



Troyes



Le guide de la
ZPPAUP

Zone de Protection du Patrimoine
Architectural Urbain et Paysager

Enquête publique
du 4 avril au 22 avril 2005

Pour découvrir et vous exprimer
sur la protection et la mise en valeur
du patrimoine issu de l'époque industrielle du XIXe

Redécouvrir, protéger, réhabiliter
Troyes, au fil des faubourgs...

L'édito de François Baroin



Les efforts de la Ville visent à offrir des perspectives de développement et de rayonnement accrues à notre cité, et, à ses habitants, un cadre de vie embelli et de qualité.

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) s'inscrit pleinement dans cette logique. La volonté de la Ville de mettre en valeur et de préserver l'héritage patrimonial de l'époque industrielle fait partie des grands chantiers des années à venir.

L'enquête publique qui se déroule actuellement est une nouvelle occasion pour les Troyens, de se familiariser avec ce projet et d'en saisir les enjeux. C'est aussi un moment privilégié et déterminant pour exprimer remarques et suggestions.

Je ne doute pas que les propriétaires, qui seront les premiers acteurs et bénéficiaires de cette mise en valeur, se mobiliseront au cours de ce rendez-vous. Plus largement, je souhaite que l'ensemble des Troyens se déplacent nombreux, et s'approprient ce projet de protection d'un patrimoine riche et diversifié, qui fait partie intrinsèque de l'histoire de notre ville.

François BAROIN
Député-Maire de Troyes

Sommaire

L'édito de François Baroin	2	Quartier Rothier - Courtalon	8
Qu'est-ce que la ZPPAUP ?	3	Quartier Ribot - Louis Maison	9
Enquête publique, vous avez la parole	4 - 5	Quartier Paix - Cottet	10
La ZPPAUP : une organisation par quartier et par secteur	6	Quartier Danton - 1er Mai	11
La ZPPAUP quartier par quartier	7	Quartier Brossolette - Jules Guesde	12
		Quartier Bas Trévois - Moulin de la rave	13
		Les Berges de Seine	14
		Extraits des règles de la ZPPAUP	15



Qu'est-ce que la ZPPAUP ?

Redécouvrir, protéger, réhabiliter
Troyes, au fil des faubourgs...

...une nécessité historique

Un patrimoine à préserver

L'histoire de Troyes est indissociable à la fois du Moyen Age, de la Renaissance (Secteur Sauvegardé) et de l'époque industrielle du XIXe.

Dès 1850, le développement de l'industrie bonnetière et textile entraîne l'apparition d'un patrimoine bâti important, diversifié et de qualité architecturale exceptionnelle.

En février 2002, le Conseil municipal a pris la décision de mettre en place un outil de protection et de mise en valeur de ce patrimoine architectural issu de l'époque industrielle (1850 - 1950) : la **ZPPAUP**.

Une démarche partenariale de protection et de mise en valeur du patrimoine

La mise en place d'une **ZPPAUP** (Zone de **Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager**) thématique (c'est le patrimoine de l'époque industrielle qui est protégé) et multisite répond à la volonté d'assurer la réhabilitation, la mise en valeur des bâtiments, l'aménagement des quartiers et la réalisation de nouvelles constructions, au sein d'un tissu urbain existant.

Un véritable document d'urbanisme

Cette servitude créée conjointement par la **ville de Troyes** et l'**État (DRAC)** en collaboration étroite avec l'**architecte des Bâtiments de France**, vient compléter le PLU de la ville de Troyes, et sera opposable à toute demande de travaux dans les quartiers concernés.

Cette démarche se concrétise à travers un document qui comprend :

- un rapport de présentation,
- un document graphique portant la délimitation de la zone,
- un règlement constitué de prescriptions et de recommandations.



La procédure pour la ZPPAUP

Février 2002

Décision de mise à l'étude par le conseil municipal

Décembre 2003 à octobre 2004

**Information du public
Elaboration du projet**

Octobre 2004

Présentation à la commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS)

Avril 2005

Mise à l'enquête publique

Été 2005

Avis de la commission régionale du patrimoine et des sites

Accord définitif du conseil municipal

Création de la ZPPAUP

Enquête publique,...



Comment faire vos observations ?

Du 4 avril au 22 avril 2005, visitez l'exposition qui présente la ZPPAUP au Point Infos Travaux sur la place de l'Hôtel de Ville, et consultez les documents mis à votre disposition.

