Le PLAN LOCAL d'URBANISME de

Sézanne

UN SOLEIL EN CHAMPAGNE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal de la commune de **SEZANNE en date du :**

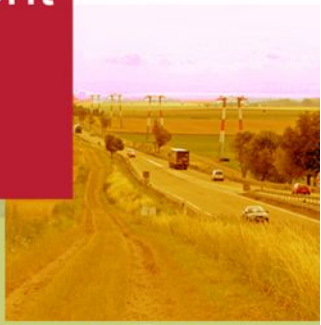
3 novembre 2016

approuvant la révision du PLU.

Le Maire,
Sacha HEWAK :

MAIRIE DE SEZANNE (MARNE)

document 1



RAPPORT DE PRESENTATION

Volet 1 : diagnostics, études «entrée de ville»

SOMMAIRE GENERAL

VOLET 1 : INTRODUCTION p1

ASPECTS GÉNÉRAUX ET RÈGLEMENTAIRES DU PLU

1. Historique et enjeux généraux de la révision p5

2. Contexte législatif national p5

- 2.1 La Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.)
- 2.2 La loi Urbanisme et Habitat
- 2.3 Les Lois Grenelle 1 et 2 portant engagement national pour l'environnement

3. Pièces constitutives du PLU p7

- 3.1 Les documents écrits p7
  - 3.1.1. Le rapport de présentation
  - 3.1.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
  - 3.1.3. Les orientations d'aménagement et de programmation
  - 3.1.4. Le règlement
- 3.2 Les documents graphiques p8
- 3.3 Les annexes ..... p 9
- 3.4 Délibérations communales en rapport avec l'application des règles du PLU p9

ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX DE CADRAGE

1. Données géographiques et administratives p10

- 1.1 Situation géographique p10
- 1.2 Territoires supracommunaux p10
  - 1.2.1 Unité urbaine, aire urbaine et bassin de vie
  - 1.2.2 Territoires institutionnels

2. Documents supra-communaux p12

- 2.1 Compatibilité avec un Schéma de Cohérence Territoriale
- 2.2 Compatibilité avec un Plan Local de l'Habitat
- 2.3 Compatibilité avec un Plan Déplacement Urbain
- 2.4 Prise en compte du Schéma (Directeur) d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- 2.5 Prise en compte du Plan climat air énergie de Champagne-Ardenne
- 2.6 Prise en compte du Schéma Départemental des Carrières
- 2.7 Prise en compte du Schéma Départemental de Cohérence Écologique
- 2.8 Prise en compte du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
- 2.9 Prise en compte du Plan Départemental d'Élimination des Déchets

VOLET 2 : DIAGNOSTICS p19

Partie 1/5 : état initial de l'environnement

CONTEXTE PHYSIQUE

1. Topographie p23

2. Géologie p24

- 2.1. La plaine crayeuse
- 2.2. La cuesta d'Ile de France
- 2.3. La plateau de la Brie Champenoise

3. Hydrologie p25

3.1 Le Grand Morin
3.2 Le ruisseau des Auges
3.3 Le S(D)AGE et ses orientations

4. Hydrogéologie p29

4.1 Les 2 aquifères
4.2 La protection de la ressource en eau
4.3 La qualité des eaux

5. Occupation des sols p30

RESSOURCES NATURELLES

1. Ressources du sol p31

1.1 L'agriculture
1.1.1 L'agriculture intensive
1.1.2 Les jardins familiaux et les vergers

1.2 Le vignoble

2. Ressources du sous-sol p33

2.1 Les carrières
2.2 Les permis miniers

3. Ressources "vertes" p33

3.1 Le soleil
3.2 es eaux de pluie

CLIMAT, QUALITÉ DE L'AIR ET ÉNERGIE

1. Climat p35

1.1 La pluviométrie et les températures
1.2 L'insolation et le rayonnement
1.3 Les vents

2. Air p37

2.1 Les pollutions et leurs effets
2.2 La surveillance de la qualité de l'air

3. Énergie p39

4. Plan climat air énergie de Champagne Ardenne p39

PATRIMOINE NATUREL ET CADRE DE VIE

1. Milieux naturels, biodiversité et fonctionnement écologique p41

1.1 Milieux naturels inventoriés p41
1.1.1 Les ZNIEFF
1.1.2 La zone NATURA 2000 "Landes et mares de Sézanne et Vindey"
1.1.3 Les sites inscrits et classés

1.2 Biodiversité et habitats naturels p47
1.2.1 La biodiversité
1.2.2 Caractéristiques des différents milieux naturels

1.3 Fonctionnalités écologiques (Trame Verte et Bleue) p56
1.3.1 Conception et définition
1.3.2 Le contexte règlementaire
1.3.3 Opposabilité du document
1.3.4 Le SRCE sur le territoire de Sézanne

1.4 Politique communale en matière de gestion différenciée des espaces verts p59
1.4.1 Principes et bénéfices
1.4.2 Application à Sézanne

2. Analyse paysagère du territoire p60
2.1 Grands paysages perçus p60
2.1.1 La plaine agricole de Champagne crayeuse
2.1.2 La côte de l'Ile-de-France
2.1.3 Le plateau forestier et agricole de la Brie champenoise
2.2 Éléments structurant le paysage p64
2.3 Éléments perturbant le paysage p66
2.4 Les entrées du territoire et les entrées de ville p67
2.4.1. Les entrées (routières) sur le territoire sézannais
2.4.2. Les entrées d'agglomération

SANTE PUBLIQUE

1. Ressource en eau p74
1.1 Alimentation p74
1.1.1 Les captages
1.1.2 Les consommations
1.1.3 La qualité de l'eau
1.2 Stockage et traitement p77
1.3 Distribution p77
2. Assainissement p78
2.1 Eaux usées p78
2.1.1 Le réseau
2.1.2 La station d'épuration et son fonctionnement
2.2 Eaux pluviales p80
2.2.1 Le ruisseau des Auges
2.2.2 Le réseau des Eaux Usées
2.2.3 Les désordres observés
3. Gestion des déchets p82
3.1 Contexte règlementaire
3.2 Gisement de déchets marnais
3.3 Collecte des ordures
3.3.1 Les collectes spécifiques
3.3.2 La déchetterie de Sézanne
4. Risques et nuisances p84
4.1 Risques naturels p84
4.1.1 Le risques d'affaissement / retrait-gonflement des argiles / glissements de terrain
4.1.2 Le risque sismique
4.1.3 Le risque d'inondation, de ruissellement, de coulée de boue
4.2 Risques technologiques et ICPE p87
4.2.1 ICPE industrielles
4.2.2 ICPE autres
4.3 Transports de matières dangereuses p87
4.3.1 Oléoduc de Défense Commune
4.3.2 Gaz de France
4.3.3 Risque transport de matières dangereuses
4.4 Pollutions des sols p89
4.5 Nuisances sonores p89

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Tableaux p92

VOLET 2 : DIAGNOSTICS p97
Partie 2/5 : histoire, patrimoine, formes urbaines et consommation

HISTOIRE ET ÉVOLUTION URBAINE

1. Les origines de la ville p101
2. Du Moyen-Âge à la Révolution p101
   - 2.1 Le Bas Empire et les débuts du Christianisme
   - 2.2 La Guerre de Cent Ans
   - 2.3 Du 16e siècle à la Révolution
3. De la Révolution à l'époque contemporaine p104
   - 3.1 La Révolution
   - 3.2 Le Consulat et l'Empire
   - 3.3 La Restauration et la Monarchie de Juillet
   - 3.4 La Seconde République et le Seconde Empire
   - 3.5 La 3e République
   - 3.6 Les 2 guerres mondiales
   - 3.7 La 4e et la 5e République

PATRIMOINE IDENTITAIRE

1. Le patrimoine protégé p109
   - 1.1 L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) p109
   - 1.2 Les Monuments Historiques p109
     - 1.2.1 Église Saint-Denis
     - 1.2.2 Maison place du Champ-Benoist
     - 1.2.3 La Halle
     - 1.2.4 Puits Doré
   - 1.3 Les sites inscrits et classés p111
     - 1.3.1. Les Mails (site classé en date du 13 avril 1943)
     - 1.3.2 Le centre ancien (site inscrit en date du 20 mai 1983)
   - 1.4 Le patrimoine archéologique p112
2. Le patrimoine "commun" p113
   - 2.1 Le patrimoine domestique
   - 2.2 Le patrimoine industriel
   - 2.3 Le patrimoine public et religieux
3. Le patrimoine "commun" identifié au tire du L.123.1.5 III 2° p116
4. Le Règlement Local de Publicité RLP p121

FORMES URBAINES, DENSITÉS ET CONSOMMATION DE L'ESPACE

1. Le cœur de ville historique (UA) p123
2. Les faubourgs anciens (UC) p127
3. Les faubourgs d'extension récente (UD) p131
4. L'habitat collectif (UB) et le quartier Saint-Pierre (UZ) p140
5. Les zones industrielles et économiques (UE) p147
6. Analyse et enjeux de la consommation de l'espace et objectifs chiffrés de la limitation p150
   - 6.1 Résumé de l'évolution urbaine contemporaine de Sézanne
   - 6.2 Enjeux du PADD en matière de développement urbain
   - 6.3 De la disponibilité foncière estimée à la production de logements effective
     - 6.3.1 Bilan du POS et de la construction depuis 10 ans
     - 6.3.2 Évaluation de la capacité d'accueil restante dans le POS approuvé en 2011

6.3.3 Analyse du potentiel foncier présent dans l'enveloppe urbaine ainsi que de la capacité de mutation et de densification des espaces interstitiels (bâtis ou non).
6.3.4 Les objectifs chiffrés du PLU

VOLET 2 : DIAGNOSTICS SOCIO-ECONOMIQUES p155
Partie 3/5 : diagnostics humains (démographie, logement, économie)

CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

1. Évolution de la démographie p159
   - 1.1 Constat global
   - 1.2 Solde naturel
   - 1.3 Solde migratoire

2. Structure de la population p160
   - 2.1 Une population vieillissante
   - 2.2 Une population qui se "féminise"

3. Structure des ménages p160
   - 3.1 Une augmentation du nombre des ménages
   - 3.2 La (dé)composition des ménages

4. Caractéristiques du parc de logements p162
   - 4.1 Types de logements
   - 4.2 Taille des logements
   - 4.3 Ancienneté

5. Statut d'occupation des logements p163

6. Évolution du parc et prévisions p164

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

1. Population active p167

2. Taux d'activité p167

3. Taux d'activité p168

4. Chômage p168

5. Tissu économique communal p169
   - 5.1 Activité agro-viticoles
     - 5.1.1 Exploitations agricoles
     - 5.1.2 Système de production de l'agriculture
     - 5.1.3 La viticulture
   - 5.2 Activité artisanales
     - 5.2.1 Tissus économique communal
     - 5.2.2 Création d'entreprises
     - 5.2.3 Taille des entreprises
   - 5.3 Activités touristiques

VOLET 2 : DIAGNOSTICS p175

Partie 4/5 : équipements et services à la personne

ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

1. Enseignement maternel et primaire p179

2. Enseignement secondaire p179

3. Enseignement supérieur p180

3.1 Élèves de la cité scolaire
3.2 Élèves de Sézanne

4. Scolarisation et niveau de formation p181

COMMERCES ET SERVICES A LA POPULATION

1. Commerces et services de proximité p182
2. Industrie, artisanat et grandes enseignes p182
3. Équipements de santé et services d'action sociale p182
4. Équipements sportifs, culturels et de loisirs p184

4.1 Équipements de sport et de loisirs
4.2 Équipements culturels
4.3 Tissu associatif

5. Équipements touristiques p185

COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

1. Réseaux fixes p187
2. Réseaux mobiles p188

VOLET 2 : DIAGNOSTICS p191
Partie 5/5 : transports et déplacements

1. Situation régionale p195
2. Infrastructure routière p195

2.1 Le réseau national
2.2 Le réseau local
2.3 La réglementation relative au bruit
2.3.1 Réglementation générale
2.3.2 Les infrastructures concernées à Sézanne

3. Infrastructures ferroviaires et aéroportuaires p197
4. Déplacements domicile-travail p198

4.1 Déplacements internes
4.2 Déplacements vers l'extérieur du territoire
4.3 Flux venant de l'extérieur du territoire

5. Transports secondaires p199

5.1 Transports scolaires
5.2 Transports sur réservation
5.3 Transports pour personnes âgées et à mobilité réduite

FONCTIONNEMENT URBAIN

1. Circulation intramuros p201

1.1 Automobiles
1.2 Modes doux

2. Stationnement p203

VOLET 3 : ÉTUDES ENTRÉE DE VILLE p207

ASPECTS GÉNÉRAUX ET RÈGLEMENTAIRES

1. Introduction p211
2. Amendement Dupont p211

LES PETITS PRÈS

1. Contexte de l'étude p212
   - 1.1 Situation géographique
   - 1.2 Démarche et enjeux
   - 1.3. Diagnostics
     - 1.3.1 Diagnostic routier
     - 1.3.2 Diagnostic des contraintes et nuisances
     - 1.3.3 Diagnostic architectural et paysager
2. Projet urbain sur le secteur p217
   - 2.1 Le parti d'aménagement p217
     - 2.1.1 Les objectifs du projet
     - 2.1.2 Le choix du site
   - 2.2 Les principes d'aménagement p217
     - 2.2.1 Dispositions concernant la sécurité
     - 2.2.2 Dispositions concernant les contraintes et les nuisances
     - 2.2.3 Dispositions concernant l'architecture
     - 2.2.4. Dispositions concernant la qualité de l'urbanisme, du paysage et de l'environnement

LES TUILERIES

1. Contexte de l'étude p218
   - 1.1 Situation géographique
   - 1.2 Démarche et enjeux
   - 1.3. Diagnostics
     - 1.3.1 Diagnostic routier
     - 1.3.2 Diagnostic des contraintes et nuisances
     - 1.3.3 Diagnostic architectural et paysager
2. Projet urbain sur le secteur p222
   - 2.1 Le parti d'aménagement p222
     - 2.1.1 Les objectifs du projet
     - 2.1.2 Le choix du site
   - 2.2 Les principes d'aménagement p223
     - 2.2.1 Dispositions concernant la sécurité
     - 2.2.2 Dispositions concernant les contraintes et les nuisances
     - 2.2.3 Dispositions concernant l'architecture
     - 2.2.4. Dispositions concernant la qualité de l'urbanisme, du paysage et de l'environnement

