

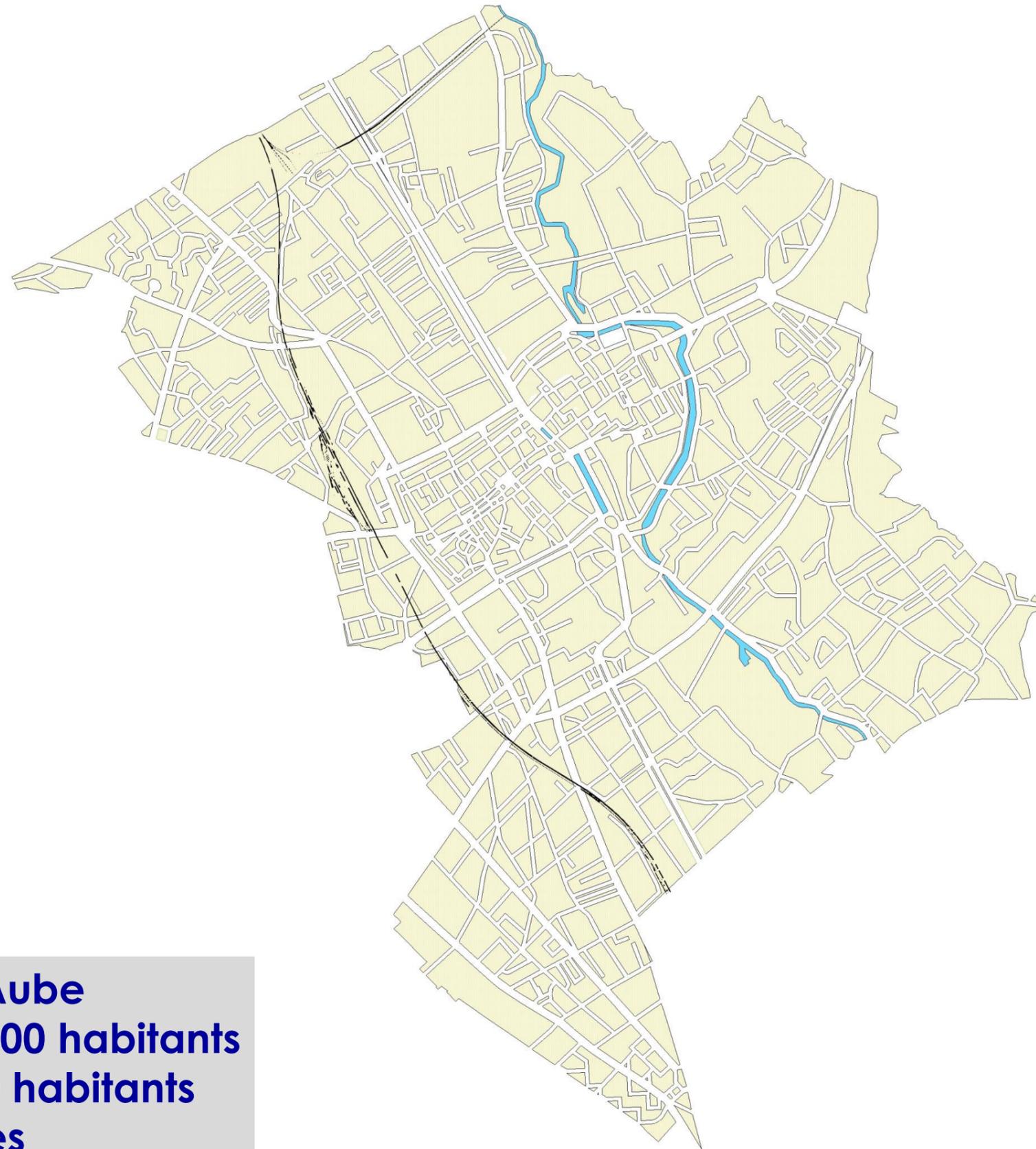


BOUCHON DE CHAMPAGNE

Ville de Troyes

Des outils réglementaires au service du territoire

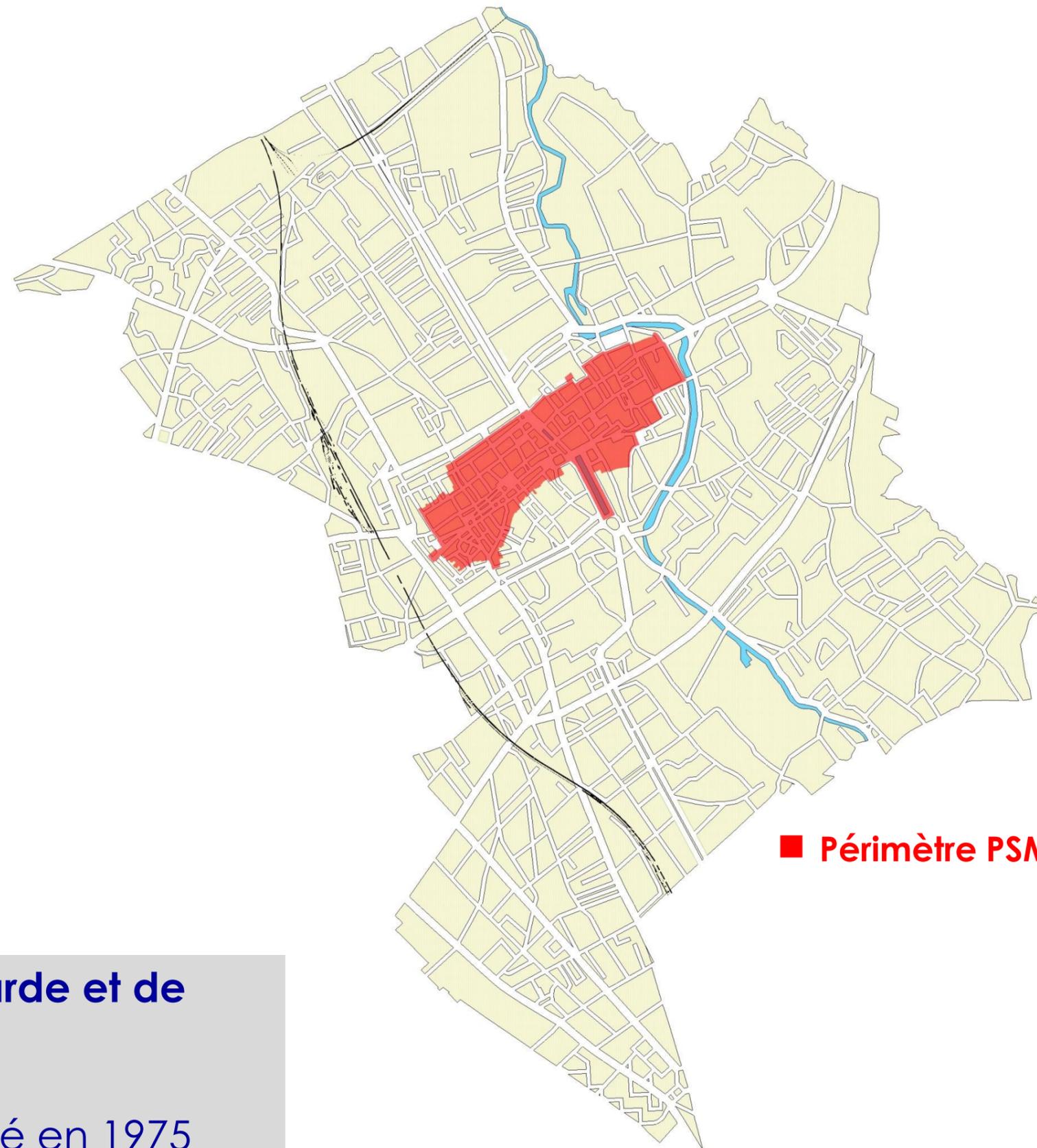
PLU, PSMV, ZPPAUP...



Préfecture de l'Aube
Agglomération de 130 000 habitants
Ville-centre de 61 500 habitants
1 300 hectares

