisation très régulière de ces rues est encore accentuée par le recul des constructions par rapport à l'espace public. L'homogénéité des clôtures d'origine a par contre, disparue.

Les espaces libres privatifs sont constitués par les jardinets compris entre les clôtures et les

façades des maisons, et par des cours ou des jardins situés à l'arrière, peu perceptibles de l'espace public, mais contribuant néanmoins à l'ambiance végétale du quartier.

UNE ARCHITECTURE DE MODELES, RESOLUMENT MODERNE (VOIR PLANCHES SUIVANTES)

Dans ces lotissements des années 30, les maisons sont d'influence moderne. On trouve, pour chacune des opérations, deux ou trois types qui se combinent les uns aux autres pour constituer des entités homogènes qui assurent une diversification du paysage urbain.

La cité Alexandre Ribot comporte par ailleurs, des bâtiments collectifs qui ajoutent encore à la diversité.

Ces bâtiments modernes sont réalisés en maçonnerie enduite ou crépie, avec des recherches intéressantes dans les aspects de surfaces et les tonalités.

Le matériau de couverture de tous les bâtiments des lotissements est la tuile mécanique côtelée ou losangée rouge, à l'exception du lotissement Robert Vigne, dont les bâtiments étaient à l'origine, couverts par une terrasse.

Au fil du temps, la plupart des maisons de ce lotissement ont reçu une couverture à deux pentes faibles, également en tuile mécanique rouge.

La majorité des bâtiments comportait à l'origine un système d'occultation extérieure, soit des volets en bois traditionnels pleins, persiennés ou semi-persiennés, qui se déploient sur la façade ; soit des persiennes en bois ou métalliques se repliant dans l'épaisseur du tableau de la fenêtre.

A l'exclusion de celles de la cité jardin Alexandre Ribot, la majorité des maisons a fait l'objet d'extensions généralement situées sur l'arrière, destinées à intégrer des éléments de confort.

Par ailleurs, il existe sur la majorité des parcelles une ou deux dépendances à rez-de-chaussée, implantées en mitoyennetés latérales ou de fond de parcelle.



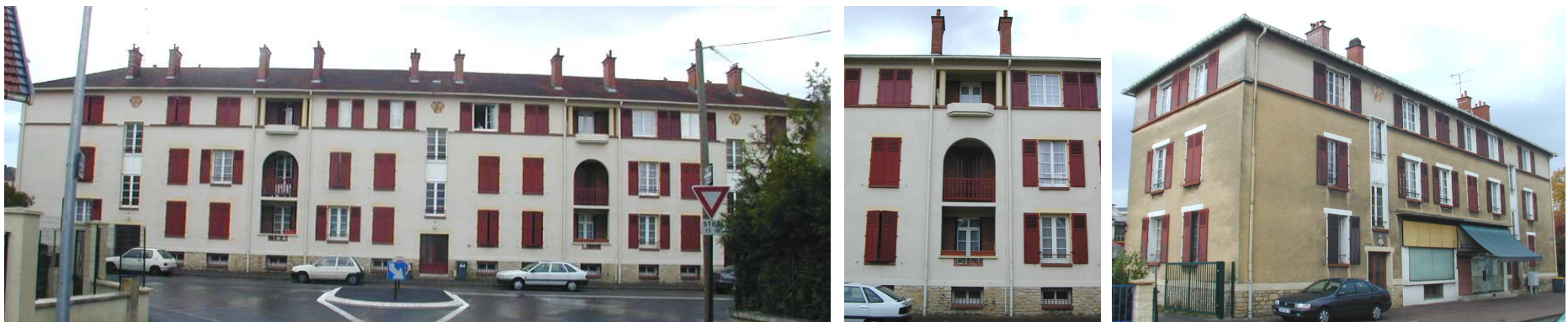
LES MODELES DE BATIMENTS DE LA CITE JARDIN ALEXANDRE RIBOT : ETAT ACTUEL



Type A1 : maisons individuelles groupées à un étage couvertes à 4 pentes



Type A2 : petit bâtiment collectif à un étage de type longère couvert à 4 pentes



Type A3 : grand bâtiment collectif à deux étages de type longère couvert à 4 pentes



Type B1 avec extension à 1 pente



Type B1



Type B : constitué de deux maisons jumelées de types différents :
type B1 : maisons en L à pignon sur rue et un étage
type B2 : maison couverte à trois pans à rez-de-chaussée



Type B2



Types B et C



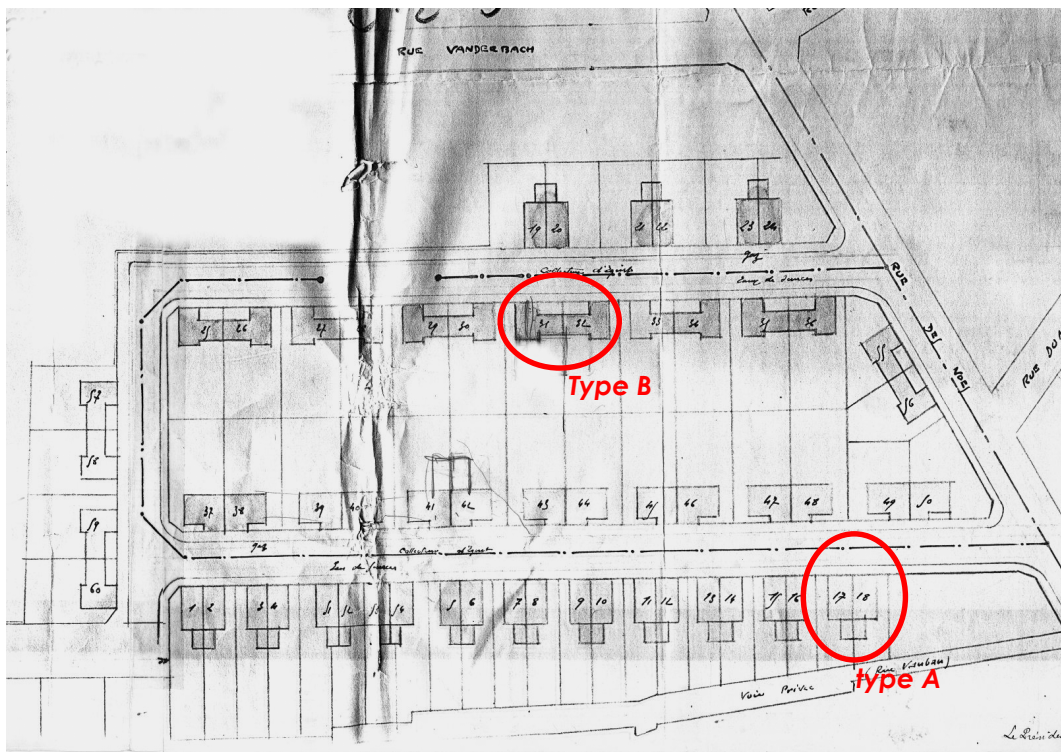
Type C : bloc constitué de deux maisons jumelées à un étage couvert à deux pentes, avec ou sans demi-croupe en façade sur rue



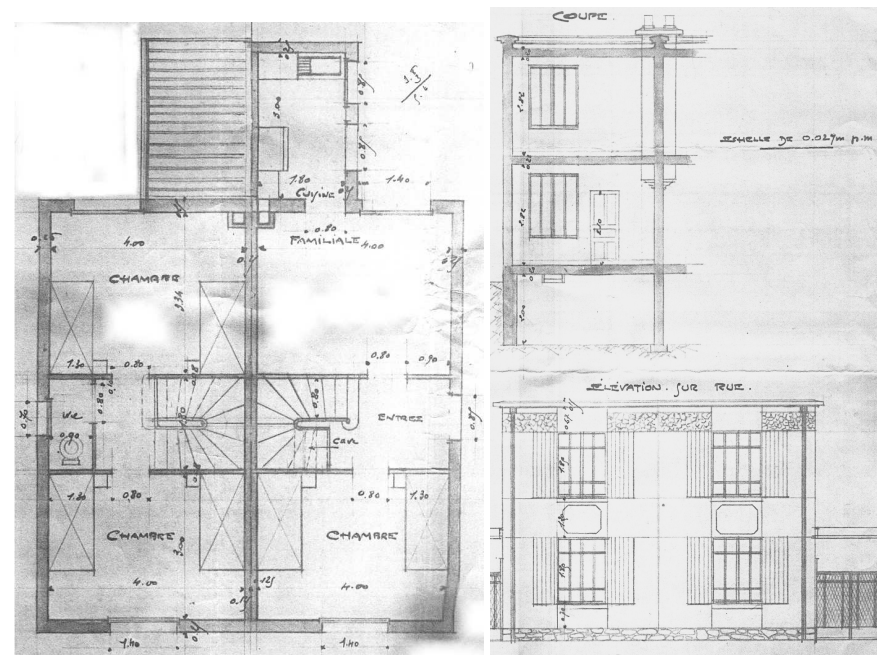
LES MODELES DE BATIMENTS DU LOTISSEMENT ROGER DOUINE : ETAT ACTUEL



EXEMPLE DU LOTISSEMENTS ROBERT VIGNE - MAUCHAUFFEE : IMPLANTATION ET MODELES DE MAISONS ORIGINE ET EVOLUTION



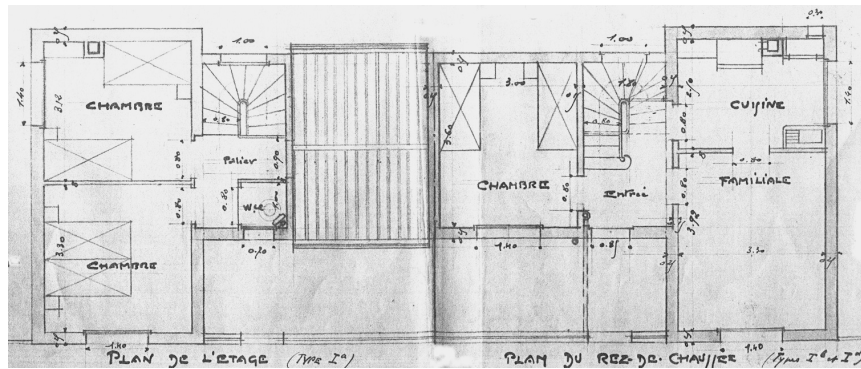
Implantation d'origine



Type A : maisons jumelles de type "cube béton à 1 étage et extension arrière couvertes en terrasse



Type A aujourd'hui : différentes solutions de couverture sur la terrasse d'origine



Type B d'origine : maisons jumelles combinant des volumes à rez-de-chaussée et à un étage, couvertes en terrasse ou à deux pentes (différents modèles)

Type B aujourd'hui : différentes solutions de modifications et d'altérations :

- . extensions à rez-de-chaussée (garages)
- . occultation du jardinet en façade sur rue
- . surélévation ou modification de couverture du corps de bâtiment central



5 - LES GRANDS ENSEMBLES DE LOGEMENTS SOCIAUX

Il s'agit d'une entité du quartier Brossolette Jules Guesde.

Ce secteur porte sur deux grandes opérations de logement social (HBM) réalisées en 1925 par l'architecte Caignard de Mailly pour la villa Benoit Malon et en 1926 par les architectes Mavrey, Hummel et Dubreuil pour la villa Jules Guesde.

Elles regroupent chacune une centaine de logements, de très grande qualité urbaine et architecturale.

Les espaces libres des villas : cours, jardinets, espaces de circulation... ont été conçus simultanément aux bâtiments. Depuis cette époque, la voiture a pris une place très importante, engendrant la nécessité de créer des garages et des emplacements de stationnement sur des espaces voués à l'origine, à l'agrément.



B - LES ENTITES DES SITES USINIERS

1 - UNE REPARTITION SPATIALE DEPENDANTE DE L'ENERGIE

Au début du XIXe siècle, la production textile se concentre dans le bouchon de Champagne. Les ouvriers travaillent dans des filatures ou à domicile.

Vers 1860, avec le développement de nouveaux procédés de fabrication, la bonneterie s'industrialise et développe de grandes unités de production à l'extérieur du "bouchon de Champagne". Des entreprises complémentaires s'y adjoignent (fabrication de métiers, teintureriers et cartonneries), ainsi que d'autres activités (minoterie, papeterie, serrurerie...).

Les activités de production sont à l'origine, groupées sur les dérives de la Seine, les filatures utilisant l'énergie hydraulique des moulins hérités du Moyen Age. Mais cette énergie est soumise à des variations saisonnières : crues et sécheresses entraînent des différences d'activités et sont sources de chômage. Pour y remédier, on commence, dès 1840, à utiliser la vapeur comme force motrice complémentaire mais très progressivement, car le charbon est plus coûteux et source de pollution. En 1873, seules 10% des industries textiles possèdent des machines à vapeur. Celles-ci deviennent prépondérantes dans les usines à la veille de la Grande Guerre. Ce phénomène conduira à diversifier les implantations des sites usiniers, qui ne dépendent plus directement de l'eau.

Les sites usiniers se répartissent dans les différents quartiers, avec toutefois d'importantes disparités dans la densité. Les quartiers Rothier Courtalon et Bas Trévois Moulin de la Rave regroupent les ensembles les plus significatifs.

- **Le quartier Rothier Courtalon** présente la plus grande concentration de sites de grande qualité architecturale qui sont aujourd'hui pratiquement tous reconvertis (logements, bureaux, activités...) ou en devenir.



- **Le secteur Ribot Louis Maison**, ne compte qu'un seul site usinier, il s'agit de l'ancienne bonneterie Vallon-Quinquarlet, actuellement occupée par la l'entreprise "Petit Bateau".



- **Le quartier Paix Cottet**, comporte deux sites d'importance, au nord, l'ancienne filature Quincarlet-Dupont, occupé par la société Vachette et l'ancienne usine de bonneterie Vitoux-Derrey, aujourd'hui transformée en pôle tertiaire.



- **Le quartier Danton**, compte quelques très grosses entités, certaines sont réutilisées (concessionnaire auto, commerces, caserne de pompiers, école, bureaux...), d'autres sont inoccupées (Frafor) ou encore en activité.

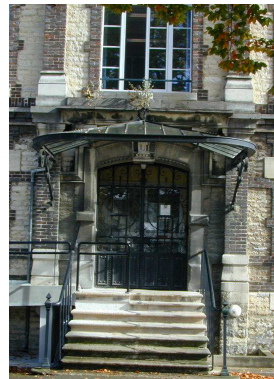


- **Le quartier Bas Trévois, Moulin de la Rave**, compte plusieurs sites en bordure des bras de Seine, dont la plupart sont en cours de reconversion, à plus, ou moins long terme, et en particulier le magnifique ensemble du Moulin de la Rave.



- **Le quartier Brossolette Jules Guesde**, n'a qu'un site usinier, c'est l'ancienne bonneterie Pillot et Brelet, abritant les services fiscaux.

Ces sites usiniers se sont, au fil du temps et des nécessités économiques et techniques, densifiés, les bâtiments nouveaux ne prenant que peu en compte les implantations préexistantes.



2 - UNE ARCHITECTURE ADAPTEE AUX MODES DE PRODUCTION

On retrouve une unité architecturale dans ces bâtiments qui ont été construits par les mêmes entrepreneurs ou architectes sur une période d'une centaine d'années.

Les grandes halles industrielles sont réalisées pour les plus anciennes, en structure bois, remplacée par la structure métallique, de fonte puis de fer. Afin d'assurer le meilleur éclairage possible, elles sont couvertes soit avec un système de sheds, incluant sur le pan le plus raide, une verrière, soit à deux pentes, l'éclairage zénithal occupant une partie de la couverture. Les parties pleines de la couverture sont réalisées en tuile mécanique côtelée rouge.