Pour vos observations, requêtes, propositions, vous pouvez rencontrer sur place le commissaire-enquêteur désigné par le Tribunal Administratif, aux dates suivantes :

- **Lundi 4 avril de 14H00 à 17H30**
- **Jeudi 7 avril de 9H00 à 12H00**
- **Mardi 12 avril de 9H00 à 12H00**
- **Mercredi 20 avril de 14H00 à 17H30**
- **Vendredi 22 avril de 14H00 à 17H30**

Ouvert au public du lundi au vendredi, de 9H00 à 12H00 et de 14H00 à 17H30.

Un registre est votre disposition pour consigner vos remarques.

Vous pouvez également adresser votre demande par courrier avant le 22 avril 2005 à :

**Monsieur le
Commissaire-enquêteur
Mairie de Troyes
ZPPAUP
Direction de l'Urbanisme
BP 767,
10026 Troyes Cedex**



...vous avez la parole

Découvrez la future réglementation complète de la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP)**, quartier par quartier et prononcez-vous sur ce projet de protection et de mise en valeur du patrimoine issu de l'époque industrielle du XIXe.



Cette enquête publique a pour objet de vous informer, de vous consulter et de recueillir vos appréciations, suggestions et observations afin d'adapter d'après vos remarques, la **ZPPAUP** qui règlera la gestion de ces espaces.



Et ensuite ?

Après le 22 avril, le commissaire-enquêteur analysera toutes vos remarques et remettra ses conclusions à la Ville de Troyes, puis le dossier sera présenté à la CRPS (Commission Régionale du Patrimoine et des Sites).

Le Conseil municipal pourra alors donner son approbation définitive et la ZPPAUP entrera en vigueur (été 2005).

Redécouvrir, protéger, réhabiliter
Troyes, au fil des faubourgs...

La ZPPAUP :

une organisation par quartier et par secteur

La ZPPAUP est constituée de 6 quartiers cernant le bouchon de Champagne, liés par un fil conducteur : la Seine...

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



L'intérieur de chaque quartier est organisé en secteurs architecturaux :

Les secteurs à dominante résidentielle :

- secteurs résidentiels traditionnels, mixant habitat, commerces, activités et équipements publics (7)
- secteurs résidentiels récents, représentés par des opérations immobilières ponctuelles insérées au cœur des secteurs résidentiels traditionnels (8)

Les lotissements de la fin du XIXe et du début du XXe :

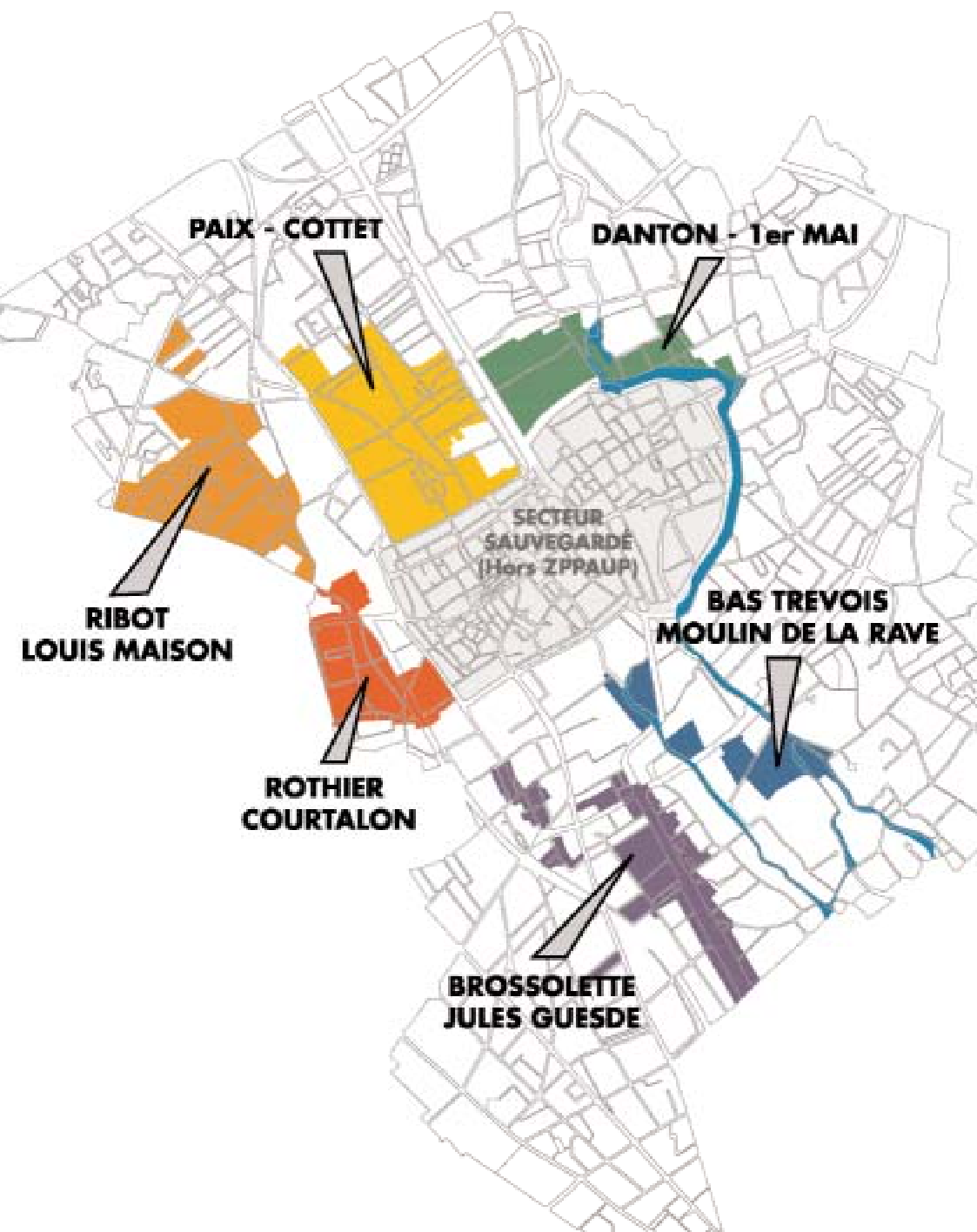
- lotissements "bourgeois", à l'initiative de propriétaires fonciers, monteurs d'opérations (9)
- lotissements "ouvriers", HBM ou très rarement, à l'initiative de patrons de l'industrie (10)
- grands ensembles de logements sociaux, les villas, HBM (11)