Des outils réglementaires au service du territoire

PLU, PSMV, ZPPAUP...



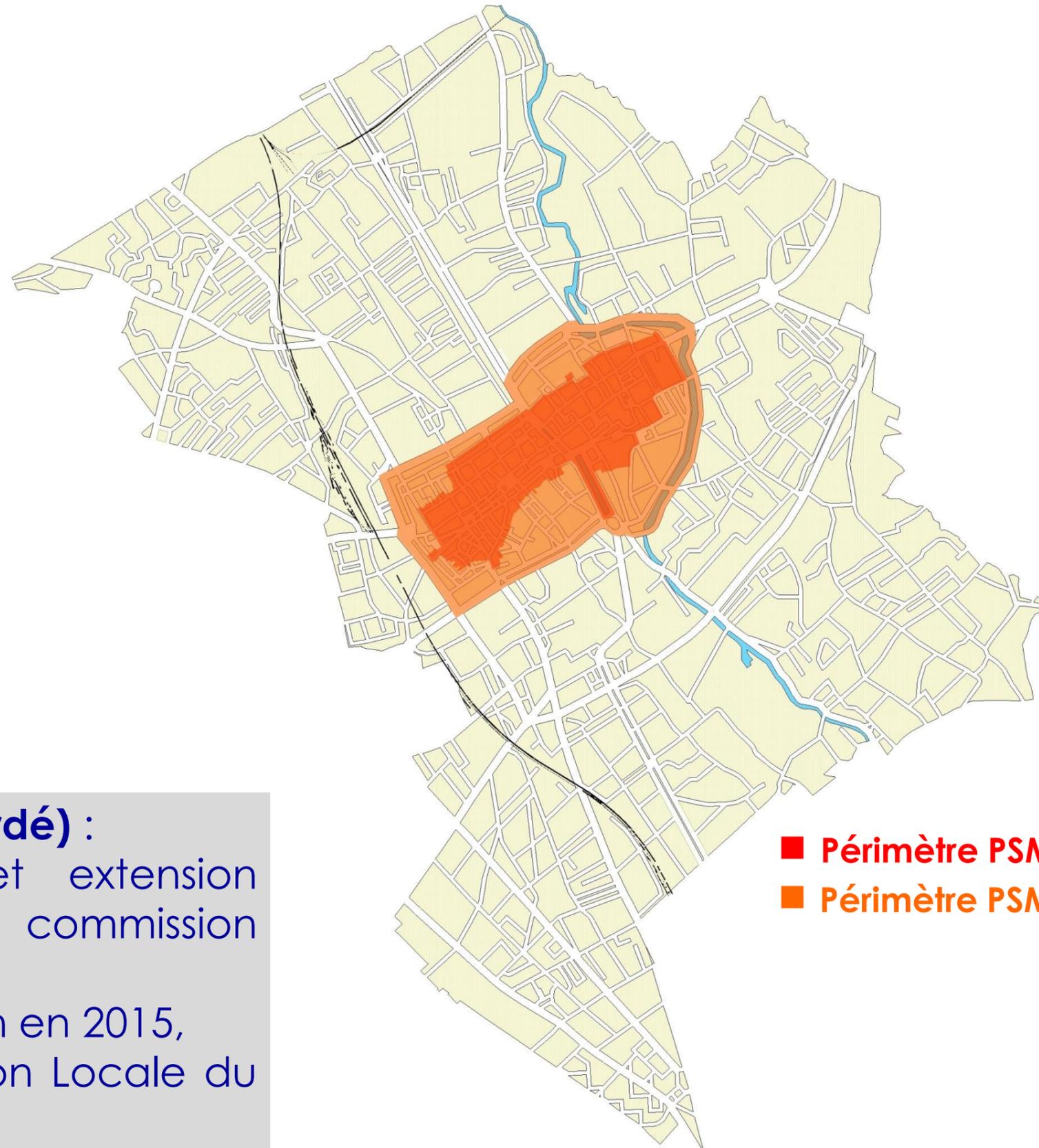
■ Périmètre PSMV en vigueur

PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur

- Approuvé en 2003
- Périmètre partiel arrêté en 1975

Des outils réglementaires au service du territoire

PLU, PSMV, ZPPAUP...



