



Troyes

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

1 - Rapport de présentation

Révision approuvée par Arrêté Préfectoral le
15 décembre 2017
Modification n°1 le 06 Janvier 2020

PSMV

Plan de Sauvegarde et
de Mise en Valeur



**MINISTERE DE LA CULTURE ET DE LA
COMMUNICATION**

**DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES
CULTURELLES GRAND EST**

VILLE DE TROYES

Le Préfet



Thierry MOSIMANN

A. Melissinos - V. Pandhi - P. Marchant
Architectes - Urbanistes

**PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR
DE
TROYES**

RAPPORT DE PRÉSENTATION

A.Melissinos - V.Pandhi – P.Marchant
Architectes – Urbanistes

SOMMAIRE

INTRODUCTION	6
Constitution du document	7
Création, mise en révision et délimitation du Secteur sauvegardé	8
Protections patrimoniales associées au P.S.M.V. et dispositions d'urbanisme	10
Monuments historiques	10
Archéologie	10
Zone de protection du patrimoine urbain, architectural et paysager (Z.P.P.A.U.P.)	11
Plan local d'urbanisme	11
Evaluation environnementale	12
FORMATION ET FORMES DE LA VILLE	14
La ville antique	15
La ville du Haut Moyen-âge	19
L'apogée médiéval des XIIe et XIIIe siècles	29
Les foires	30
La ville	31
De la guerre de Cent Ans au XVIe siècle	39
La ville du XVIe siècle	42
L'incendie	47
La ville au XVIIe et au XVIIIe siècle	48
La ville au XIXe siècle	56
Le XXe siècle	65
Chronique de la démolition	76
La reconquête du patrimoine	78
La restauration des architectures	78
L'espace urbain	81
ETAT DES LIEUX	86
MORPHOLOGIE DU SECTEUR SAUVEGARDE	87
Etendue	87
Relief du site	88
Occupation des sols	89
CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES	96
Population	96
Logement	102
Activité, équipements et services	108
Circulation et stationnement	117

ENJEUX ET OBJECTIFS DU PLAN DE SAUVEGARDE 122

UN EQUILIBRE URBAIN ET FONCTIONNEL 123

Peuplement et logement	123
Commerce et activités	125
Déplacements et stationnement	125

REUNIR LA VILLE 127

RESTAURER LE PATRIMOINE BATI 132

Un passé récent	132
Maisons à pans de bois apparents, XVe – XVIIIe siècles	132
Des orientations cohérentes	133
La restauration	133
L'imitation	138
L'évocation	138
L'interprétation	139
Architectures de la Renaissance en pierre et en brique, XVe – XVIe siècles	141
Architectures Classiques XVIIe – XVIIIe siècles	144
Architectures éclectiques à bardage de bois imitant la pierre	147
L'Innovation	149

LES PROTECTIONS DU PLAN DE SAUVEGARDE 151

CONFORMITÉ ET COMPATIBILITÉ DU PLAN DE SAUVEGARDE 152

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 153

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.S.M.V. 154

1 - Choix du P.S.M.V. en matière de politique urbaine	154
2 - Principes retenus pour la délimitation des zones et la définition et des règles	155
3 - Principes retenus pour la définition des orientations d'aménagement	155
4 - Motifs des emplacements réservés	155
5 - Motif des changements apportés aux règles dans le cadre de la révision du P.S.M.V.	155

COMPATIBILITE DU PLAN DE SAUVEGARDE 156

1 - Compatibilité du P.S.M.V. avec le S.co.t.	156
2 - Compatibilité du P.S.M.V. avec le P.D.U.	158
3 - Compatibilité du P.S.M.V. avec le Projet d'aménagement et de développement durable	158

INCIDENCE DU P.S.M.V. ET MESURES COMPENSATOIRES 159

Impacts du P.S.M.V. sur l'environnement	159
---	-----

INTRODUCTION

Constitution du document

Conformément au Cahier de charges techniques définissant la mission, la révision des prescriptions concernant les immeubles inclus dans le périmètre du Plan de sauvegarde approuvé, a procédé par des sondages de validation. A la suite de ces sondages les services de la Ville ont procédé à une vérification et une actualisation générales et à un ajustement des dispositions de protection ou de démolition par immeuble.

Le règlement a été revu et mis en conformité avec les dispositions en vigueur.

Les deux parties du document graphique du Plan de sauvegarde -la partie approuvée et l'extension- ont été redessinées pour coïncider avec le fond de plan cadastral de 2013. Le graphisme a été homogénéisé sur tout le territoire du secteur sauvegardé et les données ont été préparées pour être intégrées dans le système d'informations géographiques (S.I.G.) de la ville de Troyes.

Les dispositions du document graphique ont été simplifiées, notamment pour l'espace public, et elles ont également été enrichies de dispositions nouvelles (emprises constructibles, sous-secteurs d'aménagement...).

Le rapport de présentation a été repris et mis en conformité avec les dispositions en vigueur.

Les servitudes d'utilité publique ainsi que les annexes techniques ont été fournies et jointes par les services de la ville de Troyes

Création, mise en révision et délimitation du Secteur sauvegardé

Le secteur sauvegardé de Troyes a été créé par arrêté interministériel le 21 septembre 1964. Couvrant initialement 23 hectares de la ville ancienne, son territoire a été étendu à 28 hectares le 31 octobre 1968, puis porté à 53 hectares le 2 mai 1975.

L'élaboration du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (P.S.M.V.), a débuté en 1965 et elle a été poursuivie jusqu'en 1978 par Michel Marot et Denis Tremblot, architectes, sans que le document ait été soumis à la procédure d'approbation.

Une nouvelle étude du P.S.M.V. selon le périmètre de 1975, a été confiée à Gilles-Henri Bailly, architecte, et le Plan de sauvegarde a été approuvé par arrêté interministériel en date du 19 mai 2003 et modifié par arrêté préfectoral le 29 décembre 2009.

Lors de l'examen du P.S.M.V., la Commission nationale des secteurs sauvegardés a demandé que le périmètre du secteur sauvegardé soit étendu à l'ensemble du territoire de la ville ancienne telle que délimitée autrefois par ses remparts lui donnant sa figure caractéristique dite «Bouchon de Champagne». En conséquence, par délibération en date du 25 mai 2009, le conseil municipal a demandé la mise en révision du P.S.M.V. et l'extension de son périmètre.

Le 27 janvier 2011, la Commission nationale des secteurs sauvegardés a approuvé le principe de la mise en révision du P.S.M.V., et a demandé que le tracé du nouveau périmètre de l'extension soit précisé.

En sa séance du 14 janvier 2013, la Commission locale du secteur sauvegardé, a examiné trois hypothèses d'extension :

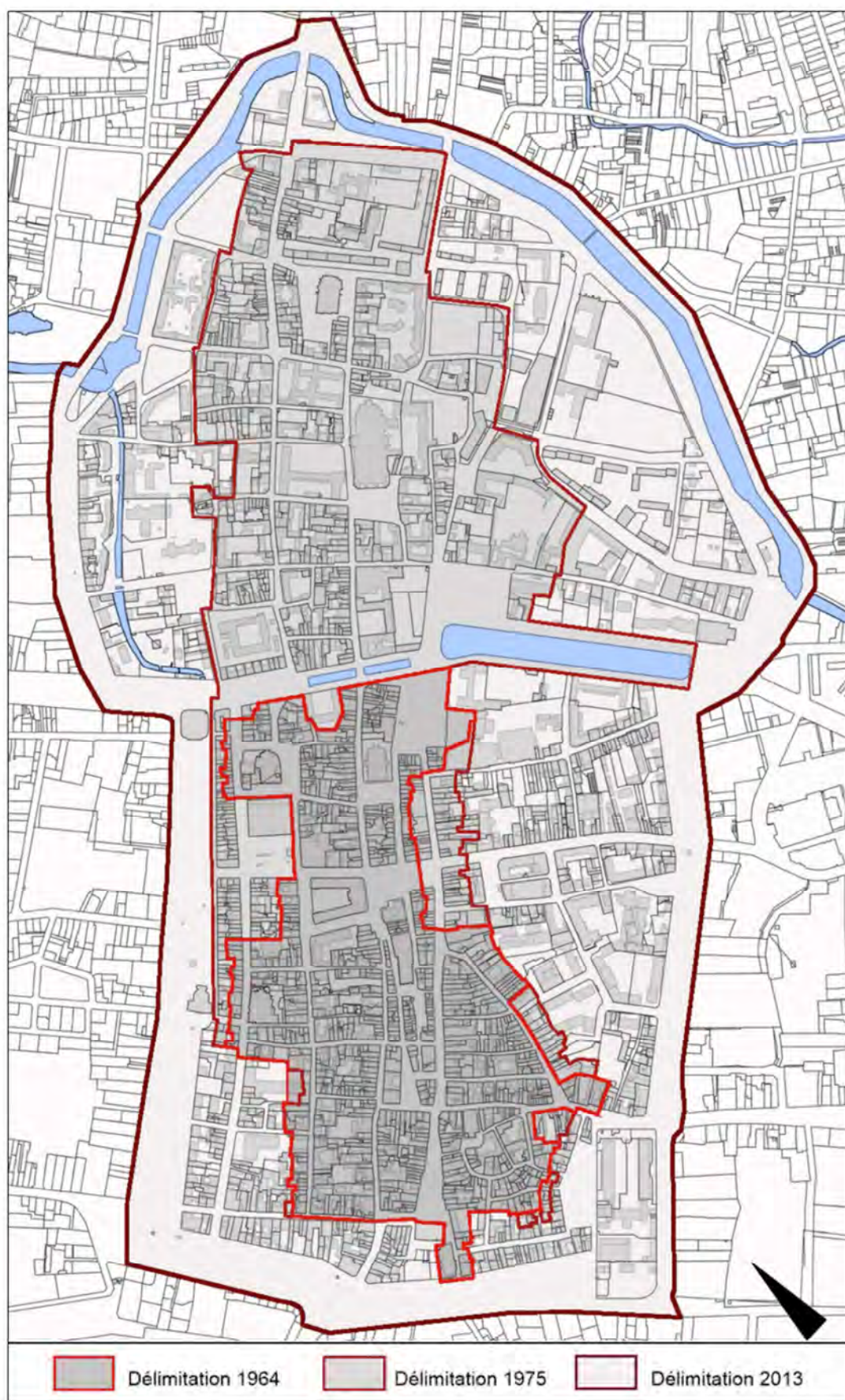
- Un tracé suivant l'axe des boulevards cernant le bouchon de Champagne.
- L'inclusion dans le périmètre du P.S.M.V. des parcelles bordant ces boulevards.
- Un tracé suivant le pied des façades situées en bordure extérieure des boulevards.

Le premier tracé ne correspondant pas à des limites physiques claires, a été écarté.

Le deuxième tracé, risquant de créer la confusion entre parcelles appartenant aux mêmes îlots et assujetties à des règlements différents (P.S.M.V.-P.L.U.), a également été exclu.

Le troisième tracé a été retenu sur proposition des services de la Ville et du S.T.A.P.

Ce tracé couvre 136,9 hectares.

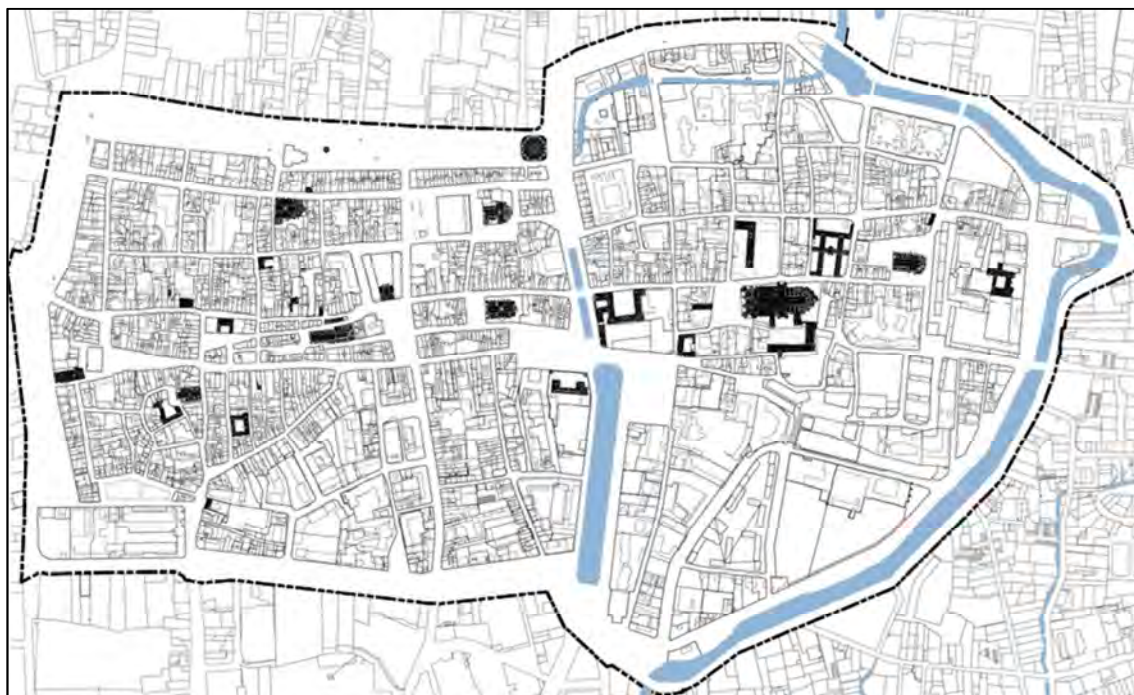


Délimitations successives du Secteur sauvegardé

Protections patrimoniales associées au P.S.M.V. et dispositions d'urbanisme

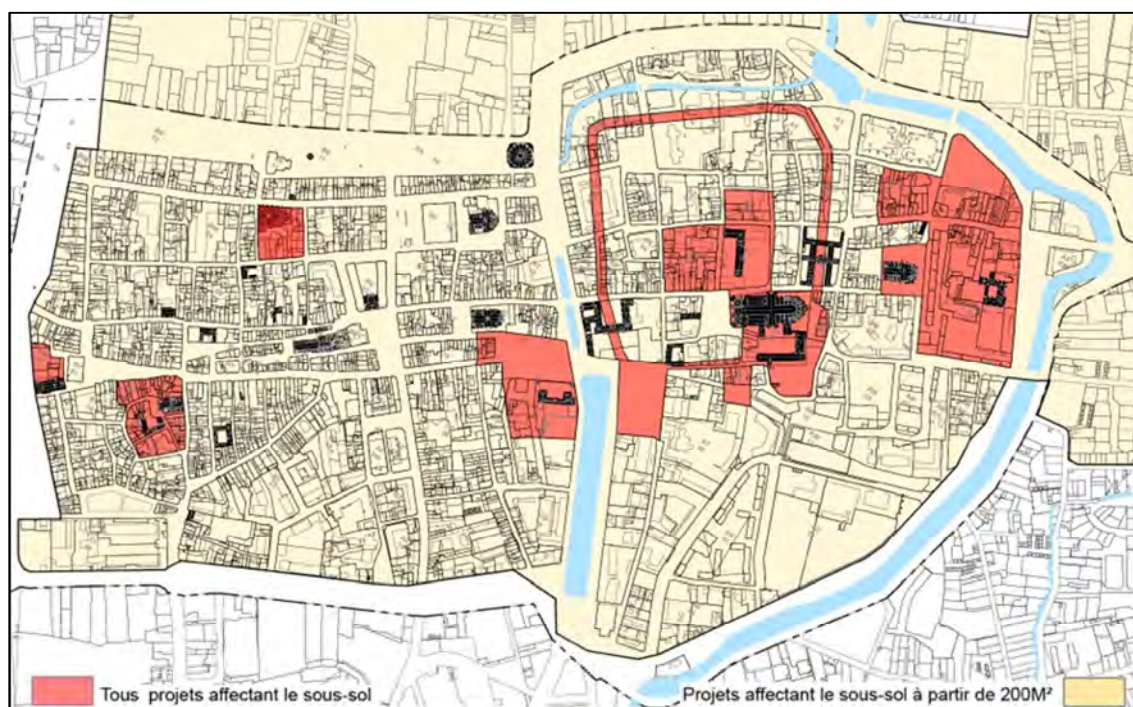
Monuments historiques

Les protections au titre des monuments historiques situés au sein du secteur sauvegardé portent sur 36 édifices dont 18 classés et 18 inscrits, figurant par un à-plat noir sur le plan.



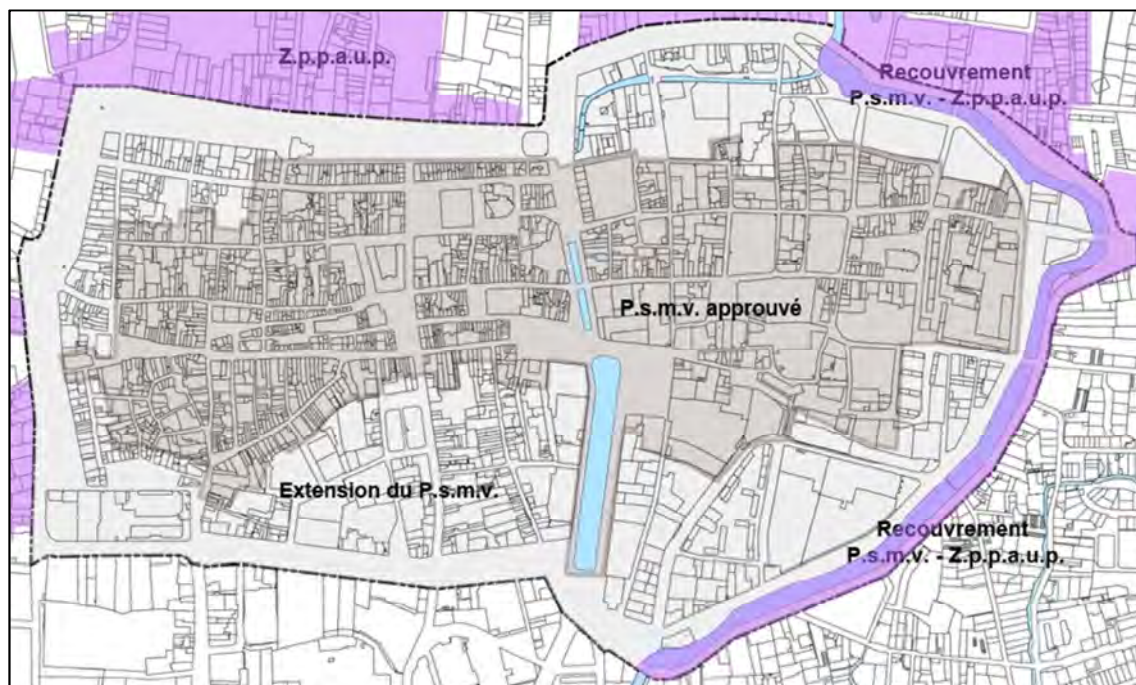
Archéologie

La zone archéologique définie par la carte annexée à l'arrêté préfectoral n°2004/Z025 couvre la totalité du secteur sauvegardé.



Zone de protection du patrimoine urbain, architectural et paysager (Z.P.P.A.U.P.)

Une Z.P.P.A.U.P. dite du «Quartier Danton» borde le secteur sauvegardé et recouvre partiellement ses franges et le cours de la Seine.



Plan local d'urbanisme

Le Plan local d'urbanisme, approuvé le 24 juin 2004 et modifié le 9 février 2012, couvre l'extension du secteur sauvegardé classé en zones UAA et NP. Conformément à la législation en vigueur ce plan devra être mis en révision concomitamment à la procédure d'approbation du P.S.M.V.



Evaluation environnementale

Considérant que le projet d'extension et de révision du Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Troyes :

- relève de la rubrique n°10 du tableau annexé au II de l'article R.122-17 du code de l'environnement qui soumet à examen au cas par cas des projets de plans, schémas, programmes et autres documents de planification susceptibles de faire l'objet d'une évaluation environnementale ;
- a pour objectifs la protection et la mise en valeur du centre ancien de la commune de Troyes, en préservant les espaces naturels non bâtis que sont les cœurs d'îlots et les berges des cours d'eau ;
- est compatible avec le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme de Troyes, dont les orientations visent à améliorer le cadre de vie des habitants, à assurer un développement cohérent et à valoriser l'environnement et les espaces verts ;
- couvre un espace urbain majoritairement construit et engendrera ainsi peu de consommation d'espaces libres ;
- n'ouvre aucun nouveau secteur à l'urbanisation et n'engendrera pas de consommation d'espaces naturel ou agricole ;
- vise notamment à préserver et à restaurer les espaces verts publics et privés;
- en favorisant la piétonisation autour des lieux névralgiques et la mutualisation du stationnement, permettra de limiter la circulation automobile et de contribuer ainsi à la diminution des émissions de gaz à effet de serre;
- ne couvre aucun espace naturel protégé ;
- abrite une continuation écologique que sont les berges de la Seine, dont la valorisation est un des objectifs de ce plan ;
- n'est pas susceptible d'avoir un impact notable sur l'environnement ;

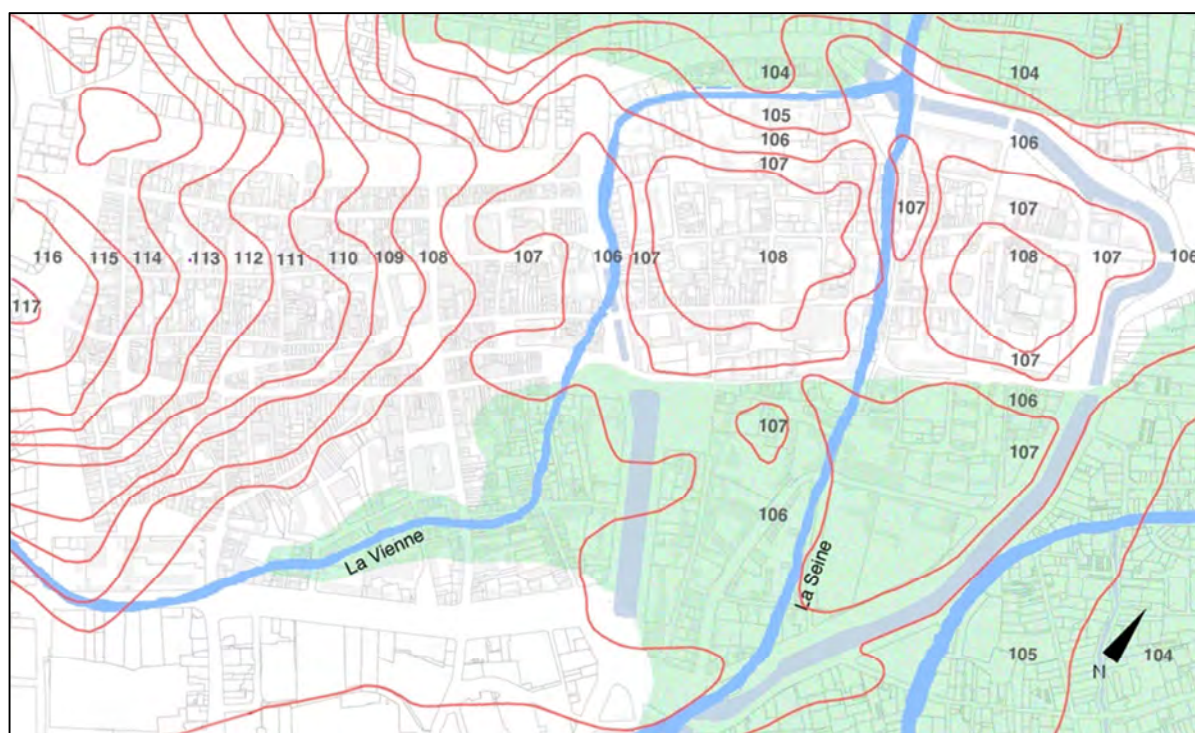
Le Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Troyes, est dispensé de l'évaluation environnementale par arrêté préfectoral n° 2014091-0003 en date du 1^{er} avril 2014, pris en application de la section 2 du chapitre ii du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement.

FORMATION ET FORMES DE LA VILLE

La ville antique

Bien que des vestiges attestent d'une ancienne occupation du lieu, pour les périodes qui précèdent l'époque gallo-romaine, aucune certitude n'est acquise quant à l'existence d'un établissement urbain. Pourtant, selon P. Piétresson de Saint-Aubin et R. Bedon, il y a bien eu ici une agglomération secondaire des Tricasses aux temps de l'Indépendance.

Le faible relief du site est bordé au nord et au sud d'une étendue marécageuse fréquemment inondée. Seule émerge la partie ayant servi de support à la première ville gallo-romaine cernée par le cours de la Seine à l'est et son affluent, la Vienne, à l'ouest.



Le site de la ville antique

Source : d'après M. Lenoble et J. Deborde, Troyes, Document d'évaluation du patrimoine archéologique urbain, 1995.

La ville, devenue chef-lieu des Tricasses, aurait été fondée vers l'an 27 av. J.-C., lors de la réforme des *civitates*, par l'empereur Auguste dont elle portera le nom : « *Augustobona* ».

Elle sera longtemps mentionnée sous une double appellation : elle est désignée sous le nom de « *Tricasses* » par Pline l'Ancien en 63, elle est appelée « *Augustobona* » par Ptolémée au II^e siècle et elle figure sous ce même nom à la *Table de Peutinger* du III^e siècle, tandis qu'au V^e siècle, la *Notitia provinciarum et civitatum Galliae* la cite en tant que « *civitas Tricassium* ».

Rattachée à la province lyonnaise et placée au carrefour de plusieurs axes routiers *Augustobona* bénéficie d'une part du passage de la *via Agrippa*, reliant Milan à Lyon et à Boulogne-sur-Mer et, d'autre part, de la Seine, importante voie d'échanges fluviaux.

C'est de cette époque que datent les premiers aménagements hydrauliques et de voirie : le cours de la Vienne est dévié, les marais sont partiellement drainés et la trame viaire est régularisée.

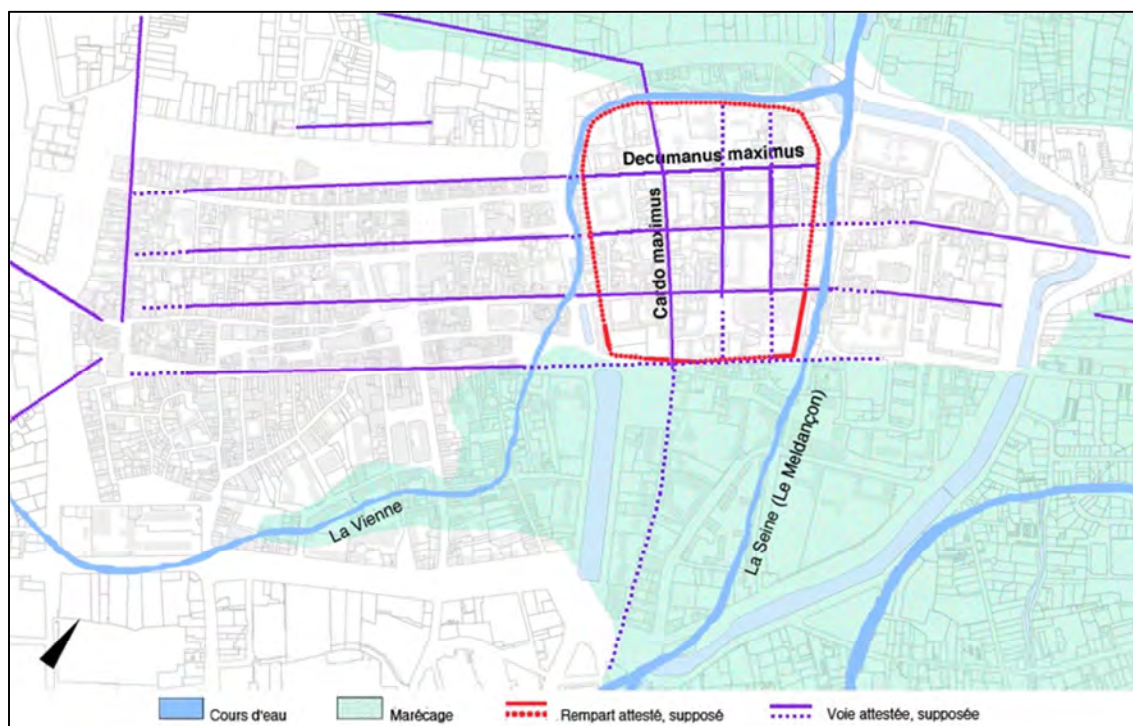


Augustobona sur la Table de Peutinger, III^e siècle

Source : Tabula Peutingeriana, Codex Vindobonensis, Akademische Druck-u. Verlagsanstalt, Graz, 1976.

Venant du sud-ouest, la via Agrippa emprunte le tracé des actuelles rues du Colonel-Driant, de la Monnaie, Champeaux et Georges-Clemenceau et elle se prolonge par la rue de la Cité qui formera le *decumanus maximus* de la ville et dont le niveau de la chaussée aurait été mis au jour à 3 mètres au-dessous du sol actuel.

Perpendiculairement, la route de Paris et de Beauvais – les actuelles rues Boucherat et de la Tour – formera le *cardo maximus*, large de 10 mètres.



Tracé schématique du rempart et des voies antiques attestées

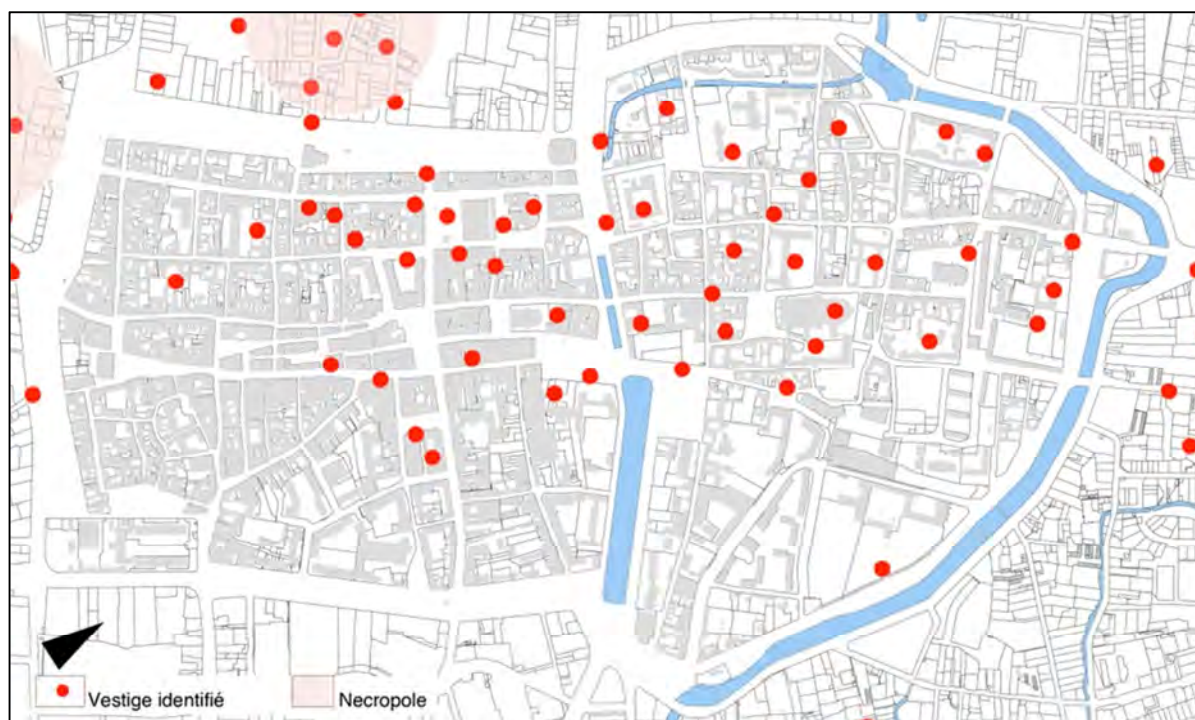
Source : d'après M. Lenoble et J. Deborde, Troyes, Document d'évaluation du patrimoine archéologique urbain, 1995.

Trois ou quatre axes parallèles distants d'environ 100 mètres les uns des autres, et correspondant aux actuelles rues de la Cité, Linard-Gonthier, Hennequin et à leurs prolongements, forment la trame des *decumani* dans la partie centrale de la ville. Un îlotage plus ou moins régulier est ainsi constitué pour abriter maisons, artisans, échoppes et monuments.

Au-delà de la partie centrale, l'agglomération s'étend de façon discontinue du nord-est au sud-ouest par un habitat et des activités disséminés sur un territoire de près de 80 hectares et l'on estime à près de 6 000 le nombre de ses habitants.

En bordure de ces zones, des nécropoles entourent la ville : aux abords de la gare, à Saint-Jule, et au-delà de Saint-Jacques.

Selon les fouilles, les habitations courantes sont en bois et torchis. Elles sont assises sur une sablière basse reposant sur un socle de silex, Couvertes de tuiles ou de chaume, leur sol est en béton de pierre ou de tuileau. Les maisons aisées sont vastes et luxueuses : la *domus* du 1^{er} siècle, découverte à Chaillouet, s'étendait sur près de 4 000 m², ses sols étaient revêtus de mosaïques et ses murs maçonnés étaient enduits et décorés de peintures.



Tracé schématique du rempart et des voies antiques attestées

Source : d'après M. Lenoble et J. Deborde, Troyes, Document d'évaluation du patrimoine archéologique urbain, 1995.

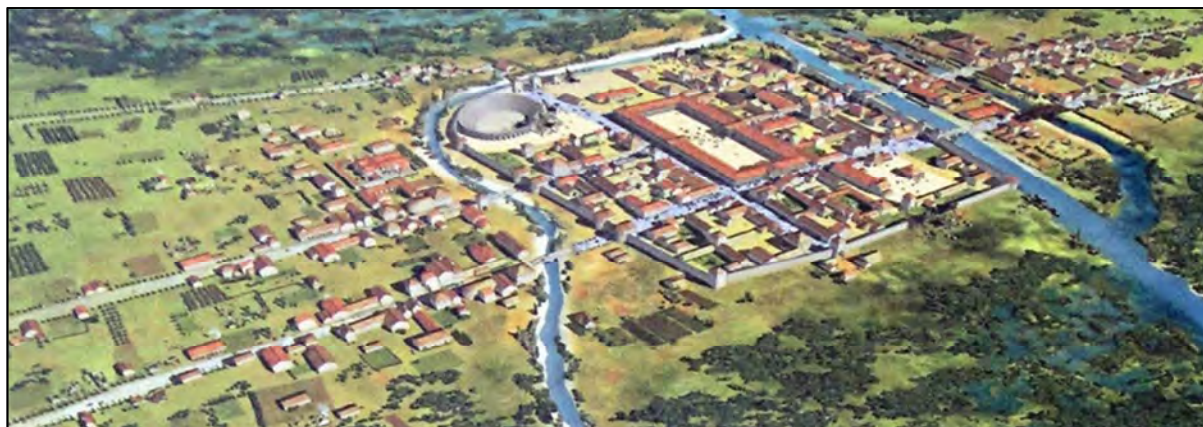
Des monuments et des ouvrages antiques, il ne reste que des bribes dispersées. Mais tout porte à croire qu'un forum au centre, un amphithéâtre au nord-ouest et des temples équipent et ornent la cité et ses abords immédiats. Des thermes seraient situés près de l'actuel théâtre de Champagne et, selon L. Pietri, R. Bedon et G. Deborde, d'autres existeraient aussi à l'angle des rues Mitantier et des Tournelles, près de l'île formée par les deux bras de la Seine, dont l'un, le Meldançon, accoste l'actuelle rue Brissonnet et l'autre, le ru aux Cailles, suit de près la rue Célestin-Philbois.

À la jonction de la rue Jeanne-d'Arc et du boulevard Victor-Hugo, les vestiges d'un aqueduc correspondent à une amenée d'eau qui, avant d'alimenter la ville, serait conservée dans un réservoir situé vers l'intersection des rues de la Monnaie et Jaillant-Deschainets.

À partir de la seconde moitié du III^e siècle, en raison de l'insécurité due aux invasions, ici comme ailleurs, les villes menacées érigent ces « enceintes de repli » qui dégarnissent les monuments pour se fournir en pierres. C'est donc à partir du Bas-Empire qu'on peut parler d'*intra-muros* à Troyes.

De forme approximativement carrée, la ville enclose couvre près de 16 hectares, ce qui n'est pas négligeable. Quatre portes correspondant au *cardo* et au *decumanus maximi* y donnent accès. De cette clôture d'un périmètre de 1 300 mètres et d'une épaisseur de 2,5 à 3 mètres en fondation, où l'on a trouvé des pierres en emploi, témoignent aussi bien les écrits d'Ammien Marcellin en 356 que la présence d'Attila à la porte ouest en 451. Depuis le sud, le marécage protège l'approche du rempart. Au nord-est, le Meldançon offre un fossé naturel. Au sud-ouest et au nord-ouest, la Vienne (qui deviendra le ru Cordé), prolongée par celui que l'on appellera plus tard le canal de Nervaux, complète le dispositif défensif.

Bien que dévastatrices, les invasions des premiers siècles ne semblent ne pas avoir interrompu le développement de la ville. Ces « barbares » nouvellement venus repeuplent le territoire, défrichent et cultivent de nouveau les terres et prennent racine. La prospérité revient ainsi dès le début du IV^e siècle.



Reconstitution hypothétique d'Augustobona gallo-romaine, extrait.

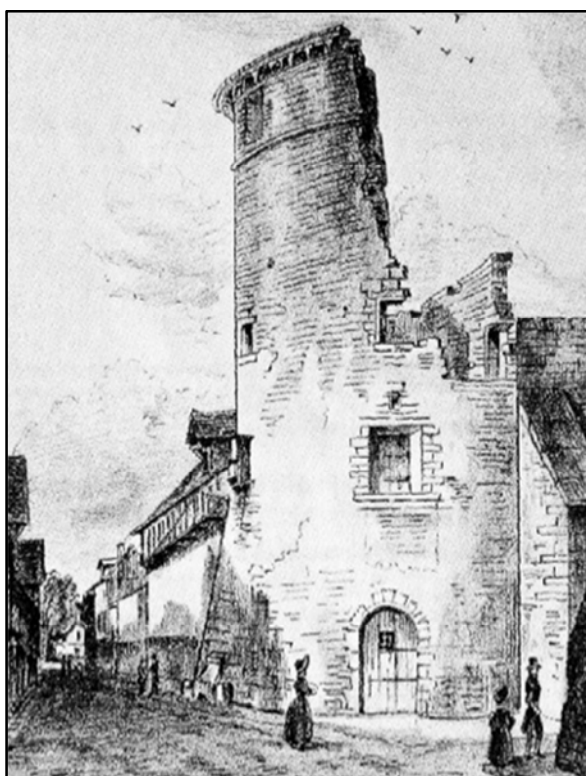
Source : Ph. Riffaud-Longuespé, Histoire et urbanisme, in *Troyes gallo-romain*, Catalogue, Musée Saint-Loup, Troyes, 2004 extrait.

La ville du Haut Moyen-âge

La domination romaine de la Gaule ayant pris fin en 486, Troyes passe sous celle des Francs. Après la mort de Clovis en 511, elle est rattachée au royaume d'Austrasie. Puis la ville passe à la Bourgogne et, avant la première moitié du VIII^e siècle, elle est incluse dans l'éphémère duché de Champagne avant que, par la réunion de domaines, naisse le comté de Champagne.

Durant cette période qui va du V^e au X^e siècle, la ville doit encore faire face à des invasions et à des conflits dynastiques. La muraille antique est en trop mauvais état pour résister aux invasions vandales de 406 ou aux assauts des Huns en 451 lorsque l'évêque saint Loup doit négocier avec Attila pour épargner la ville. En conflit pour le partage de l'empire, les armées de Lothaire et de Charles le Chauve traversent la région et séjournent à Troyes en 840. En 887 et 892, la ville est de nouveau pillée et incendiée lors d'incursions normandes.

Pour faire face aux agressions, on doit renforcer et rehausser la muraille en même temps qu'on rehausse le sol à ses abords, probablement au IX^e siècle selon M. Lenoble. De ce remblai subsistent la dénivelée qui sépare le jardin de l'Hôtel-Dieu de la place du Préau ou celle de la rue Linard-Gonthier, au sud de la place Saint-Pierre.



La Tour-Chapitre

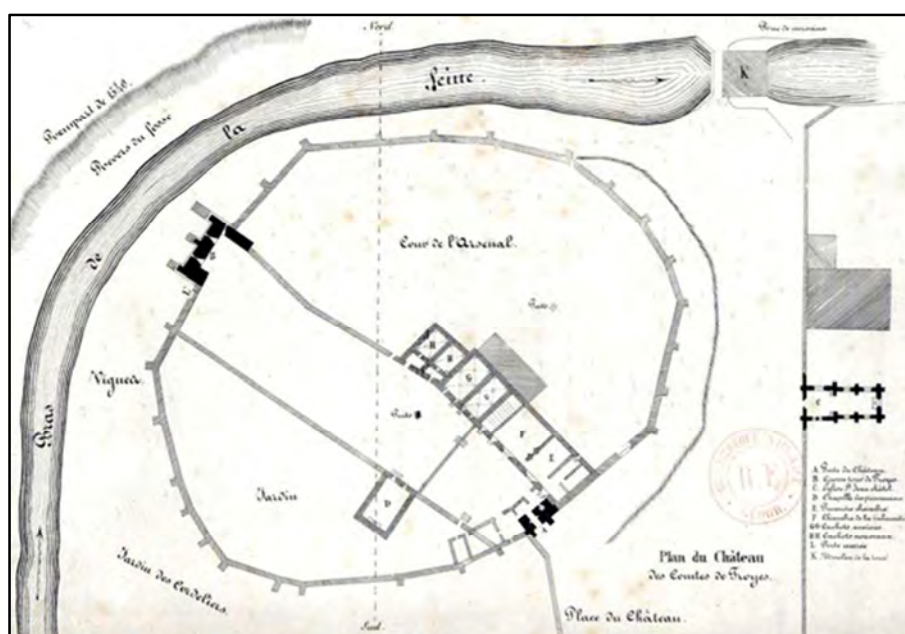
Source : L. Clerc, *Étude sur les anciennes fortifications de Troyes*, Annuaire de l'Aube, 1890

La muraille est flanquée de tours. Celle du Chapitre, à l'angle des rues Linard-Gonthier et de l'Évêché, démolie en 1817, ainsi que celle de l'hôtel du Petit-Louvre, reconstruite tardivement, donnent une idée des fortifications de la cité, au Haut Moyen-âge. D'un diamètre de 7 mètres, ces tours devaient atteindre une hauteur d'environ 13 mètres, les courtines s'élevant peut-être à une dizaine de mètres.

Avec l'essor de la féodalité, le partage du pouvoir temporel entre seigneur laïque et évêque est une autre source de conflits. Chassé de la ville par le comte Robert, l'évêque assiège Troyes en 959. Vaincu, il doit céder ses privilèges à un comte qui, depuis lors, choisira lui-même l'évêque du diocèse. Ainsi, contrairement à Reims ou Châlons, Troyes sera dorénavant une ville laïque.

Un premier comte de Troyes est attesté en 837, selon I. Crété-Protin. Il se nomme Aleran (Adalramn) et il est probablement encore officier royal sous Louis le Pieux et Charles II : « *fidèle serviteur de l'empereur* », disent les textes. Devenu comte de Barcelone et marquis d'Espagne, Aleran mourra en 852, en combattant les Sarrasins en Catalogne.

En ville, le pouvoir féodal se manifeste par le château que les comtes élèvent plus tard, au Xe siècle. La forme elliptique de sa clôture et ses dimensions (le grand axe mesure 93 mètres et le petit 77 mètres) laissent penser qu'il a pu être bâti à l'emplacement de l'hypothétique amphithéâtre antique, comme ce fut le cas à Arles ou à Périgueux.



Plan du château comtal après sa transformation en prison
Source : Voyage archéologique dans le département de l'Aube, BNF, Cartes et plans, Ge D5957.

Est-ce là le premier château à Troyes ? Le fait que le comte y réside et qu'il y reçoit l'hommage, portent à le croire. Mais, au sud-ouest de la ville, le long de la rue de la Vicomté, entre la porte de Paris et l'église Saint-Nicolas, existe aussi un château « *de la vicomté* » qui a pu précéder celui des comtes et qui, au XIII^e siècle, fournira l'assise à la tour du « *Belfroy* ». Si tel est le cas, on peut supposer qu'il s'agit d'une motte féodale bâtie sur une éminence du site, entre les routes de Sens et d'Auxerre, peut-être dès le VIII^e ou le IX^e siècle, au temps d'Aleran. On sait que, lors du concile de Troyes et de son couronnement en juillet 878, le roi Louis le Bègue y réside et reçoit le pape Jean VIII dans ce château de la vicomté situé « *hors de la cité* ».



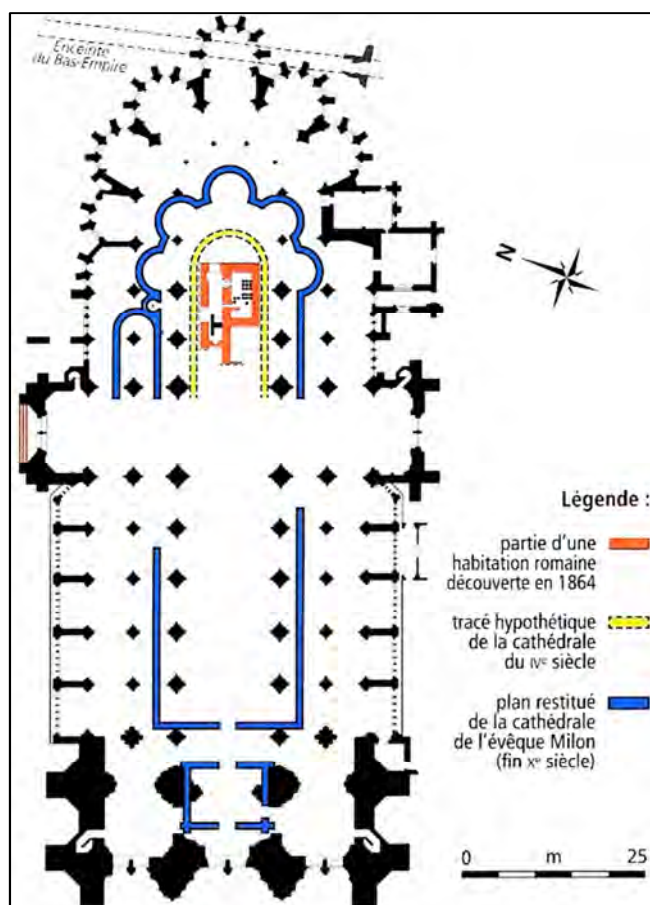
Parcelle figurant au plan de 1852 et donnant l'emprise hypothétique d'une partie de la motte féodale.
Adossée au rempart, la motte aurait un diamètre d'environ 30 à 40 mètres.

Même si la ville s'est étendue hors les murs de la Cité, elle n'est enceinte que du seul rempart antique. Ses portes fortifiées sont identifiées par des noms qui leur sont attribués alors ou qu'elles porteront plus tard :

- la porte occidentale, rue de la Cité, flanquée de deux tours, est dite porte du Comte, de la Girouarde (1169) ou d'Artaud (1220) ;
- son répondant oriental, près de l'hôpital Saint-Nicolas, est la porte de l'Évêque (1153) ;
- la fortification de la porte du Sud, dite de Jaulne, rue Boucherat, bien que plausible, reste incertaine, car rien n'a démontré que la tour d'angle de l'hôtel du Petit-Louvre, établie sur l'enceinte gallo-romaine, ait flanqué une porte ;
- enfin, au nord, la porte Saint-Lyé (Léon), donnant vers le faubourg de Preize ou de Saint-Martin, est à l'extrémité de l'ancien *cardo*, l'actuelle rue de la Tour.

Au-delà de cette première muraille, une nouvelle enceinte que l'on peut supposer du début du XI^e siècle, cerne-t-elle déjà l'extension de la ville au sud-ouest ? Si oui, il s'agit peut-être d'une simple levée de terre surmontée de palissades et précédée de fossés.

Les villes du haut Moyen-âge sont mal connues. Mais, à Troyes, l'implantation précoce du christianisme et les nombreux sanctuaires qui témoignent de son emprise, permettent de mieux déchiffrer cette période. En effet, dès le début du IV^e siècle, la ville figure parmi les vingt premiers diocèses de la Gaule. Un évêque est mentionné en 340 et une *Domus ecclesiae* apparaît alors, remplaçant un oratoire situé au cœur de l'actuelle cathédrale. L'église, rebâtie vers 426, est agrandie vers 870. Incendiée lors des raids normands du IX^e siècle, elle est reconstruite par l'évêque Milon, qui lui adjoint une tour-porche vers 980.



Les cathédrales successives

Source : J. Bauer in B. Ducouret, & alii, *Les Églises de Troyes, Inventaire général du patrimoine culturel*

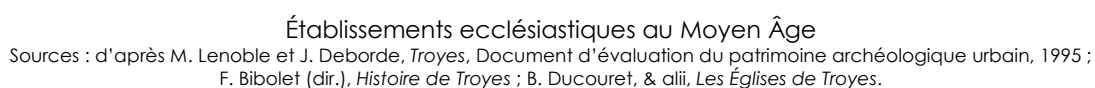
Plusieurs autres établissements ecclésiastiques sont bâtis dans et hors de l'enceinte antique durant le Haut Moyen-âge.

Intra-muros sont mentionnés :

- l'église Saint-Frobert, dans la rue homonyme, existerait au VII^e siècle. Est-ce l'ancienne chapelle de Montier-la-Celle ? Est-elle bâtie à l'emplacement d'une ancienne synagogue ?
- le prieuré de Saint-Quentin, situé rue Mitantier, est une abbaye de femmes établie à la première moitié du VII^e siècle. En ruine vers 1089, elle devient un prieuré d'hommes ;
- le prieuré de Saint-Jean-en-Châtel, daterait également du VII^e siècle. Dédié à Saint- Blaise en 871, il est proche du château, rue de la Tour.

Extra-muros sont mentionnés :

- l'abbaye de Saint-Loup, fondée au VI^e siècle, au voisinage d'une chapelle de 429 dédiée à Notre-Dame-hors-les-Murs et de la sépulture de Saint-Loup, vers le boulevard Barbusse est pillée par les Normands en 887. Elle est abandonnée par ses religieux qui s'installent près de la cathédrale à l'emplacement, dit-on, d'une chapelle dédiée à Notre- Dame-de-la-Cité ;
- la chapelle Saint-Maur existe avant 582 lorsqu'elle prend le nom de Saint-Nizier ;
- l'église Saint-Denis, aurait été érigée entre les VI^e et X^e siècles ;
- l'église Saint-Aventin est fondée au VI^e ou au VII^e siècle à l'est de la cité, en bordure de l'actuel cours de la Seine, près de la rue des Guillemets ;



- l'église Saint-Rémy, bâtie sur les ruines d'un édifice gallo-romain en bordure d'une voie antique, existe vraisemblablement au VII^e siècle ;
- l'église Saint-Jean-au-Marché daterait du milieu du VII^e siècle ;
- l'abbaye de femmes Notre-Dame-aux-Nonnains, avec sa double église abbatiale et de Saint-Jacques-aux-Nonnains, serait fondée au milieu du VII^e siècle sur la rive sud du ru Cordé, à l'emplacement de l'actuelle préfecture ;
- l'église Saint-Pantaléon existe-t-elle déjà ? Cela est probable.

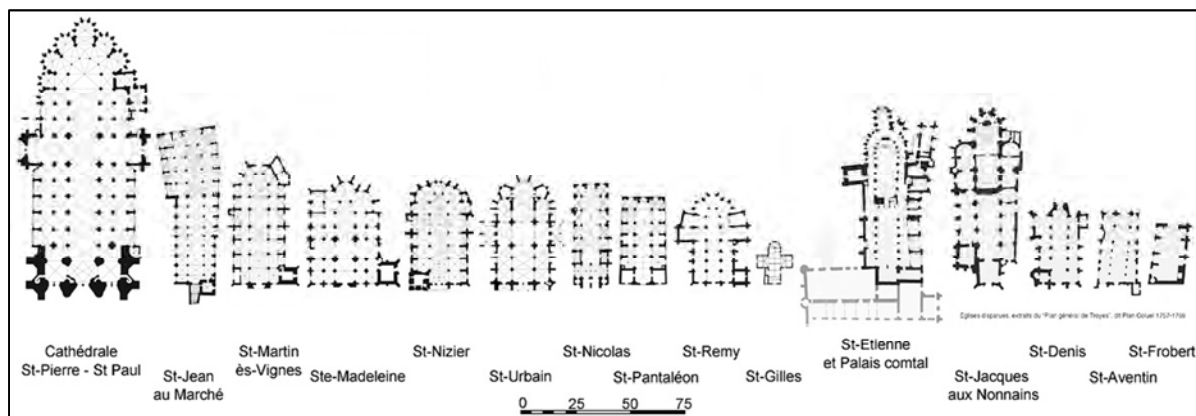


Table comparative des églises de Troyes (à droite, les églises disparues)

Source : B. Ducouret, & alii, *Les Églises de Troyes, Inventaire général du patrimoine culturel*, Images du patrimoine, Paris, 2013.