VOLET 4 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD ET LES OAP p.225

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

1. Préambule p229
2. Justifications des choix du PADD p229

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LES OAP

1. Préambule p243
2. OAP "Les Tuileries" p243
   - 2.1 Délimitation du site
   - 2.2 Choix des orientations
   - 2.3 Les Lois Grenelle 1 et 2 portant engagement national pour l'environnement
3. OAP "Les Petits Près" p245
   - 3.1 Délimitation du site
   - 3.2 Choix des orientations
   - 3.3 Les Lois Grenelle 1 et 2 portant engagement national pour l'environnement
4. OAP "Faubourg de la gare" p247
   - 4.1 Délimitation du site
   - 4.2 Choix des orientations
   - 4.3 Les Lois Grenelle 1 et 2 portant engagement national pour l'environnement
5. OAP "Quai de gare" p249
   - 4.1 Délimitation du site
   - 4.2 Choix des orientations
   - 4.3 Les Lois Grenelle 1 et 2 portant engagement national pour l'environnement

VOLET 5 : EXPOSÉ DES MOTIFS RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES / OBJECTIFS DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS p.251

EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES CHANGEMENTS APPORTÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES PAR RAPPORT AU POS

1. Les principes du zonage du PLU p255
2. Analyse de la délimitation des zones et exposé des changements apportés p256
   - 2.1 Les zones urbaines UA, UB, UC, UD, UE, UF, UZ p256
   - 2.2. Les zones à urbaniser 1AUT, 1AUE, 1AUDe p262
   - 2.3. Les zones agricoles A p264
   - 2.4. Les zones naturelles N p266
   - 2.5. Récapitulatif graphique p268
   - 2.6. Le tableau des surfaces p270

ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

1. Les enjeux de l'analyse de la consommation des espaces p274

1.1 Contexte

1.2 Sources

2. Rappel des principaux éléments d'analyse tirés du diagnostic p274

2.1 Comparaison de l'évolution de la population depuis 1975, par rapport à l'évolution du nombre de logements

2.2 Bilan du POS et de la construction depuis 10 ans

2.3 Analyse du potentiel foncier sézannais

2.4 Analyse et enjeux de la consommation de l'espace et objectifs chiffrés de la limitation

3. Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers p275

VOLET 6 : EXPOSÉ DES MOTIFS RETENUS POUR LA DÉFINITION DES RÈGLES ECRITES ET GRAPHIQUES DU PLU p.279

1. La finalité du règlement et de l'exposé des choix retenus p283

2. Motifs retenus pour les définitions des règles communes applicables à toutes les zones p284

3. Motifs retenus pour les définitions des règles spécifiques à chacune des zones p288

4. Les limitations graphiques complémentaires p318

4.1. Les emplacements réservés (L.123-1-5 8° du CU)

4.2. Les Espaces Boisés Classés (L.130-1 du CU)

4.3. Les éléments repérés au titre du L.123-1-5 III 2° du CU

4.3.1 Les éléments du patrimoine bâti
4.3.2 Les Espaces d'Intérêt Paysager
4.3.3 Les cônes de vue

VOLET 7 : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT / INDICATEURS DE SUIVI DU PLU p323

ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Préambule p327

1.1 Méthodologie

1.2 Rappel des orientations du PADD

2. Évaluations des incidences en général p328

3. Évaluations des incidences des OAP sur l'environnement p333

4. Évaluations des incidences en du PLU sur la Natura 2000 ..... p334

4.1. Contexte

4.2. Evaluation des incidences

4.3. Conclusion

PROPOSITION D'INDICATEURS DE SUIVI p336

VOLET 1 : INTRODUCTION

Aspects généraux du PLU et éléments de cadrage

SOMMAIRE

ASPECTS GÉNÉRAUX ET RÈGLEMENTAIRES DU PLU

1. Historique et enjeux généraux de la révision p5
2. Contexte législatif national p5
- 2.1 La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.)
- 2.2 La loi Urbanisme et Habitat
- 2.3 Les lois Grenelle 1 et 2 portant engagement national pour l'environnement
- 2.4 La loi ALUR

3. Pièces constitutives du PLU p7
- 3.1 Les documents écrits
- 3.2 Les documents graphiques
- 3.3 Les annexes
- 3.4 Délibérations communales en rapport avec l'application des règles du PLU

ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX DE CADRAGE

1. Données géographiques et administratives p10
- 1.1 Situation géographique
- 1.2 Territoires supracommunaux

2. Documents supra-communaux p12
- 2.1 Schéma de Cohérence Territoriale
- 2.2 Plan Local de l'Habitat
- 2.3 Plan Déplacement Urbain
- 2.4 Schéma (Directeur) d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- 2.5 Schéma Départemental des Carrières
- 2.6 Schéma Départemental de Cohérence Écologique
- 2.7 Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
- 2.8 Plan Départemental d'Élimination des Déchets

ASPECTS GÉNÉRAUX ET RÈGLEMENTAIRES DU PLU

1. Historique et enjeux généraux de la révision

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Sézanne a été approuvé en novembre 2001 puis modifié ou révisé (régime simplifié) en 2003, 2006 et 2007.
Aujourd'hui, ce document n'est plus adapté aux attentes des élus. Afin de prendre en compte les changements qu'a connu la commune ces dernières années ainsi que les besoins actuels et futurs, ceux -ci souhaitent élaborer un nouveau projet territorial.

La révision du POS valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par délibération du 10 mai 2007. Le PADD a été validé par le conseil municipal en 2010 puis à nouveau le 03-12-2012 suite à la "grenellisation" du document.
Le projet de PLU va dans le sens d'une protection plus stricte du patrimoine naturel, architectural et historique, d'une moindre consommation foncière et participe à la préservation durable de l'environnement.

En vue de permettre à la commune de Sézanne redéfinir un projet territorial clair pour la décennie à venir. Le PLU a pour ambitions principales de :

- Assurer un développement maîtrisé de l'habitat, encourager la mixité et la cohésion sociales pour une ville équilibrée,
- Soutenir le tissu économique local pour une ville dynamique,
- Préserver l'environnement, les paysages et valoriser les éléments majeurs du cadre de vie pour une ville attractive,
- Mettre en conformité le PLU de Sézanne avec les lois SRU du 3 décembre 2000 et Grenelle 2 du 10 juillet 2010. Il intègre une partie des dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014.

Attention :

Le PLU n'est pas soumis à évaluation en environnementale malgré la présence d'une Natura 2000 ; en effet, le PADD a été validé par le conseil avant la date limite du 13 février 2013.
En outre, les services de l'Etat (DREAL et DDT) ont été interrogés sur ce point (réunion du 9 avril 2015) et compte tenu des documents du PLU qui leur ont été présentés, ils ont conclu que l'EIE n'était pas obligatoire puisque le projet de PLU n'a pas d'incidence sur la zone Natura 2000.

Cependant, le travail mené sur le PLU a pris en compte le contexte législatif et il a été fait le choix d'intégrer dans le document les principales préconisations issues des lois Grenelle et ALUR.

2. Contexte législatif national

2.1 La Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.)

La loi S.R.U. du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbains transformant le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en **Plan Local d'Urbanisme** (P.L.U.).
Dans sa mise en œuvre, la loi S.R.U. incite à réfléchir le développement urbain, non plus sous la forme d'un développement extensif de la ville, mais plutôt sous la forme d'un renouvellement urbain (maîtrise de l'étalement urbain, reconquête de la ville sur elle-même). Elle incite, en parallèle, au renforcement de la cohérence des politiques sectorielles de la ville.

La Loi Urbanisme et Habitat (L.U.H.) du 2 juillet 2003 a clarifié le contenu des P.L.U. et la fonction du Projet d'Aménagement de Développement Durable (P.A.D.D.)

En particulier, les différentes zones du P.L.U on été redéfinies et on en distingue quatre :

- les zones urbaines (dites zones U) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et équipés,
- les zones à urbaniser (dites zones AU) correspondent aux secteurs au caractère naturel et non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Leurs conditions d'urbanisation pourront être précisées.
- les zones agricoles (dites zones A) correspondent aux terres agricoles à forte valeur agronomique importantes à préserver.
- les zones naturelles et forestières (dites zones N) correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

2.2 La loi Urbanisme et Habitat

La loi " Urbanisme et Habitat " a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. Le PLU est composé en plus d'un rapport de présentation et du un règlement, d'un PADD et d'orientations d'aménagement facultatives. Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir et n'est plus opposable.

Les orientations d'aménagement deviennent un élément spécifique du P.L.U. Elles précisent les conditions de développement de certains secteurs qui vont connaître une évolution significative, mais sont facultatives. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non y être conformes.

En ce qui concerne le règlement, la collectivité n'est pas dans l'obligation de compléter tous les articles, mais elle peut choisir ceux qui lui paraissent utiles. Seules les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux limites de parcelles sont obligatoires (articles 6 et 7). De même, les PLU pourront désormais, dans les zones agricoles, désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent être transformés en habitation (dès lors que ceci ne compromet pas l'exploitation agricole).

Enfin, la loi Urbanisme et Habitat réforme les conditions d'utilisation des procédures de modification et de révision.

En résumé, si la commune change la traduction réglementaire de son projet communal, elle procède par modification, si elle change de projet communal, elle devra recourir à la révision. Dans le cas d'une opération à intérêt général, si elle nécessite l'évolution du PLU, la commune pourra mener une révision simplifiée.

2.3 Les Lois Grenelle 1 et 2 portant engagement national pour l'environnement

La loi Grenelle 1, adoptée le 3 août 2009, a modifié l'article L 110 du Code de l'Urbanisme en y introduisant l'objectif de lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement.

La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 confirme, consolide et concrétise les objectifs fixés par la loi Grenelle 1. Ce volet législatif se décline avec la mise en œuvre de six chantiers majeurs : la lutte contre le réchauffement climatique, la préservation de la biodiversité, le développement d'une agriculture durable, la prévention des risques et la protection de la santé, la mise en œuvre d'une gestion durable des déchets, l'instauration d'une gouvernance adaptée à cette mutation écologique de notre société et de notre économie.

En matière d'aménagement, d'urbanisme et de paysage, le « Grenelle 2 » contient les principales dispositions suivantes :

- **renforcement de l'intercommunalité** en faveur d'un urbanisme global : en renversant l'ordre d'affichage par rapport aux dispositions actuelles du code de l'urbanisme, l'accent est mis sur le PLU intercommunal.

- **affirmation du caractère programmatique du PLU intercommunal** : le PLU intercommunal tiendra lieu du PLH et du PDU (sauf dans ce dernier cas lorsque l'EPCI n'est pas l'autorité organisatrice des transports urbains). Il est à noter que la loi « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » récemment votée prévoit que les PLU intercommunaux intègrent les dispositions des PLH et tiennent lieu de PLH.

- **priorité à la gestion économe de l'espace** : le rapport de présentation devra présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifier les objectifs de modération de cette consommation.

- **priorité à la densification:** les orientations d'aménagement et de programmation (qui se substitueront aux actuelles orientations d'aménagement) pourront prévoir une densité minimale de construction dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés. Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement dans la limite de 30% des règles relatives au gabarit et à la densité pourra être autorisé pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou comportant des équipements performants de production d'énergie renouvelable.

- les PLU devront **prendre en compte les futurs « schémas de cohérence écologique »** (trames vertes et bleues) **et « plans territoriaux pour le climat ».** En matière de lutte contre le réchauffement climatique, les PLU (ainsi que les SCOT et cartes communales) devront déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Les orientations d'aménagement et de programmation pourront imposer des règles de performances énergétiques et environnementales renforcées dans les secteurs ouverts à l'urbanisation.

2.4 La loi ALUR

La loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové promulguée le 24/03/2014 comporte 51 articles consacrés au droit de l'urbanisme avec pour objectif de faciliter et accroître l'effort de construction tout en freinant l'artificialisation des sols et la lutte contre l'étalement urbain. Pour concilier ces 2 objectifs prioritaires, les documents de planification et d'urbanisme ont été modernisés (voir les rubriques dédiées aux PLU, POS et cartes communales).
Un certain nombre de mesures visant à favoriser la densification des zones déjà urbanisées ont également été prises afin d'éviter la consommation d'espaces et de préserver au mieux la biodiversité et les ressources.

Notamment, le rapport de présentation doit comporter une **analyse de densification** et **l'exposé des dispositions favorisant la densification** et **limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles**, l'inventaire des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation des capacités, une analyse de la consommation foncière sur dix années précédentes ou depuis dernière révision du document. Le PADD doit intégrer un volet paysage parmi les orientations générales qu'il définit. Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.** Enfin le règlement conduit, entre autre, à supprimer le COS et les surfaces minimales de terrain, à imposer des obligations minimales en matière de **stationnement pour les vélos** pour les immeubles d'habitation et de bureaux, à pouvoir donner des dispositions en faveur de la Trame Verte et Bleue.

3. Pièces constitutives du PLU

3.1. Les documents écrits

3.1.1. Le rapport de présentation

Extraits du Code de l'Urbanisme (Article L. 123-1-2) :

- "Explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement,
- S'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, de commerce, d'équipements et de services,
- Présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ".

3.1.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Extraits du Code de l'Urbanisme (Article L. 123-1-3) :

" Le PADD :

- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques retenues pour l'ensemble de la commune ;

- arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune,
- fixe les objectifs de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ".

3.1.3. Les orientations d'aménagement et de programmation

Extraits du Code de l'Urbanisme (Article L. 123-1-4) :

" *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements*."

Les orientations particulières d'aménagement sont opposables aux tiers.

3.1.4. Le règlement

Extraits du Code de l'Urbanisme (Article L. 123-1-5) :

" Le règlement :

- fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121.1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire ;
- délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ".

Le règlement est opposable aux tiers.

Désormais le règlement peut (outre les dispositions existantes, qui restent inchangées) :

- Fixer les conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement ;
- Imposer une densité minimale de construction dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs qu'il détermine ;
- Imposer des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation ;
- Délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles et forestières sous réserve (se référer aux règles de pastillage en zone N et en zone A)
    - de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage ;
    - de préciser les conditions d'implantation et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- Fixer des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques et les imposer aux constructions ainsi qu'aux installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation ;
- Fixer un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent ;
- Comporter le document d'aménagement commercial…

3.2. Les documents graphiques

Règlementés à l'article R.123-11 du Code l'Urbanisme, les documents graphiques se présentent sous forme de 2 plans de zonage au 1/2000 et 1 plan de zonage au 1/7500.