PSMV (secteur sauvegardé) :

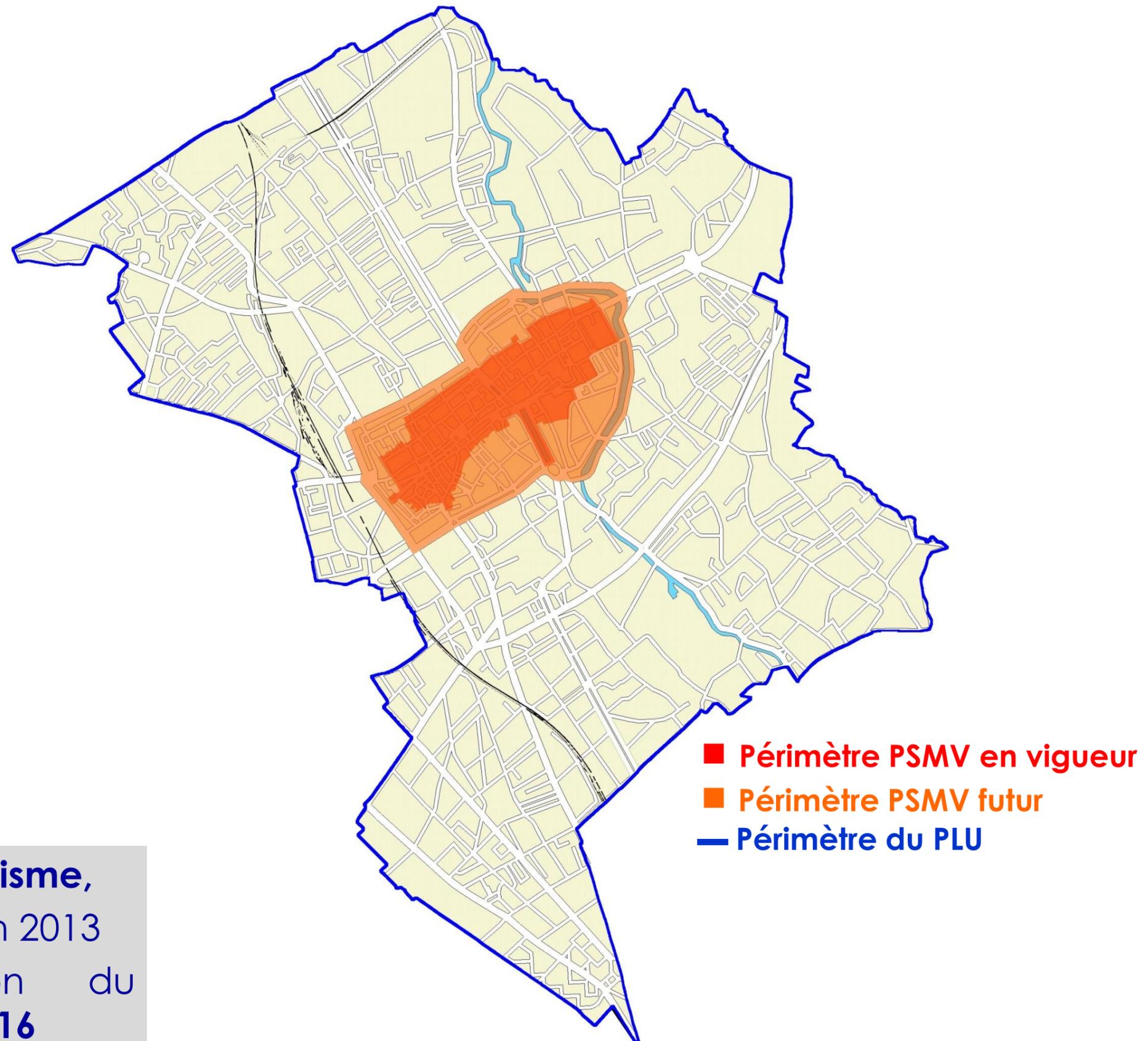
- Mise en révision et extension validée par la commission nationale en 2011,
- Pour une approbation en 2015,
- Rôle de la Commission Locale du Secteur Sauvegardé.

■ Périimètre PSMV en vigueur

■ Périimètre PSMV futur

Des outils réglementaires au service du territoire

PLU, PSMV, ZPPAUP...