Les façades sont, dans la majorité des cas, réalisées en moellons ou matériaux nobles : moellons de calcaire et brique laissés apparents, quelques unes sont enduites (structure en pan de bois). La structure de fer, fonte ou bois est parfois visible en façade, et participe à son décor.

Certaines façades principales sont traitées de façon monumentale, et marquent très fortement le paysage urbain.

Dans les secteurs usiniers, les clôtures traditionnelles délimitant les propriétés sont généralement constituées de murs hauts, parfois de murs bahut surmontés de barreaudages en fer. Elles sont réalisées en moellons assisés en lits réguliers laissés apparents, éventuellement combinés avec de la brique ou de la pierre de taille.

Les cheminées sont un élément majeur du processus de fabrication. Elles permettent l'évacuation des fumées dégagées par la combustion du charbon destiné à faire fonctionner les machines à vapeur. Elles sont de section carrée pour les plus anciennes, circulaire par la suite, on en dénombre 19 à Troyes aujourd'hui.

Elles bénéficient du même traitement architectural que le reste des constructions dans lesquelles elles s'intègrent. L'utilisation de la brique domine. Des cerclages métalliques renforcent la structure. Des motifs composés de briques vernissées ou de couleur différente, peuvent agrémenter leur base ou leur sommet. Elles demeurent parfois le seul vestige encore visible de l'usine.

Ce patrimoine industriel du XIXème siècle a longtemps été délaissé, aujourd'hui, ces vastes espaces constituent des réserves foncières extraordinaires : lofts, habitations et bureaux investissent ces bâtiments en cœur de ville, à l'état de conservation exceptionnel.



3 - LES SITES USINIERS REPERES PAR L'INVENTAIRE

Les sites usinier ont fait l'objet d'une étude et d'un repérage réalisé par le service de l'inventaire du ministère de la culture. Ce document, repris et synthétisé, pour ce qui est des ensembles existants dans les quartiers concernés par la ZPPAUP, a été complété par un travail de terrain.

C - LES ENTITES DES GRANDS EQUIPEMENTS URBAINS

L'urbanisation hors du "bouchon de Champagne" de la Ville de Troyes s'opère en un siècle seulement, à partir de 1850. C'est au cours de cette période, qu'est réalisé l'ensemble des équipements publics inclus dans la ZPPAUP. Il s'agit de groupes scolaires, de gares et d'églises.

Les secteurs d'équipements existants ou potentiels comprennent :

- **Pour le quartier Paix Cottet, au nord, le lycée Marie de Champagne, le groupe scolaire Diderot, l'église Saint-Martin-les-Vignes,** inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, au sud, l'espace culturel Argence (première gare).
- **Pour le quartier Rothier Courtalon, la gare.**
- **Pour le secteur Ribot Louis Maison, le groupe scolaire Jules Ferry.**
- **Pour le quartier Danton, le groupe scolaire A. Millard.**
- **Pour le quartier Brossolette Jules Guesde, l'école Jean Macé et l'église Notre Dame des Trévois,** cette dernière étant inscrite à l'inventaire des monuments historiques.

A l'exclusion de l'église Saint-Martin, l'ensemble des bâtiments de ces secteurs date de la fin du XIXème siècle. Il s'agit de vastes constructions très homogènes représentatives de l'architecture de leur époque, pour lesquelles le style et le choix des matériaux sont identiques.

1 - LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Les groupes scolaires des différents quartiers de la ZPPAUP ont été édifiés après la loi de Jules Ferry de 1882, prescrivant l'instruction primaire obligatoire, laïque et gratuite. La ville se trouve alors dans l'obligation d'accueillir tous les enfants. Trois de ces groupes scolaires, très représentatifs, sont présentés ci-dessous.

Le groupe scolaire Jules Ferry (quartier Ribot Louis Maison) :

En 1897, la ville acquiert une propriété abritant un pensionnat. Cette école laïcisée fonctionne jusqu'en 1920, date à laquelle elle est démolie. Des terrains sont achetés, afin de réaliser une école de filles et une de garçon, de six classes chacune, avec logement des maîtres et cantine. L'ensemble est construit en 1912 par l'architecte Bouton.



Ecole Jules Ferry

Le groupe scolaire Diderot (quartier Paix Cottet) : il occupe le cimetière désaffecté de Clamart, entre les rue Saint Jules, Ambroise Cottet et de la Paix. L'école est construite en 1892, par l'architecte Vermot.



Ecole Diderot

Le lycée Marie de Champagne (Paix Cottet)



Lycée Marie de Champagne

2 - LES EQUIPEMENTS LIES AUX TRANSPORTS

L'espace Argence (quartier Paix Cottet)

En 1847 est construit la gare de la ligne Troyes-Montereau, devenue par la suite le lycée de garçons de Troyes et actuellement l'Espace Argence.

La gare actuelle

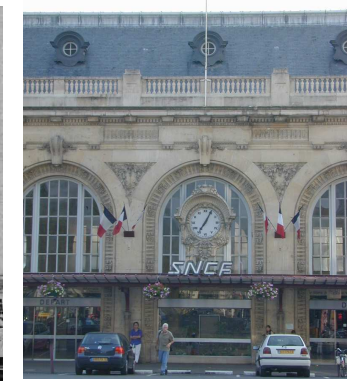
En 1857 l'actuelle Gare est édifée. Elle comprend un bâtiment monumental en pierre et une halle métallique de grande qualités architecturales.



Première gare (espace Argence)



Deuxième gare



Halle de la gare actuelle



3 - LES EDIFICES RELIGIEUX

Les deux édifices religieux inclus dans la ZPPAUP sont protégées au titre des monuments historiques. Sont reportés ci-dessous les fiches signalétiques de la base de données "Mérimée" du ministère de la culture.

LA CHAPELLE NOTRE-DAME DES TREVOIS

87, boulevard Jules Guesde, dans le quartier Brossolette Jules Guesde

Date de construction : 1931

Maître d'œuvre : BELLOT Dom (architecte) ; HUGOT M.J. (architecte) ; CHARLIER Henri (sculpteur) ; MES François (peintre)

Type de protection : L'église en totalité (cad. CN 636) : classement par arrêté du 6 juillet 2001

Inscription 04 12 2000 (église) (arrêté) annulée.

Edifiée de 1931 à 1934 dans un quartier ouvrier sud de Troyes, l'église Notre-Dame-des-Trévois est une des quinze églises paroissiales qu'a construites, pour l'essentiel en France et aux Pays-Bas, l'architecte Dom Bellot dont l'oeuvre s'inscrit très largement dans le mouvement de renouveau liturgique et religieux de l'entre deux guerres.

Répondant parfaitement, par son espace intérieur décloisonné, aux nouvelles exigences de sa fonction et de son "programme" liturgique, d'une absolue cohérence architecturale et d'une remarquable qualité d'exécution due à une mise en oeuvre très soignée de son matériau de construction quasi exclusif, la brique, l'église Notre-Dame-des-Trévois est par ailleurs d'une étonnante originalité à laquelle contribue le souci permanent du détail et la recherche des effets de polychromie.

L'église possède un plan en forme de croix latine prolongé par une abside polygonale à cinq pans. La façade est ornée d'une statue de Notre-Dame des Trévois, sculptée par Henri Charlier. A l'intérieur, décor de briques polychromes.

L'EGLISE SAINT-MARTIN-ES-VIGNES

Epoque : 4e quart 16e siècle ; 17e siècle Propriété de la commune

Type de protection : classement par arrêté du 6 avril 1908

Saint Martin es Vignes est une petite cité à part entière jusqu'à ce qu'elle devienne partie de la commune de Troyes, le Bourg Saint Martin regroupait de nombreux maraîchers et vignerons ; son église fut baptisée "ès Vignes", ce qui permit en outre de la distinguer de l'abbaye de Saint Martin ès Aires, dans le quartier bas.

La construction de l'église fut entreprise en octobre 1592 (la première pierre fut posée par l'évêque d'Avranche), et l'ensemble fut terminé en 1597. St Martin ès Vignes réunit les styles fin de Renaissance et Classique ; sa façade à colonnes fut réalisée par le chanoine Maillet, de la cathédrale, en 1681. Outre quelques sculptures du XVI^e siècle, Saint Martin présente une belle collection de verrières du XVII^e siècle, certaines attribuées sinon au maître-verrier Linard Gonthier, en tout cas à son école.



D - LES ESPACES PAYSAGERS DES BERGES DE SEINE

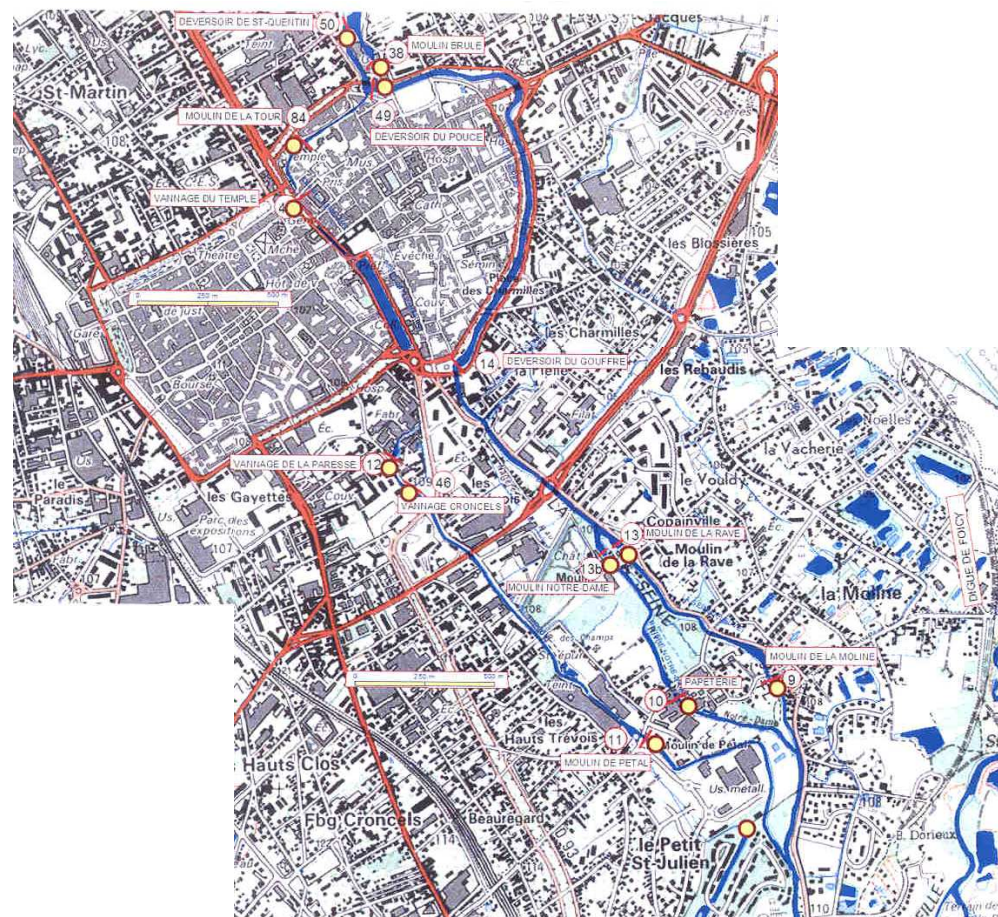
Ce secteur porte sur l'ensemble des berges de la Seine, et de ce fait, traverse d'autres secteurs de la ZPPAUP. Il porte sur le fleuve lui-même, ainsi que ses abords immédiats, c'est-à-dire la voirie ou l'espace libre le bordant. Il présente de grandes qualités paysagères, et des ouvrages d'art destinés à réguler le cours des rivières et à produire de l'énergie.

Nous avons pris en compte les conclusions et directives développées dans "l'étude hydraulique et paysagère des cours d'eau du SIAVSAT", réalisée en 2004, qui aboutit à l'élaboration d'un "plan bleu", "véritable schéma directeur qui doit permettre d'envisager des réalisations échelonnées dans le temps, tout en gardant une cohérence d'ensemble".

Ce document comporte trois volets : hydraulique, environnemental, loisir et paysager.

Les actions qui sont en relation avec la ZPPAUP portent sur :

- La valorisation du paysage, tout particulièrement.
- L'entretien du lit mineur et la protection des berges.



*Etude hydraulique et paysagère des cours d'eau du SIAVSAT
Phase 2 : propositions d'aménagements*

« LA VALORISATION DU PAYSAGE »

L'aire d'étude bénéficie d'un réseau hydrographique dense et à fort potentiel paysager. En effet, la multitude de canaux et de bras de cours d'eau sont autant de voies d'entrée de la nature en ville, et constituent un support idéal pour le développement d'un ensemble d'espaces de détente et de loisirs, et d'un réseau de circulations piétons et cyclistes dans un contexte paysager privilégié.

Les différents cours d'eau et les caractéristiques de leurs vallées forment un ensemble à considérer de manière globale, afin de s'appuyer sur la complémentarité d'ambiance et de fonction des uns par rapport aux autres, et de valoriser l'identité propre à chacun, pour la définition de ce schéma directeur.

Il s'agit de ce fait, de mener une réflexion d'ensemble à l'échelle du réseau hydraulique du périmètre d'étude, pour définir un schéma d'aménagement paysager cohérent et respectueux des spécificités des différents cours d'eau.

UNE REFLEXION A L'ECHELLE DU RESEAU HYDRAULIQUE

Le diagnostic mené en phase 1 a permis de mettre en évidence les spécificités d'identité des différents cours d'eau et canaux, et d'en définir les vocations.

La vallée de la Vieille Seine, par exemple, offre un potentiel hors du commun pour le développement d'un grand axe d'activités sportives et de loisirs, à deux pas de la ville. Des cours d'eau aux ambiances plus intimes, telles les Viennes, appellent des interventions plus modestes. D'autres comme le Triffoire et la Hurande constituent des itinéraires depuis la ville vers la campagne et vers des zones à fort intérêt patrimonial. La Seine Urbaine quant à elle, offre l'occasion de repenser l'espace public dans un périmètre plus large pour projeter des interventions de plus grande envergure, intégrant la création de nouveaux équipements publics et la valorisation d'éléments patrimoniaux voisins.