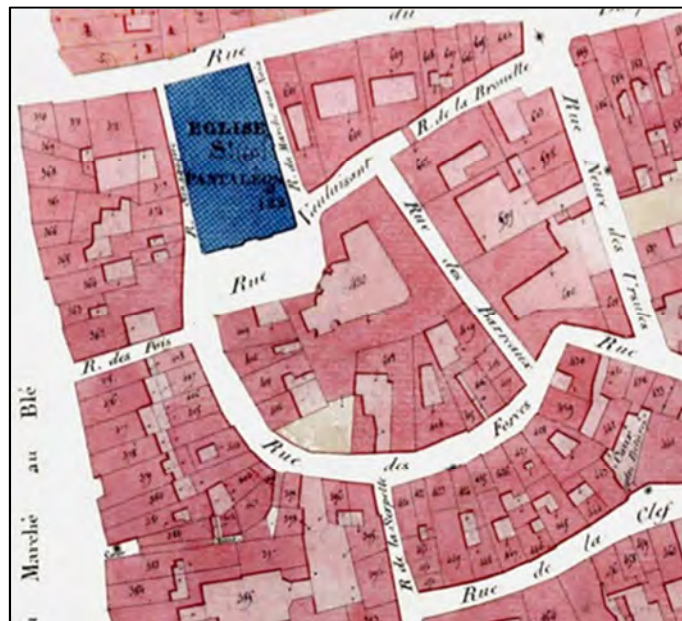
Pendant longtemps la cathédrale fut la seule église paroissiale de la ville. Puis, dès la fin de la période carolingienne, Saint-Aventin forma aussi une paroisse. Au IX^e siècle, quatre autres paroisses sont actives : Saint-Jean-au-Marché, Saint-Rémy, Saint-Nizier et Saint-Denis. Suivront celles de Saint-Frobert et de Saint-Jacques-aux-Nonnains, citées au XI^e siècle.

On remarque qu'hormis la cathédrale et Saint-Frobert, toutes les églises paroissiales sont hors les murs, ce qui laisse supposer un peuplement conséquent autour de la cité antique. À travers ces implantations, l'on voit ainsi s'esquisser l'étendue de la ville à venir telle qu'elle sera réunie par l'enceinte au XIII^e siècle. En effet, le faubourg oriental développé autour de Saint-Nizier, de Saint-Aventin et de l'abbaye Saint-Loup est déjà habité au Haut Moyen-âge.

Il en est de même du faubourg occidental autour de l'abbaye Notre-Dame-aux-Nonnains, de Saint-Jean-au-Marché, de Saint-Rémy et, plus loin, de Saint-Pantaléon. Le faubourg Saint-Denis constitue aussi un quartier à part au sud-est de la cité.

Le réseau des principales rues de la ville suit le tracé des voies antiques même si l'on peut supposer qu'un morcellement des îlots soit intervenu par la création de nouvelles rues.

Hors de l'enceinte antique, le long des chemins qui parcourent le site et autour des églises qui les ponctuent, des bourgades ont sans doute précocement occupé le territoire pour orner progressivement la ville en s'agrégeant.



L'îlot circulaire entourant Saint-Pantaléon
Source : cadastre de 1838

Le noyau circulaire entourant Saint-Pantaléon constitue un cas particulier parmi ces bourgs « périphériques ». Il a la forme et les dimensions de ces « cercles de paix » qui assurent sauvegarde à la suite du mouvement de la Paix né vers l'an mille. Il pourrait donc être contemporain de cette ville du haut Moyen Âge, adossé à la motte féodale de la vicomté.

Selon P. Piétresson de Saint-Aubin, les quartiers connaissent déjà une spécialisation vers la fin de cette période :

- au début, le commerce « se concentre rue de la Cité » dit-il. Il s'étendra vite vers l'ouest, le long des voies antiques du *suburbium Trecassinum*, ainsi nommé par une bulle de 1169 ;
- le quartier du Beffroi abrite des marchands, forgerons, armuriers, couteliers et orfèvres ;
- celui de Croncels, au sud-ouest, reçoit tanneurs, bouchers et tisserands ;
- le quartier de Saint-Jacques réunit une population pauvre à côté des établissements ecclésiastiques, des maisons canoniales et des sièges du pouvoir, situés dans la cité ;
- le quartier de Comporté sert aux entrepôts, aux charpentiers et aux menuisiers. C'est là que se tiendra le marché aux chevaux ;
- une communauté juive composée de quelques dizaines de familles vit dans le quartier dit « Broce aux Juifs », autour de l'église Saint-Frobert. C'est là que Rachi, le rabbi Salomon ben Isaac, natif de Troyes, créera vers 1050 son école talmudique. Un autre quartier juif (plus tardif ?) a pu exister près de Saint-Pantaléon, ainsi que le suggère le « rue de la Synagogue », dont le nom figure au plan de Bocher de Coluel de 1765.

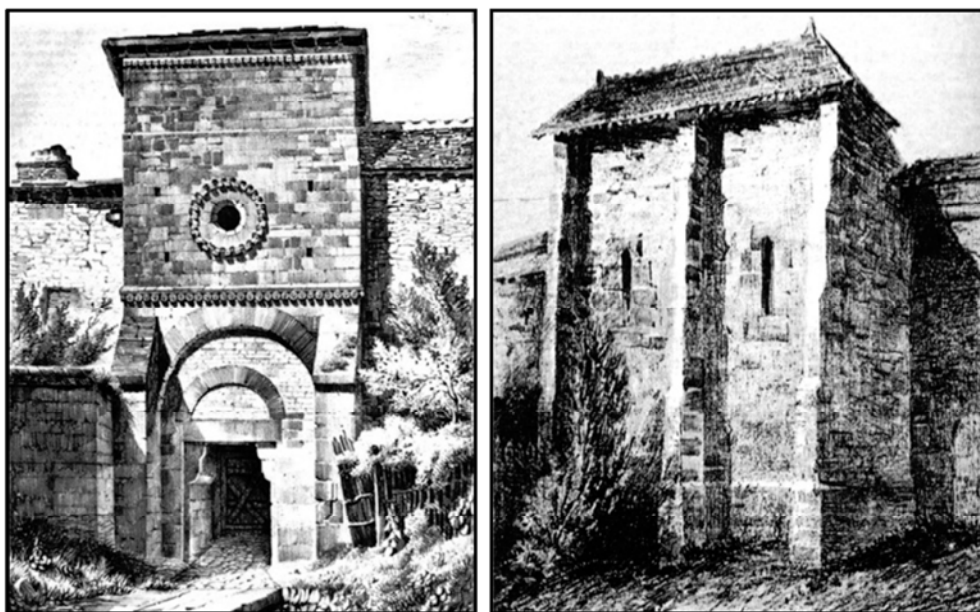
Au-delà du Bouchon, des faubourgs apparaissent aussi :

- au sud-ouest, les faubourgs de Croncels ou de Saint-Esprit et le faubourg de Sainte- Savine existent dès le X^e siècle ce dernier se prolongeant par le faubourg de Vaisia ;

- au nord, celui de Preize ou de Saint-Martin est voué aux cultures ;
- à l'est, le faubourg de Saint-Jacques sur la route de Châlons est peuplé dès l'Antiquité.

Hormis les édifices ecclésiastiques, peu d'édifices civils sont évoqués alors :

- Du château comtal, appelé « le Rondeau » en raison de sa forme elliptique, l'on sait que le donjon faisant face à la courbure du ru Cordé était haut de 12 mètres. En vis-à-vis du donjon, la porte abritée sous une tour de 9 mètres, donnait sur la rue des Cordeliers.

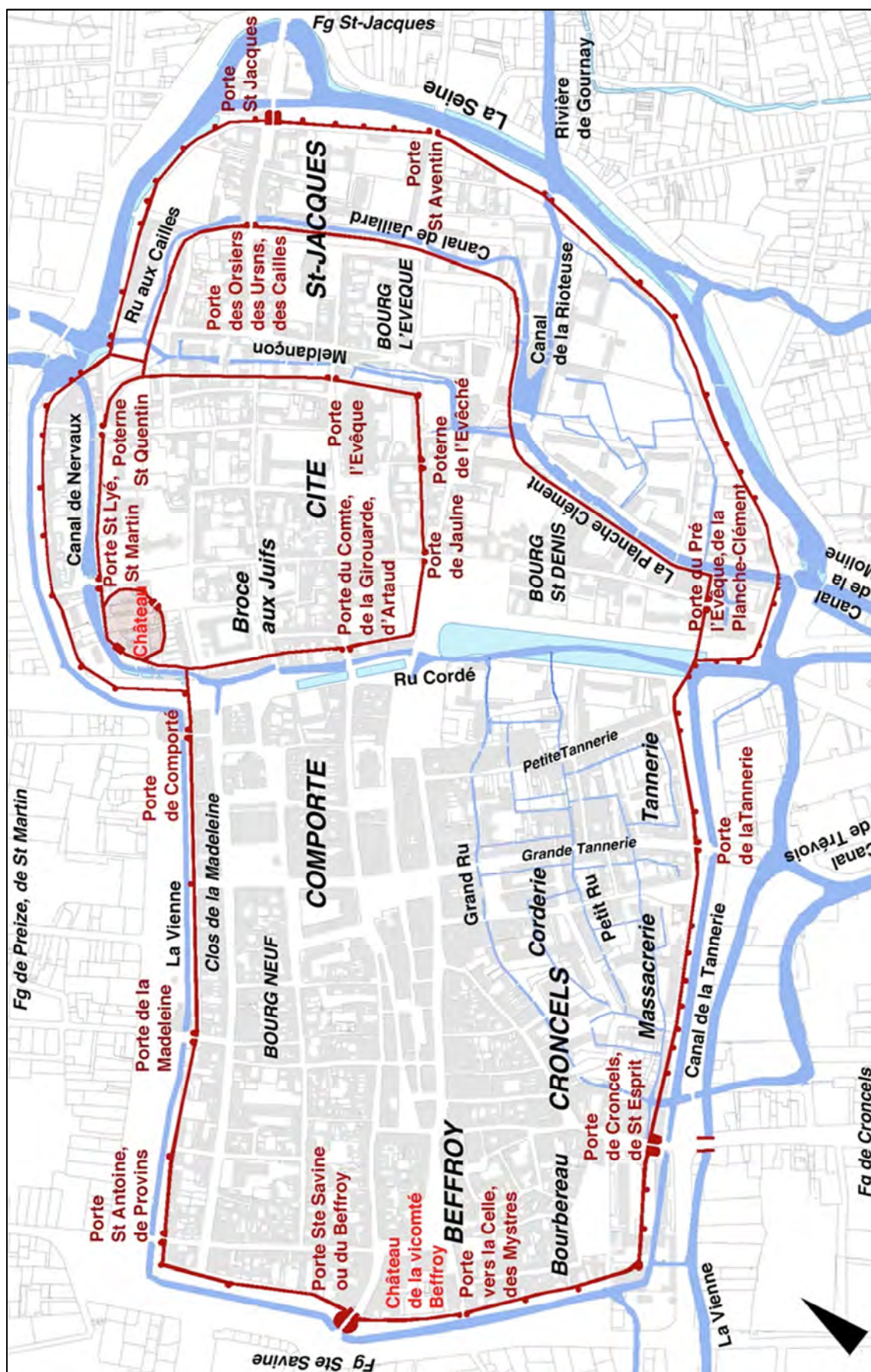


Vestiges de la porte et de la « grosse tour » du château comtal

Source : A.-F. Arnaud, *Voyage archéologique et pittoresque dans le département de l'Aude*, Troyes, Imprimerie Cardon, Troyes, 1837.
Ch. Fichot, *Troyes disparu*, *Voyage archéologique dans le département de l'Aube*, BNF, Cartes et plans, Ge D5957.

- Du château de la vicomté, le futur « Belfroy » qui servira de Maison de ville on sait seulement que sa motte en sera arasée tardivement.
- La résidence épiscopale, citée dans un acte de 1110 et désignée comme « *hôtel de la Crosse* » en 1153, remonte probablement à des temps très anciens. Elle est près de la cathédrale à l'angle sud-est du rempart.
- L'hôpital Saint-Nicolas, situé rue Brissonnet, est le premier établissement hospitalier connu. Adossé au rempart à l'ouest, au nord de la cathédrale, il remonte au IX^e siècle.
- Un atelier monétaire existerait à Troyes depuis l'époque mérovingienne, selon Ch. Rouquet. Peut-on le situer rue Boucherat, où il est mentionné plus tard ?
- Les étuves aux hommes, séparées de celles aux femmes, sont situées au quai Dampierre, sur le ru Cordé, à l'angle sud-est du rempart. Mentionnées en 1104, elles auraient été bâties avant 841, peut-être à l'emplacement des étuves antiques.

Comme par le passé, les habitations courantes sont fragiles, faites de bois et de torchis et couvertes de chaume. Elles n'ont laissé d'autre témoignage que des trous de poteau et des fonds de cabane. Les rares bâtisses en pierre qui devaient exister n'ont laissé aucune trace.



Quartiers, bourgs et faubourgs au Moyen âge

Malgré les destructions normandes, la ville est peuplée et elle reste active en cette fin du haut Moyen-âge où l'on voit apparaître des échanges commerciaux non seulement avec des cités proches comme Sens, Auxerre ou Chalon-sur-Saône mais aussi, à plus grande distance, avec l'abbaye de Saint-Germain-des-Prés, Étampes et d'autres.

On y vend des céréales, du sel, du vin, du cuir, de la poix et des bestiaux. En 878, un marché à Saint-Jean *in foro* (au Marché) existe déjà. Il est même dit que des « *logettes* » adossées à l'église accueillent les marchands au XI^e siècle. On y signale également la présence de marchands juifs venus de Reims.

Ce quartier du commerce qui se développe à l'ouest, serait surveillé par le château du vicomte qui fait office de juge des marchés et qui perçoit les péages dès avant 1089.

L'apogée médiéval des XII^e et XIII^e siècles

De cette faste période de deux siècles, il faut voir les prémices aux siècles qui l'ont précédée et qui ont façonné le canevas de la ville et de ses institutions.

Le comté est puissant et Troyes est bien placée entre le royaume de France, la Bourgogne et l'Allemagne sur l'axe nord-sud qui relie la Flandre aux côtes de la Méditerranée et à l'Italie. D'esprit entreprenant, les comtes disposent depuis 959 du pouvoir temporel sur la ville sans partage avec l'évêque. Par sa réunion avec celui de Meaux, le comté de Troyes donne naissance à la puissante filiation des comtes de Champagne dont Hugues sera le premier à porter le titre en 1102.

Avec des aléas, et sans qu'on puisse parler de véritable « commune » au sens de l'affranchissement des villes marchandes d'alors, Troyes bénéficie dès 1190 d'une institution qui s'en approche avec des bourgeois et des échevins en 1204 et un premier « maire » élu en 1231. Si la commune est supprimée en 1242 pour être rétablie en 1270, l'institution communale dispose depuis lors d'une maison de ville construite au Belfroi, où se réunit l'assemblée de la population et où elle élit ses représentants.

Habilement, les comtes associent la population à leur gestion en lui concédant basse et moyenne justice, en engageant les bourgeois et le « populaire » à la défense de la ville, en modulant les impôts, en octroyant des franchises et en favorisant le commerce. Les conditions sont donc réunies pour que, sous la tutelle comtale, Troyes puisse connaître un important essor dont témoignent aussi bien ses célèbres foires et sa vie culturelle que les gigantesques travaux de canalisation des cours d'eau et l'extension urbaine qui s'ensuit.

Au XII^e siècle, Troyes aurait plus de 10 000 habitants, ce qui n'est pas peu dire. À la fin de la période, la nouvelle enceinte de 1230 couvrira près de 100 hectares et fixera définitivement les contours de la ville.

Bien que convoité par ses voisins et par le roi, le comté conservera son autonomie durant trois siècles. Celle-ci ne prendra fin qu'avec le rattachement de la Champagne au royaume de France par le mariage de la dernière héritière de la lignée des comtes, Jeanne I^{ère} de Navarre, avec le futur roi Philippe le Bel en 1285.

Troyes cesse alors d'être la capitale du comté de Champagne au bénéfice de Châlons et le baillage royal remplace celui du comte dès 1294.

Les foires

Si le rôle de marché local de Troyes remonte à une époque reculée, les « *Foires de Champagne* » prennent leur essor à partir de la fin du XI^e et du début du XII^e siècle, lorsque le comte pour ne pas disperser le commerce, les limite à ses quatre villes de Provins, Lagny, Bar-sur-Aube et Troyes. Deux grandes foires se tiennent alors en ville : la foire « *chaude* » de la Saint-Jean (24 juin) mentionnée dès 1103, et la foire « *froide* » de Saint-Rémy (1^{er} octobre). Elles durent d'abord quinze jours puis deux mois chacune. Pour attirer le commerce lointain, le comte instaure dès 1137 le « *conduit des foires* » qui assure aux marchands une protection au-delà du seul territoire sous sa juridiction et où ils se porte lui-même requérant des dommages causés.

Lieu d'échange entre produits du Nord et produits du Sud et de l'Orient, les foires prennent ainsi une dimension internationale à partir de 1160. Les drapiers de laine de Flandre et de l'Artois venant de Gand, d'Ypres, de Bruges ou de Saint-Omer sont là en 1135 en même temps que les Allemands et les marchands du Centre. Puis viendront les marchands du Limousin, du Languedoc et de la Provence avant les Cahorsins et les Italiens qui arrivent à la fin du XII^e siècle. Cahorsins et Italiens font banque, prêt et change, les Italiens apportant aussi poivre et épices, alun, cire et soieries d'Orient...

De l'antique cité à l'est jusqu'à la porte du Beffroi à l'ouest, les foires s'étirent le long des rues et autour des places sur plus d'un kilomètre. Elles occupent les marchés au Blé et de l'Étape (places Jean-Jaurès et Audiffred), la Grand-Rue (Molé), la rue Moyenne (Urbain-IV), la rue de l'Épicerie (partie de la rue Émile-Zola) et la rue Champeaux, avec leurs alentours. Les changeurs sont place du Marché-au-Pain au débouché de la Montée-des-Changes.

Plus de 1 000 marchands affluent pour commercer ici. Ils ont des comptoirs et des halles : à celles de Châlons, rue Paillot-de-Montabert, sont vendus toiles, draps et grains ; dans la même rue se trouvent les comptoirs des marchands de Beauvais, alors que ceux d'Arras ont les leurs aux rues de la Montée-des-Changes et Larivey ; les drapiers d'Ypres occupent l'angle des rues Zola et Ulbach, pas loin des halles de Provins et de Douai, qui sont, elles, à l'angle des rues Zola et Saussier ; les marchands de Lucques sont aussi établis rue Zola, tandis que ceux de Rouen ont des halles au Chaperon, rue de la Monnaie. Les Allemands ont leurs comptoirs de fourrures à l'angle des rues de la Trinité et Bordet. Ces marchands étrangers sont ligués : les drapiers sont réunis à la « *Hanse des XVII villes* », les Languedociens sont groupés sous la conduite du « *capitaine de Montpellier* » et les Italiens sont associés dans leur « *Université* »... Les uns et les autres louent ou possèdent des maisons partout en ville et, souvent, ils prennent racine et s'installent.

L'Église favorise le développement des foires dont elle tire des profits substantiels en participant aux transactions qu'elle garantit avec le comte. En outre, les « *droits sur les maisons intéressèrent les établissements ecclésiastiques au succès des foires et les poussèrent, seuls possesseurs de capitaux importants en Champagne, à construire des quartiers entiers pour loger les marchands* », écrit R.-H. Bautier.

Aux fragiles logettes dressées aux débuts de la foire se substituent maintenant des maisons solides et des échoppes qui bordent les rues et les places du Marché-au-Blé et de l'Étape. Près de cette dernière, rue du Petit-Credo, la loge du prévôt contrôle le marché en 1150. Le pilori est aussi dressé là, rue de la Charbonnerie (partie de la rue Émile-Zola).

Car les foires sont réglementées et constituées en juridiction propre, comme une véritable Cour, avec un sceau en 1247. Les gardes des foires, mentionnés dès 1174, avec des notaires, des lieutenants et des procureurs, assurent le respect des actes et des contrats passés « *sur le Corps des foires* ». Pour les litiges relevant du comte ou des dignitaires ecclésiastiques, des sergents « *surveillent les itinéraires et vont en tout lieu faire exécuter les sentences et exiger le remboursement des créances* », écrit M. Crubellier.

D'autres foires émaillent aussi le cours de l'année : vers 1150, mention est faite d'une petite foire qui se tenait au clos de la Madeleine (rue du Général-de-Gaulle) et d'une autre, à l'Assomption, dans la cour de l'abbaye Notre-Dame-aux-Nonnains.

À la fin du XIII^e siècle, l'affaiblissement des foires coïncide avec le rattachement de Troyes au royaume. Mais ce n'est pas la seule raison. Désormais, les marchandises sont expédiées directement d'un pays à l'autre, les Italiens fabriquent leurs draps en faisant venir la laine par mer, Paris et la cour royale attirent les banquiers, les foires du Lendit se développent et les Flamands, en guerre avec la France à partir de 1297, cessent de venir...

Les échanges de commerce se sont ainsi progressivement transformés en activités bancaires et les foires prennent une dimension plus locale.

Plus tard, la guerre de Cent Ans leur sera fatale.

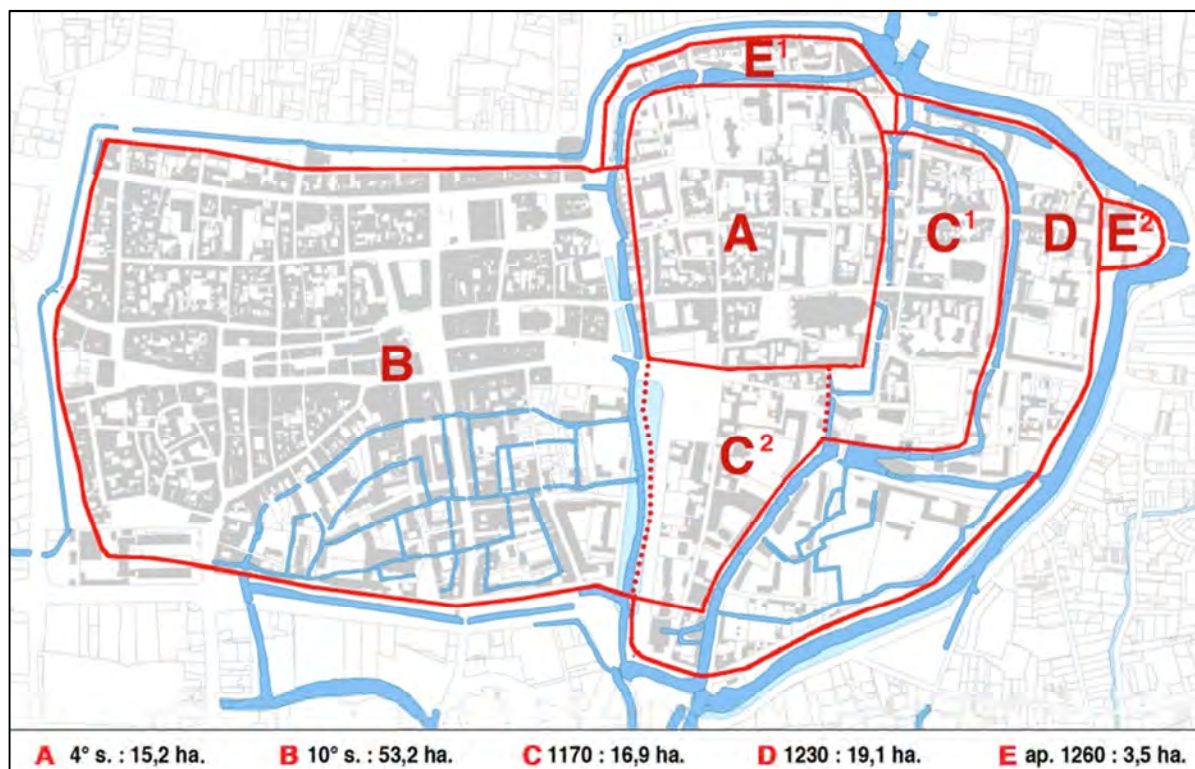
La ville

Au cours de ces deux siècles, la figure de la ville change radicalement par les extensions successives du rempart qui agrandissent la cité première. À en juger par le semis des établissements ecclésiastiques, l'étendue enclose en 1230 doit être fortement occupée. Même au clos de la Madeleine, entre l'église et le quai Dampierre, où l'on dit disposer de terrains vacants, les fouilles ont montré qu'aux substrats antiques se superposent de nombreux vestiges du XII^e siècle. Ce quartier sert alors aux marchés de bois et de chevaux et le nom de Bourg-Neuf qui lui est attribué exprime seulement une urbanisation plus tardive : y logent désormais des fonctionnaires et des hommes de loi.

La grande majorité des 10 000 habitants qu'on attribue à Troyes durant cette période est certainement réunie dans le Bouchon de Champagne. Le reste des habitants peuple les faubourgs déjà esquissés bien avant et qui maintenant prennent corps.

Sans qu'on puisse la dater, au début du XII^e siècle et peut-être même précédemment, une clôture cerne probablement la partie ouest, l'espace de la marchandise et des foires de la ville (B). Piétrisson de Saint-Aubin la date d'avant 1125. Des vestiges maçonnés en témoigneraient mais l'essentiel ne serait constitué que d'une levée de terre.

C'est entre 1170 et 1230 que les comtes, menacés tantôt par d'autres seigneurs, tantôt par le roi, cernent d'un rempart la Tête du Bouchon. À partir de l'antique muraille qui couvre 15,2 hectares (A), les murs englobent d'abord, en 1170, les bourgs de l'Évêque, 8,7 ha (C₁) et celui de Saint-Denis 8,2 ha (C₂), dit encore en 1152 « *in suburbio* ». Le mur, bordé par la Vienne qui lui fait douve, rejoint la Seine à Chaillouet, après avoir cerné le Corps du Bouchon jusqu'au canal de Nervaux, ce qui correspond à une surface de 53,2 hectares. La superficie enclose en 1170 sera ainsi de 84,9 hectares.



Étapes successives de l'extension de la ville depuis l'Antiquité jusqu'en 1270

Tracés et surfaces d'après les mesures approximatives du cadastre napoléonien et des tracés de Brice Collet ajustés au cadastre actuel.

Restent hors les murs le bourg de Saint-Jacques et le segment sud-est avec Saint-Martinès- Aires, Saint-Aventin et Notre-Dame-en-l'Isle, soit 19,1 hectares (D). Ils seront intégrés à la ville lors de la deuxième extension de l'enceinte en 1230 et la rectification du cours de la Seine qui donneront au plan de Troyes sa forme caractéristique. Un ajout ultérieur inclura en 1260 le canal de Nervaux 2,8 ha (E₁) et la barbacane de Saint-Jacques 0,7 ha (E₂).

Avec ces ajouts, la surface enclose est de 107,5 hectares pour un linéaire d'enceinte de près de 4 800 mètres. Des tours scandent ses courtines, en défendent les angles et protègent les voies d'eau qui alimentent les canaux en ville.

Au regard de ce linéaire, si l'on retient l'estimation de F. Bibolet selon laquelle la garde de la ville réunit 1 200 hommes, on mesure le décalage entre le développé de la muraille et la faiblesse du dispositif humain de défense.

Cette clôture laisse en suspens la question de la jonction du mur antique avec la porte du Pré-l'Évêque, le long du ru Cordé. Que le rempart cernant le Corps du Bouchon ait précédé ou qu'il ait suivi les extensions de 1170 et 1230, cette béance intrigue tant elle rend vulnérable le dispositif entre la première et la deuxième extension (B et C). D'autant que ce lieu est celui des institutions du pouvoir et, notamment, du palais comtal.

Dans un premier temps, les quatre portes de la muraille antique sont maintenues. Elles ne seraient démolies qu'avant la fin du XIII^e siècle, si l'on interprète le croquis de B. Collet.

Sont aussi mentionnées deux poternes qui préexistaient peut-être.

Aux extrémités de l'antique *decumanus* :

- à l'ouest, la porte du Comte, de la Girouarde, de la Juiverie, dite de Feu-Artaud en 1220, fortifiée avant 1169 ;
- à l'est, la porte de l'Évêque, fortifiée avant 1153.

Aux extrémités de l'antique *cardo* :

- au nord, la porte Saint-Lyé ou de Saint-Martin, au bout de la rue de la Tour, mentionnée dès le XII^e siècle ;
- au sud, la porte de Jaulne, rue Boucherat vers le Préau ;
- au nord, la poterne Saint-Quentin, du XII^e siècle, mentionnée en 1217, rue Mitantier ;
- au sud, la poterne Saint-Pierre, non datée, rue de l'Évêché.

Au rempart de la première extension de 1170 :

- à l'est, la porte des Orsiers, des Ursins, dite aux Cailles en 1158, préexiste ;
- au sud, la porte du Pré-l'Évêque, ou de la Planche-Clément, lui serait contemporaine ;
- au sud, la porte de la Tannerie, qui s'ouvre près du ru Cordé, sans date connue ;
- au sud, sur la route de Bourgogne, la porte de Croncels ou de Saint-Esprit, rue de Turenne, mentionnée en 1125 ;
- à l'ouest, la porte Vers-la-Celle, des Mystres ou de Saint-Nicolas, rue Truelle, mentionnée en 1153 ;
- à l'ouest, la porte de Sainte-Savine, du Beffroi ou de Paris, rue du Colonel-Driant, connue au XII^e siècle et peut-être bâtie en pierre en 1226 ;
- au nord, la porte de Provins, ou de Saint-Antoine, rue Jaillant-Deschainets, sans date connue, mentionnée au XII^e siècle ;
- au nord, la porte de la Madeleine, rue de la Madeleine, sans date certaine, proche de l'église dont elle prend le nom ;
- au nord, la porte de Comporté ou de Preize, rue de Preize, mentionnée en 1173 et peut-être elle aussi bâtie en pierre en 1225.

Les portes donnant accès à la partie ouest de la ville, au Corps du Bouchon, renforcent l'hypothèse de l'existence antérieure d'une clôture qui le protège.

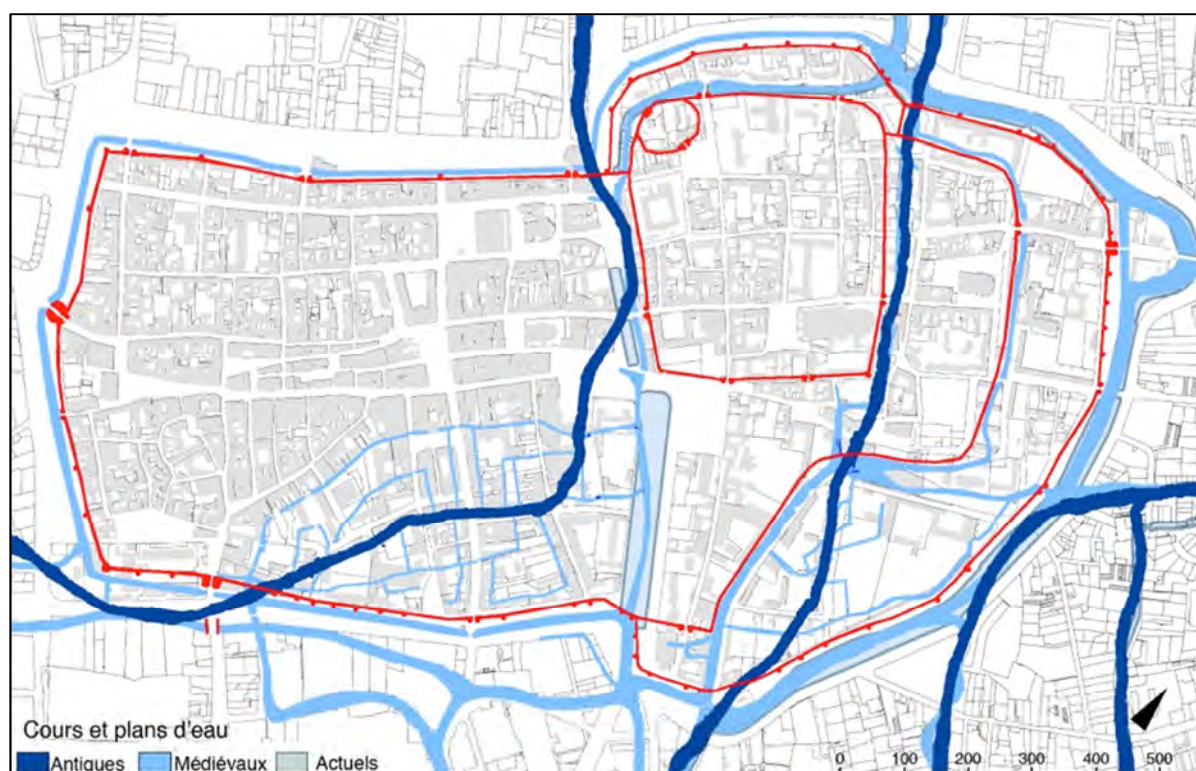
À la muraille de 1230 :

- à l'est, la porte Saint-Jacques, rebâtie en pierre en 1239 et dotée d'une barbacane ;
- à l'est, la porte Saint-Aventin, à hauteur de la rue Michelet, bâtie peut-être vers 1239 ;
- au nord, la porte de Chaillouet, bâtie peut-être aussi vers 1239.

Ces datations montrent que, comme souvent, des portes ont pu être dressées avant que les courtines du rempart aient été construites ou, du moins, bâties en pierre.

Pour drainer les terrains et doter l'enceinte de larges fossés en eau la protégeant à mesure qu'elle s'étend, il faut détourner les cours d'eau. Des travaux colossaux sont alors réalisés avec une rapidité qui force l'admiration. Tel est le cas du détournement de la Vienne et de la Seine. Hors les murs, le canal de la Moline, creusé avant 1134, et celui de Trévois, entre 1157 et 1174, nourrissent le canal de la Tannerie, formant douve au sud-ouest.

Pénétrant intra-muros au voisinage de la porte de Croncels, il alimente le Grand et le Petit-Ru qui, avec leurs ramifications, irriguent les quartiers de la Massacrerie (des bouchers) et des Tanneries. Les rues de la Grande-Tannerie (Raymond-Poincaré) et de la Petite- Tannerie (Charles-Gros) ou celle des Anciennes-Tanneries conserveront le souvenir.



Evolution du réseau hydraulique antique, médiéval et actuel

D'après M. Lenoble et J. Deborde, *Troyes, Document d'évaluation du patrimoine archéologique urbain*, 1995 Plan de J-B.Bochet de Colluel, 1765

Plus à l'est, le canal de la Moline apporte les eaux de la Seine à l'antique ru Cordé qui traverse le Bouchon du sud au nord, séparant le Corps de la Tête et contournant cette dernière au nord sous le nom de canal de Nervaux. Il alimente aussi la Planche-Clément qui se divise en plusieurs bras : le Meldançon (le cours antique de la Seine), la Rioteuse et le canal de Jaillard, prolongé par le ru aux Cailles, appelé « *rivière Bieth* » en 1171.

Avec la Seine qui sera canalisée en quatre ans, entre 1226 et 1230, pour suivre son cours actuel, ces canaux formeront les fossés des remparts successifs : l'antique (le Meldançon), celui du XII^e siècle (le canal de Jaillard et le ru aux Cailles) et celui du XIII^e siècle (la Seine). La Vienne forme douve à l'ouest et au nord.

Ces travaux sur les cours d'eaux creusés ou déplacés sont aussi source de gains : ils assèchent des terrains proches, offrent une force motrice aux activités et permettent l'évacuation des déchets des quartiers traversés.

Les édifices civils de cette époque sont mieux connus qu'aux périodes précédentes. Mais, hormis les maisons canoniales qui occupent certainement déjà toute la rive sud-est du ru Cordé jusqu'à la Planche-Clément, peu d'entre eux sont mentionnés et aucun hôtel particulier n'émerge à travers les citations.

- Délaissant l'ancien château qui servira d'arsenal et plus tard de prison, Henri I^{er} le Libéral fait construire son Palais vers 1157 au Préau, en bordure du ru Cordé. Il est adossé à la collégiale Saint-Étienne qui lui sert de chapelle. Cette résidence comtale sera à son tour délaissée un siècle plus tard lorsque Thibaud IV, pour se rapprocher de la cour royale, s'installe à Provins. Depuis lors, la Salle du palais accueille le siège du bailliage et des assemblées.

- Avant de déménager à l'ouest, la Monnaie est située rue Boucherat, près du château.

- Les étuves aux femmes et celles aux hommes sont sur le ru Cordé, comme auparavant.

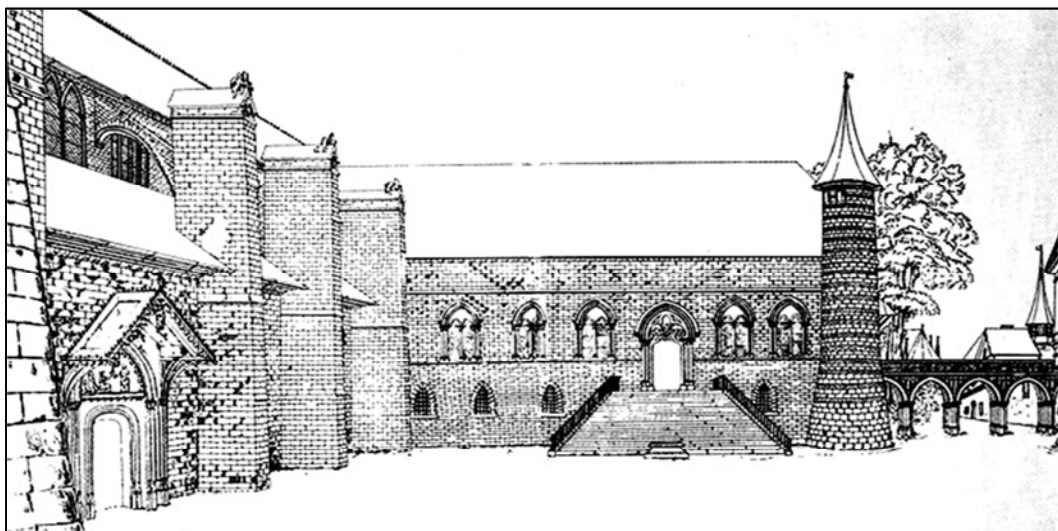
- Fondé vers 1150 par Henri I^{er} le Libéral, l'Hôtel-Dieu-le-Comte, dit Maison-Dieu-Saint-Étienne, est à l'angle sud-ouest de la cité.

- L'hospice Saint-Nicolas est adossé à l'ancien hôpital au nord de la cathédrale.

- L'hospice Saint-Abraham est fondé au faubourg Saint-Antoine après 1179.

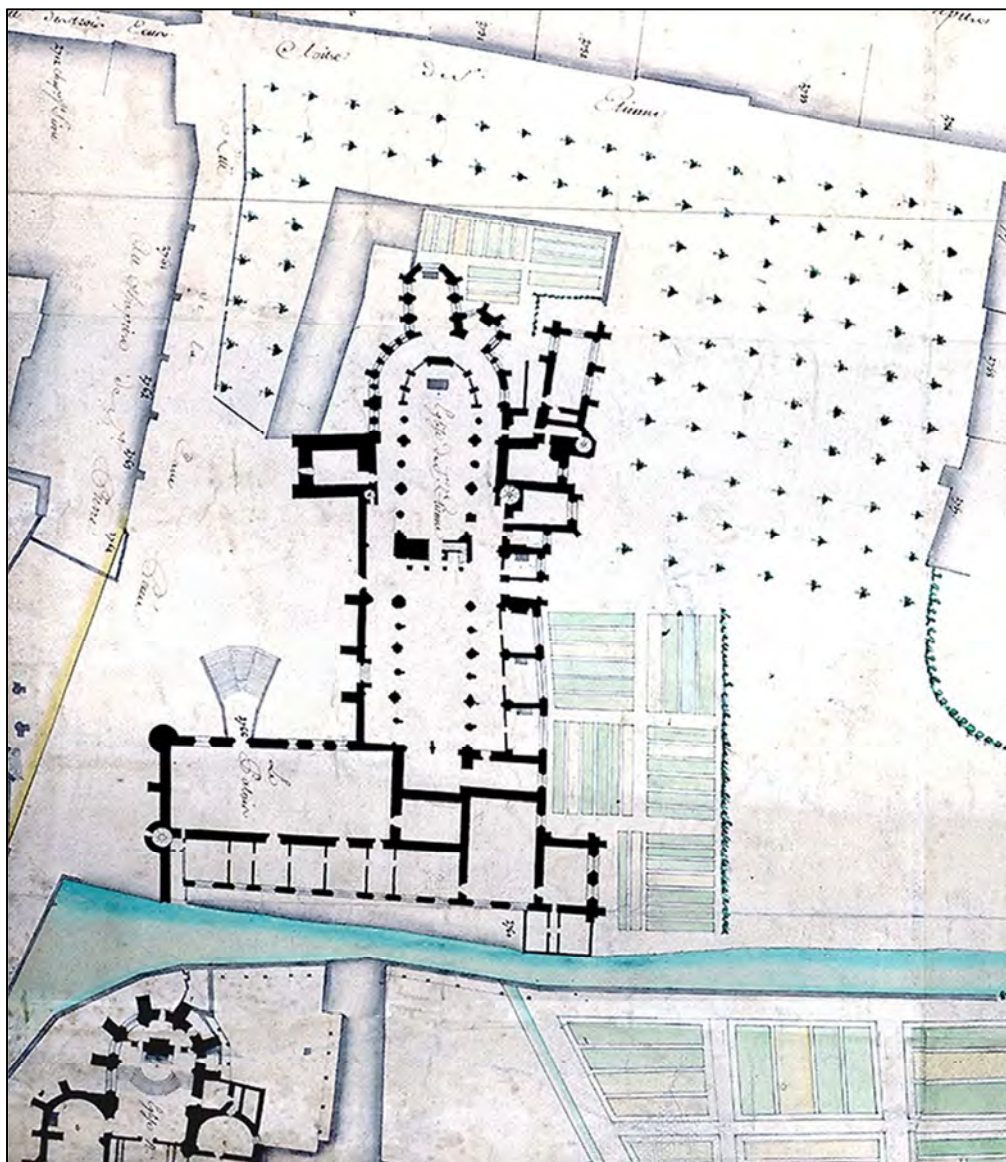
- L'hôpital de Saint-Esprit, construit avant 1098, est hors la porte de Croncels avant d'être déplacé *intra muros*, près de l'entrée de la ville.

- L'hôpital Saint-Bernard est situé dans le quartier du Marché-au-Blé près de la rue de la Monnaie dès la fin du XI^e siècle, sous le nom de « *in foro* ».



Le palais comtal

Source : A.-F. Arnaud, *Voyage archéologique et pittoresque dans le département de l'Aube*, 1837.



Le palais comtal et la collégiale Saint-Étienne au plan de Bochet de Coluel, 1769

Source : Médiathèque du Grand Troyes, Ville de Troyes, service d'urbanisme.

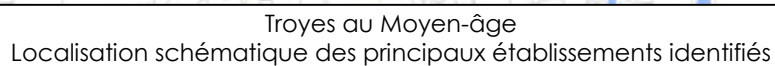
Les édifices de culte se multiplient, se reconstruisent ou s'amplifient :

- la cathédrale « romane » est reconstruite à partir de 1198 dans son envergure actuelle après qu'un incendie l'ait ravagée en 1188 avec l'abbaye Notre-Dame-aux-Nonnains, la collégiale Saint-Étienne et le palais des comtes ;
- l'abbaye Saint-Martin-ès-Aires est fondée par le monastère Saint-Loup en 1104 ;
- l'église Saint-Pantaléon remplace vers 1150 une église précédente en bois ;
- l'église Saint-Nicolas est aussi bâtie dans les années 1150 ;
- la collégiale Saint-Étienne, chapelle palatine, est bâtie avec le Palais vers 1157 ;
- l'église Sainte-Madeleine est bâtie dans les années 1180 ;
- les chapelles Saint-Barthélemy et Notre-Dame-l'Honorée sont face à l'Hôtel-Dieu ;
- la chapelle Saint-Paul, rue de Jubainville, existe à la fin du XII^e siècle à l'emplacement occupé par le couvent des Jacobins ;
- le couvent des Frères prêcheurs, dits Jacobins ou Dominicains, est implanté en 1232 ;
- le couvent des Frères mineurs, dits Cordeliers ou Franciscains, installé en 1236 près de la porte de César au faubourg de Preize, est transféré dans la rue homonyme en 1259.
- le prieuré de Notre-Dame-en-l'Isle est fondé en 1222 par les Augustins ;
- la commanderie du Temple, rue du Général-Saussier, est créée après 1129 ;
- la collégiale Saint-Urbain est bâtie en 1262 ;

Des autres bâtiments liés à l'Église ne subsiste que la grange à dîmes du chapitre de la cathédrale construite au début XIII^e siècle place Saint-Pierre.



Les églises Saint-Jacques et N.-D.-aux-Nonnains et, sur l'autre rive, le palais et la collégiale Saint-Étienne
Source : Ch. Fichot, *Album pittoresque*.



De la guerre de Cent Ans au XVI^e siècle

Entre le rattachement de Troyes à la Couronne et la guerre de Cent Ans, la Champagne change de mains entre rois et princes qui la revendiquent. Cette instabilité aide les Troyens à constituer une éphémère « *Ligue des nobles et du commun* » pour les représenter et négocier l'impôt et les charges militaires avec le bailli du roi.

Le début de la guerre et les victoires anglaises, obligent les villes à se fortifier. Dès 1340, on creuse des larges fossés secs autour du rempart et le bailli ordonne de clôturer de façon continue la ville d'un « *palis* » aux frais des habitants, car les Anglais rôdent autour d'elle et pillent ses environs. Ces dépenses conduisent le conseil de ville à taxer les marchandises et à lever des impôts directs. Récemment élu en assemblée générale, ce conseil sera la prémice de la municipalité constituée de notables chargés de vérifier l'état des ouvrages de défense et de percevoir l'impôt dès 1358. Conformément à l'obligation faite aux habitants depuis 1230 de posséder des armes et au droit acquis par eux depuis 1355 de garder la ville pour éviter la présence d'une garnison, la milice bourgeoise se dote aussi de compagnies d'archers et d'arbalétriers.

La réparation et la construction de remparts et de portes en pierre s'engagent rapidement, entre 1363 et 1366. Mais, en 1371, on abat encore des palissades pour les remplacer par des murs maçonnés et l'ouvrage n'est toujours pas achevé en 1374. Une soixantaine de tours garnissent les courtines, tiennent les angles et les voies d'eau. Les faubourgs sont de nouveau rasés pour dégager l'approche.

Aux malheurs de la guerre et à la misère qu'elle entraîne, s'ajoute la peste. Après l'épidémie de 1348, elle deviendra endémique jusqu'au début du XVI^e siècle.

La ville se dépeuple : elle n'a plus que 9 000 habitants en 1371 et 6 000 en 1406.

Le calme revenu entre 1380 et 1415 permet une légère reprise des activités même si les campagnes continuent à être dévastées. C'est alors qu'éclate le conflit entre Armagnacs et Bourguignons. Troyes est divisée : une partie des habitants se range avec ces derniers en 1417, contre une autre partie de la population et de notables restés fidèles au roi.

Charles VII et Jeanne d'Arc encerclent la ville en juillet 1429. Après une brève négociation, Troyes se rend sans résistance et bénéficie de la clémence royale. Pour relancer l'activité, le roi accorde des avantages, protège les marchands et exempte la ville de l'obligation d'entretenir une garnison.

En même temps qu'ils assurent la garde et le guet, les Troyens réparent encore les murs, les portes, les ponts, les vannes et les fossés. Ces travaux se poursuivent jusqu'au traité d'Arras de 1435 car les Bourguignons sont toujours là et les Anglais aussi. Les temps sont durs et l'activité est ralentie. Soldats armés et désœuvrés et brigands de toutes sortes hantent le pays. Les routes sont coupées, les voituriers se font détrousser, les villageois se réfugient derrière les murs, le ravitaillement devient difficile. On garde le bétail en ville et on le fait paître sous escorte dans les champs. Méfiants, les habitants surveillent les étrangers. Et, faute de nourriture, on va même jusqu'à expulser ceux qui « *rien ne servent à la ville* ».

Il faut attendre 1453 pour qu'avec la bataille de Castillon s'achève la guerre de Cent Ans et que le pays retrouve un certain calme.

Cependant, avec l'apparition de l'artillerie, la poliorcétique change. Passant d'une défense verticale contre l'assaut au tir horizontal du canon, de nouveaux ouvrages, les boulevards, sont nécessaires pour protéger les murs et pour y installer les bouches à feu.

« *Peu de gens connaissent à faire telles choses* », c'est-à-dire dresser ces ouvrages formant des talus devant le rempart. Ils sont pourtant établis devant les portes du Beffroi, de Comporté et de Saint-Jacques dès 1429-1430. Pour se protéger de l'approche ennemie, il faut aussi faire le vide autour de l'enceinte : Saint-Martin-ès-Vignes, le prieuré de Saint-Antoine, Sainte-Savine, la chapelle des Trinitaires à Preize et le prieuré de Saint-Jacques sont donc rasés.

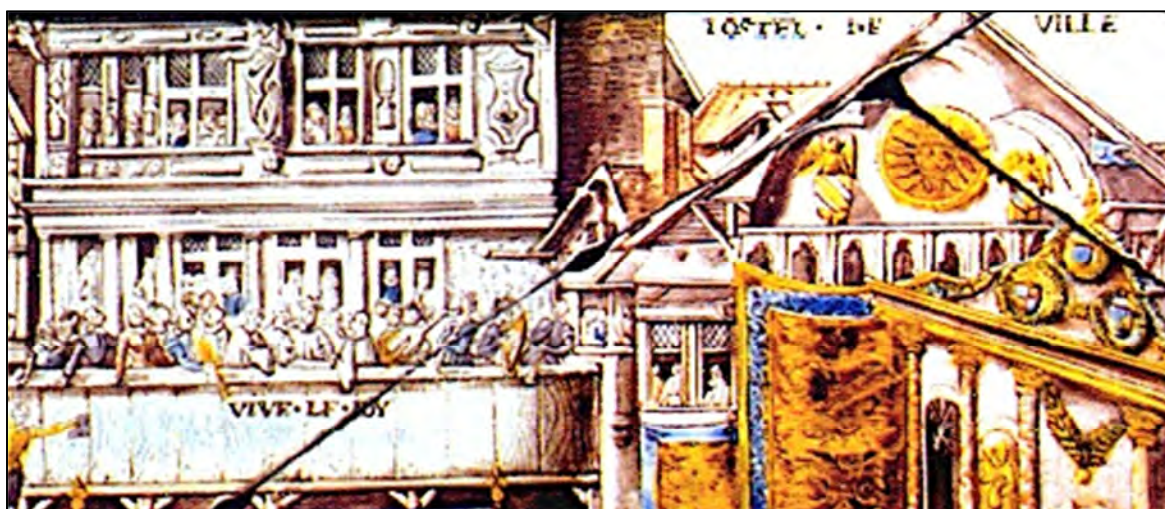
Bien que placée au centre des conflits, Troyes n'a cependant pas eu trop à souffrir de la guerre. L'habileté politique, les ralliements successifs et le renforcement des défenses l'ont mise à l'abri des sanglantes batailles et des occupations que d'autres villes ont connues.

Au terme du long conflit, les routes deviennent plus sûres, le commerce reprend et des foires se tiennent de nouveau à partir de 1445 même si, malgré les franchises accordées, elles ne retrouvent pas le rayonnement d'antan. À partir de 1470 la draperie, la tannerie, la verrerie et le travail de la soie comme le commerce connaissent une reprise. Les premières imprimeries font aussi leur apparition en 1483 et Troyes deviendra le premier centre papetier d'Europe.

La ville retrouve ainsi ses 10 000 habitants en 1442, mais l'afflux de populations comme la pauvreté qui perdure, font qu'on y décompte encore 3 000 mendiants en 1480.

Les privilèges octroyés aux Troyens par Charles VII font aussi naître un mouvement d'indépendance auquel l'austère Louis XI mettra vite fin. Dès son couronnement en 1461, il renforce son emprise jusqu'à la fin de son règne. Il réforme les élections en excluant les plus pauvres et contrôle le conseil en créant l'échevinage présidé par le lieutenant du bailli en 1470. Mais il supprime rapidement cette institution en 1474, pour la rétablir en 1483, date à laquelle un maire (toujours sous la tutelle d'officiers royaux) est élu pour la première fois depuis le XII^e siècle. Au cours de cette période, conformément à l'ancienne charte de 1270, le « voyeur de ville » et le « voyeur du roi », gèrent les rues et les ponts et perçoivent les péages. Le pavage des rues est à la charge des habitants.

Jusqu'alors, le conseil de la ville, qui se réunissait dans des locaux loués ou à la Salle du palais devenue siège du bailliage, obtient le droit de disposer d'une « Maison ». Le conseil achète ainsi en 1494 l'hôtel de Mesgrigny, une grande bâtisse de bois du XIV^e siècle située à l'emplacement de l'actuel hôtel de ville. S'agit-il de celle que l'on aperçoit sur le vitrail de Linard Gonthier surmontée de l'inscription « HOSTEL DE VILLE » ? Ses fenêtres peuvent être gothiques et son pignon sous ferme d'avant-corps est bien frappé de deux écus qui pourraient être ceux de la ville. À moins qu'il ne s'agisse du bâtiment voisin, déjà renaissant et doté d'un balcon dressé pour l'occasion.



Arrivée d'Henri IV devant l'hôtel de ville en 1595
Source : vitrail de Linard Gonthier, 1621-1624, Bibliothèque de Troyes.