Les sites usiniers en activité, reconvertis ou désaffectés (12)

Les équipements de proximité à l'échelle urbaine (13)

Les espaces paysagers des berges de Seine (14)

La ZPPAUP quartier par quartier

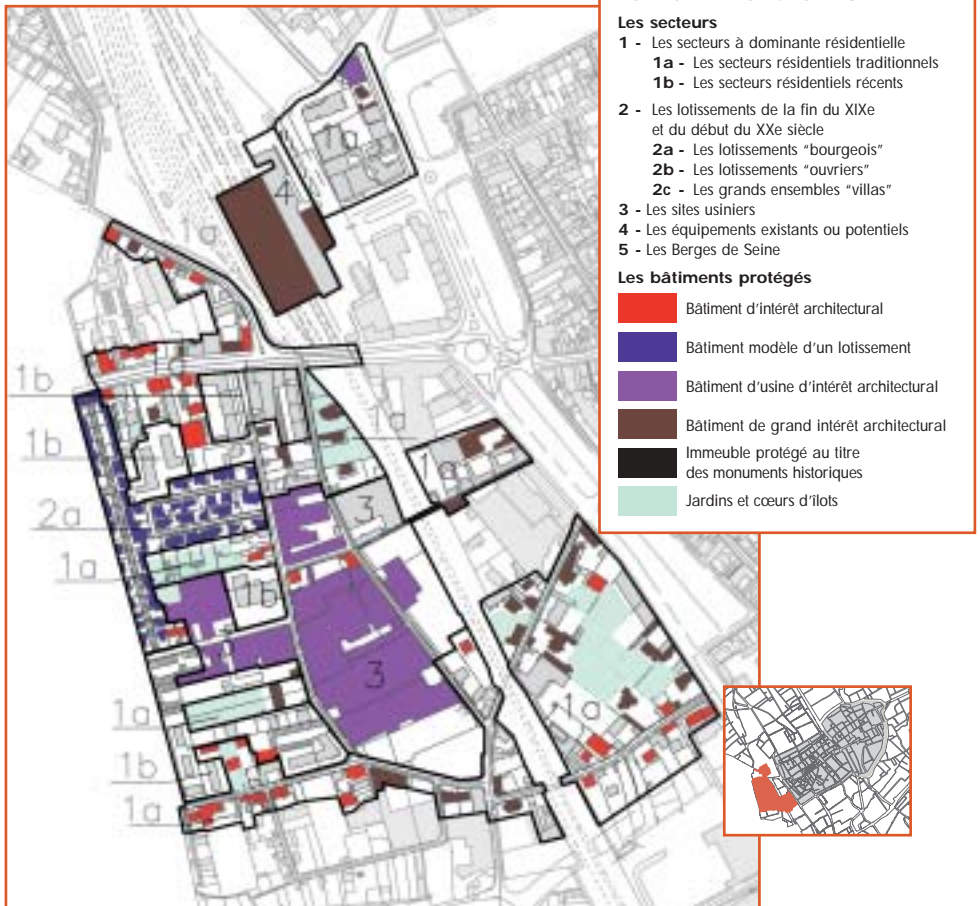


Quartier Rothier - Courtalon



Le **quartier Rothier - Courtalon**, 1^{er} site historique de magasins d'usines, se caractérise par la présence d'importantes unités industrielles d'une très grande qualité architecturale - rue Jeanne d'Arc : bonneteries Vinot (Chambre des Métiers), Devanlay, Marot (Atelier d'artistes Ginkgo), rue Bégand : Mauchauffée, Bonbon ; fabriques de métiers Delostal et Petit...

On y dénombre aussi trois lotissements de caractère architectural exceptionnel (villas Rothier, Courtalon et Moderne) et des quartiers homogènes d'habitations bourgeoises et patronales.



Quartier Ribot - Louis Maison

Le **quartier Ribot - Louis Maison** se distingue par un important habitat ouvrier (lotissements rue du Docteur Roux et rue Vanderbach), quelques lotissements bourgeois (Louis Maison et Eugène Piat) et la "cité-jardin" rue Alexandre Ribot, exceptionnellement bien conservée, inspirée du modèle anglais de la fin du XIXe et témoin de l'émergence en France, d'une véritable politique de logement social.

ZONAGE ET PROTECTION DU BATI

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 Seine

Les bâtiments protégés

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



Redécouvrir, protéger, réhabiliter
Troyes, au fil des faubourgs...

Quartier Paix - Cottet