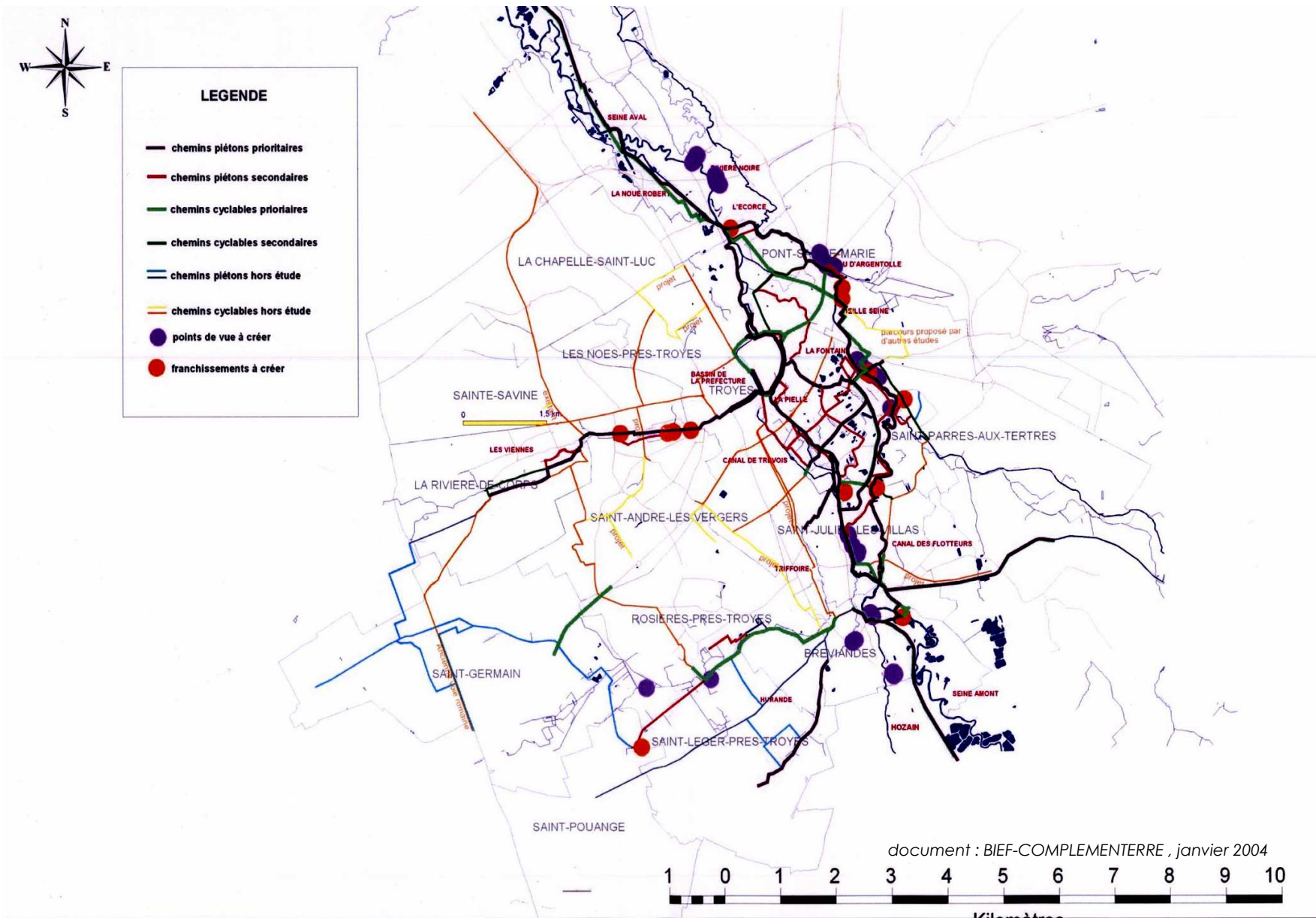
Ainsi, les usages actuels et les vocations pressenties, orientent les types d'aménagements et la nature des travaux paysagers à envisager le long des cours d'eau.

A l'échelle de ce schéma directeur hydraulique et paysager, une des principales interventions dans le domaine du paysage, est l'aménagement d'un réseau de chemins pour piétons et cyclistes, sur ou à proximité des berges.

Ce réseau de circulations douces se connecte à celui "hors berges" existant, projeté, ou à projeter dans le secteur d'étude (notamment pour les pistes et voies cyclables), pour se compléter mutuellement et gagner en fonctionnalité.



Le canal de Trévois



Réseau de circulations douces



Les bras de Seine au niveau de TEO2 : et du cours Jacquin

Ce réseau de circulation des berges est constitué deux types d'itinéraires :

- Des "axes" principaux reliant les principaux pôles d'intérêt situés à proximité d'un cours d'eau ou directement constitués par une section ou un ouvrage de ces cours d'eau,
- Des chemins secondaires, d'importance moindre, offrant des variantes d'itinéraires, formant des boucles et des circuits plus localisés, et invitant à une pratique plus tranquille dans des ambiances à caractère plus intime.

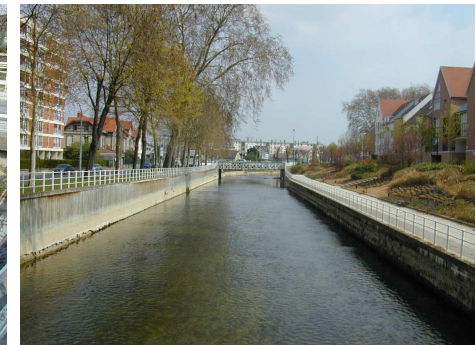
Cette hiérarchie se traduit également par une différence de dimension et de nature du traitement des chemins, et de ce fait, par une différence de niveau de confort d'adressant à des types de publics différents. [...]

RENDRE L'EAU PLUS ACCESSIBLE ET PLUS VISIBLE

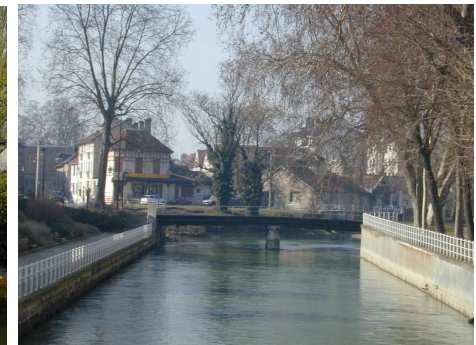
Le diagnostic a également mis en évidence que d'importantes sections de berges étaient inaccessibles, soit par absence de chemin le long du cours d'eau, soit par manque de chemin d'accès, soit en raison du statut privé des berges.

C'est pourquoi ce réseau de circulation des berges propose la création de chemins le long des cours d'eau et de pontons lorsque cela est souhaitable, de multiplier les possibilités d'accès aux berges depuis les quartiers voisins, et, pour les situations de berges privées, d'entreprendre une démarche de négociation avec les propriétaires de berges pour définir les conventions de passage le long du cours d'eau.

Dans certains situations urbaines, les berges sont très hautes, ce qui éloigne la promenade de l'eau. Lorsque les contraintes hydrauliques le permettent, il est dans ces cas, souhaitable d'aménager un chemin bas, à mi-hauteur des berges, en



Le long du cours Jacquin



La tête du bouchon

complément de la promenade haute. Ces promenades basses, dans la mesure où elles proposent des alternatives et non pas des itinéraires obligatoires, ne seront pas pourvues de garde-corps (qui par ailleurs créeraient un "effet peigne" en cas de crue).

Par ailleurs, des ouvertures visuelles sont à créer ponctuellement, par simple élagage de la ripisylve, afin de rendre le cours d'eau plus présent et plus perceptible depuis les espaces publics voisins, et de créer des fenêtres visuelles sur certains éléments du patrimoine.

Plusieurs traversées des cours d'eau et de canaux, sont également proposées, pour rendre ce réseau de circulations douces plus fonctionnel, et pour mieux connecter les différents itinéraires entre eux. Il s'agit de pontons ou de passerelles, de dimensions modestes (2 à 3 mètres de large), en bois ou en métal, et dont l'aspect sera à adapter au caractère paysager du site. »

L'étude préconise ensuite l'adaptation des projets aux spécificités paysagères des cours d'eau par :

- La hiérarchisation des chemins
- Le type de matériau, allant de l'aspect très naturel pour les sections à environnement végétal dominant (stabilisé, bois) à des traitements très minéraux en milieu urbain, les matériaux locaux sont préconisés et la standardisation bannie
- Un traitement adapté du mobilier, de la signalétique et de la mise en lumière.

Enfin, une gestion différenciée est envisagée :

« Dans le même esprit d'interventions assez modestes pour des aménagements adaptés au caractère naturel et verdoyant du réseau hydraulique du secteur d'étude, et à la diversité des ambiances spécifiques des différents cours d'eau, un programme de gestion différenciée est à mettre en place.

Par cette notion de gestion "différenciée", il s'agit de définir des niveaux d'entretien plus ou moins soutenus en fonction du caractère du site et d'un objectif d'aspect fixé au regard de la vocation et de la fréquentation de cet espace.

D'une manière générale, les interventions seront limitées, pour garder un caractère naturel aux berges. Même dans les parties les plus urbaines, il est intéressant de conserver des zones d'ambiance "naturelle". La section de la Seine Urbaine située entre le déversoir de Saint-Quentin et le Moulin Brûlé en est un cas de figure représentatif. »

L'ENTRETIEN DU LIT MINEUR ET LA PROTECTION DES BERGES

LE SOUTÈNEMENT DES BERGES

Il est proposé dans l'étude :

"Au niveau de l'espace public :

A certains endroits, la proximité des routes entraîne de fortes contraintes sur la berge qui peuvent se traduire ponctuellement par des effondrements de chaussée. Il est alors indispensable que la berge soit équipée d'un soutènement en bon état. Pour cela, des rideaux de palplanches sont installés.






Le rideau de palplanches est battu le long de la berge et fixé par des tirants d'ancrage. Aux endroits où le rideau en place est à réparer, le battage du nouveau rideau est précédé de l'arrachage de l'ancien.

Avantages : diminution notable de l'érosion de la berge ; rôle de soutènement des terrains ; ne nécessite pas de place en haut de talus.

Inconvénients : coût très important ; solution non poreuse qui n'interfère pas avec les échanges nappe-rivière ; peu esthétique."

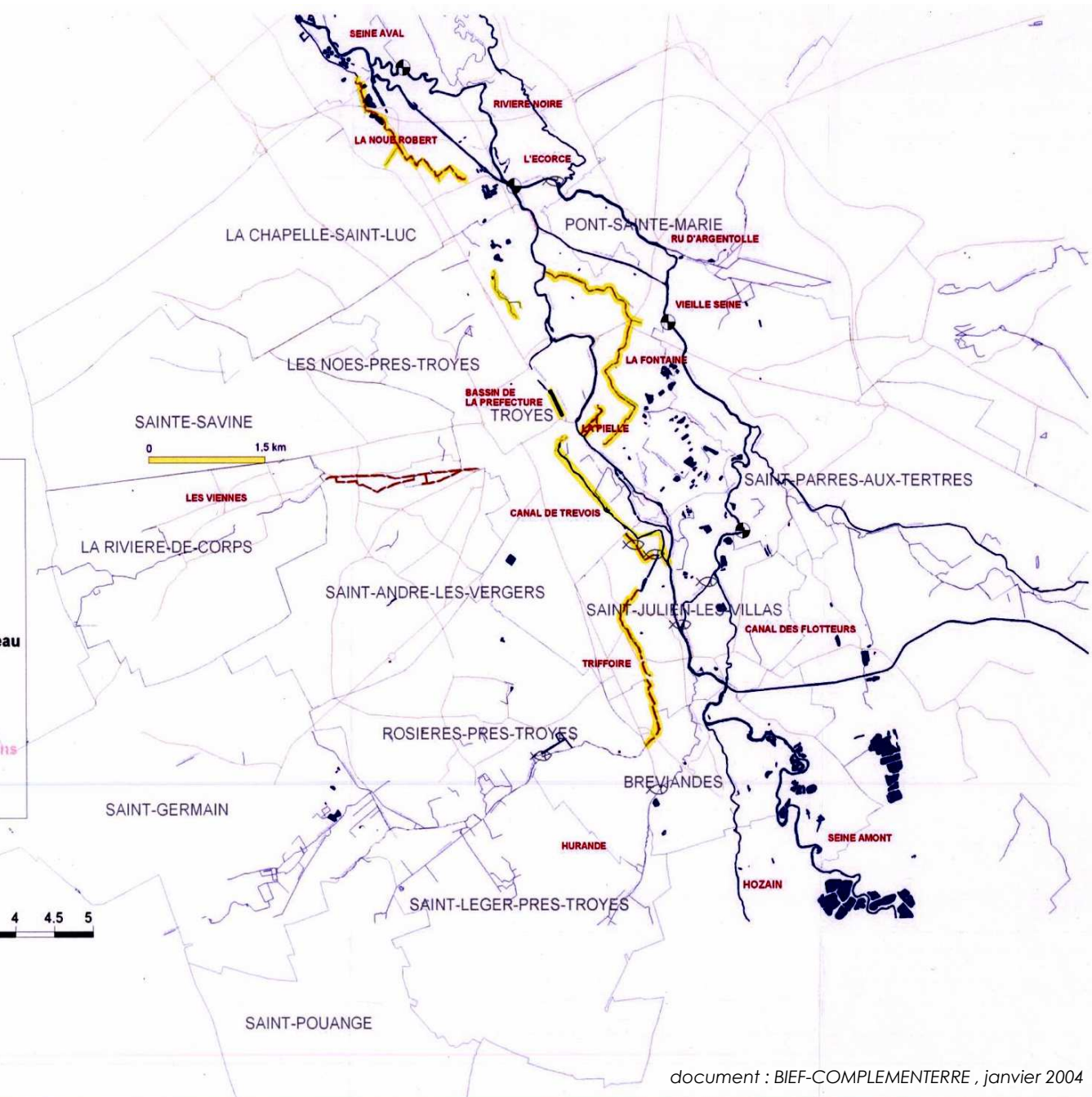


LEGENDE

-  franchissement piscicole à rétablir
-  objets encombrants à ôter du cours d'eau
-  curage à effectuer
-  pence douce à créer
-  soutènement à réaliser par les riverains

0 1.5 km

0,5 0 0,5 1 1,5 2 2,5 3 3,5 4 4,5 5
Kilomètres



document : BIEF-COMPLEMENTERRE , janvier 2004

Travaux concernant le volet environnement

La ZPPAUP préconise la recherche de solutions plus esthétiques. Si les palplanches sont indispensables, on étudiera des solutions de masquage.

« Au niveau de l'espace privé :

Berges des petits cours d'eau : mise en place d'un tunage.

Aux endroits où les riverains souhaitent intervenir sur la berge qui s'effondre et n'ont pas la place de créer une pente douce, une solution consiste à réaliser un tunage bois en pied de berge. Cette protection pourrait également servir à remplacer les "protections" réalisées à l'aide de tôle. Cet ouvrage est une protection du pied



Du pont de la rue Kléber vers le sud

de berge, constituée de pieux de bois derrière lesquels on fixe horizontalement des planches ou de rondins . La pose d'un géotextile synthétique en arrière de l'ouvrage permet de limiter la perte des éléments fins du talus.

Avantages : diminution notable de l'érosion de la berge ; ne nécessite pas particulièrement de place en haut de talus.

Inconvénients : coût relativement important.

Berge de la Seine : pose de gabions

Aux endroits où les constructions sont excessivement proches de la berge, les enjeux humains et la place disponible imposent la réalisation d'une protection ayant un rôle de soutènement et nécessitant peu d'espace.

Une solution consiste en la pose de gabions. Les cages métalliques remplies de pierres sont montées sur toute la hauteur du talus. La pose d'un géotextile en arrière des gabions limite la perte des fines. Des matériaux de remblais seront apportés, afin de combler les cavités situées à l'arrière de la protection. La protection sera arrêtée à la cote du terrain naturel.

Avantages : diminution notable de l'érosion de la berge ; rôle de soutènement des terrains ; ne nécessite pas particulièrement de place en haut de talus ; solution poreuse qui n'interfère pas avec les échanges nappe-rivière ; aspect minéral, donc plus naturel que les palplanches.

Inconvénients : coût relativement important. »

Ces solutions sont satisfaisantes sur le plan de l'intégration paysagère et urbaine.

« La protection des berges et l'amélioration de la qualité du milieu :

Afin de garder le plus naturel possible les petits cours d'eau du périmètre d'étude et de préserver leurs potentialités écologiques, il ne faut pas mettre de protections dures de berges. Vu les caractéristiques physiques de ces cours d'eau (faible largeur, lit peu profond), l'érosion naturelle de leurs berges ne présente pas un grand danger vis-à-vis des enjeux humains.

Au niveau de la Seine, les contraintes hydrauliques restent également faibles et les berges peuvent être traitées par des méthodes douces de protections.

Afin de concilier protection de berge et amélioration des potentialités biologiques du milieu, il serait intéressant de mettre une partie des berges des différents cours d'eau en pente douce.