Sur les plans figurent les éléments tels que :

- le zonage : division du territoire en zones (urbaines, zones à urbaniser, agricoles et naturelles),

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, infrastructures et .équipements futurs,
- les espaces plantés à conserver ou à créer,
- les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1,
- les canalisations de gaz…

Ils peuvent également faire apparaître entre autres, des règles d'implantation des constructions prévues à l'alinéa 7 de l'article R. 123-9.

3.3. Les annexes

Réglementées à l'article R. 123-14 du Code de l'Urbanisme, elles comprennent à titre informatif :

- Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;
- Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural ".

3.4. Délibérations communales en rapport avec l'application des règles du PLU

Droit de préemption
Il a été initialement instauré sur la commune par la délibération du 1er juillet 1988 et concernait les zones U du POS et par extension les zones NA de l'ancienne ZAC.
Il sera maintenu dans le PLU pour les zones U et AU ; la nouvelle délibération sera annexée au PLU lors de l'approbation.

Permis de démolir
Il a été initialement instauré sur la commune par la délibération du 05 octobre 2000.
Il est maintenu dans le PLU.

Obligation de déclaration préalable à l'installation de clôture
Elle est instaurée sur la commune par la délibération du 07 février 2008.

Taxe d'Aménagement
Elle est instaurée sur la commune par la délibération du 19 octobre 2011.

Obligation de déclaration préalable de ravalement de façades
Elle est instaurée sur la commune par la délibération du 26 mai 2015.

ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX DE CADRAGE

1. Données géographiques et administratives

1.1 Situation géographique

Région faiblement peuplée, la Champagne-Ardenne possède une armature urbaine composée de villes moyennes de tailles très différentes. Ce constat vaut particulièrement pour le Sud-Ouest de la région où les agglomérations les plus importantes sont Romilly-sur-Seine (16 783 habitants), Nogent-sur-Seine (5 967 habitants), Sézanne (5 268 habitants) et Montmirail (3 783 habitants).

Cette relative faiblesse démographique n'est pour autant nullement représentative du dynamisme de ces petits centres urbains. Sézanne ajoute à ces atouts un positionnement à 110 km de Paris sur un axe routier majeur entre l'Ile-de-France et les régions de l'Est.

Bien positionnée dans le réseau des infrastructures routières, bénéficiant d'une activité économique diversifiée et offrant de réelles conditions d'attractivité dans les domaines des services, des loisirs, de la culture et de l'environnement, Sézanne peut valoriser ses atouts dans le cadre de l'aspiration croissante de la société à un développement qualitatif et durable.

Sézanne est née du contact entre le terroir du plateau briard formé par un sol humide et frais favorable au développement de la forêt et le terroir de la plaine de Champagne Crayeuse dont les sols plus légers et bien drainés pouvaient être facilement cultivés. Les ressources complémentaires du revers du plateau, de la plaine et de la côte de l'Ile-de-France, la présence d'argiles et de sables purs utilisables dans l'industrie, l'exposition favorisant des climats locaux plus doux propices au développement de la vigne en ont fait le type même des sites attractifs particulièrement recherchés lors des premières implantations humaines.

Son noyau historique s'est accroché à un replat de la côte de l'Ile-de-France à une altitude de 137 m au sein d'un ample amphithéâtre depuis la route de Broyes jusqu'à la route de Vindey. Le Grand Morin, de direction Nord-Sud, matérialise la limite communale avec Mœurs-Verdey.

La commune de Sézanne possède un territoire de 2 282ha (2310 ha selon le cadastre) qui s'organise en cinq parties :

- un noyau urbain ancien délimité par les mails correspondant aux anciennes fortifications de la ville médiévale ;
- une zone urbanisée qui tend à s'étendre selon un axe nord-ouest/sud-est entre les coteaux viticoles et les grands axes de communication que sont la R.N. 4 et la R.D. 951 ;
- une vaste plaine agricole dont les amples ondulations s'élèvent doucement jusqu'à une altitude d'environ 160 m ;
- le front de la côte de l'Ile-de-France occupé principalement par le vignoble champenois ;
- le revers du plateau briard dont l'altitude est comprise entre 200 et 210 m et qui conserve la trace de grands massifs forestiers.

1.2 Territoires supracommunaux

1.2.1 Unité urbaine, aire urbaine et bassin de vie

Sézanne est **chef lieu de canton** et appartient à l'arrondissement d'Epernay.

- **Unité urbaine**

Définition INSEE : on appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants. Si l'unité urbaine se situe sur une seule commune, elle est dénommée ville isolée.

Selon la définition de l'INSEE, Sézanne constitue à elle seule une unité urbaine dont le statut est celui de "ville isolée".

- **Aire urbaine**

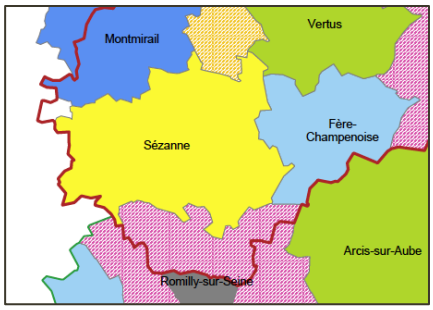
*Définition INSEE : une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de **communes**, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.*
*On distingue : **les « petites aires** », ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 1 500 à 5 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.*

Selon l'INSEE, Sézanne constitue le pôle d'une aire urbaine classée dans la catégorie " commune appartenant à un petit pôle (de 1500 à moins de 5000 emplois). Sa couronne se compose de 9 communes plus petites (Chichey, Gaye, Lachy, Linthelles, Le Meix Saint Epoing, Mœurs-Verday, Saint-Rémy-sous-Broyes, Saudoy et Vindey).

- **Bassin de vie**

Définition INSEE : Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements de la vie courante et à l'emploi.

Sézanne constitue le pôle d'un bassin de vie qui regroupe 51 communes et 15 975 habitants (2006).



1.2.2 Territoires institutionnels

Communauté de Communes des Coteaux Sézannais
La Communauté de Communes des Coteaux Sézannais (CCCS), créée en 1992 regroupe 23 communes : Allemand, Barbonne-Fayel, Broussy le Petit, Broyes, Chichey, Fontaine Denis Nuisy, Gaye, Lachy, Le Meix St Epoing, Linthe, Linthelles, Mendement – Mongivaux, Mœurs-Vendey, Oyes, Péas, Queudes, Reuves, St Rémy sous Broyes, Saudoy, **Sézanne**, St Loup, Villeneuve St. Vistre, Vindey, pour une population totale de 9 902 habitants1, sur une superficie d'environ 277 km².

La Communauté de Communes de Coteaux Sézannais regroupe 492 établissements économiques hors agriculture et a un taux de création d'établissements2 de 13,4% en 2010, proche du taux des communes du canton (13,2%), mais inférieur au bassin de vie et à la zone d'emploi (15,7%).

La communauté de communes exerce les compétences suivantes :

- les actions favorisant le développement économique maintien des services et commerces en milieu rural,
- l'action sociale par le biais du CIAS - Centre Intercommunal d'Action Sociale - des Coteaux Sézannais,
- l'action touristique par le biais de l'Office de Tourisme de Sézanne et sa Région
- l'aménagement de l'espace communautaire,
- l'assainissement collectif des eaux usées dans les 6 communes disposant d'un réseau collectif,
- l'assainissement non collectif des eaux usées SPANC – service public d'assainissement non collectif, et réhabilitation, pour le compte des particuliers, des installations individuelles non conformes,
- le cinéma,
- la collecte et le traitement des déchets ménagers,
- l'enfance et la jeunesse Espace Jeunes de Sézanne : accueil périscolaire, restauration scolaire, accueil de loisirs sans hébergement,
- la mise en œuvre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)
- les piscines de Sézanne,
- le service d'incendie et de secours en versant une contribution annuelle au Service Départemental d'Incendie et de Secours,
- les travaux sur la voirie à caractère communautaire.

A partir de 2016, la CCCS devrait fusionner avec la CC des Portes de Champagne (19 communes dont Esternay) et la CC de la Bris champenoise (19 communes dont Montmirail) soit un peu plus de

[1] *Chiffre issu du recensement 2009, prenant en compte la population de 2009 des 4 communes entrées en 2010 dans la CCCS.*
[2] *Le taux de création d'établissements économiques est égal au nombre d'établissements créés une année donnée divisé par le nombre d'établissements existants au 1er janvier de cette année.*

22 000 habitants. Pour l'instant le périmètre définitif, la nouvelle identité de la CC et ses compétences ne sont pas connus.

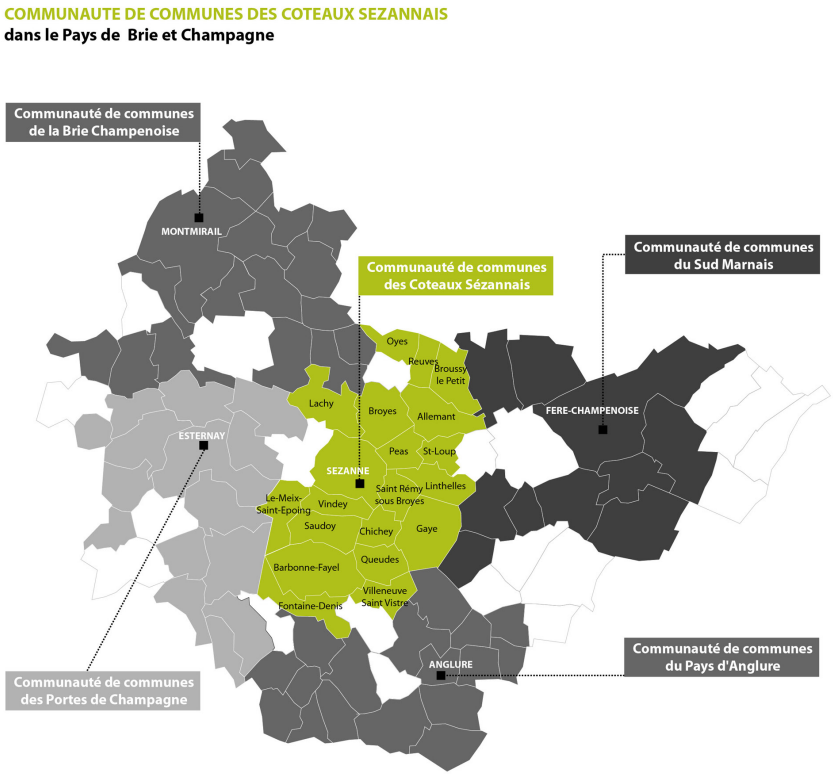
Pays de Brie et de Champagne (source : www.pays-brie-champagne.fr)

Cette structure compte 92 communes réparties en 5 communautés de communes et 7 communes n'appartenant pas à un groupement intercommunal. Elle englobe la Communauté de Communes des Coteaux Sézannais.

Ses limites correspondent globalement à celles des 5 cantons du Sud-Ouest marnais (Anglure, Esternay, Montmirail, Fère-Champenoise et Sézanne). Le Pays compte 34 000 habitants pour une superficie de 1361 km ², soit une densité de population de 25 habitants au km², caractéristique des espaces ruraux à faible densité.
Les Pays ne sont pas un échelon administratif supplémentaire, mais ils constituent un espace de réflexion fédérant l'ensemble des forces vives du territoire.

En particulier, le Pays coordonne les services suivants :

- Le Trans' Brie Champagne (dispositif de transport collectif pour les dessertes de secteur ruraux),
- Le CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique – à Sézanne),
- Le guide des savoir-faire (ce guide recense la richesse des artisans et commerçants du territoire du Pays),
- L'ORAC (Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce – à Montmirail),
- Plate forme SOMI (aide financière du Sud Ouest Marnais Initiative).



Source : CCI Champagne Ardenne / AUDC

2. Documents supra-communaux

Le PLU, s'il régit le droit des sols sur une commune, n'est pas un document unique. Il doit être **compatible** avec un certain nombre de documents supra-communaux afin d'assurer la cohérence des politiques en matière d'aménagement et de préservation des territoires.

En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre

d'autres plans et programmes. La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

2.1 Compatibilité au SCoT

La commune de Sézanne n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale.

La loi ALUR a donc renforcé l'article L.122-2 pour accroître la maîtrise de l'étalement urbain et inciter plus fortement à l'élaboration de SCoT, moyen privilégié de modération de la consommation d'espace grâce à la mise en cohérence des politiques sectorielles qu'il implique. La règle stipule qu' "en l'absence de SCoT, les communes situées à moins de 15 kilomètres d'une agglomération de 50 000 habitants ne peuvent modifier ou réviser leur PLU afin d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone à urbaniser ou une zone naturelle".

La Loi ENE renforcé ce dispositif en fixant le seuil à 15 000 habitants et en l'étendant à toutes les communes à partir de 2017.

La loi ALUR a maintenu la généralisation à compter du 1er janvier 2017 à la France entière du principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT ou de document valant SCoT au sens du L.1222-2-V.
A partir de cette date, pour être autorisé, le projet d'ouverture à l'urbanisation devra démonter qu'il ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive d'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services."

Tout projet sera soumis pour avis préalable à la CDCEA afin que la dérogation soit accordée par le préfet. Lorsque la dérogation est demandée pour une projet de commerces (ou de cinéma), c'est le demandeur de l'autorisation d'exploitation qui présente le demande de dérogation à l'autorité compétente.

2.2 Compatibilité au PLH

La commune de Sézanne n'est concernée par aucun Plan Local de l'Habitat.

2.3 Compatibilité au PDU

La commune de Sézanne n'est concernée par aucun Plan de Déplacement Urbain.

2.4 Prise en compte du SDAGE et SAGE

voir aussi Rapport de Présentation – volet 2 partie 1 / hydrologie p.27 + volet 7 / incidences sur l'environnement

La loi sur l'eau de 1992, a pour objet de garantir la gestion équilibrée des ressources en eau, définit comme « patrimoine commun ». Dans cet objectif, elle met en place des outils de planification décentralisée : les Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) chargés de fixer les orientations fondamentales de la gestion des ressources en eau à l'échelle des grands bassin hydrographique ainsi que les Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), élaborée à une échelle plus locale.