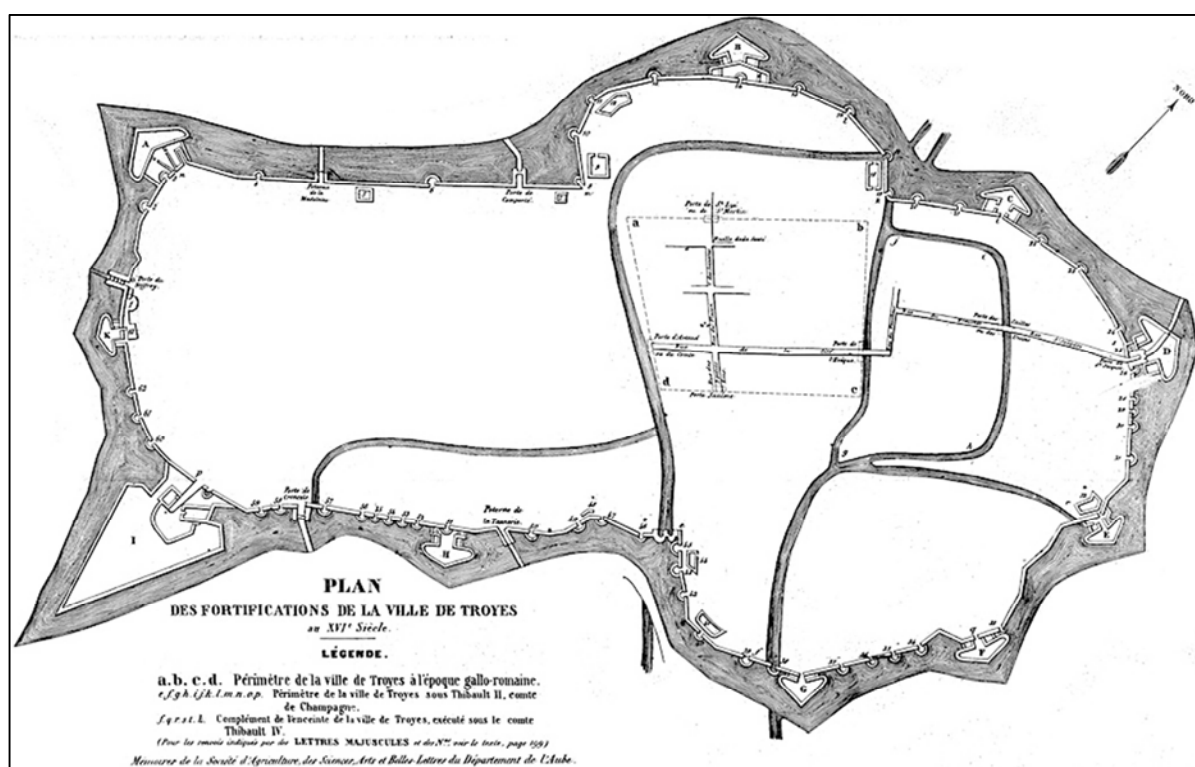
Jusqu'alors, l'enseignement relevait de la cathédrale et des paroisses et il était sous la direction d'un recteur ecclésiastique. En 1445, la ville se dote de la Grande École située encore en 1483 dans une grange de la rue Gambey. Elle a un maître laïque et des professeurs appointés par le conseil, respectivement à partir de 1447 et de 1490.

La vie culturelle se développe aussi à Troyes en cette fin du XV^e siècle grâce aux écoles, aux représentations théâtrales, à l'imprimerie active dès 1483, aux sculpteurs de l'« École champenoise » et aux maîtres verriers qui ont laissé les remarquables vitraux que l'on connaît.

Ce mouvement annonce le « Beau XV^e siècle » à Troyes.

La ville du XVI^e siècle

Loin des fronts des guerres d'Italie, en 1494, la ville jouit d'une relative tranquillité malgré les attaques allemandes sur la Champagne. Charles Quint, qui ne cesse de vouloir récupérer le duché de Bourgogne menace Troyes en 1521. Pour se défendre, la ville reprend les fortifications qui doivent maintenant être bastionnées pour assurer le flanquement du rempart par l'artillerie. Les portes sont reprises aussi. Entre 1501 et 1514, le maître maçon Jehan Gailde, refait les portes du Beffroi, de Comporté, de Croncels et le boulevard Saint-Jacques. Le boulevard de l'Isle sera bâti en 1523, alors que des routiers menacent Troyes.



Plan illustrant des fortifications de la Renaissance avec les bastions et les boulevards
Source : Mémoire de la Société d'agriculture, des sciences, arts et belles lettres du département de l'Aube, Troyes, 1854.

Cependant, l'activité reprend dans le textile, la tannerie, la papeterie et l'imprimerie. En revanche, malgré de nombreuses tentatives, les foires ne réussissent pas à renaître ; les courants du commerce se sont désormais déplacés.

Troyes se peuple à nouveau : avec sa banlieue, elle passe de 11 000 habitants en 1442 à 12 000 en 1474, à 18 000 en 1482, à 23 000 en 1504 et à 24 000 en 1521. La répartition dans les quartiers intra-muros reste la même qu'auparavant mais, à cette dernière date, on connaît leur population : le quartier de Comporté a 6 114 habitants, celui du Beffroi 5 307, Croncels 6 150 et Saint-Jacques 6 099.

Si les bourgeois sont riches, le commun ne l'est pas : plus de 27 % des personnes sont « pauvres » et ne paient pas d'impôt alors que les « riches » représentent moins de 2% des contribuables. Les ecclésiastiques possèdent le tiers de la ville tandis que la noblesse est supplantée par la bourgeoisie. En effet, les marchands, alliés familialement ou par association avec les officiers (lorsque ce ne sont pas les mêmes), constituent d'importantes fortunes. Ils achètent des terres, voire des seigneuries, et ils sont anoblis.

La Réforme atteint Troyes dans les années 1520. Des bourgeois comme des artisans qualifiés sont de plus en plus acquis aux idées nouvelles. Après quatre décennies de tolérance, l'année 1562 voit les premiers affrontements avec les protestants, qui décident de s'exiler ou de s'organiser en bataillons. Selon F. Bibolet, parmi ceux qui s'exilent dans les années 1550-1560, on compte quatorze bourgeois (dont six marchands drapiers), sept libraires et imprimeurs, treize artisans des métiers du fer, six artisans du vêtement et neuf menuisiers. « Ceux qui ont déclaré en la chambre de l'eschevinage de cette ville de Troyes ne estre plus démorans en cette dicte ville », treize au total entre 1552 et 1556, on dénombre neuf nobles, deux notables, un procureur et un avocat.

Après la Saint-Barthélemy et à l'instigation du duc de Guise, le massacre des protestants, « sans distinction de rang, d'âge ou de sexe », commence à Troyes à la fin août 1572, après celui de Wassy. Les cadavres sont exposés sur le pavé avant d'être jetés dans une fosse commune. Les Ligueurs dominent la ville, expulsent ou mettent à mort les fidèles du roi et s'accaparent la municipalité. Cette répression provoque un exode massif de protestants.



Le massacre de Wassy
Source : Gravure de Tortorel et Pérrissin, 1570.

La conversion d'Henri IV en 1593 et l'édit de Nantes en 1598, mettront fin aux affrontements. Les Troyens, y compris les Ligueurs, se rallient au roi qui fait son entrée fastueuse dans Troyes en 1595, immortalisée par le vitrail de Linard Gonthier.

Durant cette période trouble, l'activité qui se développe ne bénéficie pas à la population ; soumise à l'impôt et victime des conflits et des spéculateurs, elle demande à « *faire partage avec les riches* ». La ville, endettée, perd de nouveau des habitants.

Cependant, le « *Beau XVI^e siècle* » de Troyes sera une période de refonte sociale, culturelle et institutionnelle. Le droit coutumier, en cours de réforme depuis la fin du XVe siècle, est codifié. Des officiers royaux, des avocats et des bourgeois fortunés assurent sa rédaction en 1509 abolissant, entre autres, le servage. L'administration prend de nouvelles formes avec gouverneurs, lieutenants généraux, présidial et receveurs des finances... En 1538, l'assemblée élisant le conseil est elle-même élargie. Les ecclésiastiques étant exclus après leur refus de participer à la garde de la ville, l'électorat s'étend aux métiers et aux corporations marchandes qui forment une oligarchie et dominent l'institution. L'assistance et les hôpitaux passent peu à peu d'une gestion ecclésiastique à celle, laïque, qui organise l'« Aumône générale » en 1545.

La diffusion précoce de l'humanisme de la Renaissance à travers le livre et la poésie qui occupe une place non négligeable par son regard sur la littérature antique, introduit en ville les pensées d'Érasme, de Guillaume Budé, d'Étienne Dolet... Une grande vitalité créatrice anime l'architecture, la sculpture, la peinture et le vitrail. Les églises sont reconstruites ou remaniées et les évergètes, bourgeois ou ecclésiastiques (les Hennequin, les Dorigny, les Mauroy, les Liboron comme l'abbé de St Loup, Forjot...), les dotent de vitraux, de sculptures et de peintures à profusion.

Avec les apports du Primatice et de Dominique le Florentin qui y sont présents, les artistes s'inscrivent dans les courants les plus féconds de leur temps : italien, allemand, flamand... et celui de l'École de Fontainebleau, ville où des Troyens travaillent depuis dix ans. Les verriers Jean Verrat, Balthazar Godon, Lyevin Varin, Jean Soudain, les Macadré et, plus tard, Linard Gonthier, créent une nouvelle tradition d'excellence.

Ces créateurs tirent leur inspiration de cette ouverture non pas pour reproduire mais pour innover. Car, contrairement à l'Italie, l'originalité de la mutation qui s'opère alors en France s'inscrit dans le prolongement d'une tradition gothique « sublimée » et habilement combinée avec le nouveau langage renaissant. Les baies et les formes des remplacements de l'église Saint-Nicolas reconstruite après l'incendie et dont le chantier commencé en 1527 et est achevé en 1608, le montrent.

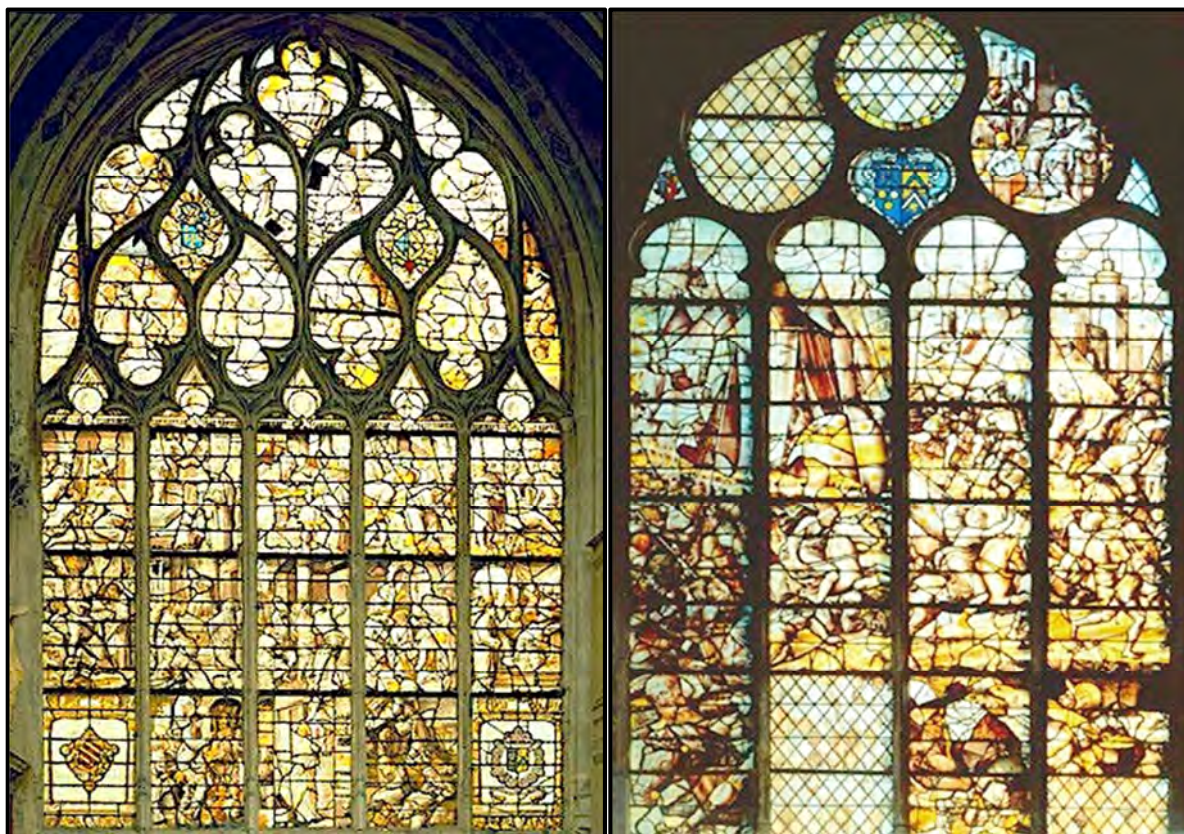


Baies et remplages du chevet de l'église Saint-Nicolas



Jubé de l'église de la Madeleine, J. Gailde et N. Halins, 1508-1516

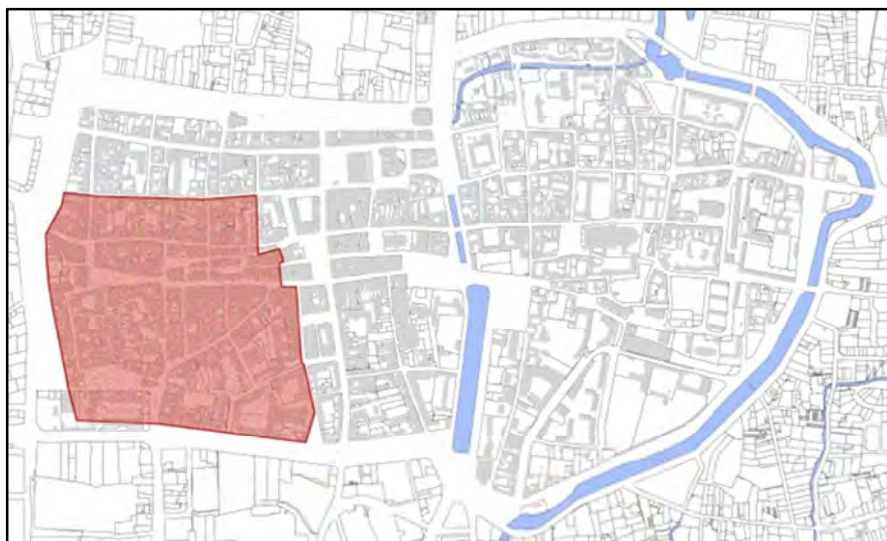
Pour l'ornement architectural, le jubé de Sainte-Madeleine, œuvre majeure de Jehan Gailde et de Nicolas Halins, réalisée entre 1508 et 1516, offre un autre exemple éblouissant du gothique flamboyant qui s'empare des formes renaissantes. Et, les grisailles rehaussées de l'église de Saint-Pantaléon font montre d'une grande liberté de composition, pleine de mouvement, au trait affranchi de la convention gothique.



Remplages et vitraux de l'église Saint-Pantaléon, par Jean Macadré 1540, et détail de la bataille de Clavijo
 Source : B. Ducouret, & alii, *Les Églises de Troyes*, Inventaire général du patrimoine culturel

L'incendie

L'événement qui aura marqué cette époque est l'incendie qui ravage un quart de la ville en 1524. Parti de l'échoppe d'un apothicaire rue de l'Épicerie près du Temple, le feu se propage rapidement et dure plus de deux jours.



Les quartiers détruits par l'incendie de 1524

Source : d'après F. Bibolet, « Troyes, L'incendie de 1524 », La Vie en Champagne, 1991

Les quartiers sud-ouest sont détruits en même temps que la Monnaie, le Tabellionage, la Grosse tour du Belfroy, les églises de Saint-Pantaléon et de Saint-Nicolas, le Temple et les hôpitaux de Saint-Bernard, de Saint-Abraham et du Saint-Esprit. Les portes de Croncels et du Beffroi comme l'église de Saint-Jean sont endommagées. Selon les récits, 1 500 maisons ont brûlé et 3 000 personnes se sont retrouvées sans abri. C'est « *la partie de la ville la meilleure, la plus opulente, où étaient les grosses bourses* », qui est détruite. Même si, après l'incendie, des particuliers et les ecclésiastiques, sommés de reconstruire leurs maisons, rechignent à le faire, la blessure sera vite réparée grâce à une conjoncture économique favorable et à l'aisance des bourgeois. À cette occasion, le conseil impose des alignements et des servitudes, comme l'obligation de bâtir à distance d'au moins 40 pieds du rempart. L'on perce aussi des nouvelles rues : de la Brouette, de Vauluisant, Rue-Neuve face à l'hôtel de ville, des Cornes entre la Grande et la Petite-Tannerie...



Vue de la ville de Troyes en 1621 par Duviert

Source : BNF.

La ville au XVIIe et au XVIIIe siècle

Au cours des premières décennies du XVIIe siècle la pauvreté et le poids de l'impôt provoquent des émeutes. La Fronde et les conflits avec l'Espagne ou l'Autriche font naître une insécurité qui entrave le commerce et frappe paysans et propriétaires terriens qui se réfugient derrière le rempart. Après l'arrivée au pouvoir de Louis XIV, le contexte économique s'améliore grâce à l'activité drapière et aux manufactures de tricotage dont la plus ancienne était établie à l'hospice Saint-Nicolas dès 1630. Le textile s'enrichit aussi de la « *blancherie* », technique qui consiste à blanchir les toiles en mettant à profit l'acidité des eaux en aval des moulins à papier. Cette technique fera venir à Troyes des toiles d'autres villes jusqu'au milieu du XIXe siècle. Papeterie et édition connaissent aussi un grand succès.

Mais les guerres contre la Flandre, la Hollande, la ligue d'Augsbourg, la succession d'Espagne et la révocation de l'édit de Nantes en 1685, font que le règne de Louis XIV se termine par une « *ruine financière* » car la ville perd ses débouchés d'exportation du papier vers les Flandres, la Hollande et la Rhénanie. Elle perd aussi ses protestants, qui fuient vers des pays ou des provinces qui leur sont favorables, affaiblissant ainsi l'activité économique.

À la fin du siècle, la crise est générale : les ateliers de teinturerie et de draperie ferment, les moulins sont arrêtés et de nombreuses maisons sont vides. Le nombre d'habitants tombe à 18 000 et, parmi eux, on dénombre 6 000 pauvres. La disette provoque de nouvelles révoltes. Pour y remédier, en 1694, on relance des foires de huit jours avec des baraques le long de la rue de l'Épicerie (partie de la rue Émile-Zola), mais sans succès.

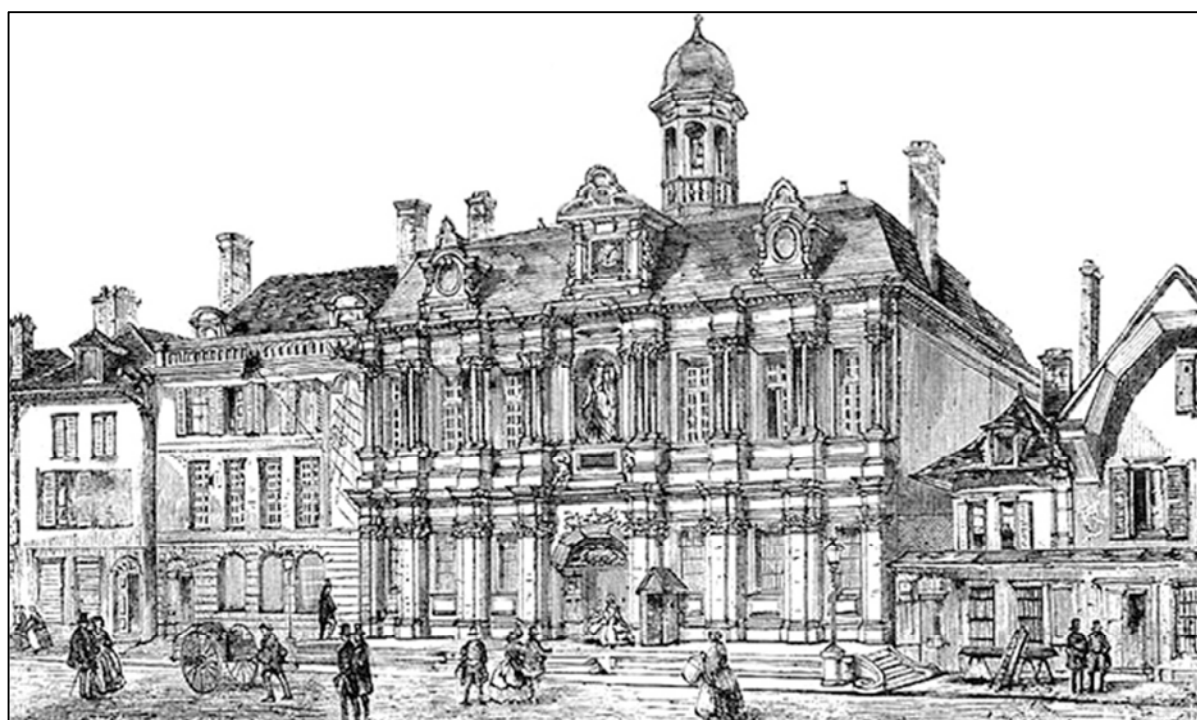
Avec la Contre-Réforme les ordres conventuels et les congrégations se multiplient en ville : les Capucins arrivent en 1610, les Carmélites en 1620, les Ursulines en 1628, les Visitandines et les Sœurs-Noires en 1678. La congrégation de Notre-Dame se charge de l'éducation des jeunes filles dès 1628, les Oratoriens régissent le collège fondé par Pithou en 1627 et les prêtres de la Mission dirigent le grand séminaire à partir de 1640, tandis que les jansénistes fondent une école d'apprentissage pour jeunes filles rue du Paon et un asile pour indigents au prieuré de Saint-Quentin...

Malgré les difficultés économiques, la vie culturelle reste florissante. Les peintres Nicolas et Pierre Mignard ou Jacques de Létin comme le sculpteur François Girardon font partie des grands artistes de leur temps. La « *Bibliothèque bleue* », créée par l'imprimeur Nicolas Oudot en 1602 et reprise par les Garnier, assure la diffusion du livre populaire à bon marché, et développe un terreau culturel. Illustration de cette vie intellectuelle : le chanoine Jacques Hennequin confie aux Cordeliers 4 000 ouvrages constituant le premier fonds de la bibliothèque qui deviendra municipale en 1803.

Cependant, en ville, les travaux entrepris peinent. Le vieil Hôtel de Ville est en piteux état. La municipalité obtient le droit de construire un nouveau bâtiment qui, commencé en 1624, ne sera terminé qu'en 1670, faute de ressources suffisantes. La tour de la cathédrale met plus de trente ans pour être terminée et l'abbaye Saint-Loup en mettra quarante. Les églises de Saint-Pantaléon, de Saint-Nicolas et de Saint-Martin-ès-Vignes tarderont aussi à être achevées. Seul le palais épiscopal est réalisé sans encombre ; au bâtiment du XVI^e siècle, le chanoine-architecte Louis Maillet ajoute l'aile du XVII^e.

Lors d'un nouvel incendie qui ravage le quartier en 1686, l'église de Saint-Nicolas est réparée et, près d'elle, on perce la rue de la Pierre.

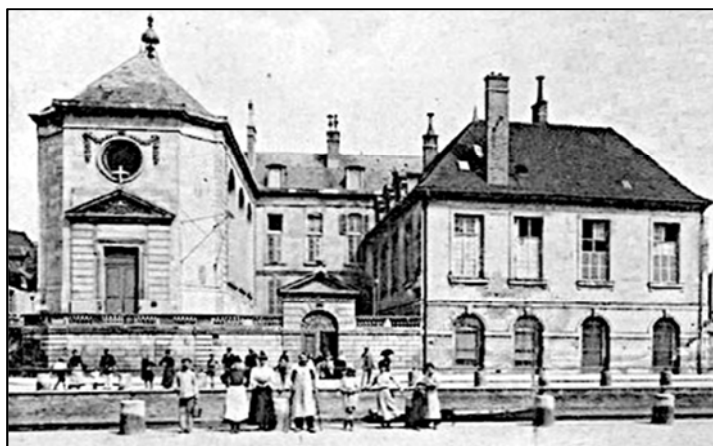
Le rempart étant désormais caduque et en partie ruiné, des mails plantés d'arbres sont aménagés sur les fossés.



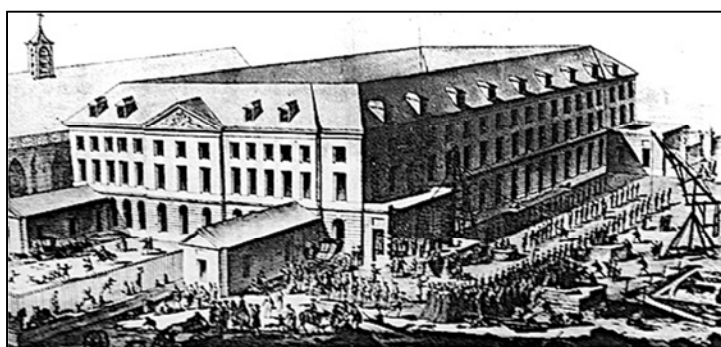
L'hôtel de ville et la « Maison consulaire » qui lui est adossée, dessin de Ch. Fichot

À partir de la première moitié du XVIII^e siècle, c'est toujours l'activité textile qui assure la reprise économique. Les métiers à tisser apparaissent alors et les ateliers de fileuses de coton se multiplient. Le premier métier mécanique de bonnetier est installé à l'hôtel de Mauroy en 1746. De 900 métiers dénombrés en 1765, on en comptera 2 700 en 1785. La paix, le coton de la Martinique et la gestion des intendants de Champagne favorisent la croissance d'une bonneterie qui assurera à Troyes sa richesse deux siècles durant.

En ce « siècle du confort et de l'embellissement » Troyes se modernise aussi : des lanternes publiques au suif sont installées en 1766 et, la même année, les cimetières en ville sont supprimés. Des boucheries sont construites sur l'actuelle place Alexandre-Israël. L'hôtel de la Plume Blanche (rue Clemenceau) devient la première salle de théâtre, « la Comédie ». Détruite par le feu en 1731, brûlée de nouveau en 1775 elle sera reconstruite à l'italienne par Nicolas Goulin. L'Hôtel-Dieu, occupant le site médiéval de la Maison-Dieu-Saint-Étienne, est reconstruit vers 1750. L'abbaye Notre-Dame-aux-Nonnains remplace ses anciens bâtiments par un édifice classique construit par l'architecte Louis de La Brière en 1778.

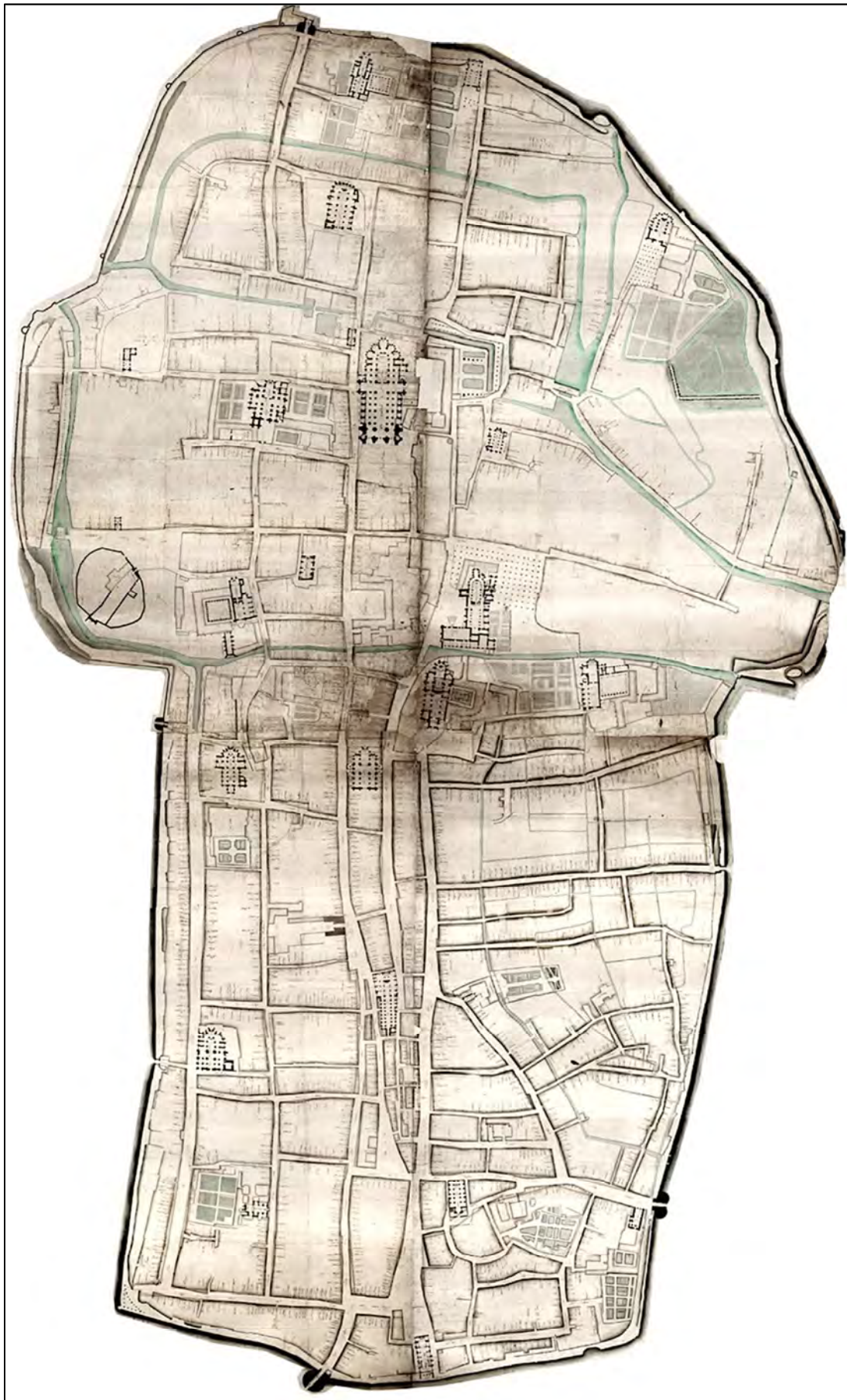


L'Hôtel-Dieu au début du XX^e siècle



Pose de la première pierre de l'abbaye de Notre-Dame-aux-Nonnains par Charpentier

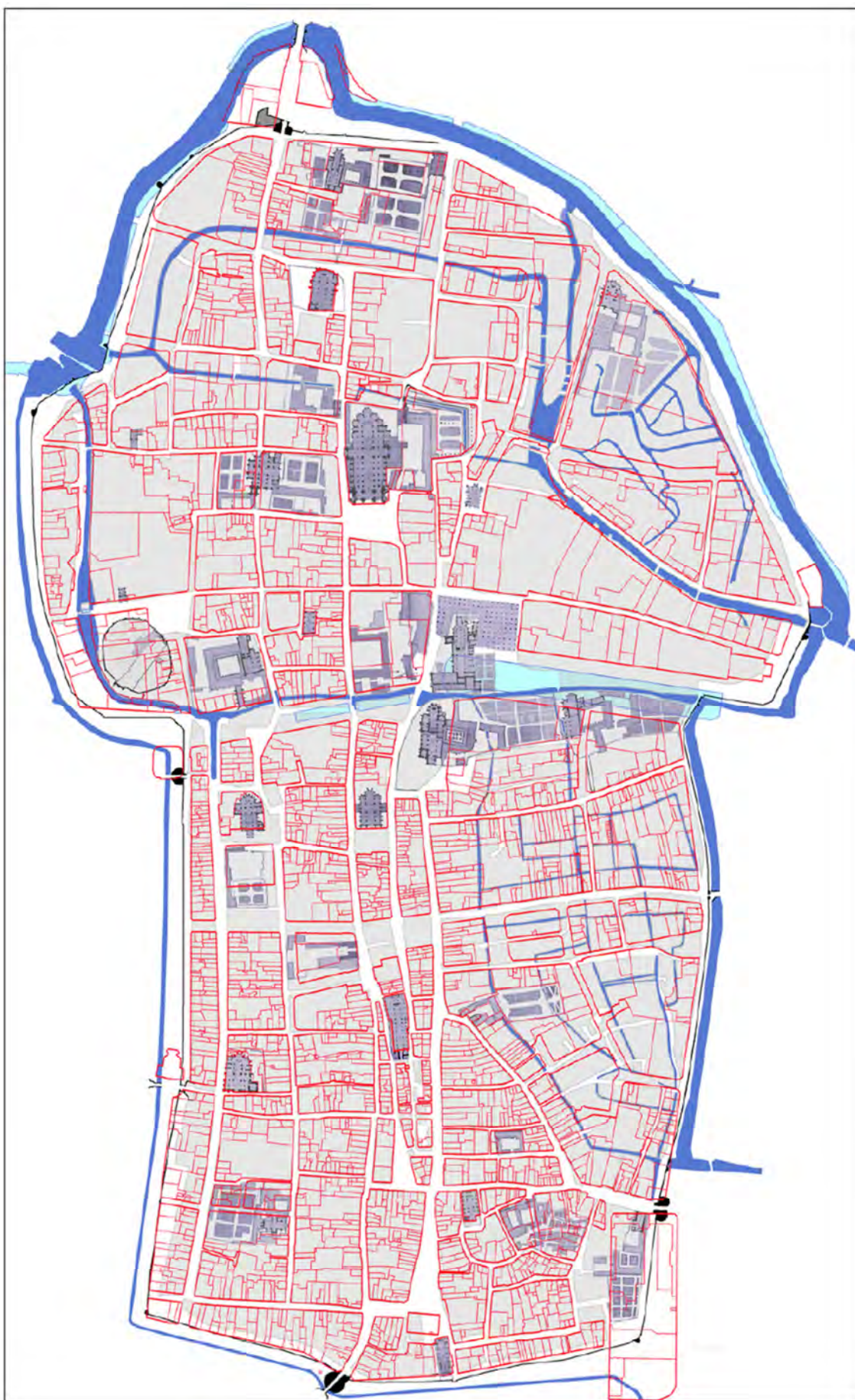
Un premier plan général d'alignement est dressé à la demande du roi par Bochet de Coluel en 1765. Accepté en 1768, rendu définitif en 1782, il est refusé par la ville et ne sera mis en œuvre que très partiellement. Ici comme ailleurs, les rectifications des rues restent inachevées, occasionnant plus de dégâts que d'améliorations.



Plan d'alignement de Bochet de Coluel, 1769, assemblé.
Source : Médiathèque du Grand Troyes ,Ville de Troyes, Service d'urbanisme.



Les îlots et édifices majeurs figurant au plan d'alignements de Boschet de Coluel de 1765



Les îlots et parcellaire du cadastre de 2013 (en rouge) superposés au plan de Boschet de Coluel

À la fin du XVIII^e siècle, la population de Troyes a considérablement augmenté, passant de 18 229 habitants en 1695 à 30 706 en 1789.

Mais, au cours des années 1787-1788, les traités de libre-échange avec l'Angleterre et les mauvaises récoltes frappent à nouveau la ville. Des 3 000 métiers à tisser en 1791, il n'en reste que 1 200 en 1795. Des ateliers de charité créés en 1787 pour résorber le chômage, entreprennent des travaux pour élargir le lit de la Seine et pour combler les fossés.

L'écho de la Révolution atteint la ville et des émeutes suivent la prise de la Bastille. Au printemps 1789, les Troyens élisent leurs députés aux états généraux et un comité révolutionnaire remplace la municipalité. Les biens de l'Église sont déclarés biens nationaux et la cathédrale est baptisée Temple de la Raison, la guillotine occupant son parvis.

Plusieurs églises et couvents sont détruits, privant la ville d'édifices majeurs et modifiant sa topographie jusque-là fortement structurée par les établissements ecclésiastiques.

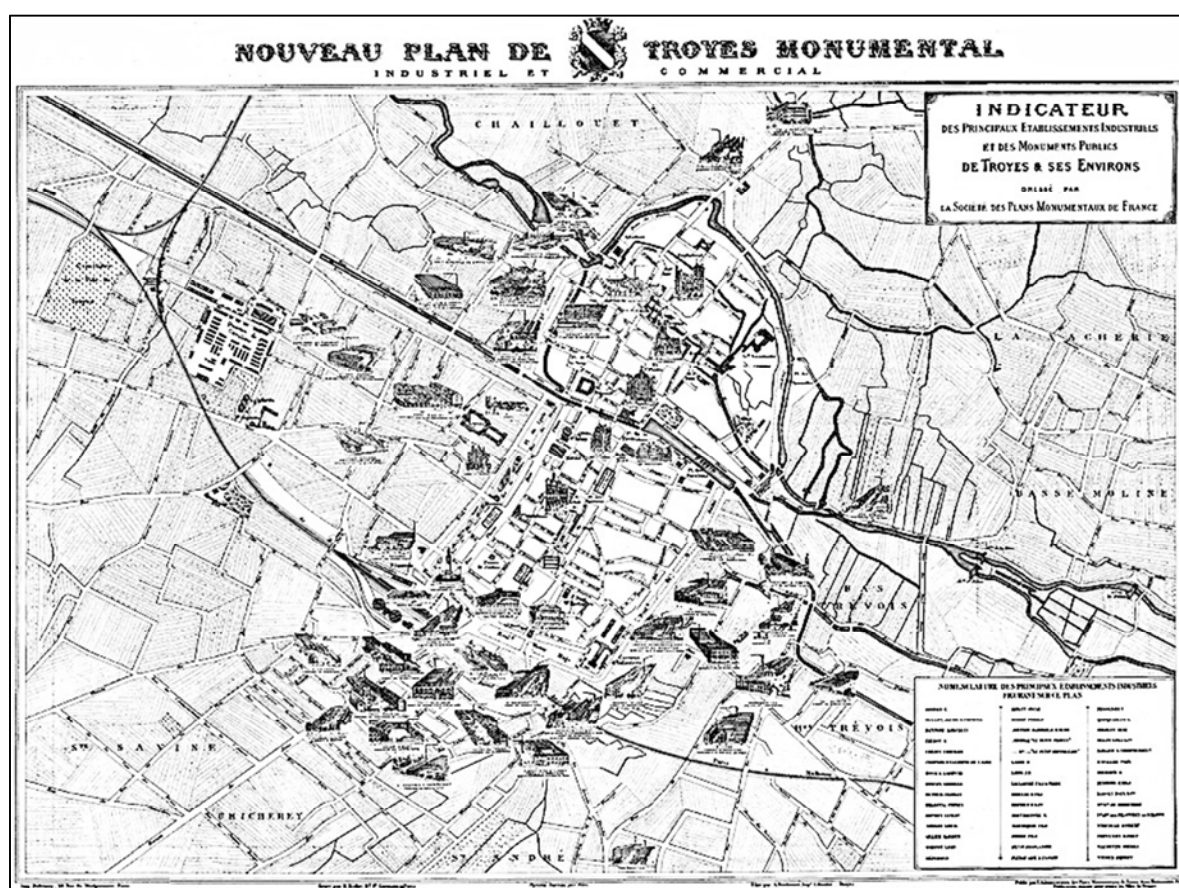
Les chapitres de Saint-Urbain et de Saint-Étienne sont supprimés. Les huit paroisses sont réduites à quatre (Saint-Pierre, Saint-Jean, Saint-Pantaléon et Saint-Rémy), avec quatre succursales (Saint-Nizier, Saint-Urbain, Saint-Nicolas et Sainte-Madeleine). Les églises de Saint-Jacques, de Saint-Denis et de Saint-Frobert sont fermées. De Saint-Jacques et de Saint-Loup, il ne subsistera rien. Saint-Denis, vendue en l'an III, est démolie. Saint-Frobert est adjugée comme bien national en 1791 à un négociant qui la convertit en logements. Le couvent de Notre-Dame-aux-Nonnains et ses deux églises sont vendus en 1791 et démolis pour installer la halle, les bâtiments conventuels servant de préfecture et de siège du conseil général dès 1794. La collégiale de Saint-Étienne et le Palais, rachetés par la Ville, sont dépecés en 1796 avant d'être arasés quelques années plus tard.

La « Belle-Croix » qui, refaite en 1497 et 1585, ornait la place devant l'hôtel de ville depuis le XII^e siècle, est fondue en 1792 en même temps qu'on enlève la statue de Louis XIV de la façade de l'hôtel de ville.

La ville au XIXe siècle

Les campagnes napoléoniennes paralysent l'activité du textile qui ne peut plus s'approvisionner en matières premières venant d'Angleterre. La misère s'ensuit et, en 1814, Troyes est occupée par les Coalisés. La Restauration n'affecte pas la ville et, en 1830, les Troyens se félicitent de l'arrivée de Louis-Philippe et des libertés retrouvées. La proclamation de la République en 1848 et l'élection de Louis-Napoléon Bonaparte comme le coup d'État de 1851 et son accession au trône impérial rencontrent l'adhésion de la population malgré l'opposition républicaine et les heurts qui s'ensuivent. Mais le Second Empire se terminera aussi par une occupation de la ville par les Prussiens.

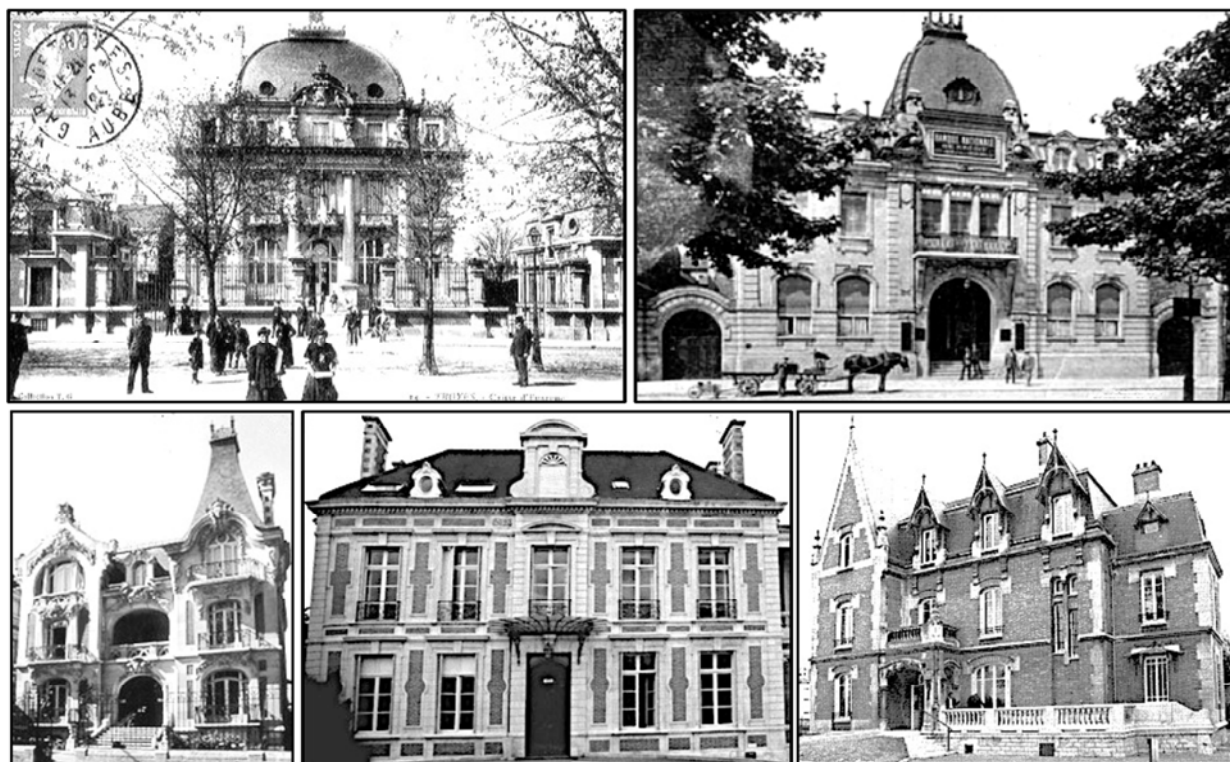
Au cours du siècle, la prospérité sera assurée par la bonneterie qui se développe à nouveau. Les filatures de coton occupent près de 10 000 métiers et 12 000 ouvriers en 1834. Grâce à l'arrivée des machines à vapeur en 1840 et l'introduction du métier « Cotton », la période de 1870 à 1910 deviendra l'âge d'or de la bonneterie que vante la gravure de la « Société des plans monumentaux de France ». L'annuaire téléphonique de 1902 compte plus d'une centaine d'abonnés relevant de la bonneterie : usines, fabricants, commissionnaires...



« Nouveau Plan de Troyes Monumental industriel et commercial » : usines cernant la ville au début du XXe siècle

Source : Jacques-Roland Fournier, président de l'ATEC

Implantées dans l'immédiate périphérie de la ville, les usines créent des faubourgs et des banlieues ouvrières. Les maisons patronales de la bourgeoisie industrielle, des villas qui n'ont rien à envier aux hôtels particuliers, s'y affirment par une architecture éclectique du meilleur aloi. De nouvelles institutions, notamment financières, les côtoient aussi.



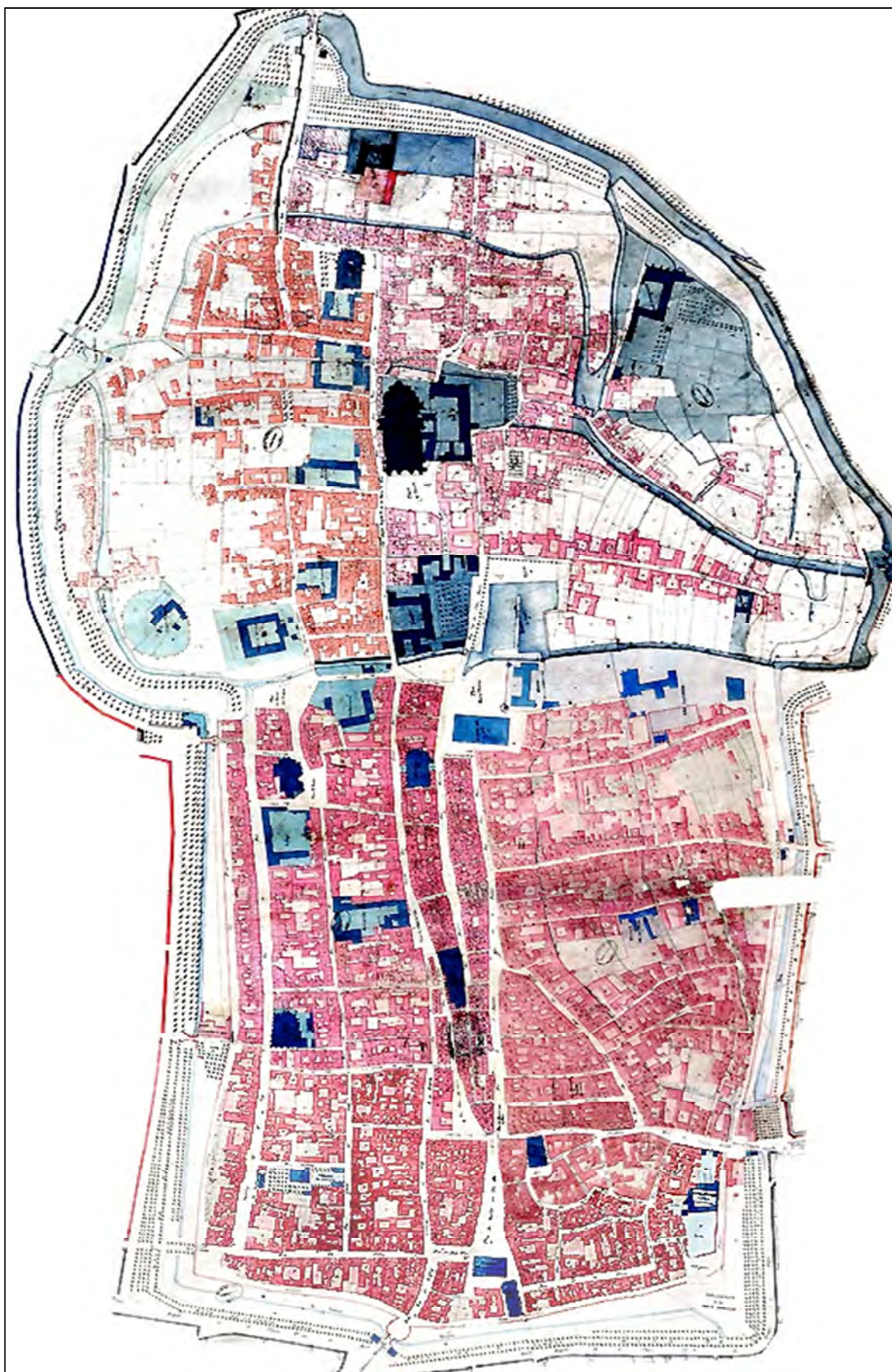
Établissements financiers et villas de maître autour du Bouchon

Après que les courtines aient été démolies, portes, ponts et autres ouvrages défensifs sont arasés à partir des années 1830. Les fossés sont comblés pour former des boulevards, des mails et des jardins publics. Le long du boulevard nord, des maisons cossues confrontent ces jardins qui les bordent et les théâtres qui les ponctuent.

Cet habitat et ces usines du XIXe siècle dotent Troyes d'un précieux patrimoine, récemment reconnu.

À l'intérieur de la ville, les démolitions vont bon train.

Le projet napoléonien de 1804 d'un canal reliant Troyes à Nogent-sur-Seine en traversant la ville du sud au nord à l'emplacement du ru Cordé, commence en 1840 et s'ouvre à la navigation en 1851. Outre qu'il sépare le Corps de la Tête du Bouchon en scindant la ville à « contresens » de sa structure séculaire qui allait d'est en ouest et qu'il engloutit sur son passage le palais des comtes et la collégiale Saint-Étienne, sa réalisation sera sans effet économique, le chemin de fer ayant supplanté la voie d'eau. Le cadastre dit « napoléonien » établi en 1838 figure curieusement aussi un ambitieux projet du moment, un grand bassin portuaire qui ne verra jamais le jour.



Cadastre de 1838, dit « napoléonien », assemblé



Autre version du projet de port sur le Canal de Haute Seine, sans date ni auteur

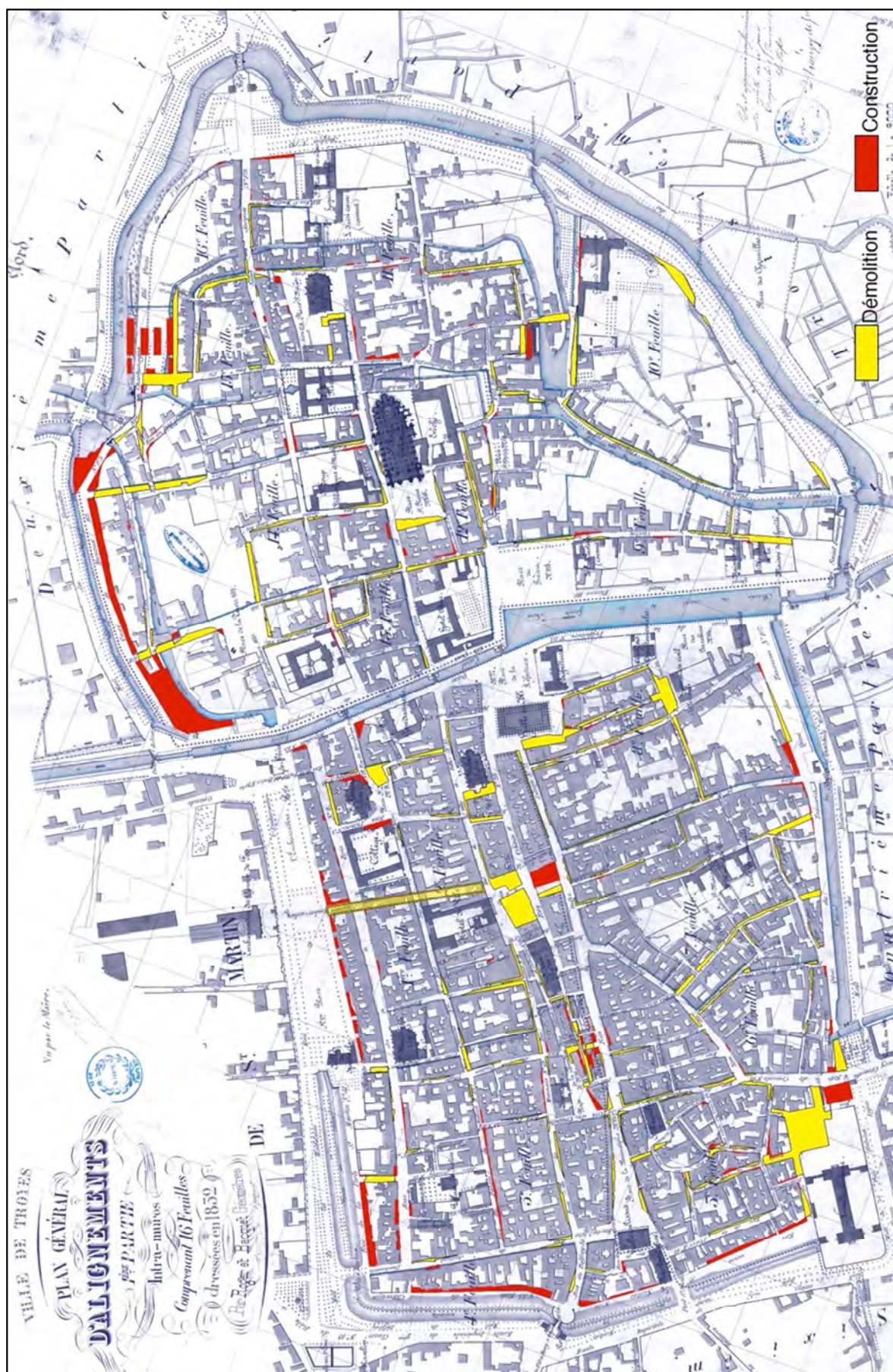
Poursuivant l'œuvre amorcée à la Révolution, on fait disparaître des édifices majeurs tels que les églises de Saint-Aventin, de Saint-Denis, de Saint-Jean-du-Châtel, de Saint-Quentin, l'abbaye Saint-Loup, l'ancien couvent des Jacobins et l'hôpital Saint-Nicolas...