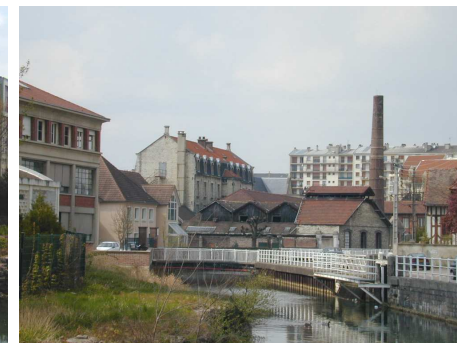
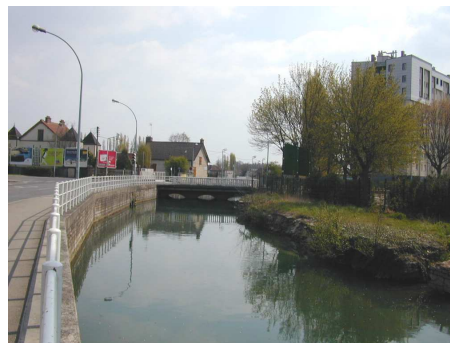
Cette solution consiste à taluter la berge avec une pente de l'ordre 2/1 afin qu'elle soit moins sensible aux phénomènes érosifs dus essentiellement aux variations brutales de niveau des eaux engendrés par la gestion du barrage-réservoir pour la Seine.

La pose d'un géotextile biodégradable ensemencé à l'aide de plantes hélophytiques permet ensuite d'augmenter la stabilité de la rive.

Avantages : diminution notable de l'érosion de la berge ; profil permettant l'installation d'une flore rivulaire plus importante ; amélioration des écoulements de crues.

Inconvénients : demande de la place.

Ces solutions sont satisfaisantes sur le plan de l'intégration paysagère et urbaine.



Les usines de la rue des Bas Trévos



Un moulin rue des Bas Trévos



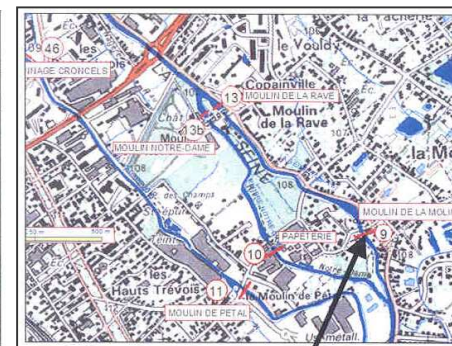
Le vannage du Moulin de la Moliné

LE REPERAGE DES OUVRAGES HYDRAULIQUES

L'étude hydraulique et paysagère des cours d'eau du SIAVSAT, dans sa phase 2, « propositions d'aménagements », présente un certain nombre d'ouvrages inclus dans le périmètre du secteur des berges de Seine, pour lesquels sont préconisées des interventions de reconstruction et d'automatisation des vannages. Ils sont présentés ici, en partant du sud vers le nord.

LE MOULIN DE LA MOLINE

Il s'agit d'un ouvrage implanté sur le bras de la Moline sur la Seine urbaine, composé de trois passes, dont seule la centrale est encore en service. Cet ouvrage est situé en limite communale sud, c'est donc le dernier inclus dans la ZPPAUP. L'étude du SIAVSAT préconise la reconstruction/automatisation du vannage de la passe centrale.

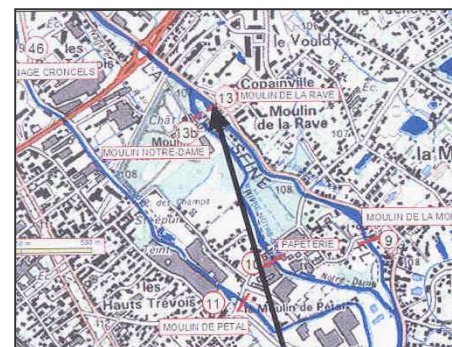
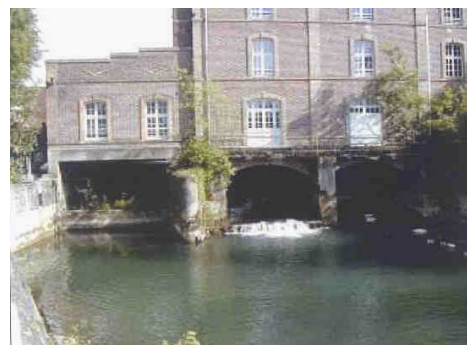


vannage du moulin de la Moline – document SIAVSAT

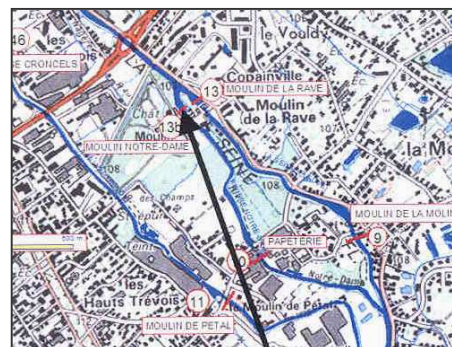
LES MOULINS DE LA RAVE ET NOTRE-DAME

Les moulins de la Rave et Notre-Dame sont situés respectivement sur le bras de la Moline et la rivière Notre-Dame, juste avant leur regroupement au nord.

Ils comportent chacun trois passes, dont seules les centrales sont en service. Les bâtiments forment un ensemble monumental de grande qualité architecturale, protégés au titre de la ZPPAUP.



moulin de la Rave – document SIAVSAT



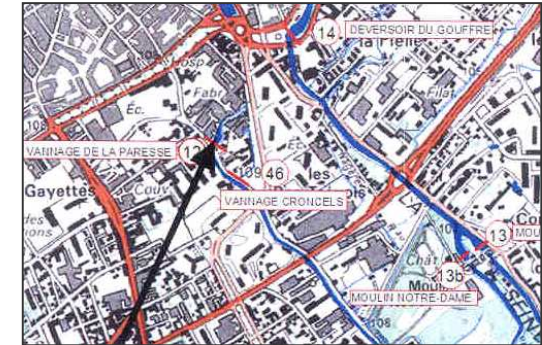
moulin Notre-Dame – document SIAVSAT

LE VANNAGE DE CRONCELS ET DE LA PARESE

Ils sont situés sur le canal des Trévois et comprennent pour le premier, un déversoir latéral avec un dégrilleur ciment et deux vannes motorisées, pour le second, deux vannes motorisées.

LE DEVERSOIR DU GOUFFRE

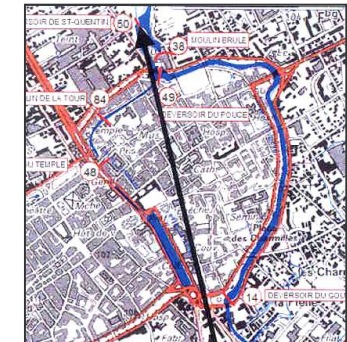
Ce déversoir est situé sur la Seine Urbaine, à la hauteur du "Bouchon". Central, il est accompagné de trois vannes levantes, manuelles, en rive droite et d'une en rive gauche, destinée à vidanger le bassin de la préfecture.



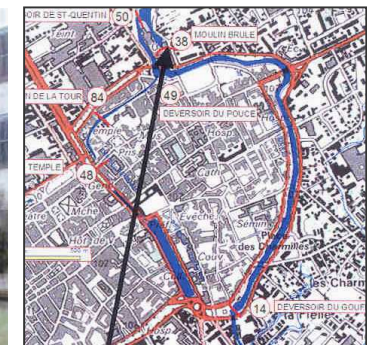
moulin de la Paresse – document SIAVSAT

LE MOULIN BRULE ET LE DEVERSOIR DE SAINT-QUENTIN

Ces deux ouvrages font partie du site Fra-For, devant être réutilisés. Le moulin Brûlé est composé de trois vannes manuelles devant être automatisées. Le déversoir de Saint-Quentin présente une instabilité des culées devant être consolidées.



déversoir de Saint Quentin – document SIAVSAT



moulin Brulé – document SIAVSAT

V - LA TYPOLOGIE DU BATI A DOMINANTE RESIDENTIELLE

Le présent chapitre porte sur l'ensemble des constructions constituant le patrimoine bâti à usage résidentiel faisant l'objet d'un repérage spécifique dans chacun des quartiers concernés et analysés précédemment (voir les planches « typologie du bâti » de chaque quartier dans le chapitre "III - L'analyse des quartiers").

Dans la cartographie proposée, ces constructions ont été classées en fonction de leur usage initial. Trois catégories se dégagent :

A - Les maisons de faubourg ou bourgeoises d'avant l'industrialisation

B - Le logement ouvrier, comprenant :

- **les maisons ouvrières,**
- **les maisons modèles de lotissements**
- **les immeubles**

C - Le logement bourgeois, comprenant

- **les maisons bourgeoises**
- **les villas ou pavillons**
- **les immeubles**

Pour chacune de ces catégories, le présent document propose une analyse spécifique, tenant compte de la connaissance actuelle, de la documentation disponible ou encore des analyses de terrain réalisées pour les besoins de l'étude de la ZPPAUP.

Pour ce qui est des bâtiments répertoriés dans la typologie architecturale comme « équipements » et « bâtiments d'usine », leur étude a été réalisée simultanément à celle des entités urbaine correspondantes (voir chapitre précédent "IV-C - Les entités des grands équipements urbains").

A - LA MAISON DE FAUBOURG OU BOURGEOISE D'AVANT L'INDUSTRIALISATION

Le pan de bois et le torchis enduit sont hérités des traditions locales et de l'utilisation des matériaux disponibles sur place, en une époque où les transports sont coûteux. Le charpentier met en oeuvre l'ossature du bâtiment. Le remplissage est constitué d'un torchis, mélange de terre, de crin de cheval, de chaux grasse et de paille d'orge. Ce torchis est posé sur un lattis de paleçons. Aussi solide que la brique, il constitue excellent isolant.

Le carreau de terre, mélange d'alluvions quaternaires et d'argile, peut également former le hourdis des maisons à pans de bois.

D'avant la période de l'industrialisation qui nous intéresse, il existe encore bon nombre de maisons réalisées en pan de bois entièrement enduit, avec des éléments de décor de bois, imitant la pierre. Elles sont répertoriées, dans la typologie architecturale de la ZPPAUP, dans les catégories maisons bourgeoises ou de faubourg de la fin du XVIIIe et du début du XIXe siècle. On trouve également quelques immeubles. Bien que correspondant à la mise en oeuvre du bâti antérieur à la phase d'industrialisation, ce type constructif est encore employé dans la première moitié du XIXe siècle.

Avec la large diffusion de la brique industrielle et la mécanisation du travail de la pierre, l'ensemble du bâti réalisé à partir de la deuxième moitié du XIXe siècle abandonne le bois au profit de ces deux matériaux, qui se déclinent avec une très grande variété, en fonction des typologies des bâtiments.



Maisons ou immeubles d'avant l'industrialisation en pan de bois

B - LE LOGEMENT OUVRIER : DE LA MAISON OUVRIERE AUX ENSEMBLES DE LOGEMENTS SOCIAUX

« Les termes d'habitat ouvrier et de logement ouvrier ne recouvrent pas les mêmes réalités. L'habitat ouvrier englobe la répartition, la localisation et les conditions de vie, il existe depuis qu'il y a des ouvriers : les villes textiles médiévales sont pleines d'ouvriers et donc de maisons ouvrières. Le logement ouvrier désigne les bâtiments spécifiques utilisés uniquement par les ouvriers et construits pour eux. L'idée commune veut qu'il soit né à Mulhouse avec les cités ouvrières du milieu de XIX^e siècle. Mulhouse, en réalité, a conçu les cités ouvrières sur un vaste ensemble et a surtout mis en oeuvre le principe de l'accession à la propriété. Mais le logement ouvrier lui-même est bien antérieur : il en existe quelques traces au XVI^e siècle et d'innombrables témoignages dès le XVII^e siècle, pour ne pas parler du XVIII^e siècle" (Cf Buffon.) A. Colomés, Economie et Vie ouvrière à Troyes à l'âge d'or de la bonneterie, 1848-1914, Maison du Boulanger, Troyes, 1

A Troyes, à l'extérieur du bouchon, le logement ouvrier prend, au fil du temps et des nécessités, différentes formes qui sont répertoriées ci-dessous. Disparate au départ, il devient individuel avec les maisons économiques, les HBM (Habitat à Bon Marché) et les maisons ouvrières regroupées en lotissements. Il est complété par l'habitat collectif dans l'entre-deux-guerres représenté par les villas Jules Guesde ou Benoît Malon .

Dans la typologie du bâti de la ZPPAUP, sont répertoriées les catégories suivantes :

▪ **La maison ouvrière et la maison modèle de lotissement fin XIX^e**

Ce type comporte une grande majorité de petites maisons ou de pavillons type HBM, et quelques maisons ouvrières collectives. Selon l'époque de construction, ces maisons sont réalisées, pour la façade principale, en brique et craie, ou brique et enduit, avec un décor simple et couvertes de tuiles mécaniques.

Les mêmes types de maisons se retrouvent sous deux formes urbaines (voir chapitre "IV-A - les entités à dominante résidentielle") :

. disséminées dans les quartiers nouveaux

. regroupées en lotissements situés, dont les plus importants sont :

. rue du Docteur Roux, voie privée ouverte en 1893 comportant une dizaine de maisons côté pair,

. rue Vanderbach, voie privée de 1893.

Le type de la maison ouvrière, qu'elle fasse partie d'un quartier à dominante résidentielle ou d'un lotissement, est étudié dans la suite du présent chapitre.

▪ **La maison modèle de lotissement des années 1930 :**

Elles présentent une architecture de modèle spécifique à chaque opération et d'un grand intérêt. Ces lotissements sont regroupés dans le quartier Ribot Louis Maison.

▪ **L'immeuble**

On trouve quelques immeubles coopératifs collectifs, réalisés à partir de 1913, dont le premier exemple est le bâtiment de dix logements à bon marché de l'ancien chemin des Rosières.

Mais c'est durant l'entre deux guerres que ce type d'habitat se développe avec, en 1926, les cents logements de la villa Benoît Malon et en 1929, la villa Jules Guesde. Ce phénomène reste néanmoins très limité à Troyes jusqu'après la dernière guerre.

Pour ces deux derniers types, on se reportera au chapitre précédent : "IV - La typologie urbaine et paysagère" dans lequel sont étudiés ces modèles architecturaux, simultanément à la problématique urbaine.

1 - LA MAISON OUVRIERE

Les logements ouvriers sont construits hors des sites usiniers, mais jamais très loin, faute de transports en commun. L'arrivée du tramway en favorise l'extension de l'espace urbain avec la création de faubourgs nouveaux.

Jusqu'à la première guerre, les faubourgs sont encore largement à dominante rurale et présentent de l'habitat à pan de bois et torchis (voir chapitre précédent).

Au début du 19^{ème} siècle, avec l'ascension sociale d'une classe moyenne se développe le goût de l'habitat individuel avec jardin, dans des espaces aérés. La croissance démographique des faubourgs supplante alors celle du centre.

Mais les revenus modestes des accédants à la propriété induisent une exigüité des maisons, ne comportant dans la plupart des cas, que deux pièces et des dépendances. Le confort y reste sommaire. La catégorie la plus représentée est celle des bonnetiers ou tricoteurs avec 10 à 20 % des salariés, mais très bien organisés syndicalement et très qualifiés. Socialement, ils occupent le sommet des classes populaires.

Cette maison modeste est généralement réalisée en briques et en moellon de craie, présent dans de nombreuses habitations de l'agglomération troyenne. Eu égard à la faiblesse de son coût, le carreau de terre, mélange d'alluvions quaternaires et d'argile, obtenu par moulage puis séchage de terre crue, est encore largement utilisée à la fin du XIX^{ème} siècle pour les murs latéraux et arrière des constructions nouvelles.