Le schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe pour une durée de six ans (2010-2015), les « orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantités des eaux ».
Sézanne fait partie du SDAGE du bassin de Seine-Normandie, approuvé le 29 octobre 2009 et fixant des objectifs avec obligations de résultats, son PLU doit alors être compatible au SDAGE Seine-Normandie, conformément à l'article L.123-1 du code de l'Urbanisme et L212-1 du code de l'Environnement.

Les défis du SDAGE à relever :

- la prise en compte du changement climatique,
- l'intégration du littoral,

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par substances dangereuses,
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau,
- limiter et prévenir le risque d'inondation,
- acquérir et partager les connaissances,
- développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le prochain SDAGE 2016-2021 est en cours d'élaboration.

Le SDAGE intégrera les exigences en matière de santé et de salubrité publique. "Alimentation en eau potable, baignade, conchyliculture, ... ces usages sont exigeants en termes de qualité sanitaire de l'eau. Il s'agit de lutter contre les risques "microbiologiques" : bactéries, virus et parasites. Il s'agit aussi d'améliorer la qualité chimique et biologique des eaux afin de protéger la santé de tous. Le projet de SDAGE intègre cette dimension et préconise des mesures renforcées pour satisfaire aux exigences de santé, de salubrité publique, de sécurité civile et d'alimentation en eau potable de la population".

Plus localement, Sézanne appartient au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux des 2 Morins (175 communes dont 67 dans la Marne) ; de ce fait le **PLU devra être être compatible** avec ce document dès lors qu'il aura été approuvé. Néanmoins, le SAGE ne concerne qu'une petite partie Ouest du territoire de la ville de Sézanne dans la limite de son bassin versant (voir carte p.28 du rapport de présentation).

Le SAGE s'articule autour de 6 axes principaux :

- Améliorer la qualité de l'eau
- Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau,
- Restaurer les fonctionnalités des cours d'eau et milieux associés
- Connaître et préserver les zones humides dont les marais de St Gond
- Prévenir et gérer les risques naturels liés à l'eau
- Concilier les activités de loisirs liées à l'eau entre elles et avec la préservation des milieux aquatiques.

2.5 Prise en compte du Plan Climat Air Énergie de Champagne-Ardenne

(source : plan climat Air Énergie Champagne Ardenne – Mai 2012)
voir aussi Rapport de Présentation – volet 2 partie 1 / PCAECA p.37

La loi Grenelle 2 instaure les schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) qui constituent des documents d'orientation, de stratégie et de cohérence relatifs à un territoire régional.

L'objectif étant de fixer aux horizons 2020 et 2050 :

- les orientations permettant de d'atténuer les causes du changement climatique et la réduction des émissions des gaz à effet de serre,
- les orientations permettant de prévenir ou réduire la pollution atmosphérique (et préserver de la qualité de l'air),
- des objectifs qualitatifs et quantitatifs en matière de développement des énergies renouvelables et de récupération.

A cela s'ajoute un objectif à plus long terme, le « Facteur 4 », consistant à diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2050.

Le plan climat prévoit 14 orientations réparties destinées à répondre aux 6 objectifs suivants :

- Contribuer à l'atténuation du changement climatique par une réduction des émissions de gaz à effet de serre du territoire d'au moins 20%
- Favoriser l'adaptation du territoire au changement climatique
- Réduire les émissions de polluants atmosphériques afin d'améliorer la qualité de l'air de la région, en particulier dans les zones sensibles,

- Réduire les répercussions d'une dégradation de la qualité de l'air sur la santé, sur les conditions de vie, sur les milieux naturels et agricoles,
- Accroitre la production d'énergies renouvelables et de récupération afin d'atteindre l'objectif de 45% de la consommation d'énergie finale à l'horizon 2020,
- Réduire la consommation d'énergie du territoire de 20%.

En particulier, la section : AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME comprend 4 orientations :

- Privilégier un aménagement économe (en ressources) en :
  - limitant l'étalement urbain,
  - maintenant la mixité fonctionnelle des tissus urbains,
  - densifiant les territoires ruraux autour de polarités existantes qui disposent d'un minimum d'équipements et de services,
  - prenant en compte les enjeux de la continuité écologique, du changement climatique et de l'évolution potentielle des risques.
- Organiser le territoire et les services de façon à réduire la mobilité contrainte en zone rurale et périurbaine en :
  - promouvant l'utilisation des TIC (technologies de l'information et de la communication) et le développement du télétravail,
  - maintenant ou développant la mixité fonctionnelle,
  - développant des solutions pour le maintien des services et des commerces de proximité dans les zones rurales.
- Développer les projets d'urbanisme durable en :
  - réalisant des chartes, des cahiers des charges… pour l'usage de bonnes pratiques
  - mettant en place des réseaux d'échanges d'expériences,
  - mettant en valeur des projets existants exemplaires.
- Préparer les territoires aux fortes chaleurs et aux déficits hydriques en :
  - accroissant la place des végétaux,
  - augmentant le nombre de voies et de points d'eau en lien avec la trame verte et bleue…,
  - limitant le développement d'activités consommatrices d'eau dans les zones sensibles,
  - restreignant les activités polluantes…

2.6 Prise en compte du Schéma Départemental des Carrières

Le territoire de Sézanne est concerné par le Schéma départemental des carrières, une carrière est recensée au nord nord est du territoire communal de Sézanne.

Le schéma départemental des carrières[3] définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département en prenant en compte la couverture des besoins en matériaux, la gestion équilibrée des territoires et la protection de l'environnement.

Approuvé en décembre 1998, le schéma départemental des carrières de la Marne fixe les objectifs suivants dès 2008 :

- la diminution progressive et régulière de la consommation de matériaux alluvionnaires pour aboutir à une réduction relative de 40%,
- la préservation de l'environnement en évitant les extractions dans les zones écologiques les plus sensibles ou les plus riches et dans les zones de mobilité des cours d'eau,
- la préservation des paysages en imposant comme règle la diversité des réaménagements de façon à se rapprocher de la mosaïque des milieux humides,
- ne plus délivrer d'autorisation dans les secteurs écologiquement sensibles,
- limiter l'impact des carrières sur l'environnement.

[3] *Schéma départemental des carrières : les dispositions prévoyant l'élaboration d'un schéma départemental des carrières ont été insérées dans un nouvel article de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées. La loi du 4 janvier 1993 inclut en effet les carrières dans le champ d'application des installations classées.*

2.7 Prise en compte du Schéma Départemental de Cohérence Écologique

La stratégie nationale Trame verte et bleue répond aux engagements pris par le Conseil de l'Europe en 1995 de créer un réseau écologique européen cohérent et représente une déclinaison de la Convention sur la diversité biologique, issue du sommet de la terre de Rio (1992) qui vise notamment à enrayer la perte de biodiversité.

La mise en place de la Trame verte et bleue a été identifiée comme une mesure prioritaire au titre des lois 1 et 2 du Grenelle de l'Environnement (L.2009-967 du 3 août 2009 et L.2010-788 du 12 juillet 2010). Elle consiste à « maintenir » les continuités écologiques encore fonctionnelles sur l'ensemble du territoire, voire à en restaurer ou à en créer de nouvelles lorsque cela s'avère nécessaire.
Ces deux lois, complétées par un décret pris en Conseil d'État (décret n°2012-1492), précisent qu'un document- cadre intitulé Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) doit être élaboré, mis à jour et suivi conjointement par la Région et l'État, en association avec un comité régional « trames verte et bleue » créé dans chaque région.
L'article 23 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, définit la Trame verte et bleue (TVB) comme l'un des outils devant contribuer à l'atteinte de l'objectif d'arrêt de la perte de biodiversité.
La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II), précise les niveaux et les outils de cette politique publique, et notamment la réalisation d'un ***Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)***, qui constitue le document de référence à l'échelon régional de la Trame verte et bleue (article L. 371-1 et suivants du code de l'environnement).

Ces éléments sont traduits dans le code de l'urbanisme, qui introduit un lien de « prise en compte » entre le SRCE et les continuités écologiques d'une part, et les documents d'urbanisme d'autres part (articles L. 121-1, L. 122-1, L. 123-1 et suivants du code de l'urbanisme).

*"la **prise en compte** implique une obligation de compatibilité avec dérogation possible pour des motifs justifiés. Selon de Conseil d'État, la prise en compte impose de « ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt [de l'opération] et dans la mesure ou cet intérêt le justifie » (CE, 9 juin 2004, 28 juillet 2004 et 17 mars 2010)".*

Un dispositif à plusieurs échelles

La prise en compte des réseaux écologiques dépasse le cadre des entités administratives. Ainsi, trois échelles de travail se dessinent :

- au **niveau national,** à travers la prise en compte des orientations nationales, dans l'objectif d'obtenir une cohérence des SRCE sur le territoire français ;
- au **niveau régional,** avec la définition des objectifs et des enjeux pour le SRCE en lien avec les spécificités de la région ;
- au **niveau local**, avec la déclinaison d'outils pour la mise en œuvre du SRCE et sa prise en compte dans les documents de planification (SCoT, PLU, schémas départementaux, etc.).

Objectifs et contenu

L'objectif principal d'un SRCE est d'identifier, afin de mieux le préserver, le réseau écologique régional. Il doit être la base d'une réflexion des politiques publiques de préservation, voire de restauration des continuités écologiques à l'échelle régionale.

Ce schéma doit contenir différents volets :

- un diagnostic du territoire régional et une présentation des enjeux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques à l'échelle régionale ;
- un volet présentant les continuités écologiques retenues pour constituer la trame verte et bleue régionale et identifiant les réservoirs de biodiversité et les corridors qu'elles comprennent ;
- un atlas cartographique au 1/100 000ème ;
- un plan d'action stratégique ;
- un dispositif de suivi et d'évaluation ;
- un résumé non technique.

Intégrer la fonctionnalité écologique dans l'aménagement du territoire

La **notion de prise en compte** est relative à l'objectif principal du SRCE de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. Elle implique pour chaque personne publique, visée à l'article L. 371-3 du code de l'environnement (État, collectivités territoriales et leurs groupements) de prendre en compte le SRCE dans le cadre :

- de l'élaboration, la révision ou la modification des documents d'urbanisme suivants : les Schémas de Cohérence Territorial (SCoT), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les cartes communales ;
- de projets ou infrastructures linéaires susceptibles d'affecter les continuités écologiques. En application de l'article L 111-1-1 du code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme doivent prendre en compte le SRCE dans un délai de trois ans à compter de la date d'approbation du schéma régional.

2.8 Prise en compte du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

La ville de Sézanne fait partie du schéma départemental d'accueil des gens du voyage révisé et approuvé en 2002 suite à la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage et suite aux 4 décrets de juin 2001, qui prévoit pour chaque département la mise en œuvre d'un dispositif d'accueil pour ces personnes. Cette loi reprend certaines dispositions de la loi « Besson » de 1990 représentant le premier plan départemental d'accueil des gens du voyage.

Cette loi a un double objectif d'une part assurer aux gens du voyage itinérants de séjourner dans des lieux d'accueil avec des conditions décentes et d'autre part d'éviter des stationnements interdits dans les communes sur des espaces inappropriés pouvant porter atteindre à la salubrité, la sécurité ou encore la tranquillité publique.

Ce schéma s'applique pour toute commune de plus de 5 000 habitants et prescrit en fonction des besoins les aires d'accueil à réaliser et à réhabiliter ainsi que leur destination et leur capacité. Ce schéma défini aussi les actions socio-éducatives nécessaires, ainsi que les financements des partenaires pour la mise en œuvre du schéma.
Les aires d'accueil doivent répondre aux besoins de séjours et de rassemblements. Deux catégories d'aire sont à distinguer :

- Les aires d'accueil

  Elles sont destinées aux gens du voyage itinérants dont les durées de séjour dans un même lieu sont variables et peuvent aller parfois jusqu'à plusieurs mois. Le règlement intérieur de chaque aire, au vu de l'évaluation des besoins et des dispositions du schéma, fixe la durée de séjour maximum autorisée.
  Ces aires sont des lieux de séjour. Leur aménagement et leur gestion doivent donc assurer des conditions de vie décentes aussi bien en termes de localisation, d'aménagement que d'entretien.
  Les besoins en matière d'actions socio-pédagogiques et de scolarisation doivent être pris en compte dans la conception et la réalisation de ces aires.

- Les aires de grand passage

  Elles correspondent à des rassemblements d'environ 50 à 200 caravanes et pour des durées de stationnement courtes (environ 1 semaine). Ces aires sont des zones de passages uniquement et par conséquent les aménagements à prévoir sont plus sommaires que pour les aires d'accueil. Il est préférable que les conditions d'occupation de l'aire soient définies avec les responsables sous forme de conventions quand cela est possible.

  Dans le cas de Sézanne située en zone viticole, de nombreux gens du voyage séjournent pendant la courte période des vendanges. Pour se faire les viticulteurs doivent mettre à disposition des terrains adaptés à cette demande.

  Pour les gens du voyage séjournant sur de plus longues périodes, la ville de Sézanne a donc mis aux normes son aire d'accueil des gens du voyage route de Vindey, et compte actuellement 6 emplacements, soit une capacité de 12 caravanes pouvant accueillir 6 familles. L'aire à 6 ensembles sanitaires, sous forme de 3 blocs doubles dont 2 accessibles aux personnes handicapées. Chaque bloc comprend une douche, un évier pouvant aussi servi

de bac à linge et des toilettes. Pour agrémenter le terrain des espaces verts sont entretenus et une clôture permet d'assurer la sécurité face à la proximité de la route.

Tous les fluides sont accessibles par un système informatisé de prépaiement.
La ville de Sézanne a confié la gestion de l'aire d'accueil au Centre Intercommunal d'Action Sociale des Coteaux Sézannais (CIAS), par approbation d'une convention. Un règlement intérieur est aussi appliqué sur cette aire d'accueil.

2.9 Prise en compte du Plan Départemental d'Élimination des Déchets

Dans un contexte d'augmentation de production de déchets et considérés comme des nuisances à l'environnement et à la santé de la population, la directive européenne n°2008/98/CE fixe des objectifs concrets de recyclage d'ici 2020 et oblige les états membres à établir des programmes nationaux pour diminuer leur production de déchets.

En France, depuis la loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets, seuls les déchets ultimes[4] sont désormais enfouis. Les diverses informations concernant les objectifs fixés par la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 sont détaillées dans la partie 11.4.1 du rapport de présentation.

Au niveau local, le plan départemental d'élimination des déchets ménagers de la Marne a été approuvé le 18 juin 1996, et a fait l'objet d'une révision d'une révision qui a été adoptée en 2002.