Le premier château des comtes et sa porte romane sont arasés en 1840 et en 1862. L'église du couvent des Cordeliers, devenu prison à la Révolution est démolie en 1834, et le couvent des Visitandines, au quai Dampierre, est arasé en 1835 pour y installer une caserne de gendarmerie. Le nouveau couvent des Jacobins du Bourg-Neuf est dépecé par le percement de la rue Grosley et l'abbatiale de Saint-Loup disparaît en partie lors du tracé de la rue Girardon. Saint-Martin-ès-Aires, amputé, devient un hospice...

Au plan d'alignement dressé par Bochet de Coluel en 1765 succède en 1852 un nouveau plan dressé par les géomètres Roger et Bacquet à la demande de la municipalité. Outre le redressement des rues, il prévoit des constructions nouvelles et des démolitions considérables. Une partie d'entre elles sera réalisée avec d'autres, non prévues, telles que la percée de la rue des Quinze-Vingts qui détruit les maisons de la rue de la Charbonnerie en 1875. Les servitudes d'alignement suppriment façades et encorbellements. Les logettes qui bordaient la cathédrale et Saint-Jean sont dégagées. Des quartiers entiers, comme celui de l'école Pithou, sont démolis... En revanche, peu d'interventions sont prévues à la Tête du Bouchon, qui contient pourtant de larges possibilités foncières.

Le plan d'alignement exprime, l'objectif d'une mise en conformité de la ville avec le modèle dominant de cette période qu'à tort on appellera « haussmannien ».

Là où interviennent les opérations, Troyes n'est plus Troyes. En se conformant, la ville se banalise.



Plan d'alignement de Roger et Bacquet, 1852. Démolitions et nouvelles emprises de construction prévues.

Des travaux considérables sont réalisés pour équiper la ville, aménager ses espaces et pour construire de nouveaux bâtiments. Ils seront poursuivis tout au long de la seconde moitié du XIXe siècle et au cours de la première moitié du XXe, sans que l'on puisse faire une distinction entre les deux siècles ; l'inertie stylistique d'une part et les avant-gardes de l'autre font qu'il n'y a pas de coupure franche.

Voirie et transports

- En 1845, un premier branchement du chemin de fer relie Troyes à Montereau. Une gare en impasse, dite de « l'Embarcadère », est construite en 1847 au mail de Preize. En 1857, la ligne allant de Paris à Mulhouse nécessite la création d'une gare passante –la gare actuelle– qui sera étendue en 1894 et reconstruite en 1912. L'Embarcadère, affecté au lycée à partir de 1861, deviendra la Médiathèque-Espace Argence en 1990.
- Relayées place du Maréchal-Foch, quatre lignes de tramway à chevaux parcourent la ville en 1890. Ils sont remplacés par des tramways électriques en 1899 avant d'être concurrencés par les autobus en 1932 et supprimés en 1950.
- Parmi les voies percées à travers la ville, la rue de la République est décidée en 1848 pour raccorder en ligne droite le centre à l'Embarcadère. Les travaux avancent lentement : partant du boulevard Gambetta, la première tranche est réalisée en 1876, la deuxième en 1898 et la troisième commence en 1906. Leur prolongement, la rue Raymond-Poincaré, décidée en 1905, suivra péniblement, et ne sera achevé qu'en 1931.



La rue de la République et le tramway

Services urbains et équipement public

- Des bornes-fontaines desservent les quartiers en 1851 avant la création d'un réseau de distribution d'eau de la Seine en 1856 et la captation des eaux de source entre 1884 et 1898.
- Les lanternes au suif de 1766 sont remplacées par des lanternes à huile puis par des réverbères au gaz en 1842 et par l'électricité en 1890.
- La création d'égouts, commencée alors, sera plus tardive, entre 1905 et 1913.

En plus des écoles et des établissements d'assistance, la ville se dote de nombreux équipements :

- l'abbaye de Saint-Loup, réunissant la bibliothèque municipale depuis 1803 et les collections du musée depuis 1831, est successivement agrandie en 1861, 1890 et 1891 par l'adjonction des ailes Simart, Audiffred-Jouanique et Brissonnet ;
- le bâtiment des Archives remplace en 1852 l'église du couvent des Jacobins, démolie. Et, à la place des bâtiments conventuels, l'on construira un collège en 1903 ;
- le théâtre de la Madeleine, construit sur le boulevard en 1776, est acheté par la Ville en 1814, restauré en 1859 et refaçadé en 1875 ;
- le théâtre de Champagne, l'ancien Cirque, est édifié en 1859. L'incendie l'ayant détruit en 1892, le bâtiment est reconstruit en 1903 par l'architecte Schmitt ;
- le Temple protestant est construit en 1859 sur le canal de Nervaux ;
- l'hospice Saint-Nicolas remplace en 1839 l'hôpital homonyme, par l'architecte Gauthier ;
- l'orphelinat Audiffred-Jouanique de la rue de la Tour est érigé par les architectes Fontaine et Forgeot en 1896 grâce à une donation des évergètes dont il porte le nom ;
- le palais de justice est aménagé en 1851 à partir d'un bâtiment existant ;
- la prison remplace le couvent des Cordeliers, pratiquement démolie en 1834 ;
- la caserne de gendarmerie est construite par l'architecte Bert en 1836 à l'emplacement du couvent des Visitandines de Notre-Dame, quai Dampierre ;
- la caserne Beurnonville occupe l'emplacement de l'ancienne maison des Oratoriens. Construite en 1851 par l'architecte Fléchet, elle est agrandie en 1877 par l'architecte Boulanger. Désaffectée en 1949, elle accueillera la Cité administrative ;
- l'hôtel des Postes est construit en 1927 par l'architecte Balley sur la rue Raymond-Poincaré. Il remplace celui qui faisait fonction à l'hôtel de Moïse depuis 1844.

Marchés, commerce et Grands magasins

- Après la construction devant la préfecture de la halle aux grains remplaçant la halle au blé du XII^e siècle, une halle aux tissus est construite en 1837 place Jean-Jaurès par l'architecte Portret. Devenue halle de la Bonneterie en 1851, fermée en 1904, elle devient Bourse du travail en 1905. Abritant diverses sociétés en 1914 elle sert de salle des fêtes en 1932.

- La halle au blé, construite en 1837 place de la Libération, est remplacée en 1896 par un petit bâtiment en fer et brique, démoli à son tour au XXe siècle.
- Le marché couvert est construit entre 1864 et 1874 à l'emplacement des bâtiments du collège Pithou, par Bailly, architecte municipal.
- L'abattoir occupe l'emplacement du Fort-Bouy à Chaillouet en 1858. Construit par l'architecte municipal Fléchet, il est remanié en 1930 et sera démoli en 1990.
- La Chambre de commerce créée en 1817, devenue *Chambre de commerce et d'industrie* en 1886, est logée dans l'ancien hôtel de Camusat, place Audiffred, hôtel qu'occupait la Banque de France avant son transfert boulevard Victor-Hugo.
- Le *Crédit Lyonnais* s'installe au deuxième hôtel de Camusat limitrophe du premier. L'hôtel est défiguré par les architectes Ledanté en 1898 pour le mettre au goût du jour.
- La *Société Générale*, construite par Mathieu et Février, architectes, borde la place du Maréchal-Foch en 1911.
- Le *Comptoir national d'escompte* occupe en 1907 le bâtiment construit en 1897 par Mony et Viardot, architectes rue Émile-Zola.
- L'immeuble du journal *Le Petit Troyen*, rue du Général-de-Gaulle, est construit en 1900.
- Les grands magasins du *Petit Paris* sont construits par Rosenwald, architecte, en 1888 en bordure de la rue de la République fraîchement percée.
- Les *Magasins Réunis*, place du Marché, sont construits par Mony, architecte, en 1894. Ils avoisinent ceux du *Petit Paris*.



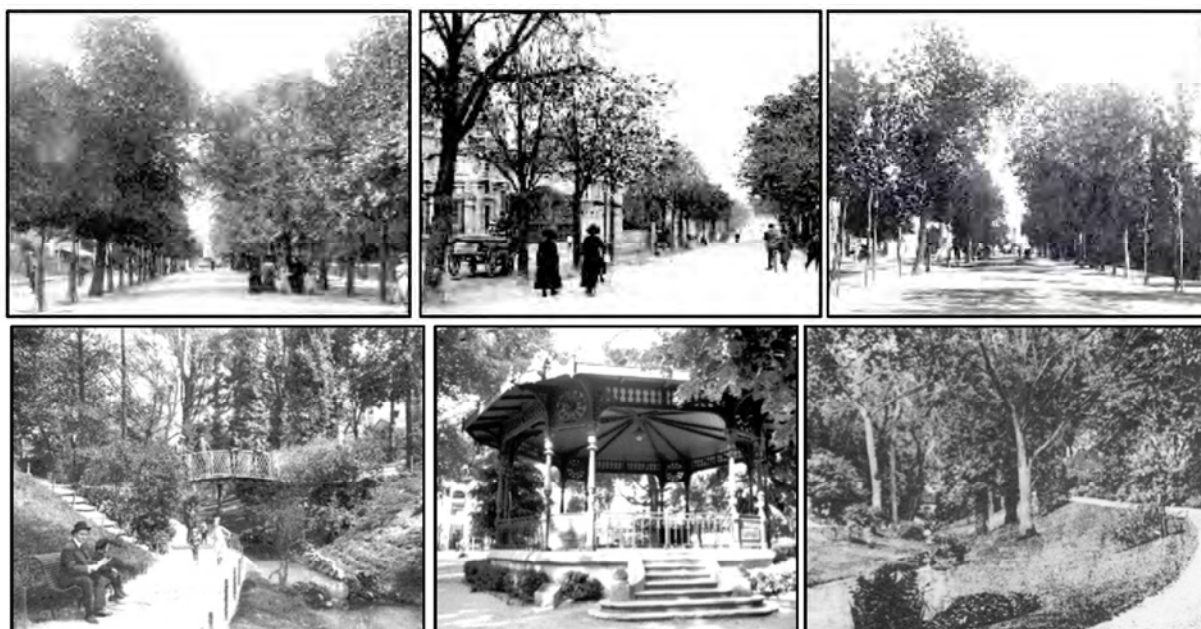
Édifices de la deuxième moitié du XIX^e siècle : Le *Petit Troyen*, le Cirque, l'aile Brissonnet du musée, les Magasins Jorry-Prieur, les Magasins Réunis, les Galeries Champenoises-Au Vieux Chêne

Source : Archives départementales de l'Aube

- Les *Magasins Jorry-Prieur*, propriété de deux commerçants de la rue Émile-Zola, sont construits en 1896 par Schmit, architecte.
- Les *Galleries Champenoises*, dénommées plus tard *Au Vieux Chêne*, sont construites rue Émile-Zola en 1908 par Fontaine, architecte.
- La *Maison Breuillé*, ayant subi la servitude d'alignement de la rue Raymond-Poincaré, est reconstruite à l'angle de la rue Émile-Zola en 1914 par Mathieu, architecte de la Ville.

Jardins

- Après le *Jardin du Rocher* (1839), aménagé entre 1848 et 1860, la municipalité utilise les ateliers de charité pour créer les jardins de Chevreuse (1858), du Beffroi (1858) et du Préau (1860). En 1860, est aménagée la Vallée suisse, dite aussi jardin de la Vienne car elle occupe le fossé où coulait la Vienne jusqu'en 1853. Vermot, architecte de la Ville agrmente le jardin du Rocher d'un kiosque à musique en 1889.



Boulevards jardins au XIX^e siècle
Source : Archives départementales de l'Aube

Malgré les investissements considérables de cette période et la fréquente qualité des aménagements et des constructions, le modèle « néoclassique » de la ville du XIX^e siècle, timidement déployé ici, restera inachevé et cédera la place à une urbanisation en « rupture » radicale avec la structure séculaire de la ville « traditionnelle ».

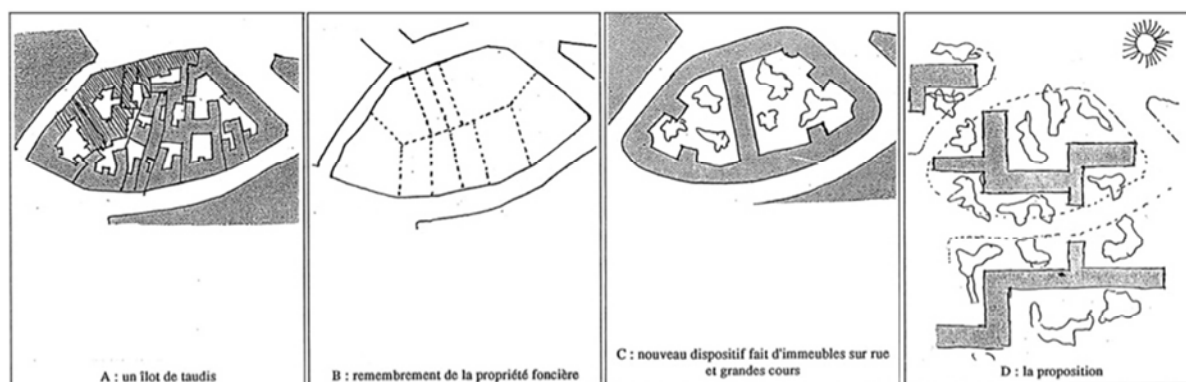
Le XXe siècle

Durant la Première Guerre mondiale Troyes, servant de ville-hôpital, est épargnée. Lors de la Seconde Guerre, l'armée allemande occupe la ville que ses habitants abandonnent. À la Libération, le centre échappe aux bombardements. Seules quelques destructions sont à signaler à la Tête du Bouchon et, plus largement, au faubourg Saint-Jacques.

Dans la ville ancienne, les destructions viendront avec la paix.

Contrairement au XIXe siècle qui renouvelle les formes traditionnelles de la ville, dorénavant on les « efface » au profit d'une urbanisation faite de juxtapositions, modèle qui servira partout en France aux extensions de l'après-guerre. Le nouveau modèle passe d'un « système de relations » entre édifices à un « système d'objets », et inverse le rapport entre le bâti et l'espace urbain. Pour satisfaire l'hygiénisme et pour mettre en œuvre l'industrialisation du bâtiment, l'îlot est nié au profit d'immeubles isolés implantés dans des « espaces verts ». Ce modèle ne se limite pas aux extensions. Faisant du passé table rase, il entre en ville et il la déstructure en la « rénovant ».

Le croquis de Le Corbusier est éloquent.



La destruction de la ville

Source : Le Corbusier, *Manière de penser l'urbanisme*, Gonthier Éd., Paris, 1963

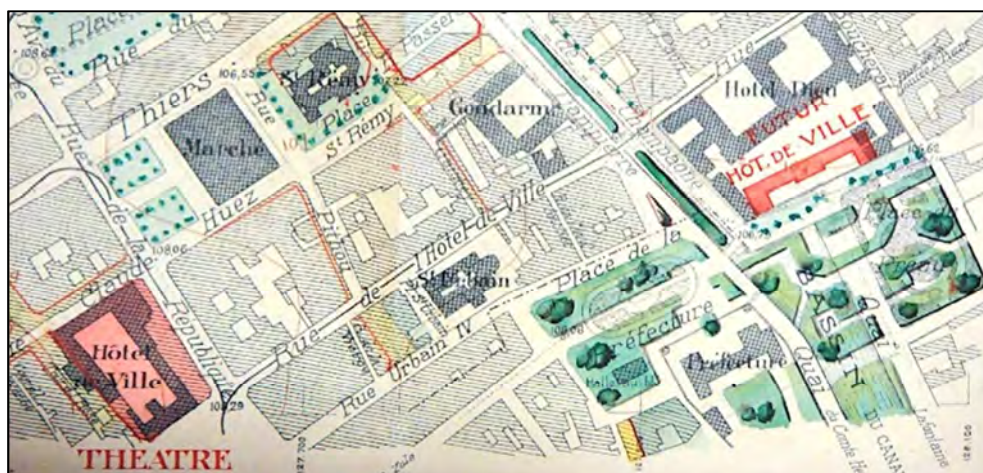
Du Plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement à la Rénovation urbaine

Cette « modernisation » de la ville ancienne trouve ses racines dès l'avant-guerre. En 1928, le géomètre Raymond Danger est chargé de dresser le plan topographique de la commune et d'établir le « Plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement » (P.A.E.E.) de la ville, conformément aux dispositions de la loi Cornudet de 1919 qui l'imposent.

Le plan, approuvé par le Conseil d'État en 1932, poursuit et amplifie en les radicalisant les propositions des plans d'alignement des siècles précédents : l'essentiel du projet consiste à faire de nouvelles percées.

La première, dite « *Traversée principale de la ville* », double l'axe formé par les rues de la République et Raymond-Poincaré par une voie nord-sud qui tangente l'Hôtel de Ville et file droit à travers le quartier du Gros-Raisin qu'elle éventre.

Une branche, dite « *Voie d'assainissement* », parallèle à la rue du Général-Saussier, part de l'Hôtel de Ville, traverse les cœurs d'îlots et rejoint la route de Bourgogne à proximité de l'ancienne porte de Croncels. Sur leur tracé, ces voies prévoient l'aménagement d'une grande place plantée devant l'Hôtel de Ville et d'une autre derrière la Poste. Curieusement, l'Hôtel de Ville est transformé en théâtre et un nouvel Hôtel de Ville est prévu sur les terrains de l'Hôtel-Dieu, magistralement desservis par un axe partant du quai La Fontaine.



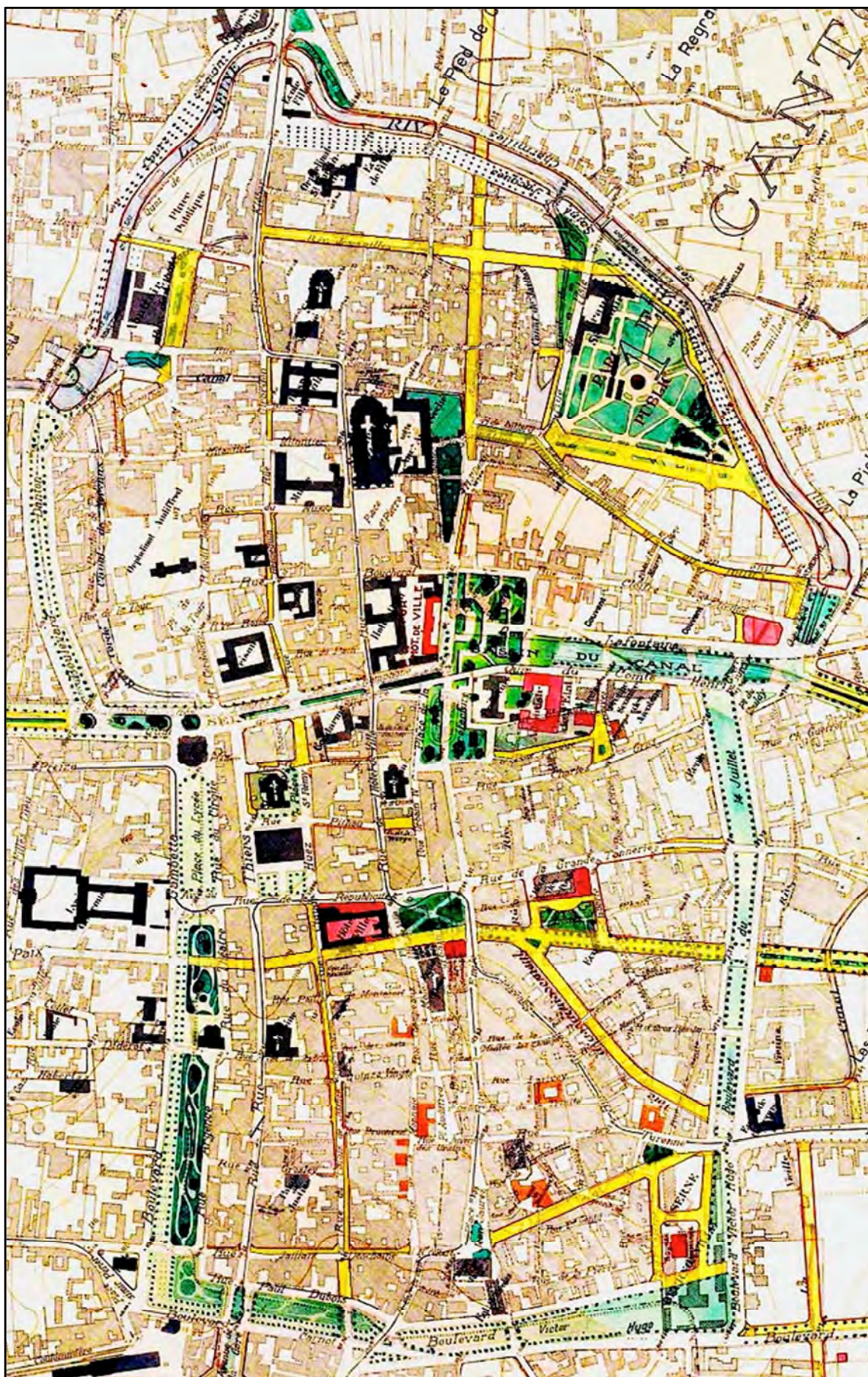
P.a.e.e. : Feuille V du « Plan régulateur » déplaçant l'hôtel de Ville, R.Danger, 1928
Source : Archives municipales.

En sens inverse, depuis le boulevard Carnot, une percée ouest-est rejoint la porte Saint- Jacques après avoir traversé les îlots ou aligné les façades qu'elle rencontre sur son chemin. Il en va de même pour la rue Émile-Zola, qui se prolonge par la voie dite « *d'Évitement* », jusqu'à la Seine qu'elle franchit grâce à un nouveau pont. Sur son parcours, les îlots bordant l'évêché sont transformés en jardin. Enfin, tangenté par un large mail viaire, un grand parc public occupe les terrains du Grand Séminaire.

À ces percées s'en ajoutent d'autres, comme la « *Traversée nouvelle* », reliant la place Jean-Jaurès à la porte de Croncels, l'élargissement et le prolongement de la rue Célestin- Philbois, l'élargissement de la rue Perdue, ou la démolition de la caserne Beurnonville pour prolonger le mail du boulevard Victor-Hugo.

En revanche, le *Plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement*, malgré son intitulé, ne comporte aucune autre protection que celles acquises relevant des monuments historiques.

C'est le Conseil d'État qui exigera dès 1930 que les Beaux-Arts vérifient que « *le projet d'aménagement ne risque pas de porter atteinte à des constructions ou à des ensembles présentant une réelle valeur d'histoire ou d'art* ».



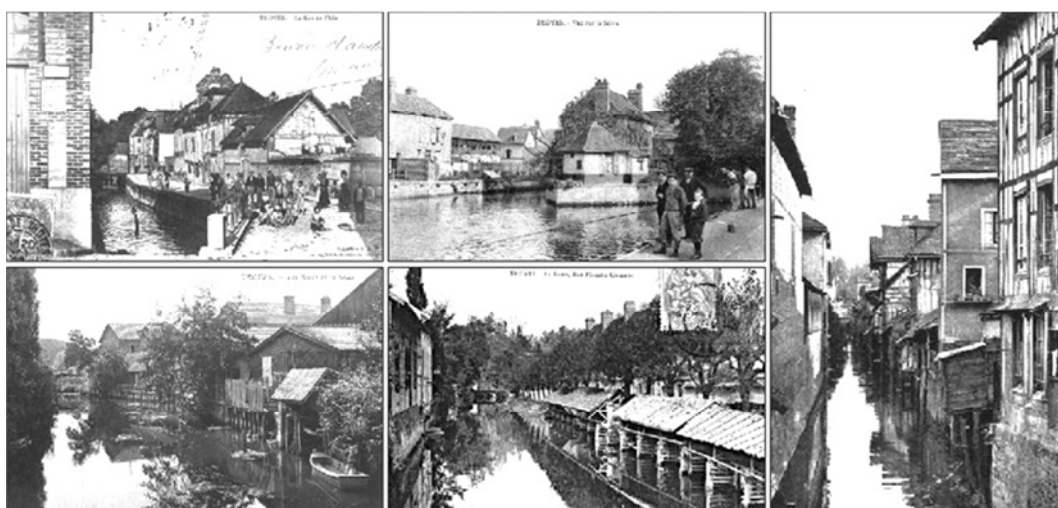
Plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement, Raymond Danger, 1928 (extrait)
Source : Archives municipales

Présentées au conseil municipal en avril 1931 sous forme d'« observations » du ministre de l'Instruction publique et des Beaux-Arts, dix mesures de protection, dont la notion innovante d'« ensemble urbain », sont débattues en janvier et février 1932. Enfin, le Service des monuments historiques obtient gain de cause pour la plupart des protections proposées un mois avant la déclaration d'utilité publique du plan par le Conseil d'État le 17 mars 1932.

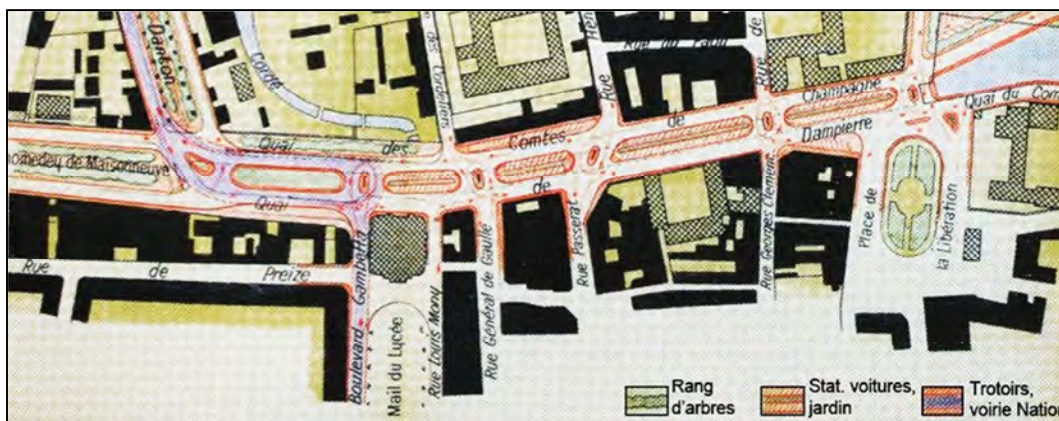
En cela, Troyes innove la législation car la prise en compte du patrimoine par son P.A.E.E, fera date en créant deux précédents :

- l'inclusion des servitudes patrimoniales dans les plans d'urbanisme ;
- la prise en considération par ces mêmes plans des « ensembles urbains » au titre des « servitudes archéologiques et esthétiques » prévues par la loi de 1919.

Le « P.A.E.E. », reste muet quant au traitement qu'il réserve aux cours d'eau. Mais l'on peut penser que ceux-ci représentent pour lui comme pour beaucoup, une source de nuisances, d'insalubrité et d'incommodité. Dans les années 1930-1940, ils sont donc comblés (le Grand Ru en 1927, le ru aux Cailles en 1941, le Meldançon, le canal de l'Isle et la Planche-Clément en 1948, selon S.Darroussat). Pour des raisons d'hygiène et pour céder la place à la voirie des portions du canal de la Haute-Seine seront recouvertes dans les années 1960-1970.



Rus et canaux disparus

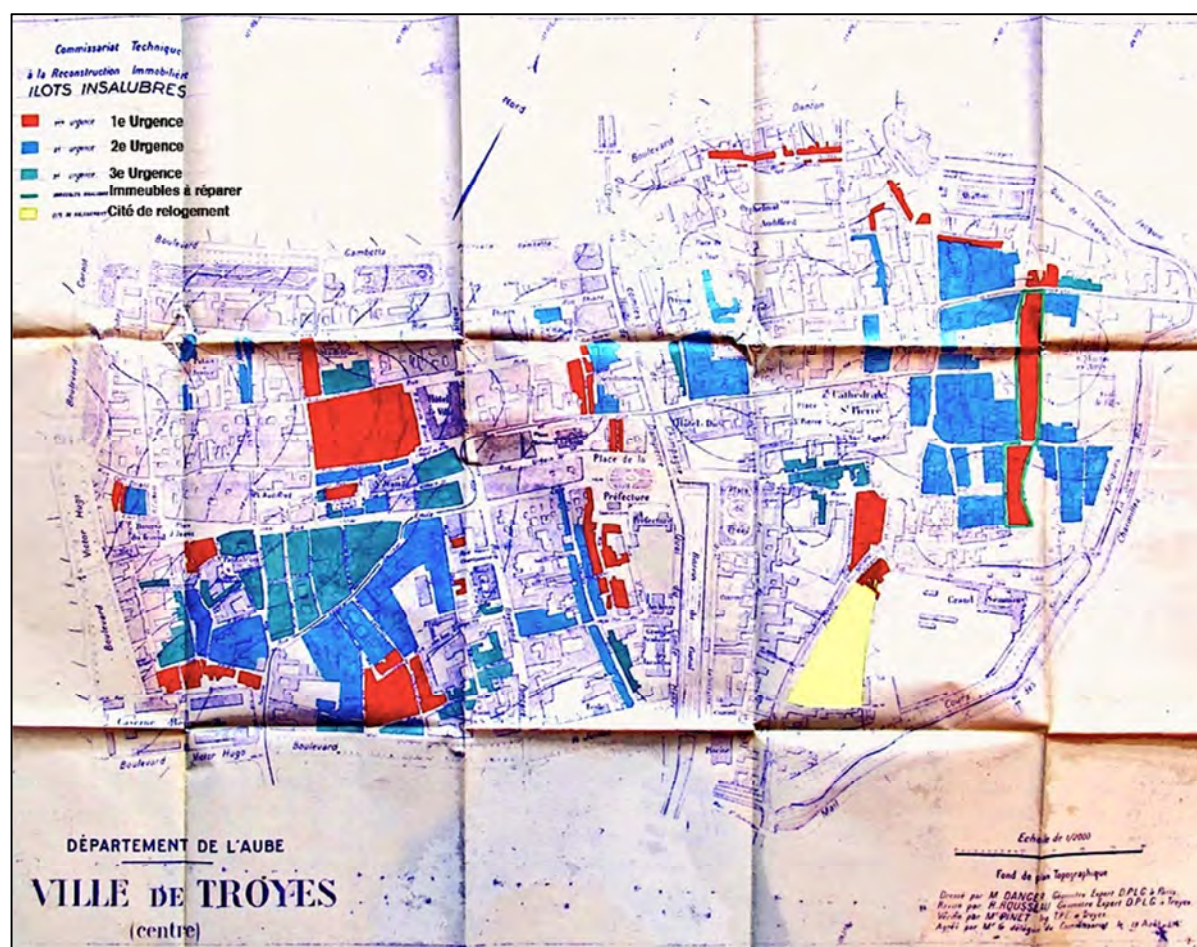


La couverture du canal de la Haute-Seine (vers 1970)

Source : M. Le Coadou, *Le canal de la Haute-Seine*, in *La Vie en Champagne*, n° 81, 2015

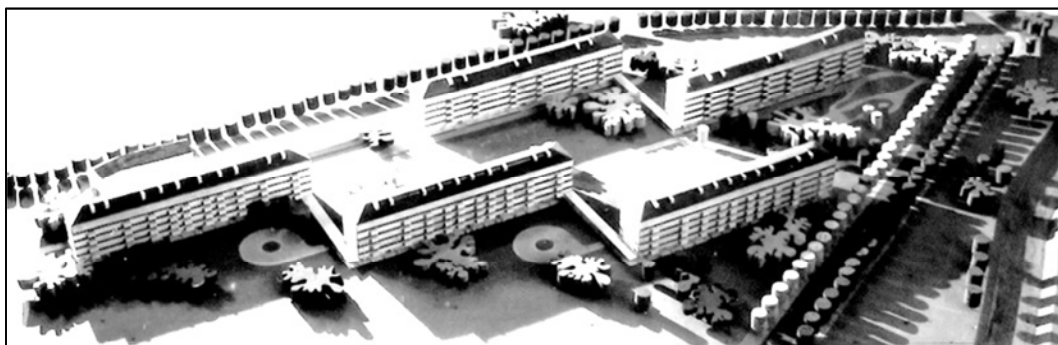
En 1942, le Commissariat technique à la reconstruction immobilière, établit un plan des îlots insalubres, classés selon l'urgence d'intervention et désigne l'îlot de la Planche-Clément pour accueillir une cité de relogement. Ce plan est approuvé par le Commissariat le 19 août 1942. De nombreux îlots destinés à la démolition alors le seront effectivement après la Libération.

Parmi les îlots de « 3e urgence » de résorption de l'insalubrité, la moins grave, on trouve ceux situés place du Maréchal-Foch, qui seront arasés pour créer la place de l'Hôtel de Ville. Ces démolitions correspondent d'assez près à celles prévues tant par le plan d'alignements de 1852 que par le projet du Plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement.



Plan des îlots insalubres et cité de relogement, Commissariat technique à la reconstruction immobilière, 1942
Source : Archives nationales – cote 19790426/229

Un « *Projet de cité de relogement rue de la Planche-Clément* » est dressé en 1950 par le Groupement des architectes reconstruteurs de Troyes qui regroupe de 14 architectes dirigés par Michel Millochau architecte à Troyes. Le projet retient les formes de l'urbanisation constituée de barres isolées. C'est sur ces mêmes principes que le projet sera réalisé par l'architecte Roger Faraut en 1952 et inauguré par E. Claudius-Petit ministre de la Reconstruction et de l'urbanisme.



Projet non réalisé de la cité de logement à la Planche-Clément, 1950, GART, architectes
Source : Archives nationales – cote 19790426/229.

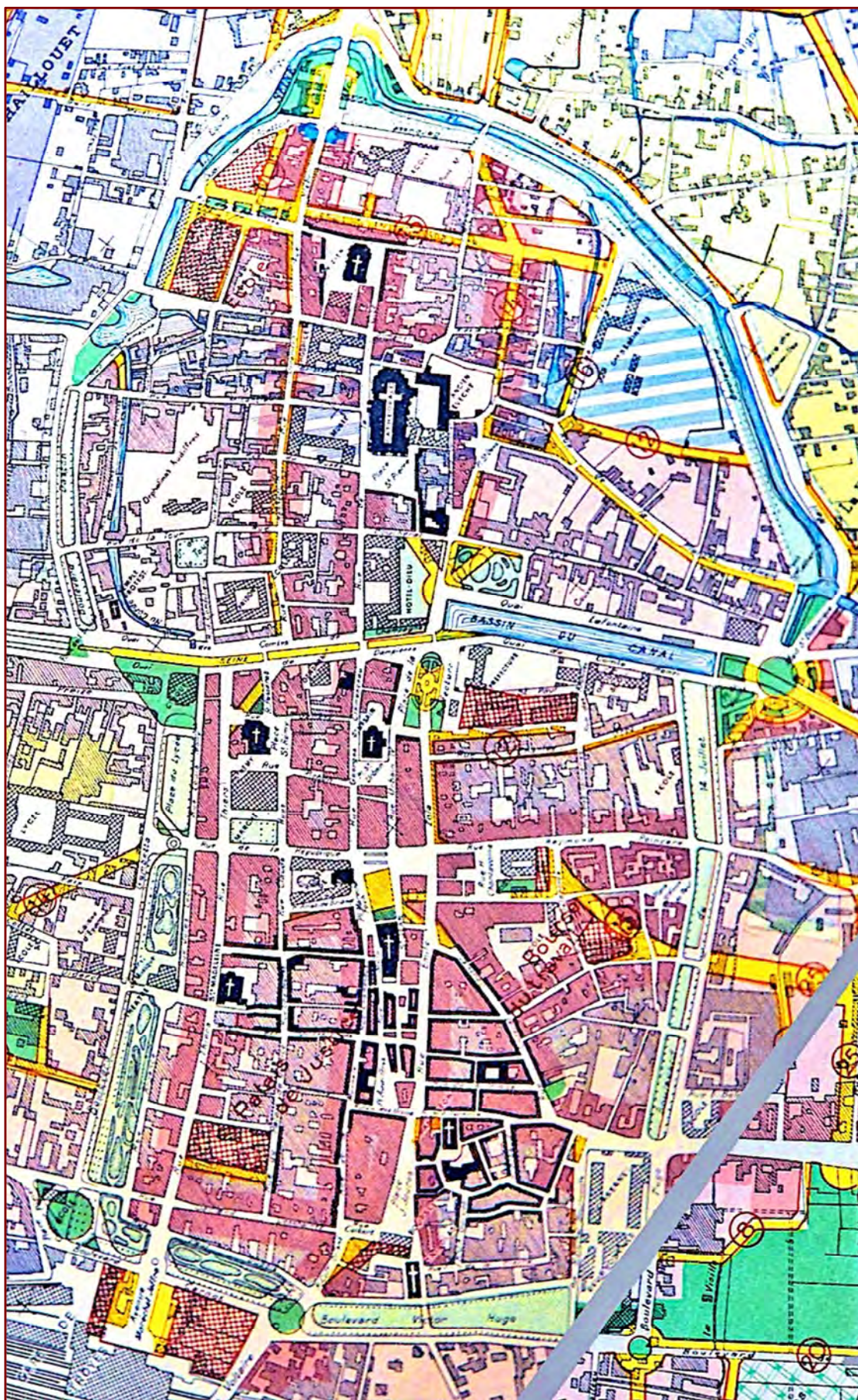


Projet réalisé pour la cité de logement à la Planche-Clément, 1952, Roger Faraut, architecte
Source : IGN

À la demande du Comité national de la reconstruction, l'architecte Pierre-Jean Guth propose un nouveau plan de « reconstruction » de Troyes. Même si le plan porte la date de son approbation (1945), il est approuvé par le Comité national de la reconstruction dès 1943. Sa délibération dit : *« Le caractère exceptionnellement artistique des vieux quartiers, joint à leur insalubrité tout aussi exceptionnelle, nécessitera en vue des curetages, nettoyages ou rénovations, îlot par îlot, des études particulières qui ne peuvent être intégrées dans un plan d'aménagement si ce n'est par le truchement des servitudes et réglementations. Actuellement, celles du plan de 1932 arment insuffisamment la municipalité contre les particuliers ou même les collectivités dont les réalisations projetées pourraient compromettre gravement l'esthétique de la Cité... »* Le plan de P.-J. Guth doit donc actualiser, affiner et rendre opératoire le Plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement de 1932.

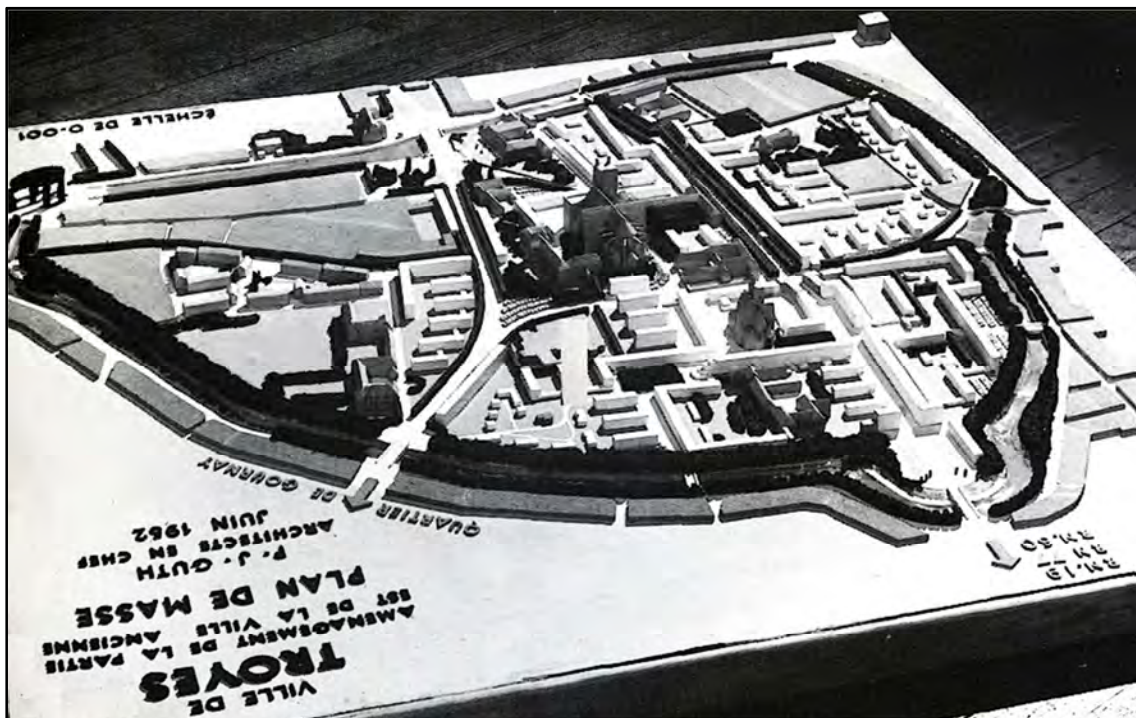
Si le tracé des percées projetées change par rapport à celui du P.A.E.E. approuvé, leur esprit reste le même. La nouveauté est figurée par des traits noirs indiquant des façades à conserver. Il s'agit de quelques îlots du Corps, vers les rues Champeaux, du Général Saussier, aux abords de l'hôtel de Vauluisant et de la rue du Palais-de-Justice. À la Tête du Bouchon, hormis quelques bâtiments sur les rives de la place de Saint-Nizier, de la rue de la Montée-Saint-Pierre et de la place de la Cathédrale, rien d'autre n'est protégé.

Imaginons la mise en œuvre de ce plan et ce que serait Troyes ainsi reconstruite.



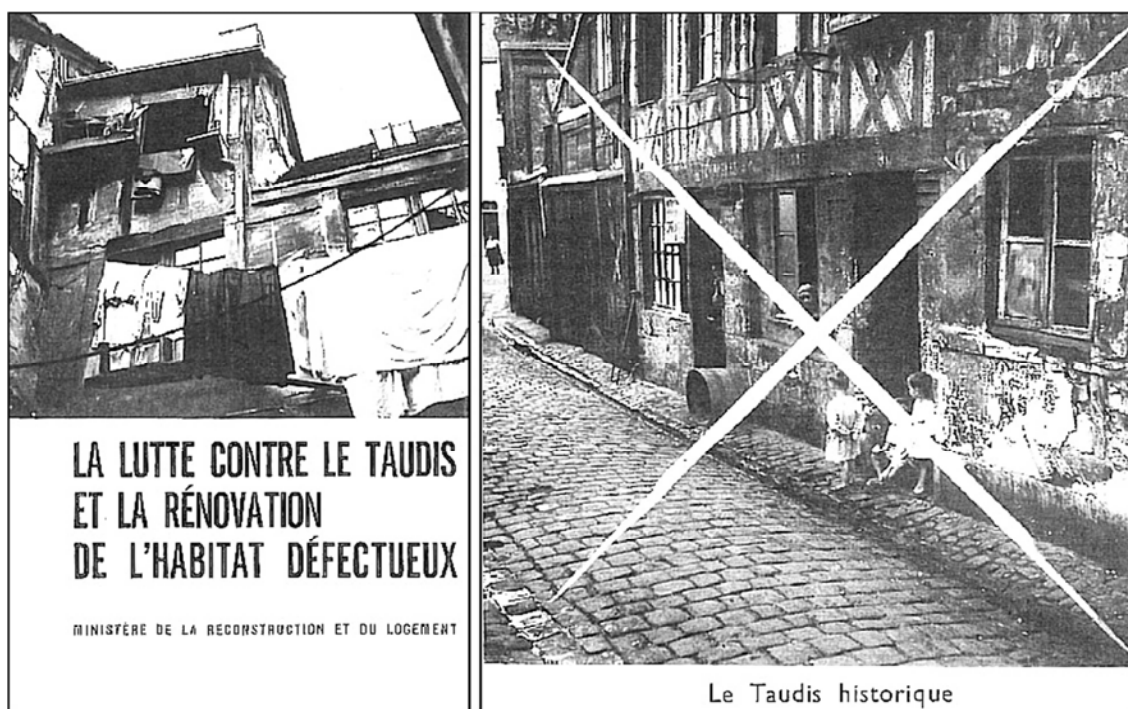
Plan de Reconstruction de Troyes, 1945, Pierre-Jean Guth, architecte
Source : BNF

En 1950, R. Bordaz, chef du service d'architecture à la Direction de la construction, confie à P.-J. Guth la « mise en forme de l'ancienne Cité des comtes de Champagne à Troyes ». C'est ainsi que Guth présente en 1952 la maquette de restructuration de la Tête du Bouchon. Même s'il n'est pas réalisé, ce projet guidera désormais les interventions.



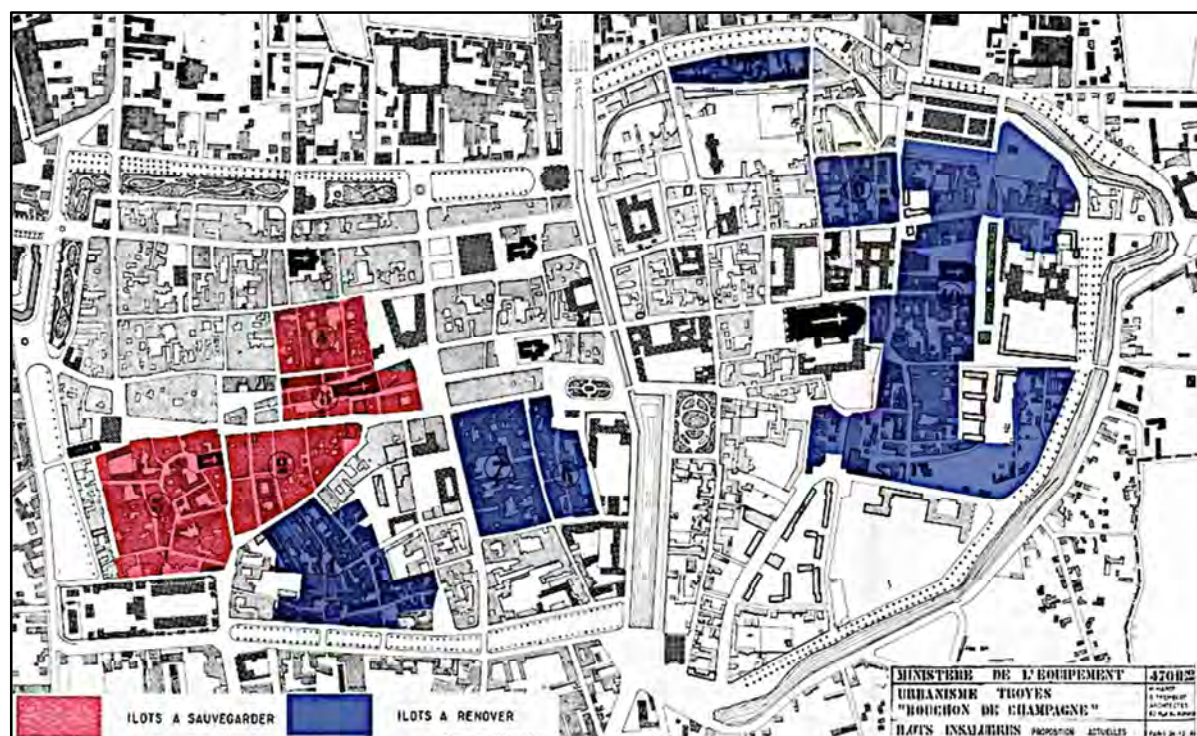
Maquette du projet de restructuration de la Tête du Bouchon, Pierre-Jean Guth, architecte, 1952
Source : B. Vayssière, Reconstruction-Déconstruction

En 1957, le ministère de la Reconstruction et du Logement publie une brochure prônant la lutte contre le taudis. Le cas de Troyes sert à illustrer le « Taudis historique ».

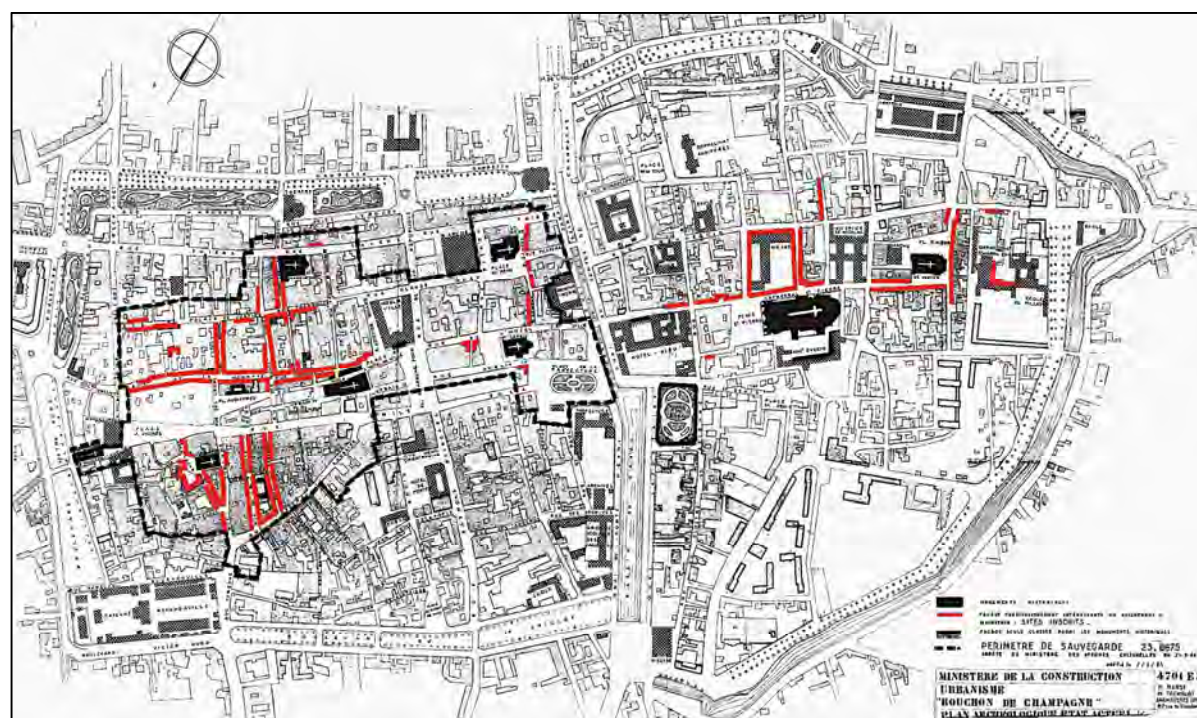


La lutte contre le taudis et la rénovation de l'habitat défectueux, ministère de la Reconstruction, 1957

C'est dans ce même esprit qu'en 1964 les architectes Michel Marot et David Tremblot, bien que chargés du Plan de sauvegarde, désignent les îlots à rénover et ceux à sauvegarder, ces derniers se limitant aux abords de Saint-Jean et de l'hôtel de Vauluisant selon leur « Plan archéologique » en 1964. En revanche, les quartiers du Gros-Raisin, des Tanneries ou les abords de Saint-Nizier sont à rénover, c'est à dire à démolir.



Transcription des propositions de sauvegarde et de rénovation de M. Marot et D. Tremblot, 1964



M. Marot et D. Tremblot, « Plan archéologique- état actuel », 1964, modifié en 1965. Le plan conserve quelques façades, (en rouge) le reste étant considéré comme sans intérêt.

Source : Archives municipales

Ainsi, entre 1969 et 1972, Marot réalise la rénovation du Gros-Raisin. Le quartier est détruit mais la rue du Général-Saussier qui devait faire partie de l'opération est préservée.



Le quartier des Tanneries au plan de 1852 et dans son état actuel, M. Marot architecte
Source : plan de 1852, photo aérienne IGN

Pour les abords de Saint-Nizier, les courriers du sénateur Boivin-Champeaux, président de la Société pour la protection des paysages de France au secrétaire d'État aux Beaux-Arts trouvent un écho dans l'article de Gabriel Grolez dans L'Est-Éclair le 8 avril 1953, et dans celui d'André Chastel dans Le Monde un mois plus tard.

Est-il besoin de démolir pour reconstruire ?

Un des derniers groupes de maisons champenoises doit être bientôt sacrifié

.....Troyes est orée Strasbourg la ville qui renferme en France le plus de vestiges de la fin du Moyen-Age. BOIVIN - CHAMPEAUX

Les maisons de Troyes sont une véritable œuvre d'art. Elles ont été construites pendant des siècles par des artisans locaux, utilisant des matériaux de qualité. Ces maisons sont un témoignage de l'histoire et de la culture de la ville. Elles doivent être préservées pour les générations futures.