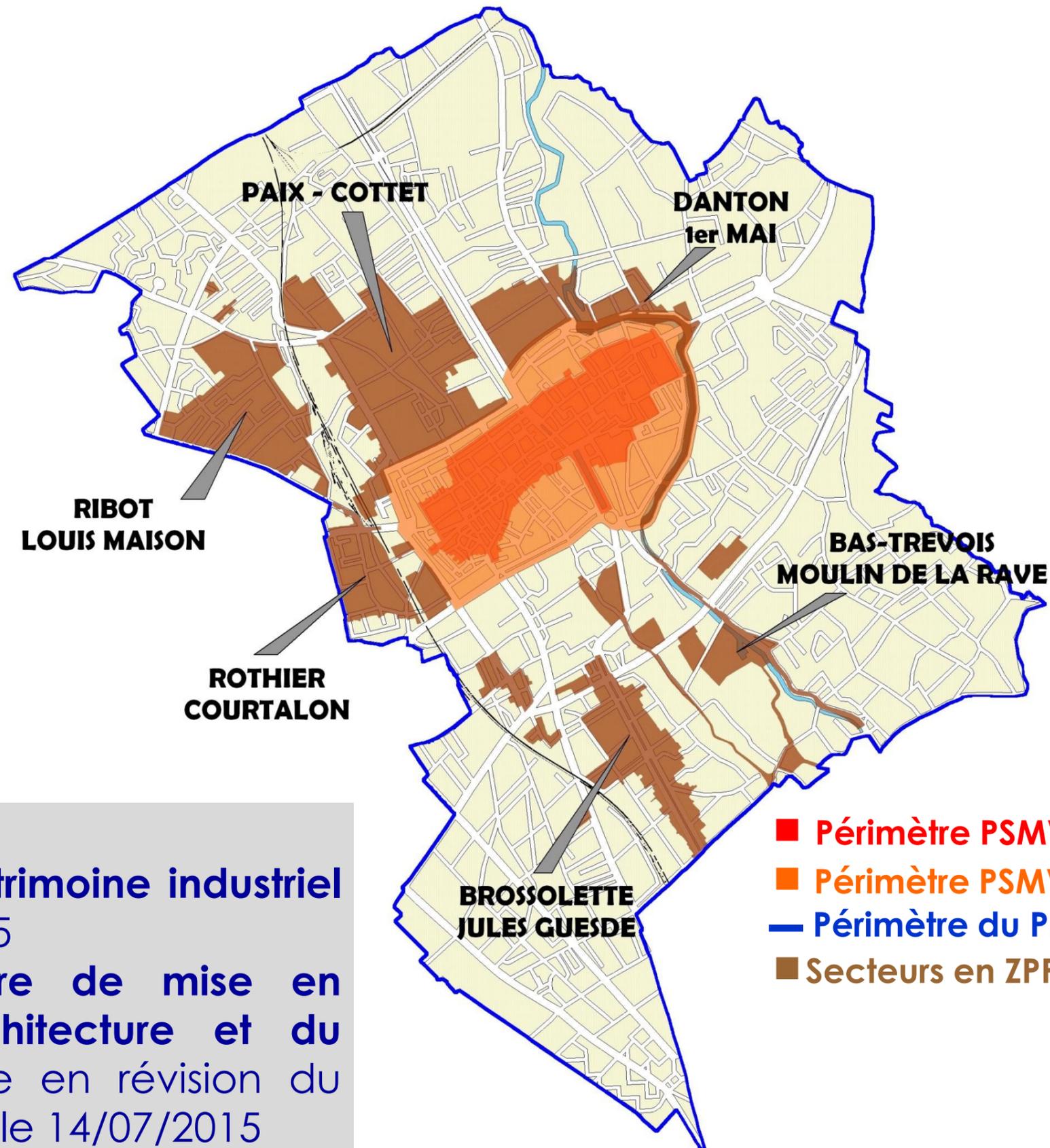


PLU : Plan Local d'Urbanisme,

- 4^{ème} modification en 2013
- Mise en révision du document **avant 2016**

Des outils réglementaires au service du territoire

PLU, PSMV, ZPPAUP...



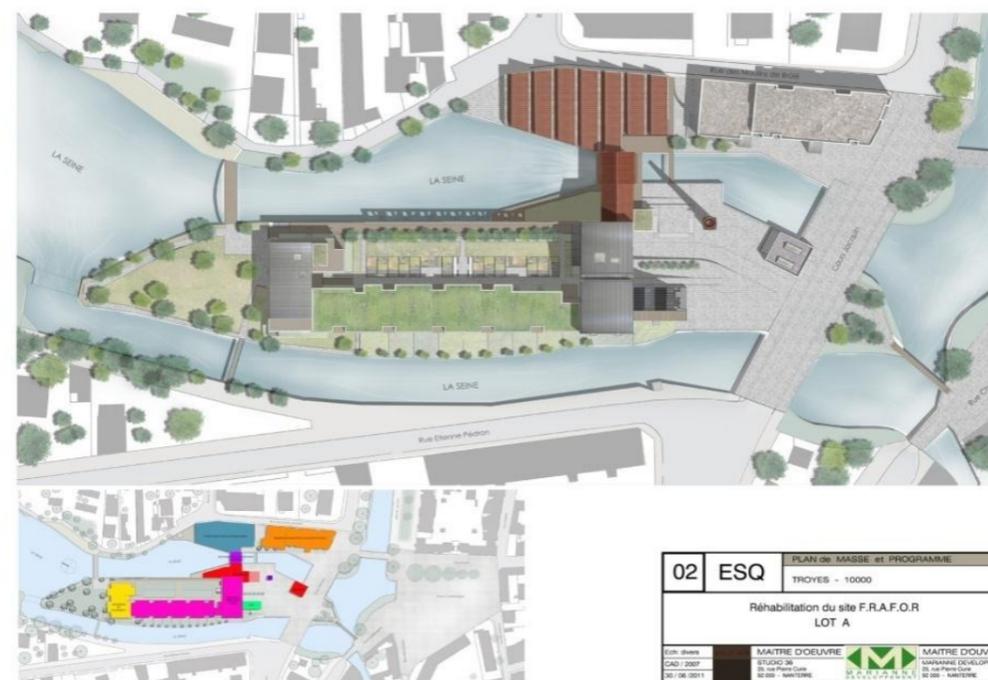
ZPPAUP → AVAP :

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

- Périètre PSMV en vigueur
- Périètre PSMV futur
- Périètre du PLU
- Secteurs en ZPPAUP