Ce plan a été approuvé par un arrêté préfectoral le 18 décembre 2003 et il a pour objet :

- de prévenir ou de réduire la production ainsi que la nocivité des déchets, par une action sur la fabrication et la distribution des produits,
- d'organiser le transport des déchets et de le limiter en distance et en volume,
- de valoriser les déchets par le réemploi, le recyclage, ou encore par toute action visant à obtenir à partir des déchets des matériaux réutilisables ou de l'énergie,
- d'assurer l'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique des opérations de production et d'élimination des déchets, sous réserves des règles de confidentialité prévues par la loi, ainsi que sur les mesures destinées à en prévenir ou à en compenser les effets préjudiciables.

[4] *Déchets qui ne sont plus valorisables, ni par recyclage, ni par valorisation énergétique.*

VOLET 2 : DIAGNOSTICS DU TERRITOIRE

Partie 1/5 :

état initial de l'environnement

SOMMAIRE

Partie 1 : état initial de l'environnement

CONTEXTE PHYSIQUE ET CLIMATIQUE

1. Topographie p23

2. Géologie p24
- 2.1. La plaine crayeuse
- 2.2. La cuesta d'Ile de France
- 2.3. La plateau de la Brie Champenoise

3. Hydrographie p25
- 3.1 Le Grand Morin
- 3.2 Le ruisseau des Auges
- 3.3 Le S(D)AGE et ses orientations

4. Hydrogéologie p29
- 4.1 Les 2 aquifères
- 4.2 La protection de la ressource en eau
- 4.3 La qualité des eaux

5. Occupation des sols p30

RESSOURCES NATURELLES

1. Ressources du sol p31
- 1.1 L'agriculture
- 1.2 Le vignoble

2. Ressources du sous-sol p33
- 2.1 Les carrières
- 2.2 Les permis miniers

3. Énergies "vertes" p33
- 3.1 Le soleil
- 3.2 Les eaux de pluie

CLIMAT, QUALITÉ DE L'AIR ET ÉNERGIE

1. Climat p35
- 1.1 La pluviométrie et les températures
- 1.2 L'insolation et le rayonnement
- 1.3 Les vents

2. Air p37
- 2.1 Les pollutions et leurs effets
- 2.2 La surveillance de la qualité de l'air

3. Énergie p39

4. Plan climat air énergie de Champagne Ardenne p39

PATRIMOINE NATUREL ET CADRE DE VIE

1. Milieux naturels, biodiversité et fonctionnement écologique p41
- 1.1 Milieux naturels inventoriés p41
  - 1.1.1 Les ZNIEFF
  - 1.1.2 La Natura 2000
  - 1.1.3 Les sites inscrits et classés
- 1.2 Biodiversité et habitats naturels p47
  - 1.2.1 La biodiversité

1.2.2 Les caractéristiques des différents milieux naturels
1.3 Fonctionnalités écologiques (Trame Verte et Bleue) p56
1.3.1 Conception et définition
1.3.2 Le contexte règlementaire
1.3.3 Opposabilité du document
1.3.4 Le SRCE sur le territoire de Sézanne
1.4 Politique communale en matière de gestion différenciée des espaces verts p59
1.4.1 Principes et bénéfices
1.4.2 Application à Sézanne
2. Analyse paysagère du territoire p60
2.1 Grands paysages perçus p60
2.1.1 La plaine agricole de Champagne Crayeuse
2.1.2 La Côte d'Ile de France
2.1.3 Le plateau de la Brie Champenoise
2.2 Éléments structurant le paysage p64
2.3 Éléments perturbant le paysage p66
2.4 Les entrées du territoire et les entrées de ville p67
2.4.1. Les entrées (routières) sur le territoire sézannais
2.4.2. Les entrées d'agglomération

SANTE PUBLIQUE

1. Ressource en eau p74
1.1 Alimentation p74
1.1.1 Les captages
1.1.2 La consommation
1.1.3 La qualité de l'eau
1.2 Stockage et traitement p77
1.3 Distribution p77
2. Assainissement p78
2.1 Eaux usées p78
2.1.1 Le réseau
2.1.2 La station d'épuration et son fonctionnement
2.2 Eaux pluviales p80
2.2.1 Le ruisseau des Auges
2.2.2 Le réseau des Eaux Usées
2.2.3 Les désordres observés
3. Déchets p82
3.1 Contexte règlementaire
3.2 Gisement de déchets marnais
3.3 Collecte des ordures
3.3.1 La collecte des spécifiques
3.3.2 La déchetterie
4. Risques et nuisances p84
4.1 Risques naturels p84
4.1.1 Les risques d'affaissement / retrait-gonflement des argiles / glissements de terrain
4.1.2 Le risque sismique
4.1.3 Le risque d'inondation, de ruissellement, de coulée de boue
4.2 Risques technologiques et ICPE p87
4.2.1 Les ICPE industrielles
4.2.2 Les ICPE autres
4.3 Transports de matières dangereuses p87
4.3.1 Oléoduc de la Défense
4.3.2 Transport de gaz GDF
4.3.3 Les risques de transports de matières dangereuses
4.4 Pollutions des sols p89
4.5 Nuisances sonores p89

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Tableaux p92

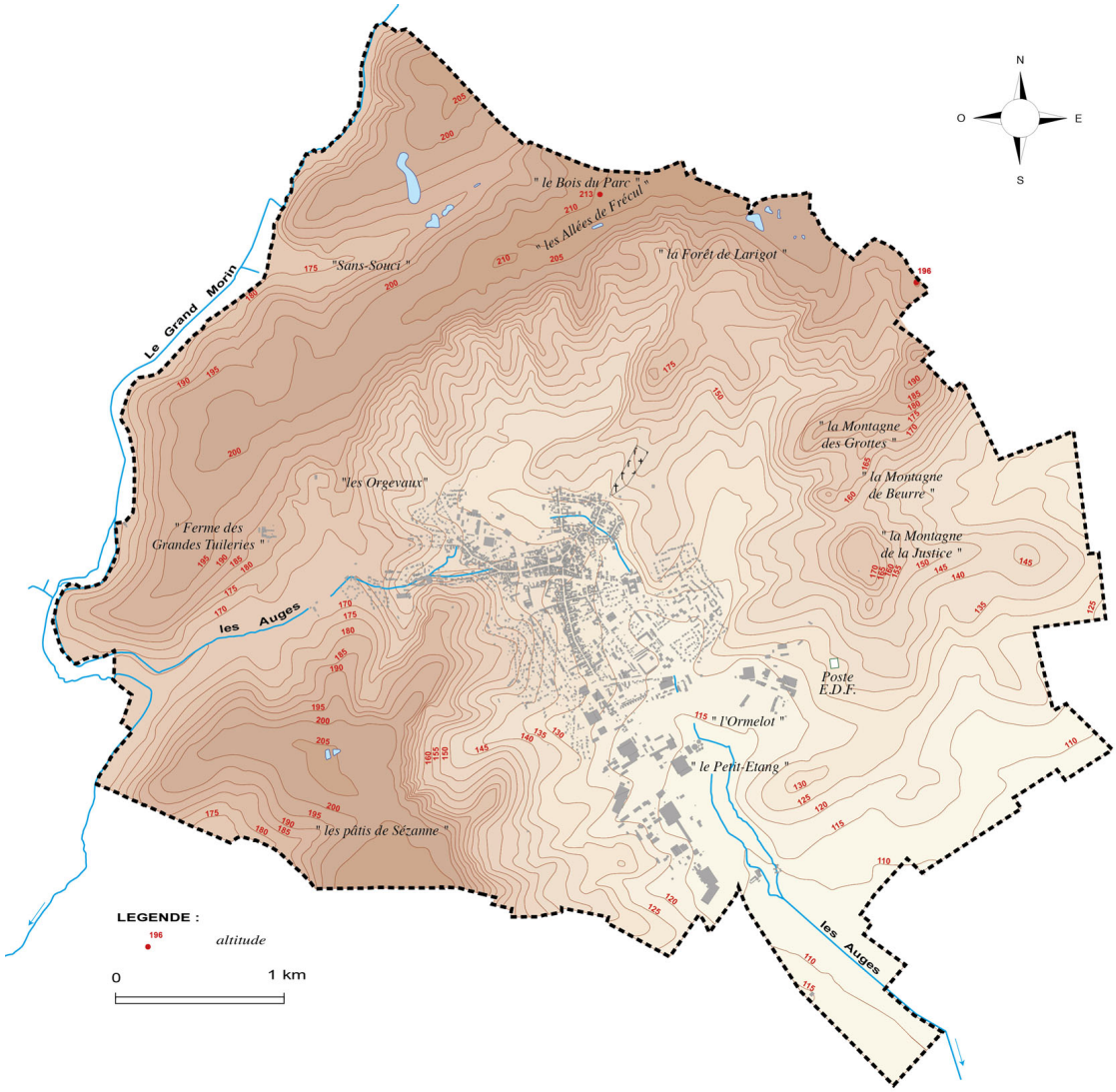
CONTEXTE PHYSIQUE

1. Topographie

La commune de Sézanne s'étend sur deux grandes régions : le plateau de la Brie (Ouest) et la plaine de Champagne (Est) séparées par la cuesta d'île de France.

Le territoire communal de Sézanne qui est relativement contrasté présente des variations topographiques marquées : le point le plus bas se situe à 110 mètres d'altitude (en plaine) et le point le plus haut à 213 mètres (sur le plateau).
Les points les plus bas se situent du sud à l'Est, ainsi qu'au centre du territoire où se localise la tâche urbaine. Cette zone correspond à la champagne crayeuse avec de grandes étendues de cultures intensives, et un relief légèrement vallonné.
Le point le plus haut se situe au Nord dans « le Bois du Parc », à une altitude de 213 mètres. Le plateau offre des altitudes qui oscillent entre 170 mètres et 210 mètres.

La tâche urbaine s'est développée dans cette « cuvette », au pied de la Cuesta d'Ile de France, relativement plate allant de 115 mètres d'altitude, dans la zone de L'Ormelot et de la zone industrielle au Sud, à 170 mètres au Nord-Ouest où se situent des habitations.
Depuis la ville on peut entrevoir du nord au Sud-Ouest, un relief avec un fort dénivelé (environ 6%), agrémenté de vignes, la Cuesta, dominées par des arbres sur un dénivelé moins important, composant les rebords du plateau de la brie champenoise.



2. Géologie

Trois unités géologiques peuvent être distinguées : la plaine crayeuse de la Champagne Centrale, la côte de l'Ile-de-France et le plateau de la Brie Champenoise. D'ailleurs ces unités géologiques correspondent aux unités paysagères qui composent le territoire de Sézanne.

2.1. La plaine crayeuse de Champagne

- La craie du Campanien-Santonien
  La craie est localisée à l'Est et au Sud de la cuesta de l'Ile-de-France où elle est souvent masquée par des éboulis de pentes et des alluvions anciennes.

- Les travertins de Sézanne
  Les travertins de Sézanne, sont des roches sédimentaires calcaires bien connue des géologues du monde entier pour ses fossiles lacustres et continentaux d'affinités tropicales (cf. photo) qui peuvent comprendre des empreintes de Fougères, de Noyers, de Tilleuls, de Magnolias…
  Leur présence est limitée au seul affleurement de "la Montagne des Grottes" au Nord-Est de Sézanne.

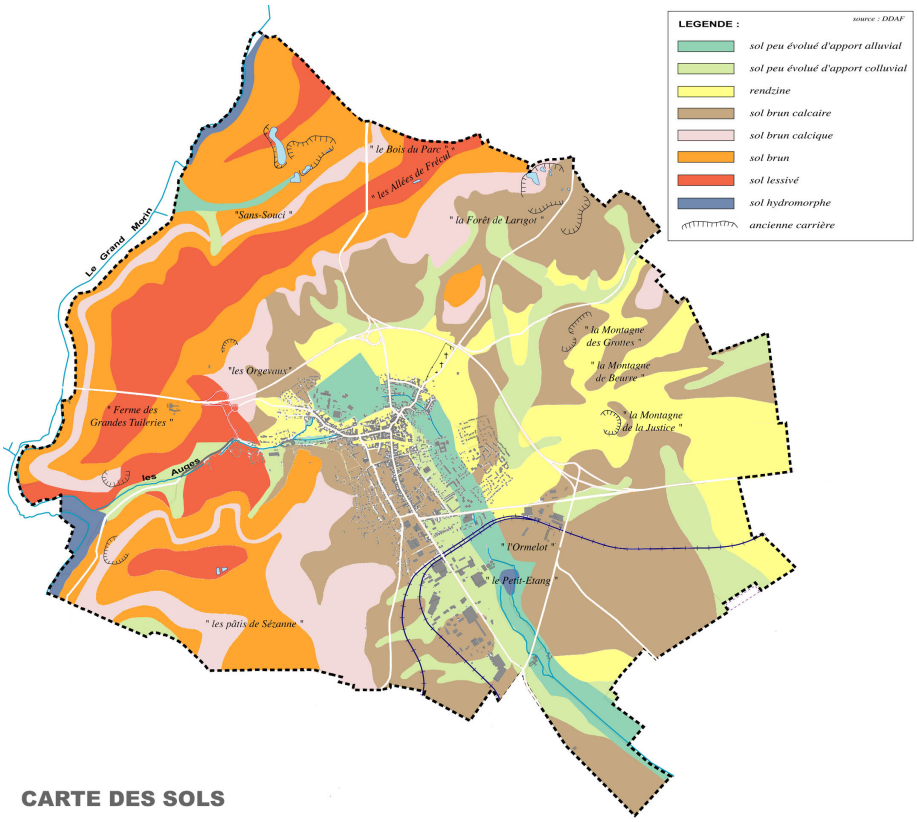
2.2 La cuesta tertiaire de l'Ile de France

Ce relief au profil escarpé dominant la plaine crayeuse de près d'une centaine de mètres est constitué de diverses formations géologiques. La base de la cuesta est développée dans la craie du Campanien alors que le sommet est constitué par diverses formations affleurantes comme des argiles ou sables argileux ainsi que des calcaires.
Les éboulis sont importants au pied de la cuesta où l'Yprésien est éboulé sur la craie et a pu être entraîné très loin. Ces éboulis sont essentiellement formés de grès et silex et peuvent être localement mélangés à de l'argile de décalcification de la craie.