CAPITALE HISTORIQUE DE LA CHAMPAGNE

TROYES se doit de sauver son prestige de ville d'art

Par ANDRÉ CHASTEL

L'histoire récente de Troyes est une page douloureuse. Elle a été marquée par la destruction de nombreux monuments et de quartiers entiers. Cependant, la ville a une grande valeur historique et culturelle. Elle doit être sauvée et restaurée pour retrouver son prestige de ville d'art.

Le « bouchon de champagne » abîmé

Le bouchon de champagne est un symbole de la ville. Il a été abîmé par la destruction de nombreux monuments. Il doit être restauré pour retrouver son prestige.

TROYES - VILLE VIE

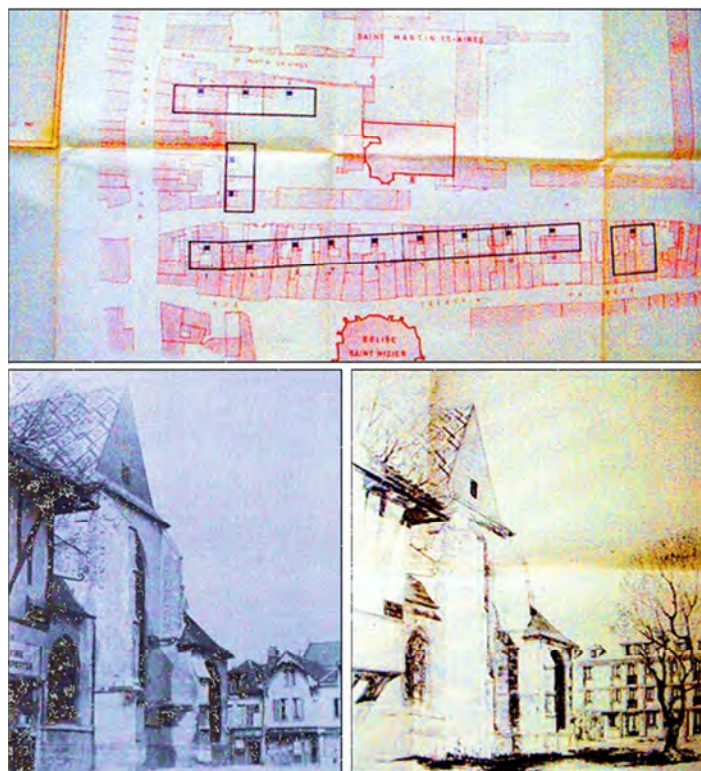
- 1 Cathédrale
- 2 Église St-Nizier
- 3 Musée et Bibliothèque
- 4 Hôtel de Ville
- 5 Église St-Rémy
- 6 - St-Étienne
- 7 Préfecture
- 8 Archives
- 9 Église St-Martin
- 10 Église St-Jacques
- 11 Hôtel de la Ville
- 12 Hôtel de la Ville

Quartier St-Nizier

Projet de plan-masse

CARTOGRAPHIE - LE MONDE

Articles de Gabriel Grolez, L'Est-Éclair, 8 avril 1953, et d'André Chastel, Le Monde, 18 mai 1953
Source : Archives municipales



Projet de rénovation du quartier de Saint-Nizier, 1957, vues avant et après, 1958
Source : MAPA 80/40/6

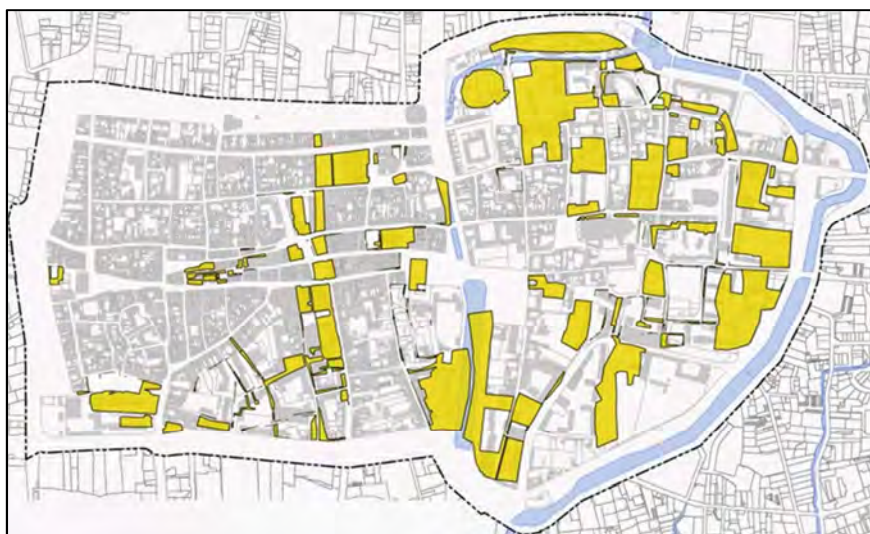
Cependant, au nom de l'insalubrité, les démolitions se poursuivent donnant en maints endroits de la Tête du Bouchon l'aspect d'un espace jonché de barres et de vides. Entre autres, les maisons de la rue Célestin-Philbois sont remplacées en 1964 par un immeuble de logements sociaux. Les îlots Michelet, Camusat et Courtine, ou les « maisons jumelles », à l'angle des rues Ganguerie et de la Grande-Courtine, disparaissent avant 1985.



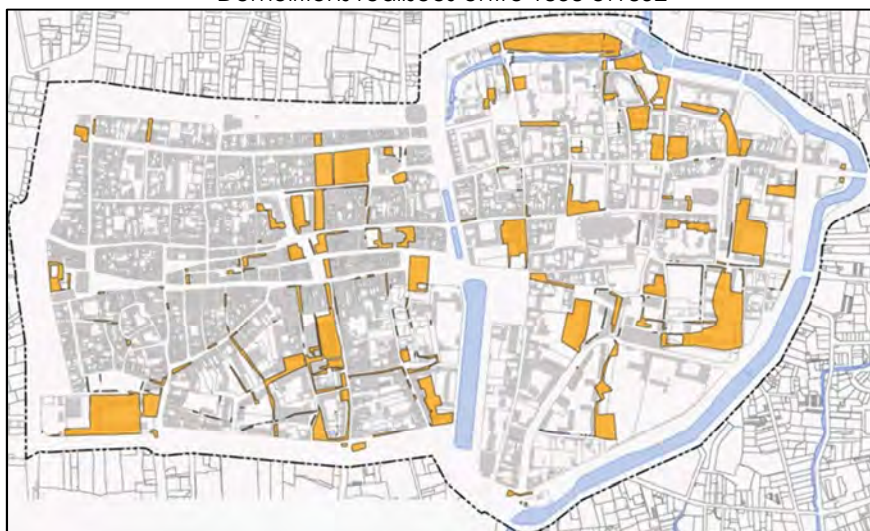
Partie sud des abords de la cathédrale : superposition du bâti actuel en noir au cadastre de 1838

Chronique de la démolition

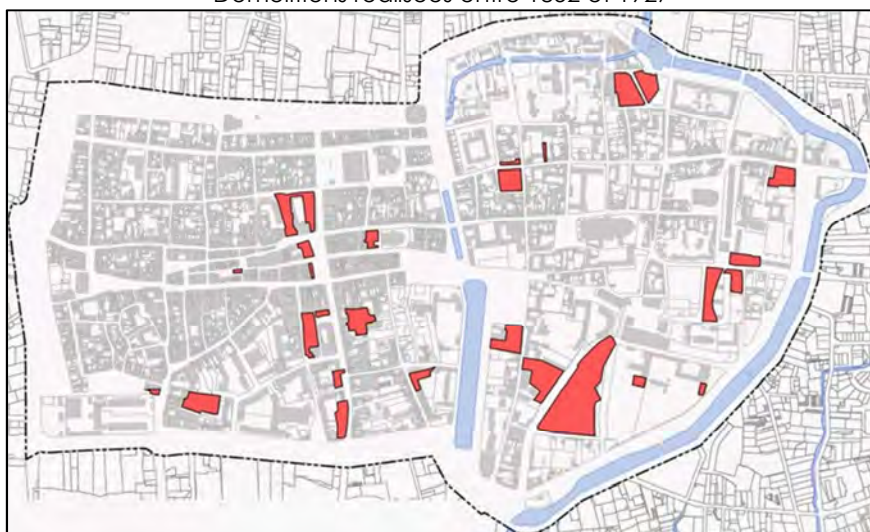
Partant du plan de 1838, la comparaison avec ceux de 1852, 1927 et 2013, permettent de mesurer l'ampleur des démolitions réalisées depuis le XIXe siècle dans le centre ancien.



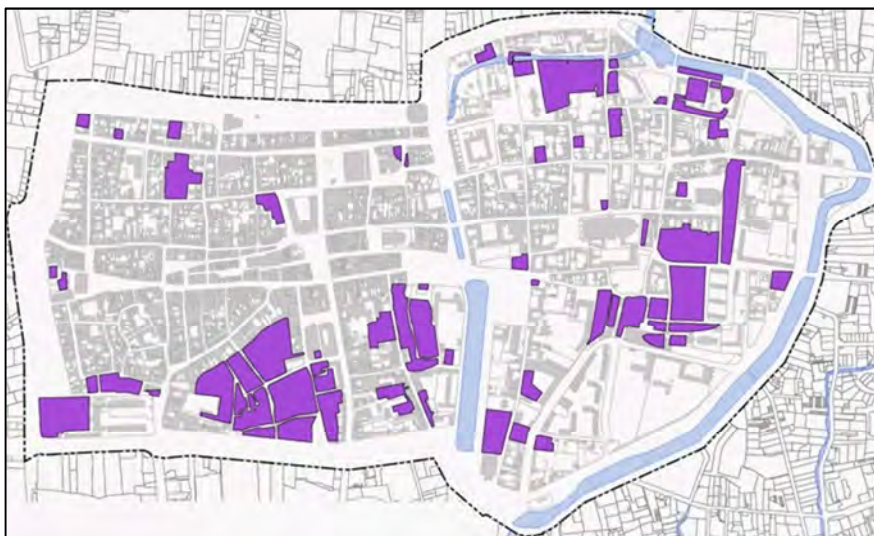
Démolitions réalisées entre 1838 et 1852



Démolitions réalisées entre 1852 et 1927

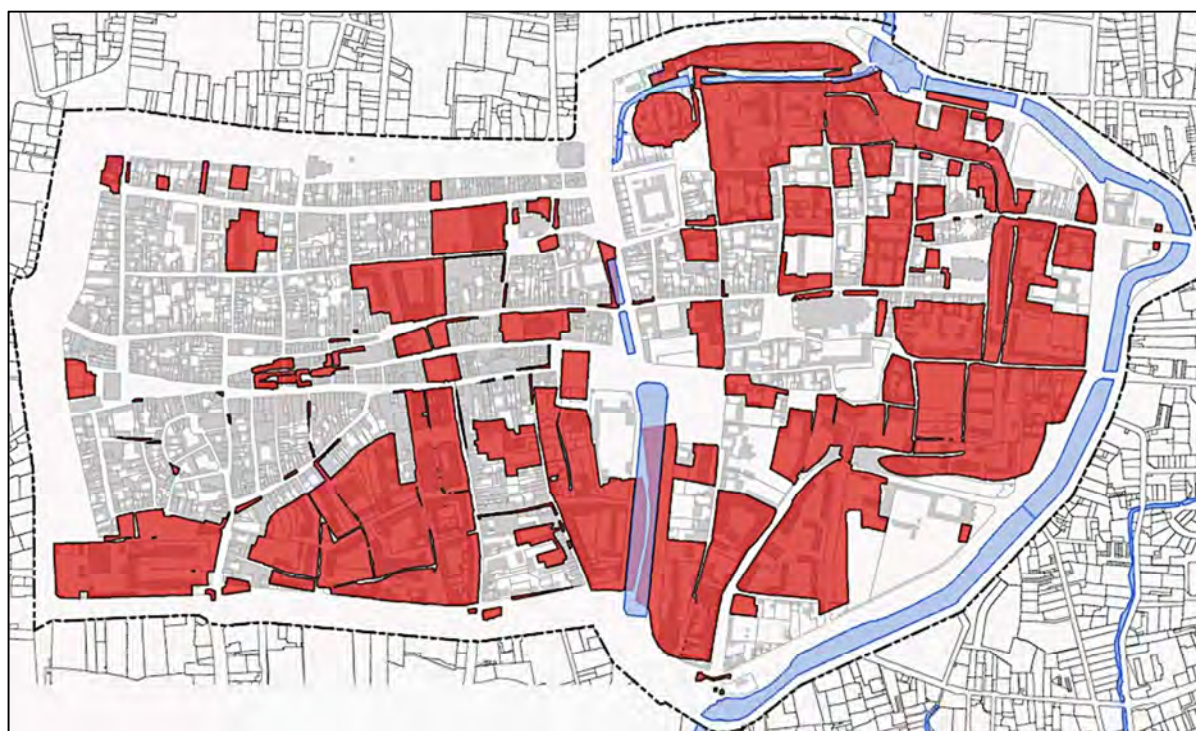


Démolitions réalisées entre 1927 et 1960



Démolitions réalisées entre 1960 et 2013

Ces démolitions ont porté sur près de 52 hectares sur les 108 hectares que totalise la ville hors boulevards (soit sur 48% de sa superficie). Hormis les démolitions de la première période (1838-1852), les plus importantes sont celles qui ont été réalisées par les rénovations de l'après-guerre.

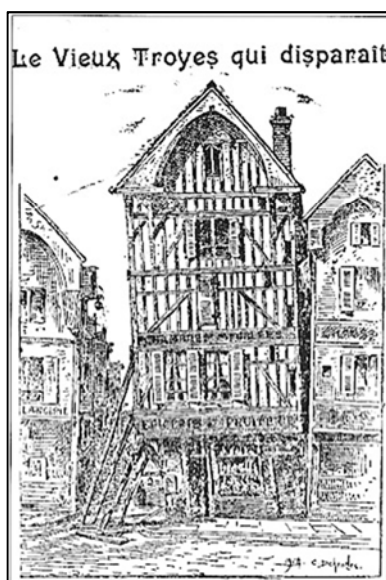


Ensemble des démolitions entre 1838 et 2013

La reconquête du patrimoine

La restauration des architectures

Petit à petit l'idée que toute maison ancienne est « vieille » et qu'elle est « bonne pour l'équarisseur », comme disait le maire de Lyon Édouard Herriot, cède à plus de raison.



Dessin A.D.A., *Le Petit Troyen*, 26-9-1914

Après les nombreux appels pour sauver la ville ancienne, l'Association pour la Sauvegarde et l'Avenir de Troyes (S.A.T.), fondée en 1963, milite pour la reconnaissance du patrimoine troyen. Entre autres, elle lance en 1989 l'opération « Rue par rue », groupant des propriétaires en vue de restaurer leurs maisons, elle attribue des « Écussons » en récompense des bonnes restaurations et suit au quotidien la mise en valeur du patrimoine.

Menacée, la maison du Boulanger est sauvée in extremis par André Seure-Hanot en 1957. En 1960, la municipalité subventionne la restauration de la maison de l'Orfèvre et de sa tourelle. En 1969, un commerçant achète pour le franc symbolique la façade à pans de bois de la maison des Chanoines en cours de démontage rue Corne-du-Cerf et il la remonte à l'angle de la rue de Turenne et de la place Jean-Jaurès. L'hôtel de Mauroy est restauré en 1974 et l'hôtel du Mortier d'Or en 1981. En 1978, les maisons de la rue François-Gentil sont restaurées par le P.a.c.t. En 1989 est entreprise la restauration de l'hôtel du Petit Louvre.

Depuis le milieu des années 1990 et la relance du Plan de sauvegarde, la municipalité mène une politique volontaire de mise en valeur du patrimoine de la ville. Et ce, en débordant le Bouchon par plusieurs Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, pour prendre en compte le patrimoine industriel qui cerne la ville ancienne.

La maison du Dauphin, rue Kléber, est restaurée en 1997 et, la même année, l'hôtel du Lion-Noir, redécouvert par hasard à l'occasion d'un changement de propriétaire, retrouve son lustre. L'hôtel de Moïse, restauré par la Ville en 1999, flattera le damier champenois et la maison de Rhodes, rue Linard-Gonthier, révélera une des plus anciennes bâtisses de la ville.

Désormais ce ne sont plus les seuls bâtiments exceptionnels qui sont restaurés mais l'ensemble de ces architectures « ordinaires » qui par leur qualité et leur nombre font de Troyes une ville exceptionnelle.

Au terme de vingt ans de travail exigeant, les résultats sont probants. Au point que l'on parle de « métamorphose » de la ville ancienne. Des dizaines d'immeubles en pans de bois sont restaurés et retrouvent leurs fermes d'avant-corps qui festonnent le profil des rues. Celles-ci, avec les places, reçoivent des aménagements cohérents et de qualité, rétablissant l'unité et la continuité de l'espace public.



Exemples de restauration « avant – après » illustrant les efforts réalisés

Depuis 1998, le Monoprix témoigne aussi de la possibilité de mettre en valeur et réutiliser les bâtiments anciens non seulement pour l'habitation mais aussi pour le commerce. La restauration de l'ancien cinéma Le Paris, architecture en structure métallique du XIXe siècle, transformé en magasin en 2003, en fournit une autre illustration.



Restauration d'immeubles affectés à des activités : Le Monoprix et le « Paris » avant et après restauration

Les anciennes rénovations urbaines commencent à être remises en cause. Désormais, les interventions nouvelles tentent de s'inscrire dans le tissu de la ville.

À travers les effets de la restauration, grâce à la politique municipale et l'appui de l'architecte des bâtiments de France, les projets visent de plus en plus à s'insérer convenablement dans le contexte ancien en acceptant ses « contraintes » et en dialoguant avec lui sans pour autant tomber dans les travers du banal pastiche.

L'espace urbain

La reconquête espaces publics par des aménagements d'une grande et discrète qualité a aussi modifié la perception de la ville. Plus de cinq hectares ont été traités au profit du piéton et des parkings de surface disparaissent progressivement. Des portions du canal de la Haute-Seine, couvertes dans les années 1970, sont de nouveau découvertes et transformées en promenade urbaine.

La méthode employée pour l'aménagement des espaces publics mérite d'être soulignée car elle a assuré une unité de traitement sur l'ensemble du centre ancien. Une première réflexion sur la requalification de l'espace urbain ayant été menée par J. M. Wilmotte en 1996. À partir de celle-ci, les services de la Ville ont mis en place une charte de matériaux et de mobilier urbain dans le but de donner de la cohérence aux interventions.

Les travaux, menés à partir de ce cahier de charges ont été conduits sous la direction des Services en faisant appel occasionnellement à des architectes et à des paysagistes, lorsqu'il s'agissait de décliner l'aménagement en des lieux particuliers tels que les places majeures ou le canal. En effet, l'aménagement de l'espaces public se faisant dans la durée, requiert une conception unitaire une maîtrise de la mise en œuvre que seule la collectivité peut assurer en évitant le disparate qui morcelle le tissu.



Esquisse d'aménagement des espaces publics, J.M.Wilmotte, 1996

Aux dires même de la chambre consulaire, le commerce du centre a aussi pleinement bénéficié de la restauration des bâtiments, de l'aménagement des espaces publics et de la « Charte des devantures commerciales et des enseignes » établie par le Service d'urbanisme de la Ville. L'inscription des commerces dans les façades et les séquences d'immeubles restaurés fait que les activités tirent parti du cadre mis en valeur pour s'affirmer. A cela, les récompenses annuelles attribuées par l'Association de sauvegarde de Troyes aux commerces restaurés, ont largement contribué.

Après les aménagements plus anciens de quelques rues pittoresques (rues Champeaux, de Montabert, Molé...), une première intervention a été menée en 1999 à la place Vernier, au pied de la basilique Saint-Urbain, consacrée jusqu'alors au stationnement. Cette opération a été suivie par la requalification des abords de l'église Saint-Nizier, à la tête du Bouchon, puis par celle de la place Jean-Jaurès poursuivie par la rue Emile-Zola, épine dorsale du commerce, et de ses abords (rues Larivey, de la Montée des Changes, place du Marché-au- Pain...). Les travaux ont supprimé le stationnement en maintenant de la seule desserte par les bus et pour les livraisons.



La rue Emile-Zola épine dorsale du centre, avant et après son traitement



Des rues du centre



Les places Jean-Jaurès, Saint-Nizier, du Marché-au-Pain et Alexandre-Israël

À mi-chemin de l'axe est-ouest, l'aménagement de la place de la Libération, a constitué une intervention majeure car elle est à la jonction du débouché de la rue Emile-Zola et du Canal de la Haute-Seine. Prolongée par le mail Roger-Salengro et le jardin du Préau, cet axe devra rejoindre bientôt le parvis de la cathédrale. Le Canal, aménagé et raccordé aux rues et places de la ville, cesse d'être une coupure pour devenir une promenade urbaine.



La place de la Libération et le franchissement du Canal (Projet avant réalisation)



La place de la Libération, vue depuis la rue Emile-Zola, l'allée Roger-Salengro



L'aménagement du Canal et de ses abords

Ainsi que l'esquissait le plan de J. M. Wilmotte, pour mieux réunir l'espace d'un bout à l'autre de la ville ancienne, le prolongement du traitement des rues et des places doit être poursuivi vers le site universitaire et la porte Saint-Jacques. Ces circuits sont à compléter par celui longeant le canal de Nervaux depuis le canal jusqu'aux berges de la Seine.

ETAT DES LIEUX

MORPHOLOGIE DU SECTEUR SAUVEGARDE

Etendue

Le secteur sauvegardé s'étend sur 136,9 hectares correspondant aux 60,9 ha¹ du P.S.M.V. approuvé en 2003 et aux 76,0 ha ajoutés par l'extension en 2013. Au sein de ce territoire, les îlots occupent 82,0 ha, et les espaces publics non bâtis 54,9 ha.

Les 82,0 ha de la surface des îlots se répartissent en 39,0 ha (47,6%) d'emprise bâtie et 43,0 ha d'emprise libre (52,4%).

Parmi les 54,9 hectares d'espace non bâti, 49,8 ha (90,7%) sont affectés aux voies, places et jardins publics et 5,1 ha (9,3%) par les cours d'eau, la Seine et les canaux.

Répartition des surfaces du secteur sauvegardé¹

Répartition des surfaces	Hectares	%	%
Sect. sauv. approuvé	60,9	44,5	
Extension	76,0	55,5	
dont : îlots	82,0	59,9	100,0
<i>dont : Bâti</i>	39,0		47,6
Libre	43,0		52,4
dont : Espaces libres	54,9	40,1	100,0
<i>dont : Voies, places</i>	49,8		
<i>Cours d'eau</i>	5,1		
<i>dont : Seine</i>	3,4		
<i>Canal</i>	1,7		

Part du secteur sauvegardé dans l'urbanisation communale

Avec ses 136,9 hectares, le secteur sauvegardé représente près de 10% de la superficie occupée par l'urbanisation sur le territoire communal. Pour faible qu'il soit ce rapport est nettement supérieur à celui constaté dans la plupart des autres villes à secteur sauvegardé.

Part du secteur sauvegardé dans l'urbanisation communale

Source : Commune de Troyes - Plan local d'urbanisme - 2012

	P.S.M.V. approuvé		P.S.M.V. Actuel	
	Hectares	%	Hectares	%
Secteur sauvegardé	60,9	4,60	136,9	10,35
Zones urbaines	1105,40	83,62	1030,00	77,87
Z.a.c.	71,7	5,42	71,7	5,42
Zones à urbaniser	6	0,45	6	0,45
Zones naturelles	78,1	5,90	78,1	5,90
Total commune	1322,70	100,0	1322,70	100,0

¹ : La surface du secteur sauvegardé approuvée, mesurée sur le cadastre de 2013 donne 60,9 ha et non pas 53,0 ha ainsi qu'il

est porté aux documents administratifs

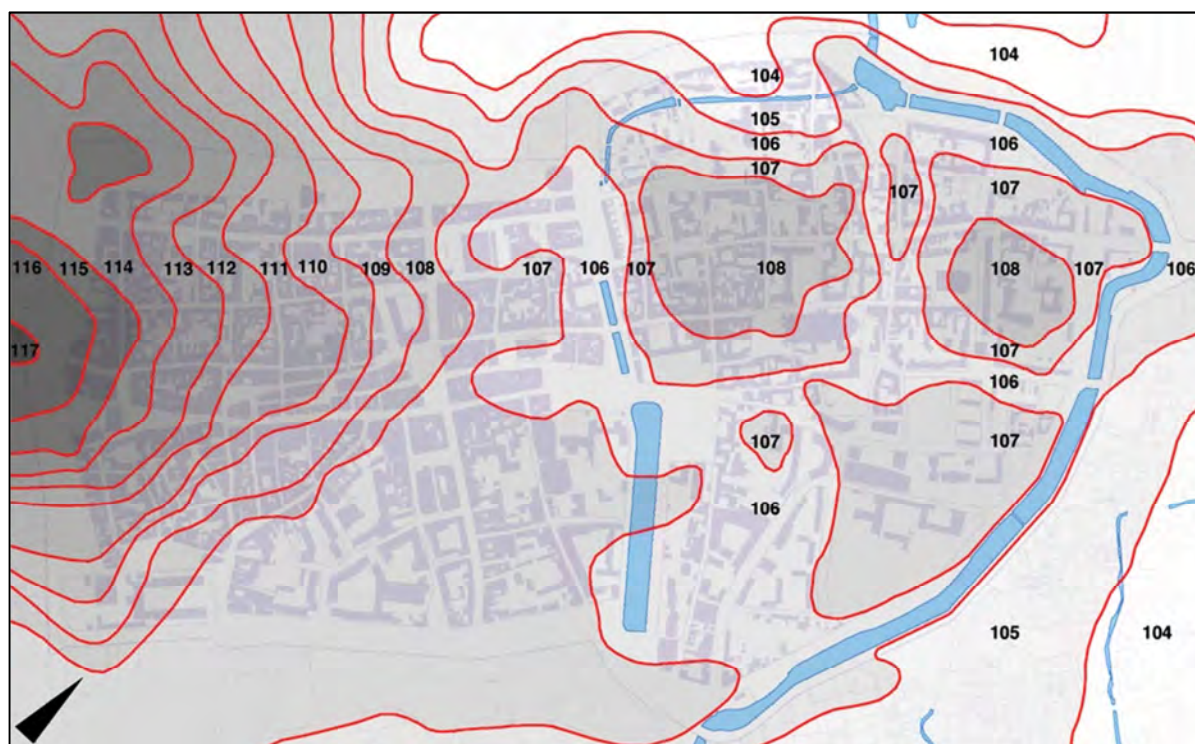
Relief du site

Le relief du sol du secteur sauvegardé présente une faible déclivité allant de la cote +116 N.g.f. au point le plus haut situé à l'extrémité sud-ouest, à la cote +106m au point le plus bas au nord-est. Une faible émergence à l'est (+108m), marque l'emplacement du castrum gallo-romain et une autre l'emplacement de l'abbaye médiévale de Saint-Martin ès- Aires. Entre ses deux émergences, un creux marque l'ancien cours du Meldançon.

Le site marécageux d'origine a été profondément modifié dès le Moyen-âge par la modification des cours de la Seine et de la Vienne ainsi que par le drainage et la canalisation des cours d'eaux parcourant les terrains inondables. Ces réseaux aquatiques, en majorité comblés ou déviés depuis, ont délimité la ville ancienne et quelques-uns ont été empruntés par le tracé de ses voies.

Les niveaux des sols ont également été considérablement exhausés sans que l'on puisse savoir si ces exhaussements ont porté sur l'ensemble de la ville ou si ils ont été ponctuels. A preuve, la chaussée antique découverte rue de la Cité, se trouverait à 3 mètres au-dessous du niveau actuel. Un autre exhaussement, probablement médiéval, couvre le jardin de l'Hôtel-Dieu et l'abord sud de la cathédrale. Le relief actuel résulte ainsi des transformations opérées au cours des siècles.

Enfin, le creusement du canal de la Haute Seine qui traverse la ville a aussi profondément changé la configuration altimétrique des lieux.



Relief du site

Courbes altimétriques selon le *Plan topographique régulier* de R. Danger, 1928

Occupation des sols

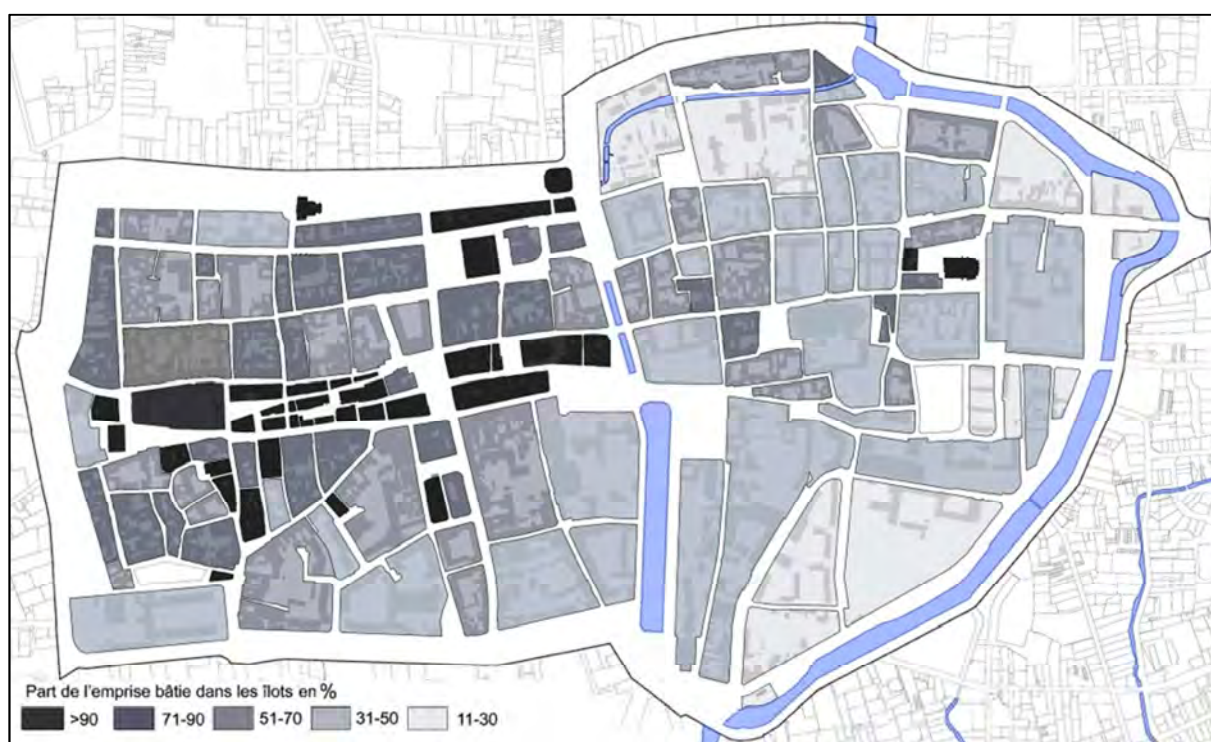
Composition

La ville conserve sa figure ancienne suivant les contours du rempart médiéval qui l'a définie. Au sein de cet espace, la composition urbaine garde l'orientation générale des voies antiques, allant d'est en ouest. Cette composition a été altérée par le creusement du canal de la Haute-Seine au début du XIXe siècle qui, allant du nord au sud, a scindé les quartiers « bas » de la Tête du Bouchon des quartiers « hauts » du Corps. Cette coupure a été dédoublée par le percement des rues de la République et Raymond-Poincaré qui lui étant parallèles, ont à nouveau « haché » la continuité du tissu ancien. Enfin, la composition formée par la trame orthonormée des rues et des places, a aussi été passablement modifiée par la démolition d'îlots et d'édifices majeurs, par le percement de nouvelles voies secondaires et, marginalement, par les servitudes d'alignement.

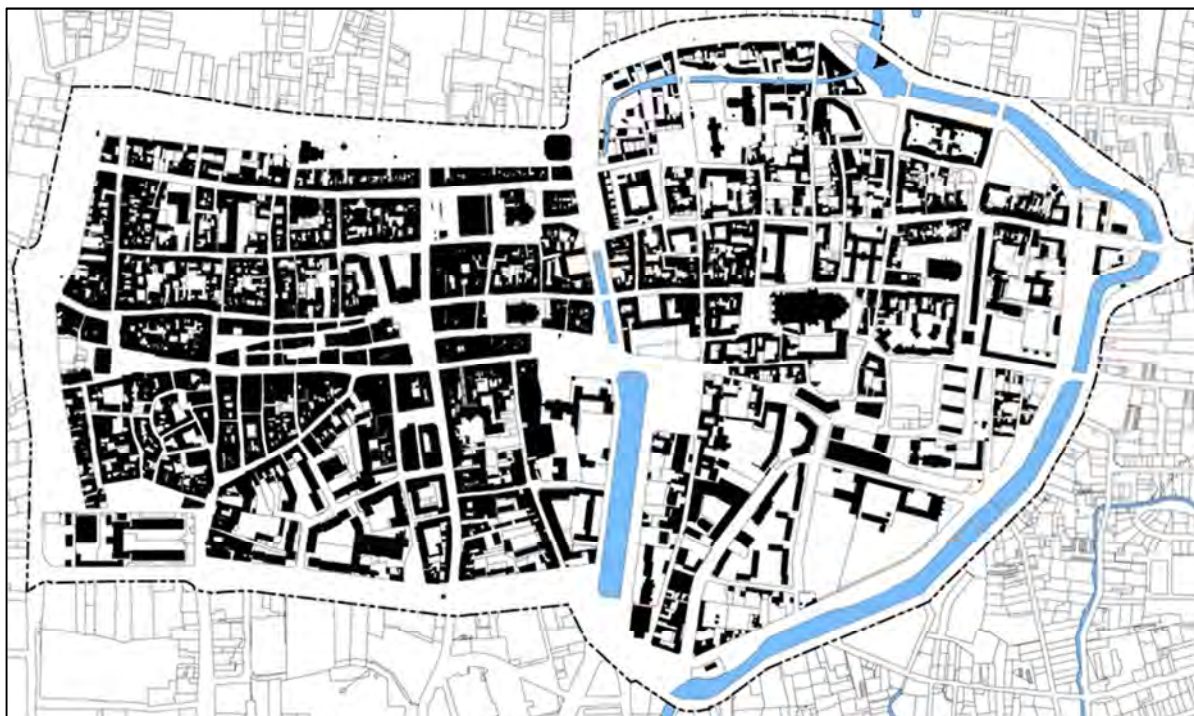
Densité

La densité moyenne par îlot en fonction de l'emprise des bâtiments, donne une image fidèle de la perception du tissu que l'on peut avoir actuellement.

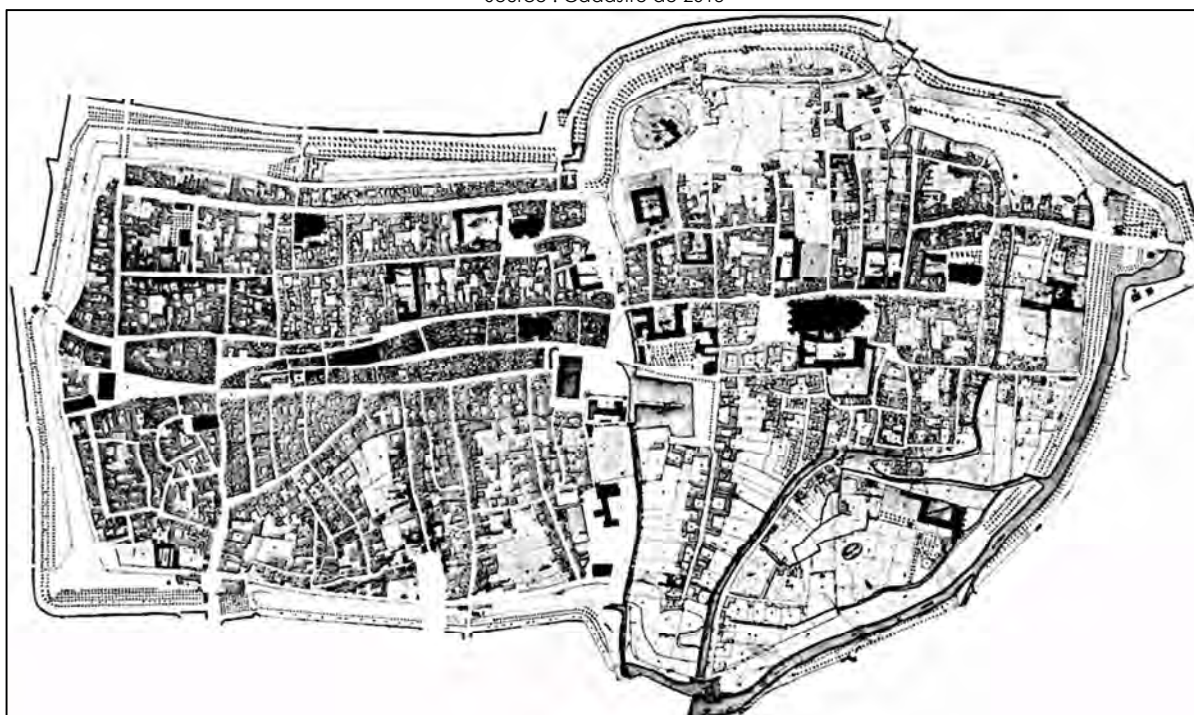
La comparaison avec le cadastre napoléonien montre aussi que la densité, déjà élevée en 1838, n'a pas été notablement augmentée depuis cette époque. En revanche, l'échelle des emprises bâties et le rapport entre « pleins » et « vides », a été bouleversé surtout dans la partie est de la ville malgré la faible occupation des terrains.



Densité par îlot en % des emprises bâties



Emprise actuelle du bâti
Source : Cadastre de 2013



Emprise du bâti au début du XIX^e siècle
Source : Cadastre de 1838

Ilotage

Si le tracé des voies antiques a défini un îlotage régulier dans la ville remparée, on remarque aussi que ses prolongements vers l'est ont aussi réglé le dimensionnement des îlots en marquant des sortes de « travées » espacées de près de 100 mètres parcourant la partie centrale du Corps du Bouchon d'est en ouest.

Hormis ces formes léguées par l'antiquité, l'îlotage du centre a été marqué par les remparts successifs, le parcours de canaux, l'affectation et la possession des grands terrains ou l'accès aux portes de la ville.



« Travées » d'îlots, formées par les tracés antiques
Source : Cadastre de 1838

Malgré les irrégularités et les déformations habituelles intervenues au fil du temps, le système des voies reste dans la plupart des cas approximativement orthonormé. Rares sont les diagonales qui définissent des îlots triangulaires comme les rues du Général-Saussier ou de la Planche-Clément. Seul échappe à cette orthogonalité le groupe d'îlots de forme circulaire à Saint-Pantaléon, au sud-est, et dont l'origine reste inconnue.

Aux grands îlots de la Tête du Bouchon, s'opposent les îlots filiformes et parfois triangulaires situés au milieu de l'une des travées centrales du Corps délimitée aujourd'hui par la place Alexandre-Israël et les rues Champeaux, Juvenal-des-Ursins et Emile-Zola. Haut lieu du marché médiéval, ces îlots ont pu être scindés par des voies pour offrir un plus grand linéaire commercial.

Dans le Corps, les fronts à rue bâtis en ordre continu, affirment l'impression de densité. En revanche, la juxtaposition d'immeubles isolés les uns des autres dans les secteurs « rénovés », présente des béances qui rompent la continuité du tissu.

Faute de plans suffisamment détaillés antérieurs au cadastre de 1838, on peut supposer que l'occupation des cœurs des grands îlots date surtout du XIX^e siècle. En effet, la faible profondeur de l'ancien bâti laisse penser que des cours, des jardins et d'autres emprises occupaient les parties centrales. Les sources historiques mentionnent même parfois des cultures vivrières.

Parcellaire

Analysés à partir du cadastre de 2013, les 144 îlots du secteur sauvegardé couvrent 82,8 hectares¹ qui se répartissent en 2 521 parcelles parmi lesquelles 8 ont été exclues faute d'être renseignées aux matrices ou au plan cadastral. Parmi les 2 513 parcelles restant, 770 sont situées à la Tête du Bouchon dont les 55 îlots couvrent 40,6 hectares, et 1 743 autres au Corps dont les 89 îlots couvrent 42,2 hectares.

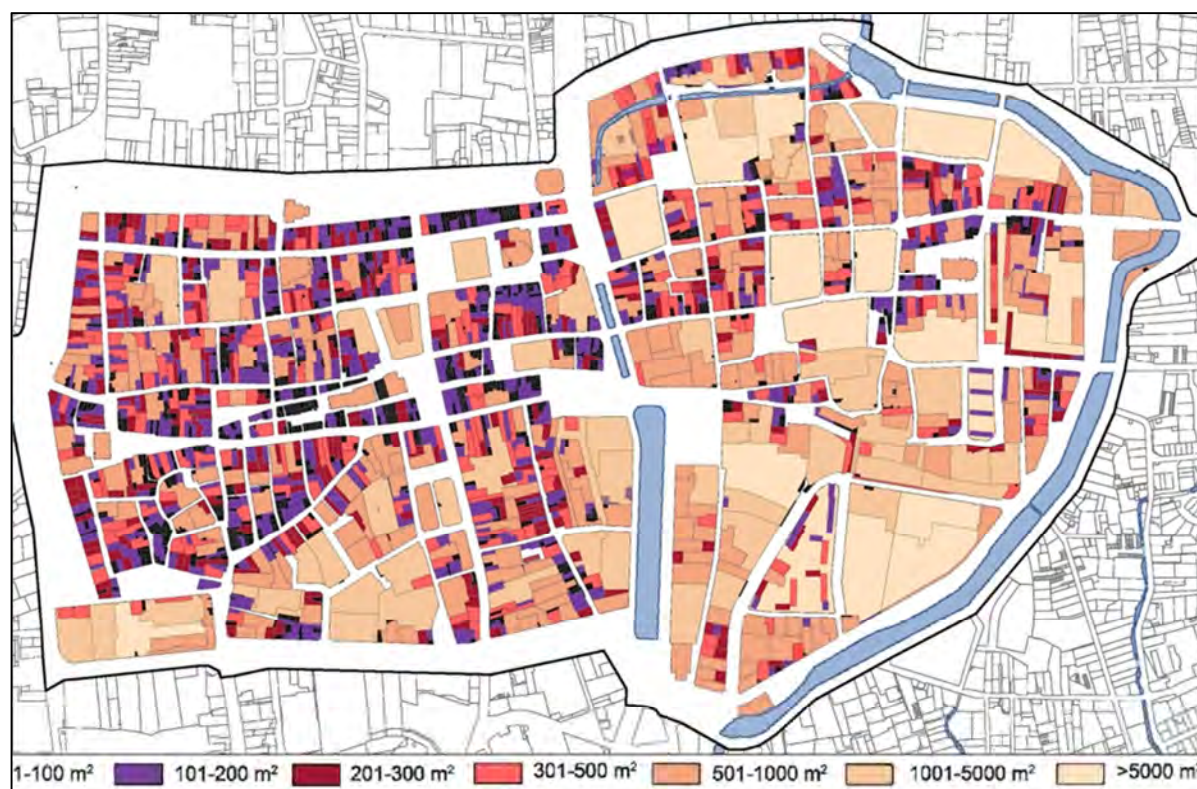
Parcellaire du secteur sauvegardé

Source : Cadastre de 2013 - DGI

Parcellaire	Tête				Corps				Ensemble			
	Parcelles nb	%	Surface totale m²	%	Parcelles nb	%	Surface totale m²	%	Parcelles nb	%	Surface totale m²	%
Total	774	—	—	—	1 747	—	—	—	2 521	—	—	—
dont : Non renseignées	4	—	—	—	4	—	—	—	8	—	—	—
Parcelles renseignées	770	100,0	421 284	100,0	1 743	100,0	406 964	100,0	2 513	100,0	828 248	100,0
dont : Parcelles isolées	433	56,2	194 405	46,1	1 074	61,6	245 525	60,3	1 507	60,0	439 930	53,1
Unités foncières	337	43,8	226 879	53,9	669	38,4	161 439	39,7	1 006	40,0	388 318	46,9
en x Unités foncières	101	—	—	—	214	—	—	—	315	—	—	—

Taille des parcelles et des unités foncières

Cartographié selon des grandes catégories de taille, le parcellaire distingue clairement les parties anciennes préservées de celles ayant appartenu à de grands établissements ecclésiastiques et civils ou qui ont été restructurées par les récentes rénovations.



Parcellaire selon des grandes catégories de taille en surface

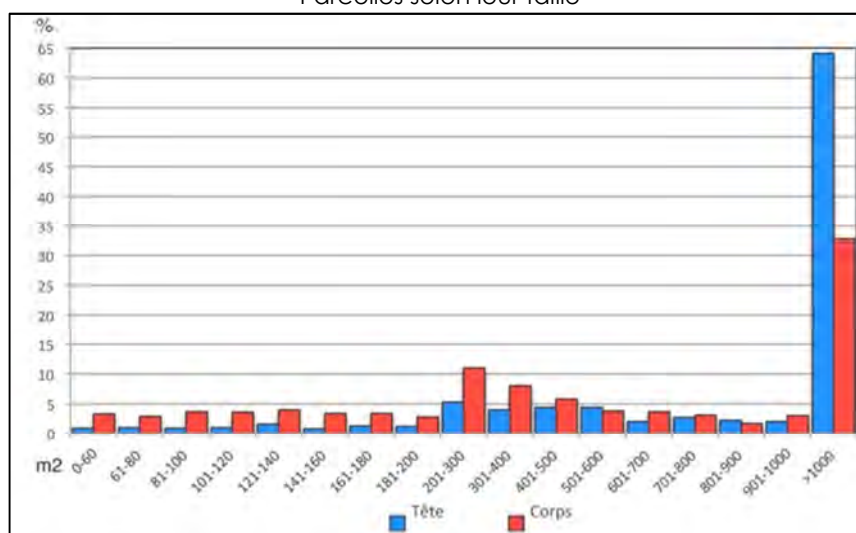
Source : Cadastre de 2013 - DGI

¹ Apparaît un écart de 0,8 ha. entre les mesures prises au plan du cadastre (82,0 ha) et celles résultant de la totalisation des propriétés portées aux matrices cadastrales (82,8 ha).

La distribution du parcellaire selon la taille en surface des parcelles montre que la taille moyenne de 330 m² dans le secteur sauvegardé, connaît des distorsions importantes allant de 233m² au Corps du Bouche à 547m² à la Tête.

Si l'on retient les parcelles de moins de 100m², elles représentent 44,0% des unités du Corps et 9,9% de la surface. Cette même catégorie représente 32,1% des unités de la Tête et 2,8% de la surface. A l'autre extrémité, les parcelles de 500m² et plus, représentent 8,4% des unités du Corps et 48,1% de la surface, tandis que cette même catégorie représente 21,9% des unités dans la Tête et 77,4% de la surface.

Parcelles selon leur taille



Ensemble des parcelles selon leur nombre et leurs taille en surface

Source : Cadastre de 2013 – DGI

Tailles	Tête				Corps				Ensemble			
	Parcelles nb.	%	Surface m²	%	Parcelles nb.	%	Surface m²	%	Parcelles nb.	%	Surface m²	%
1 à 20 m ²	63	8,2	639	0,2	142	8,1	1 342	0,3	205	8,2	1 981	0,2
21 à 40 m ²	45	5,8	1 330	0,3	131	7,5	4 125	1,0	176	7,0	5 455	0,7
41 à 60 m ²	35	4,5	1 841	0,4	157	9,0	8 076	2,0	192	7,6	9 917	1,2
61 à 80 m ²	61	7,9	4 318	1,0	171	9,8	11 938	2,9	232	9,2	16 256	2,0
81 à 100 m ²	44	5,7	3 973	0,9	168	9,6	15 132	3,7	212	8,4	19 105	2,3
101 à 120 m ²	39	5,1	4 340	1,0	136	7,8	14 820	3,6	175	7,0	19 160	2,3
121 à 140 m ²	52	6,8	6 800	1,6	125	7,2	16 324	4,0	177	7,0	23 124	2,8
141 à 160 m ²	23	3,0	3 423	0,8	93	5,3	13 978	3,4	116	4,6	17 401	2,1
161 à 180 m ²	32	4,2	5 476	1,3	81	4,6	13 748	3,4	113	4,5	19 224	2,3
181 à 200 m ²	27	3,5	5 149	1,2	59	3,4	11 195	2,8	86	3,4	16 344	2,0
201 à 300 m ²	91	11,8	22 339	5,3	185	10,6	44 947	11,0	276	11,0	67 286	8,1
301 à 400 m ²	48	6,2	16 796	4,0	94	5,4	32 490	8,0	142	5,7	49 286	6,0
401 à 500 m ²	41	5,3	18 342	4,4	54	3,1	23 509	5,8	95	3,8	41 851	5,1
501 à 600 m ²	34	4,4	18 626	4,4	28	1,6	15 346	3,8	62	2,5	33 972	4,1
601 à 700 m ²	13	1,7	8 596	2,0	23	1,3	14 908	3,7	36	1,4	23 504	2,8
701 à 800 m ²	15	1,9	11 201	2,7	16	0,9	12 535	3,1	31	1,2	23 736	2,9
801 à 900 m ²	11	1,4	9 353	2,2	8	0,5	6 837	1,7	19	0,8	16 190	2,0
901 à 1000 m ²	9	1,2	8 523	2,0	13	0,7	12 404	3,0	22	0,9	20 927	2,5
> de 1000 m ²	87	11,3	270 219	64,1	59	3,4	133 310	32,8	146	5,8	403 529	48,7
Total	770	100,0	421 284	100,0	1 743	100,0	406 964	100,0	2 513	100,0	828 248	100,0
Taille moyenne			547				233				330	

Pour atténuer les distorsions statistiques du cadastre qui comptabilise le morcellement nominal des propriétés, celles-ci ont été regroupées en des unités foncières réunissant les parcelles qui se jouxtent, appartiennent au même propriétaire et ne correspondent pas à des édifices ou des terrains manifestement séparés et indépendants. Ces regroupements, établis de façon pragmatique, restent indicatifs et doivent être considérés avec circonspection.

Les 315 unités foncières qui en résultent, regroupent 1006 parcelles soit une moyenne de 3,2 parcelles chacune.

Unités foncières selon le nombre de parcelles et leurs tailles en surface

Source : Interprétation à partir des matrices du cadastre de 2013

Tailles	Tête				Corps				Ensemble			
	U.fonc. nb	Parcel. nb	Surface / U.fonc. m ²	%	U.fonc. nb	Parcel. nb	Surface / U.fonc. m ²	%	U.fonc.. nb	Parcel. nb	Surface / U.fonc. m ²	%
1 à 100 m ²	5	14	276	0,1	37	78	2 429	1,5	42	92	2 705	0,7
101 à 200 m ²	16	37	2 402	1,1	60	137	8 790	5,4	76	174	11 192	2,9
201 à 400 m ²	15	38	4 583	2,0	53	131	14 568	9,0	68	169	19 151	4,9
401 à 600 m ²	15	34	7 270	3,2	18	53	8 972	5,6	33	87	16 242	4,2
601 à 1000 m ²	14	38	10 427	4,6	14	39	10 891	6,7	28	77	21 318	5,5
> de 1000 m ²	36	176	201 921	89,0	32	231	115 789	71,7	68	407	317 710	81,8
Total	101	337	226 879	100,0	214	669	161 439	100,0	315	1 006	388 318	100,0
Moyenne m ² / U.fonc.-Parc.	2 246	673			754	241			1 233	386		

Si cette moyenne en nombre de parcelles est la même dans les deux parties de la ville, la surface moyenne par unité foncière diffère notablement passant de 2 246m² à la Tête du Bouchon à 754m² au Corps. Respectivement, la taille moyenne des parcelles qui les composent passe de 673 à 241m².

Les parcelles « isolées », situées hors des unités foncières, sont de taille moyenne inférieure à celles incluses dans les unités foncières : la parcelle isolée moyenne a près de 300m² contre 400m² pour celle des unités foncières. Et, si l'on retient les parcelles isolées de moins de 200m², elles représentent plus de 50% dans le Corps et 70% à la Tête.

Parcelles «isolées» (hors unité foncière) selon le nombre de parcelles et leurs tailles en surface

Source : Interprétation à partir des matrices du cadastre de 2013

Tailles	Tête			Corps			Ensemble		
	Parcelles nb	Surface m ²	%	Parcelles nb	Surface m ²	%	Parcelles nb	Surface m ²	%
1 à 100 m ²	120	7 328	3,8	383	24 342	35,7	503	31 670	7,2
101 à 200 m ²	104	14 950	7,7	360	51 219	33,5	464	66 169	15,0
201 à 400 m ²	88	24 533	12,6	209	57 856	19,5	297	82 389	18,7
401 à 600 m ²	47	23 222	11,9	63	30 222	5,9	110	53 444	12,1
601 à 1000 m ²	6	5 766	3,0	7	6 742	0,7	13	12 508	2,8
> de 1000 m ²	38	96 018	49,4	24	54 964	2,2	62	150 982	34,3
Total	433	194 405	100,0	1 074	245 525	100,0	1 507	439 930	100,0
Taille moyenne		449			229			292	

Propriété du foncier

La répartition du parcellaire selon les propriétaires montre que les collectivités publiques (Etat, Région, Département et Communes) possèdent près de 13% des parcelles et 29% de la superficie des terrains. Les Associations et Sociétés en possèdent respectivement 6% et 13%, alors que les particuliers et les copropriétés d'habitat représentent 76% et 51%.