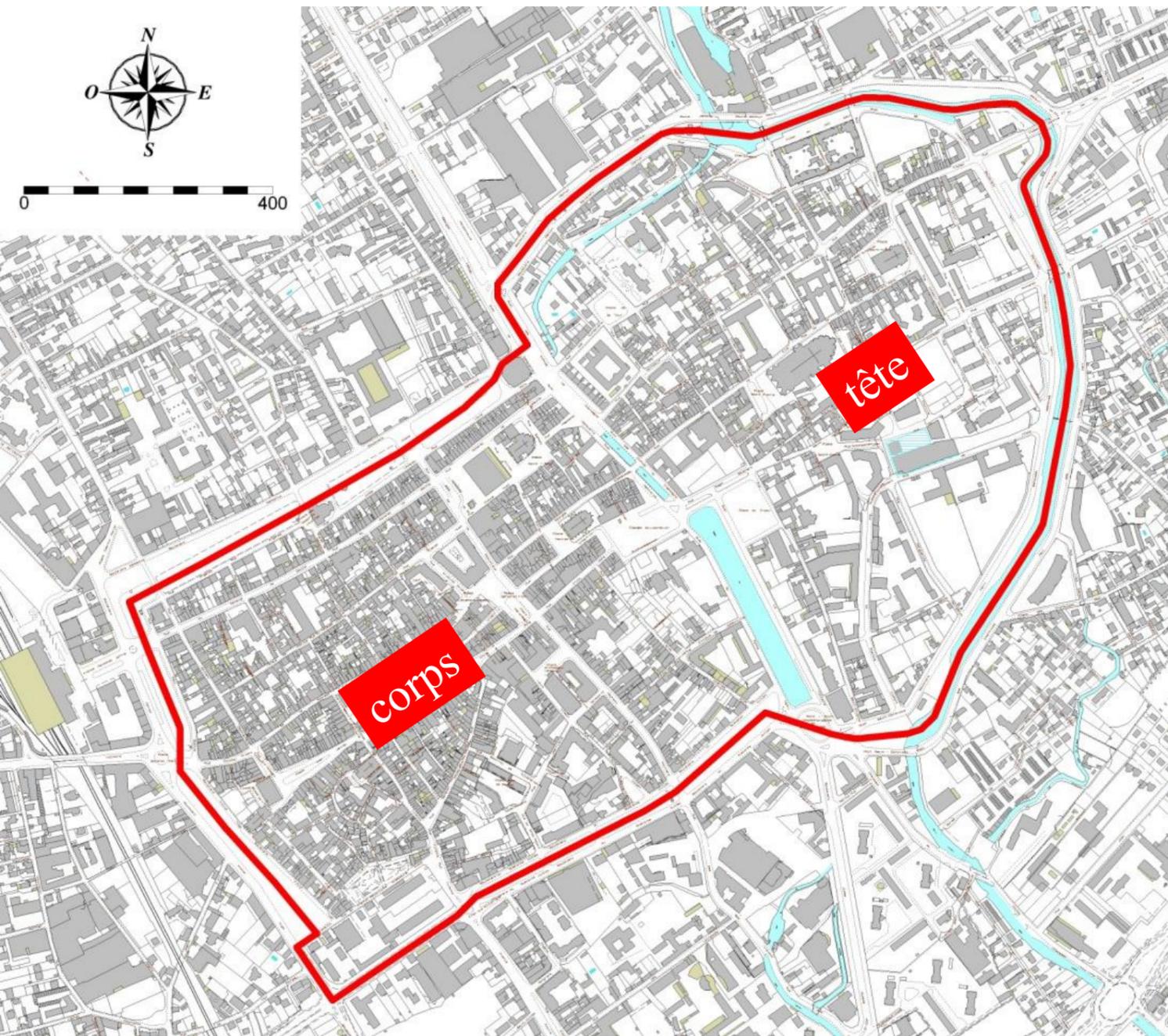
Synthèse (hors bouchon)

- Plus de grands terrains disponibles à urbaniser,
- Reconstruction de la Ville sur elle-même,
- Un potentiel important lié au patrimoine industriel : sites supérieurs à 1ha ou 150 logements,
- Reconversion associant promotion privée et publique (3 bailleurs sociaux Aube immobilier, Troyes Habitat, groupe Plurial),
- L'outil ZPPAUP permet de conserver le caractère des sites. Le curetage et les démolitions sont autorisés sous réserve d'un plan d'ensemble, de mettre en valeur les structures et d'obtenir l'avis de l'ABF,
- Le PLU possède un zonage alternatif pour les sites voués à évoluer.



Le Bouchon de Champagne

Présentation



- **1990 : un centre historique en déclin**
 - 20 000 habitants dans les années 50
 - Moins de 10 000 habitants dans les années 90
- **Un taux de logements vacants encore important :**
 - 1 258 logements sur un total de 7 056 logements
 - 17,5% contre 8% pour l'agglomération
- **Des ménages majoritairement locataires : 80%**
- **Une taille moyenne de logement faible : 58 m²**
- **Un parc de logements sociaux important :**
 - Concentrés sur la tête du bouchon :
 - 1 232 logements soit 22% des résidences principales (38% sur la Ville)