2.3 Le plateau de la Brie Champenoise

Le plateau briard, qui culmine ici à 208 mètres, est caractérisé par des formations tertiaires dont l'épaisseur est estimée entre 40 et 50 m et qui reposent sur une puissante masse crayeuse.

Le plateau possède une ossature constituée par la meulière du Sannoisien recouverte de limons.
La pierre meulière a longtemps constitué un des matériaux de prédilection pour la construction de l'habitat.



CARTE DES SOLS

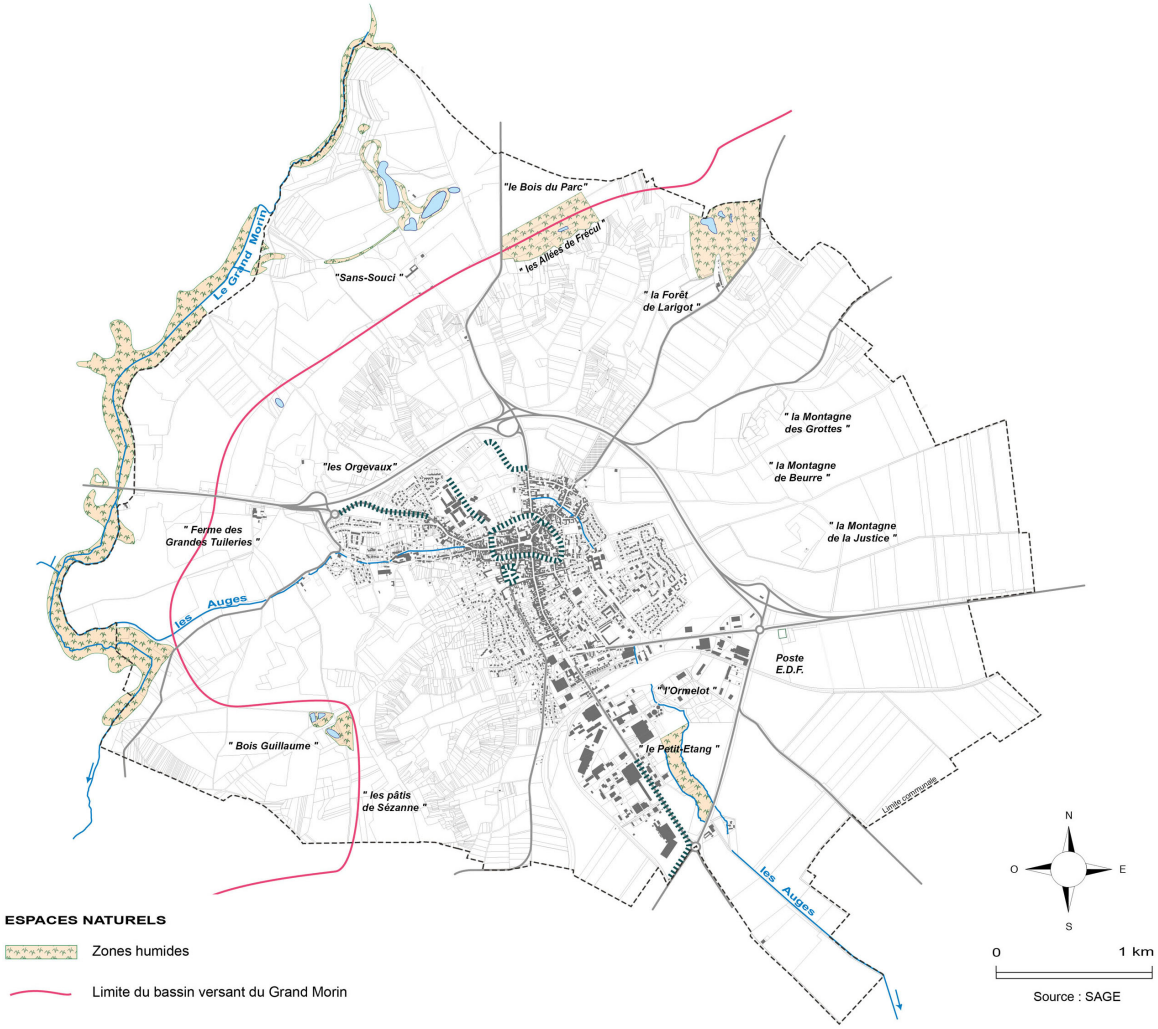
A retenir :
Si le risque de glissement de terrain reste moyennement élevé autour de Sézanne, certaines parties du territoire peuvent être sujettes au ruissellement de l'eau le long des coteaux lors d'épisodes climatiques conséquents, mais peu fréquents. Pour prévenir de ce phénomène, des bassins de rétention ont été aménagés au pied du vignoble.
Cependant, ce type de relief permet, la plus part du temps, d'assurer gravitairement l'écoulement des eaux usées et pluviales.
Enfin, la topographie offre de nombreux et larges points de vue entre la ville et les coteaux viticoles.

3. Hydrographie

Le réseau hydrographique est relativement pauvre avec pour seuls cours d'eau le Grand Morin qui passe en frange Ouest du territoire et qui alimente le ruisseau des Auges qui traverse la ville.

Néanmoins, sur le plateau tertiaire, l'ancienne exploitation des argiles a donné naissance à de nombreux petits plans d'eau dont la surface peut varier de quelques dizaines de m² à quelques ares et la profondeur de quelques dizaines de cm à plus d'un mètre (pâtis de Sézanne, forêt de "Larigot" et plateau de "Sans-Souci"). Les marnes et calcaires de Saint-Ouen abritent également quelques mares ("Allées de Frécul").
Dans la plaine crayeuse, les eaux s'infiltrent dans la roche et sont retenues localement par des niveaux plus marneux et à plus grande profondeur par la craie marneuse du Turonien. Les eaux peuvent entrer dans une zone d'attraction qui draine les eaux percolées vers la vallée des Auges orientée Nord-Ouest/Sud-Est.

Petit plan d'eau dans la forêt de Larigot



3.1 Le Grand Morin

La rivière matérialise la limite communale entre Sézanne et Mœurs-Verdey puis bifurque vers l'Ouest avant d'entrer dans le département de la Seine-et-Marne où elle conflue avec la Marne à Sainte-Livière après un parcours d'environ 80 km. Bien qu'elle ne fasse partie du territoire communal que sur un très court linéaire d'environ 500 mètres, cette rivière joue un rôle important dans l'hydrographie de Sézanne car une partie de ses eaux est dérivée pour alimenter le ruisseau des Auges.
A hauteur de Sézanne, la pente naturelle moyenne du Grand Morin est de 2,8 % et la largeur de son lit majeur est de 250 à 300 m alors que celle de la rivière est de 2 à 3 m.
Le Grand Morin coule sur un substrat essentiellement composé de cailloux et graviers avec des zones de limons et de sables.
La qualité de l'habitat piscicole du Grand Morin est correcte et le peuplement est typiquement salmonicole avec la présence des espèces accompagnatrices de la Truite fario (chabot, loche franche) laquelle est cependant peu représentée.
Le "bon état" qualitatif d'une rivière se caractérise par son état (rivière naturelle) écologique reflétant sa capacité à accueillir une vie biologique satisfaisante, et par son état chimique correspondant aux teneurs en substances dangereuses (pesticides, hydrocarbures, métaux lourds…) dans ses eaux ou ses sédiments.

Le mauvais état chimique des eaux est généralisé à l'ensemble du chevelu hydrographique du bassin du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des 2 Morins**.
La pollution par les nutriments (nitrates, amonium, nitrites, matières phosphorés) est généralisée et le Grand Morin est également fortement dégradé par les phytosanitaires.
Les cultures intensives sur l'ensemble du bassin versant ainsi que les apports d'eau pouvant véhiculer des pollutions par lessivage des sols ou défauts de sélectivité dans les réseaux d'assainissement, induisent une qualité de l'eau médiocre impropre à la vie piscicole dans la traversée de Sézanne et l'aval immédiat (en théorie cours d'eau salmonicole).

3.2 Le ruisseau des Auges

Le ruisseau des Auges relie la vallée du Grand Morin à la vallée de l'Aube. Long de 21 km de la prise d'eau sur le Grand Morin à la confluence avec la Superbe, il traverse une partie de Sézanne approximativement d'Est en Ouest, à contre pendage des couches géologiques, avant de bifurquer vers le Sud-Est du territoire.
Il s'agit d'un cours d'eau artificiel créé par les moines de Saint-Julien au XIIe siècle pour alimenter Sézanne en eau par dérivation partielle du Grand Morin à Mœurs-Verdey. Le vannage d'alimentation des Auges, situé au lieu-dit "la Ferme du Pont", est manœuvré selon les besoins. En période hivernale, cet ouvrage est fermé afin d'éviter les inondations des caves dans la ville de Sézanne. Le ruisseau est également alimenté par un bassin versant rural d'une superficie de 160 ha composé de prairies, de terres cultivées et de bois. Il reçoit également les apports du bassin versant urbain de Sézanne par l'intermédiaire du réseau d'eaux pluviales.

Dans la traversée de Sézanne, le système hydrographique des Auges est complexe. Tantôt busé, tantôt à ciel ouvert, il traverse de nombreuses propriétés privées passant parfois sous des bâtiments. Au cœur de la ville et dans le Faubourg de Broyes, quelques ouvrages témoignent encore des nombreux sites d'exploitation de l'énergie hydraulique.

Trois tracés différents peuvent être identifiés :

- un premier tronçon régulé par un vannage prend naissance à l'aval des établissements BB GR, en direction du Faubourg de Broyes. Ce bras, dit du "Gohier" puis de "la Fontaine du Vé", contourne le centre-ville par le Nord, traverse le quartier de Broyes, le domaine des Saules (vue à droite) et rejoint le tracé commun au niveau de l'avenue Charles de Gaulle après l'hôpital. Ce bras est busé dans la traversée de la Cité scolaire, du stade et de l'hôpital ;
- un deuxième bras traverse le centre-ville par les ruelles du Ru (section à ciel ouvert) puis par les rues Naret Chenuat, de l'Hôtel de Ville et de Châlons (section busée). Sujette à des pertes qui provoquaient l'inondation de caves riveraines,

cette section est maintenue à sec de la rue de l'Hôtel de Ville jusqu'à la place de la Liberté ;

- pour cette raison, un troisième bras essentiellement busé, contrôlé par un vannage reprend les eaux à partir de la rue de l'Hôtel de Ville puis chemine sous les mails des Cordeliers et des Religieuses et la rue des Récollets pour rejoindre le ruisseau de la "Fontaine du Vé" au niveau de l'avenue Charles de Gaulle.

3.3 Le S(D)AGE et ses orientations

Le SAGE est un acte administratif approuvé par arrêté préfectoral ou inter préfectoral. Ses documents, règlement et Projet d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD), ont une portée juridique renforcée parla Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) de 2006. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SAGE qui comporte notamment :

- Le PAGD est une pièce qui exprime le projet de SAGE en formalisant le consensus autour d'enjeux hiérarchisés, entre les orientations et les objectifs généraux à atteindre et les moyens prioritaires retenus par la Commission Locale de l'Eau pour les atteindre.

  Le PLU doit être compatible avec les objectifs et les orientations du PAGD.

- Le règlement prescrit des mesures pour atteindre les objectifs du PAGD qui sont identifiés comme majeurs et pour lesquels la CLE aura jugé nécessaire d'instaurer des règles complémentaires pour atteindre le bon état.

Néanmoins, le SAGE ne concerne qu'une petite partie Ouest du territoire de la ville de Sézanne dans la limite de son bassin versant (voir carte p28). Ainsi, le reste du territoire n'est pas concerné par les orientations du document. Cependant, certains principes tirés du SAGE ont été appliqués à l'ensemble du territoire sézannais comme les mesures visant à préserver les captages d'eau potable ou préserver les berges des ruisseaux des Auges jusque dans la plaine agricole.

Le SAGE s'articule autour de 7 enjeux qui correspondent aux orientations majeures choisies par la Commission Locale de l'Eau ; chaque enjeu est décliné en dispositions (= actions) dont certaines relatives au PLU de Sézanne sont présentées ci-dessous.

- **Gouvernance, cohérence et organisation du SAGE** :
  Aucune disposition directe sur le PLU.

- **Améliorer la qualité de l'eau** dont 4 dispositions susceptibles de concerner le PLU :
  - Disposition 13 : Identifier les zones de forte vulnérabilité des nappes : classement en zone N inconstructibles du PLU
  - Disposition 20 : Encadrer et limiter l'impact du drainage : néant hors champs d'action du PLU
  - Disposition 21 : maintenir et favoriser l'implantation des prairies : zonage N inconstructible des fonds de vallées le long des ruisseaux sur tout le territoire
  - Disposition 22 : Réaliser les zonages d'assainissement pluviaux et les schémas de gestion des eaux pluviales identifiant les mesures préventives pour réduire l'impact des eaux pluviales : schéma des EP mis en annexes) + mise en place d'un réseau de collecte des EU efficace et entièrement traité par station d'épuration + programme de gestion raisonnés des espaces publics pour réduire fortement les pollutions.