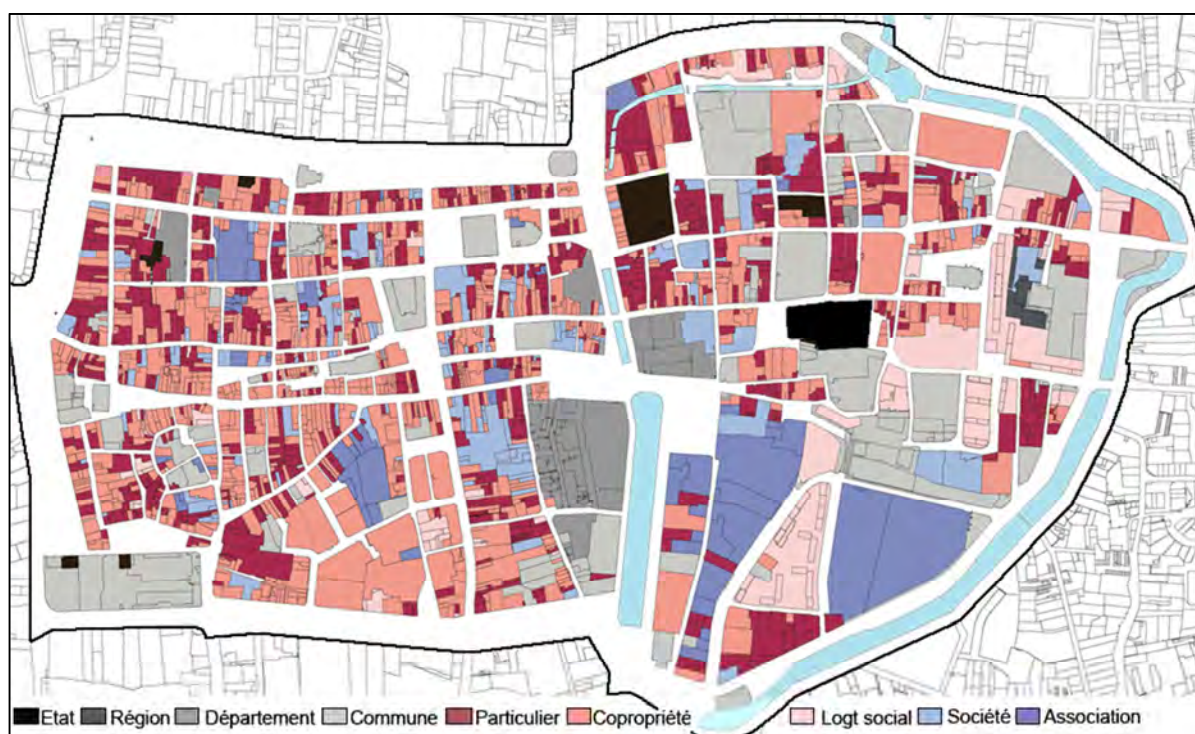
Enfin, les organismes du logement social possèdent près de 5% du parcellaire et de 8% du foncier.

Les particuliers et les copropriétés qui constituent l'essentiel de l'habitat, sont propriétaires de 65% des parcelles de la Tête et de 38% de ses terrains. En revanche, ces pourcentages sont de 81% et 64% dans le Corps du Bouchon. Pour sa part, le logement social, possède 10% des parcelles de la Tête et 14% des terrains alors que dans le Corps ces pourcentages sont tous deux de 2%.

Parcellaire selon les propriétés

Source : Cadastre de 2013 - DGI

Propriétés	Tête				Corps				Ensemble			
	Parcelles		Surface Totale		Parcelles		Surface Totale		Parcelles		Surface Totale	
	nb	%	m ²	%	nb	%	m ²	%	nb	%	m ²	%
Etat	4	0,5	17 206	4,1	4	0,2	1 960	0,5	8	0,3	19 166	2,3
Région	11	1,4	4 974	1,2	0	0,0	0	0,0	11	0,4	4 974	0,6
Département	14	1,8	12 257	2,9	60	3,4	33 029	8,1	74	2,9	45 286	5,5
Commune	117	15,2	100 547	23,9	107	6,1	68 499	16,8	224	8,9	169 046	20,4
Org. Logement social	80	10,4	56 771	13,5	37	2,1	6 801	1,7	117	4,7	63 572	7,7
Particuliers	267	34,7	60 966	14,5	536	30,8	76 524	18,8	803	32,0	137 490	16,6
Copro., Sarl, Sci...	234	30,4	99 587	23,6	881	50,5	183 668	45,1	1 115	44,4	283 255	34,2
Associations	36	4,7	65 237	15,5	41	2,4	16 677	4,1	77	3,1	81 914	9,9
Sociétés, Etabliss	7	0,9	3 739	0,9	77	4,4	19 806	4,9	84	3,3	23 545	2,8
Total	770	100,0	421 284	100,0	1 743	100,0	406 964	100,0	2 513	100,0	828 248	100,0



Parcelles selon les propriétés

CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

Les caractéristiques sociodémographiques procèdent par comparaison des données des recensements de l'I.N.S.E.E. correspondant au secteur sauvegardé (I.R.I.S. 1101-1102-1103-1104), à celles du territoire communal situé hors secteur sauvegardé, désigné parfois ici, pour la commodité, en tant que « périphérie communale » ou « hors secteur sauvegardé ».

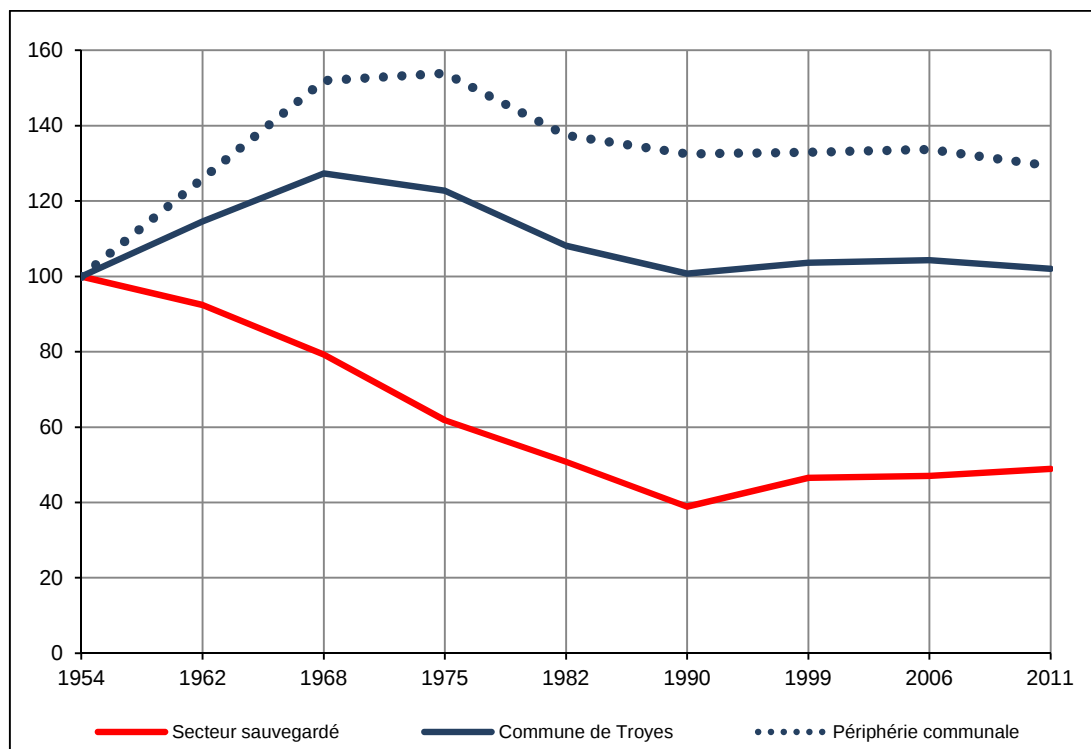
Population

Evolution de la population

Au recensement de 2011 la population du secteur sauvegardé comptait 9 756 habitants. À l'après-guerre, en 1954, le centre ancien regroupait 19 938 habitants et, faute d'extensions périphériques importantes figurant au cadastre napoléonien de 1838, on peut estimer que l'essentiel des 27 000 habitants dénombrés alors dans la commune étaient réunis dans le centre ancien.

Avec une perte de plus de 50% entre 1954 et 2011 l'évolution de la population a ainsi suivi la trajectoire de l'ensemble des centres anciens des villes françaises.

Depuis 1990, cette tendance au dépeuplement s'est inversée, le centre ayant gagné 2 000 habitants supplémentaires en près de vingt ans. Dans des proportions variables, cette inversion positive de la courbe démographique caractérise aussi quelques autres centres ayant mené une politique volontariste de reconquête de leurs quartiers anciens.



Evolution de la population entre 1954 et 2011 en %

Alors que la trajectoire démographique du centre connaît ces fluctuations, la périphérie communale et l'ensemble de la commune connaissent une croissance modérée entre 1962 et 1975, suivie d'une stagnation entre 1975 et 2009.

Cette évolution est particulière à Troyes car, habituellement, les périphéries communales connaissent une croissance continue due à l'extension de l'urbanisation, même si, globalement, les « communes mères » décroissent légèrement étant fortement concurrencées dans leur croissance par les autres communes des agglomérations.

À Troyes, au cours de cette évolution récente, c'est donc paradoxalement le centre ancien qui, par ses gains, a assuré le relatif le maintien de la population communale.

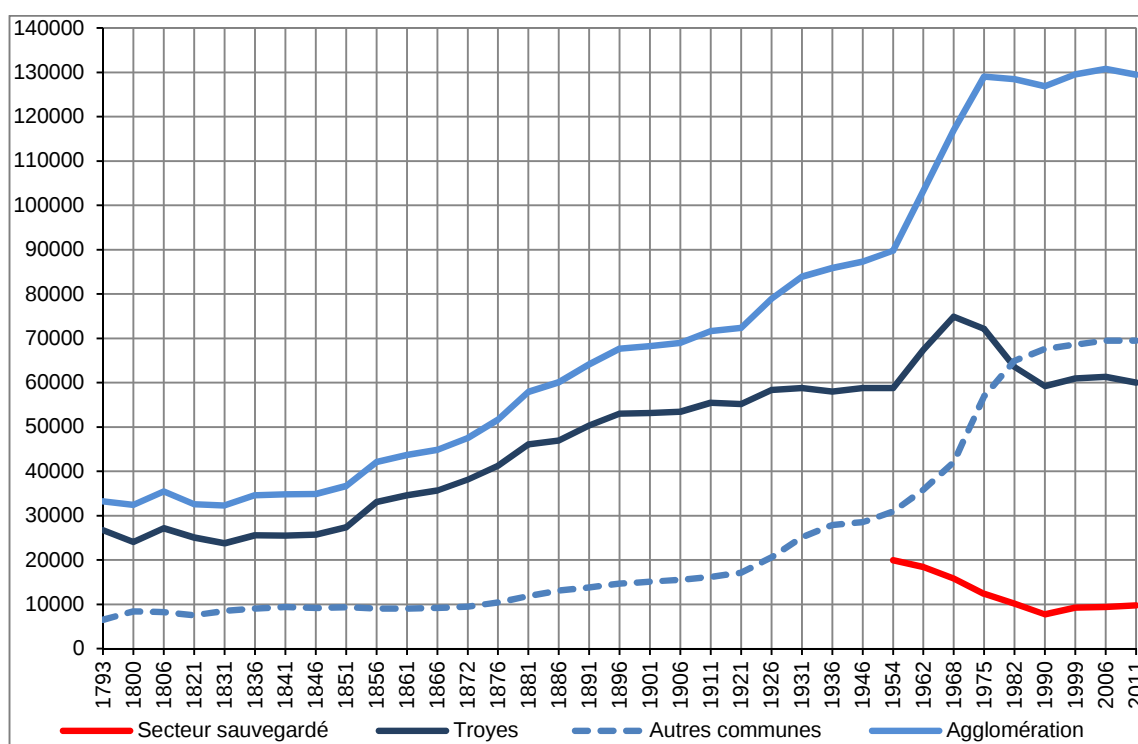
Évolution de la population entre 1954 et 2011 en nombres

Date	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Secteur sauvegardé	19 938	18 423	15 801	12 327	10 132	7 752	9 286	9 380	9 756
Périphérie communale	38 881	48 983	59 097	59 838	53 447	51 503	51 672	51 964	50 257
Commune de Troyes	58 819	67 406	74 898	72 165	63 579	59 255	60 958	61 344	60 013

Évolution de la population entre 1954 et 2011 en %

Date	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Secteur sauvegardé	100,0	92,4	79,3	61,8	50,8	38,9	46,6	47,0	48,9
Périphérie communale	100,0	126,0	152,0	153,9	137,5	132,5	132,9	133,6	129,3
Commune de Troyes	100,0	114,6	127,3	122,7	108,1	100,7	103,6	104,3	102,0

En 2011, le territoire de l'agglomération est peuplé de 129 145 habitants. Sur la longue période, la croissance démographique suit aussi l'évolution habituelle des agglomérations mais on peut remarquer qu'ici, les communes périphériques ne dépassent la population de la ville-centre que tardivement.



Évolution de la population communale et de l'agglomération (définition 2014) depuis 1793

Cela laisse supposer que le dépeuplement du secteur sauvegardé aurait peu profité à la périphérie communale ou aux autres communes de l'agglomération comme c'est généralement le cas des populations qui quittent les quartiers anciens pour les avantages d'un habitat immédiatement périphérique.

Évolution de la population communale et de l'agglomération (définition 2014) depuis 1793

Date	1 793	1 800	1 806	1 821	1 831	1 836	1 841	1 846	1 851
Sect. sauvegardé	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Troyes	26 751	24 061	27 196	25 078	23 740	25 563	25 469	25 702	27 376
Autres communes	6 264	8 198	8 108	7 341	8 386	8 848	9 087	9 075	9 175
Agglomération	33 015	32 259	35 304	32 419	32 126	34 411	34 556	34 777	36 551
Date	1 856	1 861	1 866	1 872	1 876	1 881	1 886	1 891	1 896
Sect. sauvegardé	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Troyes	33 071	34 613	35 678	38 113	41 275	46 067	46 972	50 330	52 998
Autres communes	8 862	8 870	8 989	9 285	10 223	11 734	12 965	13 639	14 511
Agglomération	41 933	43 483	44 667	47 398	51 498	57 801	59 937	63 969	67 509
Date	1 901	1 906	1 911	1 921	1 926	1 931	1 936	1 946	1 954
Sect. sauvegardé	—	—	—	—	—	—	—	—	19 938
Troyes	53 146	53 447	55 486	55 215	58 321	58 804	57 961	58 805	58 819
Autres communes	14 977	15 385	16 037	17 010	20 480	24 997	27 757	28 382	30 806
Agglomération	68 123	68 832	71 523	72 225	78 801	83 801	85 718	87 187	89 625
Date	1 962	1 968	1 975	1 982	1 990	1 999	2 006	2 011	
Sect. sauvegardé	18 423	15 801	12 327	10 132	7 752	9 286	9 380	9 756	
Troyes	67 406	74 898	72 165	63 579	59 255	60 958	61 344	60 280	
Autres communes	35 673	41 870	56 533	64 559	67 037	68 083	68 932	68 865	
Agglomération	103 079	116 768	128 698	128 138	126 292	129 041	130 276	129 145	

Composition de la population par âges

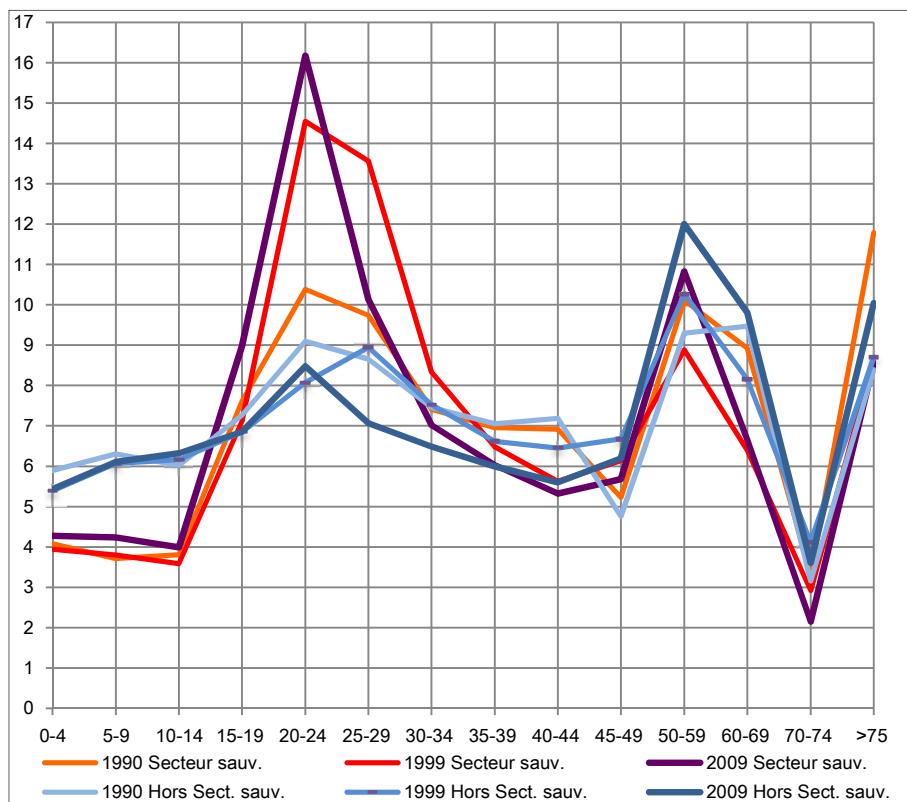
La composition de la population par tranche d'âge quinquennale et son évolution entre 1990 et 2009, montre que, comparativement à la périphérie communale, le secteur sauvegardé présente les mêmes caractéristiques que les autres centres anciens des villes françaises, soit :

- une présence forte et en croissance constante de jeunes adultes de 20 à 34 ans ;
- une part importante de personnes âgées mais dont la part diminue ;
- une faible présence d'enfants de moins de 14 ans.

En 2009, la population des 20 à 34 ans représente 33,3% de la population du secteur sauvegardé, alors qu'elle est de 22,1% dans la périphérie communale. Les enfants de 0 à 14 ans, quant à eux, représentent respectivement 12,5% et 17,8%.

Répartition de la population par tranches d'âge en 1990, 1999 et 2009 (%)

Ages	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-59	60-74	>75
1990													
Secteur sauv.	4,1	3,7	3,8	7,6	10,4	9,7	7,4	7,0	6,9	5,2	10,1	12,3	11,8
Hors sect. sauv.	5,9	6,3	6,0	7,3	9,1	8,7	7,5	7,1	7,2	4,8	9,3	12,6	8,4
1999													
Secteur sauv.	3,9	3,8	3,6	7,1	14,5	13,6	8,3	6,5	5,6	6,1	8,9	9,3	8,7
Hors sect. sauv.	5,4	6,1	6,2	6,8	8,1	8,9	7,5	6,6	6,4	6,7	10,3	12,3	8,7
2009													
Secteur sauv.	4,3	4,2	4,0	9,0	16,2	10,1	7,0	6,0	5,3	5,7	10,8	8,8	8,6
Hors sect. sauv.	5,4	6,1	6,3	6,9	8,5	7,1	6,5	6,0	5,6	6,2	12,0	13,4	10,0



Evolution de la population par tranches d'âge en 1990, 1999 et 2009 (%)

En quelque sorte on constate que dans les itinéraires résidentiels le centre de Troyes assure une fonction de « transit ». Ce phénomène est commun à tous les centres anciens qui sont devenus des lieux de passage pour une population de jeunes adultes, célibataires ou en couple sans enfants, trouvant ici un habitat temporaire avant de migrer vers la périphérie lors de la formation de leur famille. Les centres sont également un lieu de transit pour les personnes âgées qui, attachées à leur logement ou récemment venues en ville afin de bénéficier de la proximité des services, terminent ici leur cycle de vie. Toutefois, cette dernière catégorie diminue depuis la dernière décennie, la périphérie communale présentant un taux plus élevé de personnes âgées.

Composition des ménages

Ce phénomène de concentration des jeunes adultes et de personnes âgées se traduit par un nombre important de petits ménages. En secteur sauvegardé, ceux composés d'une ou de deux personnes représentent 68,5 % des ménages.

Personnes par ménage en secteur sauvegardé en 2009

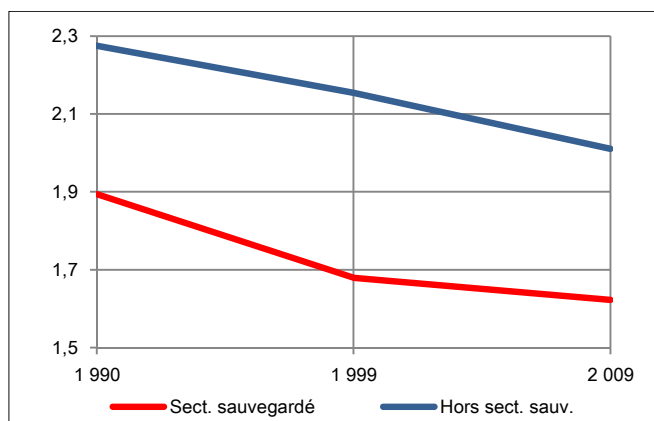
Taille	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	>6 pers.
Nombre	3 466	2 818	1 305	842	557	190
%	37,8	30,7	14,2	9,2	6,1	2,1

La tendance à la réduction de la taille des ménages est générale et elle est due, entre autres, à la décohabitation et à la présence de ménages monoparentaux.

Bien que la baisse de taille du ménage soit fortement accentuée dans le centre où le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 1,9 à 1,6 entre 1990 et 2009, le parallélisme des deux courbes entre centre et périphérie montre qu'il s'agit d'une tendance générale vers la réduction de la taille moyenne du ménage.

Taille des ménages en nombre moyen de personnes

Date	1990	1999	2009
Secteur sauvegardé	1,9	1,7	1,6
Hors sect. sauvegardé.	2,3	2,2	2,0



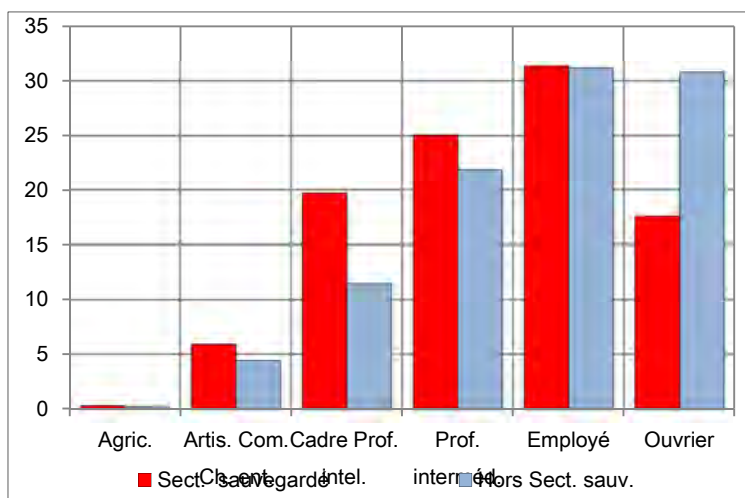
Evolution de la taille des ménages (pers./mén.)

Actifs et inactifs, statuts et catégories socioprofessionnelles

La part des actifs (occupés ou chômeurs) et celle des inactifs est pratiquement la même en centre et en périphérie. L'écart que l'on note concerne la part dominante des élèves et étudiants parmi les inactifs dans le secteur sauvegardé, tandis qu'en périphérie ce sont les retraités qui présentent un pourcentage plus élevé.

Catégories socioprofessionnelles des actifs occupés (15-64 ans)

	Actifs occupés	Agricult.	Artis., Com. Ch. entr.	Cadres Prof. intel.	Prof. interméd.	Employés	Ouvriers
Sect. sauvegardé	100	0,3	5,9	19,7	25,1	31,4	17,6
Hors sect. sauv.	100	0,2	4,4	11,5	21,9	31,2	30,8



Catégories socioprofessionnelles des actifs occupés (15-64 ans)

La différence des statuts concerne essentiellement les non-salariés qui sont en nombre nettement supérieur dans le secteur sauvegardé.

Statut des Actifs occupés (15-64 ans)

	Act.occupés	Salariés	Non-salariés	dont : Indép.	Employeurs	Aides fam.
Sect. sauvegardé	100,0	88,6	11,4	5,9	5,2	0,3
Hors sect. sauv.	100,0	92,4	7,6	3,4	4,1	0,1

Revenus fiscaux des ménages

On dénombre 4 541 ménages fiscaux en secteur sauvegardé. Parmi eux 2 133, soit 47,0%, ne sont pas imposables alors qu'en périphérie communale ce taux est à peine supérieur (48,6%). Le revenu imposable moyen des ménages du centre est de 24 374 €, contre 25 008 € pour les ménages de la périphérie, écart qui n'est pas non plus significatif.

Bien que 10,0% de la population du secteur sauvegardé soit au chômage et que 22,0% des ménages vivent au-dessous du seuil de pauvreté, on n'assiste ici ni à la « paupérisation » aiguë et bien connue des quartiers anciens ni à la « gentryfication » qu'on leur attribue. Centre et périphérie sont logés à la même enseigne.

En revanche, au sein du centre ancien, les écarts entre les revenus du premier et du dernier décile (ménages les plus démunis et ménages les plus aisés) sont nettement plus importants qu'en périphérie du fait des faibles ressources des plus démunis, alors que les ressources des ménages aisés sont relativement proches.

Cet écart entre les deux catégories extrêmes de l'échelle des revenus correspond, en grande partie, à la présence dans les vieux quartiers des villes de populations « captives » d'un logement social institutionnel ou de fait qui, dans des conditions d'habitat diverses et souvent précaires, offre le seul moyen de logement accessible.

Revenus des ménages (€)

	Mén. fiscaux nbre	Mén. non impos. %	a 1 ^{er} quartile €	b Dernier quartile €	Ecart $\Delta a - b$	Revenu médian €	c 1 ^{er} décile €	d Dernier décile €	Ecart $\Delta c - d$	Revenu moyen €
Sect. sauvegardé	4 541	46,97	10 602	30 598	2,89	18 320	3 127	49 162	15,72	24 363
Hors sect. sauv.	23 386	48,64	12 294	31 231	2,54	19 888	5 625	47 471	8,44	25 305

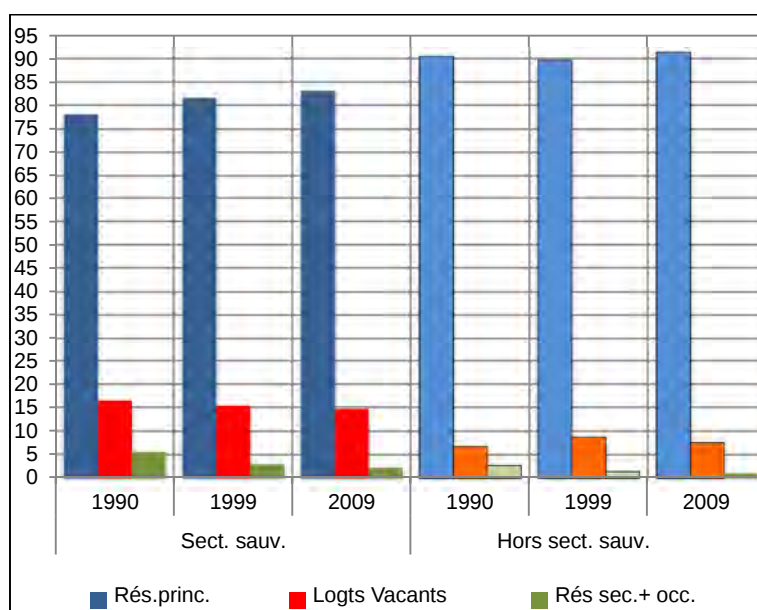
Logement

Catégories du logement

Malgré les interrogations que suscitent les données de l'I.n.s.e.e.¹, la composition et l'évolution du parc des logements du secteur sauvegardé et hors secteur sauvegardé en 1990, 1999 et 2009 est la suivante :

Répartition et évolution du logement par catégorie 1

			Total Logts	Rés. princ.	Logts Vacants	Rés sec.+ occ.
Sect. sauvegardé	1990	nb	4 588	3 577	756	255
		%	100,0	78,0	16,5	5,6
Sect. sauvegardé	1999	nb	6 180	5 043	953	184
		%	100,0	81,6	15,4	3,0
Sect. sauvegardé	2009	nb	6 804	5 657	1 001	147
		%	100,0	83,1	14,7	2,2
Hors sect. sauv.	1990	nb	24 235	21 933	1 647	655
		%	100,0	90,5	6,8	2,7
Hors sect. sauv.	1999	nb	25 730	23 085	2 277	368
		%	100,0	89,7	8,8	1,4
Hors sect. sauv.	2009	nb	27 072	24 734	2 066	272
		%	100,0	91,4	7,6	1,0



Répartition et évolution du logement par catégorie

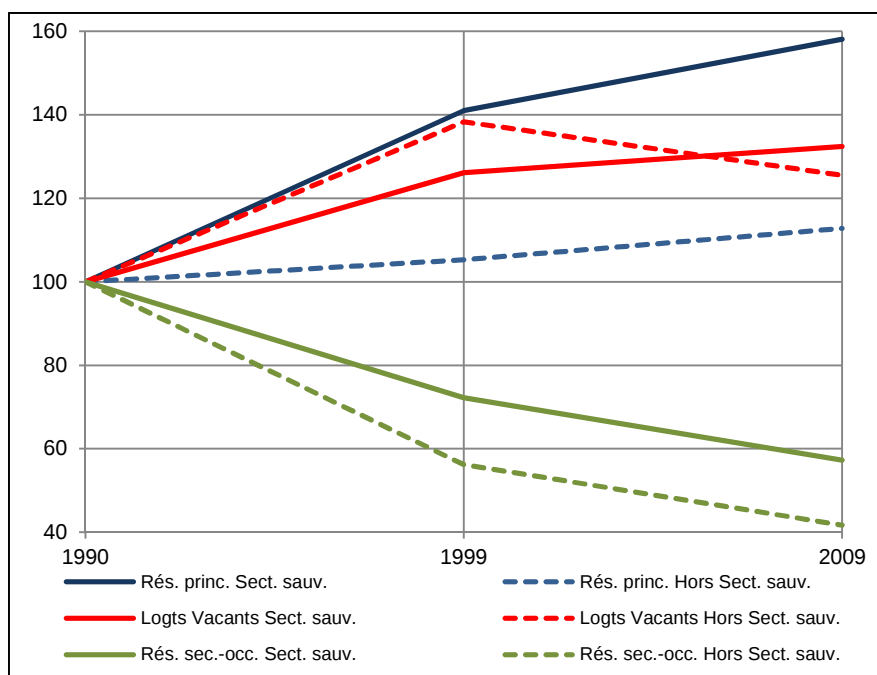
En nous limitant à l'état du parc en 2009, on constate qu'en dépit des efforts de réhabilitation, la part des logements vacants, bien qu'inférieure à d'autres centres anciens, augmente entre les recensements et elle reste importante touchant 1 000 logements, soit près de 15% du parc.

(1) Selon l'I.N.S.E.E, entre 1990 et 2009, le nombre total de logements serait passé de 4 588 à 6 804 (+ 48%), celui des résidences principales de 3 577 à 5 657 (+ 58%) et celui des vacants de (+32%). Ces écarts sont étonnants notamment pour la période entre 1990 et 1999. En revanche, l'évolution et les répartitions des valeurs relatives sont parfaitement cohérentes.

En même temps que l'on constate l'augmentation de la part des logements vacants, la comparaison des courbes d'évolution montre une augmentation de l'ensemble des logements et des résidences principales du secteur sauvegardé ce qui résulte évidemment du morcellement des grands logements en petites unités.

Évolution des catégories du logement en secteur sauvegardé et hors secteur sauvegardé (%)

	Total Logements			Rés. principales			Logement Vacants			Rés. sec.-logts occ.		
	1990	1999	2009	1990	1999	2009	1990	1999	2009	1990	1999	2009
Sect. sauvegardé	100,0	134,7	148,3	100,0	141,0	158,1	100,0	126,1	132,4	100,0	72,2	57,3
Hors sect. sauv.	100,0	106,2	111,7	100,0	105,3	112,8	100,0	138,3	125,5	100,0	56,2	41,7



Évolution des catégories du logement en Secteur sauvegardé et hors secteur sauvegardé (%)

La résorption de la vacance est un objectif prioritaire du Programme local de l'habitat qui vise à requalifier le parc dégradé, à remettre sur le marché ses logements vacants, à traiter l'habitat indigne et à produire un habitat répondant aux besoins des différents publics et, notamment, à celui des familles.

La conjonction entre vacance et indignité des logements, soulignée par les objectifs du P.L.H. correspond, ici comme ailleurs, à la deuxième phase de la reconquête du parc ancien : même dans les villes qui ont mené une politique volontariste, les opérations de réhabilitation ont d'abord « écrémé » le contingent de logements qui était le plus facile à remettre en état délaissant les cas les plus difficiles alors que les moyens financiers disponibles sont en nette diminution. A cet effet, l'intervention du P.N.R.Q.A.D., par des opérations de restauration immobilière avec leurs mesures coercitives, devrait faciliter l'atteinte des objectifs du P.L.H.

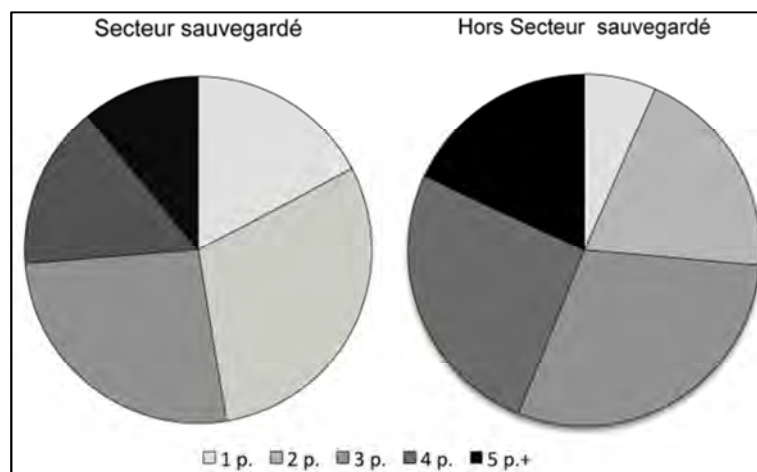
Taille des logements

La répartition des résidences principales par taille en nombre de pièces montre que près de la moitié des logements du secteur sauvegardé (47,4%) ont une ou deux pièces, alors qu'en périphérie communale cette catégorie ne représente qu'un quart (26,4%).

A l'autre extrême de l'échelle, les logements de quatre pièces et plus correspondent à 26,3% dans le secteur sauvegardé et à 43,9% en périphérie communale.

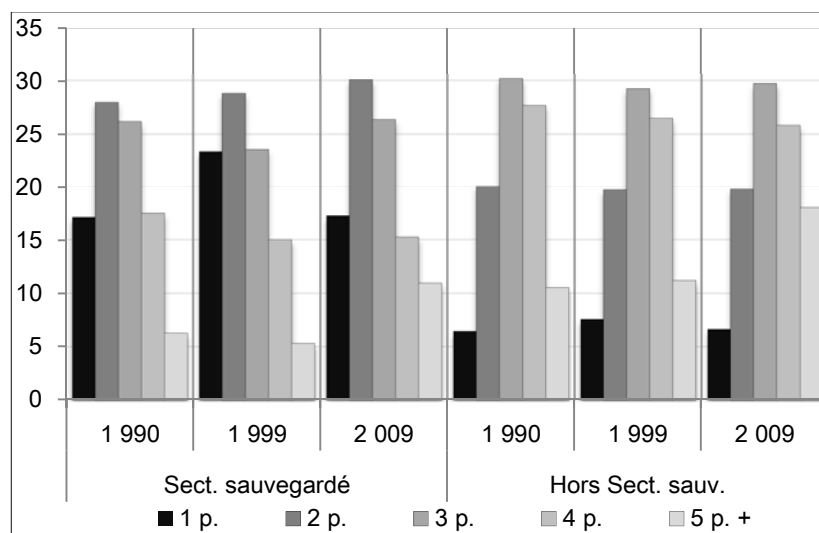
Résidences principales selon le nombre de pièces en 2009

	Total	1 p.	2 p.	3 p.	4 p.	>5 p.
Sect. sauvegardé	5 657	979	1 703	1 490	863	622
	100,0	17,3	30,1	26,3	15,3	11,0
Hors sect. sauv.	24 733	1 634	4 896	7 358	6 378	4 467
	100,0	6,6	19,8	29,7	25,8	18,1



Résidences principales selon le nombre de pièces en 2009

On est ici en présence de la répartition classique du parc des centres anciens où la présence et l'attraction des petits ménages d'une part et la rentabilité des petits logements en termes locatifs de l'autre, accroissent la part des petits logements, ce qui contrevient à une «résidentialisation» des familles en centre-ville, ainsi que le retient l'objectif du P.L.H.



Résidences principales selon le nombre de pièces dans et hors sect. sauvegardé(%)

L'évolution des résidences principales au cours des vingt dernières années présente aussi une croissance des petits logements d'une ou deux pièces et, à l'opposé, une diminution de ceux ayant plus de quatre pièces.

Les premiers représentaient 47,4% en 2009 contre 43,9% en 1990, et les seconds 26,3% en 2009 contre 28,7% en 1990. En périphérie communale, les petits logements d'une ou deux pièces correspondaient à 26,4% en 2009 contre 26,5% en 1990 et les plus grands à 43,9% en 2009 contre 43,3% en 1990. L'on peut ainsi dire que la part des petites résidences principales augmente dans le centre et que la part des grands logements diminue alors que les deux catégories restent stables en périphérie.

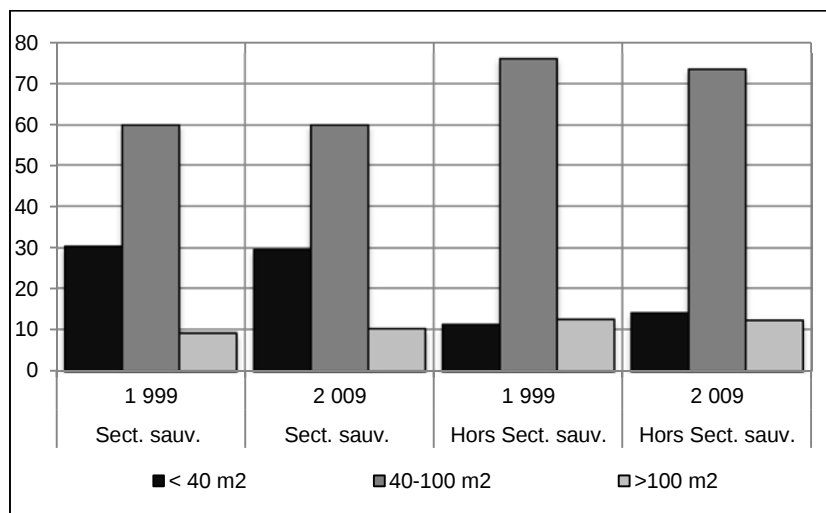
Évolution de la taille des Rés. principales en nombre de pièces dans et hors sect. sauvegardé

	1 p.		2 p.		3 p.		4 p.		>5 p.	
	1990	2009	1990	2009	1990	2009	1990	2009	1990	2009
Sect. sauvegardé	100,0	159,7	100,0	170,1	100,0	159,2	100,0	137,6	100,0	155,5
Hors sect. sauv.	100,0	115,8	100,0	111,0	100,0	111,1	100,0	105,1	100,0	130,6

Considérées sous l'angle de leurs surfaces, les résidences principales du centre sont nettement plus petites que celles de la périphérie. En secteur sauvegardé près d'un tiers d'entre-elles mesure moins de 40m², et celles qui ont plus de 100m² ne représentent que 10,0%, la taille moyenne des résidences principales restant faible avec 58m².

Surface des Rés. principales dans et hors sect. sauvegardé (%)

	R.p.< 40 m ²	R.p.40-100 m ²	R.p.>100 m ²
Sect. sauvegardé 1999	30,5	60,1	9,3
Sect. sauvegardé 2009	29,7	60,1	10,3
Hors sect.sauv. 1999	11,3	76,2	12,5
Hors sect.sauv. 2009	14,1	73,6	12,3



Surface des résidences principales dans et hors secteur sauvegardé (%)

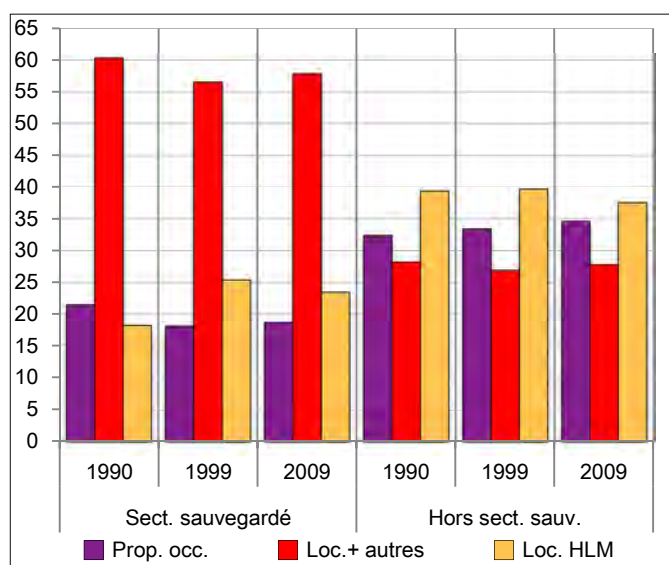
Statuts d'occupation

En 2009, les ménages résidant dans le secteur sauvegardé sont locataires pour 81,4%, alors qu'en périphérie, leurs homologues représentent 65,4 %. Et, le taux de propriétaires occupants s'amenuise dans le centre alors qu'il augmente en périphérie.

Bien que le nombre de logements sociaux y soit considérable, la part du parc H.I.m., reste plus faible dans le centre qu'en périphérie où il dépasse le logement locatif privé. Les différences des statuts d'occupation apparaissent clairement au graphique.

Statuts d'occupation des résidences principales

		Rés. princ.	Prop. occ.	Loc.+ autres	Loc. HLM	Tot. Loc.
Sect. sauvegardé	1990 nb	3 577	769	2 158	650	2 808
	%	100,0	21,5	60,3	18,2	78,5
Sect. sauvegardé	1999 nb	5 043	911	2 852	1 280	4 132
	%	100,0	18,1	56,6	25,4	81,9
Sect. sauvegardé	2009 nb	5 657	1 054	3 275	1 329	4 603
	%	100,0	18,6	57,9	23,5	81,4
Hors sect. sauv.	1990 nb	21 933	7 106	6 189	8 638	14 827
	%	100,0	32,4	28,2	39,4	67,6
Hors sect. sauv.	1999 nb	23 085	7 718	6 211	9 156	15 367
	%	100,0	33,4	26,9	39,7	66,6
Hors sect. sauv.	2009 nb	24 734	8 561	6 879	9 293	16 173
	%	100,0	34,6	27,8	37,6	65,4



Statuts d'occupation des résidences principales

Confort des logements

Le confort des résidences principales a atteint un niveau nominalement satisfaisant. Connaissant l'imprécision des recensements pour ces données, il reste à connaître la réalité de l'équipement qui, dans l'habitat ancien, correspond souvent à des aménagements de fortune.

Confort des résidences principales (bain ou douche + w.-c.)

	1 990	1 999	2 009
Sect. sauvegardé	64,9	85,0	98,1
Hors sect. sauv.	82,9	88,8	95,9

Mobilité résidentielle

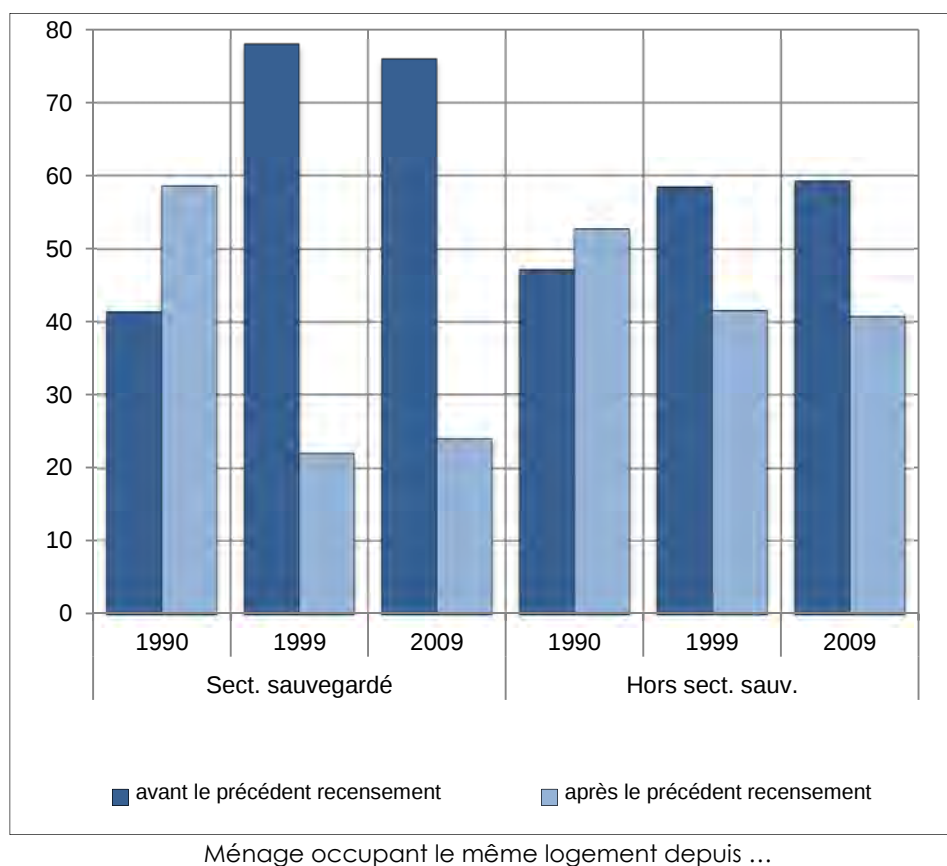
Par stabilité ou mobilité résidentielles on entend la présence ou la non-présence des ménages dans leur résidence principale avant de la période intercensitaire qui précède.

À Troyes, la rotation de la population dans le centre est faible. En 2009, plus de trois ménages sur quatre (76,0%) sont des « anciens résidents » ayant emménagé dans leur logement en secteur sauvegardé avant 1999. En revanche, la périphérie communale présente une plus grande mobilité : alors que dans le centre les « nouveaux venus » représentent 24,0% des ménages, hors du centre ils représentent 40,7%.

Contrairement à Troyes ce taux de rotation est beaucoup plus fort dans d'autres centres dont le rôle de « lieux de transit » est particulièrement développé. Ici on a le sentiment d'un plus fort ancrage des anciens résidents dans le centre.

Mobilité résidentielle des ménages, selon leur date d'emménagement à leur résidence principale

		1990			1999			2009		
		Ménages	av. 1982	ap. 1982	Ménages	av. 1990	ap. 1990	Ménages	av. 1999	ap. 1999
Sect. sauvegardé	nb	3 577	1 481	2 096	5 043	3 932	1 111	5 657	4 297	1 360
	%	100,0	41,4	58,6	100,0	78,0	22,0	100,0	76,0	24,0
Hors sect. sauv.	nb	21 933	10 357	11 576	23 085	13 493	9 592	24 734	14 658	10 076
	%	100,0	47,2	52,8	100,0	58,4	41,6	100,0	59,3	40,7



Activité, équipements et services

Activités

Seuls le dénombrement et la localisation des activités dans le secteur sauvegardé a pu être établi grâce aux informations fournies par l'I.N.S.E.E. et la « Base activités de l'observatoire de l'économie et de l'évolution foncière » du Grand Troyes.

Emploi

Les emplois salariés dans le Bouchon atteignent les 4 700 postes de travail ce qui représente 18,0% des 25 600 emplois dénombrés par l'I.n.s.e.e. dans la commune.

Effectifs salariés par activité

Source : Insee

Salariés par Activité	Sect. sauvegardé		Hors Sect. sauv.		Commune	
Agriculture, sylviculture-pêche	11	0,2	126	0,6	137	0,5
Industrie, fabrication	528	11,2	3 387	16,2	3 915	15,3
Construction	229	4,9	1 456	7,0	1 685	6,6
Commerce, hébergement-restauration	1 266	27,0	4 047	19,4	5 313	20,8
Transport, entreposage	155	3,3	874	4,2	1 029	4,0
Information-communic., autres activités de services	445	9,5	1 133	5,4	1 578	6,2
Activités financières, assurance, immobilières	221	4,7	647	3,1	868	3,4
Activités scient., technique, serv. administr., de soutien	971	20,7	4 508	21,6	5 479	21,4
Administration pub., enseignement, santé, action sociale	871	18,5	4 694	22,5	5 565	21,8
Total	4 697	100,0	20 872	100,0	25 569	100,0

Effectifs salariés par domaine d'emploi

Source : Insee

Salariés par Domaine d'emploi	Sect. sauvegardé		Hors Sect. sauv.		Commune	
Collectivités territoriales	219	4,7	1 229	5,9	1 448	5,7
Établissements publics locaux-E.p.i.c.	132	2,8	662	3,2	794	3,1
Établissements sanitaires et sociaux	128	2,7	905	4,3	1 033	4,0
Établissements publics nationaux	62	1,3	195	0,9	257	1,0
Associations	610	13,0	2 637	12,6	3 247	12,7
Total	4 697	100,0	20 872	100,0	25 569	100,0

Pour leur part, près de 1 400 établissements de commerce, de services et d'autres activités sont situés dans le secteur sauvegardé, ce qui est notable par rapport aux 6 000 établissements recensés dans la commune.

Établissements par activité

Source : Insee

	Sect. sauvegardé		Hors Sect. sauv.		Commune	
Industrie, fabrication	57	4,1	160	6,9	217	100,0
Construction	34	2,4	187	8,1	221	100,0
Commerce, hébergement-restauration	583	41,8	554	24,0	1 137	100,0
Transport, entreposage	7	0,5	49	2,1	56	100,0
Information-com., activités de services	155	11,1	260	11,3	415	100,0
Activité financières, assurance, immobilières	157	11,3	249	10,8	406	100,0
Activité scient., technique, serv. administr. de soutien	209	15,0	425	18,4	634	100,0
Administration publique, enseignt., santé, action sociale	192	13,8	422	18,3	614	100,0
Total	1 394	100,0	2 306	100,0	3 700	100,0

L'étude sur « L'activité économique et commerciale sur le Bouchon de Champagne » dénombre 1 939 établissements. L'écart des chiffres est dû à la prise en compte des boulevards, à la différence de date du recensement et aux définitions adoptées.

Etablissements de commerce, de services et d'autres activités
Source : Base activités -Observatoire de l'économie et de l'évolution foncière - Grand Troyes

Etablissements	Nombre	%
Industrie, fabrication	48	2,5
Construction	47	2,4
Commerce, hébergement-restauration	572	29,6
Transports et entreposage	11	0,6
Information-com., activités de services	227	11,7
Activités financières, assurance, immobilières	348	18,0
Activité scient., technique, services administr., de soutien	284	14,7
Administration publique, enseign., santé., action sociale	317	16,4
Arts, spectacles et activités récréatives	68	3,5
Eau, assainist., déchets, dépollution,électricité, gaz	11	0,6
Total	1 933	100,0

Par référence aux données de l'I.n.s.e.e., le secteur sauvegardé regroupe 40,0% des établissements mais ceux-ci n'occupent 4 697 salariés contre 20 872 hors secteur sauvegardé sur un total de 25 569

Nombre d'établissements	Sect. sauvegardé		Hors Sect. sauv.		Commune	
Nombre d'Etablissements	1 394	37,7	2 306	62,3	3 700	100,0
dont : sans salariés	781	56,0	1 467	63,6	2 248	60,8
avec salariés	613	44,0	839	36,4	1 452	64,6
Nombre de salariés – Salariés par établissement	4 697	3,4	20 872	9,1	25 569	6,9

Commerce

Le commerce du centre-ville, développé dans la partie centrale du corps du Bouchon, rayonne sur une aire de chalandise de 280 000 à 300 000 habitants. Les relevés réalisés lors de deux enquêtes de terrain, en 1995 et 2010, par l'Observatoire économique de la C.C.I., montrent une extension du linéaire commercial dans l'hyper centre et, notamment, de celui des commerces «moteurs» (équipement de la personne).

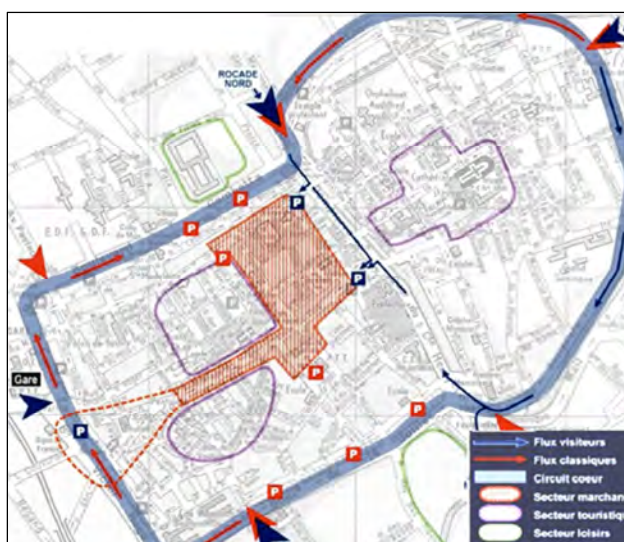


Evolution des implantations commerciales dans l'hyper-centre.