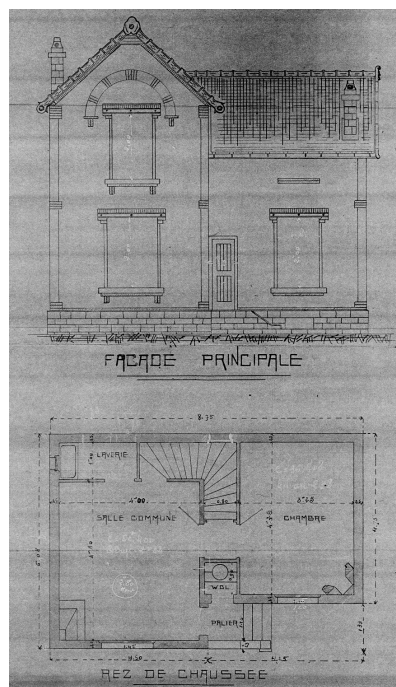
Ce logement individuel est mis en œuvre selon différents modes, mais reprennent et déclinent le type générique décrit ci-dessus.

LES MAISONS ECONOMIQUES

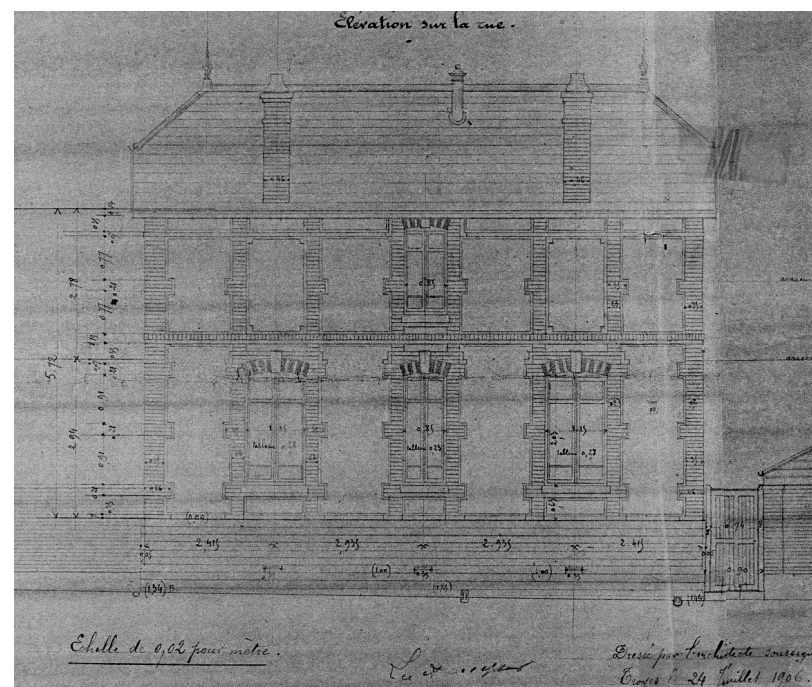
Elles sont construites sans aides, par des particuliers, surtout à Sainte-Savine et aux Marots. Elles ne doivent pas être confondues avec les HBM, ancêtres des HLM.

Elles sont rectangulaires, jumelées ou non, avec deux pièces de part et d'autre d'une entrée centrée, parfois avec un étage mansardé. Au fronton est souvent inscrit la date de construction, aux alentours de 1880.

Ces maisons sont réalisées en moellons de craie et brique et possèdent un jardinet en avant de la maison. Elles sont disséminées dans le tissu résidentiel et industriel de la couronne troyenne.



« La maisonnette troyenne
projet type 2
Document : ville de Troyes



Maison d'habitation, 4 rue Beaujean - 1906
Document : ville de Troyes

LES HABITATIONS A BON MARCHÉ (H.B.M.)

Il s'agit de maisons coopératives rassemblant un nombre important de maisons économiques, qui voient le jour en 1889, avec la société française d'H.B.M.

Elles doivent répondre à des normes strictes, afin de bénéficier d'avantages fiscaux : être salubres, bien exposées, aérées, et sans humidité. Deux foyers ne doivent pas déboucher dans le même conduit, il faut assurer l'écoulement des eaux pluviales et usées, et avoir un cabinet d'aisance extérieur à la maison. Il n'est pas imposé de plan.

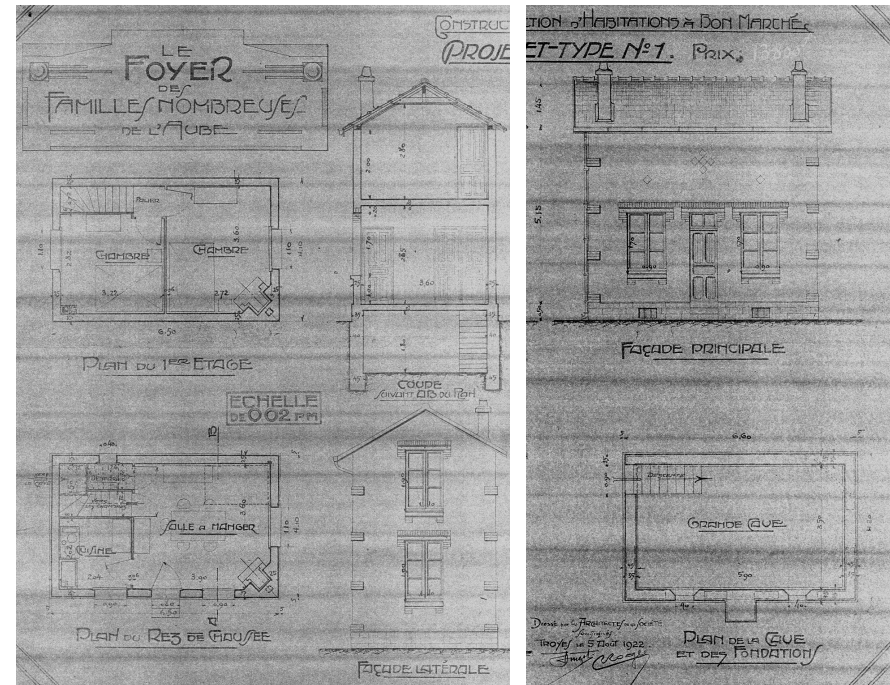
Ces conditions doivent être réunies pour profiter des avantages des lois de 1894, complétées en 1906 et 1908.

LE COTTAGE SOCIAL (HORS ZPPAUP)

Un autre moyen d'obtenir un logement décent pour les ouvriers, consiste à adhérer à la coopérative du cottage social. Les candidats groupés, achètent le moule conçu en 1913 par Georgia Knaps, fondateur de l'association. Ce moule permet de bâtir collectivement les maisons de 6 m. x 4 m., comportant trois pièces et une cuisine, avec éventuellement un étage.

Les amis du fondateur assurent des prêts à taux très avantageux. A Troyes, le cottage des Croncels, a réuni dix huit membres, dont les maisons sont édifiées entre 1921 et 1924, entre la rue du faubourg Croncels et Edouard Vaillant, sur un terrain alors au milieu des champs.

Une opération du même type a été menée à bien, à Sainte-Savine, portant sur cinq maisons.



« Le foyer des familles nombreuses de l'Aube »
Construction d'habitations à bon marché – projet type n°1 – 1922
Document : ville de Troyes



Maisons ouvrières des quartiers résidentiels et des lotissements des rues du Docteur Roux Vanderbach

Modèles à toiture à 2 pentes

Modèles à toiture à 4 pentes

C - LE LOGEMENT BOURGEOIS : DE LA DEMEURE PATRONALE AU PAVILLON

Le logement bourgeois correspond, dans l'étude de la typologie du bâti de la ZPPAUP, aux catégories suivantes :

- **La maison bourgeoise :**

Maison unifamiliale importante, plutôt classique en maçonnerie post-classique ou encore éclectique. Elle peut prendre un caractère plus urbain et s'assimiler alors à une maison de ville alignée sur rue et en mitoyenneté, parfois regroupée et organisée en linéaires importants, comme par exemple rue de la Paix

Elle peut également prendre la forme d'un très grosse propriété avec jardin ou parc, de style classique, post classique, éclectique, art nouveau ou régionaliste. Il s'agit alors souvent d'une demeure patronale.

- **La villa ou le pavillon**

La villa est généralement isolée sur sa parcelle alors que le pavillon peut être implanté sur une des mitoyennetés latérales. De style éclectique, art nouveau ou régionaliste, la villa est de taille moins importante que la maison patronale ou bourgeoise, et présente un caractère un peu frivole que n'ont pas ces dernières.

Le pavillon bourgeois se réfère aux types de la maison bourgeoise, mais il est plus simple et de taille plus modeste.

- **L'immeuble**

Multifamilial, il reste dans le gabarit et l'échelle du quartier.

1 - UNE ARCHITECTURE INDIVIDUELLE NOUVELLE, REFLET DE LA BOURGEOISIE TRIOMPHANTE

Les constructions bourgeoises de la seconde moitié du XIXe siècle et du début du XXe, regroupant les types d'habitat individuel que sont la maison bourgeoise, la villa et, dans une moindre mesure, le pavillon, sont en rupture avec l'architecture traditionnelle locale, jusqu'alors réalisée en pan de bois et en torchis.

Une nouvelle architecture apparaît, d'inspiration classique, puis « Art Nouveau » et « Art Déco ». Des matériaux nouveaux, issus de l'industrialisation, sont alors en vogue : la pierre, la brique, le fer, la fonte, la faïence, le verre sous forme de vitrail...

Les maisons bourgeoises et les gros pavillons adoptent d'abord un style classique, néo-classique éclectique ou encore régionaliste. Elles sont construites en brique et en pierre ; brique allant du rouge clair au noir, pierre calcaire claire employée en appareillage apparent traité avec soi (parement entier ou éléments de structure ou de décor) en moellons assisés en rangs réguliers, en opus incertum, meulière, enduit avec différents types de finition : lissé, crépis tyroliens...



Les décors de façades sont soignés et abondants. Corniches, balustres, linteaux, frontons, chiens assis, souches de cheminées mêlent harmonieusement brique et pierre, plus rarement la faïence. On peut également trouver des apports originaux comme des éléments de décor en terre cuite vernissé ou de faux pans de bois réalisés en ciment.

L'esthétique répond, plus qu'à la quête du grandiose, à celle du cosu, dans les dimensions des fenêtres et des balcons et dans la variété de l'ornementation.

Le matériau de couverture des maisons bourgeoises, villas ou pavillons, est dépendant du style de la construction. Ce sont les formes et les volumes de couvertures qui imposent un matériau. Ainsi, pour les volumes les plus ouvragés l'ardoise est utilisée, car elle offre une grande faculté d'adaptation de formes et de traitement de détails. Les villas d'esprit "côte normande" sont généralement couvertes en petites tuiles plates traditionnelles. Enfin les bâtiments de volumes plus simples sont couverts de tuiles mécaniques, tuiles violons pour les plus anciennes côtelées ou losangées rouge pour la majorité.

On constate une grande diversité dans le traitement des baies, qui grâce aux techniques nouvelles de construction, s'affranchissent des dimensions classiques. Plus hautes, plus larges que celles rencontrées sur les bâtiments à pan de bois, elles offrent un confort d'éclairage indéniable, souvent symbole d'hygiène.



Maisons bourgeoises néo-classiques



Maisons bourgeoises classiques en bandes



Maisons bourgeoises et grosses villas néo-classiques et éclectiques



Maisons bourgeoises et grosses villas néo-classiques et éclectiques



petites villas et pavillons néo-classiques et éclectiques

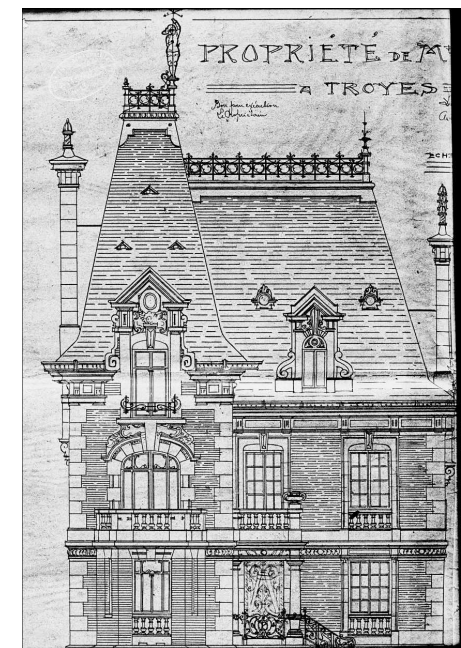
À la fin du siècle se répand la mode des villas de style "Art Nouveau" qui rompent architecturalement avec la dépendance à l'égard du passé et avec le rationalisme. Ces maisons sont bâties dans le nouveau quartier résidentiel de la rue de la Paix, en bordure des nouveaux boulevards Gambetta et Carnot, e, plus discrètement, un peu partout hors du centre historique. Leurs couvertures sont réalisées en ardoise ou de tuile écaïlle. Elles laissent apparaître la charpente de la toiture ce qui donne à l'habitation une note régionaliste.

Les menuiseries et les ferronnerie font l'objet d'un travail décoratif très poussé, qui voit son apogée dans ce style Art Nouveau, comme pour la Villa Viardot (boulevard Gambetta) ou d'inspiration régionaliste comme la Villa Vitoux (rue Pierre Gauthier d'inspiration normande).

Ces maisons sont l'œuvre d'architectes parisiens (Bourniquel pour la Villa au Héraut, place Casimir Périer) ou locaux. Ainsi Léandre Malarmey, auteur d'une grande partie des villas élégantes de la rue Pierre Gauthier ou Félix Bouton, ou encore Gaston Viardot et Fortier.

Tous utilisent les mêmes matériaux et concourent à donner son unité de style au bâti de la seconde moitié du XIX^e siècle. En matière de style, la plupart de ces architectes veulent ignorer les références architecturales en réaction contre l'austérité imitée de l'antique.

Leurs réalisations se caractérisent par l'asymétrie, le mouvement ondulatoire et le rythme ascensionnel. Les villas se trouvent divisées en parties inégales et accolées, les unes rentrantes, les autres débordantes. Leur toit rompt avec la classique uniformité des deux versants opposés et multiplie les formes pyramidales tronquées comme le démontrent les maisons des rues de la Paix, Charles Delaunay ou Pierre Gauthier, de l'avenue Pasteur (maison du marchand de bois Pierrot au numéro 12, bâtie en 1904), de la rue



*"la maison au héraut
Document : ville de Troyes*

Argence (maison de maître Rousselet au numéro 7)...

La décoration de leurs grilles, balcons ou meneaux, adopte des formes contournées. Cela n'empêche pas les références aux traditions locales. L'imitation en ciment peint, du pan de bois se manifeste dans la partie supérieure de certaines façades des rues Pierre Gauthier ou de la Paix.



Villas de style "Art Nouveau"

A partir de 1920 se développe le style "Art déco", qui voit son apogée à partir de 1925, avec à Paris, l'exposition universelle des arts décoratifs. Le style "Art Déco" est considéré par les fonctionnalistes, comme un "style nouvelle géométrisé", pourtant il constitue une étape vers le mouvement moderne, avec une vraie personnalité. Il se caractérise par la droite et le plan, qui règnent en maître ; la décoration, toujours présente, mais très simple et géométrique, un motif récurrent étant la vasque de fleurs stylisée ; la recherche dans la forme des fenêtres : en hauteur, cintrées, à meneaux, geminées ou tri-partites, bow-windows ; la présence de frontons décorés dans les étages hauts ; les portes en ferronneries gracieuses et travaillées...

A Troyes, ce vocabulaire ornemental et structurel, se retrouve sur des maisons et de petits immeubles regroupés dans le quartier Brossolette Jules Guesde, aux abords de la rue Grenouillet. Ce secteur constitue un ensemble homogène de cette époque de grande qualité. On trouve également ponctuellement, des maisons et immeubles de ce type dans les secteurs résidentiels "bourgeois" de l'ensemble de la ZPPAUP.



TROYES - ZPPAUP - RAPPORT DE PRESENTATION - E. BLANC D. DUCHE - ARCHITECTES URBANISTES - 2005

Villas de style "Art Déco"

2 - L'IMMEUBLE

Dans l'emprise de la ZPPAUP, l'immeuble est assez peu représenté.