- **Atteindre et maintenir le bon état écologique des masses d'eau** dont 5 dispositions susceptibles de concerner le PLU :
  - Disposition 33: Préserver les cours d'eau de tout nouvel aménagement faisant obstacle aux continuités écologiques des cours d'eau
  - Disposition 37 : Restaurer les échanges latéraux et les espaces de liberté des cours d'eau,
  - Disposition 38 : Protéger les berges de tout aménagement
  - disposition 39 : développer et entretenir la ripisylve
  - Disposition 40 : Protéger la ripisylve, lutter contre la prolifération des espèces invasives

- **Connaître et préserver les zones humides** dont les marais de St Gond dont 3 dispositions susceptibles de concerner le PLU :
  - Disposition 43 : Identifier les zones humides

- Disposition 47 : Encadrer la protection des zones humides dans les projets d'aménagement
- Disposition 49 : Inscrire la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme)

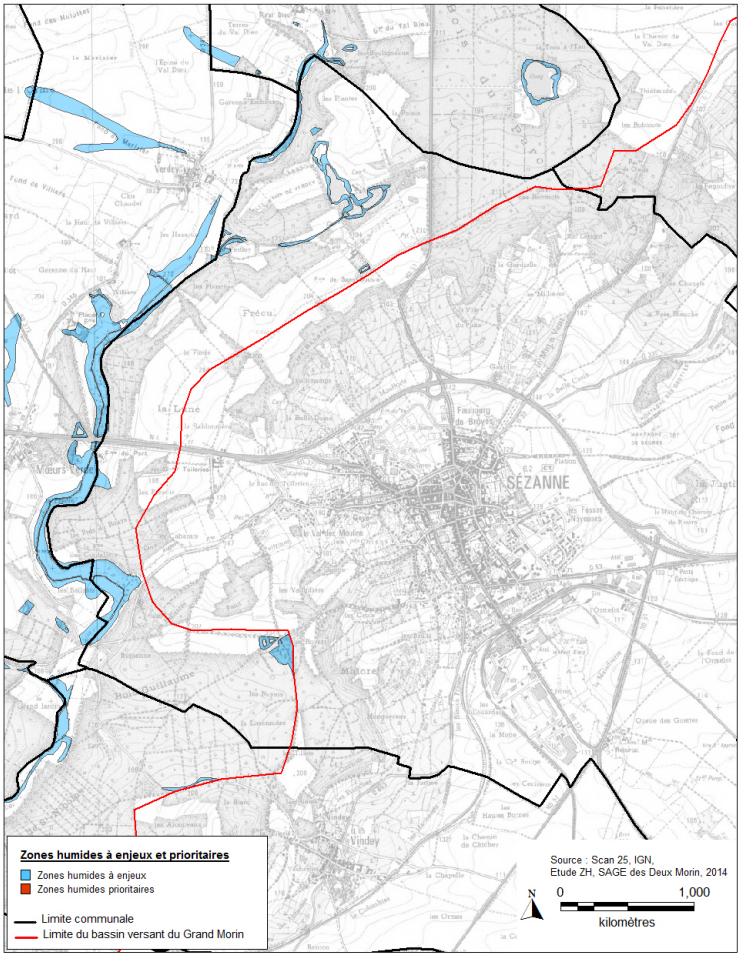
- **Prévenir et gérer les risques naturels liés à l'eau** dont 4 dispositions susceptibles de concerner le PLU :
  - Disposition 52 : Inscrire les secteurs à enjeu ruissellement dans les documents d'urbanisme
  - Disposition 53 : Réduire le ruissellement dans les zones urbanisées : prévu aux Tuileries et Ormelot
  - Disposition 57 : Identifier les zones naturelles d'expansion de crues
  - Disposition 56 : Préserver les zones naturelles d'expansion de crues par les documents d'urbanisme

- **Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau**
  Aucune disposition directe sur le PLU.

- **Concilier les activités de loisirs liées à l'eau entre elles et avec la préservation du milieu naturel**.
  Aucune disposition directe sur le PLU.

Le porter à connaissance du SAGE a relevé pour Sézanne des enjeux relatifs à la protection des zones humides et plus secondairement, des enjeux liés à la protection des zones naturelles d'expansion des crues.
Sur ce point, le diagnostic du territoire ne relève pas de zones inondables ou d'expansion des crues en lien avec le ru des Auges ; quant au Grand Morin, si zones inondables il y a, elles ne concernent qu'une infime partie de la limite communale Ouest du territoire inscrite en zone N.
Le territoire sézannais compris dans le SAGE n'est pas sujet à ruissellement ; néanmoins ce point est traité sur le reste du territoire.
En particulier, le PLU de Sézanne intègre des dispositions relatives à la protection des berges, au maintien des zones humides et à la trame verte et bleue.

Zones humides à enjeux et zones humides prioritaires du bassin versant des Deux Morin



Selon un extrait de l'article 5 "limiter la destruction ou la dégradation des zones humides" du règlement du SAGE des 2 Morins, il est demandé :
Sur les secteurs identifiés à enjeux pour la préservation des zones humides et localisés sur la Carte 5, tout nouveau projet d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblais de zones humides, soumis à autorisation ou déclaration, au titre des articles L214-1 à L214-3 du code de l'environnement, n'est autorisé que dans les cas suivants :

- impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées, ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- OU le nouveau projet est déclaré d'utilité publique ou il présente un caractère d'intérêt général ou d'urgence, notamment au sens de l'article L.211-7 du code de l'environnement ou de l'article L.121-9 du code de l'urbanisme.

- OU permet l'amélioration de l'hydromorphologie des cours d'eau.

Dans la conception et la mise en œuvre des cas d'exception cités précédemment, des mesures adaptées devront être définies pour :

- éviter l'impact sur les zones humides et leurs fonctionnalités en recherchant la possibilité technico-économique de s'implanter en dehors des zones humides sur les secteurs à enjeux définis par le SAGE ;
- réduire cet impact s'il n'a pas pu être évité en recherchant des solutions alternatives moins impactantes ;
- à défaut, et en cas d'impact résiduel, des mesures compensatoires doivent être mises en œuvre par le porteur de projet en compensation des impacts résiduels.

Les mesures compensatoires proposées doivent de façon cumulative respecter le principe de cohérence écologique entre impact/compensation ET obtenir un gain équivalent en termes de biodiversité et de fonctionnalités hydrauliques (rétention d'eau en période de crue, soutien d'étiages, fonctions d'épuration, etc.).

A retenir :

Suite au diagnostic, le Grand Morin et le ruisseau des Auges ne génèrent pas, sur le territoire de Sézanne, de risques naturels dont celui d'inondation, de crues ou de ruissellement. Néanmoins, la majeure partie du tracé des cours d'eau extramuros est classée, pour leur partie amont, en zone N inconstructible.

Les enjeux du SAGE (qui concerne la partie Ouest du territoire de la commune) sont intégrés au PLU notamment au travers des plans de zonage ou du règlement littéral :

- **Vulnérabilité des nappes : mention dans le rapport de de présentation et zonage en N inconstructible,**
- **Cours d'eau : classement de la trame bleue extramuros en zone N non constructible / bande inconstructible de 15 m le long des berges / protection des éléments de ripisylve les plus remarquables au titre des EBC ou L-123.1.5 III 2°),**
- **Zones humides : inscriptions des zones humides sur le plan des contraintes et zonage en N inconstructible,**
- **Inondations : pas de zones inondables, mais possibilité de créer des aménagements hydrauliques en pied de coteau,**
- **Qualité de l'eau : le zonage d'assainissement EP et EV sont intégrés au PLU.**

Sans oublier des actions complémentaires qui dépassent le périmètre du SAGE des 2 Morins, mais qui ont été intégrées au PLU : sécuriser l'alimentation potable, réduire l'impact des rejets de l'artisanat et de l'industrie sur la ressource en eau…

4. Hydrogéologie

4.1 Les deux aquifères

Deux grands systèmes encadrent la commune de Sézanne avec d'une part, la nappe des calcaires de Champigny (plateau de la Brie) et d'autre part, l'auréole de la nappe de Champagne (ou nappe de la Craie).

La nappe du calcaire de Champigny s'étend à l'affleurement sur environ 1700 km² couvrant la région de Brie dans l'est de la région et le nord-est de la Beauce au sud de la région. C'est une des nappes les plus exploitées d'Ile-de-France.
Le plateau briard renferme dans son sous-sol une gigantesque éponge imbibée d'eau : l'**aquifère** du Champigny. Cet immense réservoir minéral, calcaire, fracturé, a donné son nom à la nappe d'eau souterraine qu'il contient. La nappe des calcaires de Champigny est partiellement protégée par une couverture marneuse qui freine les infiltrations d'eau depuis la surface et la protège ainsi des pollutions. Mais localement, cette couche protectrice a disparu : décapée par l'érosion, entaillée par les cours d'eau ou poinçonnée par des **gouffres**. Dans ces secteurs, l'**aquifère** est proche de la surface, voire même affleure. Ce qui va jouer un rôle majeur dans la **recharge**, mais aussi dans l'introduction de polluants dans la nappe.
Cependant, on observe la dégradation particulièrement inquiétante tant quantitative (baisse régulière des niveaux) que qualitative (nitrates, produits phytosanitaires) de cette nappe.

La nappe de la Craie qui frôle le territoire de Sézanne fournit la majeure partie des volumes exploités pour l'alimentation en eau des communes de la Champagne crayeuse. La craie est un matériau

aquifère dont le comportement hydrodynamique est particulier. Elle est le siège de phénomènes d'infiltration et de circulation de l'eau qui s'expliquent par la microporosité très élevée de la roche et sa fissuration. Elle s'étend à une profondeur de 150 à 250 m.
Les débits spécifiques sont importants dans les vallées, où la craie est généralement fissurée, et diminuent significativement sous les coteaux et en profondeur (la productivité des ouvrages devient en général négligeable au-delà de 60 à 80 m). Ainsi, si la ressource en eau est globalement importante malgré une répartition géographique pas toujours homogène.

Sézanne est alimentée en eau par 2 captages qui exploitent la ressource de la nappe de la craie :

- le forage de "Saint-Rémy", il alimente de 20 à 40% la commune ;
- les deux forages de "la Fontaine du Vé", alimentent environ 80% de la commune.

Ces captages ont fait l'objet de deux déclarations d'utilité publique assurant leur protection réglementaire.

4.2 Protection de la ressource en eau

Cf. chapitre : SANTE PUBLIQUE – p 74

4.3 Qualité des eaux

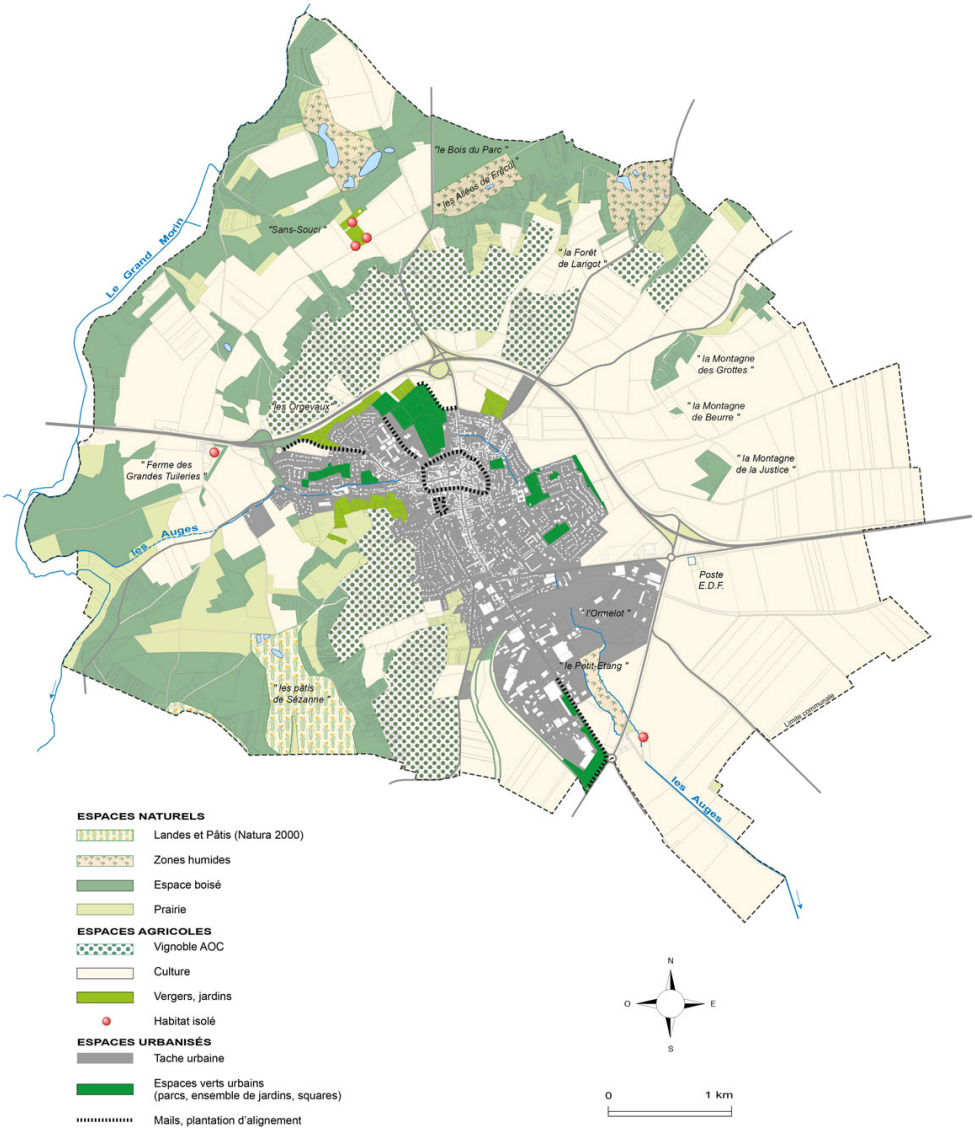
Cf. chapitre : SANTE PUBLIQUE – p 74

5. Occupation des sols

Avec une superficie de 22,8 km², le territoire de Sézanne est largement occupé par les terres arables (47 %), suivies des forêts (21 %) et du vignoble (8,7 %) (*source : BD Topo ® IGN, 2011*).

Les cultures occupent principalement la plaine crayeuse à l'Est et les massifs forestiers prennent place à l'Ouest sur le plateau de la Bric Champenoise.

Entre le plateau et la plaine : les coteaux viticoles qui ceinturent la ville de Sézanne installée au cœur d'un cirque, ouvert vers le sud-est, qui échancre la Côte de l'Île de France.