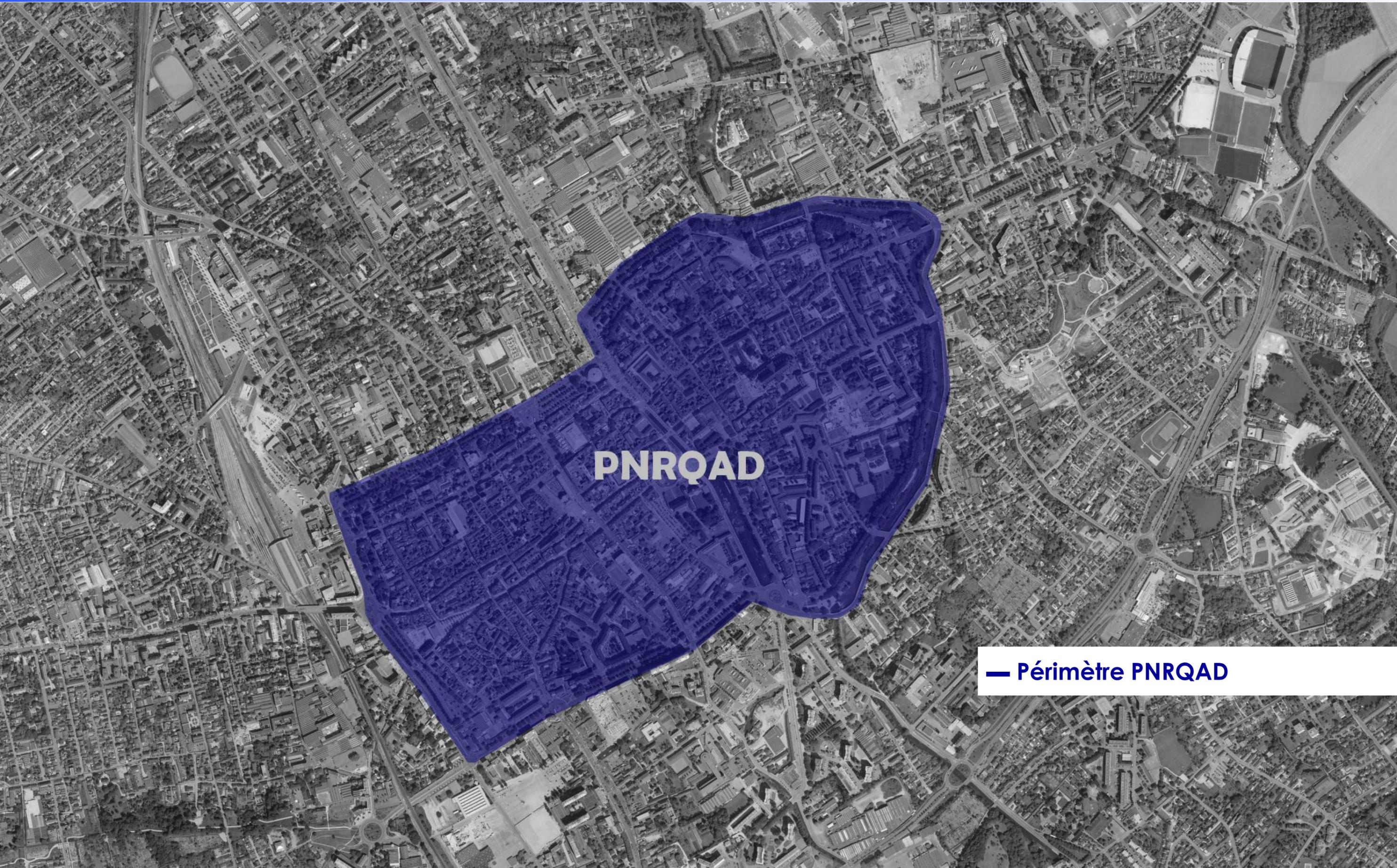
Le Bouchon de Champagne

Présentation



Le Bouchon de Champagne

Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

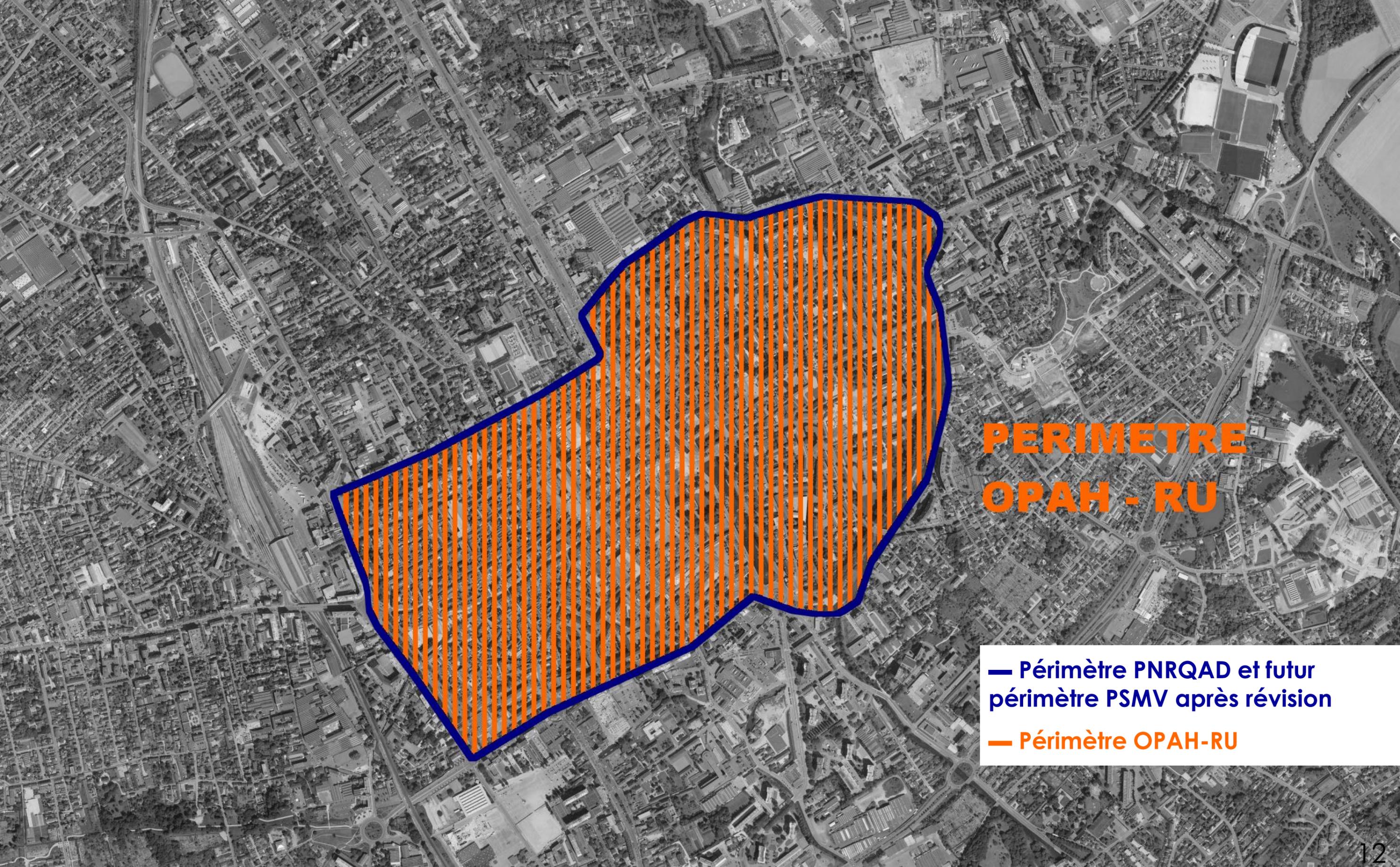


PNRQAD

— Périmètre PNRQAD

Le Bouchon de Champagne

Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés



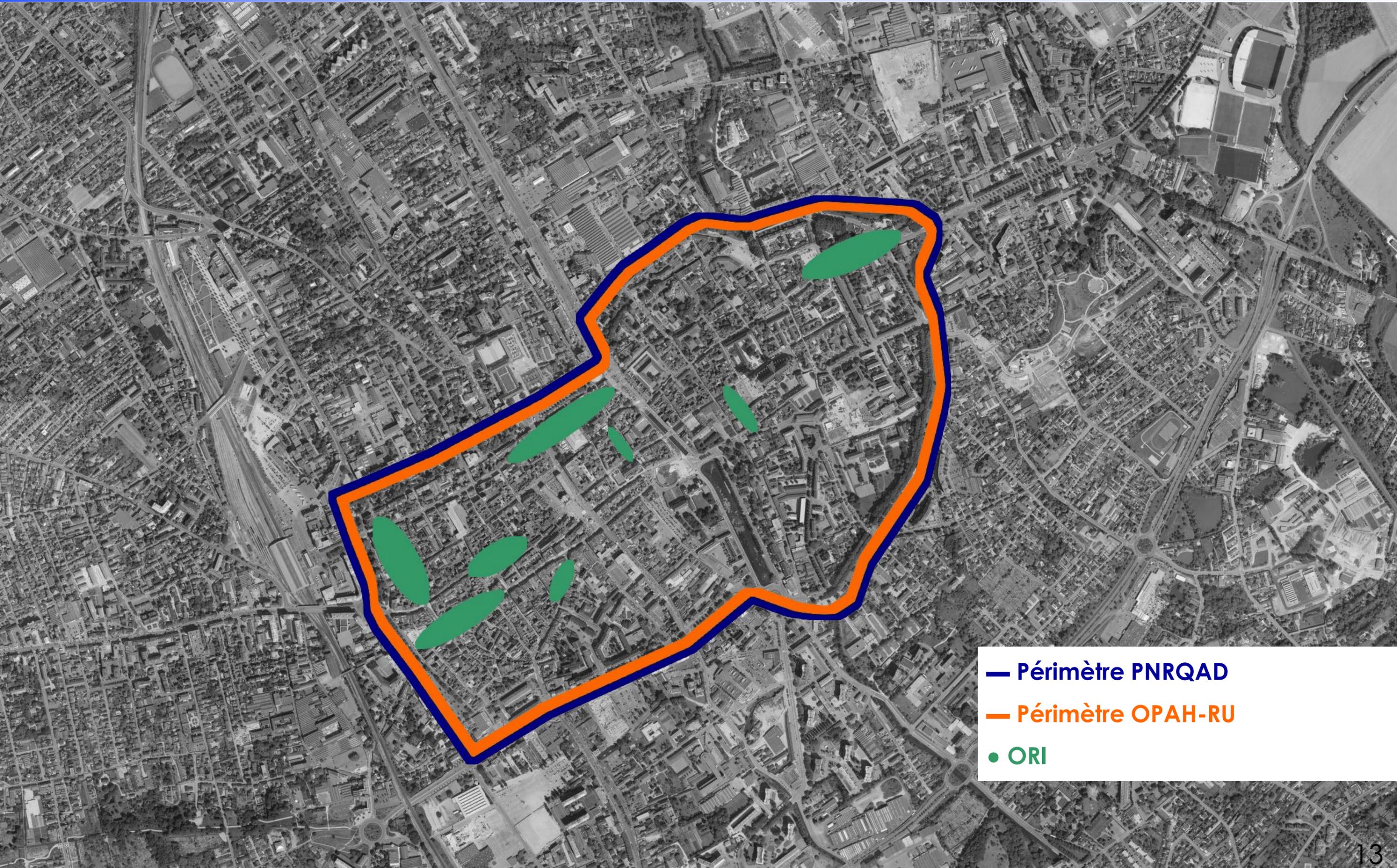
**PERIMETRE
OPAH - RU**

— Périètre PNRQAD et futur
périètre PSMV après révision

— Périètre OPAH-RU

Le Bouchon de Champagne

Opération de Restauration Immobilière



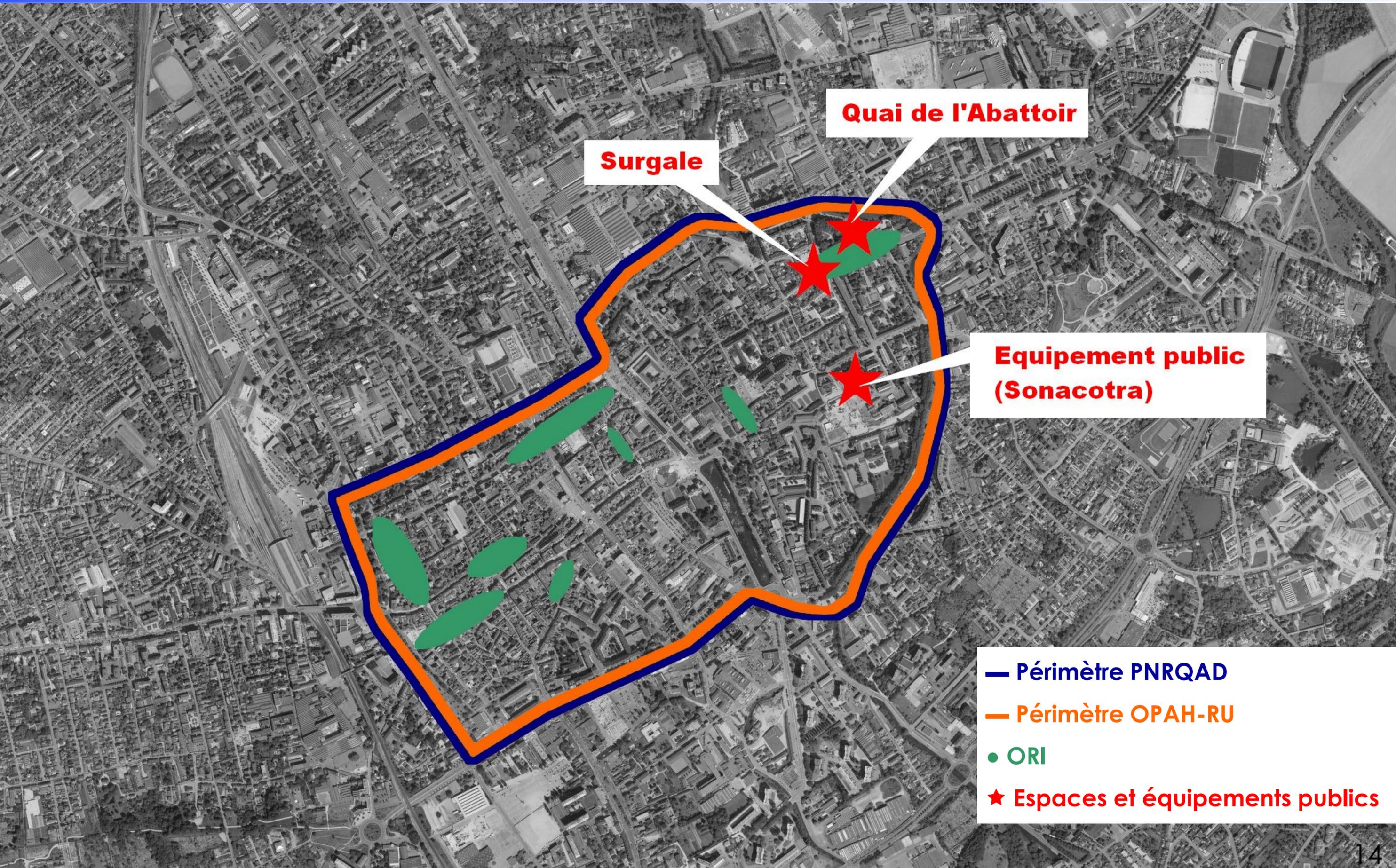
— Périmètre PNRQAD

— Périmètre OPAH-RU

● ORI

Le Bouchon de Champagne

Actions du PNRQAD



Surgale

Quai de l'Abattoir

**Equipement public
(Sonacotra)**

— Périimètre PNRQAD

— Périimètre OPAH-RU

● ORI

★ Espaces et équipements publics

Des outils au service de la rénovation du Bouchon

OPAH RU, PNRQAD, ORI



- **OPAH RU n°4 2012 – 2017 : Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain**