Les quartiers bourgeois comptent quelques immeubles de rapport d'esprit néo-classique et éclectique, dont l'architecture s'apparente, dans ses modes constructifs, ses matériaux et ses éléments décoratif, à celle des maisons bourgeoises décrites ci-dessus.

On trouve également un certain nombre de petits immeubles de style "Art Déco" de grande qualité architecturale, réalisés en ciment peint. La plus forte concentration de ce type se trouve dans le quartier Brossolette Jules Guesde.



Immeubles de style "Art Déco"



Immeubles néo-classiques et éclectiques

VI - LES SECTEURS DE LA ZPPAUP

La ZPPAUP de Troyes porte sur les espaces liés à l'industrialisation textile, génératrice d'une organisation sociale et de métiers, à l'origine de l'essor urbain, spatial et patrimonial de la ville durant plus d'un siècle.

Sept quartiers périphériques à la ville historique ont été retenus, et constituent, avec le vaste ensemble paysager linéaire de la vallée de la Seine, une ZPPAUP éclatée mais néanmoins homogène.

Les quartiers (voir plan de situation suivant) sont indiqués à partir de l'ouest de la ville, en tournant dans le sens des aiguilles d'une montre, on trouve :

1 - le quartier Rothier Courtalon

2 - le quartier Ribot Louis Maison

3 - le quartier Paix Cottet

4 - le quartier Danton

5 - le quartier Bas Trévois Moulin de la Rave

6 - le quartier Brossolette Jules Guesde (zonage éclaté)

7 - les berges de la Seine, du nord de l'ancien site usinier Frafor, jusqu'en limite communale sud-est.

Si chacun de ces quartiers présente des typo-morphologies propres, on peut aisément y retrouver des éléments communs : organisations spatiales et implantations, dictées par l'histoire et l'usage des lieux ; typologie des bâtiments.... C'est pourquoi le parti d'une répartition par secteurs homogènes transversale à l'ensemble des quartiers a été retenue, pour établir le règlement de la ZPPAUP.

Chacun des quartiers est subdivisé en entités homogènes constituant les secteurs de la ZPPAUP

1 - LES SECTEURS RESIDENTIELS :

1A - LES SECTEURS RESIDENTIELS TRADITIONNELS, présents dans les quartiers **Rothier Courtalon, Ribot Louis Maison, Paix Cottet, Danton** et Brossolette Jules Guesde.

1B - LES SECTEURS RESIDENTIELS RECENTS, présents dans les quartiers **Rothier Courtalon, Ribot Louis Maison, Paix Cottet et Danton.**

2 - LES LOTISSEMENTS DE LA FIN DU XIXE ET DU DEBUT DU XXE SIECLE :

2A - LES LOTISSEMENTS "BOURGEOIS", présent dans le quartier **Rothier Courtalon.**

2b - LES LOTISSEMENTS "OUVRIERS", présents dans les quartiers **Ribot Louis Maison et Brossolette Jules Guesde.**

2c - LES GRANDS ENSEMBLES : VILLAS BENOIT MALLON ET JULES GUESDE, présents dans le quartier **Brossolette Jules Guesde.**

3 - LES SITES USINIERS présents dans les quartiers **Rothier Courtalon, Ribot Louis Maison, Paix Cottet, Danton, Bas Trévois Moulin de la Rave, Brossolette Jules Guesde.**

4 - LES EQUIPEMENTS, présents dans les quartiers **Rothier Courtalon, Ribot Louis Maison, Paix Cottet et Danton.**

5 - LES ESPACES PAYSAGERS DES BERGES DE SEINE, présents dans les quartiers **Danton et Bas Trévois Moulin de la Rave.**



LES SECTEURS RESIDENTIELS TRADITIONNELS (1A) comprennent :

- . **Les secteurs « bourgeois » des quartiers Paix Cottet, Rothier Courtalon ou Brossolette Jules Guesde**, qui regroupent des maisons bourgeoises, des villas et pavillons ou encore des immeubles anciens, dans un tissu urbain relativement homogène.
- . **Les secteurs plus modestes des quartiers Ribot Louis Maison ou Danton**, dans lesquels on trouve des maisons ouvrières et des pavillons assez modestes. Le bâti présente une grande homogénéité de volumes, de matériaux et de mises en œuvre. Les modèles des premiers lotissements ouvriers ayant largement été employés et adaptés au fil du temps.

LES SECTEURS RESIDENTIELS RECENTS (1B) correspondent à des enclaves à l'intérieur des quartiers traditionnels, en rupture avec le tissu. Il s'agit d'opérations de logements collectifs, occupant d'anciens jardins à cœurs d'îlots ou implantés sur des parcelles regroupées.

LES LOTISSEMENTS "BOURGEOIS" (2A),

Ce type de lotissements ne se retrouve que dans le quartier Rothier Courtalon. Il s'agit **des lotissements de la villa Rothier**, dont les terrains sont mis en vente à partir de 1890, et **des villas Courtalon et Moderne** datant respectivement de 1906 et 1910.

LES LOTISSEMENTS "OUVRIERS" (2B)

Sont identifiés dans cette catégorie les lotissements réalisés à l'initiative du patronat, pour lesquels les bâtiments font référence à des modèles. Ces expériences, très rares à Troyes, se regroupent dans **le quartier Ribot Louis Maison**, et dans une moindre mesure, dans **le quartier Brossolette Jules Guesde**.

LES GRANDS ENSEMBLES : VILLAS BENOIT MALON ET JULES GUESDE (2c), présents dans le quartier **Brossolette Jules Guesde**.

Ce secteur porte sur deux grandes opérations de logement social (HBM) réalisées en 1925 et en 1929.

LES SITES USINIERS (3), qui comprennent :

Pour le quartier Paix Cottet, au nord, l'ancienne filature Quincarlet-Dupont, occupée par la société Vachette et l'ancienne usine de bonneterie Vitoux-Derrey, aujourd'hui transformée en pôle tertiaire.

Le quartier Rothier Courtalon présente la plus grande concentration de sites de grande qualité architecturale qui sont aujourd'hui pratiquement tous reconvertis (logements, bureaux, activités...) ou en devenir.

Pour le secteur Ribot Louis Maison, le seul site usinier est l'ancienne bonneterie Vallon-Quinquarlet, actuellement occupée par la marque "Petit Bateau".

Le quartier Danton, compte quelques très grosses entités, certaines sont réutilisées (concessionnaire auto, commerces, caserne de pompiers, école, bureaux...), d'autres sont inoccupées (Frafor) ou encore en activité.

Dans le quartier Brossolette Jules Guesde, le seul site usinier retenu est l'ancienne bonneterie Pilot et Brelet, abritant les services fiscaux.

Enfin, pour le quartier Bas Trévois, Moulin de la Rave, sont pris en compte les sites en bordure des bras de Seine, dont la plupart sont en cours de reconversion, à plus ou moins long terme, et en particulier le magnifique ensemble du Moulin de la Rave.

LES SECTEURS D'EQUIPEMENTS (4) existants ou potentiels, qui comprennent :

Pour le quartier Paix Cottet, au nord, le lycée Marie de Champagne ; le groupe scolaire Diderot et les abords de l'église Saint Martin, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, cette dernière relevant de la législation sur les monuments historiques ; au sud, l'espace culturel Argence.

Pour le quartier Rothier Courtalon, la gare.

Pour le secteur Ribot Louis Maison, le groupe scolaire Jules Ferry.

Pour le quartier Danton, le groupe scolaire A. Millard.

Pour le quartier Brossolette Jules Guesde, les abords de l'église Notre Dame des Trévois, inscrite à l'inventaire des monuments historiques, cette dernière relevant de la législation sur les monuments historiques.

LES ESPACES PAYSAGERS DES BERGES DE SEINE (5), présents dans les quartiers Danton et Bas Trévois Moulin de la Rave.

Ce secteur porte sur l'ensemble des berges de la Seine, et de ce fait, traverse d'autres secteurs de la ZPPAUP. Il porte sur le fleuve lui-même, ainsi que ses abords immédiats, c'est à dire la voirie ou l'espace libre le bordant.

TROYES ZPPAUP

ZONAGE ET PROTECTION DU BATI QUARTIER ROTHIER COURTALON

mai 2005

Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
Architectes urbanistes

LES SECTEURS

1- Les secteurs à dominante résidentielle
1a - Les secteurs résidentiels traditionnels
1b - Les secteurs résidentiels récents

2 - Les lotissements de la fin du XIXe
et du début du XXe siècle

2a - Les lotissements "bourgeois"
2b - Les lotissements "ouvriers"
2c - Les grands ensembles "villas"