Le **quartier Paix - Cottet** est caractérisé par son habitat résidentiel regroupant des maisons bourgeoises patronales entourées de jardins, et par des maisons de villes alignées et homogènes (rue de la Paix). On relève également la présence du Pôle Tertiaire implanté dans l'ancienne usine de bonneterie Vitoux-Derrey. A noter aussi la présence de l'espace Argence qui fut la première gare de Troyes, puis un lycée.

ZONAGE ET PROTECTION DU BATI

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 Seine

Les bâtiments protégés

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



Quartier Danton - 1er Mai

Le **quartier Danton - 1er Mai** se définit par ses nombreux sites industriels, construits à partir de la fin du XIXe siècle : filatures Schappe (occupées par Renault et Ford), filatures Hoppenot et Douine, usine de métiers Guivet, usine à aiguilles et platines Lebocey (Cours Jacquin), bonneteries Bullot & Cornuel (Conforama), Moreau, Tissut & Borgne, Jannet, Roizard, teinturerie Clément Marot. On relève aussi la présence de quelques maisons patronales et bourgeoises et d'un habitat plus modeste entre le cours Jacquin et la rue Rose Benoit.



ZONAGE ET PROTECTION DU BATI

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 Seine

Les bâtiments protégés

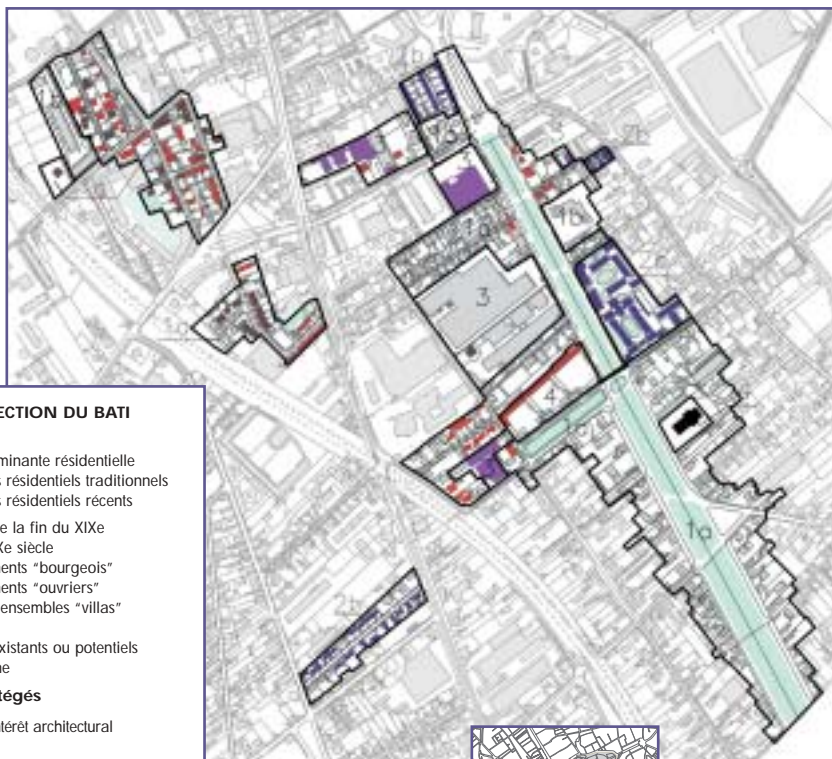
-  Bâtiment d'intérêt architectural
-  Bâtiment modèle d'un lotissement
-  Bâtiment d'usine d'intérêt architectural
-  Bâtiment de grand intérêt architectural
-  Immeuble protégé au titre des monuments historiques
-  Jardins et cœurs d'îlots