Source : Observatoire économique C.C.I.

Cependant, l'étude de l'appareil commercial conduite par le bureau d'études « Bérénice » à la demande de la Ville en 2005, souligne que l'étendue de l'hyper centre reste limitée et qu'il est souhaitable d'étendre le linéaire des activités d'une part :

- vers la Tête du Bouchon et le «site touristique» en rejoignant la cathédrale par des implantations de culture et de loisirs et, d'autre part,
- de renforcer les activités le long de la «boucle marchande» entre la place de la Halle et la rue Raymond-Poincaré.



Le secteur marchand identifié par l'étude «Bérénice»

L'Audit du potentiel commercial de la Bourse du travail, réalisé en 2010, confirme l'analyse de « Bérénice », indiquant que «le meilleur site pour le commerce» s'inscrit actuellement dans un rectangle de trop faible étendue.

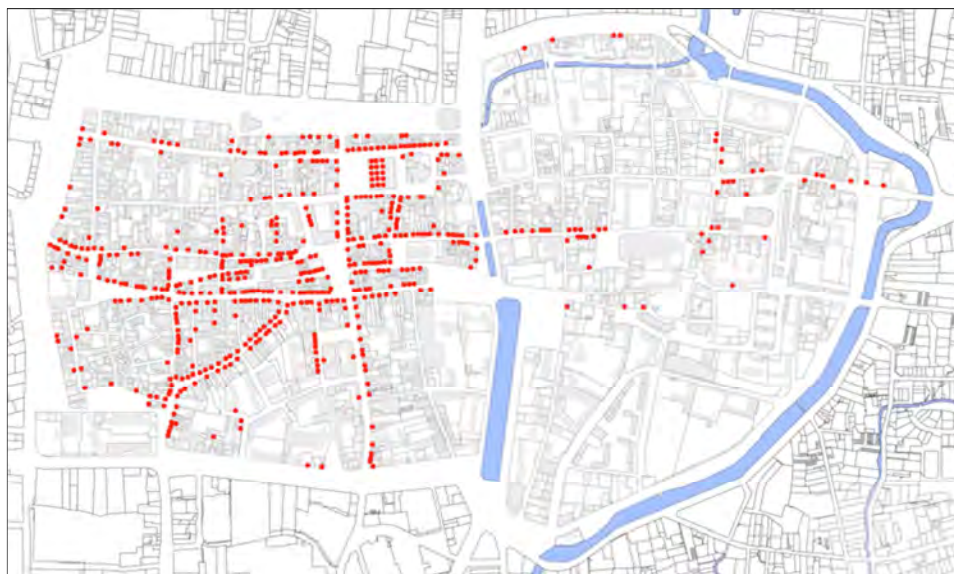


Analyse des fonctions de l'hyper-centre

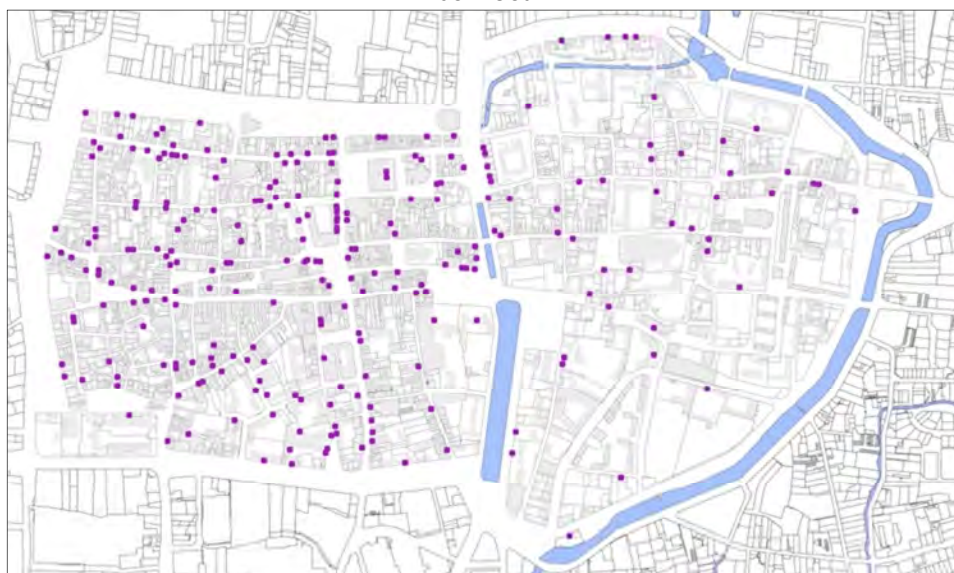
Source : Audit du potentiel commercial de la Bourse du Travail, 2010

Les données cartographiées par les services de l'« Observatoire de l'économie et de l'évolution foncière » Grand Troyes illustrent de façon évidente la concentration des activités de trois grandes catégories retenues : Commerce, Services et Autres activités de proximité.

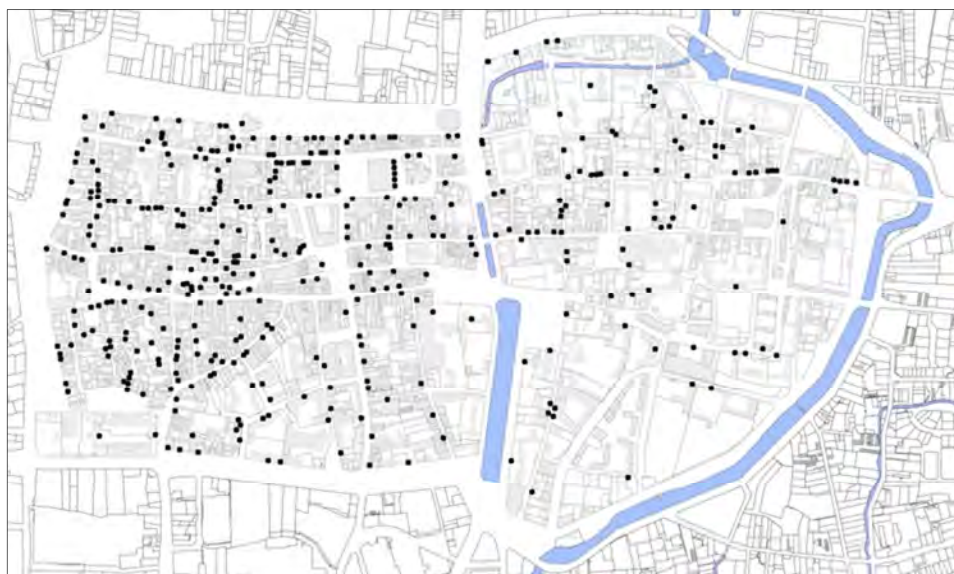
Commerces



Services



Autres activités



Source : Observatoire de l'économie et de l'évolution foncière - Grand Troyes



Ensemble des Commerces, Services et Autres activités
 Source : Observatoire de l'économie et de l'évolution foncière - Grand Troyes

Tourisme

Les hôtels situés dans la commune offrent un potentiel d'accueil de 775 chambres dont 157 dans le secteur sauvegardé.

Structures d'accueil hôtelier
Source : Sites potentiels pour l'implantation de projets hôteliers - Office du Tourisme - Ville de Troyes

Etablissement	Adresse	*	Chambres
Maison de Rhodes	18, rue L. Gonthier	5	11
Champ des Oiseaux	20, rue L. Gonthier	4	14
Hôtel de la Poste	35, rue E. Zola	4	32
Hôtel Clarion Collection St-Jean	51, rue Paillot de Montabert	4	23
Trianon	2, rue Pithou	2	8
Comtes de Champagne	54, rue de la Monnaie	2	41
Hôtel l'Arlequin	50, rue de Turenne	2	22
Hôtel du Theatre	35, rue Jules Lebocey	0	6
Secteur sauvegardé		Total	157
Mercure	11, rue des Bas Trévois	4	71
Royal Hôtel	22, bd Carnot	3	40
All Seasons	rue C. Claudel	3	77
Grand Hôtel	4, av. du Mal Joffre	3	68
Ambroise (Ch. d'hôte)	38, rue A. Cotet	2	2
Framboisine (Ch. d'hôte)	18, rue du Printemps	2	3
Ibis Troyes Centre	rue C. Claudel	2	77
Hôtel le Splendid	44 bd Carnot	2	15
Hôtel de Troyes	168, av. Gal Leclerc	2	23
Hôtel de la Gare Troyes Centre	8, bd Carnot	2	30
Hôtel Argence	5b rue de Preize	2	18
Appart'hôtel Troyes Equalis	26 av. Anatole France	1	84
Hôtel Patiotel	6, rue Ravelin	0	46
Guest House	20 r Paix	0	5
Etap Hôtel	51 bd du 14 juillet	0	59
Hors Secteur sauvegardé		Total	618
Commune		Total	775

Bien qu'estimé à 300 000 visiteurs annuels, le nombre de visiteurs du secteur sauvegardé lui-même reste encore insuffisant compte tenu de l'intérêt que présente la ville, de l'action de l'Office du Tourisme et des animateurs du patrimoine ainsi que du réseau des « Villes d'art et d'histoire » qui ont une large politique d'information.

L'Office du Tourisme, récemment installé en un point central de la ville ancienne, privilégie le moyen multimédia téléchargeable, dit « Click'n Visit - Troyes'n Champagne ». Des bornes interactives permettent aux visiteurs de télécharger gratuitement cette application sur « l'App-Store » ou sur « l'itunes-Store » et d'accéder à internet en libre-service aux endroits stratégiques de la ville.

L'application recense les lieux d'intérêt touristique et culturel ainsi que l'offre commerciale (260 lieux de visite, 300 manifestations, 230 magasins, 300 lieux de divertissement, 400 lieux d'hébergement, 400 restaurants, et 200 adresses utiles, soit plus de 2000 fiches). Mis à jour quotidiennement par l'Office de Tourisme, le système de géolocalisation permet ainsi aux utilisateurs d'organiser leur itinéraire propre et de contacter les responsables des sites.

Equipements et services

Equipements administratifs

Les équipements administratifs du chef-lieu du département sont réunis dans le centre ancien et ses abords proches. Il est de même pour les services municipaux et ceux qui sont liés aux autres activités publiques.

Equipements culturels

De nombreux équipements culturels sont situés dans le secteur sauvegardé et d'autres, tels que la Médiathèque du Grand-Troyes, ou les 10 salles de cinéma Cine-City, le sont dans son immédiate périphérie.

Musées

- Musée d'art moderne : place de la cathédrale. 29 000 entrées.
- Musée Saint-Loup : 1, rue Chrestien de Troyes. 16 000 entrées
- Musée de l'apothicairerie : Hôtel-Dieu, quai des Comtes de Champagne. 9 000 entrées.
- Musée du Vitrail : Hôtel-Dieu, au Préau.
- Musée de Vauluisant : 4, rue de Vauluisant. 5 000 entrées.
- Maison de l'Outil et de La Pensée Ouvrière : 7, rue de La Trinité.

Centres culturels

- Maison du Boulanger : rue Champeaux,

Théâtres

- Théâtre de la Madeleine : rue de la Madeleine. 450 places. Scène conventionnée.
- Théâtre de Champagne, ancien Cirque de Troyes : quai de Dampierre. 1 080 places.
- Théâtre Populaire de Champagne : 79 rue A.Ribot.
- Théâtre Spokoïno : 59 rue Beauregard.

Autres

- Ecole municipale des Beaux-Arts, 500 élèves
- Institut universitaire du temps libre : Histoire de l'art, littérature, histoire, géographie, informatique, Internet, langues.

Equipements sanitaires et sociaux

- Centre Communal d'Action Sociale.
- Equipements pour la petite enfance.
- Equipements pour les personnes âgées.
- Action familiale sociale.
- Polyclinique des Ursulines.
- Mutualité Française de l'Aube.

Equipements sportifs

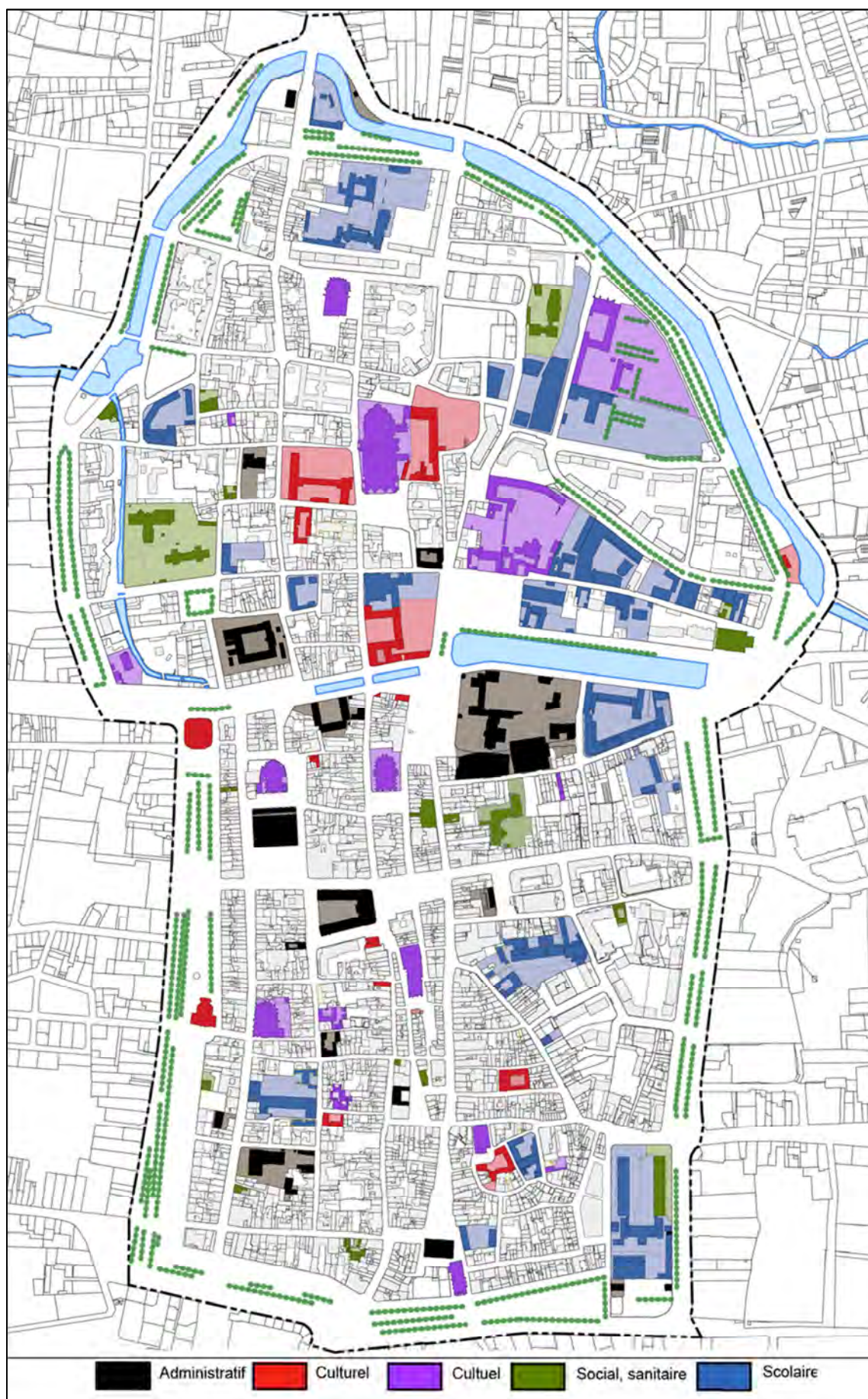
- Piscine municipale Vouldy, Lucien-Zins
- Gymnase René Lacoste
- Gymnase Beurnonville
- Salle d'armes
- Boulodrome Barbusse

Equipements scolaires

Près de 6 500 élèves sont scolarisés dans le secteur sauvegardé et près de la moitié d'entre eux fréquente les lycées. Par ailleurs, une part des 8 000 étudiants de l'enseignement supérieur inscrit à Troyes relève des établissements qui y sont situés.

Equipements scolaires
Source : Rectorat de l'Académie de Reims, ministère de l'éducation nationale,- Traitement Grand Troyes

		Secteur sauvegardé			Hors Sect. sauvegardé			Commune		
		Publics	Privés	Total	Publics	Privés	Total	Publics	Privés	Total
Maternelles	Etablist.	3	1	4	14	5	19	17	6	23
	Effectif	304	241	545	1 570	1 010	2 580	1 874	1 251	3 125
Elém.-Primaires	Etablist.	3	1	4	14	6	20	17	7	24
	Effectif	392	106	498	2 148	1 247	3 395	2 540	1 353	3 893
Collèges	Etablist.	2	3	5	2	2	4	4	5	9
	Effectif	1 076	1 196	2 272	1 198	395	1 593	2 274	1 591	3 865
Lycées	Etablist.	2	3	5	4	2	6	6	5	11
	Effectif	1 519	1 592	3 111	3 507	506	4 013	5 026	2 098	7 124
Total	Etablist.	10	8	18	34	15	49	44	23	67
	Effectif	3 291	3 135	6 426	8 423	3 158	11 581	11 714	6 293	18 007



Equipements et services

Circulation et stationnement

Les informations réunies l'ont été à partir des documents communiqués par les services du Grand Troyes qui élaborent le plan de déplacements urbains (P.D.U. approuvé le 26-6-2000 et révisé le 20-1- 2014) à l'échelle de l'agglomération. À ce titre, Les données relatives à la circulation et au stationnement méritent d'être plus amplement renseignées et affinées à l'échelle du Bouchon de Champagne.

Les constats du P.D.U. concernant le Bouchon de Champagne sont :

- un engorgement du centre ;
- des contraintes de circulation aux périodes de pointe (flux entrants) ;
- la priorité et le soutien du réseau de bus ;
- la demande de transports urbains croissante ;
- un équipement pour les déplacements doux.

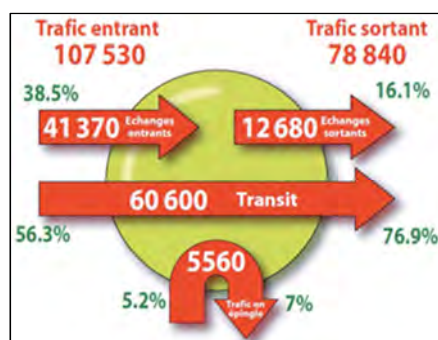
Partant des constats énumérés, les objectifs du P.D.U. rejoignent les préoccupations de maîtrise de la circulation automobile des quartiers anciens telles que la facilitation du contournement du Bouchon, la création de voies d'accès réservées aux transports en commun et la gestion du stationnement hors du centre...

Les actions menées jusqu'alors, ont produit les effets positifs notables.



Flux de trafic automobile
Source : P.D.U. Grand Troyes

Les échanges entre centre et périphérie d'une part et de transit de l'autre s'évaluent à 107 530 véhicules rentrant et 41 370 sortants. Ces chiffres résultent des comptages à l'échelle des I.R.I.S., additionnant tous les véhicules accédant par les 22 entrées du Bouchon de Champagne. Cela explique les 60 600 véhicules qui transitent par le centre et qui l'engorgent.

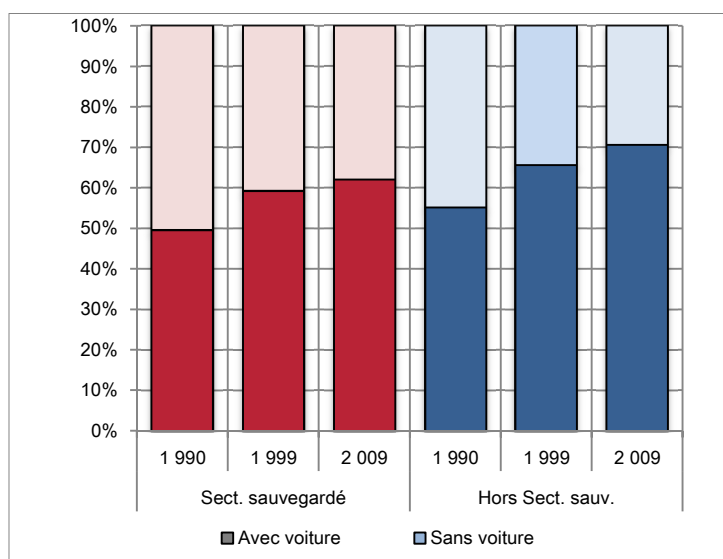


Motorisation des ménages

Le taux de motorisation des ménages, relativement élevé dans le secteur sauvegardé, progresse régulièrement et équivaut à celui de la périphérie communale, alors que dans d'autres villes, ce taux s'en écarte significativement.

	1990			2009		
	Ménages	Sans voit.	Avec voit.	Ménages	Sans voit.	Avec voit.
Sect. sauvegardé	100,0	57,1	42,9	100,0	49,3	50,7
Hors sect. sauv.	100,0	44,8	55,2	100,0	47,5	52,5

Motorisation des ménages



Motorisation des ménages

Cela est probablement dû en partie au fort taux de déplacement des actifs occupés dont le lieu de travail se situe hors de la commune de leur résidence.

Déplacements domicile - travail des actifs occupés

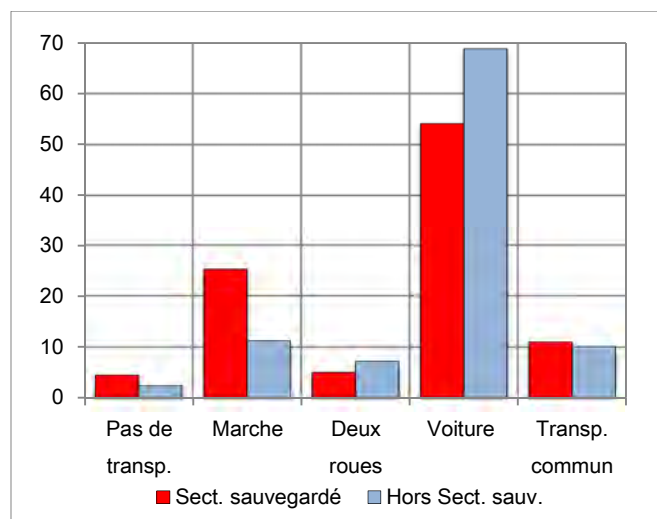
	Actifs occupés	Commune résidence	Hors com. résidence
Sect. sauvegardé	100,0	42,3	57,7
Hors sect. sauv.	100,0	39,0	61,0

Modes de déplacement des actifs occupés

Les transports en commun paraissent singulièrement peu utilisés pour les déplacements de tous ordres. Ils ne représentent que 11% des déplacements.

Mode de déplacement des actifs occupés (> 15 ans)

	Total	Pas de transport	Marche à pied	Deux roues	Voiture	Transp. commun
Sect. sauvegardé	100,0	4,5	25,2	5,1	54,1	11,0
Hors sect. sauv.	100,0	2,5	11,3	7,2	68,8	10,2



Mode de déplacement des actifs occupés

Les quartiers du centre sont bien desservis par les transports en commun, toutes les lignes de bus convergeant vers le centre du Bouchon (Halle). Les données relatives à la fréquentation du réseau de transports en commun ne sont pas encore disponibles à l'échelle du secteur sauvegardé. Seules les données à l'échelle du Grand Troyes sont accessibles.



Réseaux de bus desservant le bouchon de Champagne Source : ville de Troyes

Stationnement

Le stationnement totalise 2 014 places payantes en surface, 1 050 places dans des parkings fermés (boulevards) et 1 460 dans quatre parkings souterrains ou en silo (Hôtel-de-Ville, Marché, Préfecture, Jargondis), soit 4 524 places au total. A ces places s'ajoutent celles gratuites.



Stationnement payant en ouvrage, enclos ou en voirie.

Source : P.D.U. Grand Troyes.

En dix ans le nombre de places a augmenté de près de 45,0%

Évolution de l'offre de stationnement au Bouchon de Champagne

Source : Observatoire du P.D.U. de l'agglomération troyenne, Document technique, novembre 2010

	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Halles	500	500	500	500	500	500	500
Hôtel de Ville	400	400	400	400	400	400	400
Langevin	100	100	100	100	100	100	100
Cathédrale	0	0	0	460	460	460	460
Places en ouvrage	1 000	1 000	1 000	1 460	1 460	1 460	1 460
Mail du Lycée	158	158	158	158	158	158	158
Victor Hugo	0	473	473	473	473	473	473
Bd du 14 Juillet	0	310	310	310	310	310	310
Casimir Perrier	0	0	0	0	85	85	85
Places en parc enclos	158	941	941	941	1 026	1 026	1 026
Zone Rouge	1 400	1 205	1 152	1 152	1 205	1 051	1 051
Zone Orange	280	880	922	922	877	877	877
Zone Verte	185	0	0	0	0	0	0
Parc Coulommiers	95	95	95	95	95	95	95
Places sur voirie	1 960	2 180	2 169	2 169	2 177	2 023	2 023
Total places payantes	3 118	4 121	4 110	4 570	4 663	4 509	4 509

ENJEUX ET OBJECTIFS DU PLAN DE SAUVEGARDE

ENJEUX ET OBJECTIFS DU PLAN DE SAUVEGARDE

En tant que plan d'urbanisme, le Plan de sauvegarde a des objectifs aussi bien fonctionnels que patrimoniaux. Les premiers, soumis au contexte social et économique changeant, évoluent constamment alors que les seconds ne peuvent être atteints que dans la durée.

À ce titre, si la gestion de la ville doit s'adapter en permanence, les mesures de conservation et de mise en valeur du patrimoine ne peuvent pas être subordonnées à la conjoncture. Leur horizon est celui des objectifs à atteindre à court, moyen ou long terme en fonction des moyens disponibles au fil du temps. Quelles que soient les évolutions, ce qui importe c'est donc de ne pas compromettre l'ambition au bénéfice de l'immédiateté.

Partant des objectifs formulés par la Ville et des investigations menées sur le secteur sauvegardé, l'on peut ici proposer les principales orientations et actions.

UN EQUILIBRE URBAIN ET FONCTIONNEL

Peuplement et logement

Entre 1954 et 2011, le centre de Troyes a perdu plus de 50% de sa population. Cependant, depuis 1990, cette tendance s'est légèrement inversée, le centre ayant gagné 2 000 habitants. Pour sa part, l'évolution de la structure démographique montre une présence croissante de jeunes adultes, une part importante de personnes âgées et la faible présence d'enfants. En conséquence, les ménages d'une ou de deux personnes représentant près de 70% dont 60% de personnes seules.

Ces données montrent que le centre assure une fonction de « transit » pour une population de jeunes célibataires ou en couple sans enfants, qui trouvent ici un habitat temporaire avant de migrer vers la périphérie lors de la formation de leurs familles. Le centre est également un lieu de transit pour les personnes âgées qui terminent ici leur cycle de vie.

La vieille ville regroupe aussi une part importante de ménages démunis : 22% d'entre eux vivent au-dessous du seuil de pauvreté et l'écart des revenus entre ménages aisés et ménages démunis est important du fait des faibles ressources de ces derniers.

Par ailleurs, plus de 80% des occupants en centre sont des locataires et 20% des résidences principales sont des logements sociaux.

Les résidences principales augmentent mais cette augmentation correspond au morcellement des grands logements en de petites unités d'une ou deux pièces qui représentent désormais près de la moitié du parc (47,4%). Un tiers des résidences principales mesure moins de 40m², la taille moyenne des logements étant faible : 58m².

Enfin en dépit des réhabilitations, la vacance (nominale) augmente aussi et touche 1 000 logements (15% du parc).

L'équilibre social du centre ne passe donc pas par un retour à des situations anciennes et par l'accueil de populations démunies. L'équilibre et la mixité passent désormais par l'accueil de « couches moyennes ». Ouvrir l'offre à des populations nouvelles, développer le logement familial et l'accession à la propriété, ainsi que les aménités que requiert cette ouverture, est l'objectif d'une politique de revitalisation visant à faire du centre un quartier équilibré.

La reconquête des logements vacants offre une partie du champ à une politique de l'habitat. Sachant qu'une maison inhabitée est une ruine en puissance, leur mise sur le marché est un objectif aussi bien pour la revitalisation du centre que pour la sauvegarde de son patrimoine. Limiter le morcellement des logements pour augmenter l'offre de logements familiaux, est l'autre volet de cette politique.

Mais il est vain de vouloir concurrencer les quartiers nouveaux sur le terrain de leurs propres prestations. En centre, on n'aura jamais la maison individuelle, le jardin privatif, le parking facile... Il faut donc jouer la différence en exploitant les particularités de la ville ancienne en visant les candidats qui cherchent cette différence. A coût équivalent, il leur faut pouvoir troquer les avantages de la périphérie contre d'autres avantages comme la proximité des services, la qualité de l'architecture, la singularité du logis, la non-nuisance de la voiture, l'ambiance urbaine... Cette population, numériquement faible mais suffisante pour rectifier la trajectoire du centre, appartient à toutes les catégories sociales et de revenus.

Cela implique aussi de ne pas considérer la demande de logements comme un tout uniforme mais de distinguer la diversité des segments de la population pour lesquels l'on peut mettre à parité le logement de la périphérie et le logement en centre.

Quels sont les segments concernés ? Un trait de l'évolution récente est que les centres connaissent une augmentation des couches moyennes souvent à faibles revenus. Cette apparente contradiction entre faiblesse des ressources et statuts sociaux, s'explique par les disparités existant au sein même des catégories socio-professionnelles. En effet, il s'agit souvent de représentants, de fonctionnaires, de professionnels, d'enseignants..., éligibles au logement aidé. Car, le nombre croissant de cadres et assimilés correspond souvent à des actifs ayant nominativement un statut social élevé mais n'ayant pas nécessairement le revenu qui est habituellement attribué à leur statut.

Il faut donc considérer ces catégories moins sous l'aspect des ressources que sous celui des comportements sociaux et culturels, de leur attitude face à la ville. Ainsi, contrairement aux idées reçues, l'éventail social du centre peut s'élargir sans pour autant que celui-ci, ne devienne un « quartier de riches ».

L'on peut aussi s'interroger sur le moment que peut représenter la résidence en ville dans l'itinéraire résidentiel des ménages attirés par elle : s'agit-il d'un simple passage ou bien d'un enracinement durable ?

La réponse à cette question sera conditionnée tant par les programmes offrant un logement familial et en accession, que par les aménités urbaines mises à disposition. En effet, toutes les enquêtes montrent que pour cette population le choix d'habiter le centre ne dépend pas du seul logement : la qualité du cadre urbain joue un rôle déterminant. L'étape à franchir est donc de faire passer la politique de l'habitat « du logement à la ville ».

- *À cet effet, le P.S.M.V. privilégie la fonction résidentielle en incitant à la restauration et à la construction neuve de qualité, en limitant le morcellement des logements dans le parc existant et en allégeant les exigences en matière de stationnement. De même, il limite les places requises par les programmes nouveaux.*

Commerce et activités

Les possibilités d'intervention du Plan de sauvegarde en matière d'activités sont limitées ; il ne peut que favoriser le développement en limitant les contraintes.

L'évolution des agglomérations et celle de l'appareil commercial suppose que le centre puisse proposer à ses résidents une offre équivalente et complémentaire à celle de la périphérie. Au fil de l'eau, cette complémentarité s'est souvent traduite par une concentration dans le centre de commerces liés au loisir, à la restauration, au tourisme... Les rues piétonnes ont contribué à transformer des parties du centre en des « supermarchés pittoresques », la ville ancienne étant progressivement désertée par les services liés aux résidents.

Pour revitaliser la ville ancienne il ne s'agit pas d'y implanter des centres commerciaux mais de faire d'elle un « centre commerçant » offrant aussi bien un commerce de proximité que des surfaces adaptées aux enseignes nationales. L'atteinte de cet objectif dépend certes de la politique du logement mais aussi de la mise à disposition de surfaces capables d'accueillir des unités commerciales de taille adaptée aux entreprises actuelles.

À Troyes, un autre constat que les études commerciales souligne, est que la centralité est cantonnée dans une partie du Corps du Bouchon et qu'il faut l'étendre.

Une extension de la centralité, ne pourra résulter que d'une affirmation de l'attractivité de la Tête du Bouchon, matérialisée par des implantations d'équipements attractifs sur l'ensemble de la ville.

- *À cet effet, le P.S.M.V. favorise le développement des activités en ne limitant ni l'affectation des immeubles ni les surfaces de vente à rez-de-chaussée afin que celles-ci puissent assurer leur fonction commerciale et de service métropolitains et répondre aux nouvelles conditions d'emprise des entreprises.*

De même, que les études commerciales le P.S.M.V., préconise l'utilisation du potentiel foncier de la Tête du Bouchon à des implantations à fort rayonnement.

Enfin, la restauration des édifices, objectif prioritaire du P.S.M.V., contribue à l'attractivité du centre ancien.

Déplacements et stationnement

À juste titre la Ville a fixé l'objectif de réduire la circulation automobile dans centre, d'augmenter l'espace piéton et de grouper le stationnement à l'extérieur du Bouchon ou dans des ouvrages.

L'expérience montre que l'objectif des années 1970 de « marier la voiture et la ville » fut illusoire. L'espace qu'un centre ancien peut consacrer à la circulation et au stationnement est pratiquement inextensible alors que la place occupée par la voiture est en constante augmentation. Marier une masse stable avec une masse en progression est un vain combat.

Face à ce constat des rues ont été réservées aux piétons, mais cela n'a pas apporté une réponse suffisante. À l'instar de pays voisins et de quelques villes en France, l'idée non plus de rues piétonnes mais de la « ville piétonne », dotée de transports collectifs adaptés au tissu ancien et d'aires de stationnement périphériques, gagne du terrain. Cela est possible lorsque les distances sont faibles et que les transports tels que les navettes sont fréquents.

Mais au centre de Troyes, mesurant 1 kilomètre sur 2, et où la largeur des voies appelle la circulation des véhicules automobiles, cette idée de « ville piétonne » paraît peu adaptée. En revanche, délester le trafic de transit, rendre les parcours discontinus et orienter la circulation vers les boulevards (voire les cantonner à des sens uniques) paraît une évidence.

C'est au niveau des boulevards et hors d'eux que le stationnement doit aussi trouver sa place ainsi que le préconise le P.D.U. Par ailleurs, il faut privilégier le stationnement des résidents. Comme dans toutes les villes assurant des fonctions administratives et de service, une grande partie des places de stationnement en plein-air sont occupées par des migrants quotidiens aux dépens des résidents. Cela justifie une localisation périphérique d'aires de stationnement pour ces migrants, reliées au centre par des navettes.

Enfin, privilégier le piéton ne signifie pas seulement lui assurer des parcours sécurisés. Il faut que l'espace qu'il traverse soit apaisé, agréable et aménagé pour lui, la voiture y étant un intrus. Il faut aussi qu'il puisse aussi disposer de navettes qui le relient aux aires de stationnement périphériques ou qui relient les points éloignés du centre.

- À cet effet, le P.S.M.V. recommande la piétonisation du centre ancien hors des axes indispensables à la circulation motorisée. Il préconise la mise en place d'un réseau d'aires de stationnement périphériques desservies par des navettes et la poursuite du traitement de l'espace public assurant des parcours favorables aux piétons.

REUNIR LA VILLE

Depuis le XIX^e siècle et le dernier après-guerre, la ville ancienne a non seulement été scindée entre quartiers bas et quartiers hauts mais son tissu et, notamment, celui de la Tête du Bouchon a été déstructuré par les rénovations urbaines relevant de logiques antagonistes au regard des formes urbaines qui caractérisent le tissu ancien.

Si l'extension du secteur sauvegardé a rendu à la ville les contours de sa figure historique, rétablir l'unité du centre implique aussi de lui restituer la continuité de son tissu.

La réforme du tissu des deux parties du centre est donc un objectif prioritaire du plan de sauvegarde. Mais, cet objectif aura du mal à être atteint par les seules opérations d'aménagement ; ce sont les programmes et leur attractivité qui pourront reconstituer la continuité du tissu à travers les usages.

Il est évident que cette « réunification » du centre ne peut pas viser le rétablissement des dispositions anciennes. Loin d'être exhaustives, diverses actions d'aménagement sont esquissées à titre indicatif au Plan de sauvegarde.

1 La réouverture des portions couvertes du canal de la Haute Seine, l'aménagement de la place de la Libération et le prolongement vers le Préau, ont montré l'efficacité de traitements innovants qui contribuent à estomper la coupure qui sépare la ville.

Sur ce parcours, le jardin de la terrasse de l'Hôtel-Dieu, formant un balcon sur la ville, pourrait être aménagée et rendue accessible par un escalier inclus dans le terre-plein.

- À cet effet, le P.S.M.V. propose de démultiplier les franchissements du Canal et de conforter l'attraction du site du Préau par l'aménagement de la terrasse de l'Hôtel-Dieu.

2 L'aménagement d'un parcours piéton le long du canal de Nervaux partant du quai des Comtes de Champagne face à l'ancien Cirque, pourrait être une autre « invite » au franchissement vers la Tête du Bouchon et sa traversée jusqu'à Chaillouet, le quai qui le borde, le Jardin des Amis et les rives de la Seine. Cet aménagement rejoint aussi l'objectif de la Ville de « révéler la présence de l'eau ».

- À cet effet, le P.S.M.V. a prévu un emplacement réservé longeant le canal jusqu'au quai des Comtes de Champagne face à l'ancien Cirque en mettant en valeur aussi le petit patrimoine fragile et désaffecté lié à l'eau : ponts, lavoirs, escaliers d'accès...

Par ailleurs, pour renforcer ce lien en créant un pôle à la fin du parcours du canal, le P.S.M.V. prévoit une large constructibilité au terrain de l'ancienne école Danton et l'aménagement de la place des Anciens Combattants.



Le canal de Nervaux, un patrimoine fragile et délaissé

3 La mise en valeur de la place de la cathédrale et du pôle muséal contribuera à l'attraction de ce lieu et à la liaison entre les deux parties de la ville ancienne. Mais, ainsi que le soulignent les diagnostics commerciaux, la nécessité de créer à la Tête du Bouchon des activités attractives prolongeant le circuit partant de l'hyper centre, l'implantation d'un équipement à l'échelle de la ville à l'ancien terrain « Sonacotra » proche du pôle universitaire, est un troisième élément. Poursuivant, les îlots Grosley et Breslay-Guillemets, pourraient par leur restructuration améliorer le paysage et les usages de ce site.

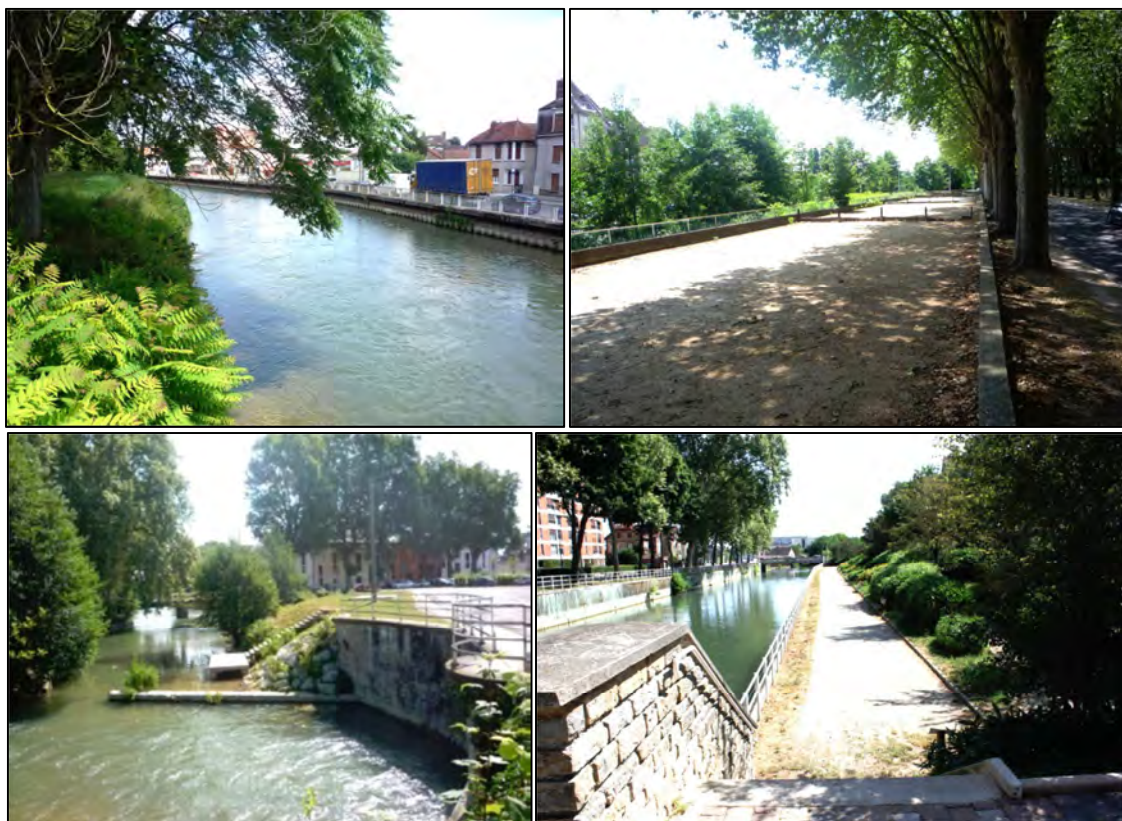
- À cet effet, le P.S.M.V. a prévu à l'îlot de la Grande Courtine, l'ancien terrain « Sonacotra », une forte constructibilité pouvant justifier la création d'un stationnement souterrain portant des équipements et d'éventuels logements en vue d'une attraction non seulement du quartier avoisinant mais de l'ensemble de la ville.

L'aménagement paysager de l'îlot Grosley améliorerait le paysage déstructuré. L'affectation de l'îlot Breslay-Guillemets, jouxtant le boulevard, est réservée au P.S.M.V. à des « maisons de ville ».

4 La mise en valeur des atouts paysagers, tels que les bords de la Seine, par des aménagements et des équipements de loisir liés à l'eau, mettra en valeur ce site inexploité.

- À cet effet, le P.S.M.V. a prévu :

- la possibilité d'implanter des équipements de loisir sur les berges de la Seine ;
- un emplacement réservé reliant le quai de l'Abattoir au bd Henri-Barbusse ;
- la plantation du mail des Charmilles et du cours Jacquin pour border la Seine.



La Seine depuis le boulevard Barbusse, les berges couvertes de végétation, petit ponton, le quai de Chaillouet

5 L'objectif formulé par la Ville de constituer un « tissu urbain cohérent » dans l'ensemble du centre, suppose d'atténuer l'impact des rénovations en recomposant à chaque fois que cela est possible une structure d'îlots soit par les reconstructions, soit par des interventions nouvelles, soit par le traitement de l'espace public.

Faute de pouvoir raisonnablement reprendre systématiquement ces opérations de rénovation, le traitement des espaces publics par, notamment, des plantations d'arbres en alignement estompant les vides et reconstituant des parcours continus, est une mesure pouvant améliorer la perception et donner une nouvelle échelle en même temps qu'un agrément paysager à ces quartiers.

La reconstruction de la cité de relogement de la Planche-Clément offre une opportunité qui devrait donner l'exemple d'une cicatrisation des parties déstructurées du tissu.

• À cet effet, le P.S.M.V. a prévu :

- la reprise du projet de la Planche-Clément suivant une configuration d'îlots ;
- la reconstitution de l'îlot Surgale et la recomposition de l'îlot Danton ;
- des alignements (indicatifs) d'arbres le long des voies surdimensionnées ;
- l'imposition de clôtures bâties ou plantées à l'alignement des rues.

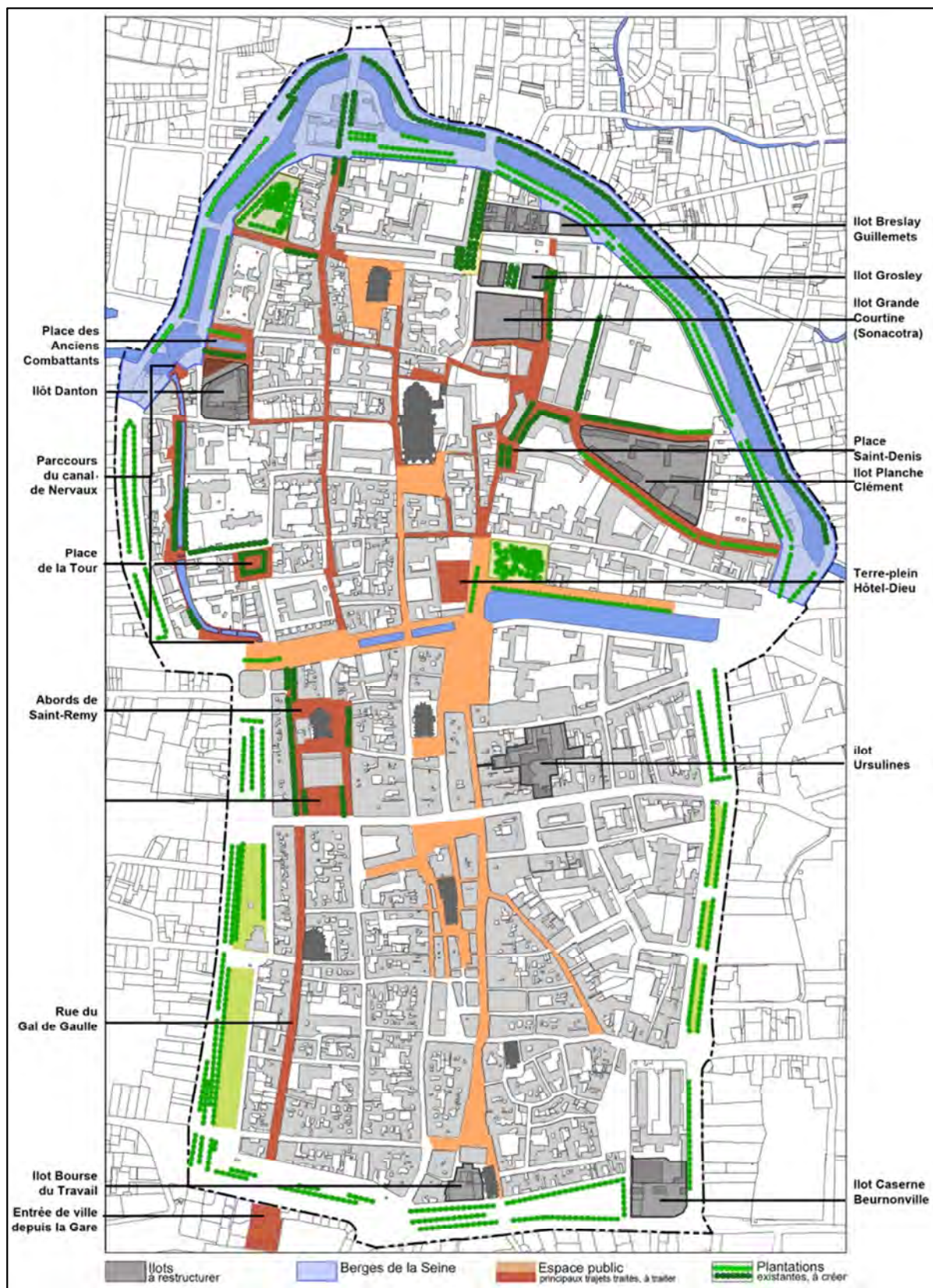
6 Les aménagements prévus à la Gare devraient être prolongés par une reprise de la rue du Général de Gaulle afin de réduire le gabarit de cette voie qui, pour l'heure, a un caractère « périphérique » au centre ancien.

• À cet effet, le P.S.M.V. suggère la plantation de la voie et l'accroissement de l'espace piéton.

7 La poursuite d'une restauration exigeante est une évidence. Pour l'heure, la restauration des architectures a essentiellement porté sur la partie centrale du Corps. Celle des bâtiments situés dans la Tête du Bouchon, plus rares et plus modestes, souvent fragiles et en mauvais état, est donc une priorité. Bien que Plan de sauvegarde ne puisse pas définir les calendriers opérationnels, il est proposé de favoriser, y compris financièrement, la restauration des bâtiments anciens de la Tête.

• A cet effet, le P.S.M.V. recommande d'engager des O.P.A.H. en subventionnant aussi fortement que possible les restaurations architecturales.

D'autres sites méritent aussi d'être pris en compte. Par son règlement et par son plan, le P.S.M.V. permet d'étendre le champ des actions dans le même esprit que celui retenu ici. Cartographiées, les opérations proposées montrent qu'il s'agit de traiter la ville le long de l'axe qui va de la Bourse du Travail à la Porte Saint-Jacques et le site universitaire.



Propositions d'aménagements visant à mettre en valeur et à réunir le tissu de la ville

RESTAURER LE PATRIMOINE BATI

La mise en valeur des architectures de la ville par la restauration du patrimoine et par la création innovante, est l'objectif prioritaire du Plan de sauvegarde.

Les restaurations réalisées depuis vingt ans sont remarquables tant par leur fidélité, leur qualité et leur caractère innovant que par leur ampleur. Elles ont restitué à la ville sa cohérence et lui ont donné un visage flatteur. Désormais, ce sont ces maisons en bois restaurées qui « font » Troyes.

Ce n'est pas un hasard si les images de la ville, à commencer par les cartes postales récentes, représentent Troyes par ces maisons restaurées. Il n'est pas non plus sans intérêt d'observer que les cartes postales de la fin du XIXe siècle et du début du XXe siècle : les bâtiments représentés alors sont les édifices éclectiques faisant la fierté d'une ville qui se voulait « moderne ».

Un passé récent

Hormis quelques caves, de l'architecture civile médiévale aucun témoignage ne nous est parvenu. Il est probable que les maisons actuelles en pans de bois ou en maçonnerie en contiennent. Mais ces maigres vestiges, noyés dans les constructions, ne sont pas repérables.

Le parcellaire en serait-il encore le témoignage médiéval ? En partie seulement ; les démembrements et les remembrements, le comblement des rus et les destructions l'ont, en grande partie, effacé.

Malgré cela, on peut dire que si les architectures des maisons sont « modernes » le patrimoine domestique en bois est « à la fois médiéval dans son esprit et Renaissance dans son style » comme le souligne Gilles-Henri Bailli. En effet les références stylistiques sont hésitantes entre une Renaissance qui s'introduit et un Moyen-âge qui ne quitte pas la scène. Ce mélange élabore ainsi un langage particulier où les accolades et les panneaux à serviette médiévaux, cohabitent avec les candélabres de la Renaissance.

Maisons à pans de bois apparents, XVe – XVIIIe siècles

L'évaluation de la part de maisons à pans de bois du secteur sauvegardé oscille entre 50% et 80%. La première estimation concerne probablement les constructions dont la structure est apparente et la seconde celles dont la structure est simplement en bois.

Sans s'égarer dans des pourcentages, on peut dire que la ville ancienne est une ville de bois marquée surtout par les résilles apparentes qui animent le paysage, les fermes d'avant corps qui festonnent le profil des rues, les encorbellements qui les bordent.

Une continuité stylistique

Lorsqu'on évoque ces maisons à pans de bois, on dit communément les « maisons du XVIe siècle », laissant entendre que toute la ville aurait été pratiquement reconstruite après l'incendie de 1524. Or, ces mêmes maisons se rencontrent aussi bien dans les quartiers qui ont brûlé que dans ceux qui sont restés intacts, sans qu'on puisse les distinguer.

En ne tenant pas compte des réparations, des surélévations et d'autres remaniements, les quelques investigations dendrochronologiques dont on dispose, montrent que certaines d'entre elles, aux mêmes caractères et réparties en divers quartiers, datent du début du XVe siècle et que d'autres vont jusqu'au XVIIIe siècle. On peut donc raisonnablement conclure qu'il s'agit là de factures stylistiques plus anciennes qui se perpétuent au fil de trois ou quatre siècles avec des légères variations. Les maisons dites du XVIe siècle n'apparaissent donc pas à l'occasion de l'incendie et la ville n'est pas reconstruite alors. Les architectures continuent une histoire qui, partant d'un modèle, perdure en évoluant et en s'adaptant.

Des orientations cohérentes

Diverses orientations ont été adoptées par la Ville et par l'architecte des bâtiments de France pour mettre en valeur le patrimoine architectural à l'échelle du centre ancien. On peut les classer selon des catégories qui permettent de saisir leurs particularités :

- la restauration ;
- l'imitation ;
- l'évocation ;
- l'interprétation ;

Cette classification, qui ne relève d'aucune catégorie conventionnelle, vise à illustrer la particularité des travaux réalisés à Troyes car, ici, le travail accompli au cours des vingt dernières années est allé au-delà d'une restauration exigeante pour tenter aussi d'« actualiser » les architectures anciennes par leur « évocation » ou par leur « interprétation ». Ces tentatives, souvent réussies, ont montré que la modernité n'est pas nécessairement tributaire d'une rupture avec les formes du passé et qu'en les sollicitant elle peut s'en inspirer pour innover en continuant l'histoire de la ville.

La restauration

La restauration ne s'est pas limitée à la seule remise en état des bâtiments tels que légués par le passé. Elle a souvent, et au cas par cas, restitué les dispositions les plus intéressantes des édifices. Cette restitution des architectures peut certes être critiquée d'un point de vue « archéologique » lorsqu'elle efface des apports ultérieurs. Mais force est de constater que ces apports avaient souvent appauvri le patrimoine et le caractère de la ville et qu'ils les avaient plutôt « banalisés » au cours du XIXe siècle voire, parfois défigurés au cours du XXe siècle. À ce titre, aux objections archéologiques, celles architecturales et urbaines, l'emportent sans conteste.