3 - Les aires usiniers

4 - Les équipements existants ou potentiels

5 - Les berges de la Seine

LES BATIMENTS ET ESPACE LIBRES PROTEGES

 Bâtiment de grand intérêt architectural

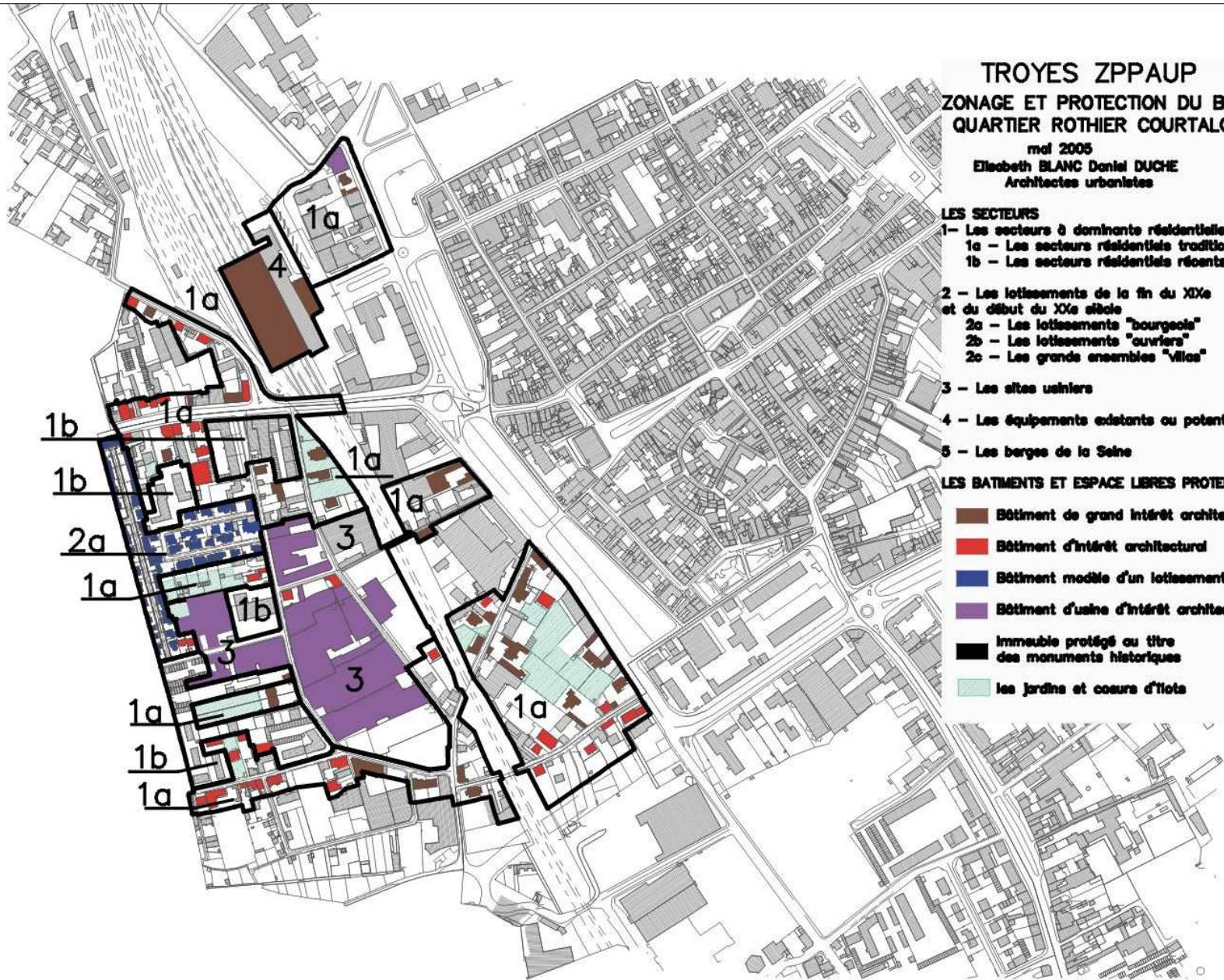
 Bâtiment d'intérêt architectural

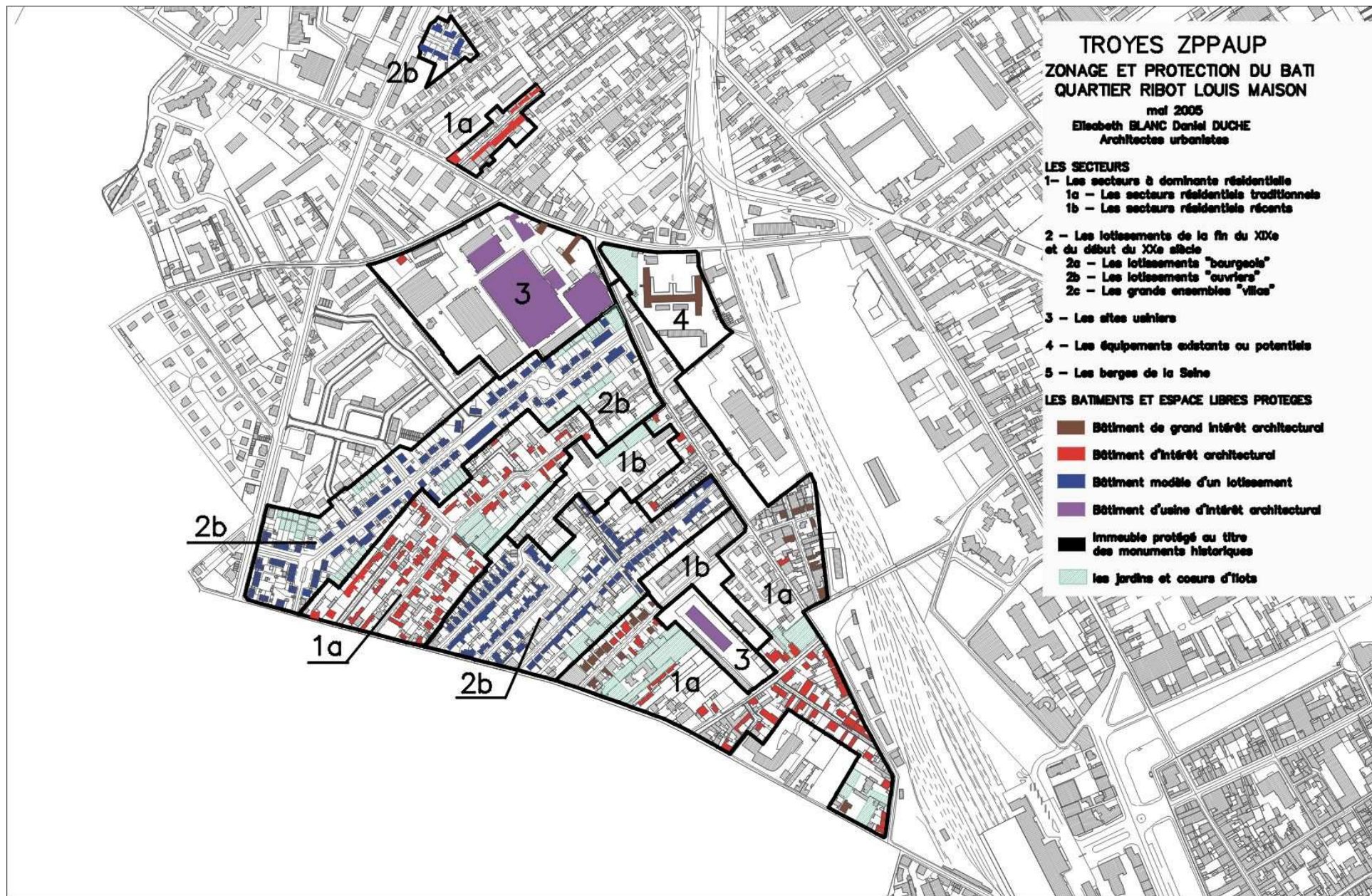
 Bâtiment modeste d'un lotissement

 Bâtiment d'usine d'intérêt architectural

 Immeuble protégé ou titre
des monuments historiques

 les jardins et coeurs d'îlots

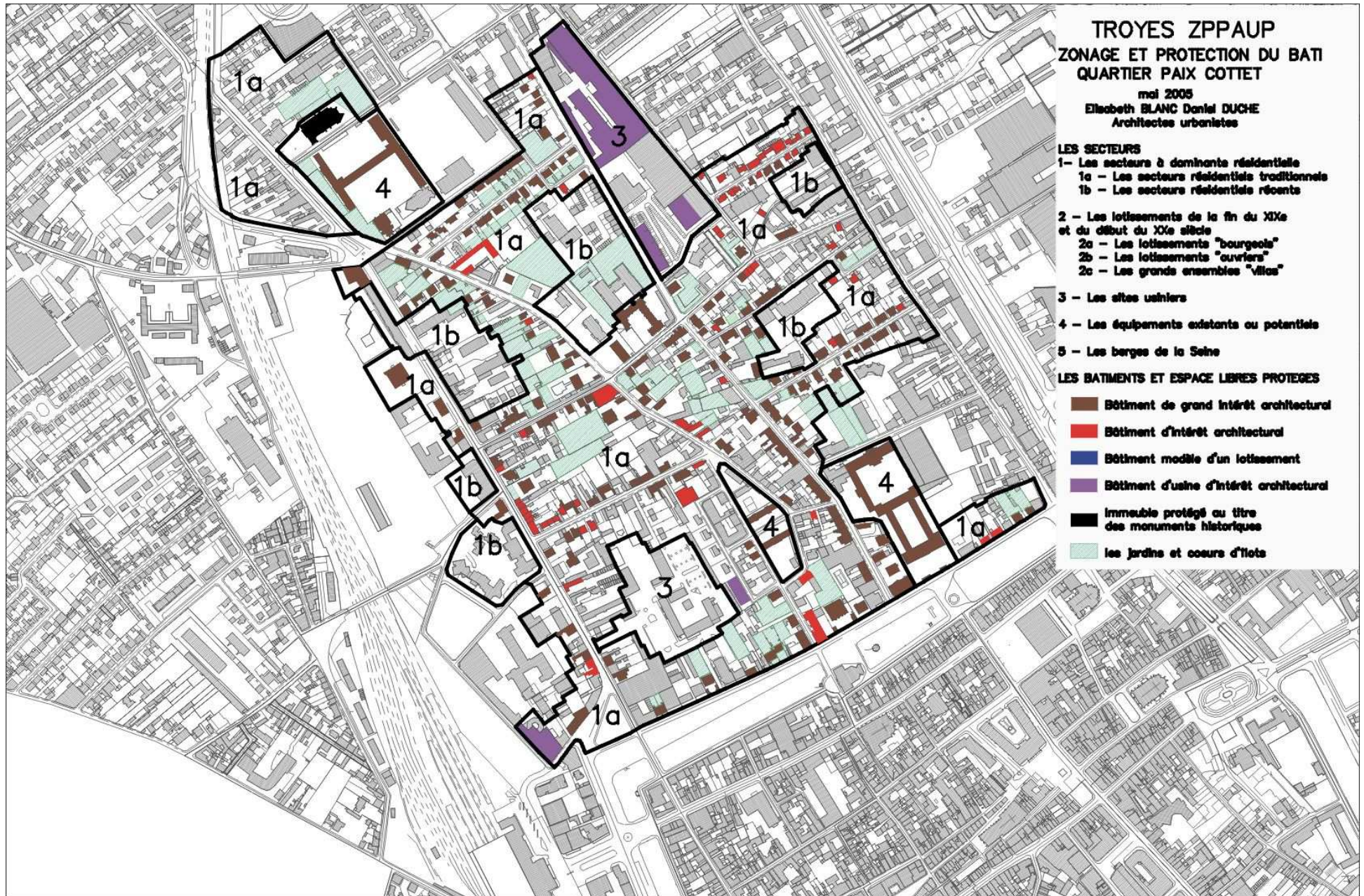


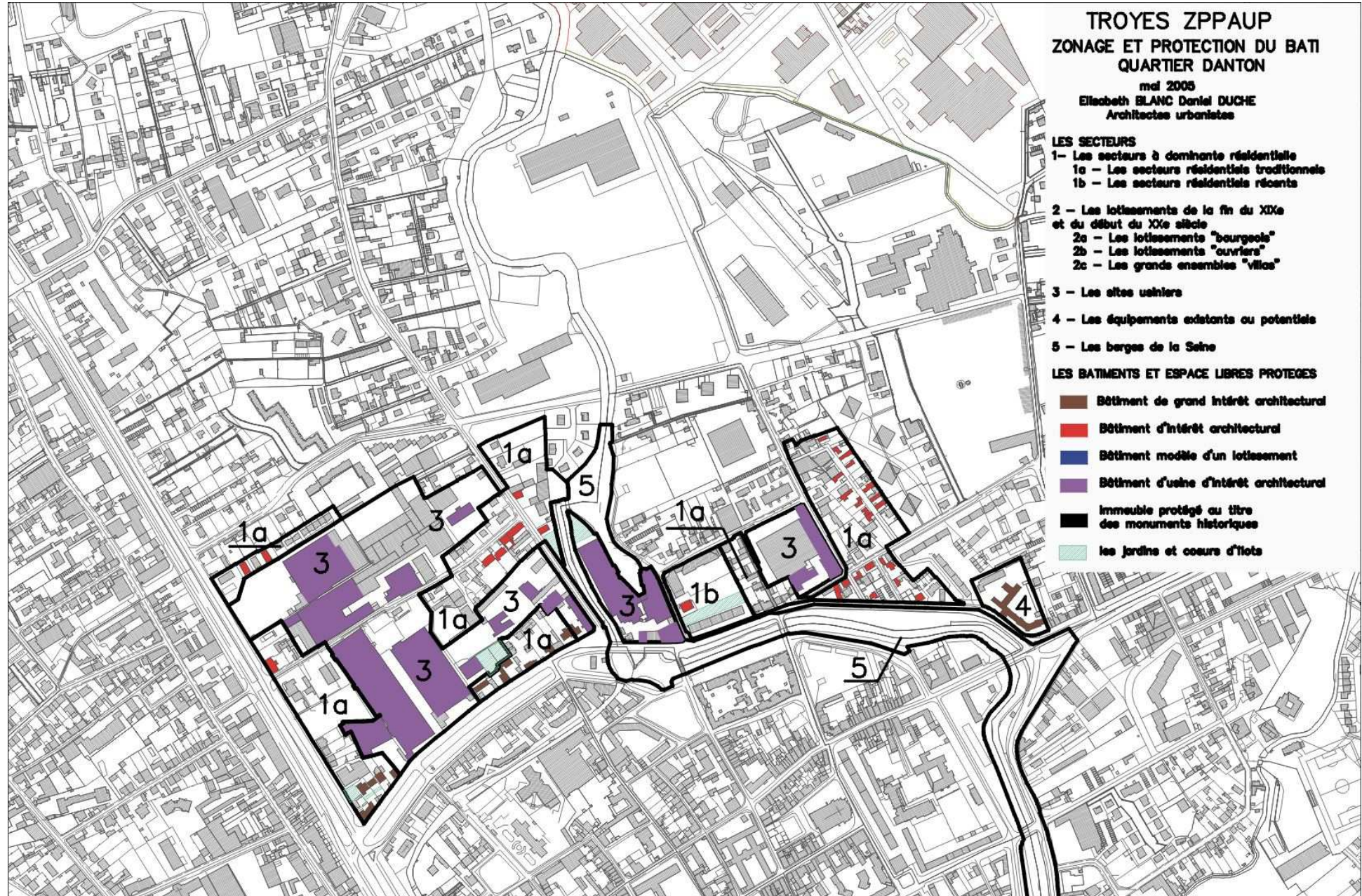


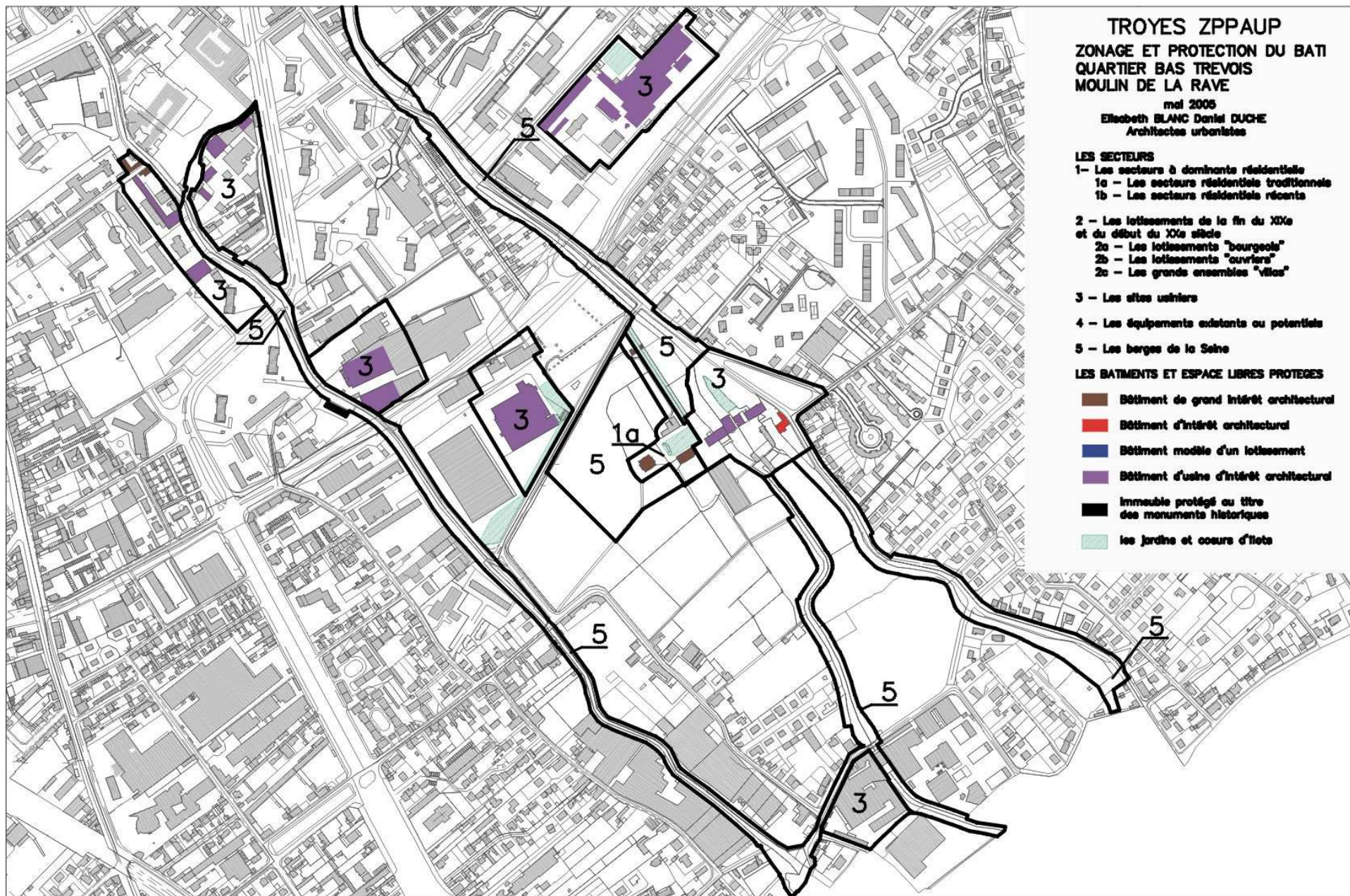
TROYES ZPPAUP
ZONAGE ET PROTECTION DU BATI
QUARTIER PAIX COTTET
 mai 2005
 Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
 Architectes urbanistes

- LES SECTEURS**
- 1- Les secteurs à dominante résidentielle
 - 1a - Les secteurs résidentiels traditionnels
 - 1b - Les secteurs résidentiels récents
 - 2 - Les lotissements de la fin du XIXe et du début du XXe siècle
 - 2a - Les lotissements "bourgeois"
 - 2b - Les lotissements "ouvriers"
 - 2c - Les grands ensembles "villas"
 - 3 - Les sites usiniers
 - 4 - Les équipements existants ou potentiels
 - 5 - Les berges de la Seine

- LES BATIMENTS ET ESPACE LIBRES PROTEGES**
-  Bâtiment de grand intérêt architectural
 -  Bâtiment d'intérêt architectural
 -  Bâtiment modeste d'un lotissement
 -  Bâtiment d'usine d'intérêt architectural
 -  Immeuble protégé ou titre des monuments historiques
 -  Les jardins et cours d'îlots













TROYES ZPPAUP
ZONAGE ET PROTECTION DU BATI
QUARTIER BROSSOLETTE JULES GUESDES

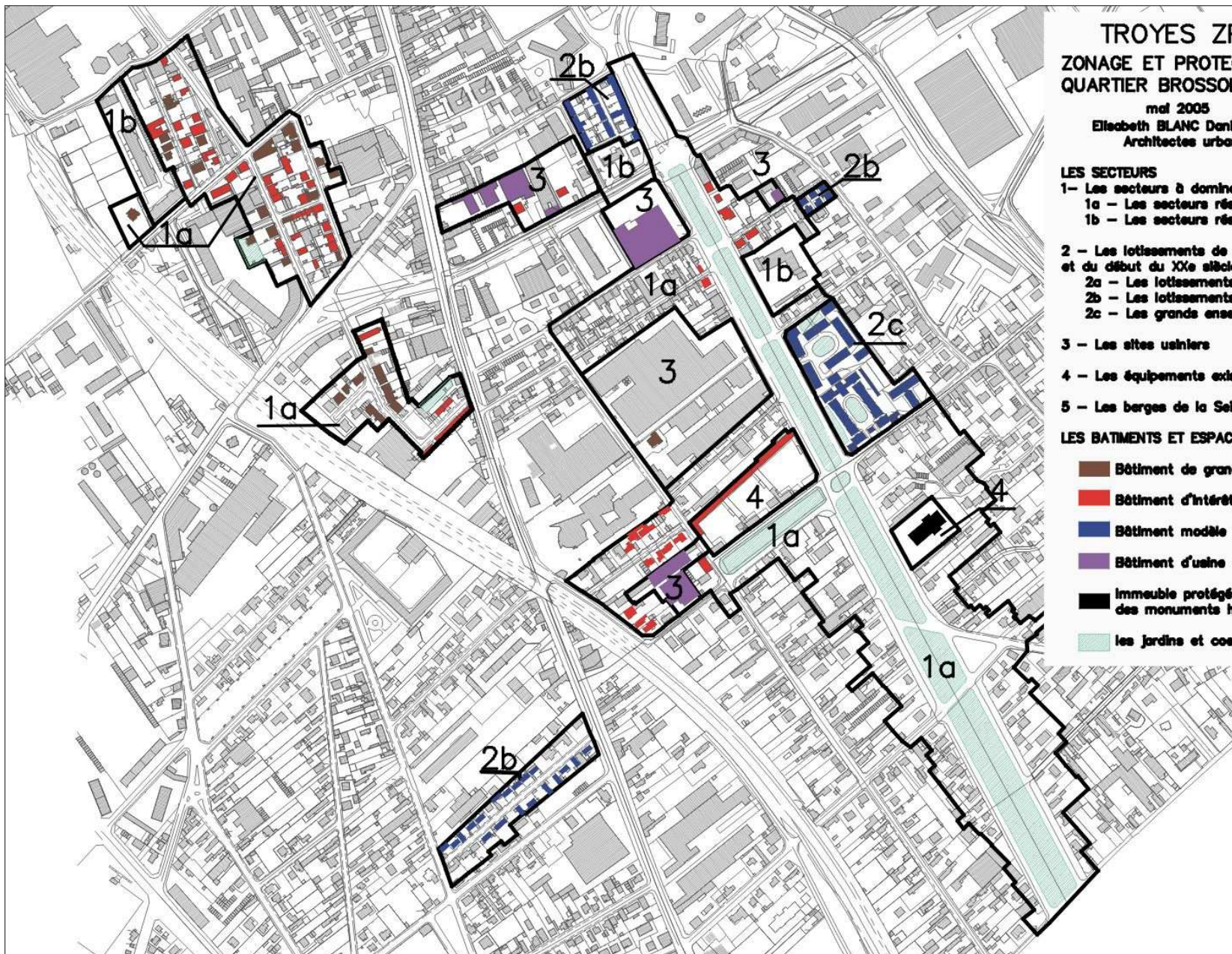
mai 2005
 Elisabeth BLANC Daniel DUCHE
 Architectes urbanistes