Redécouvrir, protéger, réhabiliter
Troyes, au fil des faubourgs...

Quartier Brossolette - Jules Guesde

Le **quartier Brossolette - Jules Guesde** regroupe plusieurs entités architecturales : les villas des quartiers Delestraint, Gillot et de la rue Grenouillet, les lotissements ouvriers rues de Madagascar et Ferrer et les grands ensembles 1930 (villas Malon et Jules Guesde). L'ensemble de ce patrimoine, qui mêle habitat et sites usiniers, se développe autour du mail Jules Guesde.



ZONAGE ET PROTECTION DU BATI

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 Seine

Les bâtiments protégés

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



Quartier Bas Trévois - Moulin de la rave

Outre les bras de Seine et leurs berges, le **quartier Bas Trévois - Moulin de la Rave** porte sur les grands sites usiniers les joutant. Ils sont d'une très grande qualité architecturale : l'usine de bonneterie Delostal (SEDIS - rue des Bas Trévois), la filature de coton Poron (dont la cheminée subsiste sur la ZAC des 3 Seine), les anciens moulins Notre-Dame et de la Rave,...

ZONAGE ET PROTECTION DU BATI

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 Seine

Les bâtiments protégés

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



Redécouvrir, protéger, réhabiliter
Troyes, au fil des faubourgs...

Les Berges de Seine

La Seine, source d'eau et d'énergie, fil conducteur de la ZPPAUP

Les **Berges de Seine** s'étendent de la limite communale sud-est jusqu'au nord de l'ancien site usinier Frafor (Cours Jacquin). Ce secteur intègre l'ensemble des berges de la Seine, et de ce fait traverse d'autres secteurs de la ZPPAUP. Il porte sur le domaine fluvial : eau et berges.

Au cours d'une promenade, les **Berges de Seine** promettent une découverte de la grande qualité paysagère du site, ainsi que des ouvrages d'art destinés à canaliser la rivière.

Du Moulin de la Rave au quartier Chaillouet, les **Berges de Seine** ont été un véritable moteur de développement industriel.



Des règles pour l'évolution des quartiers dans le respect de leur histoire et de leurs spécificités

L'enjeu de la **ZPPAUP** est donc de protéger et de mettre en valeur ce patrimoine industriel particulièrement riche, d'usage très varié et bien conservé, en déterminant des règles qui permettent aux quartiers d'évoluer sans détruire l'âme, sans gommer l'esprit dans lequel ils ont été conçus ni perdre le témoignage historique qu'ils constituent : travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation ou de modification de l'aspect des immeubles.

Extraits de règles édictées par la **ZPPAUP**

Alignements et mitoyennetés



Quand un alignement existe, aucune construction nouvelle ne peut venir perturber cet alignement.



Principe à respecter : alignement discontinu sur une rive et sur une seule mitoyenneté.

Perçement des façades des bâtiments d'usine



Possibilité de création de travées de perçement.

Extensions de bâtiments des lotissements



Exemple d'extension d'une maison. Remplissage du décrochement au-dessous du toit principal.



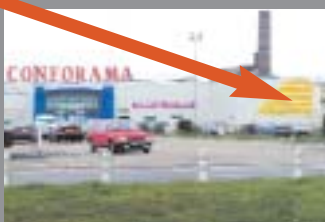
Autres exemples d'extensions.



Restitution des façades d'origine



Possibilité de traitement des baies : parties vitrées menuisées pleines.



Redécouvrir, protéger, réhabiliter
Troyes, au fil des faubourgs...

Contact

Direction de l'Urbanisme

Hôtel de Ville

Place Alexandre Israël

BP 767 - 10026 Troyes Cedex

Tél. 03 25 71 75 50

Fax 03 25 71 75 59

Site Internet : www.ville-troyes.fr


Troyes



Coordination : Ville de Troyes

Conception - réalisation : Okénite Animation / Troyes

Crédits photographiques : Ville de Troyes, D. Le Névé