 - Objectif de 260 logements, 8,2 millions d'euros de subventions, soit un prévisionnel de 20 millions de travaux
 - Précédente OPAH 2004-2009 : 11,3 millions d'euros de subventions, 360 logements
- **PNRQAD 2012 – 2019 : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés**
 - Plan d'actions de 16,8 millions d'euros.
 - Equipement public, requalification urbaine, OPAH, ORI, étude commerces...
- **ORI : Opération de Restauration Immobilière :**
 - 12 immeubles repérés mis sous enquête publique en 2013.
 - 2^{ème} phase ORI à partir de 2014.
- **Subvention Ville seule :**
 - Règlement modifié en septembre 2012.
 - Enveloppe de 100 000 euros d'aides accordées par an

Des outils au service de la rénovation du Bouchon

Secteur sauvegardé



- **Un règlement d'urbanisme : le secteur sauvegardé approuvé en 2003,**
 - Un premier périmètre partiel depuis les années 70 : 53 ha
 - En révision pour couvrir l'intégralité du bouchon : 120 ha
- **Un service dédié de 6 personnes**
- **Un travail collaboratif avec l'ABF par le biais de commissions secteur sauvegardé et des visites de chantier**

Des outils au service de la rénovation du Bouchon

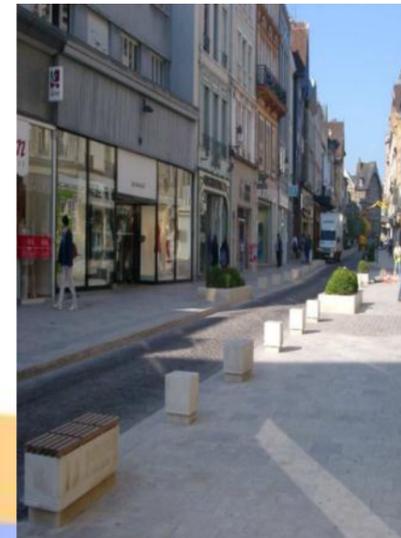
Secteur sauvegardé

33, 35 rue Kléber
Avant et après travaux



La requalification urbaine

Secteur sauvegardé



Synthèse sur le bouchon

- **Compte tenu des exigences du PSMV, le coût de réhabilitation est très élevé** (2 à 3 000 euros/m²) pour un marché foncier relativement abordable (1 400 euros/m² non réhabilité)
- **La rénovation du centre ancien repose sur plusieurs « effets combinés »**
 - Une **requalification des espaces publics** associée à la **réhabilitation du bâti** (piétonisation, ouverture des quais, rénovation de places...),
 - **Des subventions OPAH et ville seule** qui accompagnent les projets de réhabilitation associées à la **défiscalisation « Malraux »** au sein du PSMV et du périmètre PNRQAD,
 - **Un plan d'embellissement du centre ancien** qui participe au **développement économique** (travaux publics ou privés) et à **l'attractivité touristique** de la Ville.