LES SECTEURS

- 1- Les secteurs à dominante résidentielle
 - 1a - Les secteurs résidentiels traditionnels
 - 1b - Les secteurs résidentiels récents
- 2 - Les lotissements de la fin du XIXe et du début du XXe siècle
 - 2a - Les lotissements "bourgeois"
 - 2b - Les lotissements "ouvriers"
 - 2c - Les grands ensembles "villas"
- 3 - Les sites usiniers
- 4 - Les équipements existants ou potentiels
- 5 - Les berges de la Seine

LES BATIMENTS ET ESPACE LIBRES PROTEGES

-  Bâtiment de grand intérêt architectural
-  Bâtiment d'intérêt architectural
-  Bâtiment modèle d'un lotissement
-  Bâtiment d'usine d'intérêt architectural
-  Immeuble protégé au titre des monuments historiques
-  les jardins et cours d'îlots



VII - LES OPTIONS RETENUES POUR LE REGLEMENT DE LA ZPPAUP

A - LES OPTIONS PORTANT SUR LE PAYSAGE URBAIN

1 - LES ESPACES LIBRES

LES ESPACES PRIVATIFS

La qualité des secteurs résidentiels tient à leur patrimoine bâti, mais également au paysage engendré par la trame parcellaire, déterminant une maille adaptée à l'usage des lieux ; par la densité bâtie et l'équilibre entre les constructions et les espaces libres, végétalisés ou minéralisés ; et enfin par la hauteur moyenne des constructions, déterminant un velum homogène.

Les principes ci-dessous doivent tendre à maintenir l'image actuelle des quartiers résidentiels, tout en permettant leur évolution. Dans ce but, les thèmes suivants ont été abordés dans le règlement de la ZPPAUP.

a - Favoriser le maintien de la perception de la maille et de la trame parcellaire :

en particulier dans les lotissements concertés, présentant une maille régulière répétitive.

Ceci doit se traduire, lors de regroupement de parcelles, par le marquage d'un découpage ou un traitement différencié en façade ou sur les clôtures ou encore par un traitement des espaces libres en avant des façades traduisant un découpage : haies, clôtures petits bâtiments...

b - Assurer un équilibre entre les espaces libres et le bâti, en fonction des typologies particulières

▪ Pour les lotissements ouvriers ou "bourgeois" présentant un parcellaire et des constructions de très petite dimension :

. Favoriser le maintien des cours et jardins existants, tout en offrant les possibilités d'extensions limitées, adaptées à l'échelle du bâti, et implantées en fonction du paysage urbain (problème des extensions coté rue dans certains cas).

. Maintenir, entretenir, voire renforcer les jardins potagers existants, et proposer des aménagements qualitatifs : clôtures et abris.

. Favoriser l'aménagement et l'utilisation des espaces libres en friche ou mal entretenus : petits jardins publics et jardins non utilisés des cités jardins en particulier, pouvant être réinvestis pour le loisir ou la résolution de problèmes de stationnement, tout en maintenant une dominante végétale.

▪ Pour les lotissements "bourgeois" et les quartiers résidentiels traditionnels présentant un parcellaire et une densité plus faible :

. Définir les possibilités de constructions nouvelles ou d'extension, en fonction du paysage urbain, de l'implantation des constructions existantes (alignements, mitoyennetés), et de la valeur patrimoniale du bâti (voir également chapitre suivant).

Cette démarche nous a conduit à déterminer des espaces dans lesquels la construction est limitée, voire impossible (accolée ou à proximité immédiate d'un bâtiment de grande valeur patrimoniale par exemple).

. Favoriser le maintien des jardins existants, soit pour leur valeur paysagère, dans l'ensemble du quartier, soit pour leur valeur propre, en accompagnement d'une grande propriété nécessitant un environnement qualitatif non bâti.

Cette démarche nous a conduit à préserver et rendre inconstructibles un certain nombre de jardins.

c - Déterminer la hauteur moyenne des constructions, en relation avec celle du quartier et la typologie du bâti.

Il s'agit de maintenir le paysage engendré par la hauteur des bâtiments et le volume des couvertures. Cette approche a été réalisée en tenant compte du type de bâtiment, principal ou secondaire ; de ses relations avec les bâtiments voisins, inscription dans un alignement homogène par exemple.

Cette démarche a engendré des règles de hauteur des constructions futures établies soit par entités homogènes, soit par alignements de rues ou d'îlots.

LES ESPACES LIBRES PUBLICS ET PRIVATIFS EN RELATION AVEC CELUI-CI

L'armature urbaine et les espaces libres publics

Cette approche a porté sur les thèmes conférant à l'espace public sa qualité :

- . l'échelle de la trame viaire, hiérarchisation des voies dans la ville et le quartier ;
- . le traitement physique de l'espace : circulation des véhicules et des piétons, stationnement, végétation, mobilier urbain...
- . l'aspect des espaces libres autres que les voies de desserte : places, squares, jardins...

Les principes suivants ont été retenus :

a - Maintenir le gabarit des voies internes des quartiers ainsi que de l'emprise des espaces libres : places, squares, jardins...

b - Favoriser l'aménagement de terrains aujourd'hui en friche

- . destinés à la création d'espaces publics nouveaux (jardins d'agrément, jardins potagers) ;
- . destinés à l'amélioration des conditions de circulation piétons et deux roues : création de cheminements de circulation douce ;
- . destinés à l'amélioration des conditions de stationnement pour les quartiers dans lesquels la création de garages sur les parcelles privatives est difficile ou impossible.

c - Traiter les espaces libres en relation avec la typologie du quartier et de son échelle : nécessité de réaliser des projets d'ensemble pour les aménagements prévus.

Traitements physiques simples et sobres, répondant au caractère fonctionnel des voies, tout en favorisant l'utilisation actuelle, en particulier en prenant en compte la voiture, mais également les piétons et deux roues.

Préconisations générales concernant les matériaux de revêtement de sols, le mobilier urbain, en particulier les barrières et garde-corps dont de nombreux types existants peuvent être utilisés comme modèles, l'éclairage, la signalétique, le type de plantations et leur organisation...

2 - L'INTERFACE ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LA FAÇADE DU BATIMENT

Il s'agit des clôtures et espaces libres en avant de la façade : cour, jardinet, éventuellement construction annexe (dépendance ou garage) ou extension de la construction principale. La perception à partir de l'espace public de cet "avant scène" du bâtiment nous incite à être particulièrement vigilant quand à son traitement.

LE TRAITEMENT DE LA CLOTURE

Les clôtures existantes :

Pour l'ensemble des quartiers : il est prévu la conservation et la restauration des clôtures, portails et portes anciens traditionnels : murs pleins, murs bahut surmontés d'une grille, portes et portails bois ou fer.

Pour les lotissements constitués, la conservation, la restauration et la restitution des clôtures, portes et portails correspondant à des modèles d'origine des lotissements.

Les clôtures nouvelles :

Elles seront traitées en relation avec la typologie du quartier (dimension, matériaux) et avec les clôtures des propriétés voisines. Le but étant de créer des alignements de clôtures harmonieux sans être forcément identiques. Un aspect contemporain des clôtures est envisageable.

LE TRAITEMENT DE L'ESPACE LIBRE EN AVANT DE LA FAÇADE

En fonction du quartier et de l'alignement constitué dans lequel se trouve la parcelle considérée, le traitement de cet espace pourra être :

- . à dominante végétale
- . mixant végétal et minéral

L'implantation de bâtiments sera dépendante de critères paysagers et urbains. Elle pourra entre autre possible :

- . lorsque le jardinet est bordé par un ou deux bâtiments mitoyens, des constructions pourront alors être adossées aux mitoyennetés bâties
- . derrière un mur de clôture plein, il sera possible de réaliser une construction dont la couverture sera masquée par le mur (toit terrasse ou à faible pente)

La construction dans cet espace pourra être interdite, en particulier dans le cas où la continuité des jardinets le long d'un linéaire de rue participe à la qualité paysagère de la rue.

B - LES OPTIONS PORTANT SUR LE BATI

Les constructions ont été hiérarchisées en fonction de leur intérêt patrimonial, ce qui a permis de définir dans le règlement, les conditions de leur entretien et de leur restauration, mais également de proposer les possibilités d'insertion et d'aspect des constructions nouvelles dans le tissu patrimonial existant.

Cette s'appuie sur la classification typologique des bâtiments, réalisée dans le présent rapport de présentation et sa traduction en terme de protection du bâti.

I - LA CLASSIFICATION DU BATI

Huit catégories de bâtiments ont été retenues (voir chapitre précédent) :

- **la maison bourgeoise**
- **la villa et le pavillon**
- **la maison ouvrière**
- **la maison modèle de lotissement**
- **la maison de faubourg**
- **l'immeuble**
- **le bâtiment d'usine**
- **l'équipement.**

II - LA PROTECTION DES BATIMENTS

La ZPPAUP se prononce sur la valeur architecturale et urbaine des bâtiments repérés comme appartenant au patrimoine, et détermine leur devenir et leurs possibilités d'aménagement et de transformation.

Cette approche prend en compte et croise des données portant sur :

- . la valeur intrinsèque de la construction
- . sa valeur historique, symbolique ou ethnologique
- . sa valeur d'usage, actuel ou révolu
- . sa fréquence : élément unique ou au contraire, valant par sa multiplicité ou sa répétitivité
- . son appartenance à un ensemble homogène ou constitué
- . son environnement, et les évolutions connues de ce dernier...

Cette liste de critères n'est pas exhaustive. Elle a pour objet de mettre l'accent sur l'importance que revêt le contexte urbain, un bâtiment n'étant pas considéré comme un élément isolé, mais bien comme appartenant à un ensemble évolutif.

La classification des constructions repérées comme appartenant au patrimoine, replacées dans leur contexte, a retenu quatre types :

- **les bâtiments de grand intérêt architectural**, protégés pour leur valeur propre
- **les bâtiments d'intérêt architectural**, appartenant à un ensemble urbain qualitatif
- **les bâtiments modèles d'un lotissement**, constituant un ensemble urbain homogène
- **les bâtiments d'usines d'intérêt architectural**, derniers vestiges de l'industrie de la bonneterie.

LES BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL, PROTEGES POUR LEUR VALEUR PROPRE

Il s'agit de maisons bourgeoises, de villas et immeubles les plus représentatifs. On les trouve, bien évidemment, dans les quartiers résidentiels et les lotissements « bourgeois ».

Sont également protégés dans cette catégorie les bâtiments des grands équipements, les établissements scolaires de la fin du XIXe, la gare et le centre Argence par exemple.

Ces bâtiments seront obligatoirement conservés et restaurés, dans le respect de leurs dispositions d'origine connues ou supposées.

LES BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL, APPARTENANT A UN ENSEMBLE URBAIN QUALITATIF

Il s'agit également de maisons bourgeoises, de villas et d'immeubles, plus modestes que les précédents, mais aussi de maisons de faubourg ou ouvrières, constituant, par leur nombre et leur organisation spatiale, des quartiers spécifiques. On les trouve plus particulièrement dans les secteurs d'habitat « ouvrier ».

Ils seront conservés et restaurés, mais leur suppression ou leur remplacement pourra, au cas par cas, être envisagé si leur environnement urbain n'est plus en cohérence avec eux.

LES BATIMENTS MODELES D'UN LOTISSEMENT, CONSTITUANT UN ENSEMBLE URBAIN HOMOGENE

Sont classés dans cette catégorie tous les bâtiments modèles appartenant à des lotissements. Il s'agit d'ensembles dont l'intégrité doit être maintenue et renforcée.

Ils seront conservés et restaurés.

LES BATIMENTS D'USINES D'INTERET ARCHITECTURAL

Sont classés dans cette catégorie les bâtiments d'usine intéressants, soit pour leur valeur propre ou parce qu'ils constituent un ensemble homogène représentatif des quartiers industriels de l'époque du développement de la bonneterie. Ces ensembles sont aujourd'hui suffisamment peu nombreux pour que l'on y prête une attention toute particulière.

Ils seront conservés et restaurés. Leur suppression partielle en intérieur est envisageable, sous réserve de conserver la structure.

BIBLIOGRAPHIE ET ETUDES CONSULTEES

Jean-Louis Humbert

"L'habitat troyen de l'industrialisation" – Troyes, CDDP Aube – 1999/2000.

"L'héritage du XIXème siècle à Troyes" – Troyes, CDDP Aube – 1993.

"Les établissements de bonneterie à Troyes, 1870/1914" – Troyes, CDDP Aube – 1995.

Claude Bérisé

Académie troyenne d'étude cartophiles

"La villa Rothier ou les joies de la réglementation".

"La vie en Champagne" – N° 431 – Mai 1992.

Xavier Claverie-Rospide

"Demeures d'industriels troyens".

"La vie en Champagne – N° 6 – Avril/Juin 1996".

André Colomès

"Economie et vie ouvrière à Troyes à l'âge d'or de la bonneterie" – 1848/1914.

"Troyes maison du boulanger - 1994.

Ministère de la culture - DRAC

Service régional de l'inventaire.

Repérage du patrimoine industriel de Troyes.

Gabriel Grolez

"L'héritage troyen du XIXème siècle à Troyes" – Tomes 1 et 2 – 1984/1986. Troyes, imprimerie de la renaissance.

Maurice Ducreux

"Le tissu industriel inséré dans les quartiers anciens des villes. Quatre villes de la région Champagne-Ardenne : Troyes, Reims, Charleville-Mézière, Saint-Dizier" – Etude effectuée pour le compte de la DUP – 1981.

SIAVSAT

"Etude hydraulique et paysagère des cours d'eau du Siavsat – Bief complémentaire – Janvier 2004.

Site internet de l'Office du Tourisme de Troyes.

Documents ville de Troyes :

POS, PLU et secteur sauvegardé de la commune d Troyes.

ZAC Began Courtalon

Dossier de création – Etude d'impact – Septembre 2000 – DBW, architecture urbanisme, territoire.

Fabrice Henault

Compte-rendu du recensement du patrimoine fin XIXème, début XXème siècles – Ville de Troyes, Service de l'urbanisme – Rapport de stage du 08/98 au 01/99.