Concernant la restauration des maisons à pans de bois, deux questions sont posées de façon récurrente :

La première question est celle de la pertinence et de la fidélité des restitutions. Les choix ont faits à partir de la documentation, d'une connaissance et d'une analyse fine des indices qui subsistent. En effet, le décrépissage des maisons en pans de bois, condition première de la restauration, permet dans la plupart des cas une lecture des dispositifs anciens tant par l'ordonnancement des résilles que par la conservation des témoins de leurs états antérieurs.



Maison « Renaissance », surélevée et « modernisée »

A titre d'exemple, le décrépiage de cette maison en travaux dévoile son ancienne structure. La maison avait un toit à deux versants formant pignon coiffé d'un avant toit débordant et porté par une ferme d'avant-corps. Les mortaises sur les colombes latérales du deuxième étage destinées à recevoir les aisseliers en témoignent. La résille des colombes « en grille » est contreventée au premier étage par des écharpes aboutissant à la hauteur de la traverse d'une croisée disparue. Les modifications correspondent à une surélévation, à la formation d'une croupe du toit avec versant sur rue et au changement des baies des fenêtres.



Bâtiment anonyme pour lequel avait été autorisée la réfection des enduits et qui, après sondage, a révélé sa résille du XVII^e siècle



Maison de la fin du XV^e siècle à double encorbellement.
Séquence de maisons du XVI^e au XVIII^e siècle, aux fermes d'avant corps rétablies



État avant et après restauration et de restitution de dispositifs anciens

La deuxième question est celle du dégagement et de la mise à nu des pans de bois. Contrairement à ce qui est souvent dit, les résilles des maisons en de pan bois n'étaient pas recouvertes par un enduit. Et, lorsqu'elles l'étaient, cet enduit était mince, pelliculaire, assimilable à un badigeon, laissant percevoir la résille des bois. Un exemple d'enduit mince et un autre d'une restauration à Rennes donnent la nature du matériau de couvrement et l'aspect que devaient avoir ces façades.



Italie, enduit pelliculaire du XV^e siècle, Rennes restauration d'une maison à pans de bois (M.H.)

Malgré les édits successifs qui depuis le XVI^e siècle prescrivent de recouvrir le pan-de-bois par des enduits pour prévenir la propagation des incendies, le recouvrement par des enduits épais n'intervient de fait qu'à la fin du XVIII^e et surtout au cours du XIX^e siècle sur des maisons qui voulaient être mises au goût du jour et modernisées en se donnant des allures de bâtiments en pierre avec souvent des chaînes d'angle à bossages en surcroît d'enduit. C'est ce qui a fait naître la vision de façades aplanies par l'enduit.

En effet, si ces résilles étaient cachées par l'enduit, quelle serait la nécessité de leur donner des formes complexes en chevron, en losange ou autre motif géométrique. Techniquement superflus, ces assemblages savants n'avaient d'autre but que celui d'un effet décoratif visible. Si non, seul un essentage en bardeaux de châtaigner pouvait parfois recouvrir des parties du bâtiment en pan de bois.



Résilles Château-Gonthier, Strasbourg.

De même, la pose d'un enduit épais aurait recouvert les moulurations des traverses et les sculptures qui sont à fleur des bois et de l'hourdage.



Bois sculptés en allège ou moulurés en traverse, Troyes

Deux documents anciens montrent les maisons de Troyes aux bois apparents : Le vitrail de Linard Gonthier montre des maisons en pan de bois apparent ou recouvertes par un essentage et le dessin représentant les bâtiments du Collège dévoile toutes les résilles.



Vitrail de Linard Gonthier de 1621, montrant la «Belle Croix» et les maisons en pan de bois apparent
Maisons du Collège rue des Buchettes (Cl.Huez)

Charles Fichot dessine des maisons au XIXe siècle avec leurs résilles apparentes. Celle portant une lucarne passante, date probablement du XVIIIe siècle. Elle perpétue la tradition de la résille apparente avec un assemblage élaboré, fait pour être vu.



Troyes, maisons, dessins de Ch. Fichaut, XIXe siècle

L'imitation

La deuxième voie empruntée par les travaux à Troyes est celle de l'architecture d'« imitation » où des constructions neuves reproduisent les formes anciennes. Cette réponse n'a concerné que des rares bâtiments nouveaux qui ont reconduit le vocabulaire des façades anciennes en pans de bois. Au reproche de « façadisme » qui peut leur être fait, on opposera que la priorité donnée à la cohérence et à la « réparation » des séquences urbaines et du paysage répond aux objectifs de la mise en valeur urbaine.



Cas extrême de reconstruction d'un bâtiment selon les modèles traditionnels

L'on doit aussi remarquer que les prescriptions, le suivi comme l'adresse des maîtres charpentiers sont loin de se satisfaire de l'approximation et du pastiche. Leur maîtrise des architectures anciennes et de leurs techniques ont permis de véritables « imitations », au sens le plus élaboré du terme.

L'évocation

La troisième voie, est celle de l'« évocation ». Des bâtiments nouveaux insérés dans des séquences anciennes, au lieu de procéder par simple reproduction, relèvent les caractères significatifs des édifices qui leur sont limitrophes et, en les adoptants, déploient des solutions partiellement nouvelles sans prétendre créer des illusions.



Façade avant et sur cour, rue Simart

Ces architectures s'insèrent ainsi dans les séquences anciennes tout en assumant leur différence. C'est le cas de la rue Simart, où le bâtiment pousse l'élégance jusqu'à être placé en léger retrait de l'alignement cédant le pas aux bâtiments anciens, restaurés.

L'interprétation

Cette réponse d'évocation a été développée par des tentatives d'« interprétation » qui s'inspirent des références anciennes pour élaborer des réponses manifestement différentes mais s'inscrivant dans le contexte ancien sans dissimuler leur caractère nouveau. Elles sont d'une réussite variée, mais tel est le prix de toute recherche. Une série de bâtiments insérés dans les séquences anciennes illustre le propos.



Formes nouvelles à partir des caractères de l'architecture traditionnelle. Constructions neuves et refaçage.

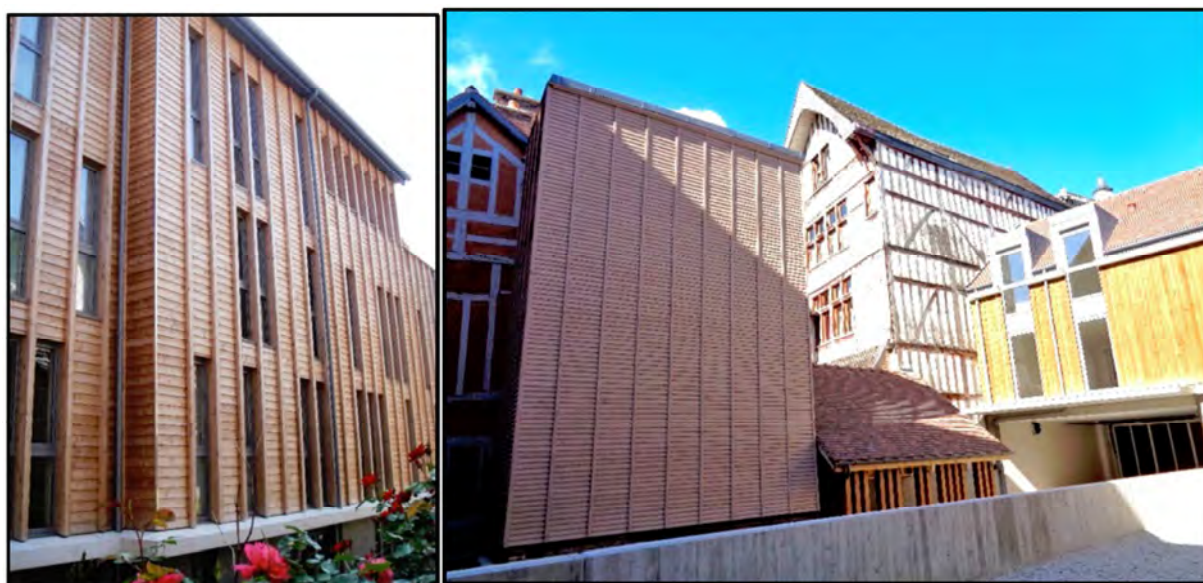
Deux autres bâtiments sont plus significatifs : l'un réalisé pour l'extension de l'Office du Tourisme, l'autre pour un ensemble remplaçant un ancien cinéma, l'«Alhambra».



Extension de l'Office du Tourisme, construction neuve en remplacement du cinéma Alhambra

La façade du premier, jouxtant celle du bâtiment ancien, assure la continuité avec ce dernier par les bandeaux, la ferme d'avant corps, l'emplacement et la forme des baies. En revanche, sur la façade latérale, libérée de l'obligation d'apparement, tout en conservant le principe de la résille du pan de bois, elle adopte un rythme et des percements aux apparences aléatoires, sans concession à une quelconque imitation.

Le second édifice, partie d'un îlot reconstruit, procède sur rue selon un ordre systématique d'une résille régulière portée par un encorbellement. En cœur d'îlot, les apports nouveaux se distinguent par une architecture innovante sans concession autre que celle faite aux matériaux, aux rythmes et à l'esprit des lieux.



Constructions en cœur d'îlot de l'opération Alhambra

Allant plus loin, la construction d'un ensemble à Chaillouet, conserve le rythme et l'epannelage sur rue en restructurant radicalement les dispositions en cœur d'îlot.



Constructions de l'îlot Chaillouet

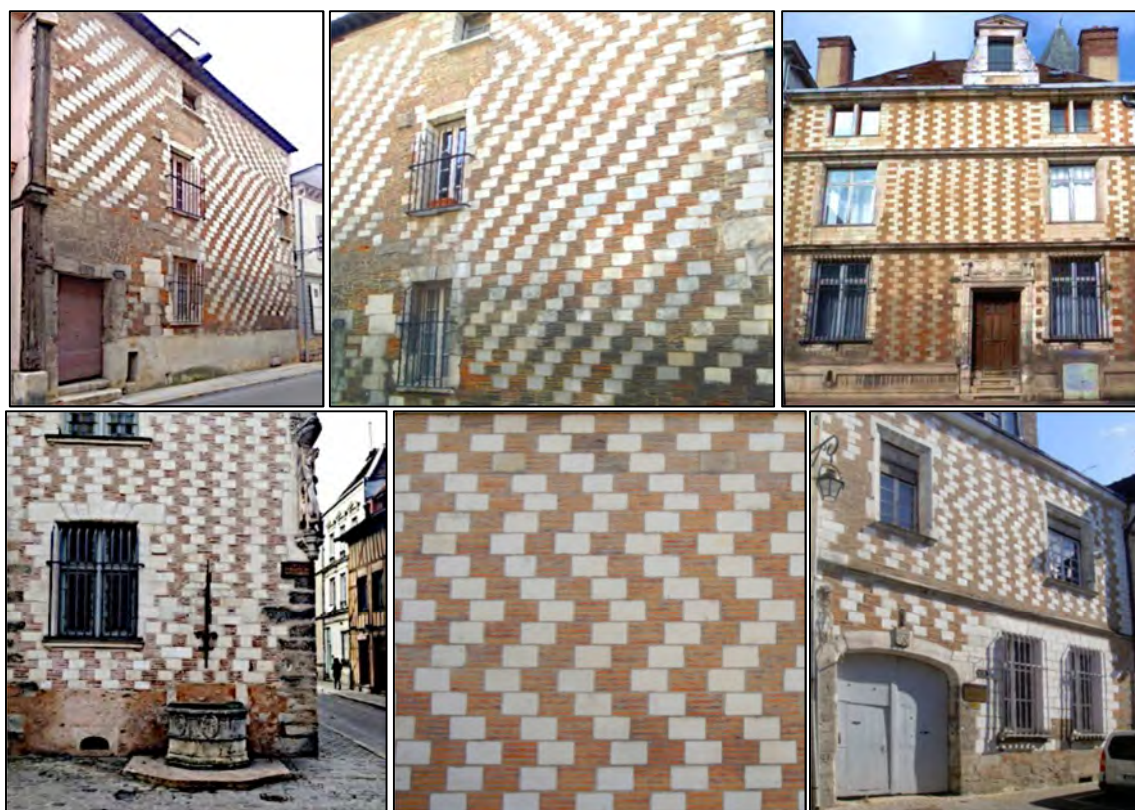
Architectures de la Renaissance en pierre et en brique, XVe – XVIe siècles

Curieusement, comme pour le Moyen-âge, aucune maison « ordinaire » en pierre ou en briques de la Renaissance ne nous est parvenue. Alors que l'aisance de nombreuses familles est certaine, seuls les hôtels particuliers ont employé ces matériaux durables.

Disparition des témoignages, pénurie de moyens ou de matériaux ? À la réflexion, ces hypothèses résistent peu. Cela semble plutôt devoir être expliqué par la persistance d'un modèle « culturel » qui, ici comme ailleurs, façonne l'architecture des villes. D'autant que ce modèle de maisons aisées en bois persistera jusque au XIXe siècle.

La particularité des grands hôtels de la Renaissance est d'être entièrement en craie ou en « damier champenois », artifice ornemental des maçonneries alternant briques plates et pierres de craie en des savantes marqueteries régulières. Toutes deux ces maçonneries sont fragiles et leur restauration reste souvent à faire. Elle ne pourra être qu'une réparation ou une restitution.

Entre autres hôtels particuliers en « damier champenois », on peut citer les hôtels d'Angoiselles ou de Gandelus (1526), de Deheurles ou de la Croix-d'Or, du Moïse, de la Chèvre ou de Pithou ? (1553), de Saint-Georges, de Boucherat ou d'Autruy (1560)...



Marquetterie en « damier champenois » des hôtels particuliers du XVIe siècle

Si ces hôtels rompent avec la tradition du pan de bois, quelques autres, comme l'hôtel du Chodron, de Dinteville de Brantigny ou des Tournelles, ou celui du Lion Noir ou de Huez, la conservent, la perpétuent ou l'adaptent.



Hôtels particuliers du XVI^e siècle en pans de bois

L'hôtel de Mauroy (1550) combinera le pan de bois avec la maçonnerie et le décor sculpté dans des formes résolument modernes.



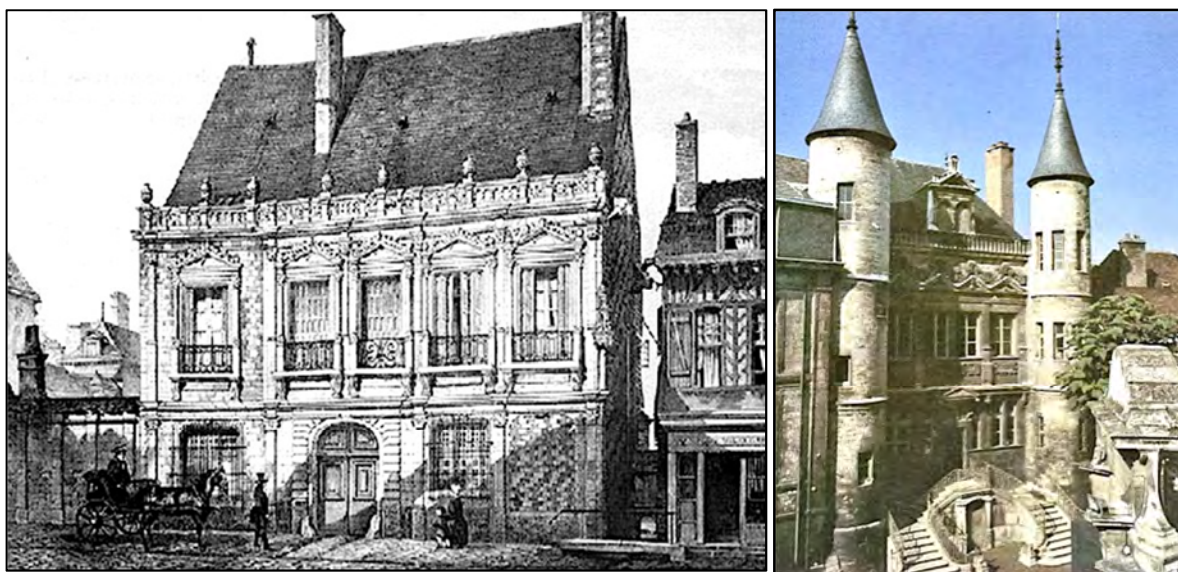
L'hôtel de Mauroy

Deux imposants hôtels renaissants marquent le paysage central par la blancheur de leurs maçonneries en craie : l'hôtel de Marisy (1528) et celui de Juvénal des Ursins (1526).



Hôtels de Marisy et de Juvénal des Ursins

Deux autres hôtels, d'égale envergure, situés à la marge du centre déploient une architecture renaissante des plus élaborées ; l'hôtel de Chapelains (1535) et l'hôtel de Hennequin, de Vuluisant ou de Mesgrigny (1564).



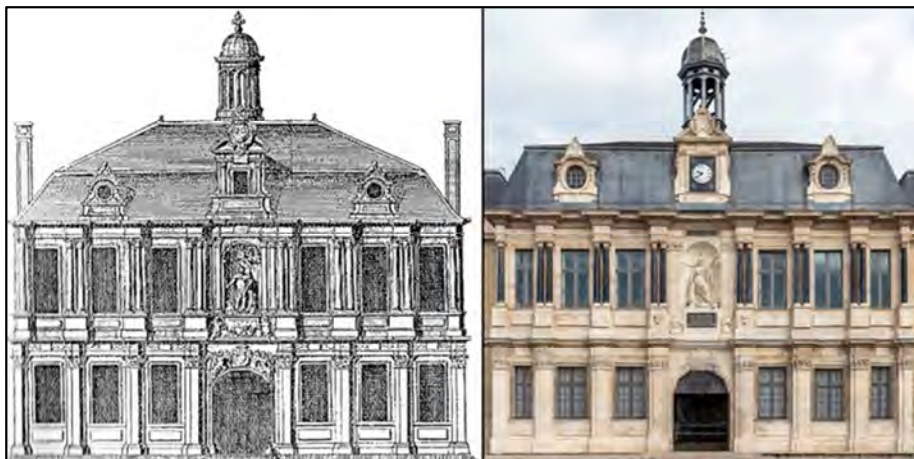
Hôtels de Chapelains (gravure du XIX^e siècle) et de Hennequin, de Vuluisant ou de Mesgrigny

De même que pour les hôtels en damier champenois, ici aussi, la restauration ne pourra être qu'une réparation ou une restitution.

Architectures Classiques XVIIe – XVIIIe siècles

Les architectures Classiques de Troyes se conforment au gout dominant. La ville n'affirme plus sa particularité comme ce fut le cas avec les maisons en pans de bois ou en damier champenois.

L'hôtel de ville, construit de 1624 à 1672 par Louis Noblet et Pierre Cottard introduit apparemment le clacissisme avec la coquetterie baroque de ses noires colonnes.



L'Hôtel de Ville à l'origine (dessin, source Grolay) et état actuel



L'Hôtel de Paillot de Montabert, témoigne des premiers pas de l'architecture Classique



Hôtels Le Bascle d'Argenteuil (XVIIe s.) et Duchatel Berthelin (1730-1780)

Des hôtels particuliers tels que ceux des Camusat (père et fils), (1723 et 1750), l'hôtel de Luyères, l'hôtel Berthelin du Châtel, l'hôtel Brunneval, témoignent avec habileté, de l'architecture d'alors.



L' hôtel de Camusat



Hôtel de Luyères



Hôtel particulier (ecclésiastique ?)

Le remaniement de l'hôtel Le Bascle d'Argenteuil comme la maison de la place Alexandre-Israël, celle de la place de la Libération (surélevée) ou celle du 23, rue Kléber, montrent que, tout en continuant la tradition du pan de bois riche ou modeste, on l'inscrit maintenant dans les compositions et le décor classiques convenus : ordonnancement axial, symétrie, linteaux droit ou en arc segmentaire, avant-toit et versant sur rue avec lucarne...

Cela confirme la perpétuation de la résille du pan de bois comme élément de décor.



Maisons du XVIII^e siècle rue Kléber, de la place Alexandre-Israël et place de la Libération et maison en travaux

Aux aisseliers anciens soclés par des talons sculptés de motifs récurrents, succèdent des aisseliers, consoles et corbeaux ornés de nouveaux motifs.



Socles d'aiseliers des XVe et XVIe siècles



Consoles et corbeaux des XVIIe et XVIIIe siècles

Architectures éclectiques à bardage de bois imitant la pierre

Un patrimoine troyen paraît quelque peu méconnu : celui des architectures éclectiques de la fin du XIX^e siècle à bardage de bois imitant la pierre et reproduisant les maçonneries à bossages, les chaînes d'angle, les encadrements et entablements néoclassiques des baies avec une fidélité à s'y méprendre. Il s'agit là d'un exercice de style exceptionnel, aucune ville n'en possède autant et sous des formes aussi diverses, allant du simple bardage à celui complexe des frontons, des sculptures, des pilastres et d'autres modénatures et ornements. Comme pour les maisons à pans de bois apparents, la restauration de ces bâtiments a été également assurée en restituant les ornements manquants.



Immeubles en pan de bois sur rez-de-chaussée ou soubassement en pierre, avec bardages bois et décors éclectiques



Pignons, façades, encorbellements et maisons jumelles en pan de bois, avec bardage et décors éclectiques

Les architectures éclectiques de la fin du XIXe et du début du XXe siècle qui, en pierre, en brique ou, rarement, en métal, abritent des habitations, des équipements et des commerces. Ils sont progressivement restaurés de façon conforme aux dispositions de cette période.

L'Innovation

À côté des expériences originales qui ont été menées par des architectures nouvelles s'inscrivant dans la filiation du patrimoine ancien prenant ainsi leur place dans les ensembles anciens sans dénoter, quelques apports nouveaux, en « rupture » avec les architectures anciennes ont pu témoigner d'une capacité de s'inscrire dans le tissu ancien de façon pertinente tantôt par « rapprochement » et tantôt par « contraste ».

L'option du « rapprochement » a été illustrée par les exemples d'« interprétation » ou par l'intervention en cœur d'îlot de l'opération Alhambra ou par celle de Chaillouet.

L'option du « contraste » peut être représentée par un bâtiment placé dans une séquence d'immeubles du XIX^e et du XX^e siècles, sur le boulevard. Sans concessions, cet édifice respecte l'implantation en front à rue, se détache des bâtiments qui le bordent et adopte des matériaux et un langage résolument différents. L'adresse de sa conception lui a permis de s'inscrire dans le contexte apportant une écriture diverse et innovante qui enrichit le site.

Un autre immeuble affecté à un équipement scolaire, placé dans une venelle, adopte aussi une architecture innovante « en rupture ».

Tous deux, malgré leur écart par rapport aux architectures traditionnelles, s'insèrent au milieu urbain constitué de façon pertinente, sans dénoter.



Immeuble particulier au boulevard, extension d'un équipement scolaire

Dans des sites moins contraints par la présence du tissu ancien d'autres expériences innovantes ont été menées souvent avec des résultats satisfaisants.



Bâtiments d'habitation et d'équipement récents en secteur sauvegardé

Si, par la restauration le parti pris est celui de « continuer l'histoire » de l'architecture troyenne afin d'assurer la cohésion du centre ancien, le P.S.M.V. n'exclut pas les architectures qui, avec un langage nouveau contribuent à la poursuivre et à l'enrichir.

LES PROTECTIONS DU PLAN DE SAUVEGARDE

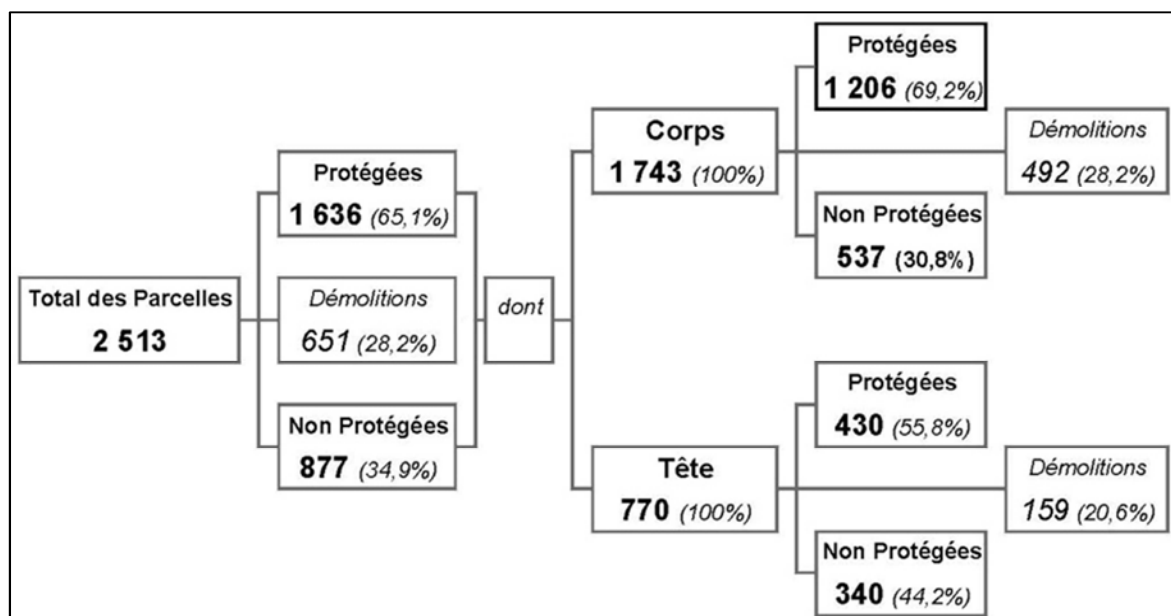
Parmi le 2 513 parcelles du secteur sauvegardé, celles qui bénéficient d'une protection au titre des monuments historiques sont au nombre de 36.

Sans distinguer la partie approuvée du Plan de sauvegarde de celle de son extension, les 2 477 parcelles restant et contenant des bâtiments portés « à conserver » par le P.S.M.V., sont au nombre de 1 600 ce qui, cumulé avec les monuments historiques, donne un taux de protection de 65,1%, taux qui est tout à fait habituel dans les secteurs sauvegardés. A titre de comparaison, le taux de protection est de 78,5% à Cahors, de 84,9% à Montpellier et de 93,5% à Bayonne. Considérant la protection comme une mesure conservatoire permettant au projet de faire évoluer l'édifice en respectant ses éléments d'intérêt, cette disposition n'est pas pénalisante.

877 parcelles ne contiennent pas de bâtiments « à conserver », et leurs constructions peuvent être remplacées.

Qu'il s'agisse de parcelles protégées ou pas, 651 d'entre elles contiennent des bâtiments dont la « démolition pourra être imposée ». En grande majorité, il s'agit d'appentis qui encombrent des arrière-cours, de garages, des constructions de fortune ou d'édicules adossés à des façades d'intérêt qu'il convient de dégager. Dans bon nombre de cas aussi, l'obligation de la démolition n'étant pas immédiatement impérative, en remédiant par aux inconvénients que ces bâtiments engendrent, la servitude pourra être levée.

La répartition entre le Corps et la Tête du Bouchon de champagne ne révèle pas des données particulières ; elle est conforme à la perception des lieux.



Répartition des parcelles entre le «Corps» et la «Tête» du Bouchon de champagne

CONFORMITÉ ET COMPATIBILITÉ DU PLAN DE SAUVEGARDE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Par arrêté préfectoral n° 2014091-0003 en date du 1er avril 2014, pris en application de la section 2 du chapitre ii du titre II du livre 1er du code de l'environnement, la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Troyes est dispensée de l'évaluation environnementale.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.S.M.V.

CHOIX DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

1 - Choix du P.S.M.V. en matière de politique urbaine

- Dispositions relatives à la mise en valeur le patrimoine urbain et architectural.

- Par ses dispositions générales et celles, particulières attribuées aux sous-secteurs, le P.S.M.V. vise à atténuer la « rupture » urbaine provoquée par les opérations de rénovation (notamment à la Tête du Bouchon), et à rétablir une meilleure continuité du tissu et du paysage entre les deux parties du secteur sauvegardé. Cet objectif peut être atteint tant par la restructuration des îlots affectés par les opérations (qui, lors de leur reconstruction devront se conformer à la règle de l'îlot traditionnel), que par des plantations d'arbres en alignement bordant les parcours et enveloppant les voies.

- Le P.S.M.V. protège les espaces naturels (berges, canaux, cours d'eau, arbres en espace public) et non bâtis (jardins et cours d'intérêt) et accroît l'emprise de ces derniers par la prescription de la démolition des constructions adventices qui les occupent.

- Le P.S.M.V. maintient et renforce les dispositions de restauration et de restitution du patrimoine architectural dans la continuité des réalisations des deux dernières décennies et prescrit une création architecturale innovante adaptée au contexte ancien.

- Dispositions relatives au logement.

- Le P.S.M.V. privilégie la fonction résidentielle en incitant à la restauration et à la construction neuve de qualité, en limitant le morcellement des logements dans l'existant et en atténuant l'impact du commerce sur l'habitat.

- Dispositions relatives au commerce et services.

- Le P.S.M.V. favorise le développement du commerce en ne limitant ni les affectations des immeubles ni les surfaces de vente à rez-de-chaussée afin que ceux-ci puissent assurer sa fonction commerciale métropolitaine et répondre aux nouvelles conditions d'implantation.

- Le P.S.M.V. adopte ces mêmes dispositions pour les services.

- Dispositions relatives à la circulation et au stationnement.

- Le P.S.M.V. retient la piétonisation du centre ancien hors des axes de circulation motorisée indispensables. Par ailleurs, il modère les prescriptions en matière de stationnement en exonérant la restauration de cette obligation et en limitant les places requises par les programmes nouveaux.

2 - Principes retenus pour la délimitation des zones et la définition et des règles

Le Secteur sauvegardé et son extension forment une seule zone, dénommée USS. Des sous-secteurs désignés par le sigle USS1, 2, 3..., précisent les règles particulières les concernant.

Les règles retenues au P.S.M.V. visent à :

- Conserver, restaurer et mettre en valeur le patrimoine urbain et architectural.
- Favoriser la création architecturale compatible avec le contexte ancien.
- Préserver et mettre en valeur des espaces naturels.
- Préserver et augmenter les espaces non bâtis au sein de la ville dense.
- Définir des droits à bâtir en fonction du contexte urbain et les caractères du tissu.
- Favoriser le peuplement et la fonction résidentielle.
- Permettre le développement des activités non nuisantes.
- Permettre l'implantation et le développement des équipements et services.
- Assurer la meilleure prise en compte des données et possibilités environnementales.
- Maîtriser la circulation motorisée et favoriser les modes doux de déplacement.

3 - Principes retenus pour la définition des orientations d'aménagement

Le règlement et le document graphique définissant les conditions et des marges d'adaptation suffisantes à l'élaboration des projets. Aucune orientation d'aménagement particulière n'est retenue.

4 - Motifs des emplacements réservés

Les emplacements réservés retenus sont destinés à la création ou l'aménagement des voies, passages et autres espaces publics.

5 - Motif des changements apportés aux règles dans le cadre de la révision du P.S.M.V.

Les changements apportés au règlement du P.S.M.V. ont pour objet de :

- inclure l'extension du territoire du secteur sauvegardé,
- mettre le document en conformité avec la réglementation en vigueur,
- préciser les dispositions réglementaires et leur formulation,
- compléter, actualiser et préciser le document graphique,
- améliorer la lisibilité du document graphique et l'intégrer au S.i.g. communal,
- adapter ou alléger les dispositions concernant le traitement des espaces publics,

COMPATIBILITE DU PLAN DE SAUVEGARDE AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

1 - Compatibilité du P.S.M.V. avec le S.co.t. approuvé le 5 juillet 2011.

Volet territorial et urbain

Organisation du développement de l'habitat

a - Densité résidentielle : Le règlement du P.S.M.V. permet la densité résidentielle (100 à 200 logements par hectare). *Compatibilité assurée.*

b - Centralité et équipements : Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées par le règlement du P.S.M.V. dans le Secteur sauvegardé et leur développement y est favorisé. Leur situation à proximité du réseau de transport en commun, conforte l'accessibilité aux équipements pour la population. *Compatibilité assurée*

c - Diversité de l'habitat : Le P.A.D.D. affirme la volonté d'élargir l'offre de logements, « autant pour satisfaire des demandes très variées, tant en individuel qu'en collectif, que pour s'adapter à l'évolution des modes de vie ». Le règlement du P.S.M.V. permet la réalisation de formes diversifiées (individuel, collectif, intermédiaire). *Compatibilité assurée.*

d - Identités communales : Le P.A.D.D., vise un développement maîtrisé de la ville valorisant le potentiel foncier disponible. La préservation de l'identité des quartiers et des caractères architecturaux, paysagers et environnementaux du tissu constitue le socle même du P.S.M.V. qui, par ailleurs, crée une offre foncière supplémentaire. *Compatibilité assurée.*

Préservation de la ressource agricole

Le territoire du Secteur sauvegardé ne comporte pas d'activités agricoles. *Sans objet.*

Volet environnemental et physique

a - Protection des couloirs de vallées et principaux boisements : Le P.A.D.D., vise la protection du corridor écologique de la vallée de la Seine. Le P.S.M.V. protège la vallée de la Seine le long de sa partie qui borde le Secteur sauvegardé. *Compatibilité assurée.*

Le P.S.M.V. protège et développe en outre les espaces naturels aménagés du Secteur sauvegardé (parcs, squares, mails plantés, jardins...). *Compatibilité assurée.*

Il n'existe pas d'espace boisé classé au sein du Secteur sauvegardé. *Sans objet.*

b - Préservation de la ressource en eau : Le P.A.D.D. vise la présence et la mise en valeur de l'eau dans la ville. Le règlement et le document graphique du P.S.M.V. incitent au développement de la trame bleue et protègent les cours d'eau et leurs berges prévoyant en outre de les rendre accessibles. *Compatibilité assurée.*

Il n'existe pas de captage au sein du Secteur sauvegardé. *Sans objet.*

c - Paysage : Les éléments identitaires de la ville, qu'ils soient naturels ou bâtis, sont protégés, au P.S.M.V., leur conservation et leur mise en valeur étant l'objet même Secteur sauvegardé. *Compatibilité assurée.*

d - Continuité des liaisons douces : Le P.S.M.V. prend en compte le schéma directeur des itinéraires cyclables de l'agglomération troyenne. *Compatibilité assurée.*

e - Qualité environnementale : Sous réserve de préservation du patrimoine bâti, le règlement ne s'oppose pas à la réalisation de dispositifs favorisant les économies d'énergie ou la production d'énergie renouvelable. *Compatibilité assurée.*

Volet économique et spatial

a - Espaces économiques : Le P.S.M.V. permet le développement du secteur tertiaire qu'il soutient en préservant les locaux d'activités et en autorisant leur extension (aucun seuil maximal en mètres carrés de surface de vente n'est fixé) ainsi qu'en prescrivant des dispositions architecturales en matière d'intégration et de mise en valeur des commerces. *Compatibilité assurée.*

b - Offre commerciale, Document d'aménagement commercial : Le Bouchon de Champagne appartenant au niveau de fonction commerciale métropolitain du D.A.C., le P.S.M.V. ne fixe aucun seuil maximal en mètres carrés de surface de vente à rez-de-chaussée et favorise les liaisons douces plusieurs emplacements réservés étant destinés à l'aménagement de liaisons piétonnes et cyclables pour favoriser les continuités au sein de la ville. *Compatibilité assurée.*

c - Normes de stationnement adaptées : Le règlement du P.S.M.V. définit des normes différenciées selon les types de constructions, et édicte des dispositions particulières relatives aux deux roues. *Compatibilité assurée.*

d - Hiérarchisation des voies : Le P.S.M.V. retient une adaptation de la voirie en fonction du type de desserte. *Compatibilité assurée.*

Conclusion

Le Plan de sauvegarde et de mise en valeur de la commune de Troyes est compatible avec le Document d'orientation et d'objectifs du Schéma de cohérence territoriale de la région troyenne.

2 - Compatibilité du P.S.M.V. avec le P.D.U.

Le Plan de déplacements urbains 2014-2024 établi par le Grand Troyes a défini 50 actions portant sur l'aménagement et la gestion de la voirie, l'amélioration de la desserte automobile, le développement des modes doux et le stationnement.

Si l'ensemble de ces actions sont préconisées sur un territoire débordant largement celui du P.S.M.V., elles engendrent un impact certain sur secteur sauvegardé. Plus particulièrement on peut retenir les actions portant sur la desserte du centre ancien, le stationnement, les modes doux et les équipements qui les accompagnent, l'accessibilité.

Conclusion

Les actions préconisées par le P.D.U. favorisent les orientations du P.S.M.V. en matière de revitalisation et de mise en valeur du secteur sauvegardé. A ce titre, elles confirment la compatibilité des deux documents.

3 - Compatibilité du P.S.M.V. avec le Projet d'aménagement et de développement durable (approuvé le 24 juin 2004)

Ainsi qu'il a été exposé précédemment, les choix du P.S.M.V. en matière de politique urbaine s'inscrivent dans les objectifs du P.A.D.D. en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement prenant en considération :

- l'évolution démographique, économique, sociale et de déplacements,
- les dynamiques intercommunales du S.C.O.T., du P.L.H. et du P.D.U.,
- la qualité de vie et la mise en valeur de l'environnement et du patrimoine.

Le P.S.M.V. contribue ainsi à la réalisation d'opérations d'aménagement selon les trois lignes directrices du P.A.D.D. :

- améliorer le cadre de vie de ses habitants,
- assurer le développement cohérent de la ville,
- valoriser l'environnement et les espaces verts.

Axes et objectifs du P.A.D.D. applicables au Secteur sauvegardé

Les objectifs du P.A.D.D. s'appliquent au P.S.M.V. qu'ils renforcent.

INCIDENCE DU P.S.M.V. ET MESURES COMPENSATOIRES

Incidence du Plan de sauvegarde et de mise en valeur sur le secteur sauvegardé

La mise en valeur du patrimoine urbain et architectural du centre ancien de Troyes est l'objet même du P.S.M.V. auquel les projets, publics et privés, y sont soumis. Mais, au-delà de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine, la prise en compte de des enjeux environnementaux est également un objectif du P.S.M.V. comme en témoignent, entre autres, ses dispositions pour lesquelles il statue explicitement :

- la reconquête de l'habitat du centre-ville participe de la lutte contre l'étalement urbain, facteur aggravant des investissements et de l'entretien des infrastructures publiques, des déplacements des habitants et de l'affaiblissement de la vie collective ;
- l'implantation d'équipements et commerces de proximité favorisent l'attraction de nouveaux habitants ;
- la conservation des espaces non bâtis et leur accroissement par des curetages visent à améliorer l'éclairage naturel et de la ventilation des constructions ;
- le développement des modes doux et l'accroissement de l'espace piéton visent la réduction de la présence des véhicules automobiles ;
- la diversification des sources d'approvisionnement énergétique et le recours aux énergies renouvelables est autorisé par la pose sous conditions de panneaux de captage solaire ;
- la mise en conformité des réseaux et branchements domestiques assure la sécurité des résidents.

Impacts du P.S.M.V. sur l'environnement

Impact sur la topographie

Les dispositions du P.S.M.V. n'induisent pas de modification de la topographie car les dispositions portent sur la restauration des constructions en élévation. Tout projet affectant le sous-sol devra conserver les caves d'intérêt. *Le P.S.M.V. est sans incidence.*

Impact sur le climat

La modification des conditions microclimatiques susceptible d'intervenir, sera l'amélioration des conditions de ventilation des îlots qui feront l'objet de curetages. *Le P.S.M.V. a donc une incidence positive.*

Impact sur les sols et le sous-sol

La géologie dans le secteur sauvegardé n'est pas modifiée car les opérations prévues au P.S.M.V. le seront en élévation. Les travaux portant sur les caves ou fondations du bâti comme les terrassements n'affecteront qu'en surface les formations alluvionnaires. Toute opération visant à intervenir sur les formations géologiques en présence fera l'objet des investigations géotechniques préalables de rigueur. *Le P.S.M.V. est sans incidence.*

Impact sur l'eau

- *Impact sur les eaux souterraines.* Le P.S.M.V. ne modifie pas les caractéristiques aquifères et les opérations visées par le P.S.M.V. ne modifient pas la direction des écoulements. Toute opération susceptible d'avoir une incidence sur la nappe alluviale, fera l'objet d'une étude d'incidence instruite par les services compétents. Au regard de la qualité des eaux souterraines, le raccordement systématique des constructions aux dispositifs d'assainissement public est un facteur d'amélioration de la qualité. *Le P.S.M.V. a donc une incidence positive.*

- *Impact sur les écoulements.* Le P.S.M.V. n'est pas susceptible d'affecter le lit de la Seine et les conditions d'écoulement du cours d'eau. Les travaux ou aménagements susceptibles de modifier les conditions d'écoulement feront, au titre de la réglementation sur l'eau, l'objet d'une étude d'incidence préalable qui est instruite par les services compétents.

Concernant le risque d'inondation, la maîtrise des eaux pluviales sera assurée par le réseau d'assainissement collectif et il n'est pas prévu d'accroissement des superficies imperméabilisées. *Le P.S.M.V. est sans incidence.*

- *Impact sur le système d'assainissement.* Le P.S.M.V. vise à renforcer l'efficacité de l'assainissement en prescrivant le raccordement de toutes les installations et constructions au réseau communal, aussi bien pour les eaux usées que pour les eaux pluviales. *Le P.S.M.V. a donc une incidence positive.*

- *Impact lié à l'accroissement de la population résidente.* L'accroissement de la population s'effectuera au fur et à mesure de la restauration des logements du secteur sauvegardé. L'apport de population sera pris en compte par le raccordement des constructions au réseau d'assainissement communal. *Le P.S.M.V. est donc sans incidence.*

- *Impact lié aux travaux.* Le risque de pollution des eaux, lié aux chantiers repose sur le respect par les entreprises des obligations réglementaires qui leur incombent : stockage des produits et déchets à l'abri des intempéries et/ou sur cuvette de rétention, tri des déchets par catégorie de déchets et leur élimination dans des filières agréées ou autorisées.

Le P.S.M.V. induit une réduction du risque de pollution accidentelle des eaux par les matériaux prescrits (enduits minéraux au lieu d'enduits à base de dérivés pétroliers). *Le P.S.M.V. a donc une incidence positive.*

Impact sur la qualité de l'air

- *Impact sur les gaz et fumées de combustion liés aux déplacements.* En favorisant la piétonisation du secteur sauvegardé, le P.S.M.V. favorise la réduction des déplacements en véhicules au profit de modes doux ce qui induit l'amélioration de la qualité de l'air et la réduction des émissions de gaz à effets de serre et des autres agents polluants. *Le P.S.M.V. a donc une incidence positive.*

- *Impact sur les gaz et fumées de combustion liés au chauffage.* Bien que ne relevant pas des compétences du P.S.M.V., la suppression des installations de combustion au fuel au profit du gaz naturel, sera un facteur de réduction des émissions atmosphériques. *Le P.S.M.V. est donc sans incidence.*

- *Impact lié aux poussières émises au cours des chantiers.* Les chantiers seront étalés dans le temps au gré des demandes des autorisations. Les émissions de poussières liées aux chantiers, auront un impact limité aux abords du chantier, qui sera admissible compte tenu des techniques de démolition manuelle privilégiées par le P.S.M.V. L'enlèvement de l'amiante et des poussières font l'objet d'une réglementation visant à assurer la protection de la population. *Le P.S.M.V. a donc une incidence limitée.*

- *Impact lié aux émissions des autres activités économiques permanentes.* Au regard des émissions atmosphériques liées aux activités professionnelles il n'est pas prévu un accroissement notable par rapport à la situation actuelle. *Le P.S.M.V. est donc sans incidence.*

Impact sur l'ambiance sonore

- *Impact du P.S.M.V. sur la réduction des bruits à leur source.* Concernant le trafic routier, le P.S.M.V. induira une réduction du trafic de véhicules, donc du bruit produit par ces derniers. Quant au bruit lié aux chantiers, les travaux s'effectueront comme habituellement aux jours et heures ouvrés et ils correspondront à des opérations ponctuelles, réparties dans le temps. Pour le bruit lié aux commerces et aux entreprises, le P.S.M.V. n'ayant pas un développement important de ces activités, il ne sera pas à l'origine d'un accroissement du bruit lié à ces activités. *Le P.S.M.V. a donc une incidence positive.*

- *Impact du P.S.M.V. sur la transmission du bruit au niveau des constructions.* Le P.S.M.V. ne fait pas obstacle à l'amélioration de l'isolation acoustique des constructions par rapport aux bruits extérieurs. L'isolation intérieure est permise sauf impératifs de protection d'éléments architecturaux. Les vitrages autorisés offrent des abattements acoustiques performants vis-à-vis des bruits aériens de la rue. *Le P.S.M.V. a donc une incidence positive.*

Impact sur la consommation d'énergie

- *Impact sur les sources d'approvisionnement énergétique.* Concernant la diversification des sources d'approvisionnement énergétique, si le P.S.M.V. n'autorise pas le recours aux capteurs photovoltaïques pour des raisons architecturales, le recours à l'énergie solaire peut être admis sous conditions.

La diversification des sources d'énergie et le recours aux énergies douces sont à rechercher hors du secteur sauvegardé, la population et les bâtiments concernés par le P.S.M.V. étant faibles par rapport au parc immobilier de Troyes pour lequel les possibilités de diversification énergétique demeurent. *Le P.S.M.V. est donc sans incidence.*

Impact sur la production et la gestion des déchets

- Le dispositif de collecte et d'élimination des déchets ne sera pas perturbé par l'application du P.S.M.V. Cette collecte est assurée par des engins de collecte adaptés aux caractéristiques viaires, par la fréquence des tournées, par le réseau de points d'apports volontaires et par le tri des déchets, les déchetteries locales. Le P.S.M.V. ne crée aucune contrainte sur la collecte et l'élimination des déchets. *Le P.S.M.V. est donc sans incidence.*

Impact sur les déplacements

- *Impact sur les déplacements des particuliers.* Le P.S.M.V. favorise une réduction de la circulation et du stationnement à l'intérieur du secteur sauvegarde, retient de réserver prioritairement le stationnement aux résidents et aux visiteurs et privilégie les déplacements doux. *Le P.S.M.V. a donc une incidence positive.*

- *Impact lié au trafic des entreprises de travaux.* Les travaux sur le bâti en secteur sauvegardé seront à l'origine d'un trafic de véhicules pour l'acheminement de matériaux sur les chantiers et l'enlèvement des déchets. Il convient de relativiser l'importance de ce trafic, dans la mesure où ces chantiers seront répartis au cours du temps. *Le P.S.M.V. a donc une incidence limitée.*

Impact sur les commodités de voisinage

- Le P.S.M.V. ne prévoit aucun déplacement ou suppression de service public, il maintient les commerces de biens et de services, il augmente les espaces verts et facilite l'accès des personnes aux aménités du centre. *Le P.S.M.V. est donc sans incidence.*

Impact sur les activités

- Le P.S.M.V. aura un impact positif sur les activités professionnelles par l'accroissement de la population résidente stimulant l'activité des commerces et des entreprises, par les chantiers de restauration correspondant essentiellement à des entreprises artisanales et par la mise en valeur du patrimoine renforçant l'attrait touristique et ses retombées économiques. *Le P.S.M.V. a donc une incidence positive.*

Impact sur la santé et la sécurité

- *Impact lié aux chantiers.* Les chantiers font l'objet de dispositions visant à assurer la sécurité des résidents des immeubles concernés, des occupants des constructions voisines, des passants sur la voie publique et des employés des entreprises intervenant. Le respect de ces dispositions est assuré par la Ville, par les entreprises et par les bureaux de contrôle des porteurs de projets.

Compte tenu de la configuration du tissu, lors des démolitions d'immeubles, la préférence est accordée aux techniques de démolition manuelle. Par ailleurs, le P.S.M.V. rend obligatoire la mise aux normes des constructions en matière de réseaux ce qui est un facteur d'amélioration de la sécurité. *Le P.S.M.V. est donc sans incidence.*

- *Impact lié aux curetages.* Les curetages prévus au P.S.M.V. favorisent la ventilation et l'éclairage des îlots concernés. Au-delà des considérations de confort, ces curetages sont un facteur d'amélioration de la dispersion des émissions atmosphériques de toute nature, donc de réduction du risque sanitaire lié à celles-ci. *Le P.S.M.V. a donc une incidence positive.*

Impact sur les risques naturels

- *Impact sur le risque d'inondation.* Le P.S.M.V. ne prévoit pas d'extension des superficies imperméabilisées susceptible d'accroître les volumes d'eaux pluviales à évacuer et il ne prescrit pas d'aménagements pouvant modifier et les conditions d'écoulement de la Seine. *Le P.S.M.V. est donc sans incidence prévisible.*

- *Impact sur le risque de rupture de barrage.* Les dispositions du P.S.M.V. ne risquent pas d'aggraver le risque de rupture de barrage ou d'aggraver ses conséquences par l'inondation. *Le P.S.M.V. est donc sans incidence.*

- *Effets sur le risque sismique.* La ville n'étant pas sujette aux risques sismiques, le P.S.M.V. ne prévoit pas des règles parasismiques pour les constructions. *Le P.S.M.V. est donc sans incidence.*

- *Impact sur le risque d'éboulement ou de glissement de terrain.* Aucun éboulement ou de glissement de terrain n'est susceptible d'intervenir à l'intérieur du secteur sauvegardé en raison des travaux prévus au P.S.M.V. En outre, les travaux prévus visent à renforcer les structures des constructions. De ce fait, ils sont un facteur de réduction des risques de chute d'éléments du bâti ou d'effondrement de celui-ci. Le risque d'effondrement des constructions est identifié par la Ville et donne lieu à un arrêté de péril. Toute opération sur les fondations fera l'objet d'investigations géotechniques visant à définir les conditions de protection du bâti avoisinant. *Le P.S.M.V. a donc une incidence positive.*

Impact sur les risques technologiques

- En l'absence d'installation «Seveso» proche, les dispositions du P.S.M.V. ne sont pas susceptibles d'interagir avec de telles installations. *Le P.S.M.V. est donc sans incidence.*

Impact sur le patrimoine naturel

- *Impact sur les écosystèmes aquatiques.* Les prescriptions du P.S.M.V. en matière d'assainissement, notamment par le raccordement des immeubles au réseau communal participent à l'amélioration de la qualité des écosystèmes aquatiques.

Le P.S.M.V. interdit la modification des rives et des berges de la Seine, sauf dans la mesure où les travaux ont pour but d'améliorer la sécurité, le fonctionnement hydraulique, l'environnement ou l'aménagement de loisirs liés à la rivière. Dans ces cas, toute opération fera l'objet d'une évaluation des impacts au titre de la loi sur l'Eau. *Le P.S.M.V. a donc une incidence positive.*

- *Impact sur les écosystèmes terrestres.* En préservant et en augmentant les parcs, jardins et alignements d'arbres le P.S.M.V. permet de développer la biodiversité locale. *Le P.S.M.V. a donc une incidence positive.*

- *Impact sur le patrimoine naturel protégé* : Hormis le cours de la Seine, le P.S.M.V. ne recoupe aucun milieu naturel protégé. En outre, sa mise en œuvre étant assurée par la collectivité publique, le P.S.M.V. ne peut être à l'origine d'émissions ou de rejets susceptibles d'avoir un impact sur les milieux naturels protégés dans le voisinage du secteur sauvegardé.

La préservation des espaces verts du secteur sauvegardé va dans le sens d'une continuité des milieux naturels loco-régionaux (Trame Verte). *Le P.S.M.V. a donc une incidence positive.*

Impact sur les nuisances biologiques

- La restauration des bâtiments permettra de mettre en évidence la présence ou pas d'insectes xylophages et de rongeurs. Ce diagnostic permettra la mise en œuvre des actions nécessaires afin de réduire ces nuisances. *Le P.S.M.V. a donc une incidence positive.*

Impact sur le patrimoine culturel, historique et architectural

- L'objet premier du P.S.M.V. étant la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine urbain et architectural, la démonstration de l'intérêt de la démarche à l'égard du patrimoine ne s'impose donc pas dans la présente analyse. *Le P.S.M.V. a donc une incidence positive.*

Impact sur le paysage

- Le P.S.M.V. a pour vocation de sauvegarder et de mettre en valeur le patrimoine urbain et paysager du secteur sauvegardé. De ce fait, il vise à reconquérir la qualité paysagère de la ville ancienne en assurant sa mise en valeur. *Le P.S.M.V. a donc une incidence positive.*

Modification n°1 du PSMV

Le PSMV de Troyes a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée par le conseil municipal le 16 décembre 2019, puis par arrêté préfectoral.

Plusieurs modifications réglementaires ou corrections d'erreurs matérielles étaient nécessaires :

- Des ajustements réglementaires pour améliorer l'instruction des dossiers sur divers articles,
- Des adaptations réglementaires pour des projets d'intérêt économique et la réhabilitation d'équipements,
- Deux modifications sur la planche graphique,
- De mauvais repérages d'immeubles sur la planche graphique,
- Des erreurs matérielles sur l'emplacement réservé N°7 à reporter dans le règlement et sur la définition du sous-secteur SS4b,

Par ailleurs, il a été procédé à la mise à jour du PSMV avec en partie annexe, le Règlement Local de Publicité qui a été approuvé le 21/12/2018.