RESSOURCES NATURELLES

1. Ressources du sol

En tenant compte des considérations d'ordre pédologique et de leurs incidences agronomiques, on adopte le classement suivant :

Type de sol	Localisation / occupation des sols	Valeur agronomique
Sols peu évolués d'apport colluvial : sols bien drainés et naturellement très fertiles	Bas de pentes et fond de vallée : propices à l'agriculture (jardins, vergers)	Très bonne
Sols bruns calcaires : sols profonds, assez pauvres, mais légers, microporeux	Coteaux : propices à la vignes Plaine : agriculture céréalière	Très bonne à moyenne
Rendzines : peu profonds, assez pauvres, bon pouvoir de rétention d'eau	Coteaux : propices à la vignes Plaine : agriculture céréalière	Moyenne à faible
Sols apparentés aux sols bruns calciques : souvent gorgés d'eau, très humides	Bas de pentes : propices à la vigne si amendés en calcaire	Moyenne à faible
Sols lessivés : très humides, riches en argiles	Plateau de la Brie : propice aux forêts	Moyenne
Sols peu évolués d'apport alluvial : humides et lourds.	Fonds de vallées humides : propices à la prairie	Faible
Sols bruns : pauvres, humides, peu calcaires, établis sur argile ou sables	Plateau de la Brie : propices aux grandes forêts et aux prairies	Faible
Sols hydromorphes : gorgés d'eau	Landes et pâtis de Sézanne	Très faible

1.1 L'agriculture

1.1.1 L'agriculture intensive *(source : http://champagne-ardenne.passioncereales.fr/filiere-cerealiere)*

Les chiffres clefs de la culture céréalière en Champagne-Ardenne :

- 3e région productrice de blé tendre avec 3,2 millions de tonnes (Mt) sur 33,8 % de la surface agricole utile (8 % de la surface française)
- 6 Mt de céréales produites (blé, orge, maïs…) avec des rendements supérieurs à la moyenne nationale (84 q/ha pour le blé)
- + 7 % d'évolution des surfaces consacrées aux céréales en moyenne depuis 20 ans
- 4 760 exploitations agricoles de grande taille, en surface et en taille économique, mobilisant 16 280 actifs
- 148 fermes certifiées bio pour 7 300 hectares
- 12 % de contribution au résultat agricole national
- 89 % des Champardennais ont une image positive de la culture des céréales dans leur région

L'essentiel des terres agricoles de Sézanne sont situées à l'Est du territoire dans la plaine crayeuse dont les sols bruns calcaires (pauvres, mais à fort pouvoir de rétention d'eau) sont favorables aux grandes cultures céréalières moyennant des amendements réguliers.
D'autres parcelles prennent place sur le plateau de la Brie sur des sols bruns beaucoup moins calcaires. Le territoire sézannais comporte encore deux exploitations agricoles situées à l'extérieur des zones urbaines aux lieux-dits "les Grandes Tuileries" et "Retortat".

A retenir :

Pour assurer le maintien et le développement des activités agricoles, les terres agricoles (hors zones sensibles protégées au titre de l'environnement ou des paysages) font l'objet d'un classement A dans le PLU.

1.1.2 Les jardins familiaux et les vergers

Profitant des terres riches des pieds des coteaux, ils occupent principalement des terrains situés en périphérie des zones urbaines. Certains possèdent quelques petits abris de jardins qui pourront être maintenus.

A retenir :
Pour assurer leur protection, ils font l'objet d'un classement Nj dans le PLU.

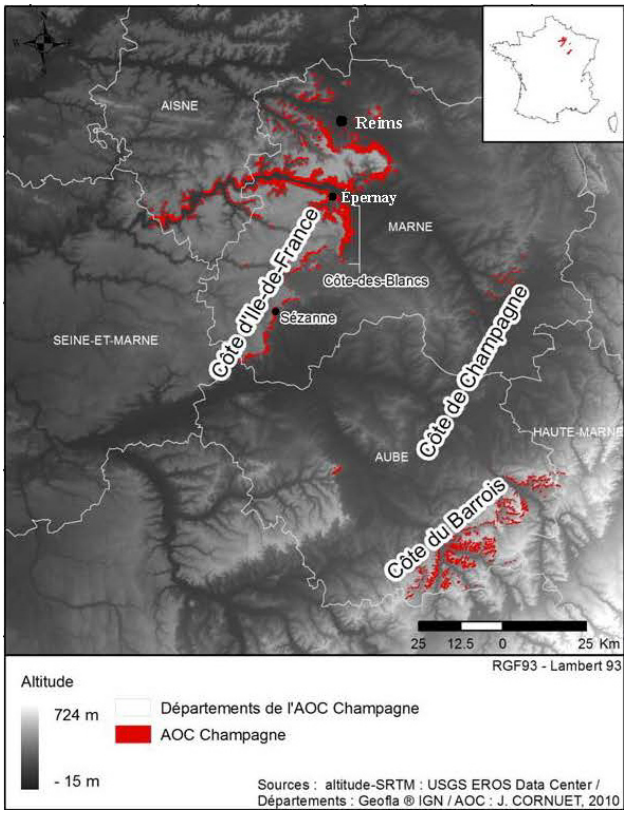
1.2 Le vignoble

(source : http://physio-geo.revues.org)

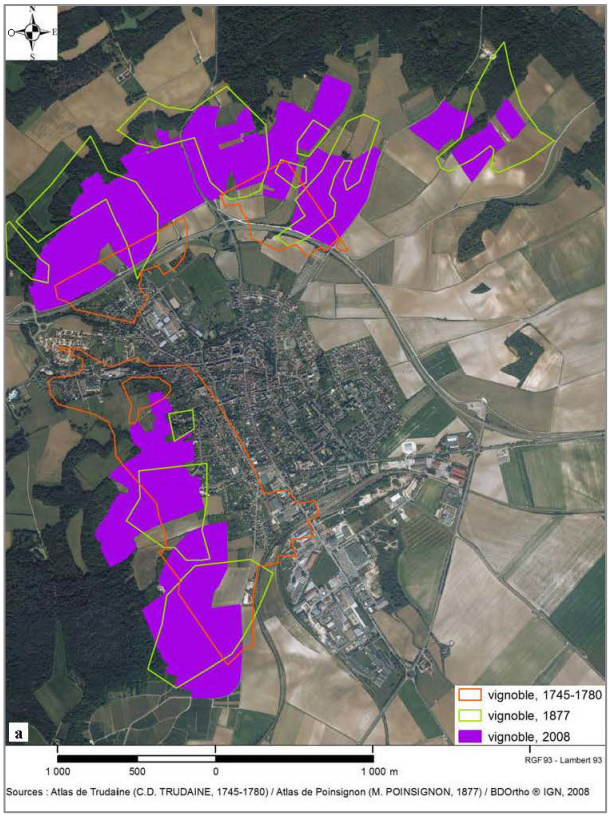
La vigne était déjà présente a Sézanne il y a … 60 millions d'années. En effet, en 1880, le géologue Munier-Chalmas découvre des empreintes fossiles de feuilles de vigne dans le travertin de Sézanne. Il s'agit d'une espèce Vitis Sezannensis qui est une vigne de climat subtropical que l'on retrouve aujourd'hui au Sud de l'Amérique du Nord. Actuellement, on cultive la variété Vitis vinifera qui est bien différente de cet ancêtre.
Le vignoble sézannais appartient à la Côte de Sézanne qui se situe au sud de la Côte des Blancs dans la région dite du Petit et Grand-Morin. Le vignoble de la Côte de Sézanne est divisé en deux sous-régions : la région de Congy-Villevenard et la région de Sézanne d'une superficie totale de 2410 ha.

Cependant, le vignoble tel que nous le connaissons aujourd'hui est très récent, en effet :

- Au 18e siècle, les données historiques sont contradictoires. Sur la carte dite "de Cassini", (IGN 1999, CASSINI, 1757-1789, réédition) la vigne est absente. En revanche, sur l'atlas de Trudaine (C.D. TRUDAINE, 1745-1780), qui ne couvre pas la totalité du finage sézannais, le vignoble est cartographié. Il représente une surface de 176 ha.
- Au 19e siècle, selon la cartographie de Poinsignon, totalise environ 184 ha, mais le raisin est de mauvaise qualité et la culture de la vigne est remise en question.
- Au 20e siècle, l'atlas de L. Larmat en 1944 ne mentionne pas la commune de Sézanne, faute de surfaces suffisantes.
- Jusqu'en 1965, les parcelles viticoles sont très rares puisqu'à peine 26 ha sont dénombrés. Il faut attendre les années 1981-1982 avec le programme général de plantation pour voir s'étendre le vignoble.
- En 2013, Sézanne possède 220 ha classés dans l'aire de production AOC Champagne et Cc ; les surfaces plantées s'élèvent à 206 ha. 4 centres de pressurage sont présents.



Localisation de l'AOC "Champagne"



Évolution surfacique

A retenir :
Pour assurer le maintien et la production du vignoble, ces terres font l'objet d'un classement spécifique Av dans le PLU selon les limites AOC "Champagne".

2. Ressources du sous-sol

2.1 Les carrières

Pour mémoire, l'exploitation des carrières est régie par l'arrêté préfectoral en date du 28/12/1998 portant approbation du Schéma Départemental des Carrières de la Marne.
L'essentiel des ressources en granulats est localisée dans le Perthois, les vallées de la Marne et de la Seine pour les alluvions, dans le Sud-Ouest et le Sud-Est du département pour les sables fins ou sablons et dans l'Ouest et de Sud-Est pour les calcaires.

Il n'y a plus de carrières en activités sur le territoire de la commune de Sézanne.

2.2 Permis minier

Le territoire de la commune de Sézanne, fait l'objet de demande de permis de recherches miniers au titre des hydrocarbures conformément au Code Minier et en accord avec la directive européenne 94/22/CE, sur les conditions d'octroi et d'exercice des autorisations de prospecter, d'exploiter et d'extraire des hydrocarbures.
Deux demandes de permis de recherches ont été effectuées en 2009 et deux en août 2010. Le Gouvernement, si la demande est acceptée, donne le droit aux entreprises d'explorer la présence d'hydrocarbure. Le détenteur a alors le droit exclusif d'explorer à l'intérieur du périmètre de son permis. Par contre, ce permis ne donne pas le droit de construire sur le terrain, un permis d'exploitation sera nécessaire.

4 demandes de recherches concernant le territoire de Sézanne

Exploitant	Superficie km²	Date	Durée des recherches	Code/localisation
CONCORDE ENERGY 4	274	08/09/2009	4 ans	1599 / FRA - M8
REALM 5	870	11/12/2009	5 ans	1600 FRA - M8
BLUEBACH 5	273	25/08/2010	5 ans	1627 FRA - M8
TOREADOR ENERGY 5 HESS OIL FRANCE	864	27/08/2010	5 ans	1629 FRA - M8

Source : développement-durable

3. Ressources "vertes"

3.1 Les eaux de pluies

Par la récupération des eaux de pluie, il s'agit, à terme, de limiter sa consommation d'eau potable et les volumes d'eaux à traiter en amont de la consommation.
L'eau récupérée et stockée sur la parcelle dans une citerne permet de ne pas augmenter les rejets dans les réseaux d'eaux usées lors de fortes pluies.
L'arrosage est l'usage le plus évident des eaux de pluie. Mais elles peuvent également servir dans la maison, si l'on installe un réseau d'eau complémentaire pour les usages spécifiques ne nécessitant pas d'eau potable.

3.2 Le soleil

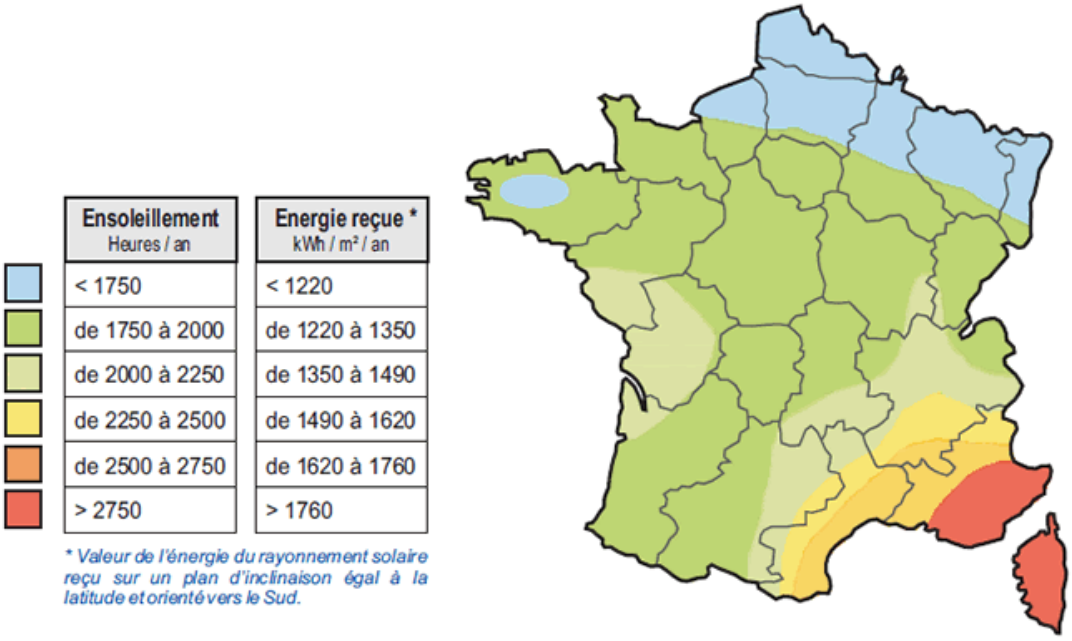
Face à l'évolution des réserves mondiales de charbon, de pétrole et de gaz, la France s'est engagée dans une politique de développement des énergies renouvelables, particulièrement d'origine thermique.
Ainsi, 4,5% de l'énergie renouvelable consommée en France est d'origine thermique ce qui représente les 2/3 de la consommation nationale d'énergie renouvelable. La filière bois-énergie représente la contribution la plus importante au bilan des énergies renouvelables thermiques et la France est le leader européen de cette filière.
La France est également le premier producteur d'électricité d'origine renouvelable au sein de l'Union Européenne grâce à l'hydroélectricité.

Bien que Sézanne ne présente pas de problème majeur en ce qui concerne la consommation et la maîtrise de l'énergie, il apparaît donc nécessaire de prendre en compte les éléments climatiques pour construire ou rénover.

Le soleil constitue une source d'énergie propre et disponible en tout lieu (« énergie ambiante »). Il est la source de toutes les énergies renouvelables soit directement sous forme de chaleur et de lumière, soit indirectement : cycles atmosphériques (vent, énergie géothermique…).

Il s'agit à travers le PLU de prendre en compte cette énergie "gratuite" :

- Soit de manière passive en adoptant, si possible, à une orientation et une exposition raisonnées des bâtiments par rapport au soleil,
- Soit de manière active en permettant, si possible selon les secteurs, la pose de panneaux solaires thermiques ou de panneaux solaires photovoltaïques.



Le gisement solaire en France (source : ADEME)

CLIMAT, QUALITÉ DE L'AIR ET ÉNERGIE

1. Climat

La Champagne, constitue une région intermédiaire soumise à la fois aux influences climatiques maritimes et continentales, où celles-ci se contrarient. Cette situation de contact implique que l'altitude et l'exposition peuvent jouer un rôle tant au niveau des températures que des précipitations.

Ainsi, le rebord du plateau briard joue le rôle de foyer de condensation pour les précipitations.

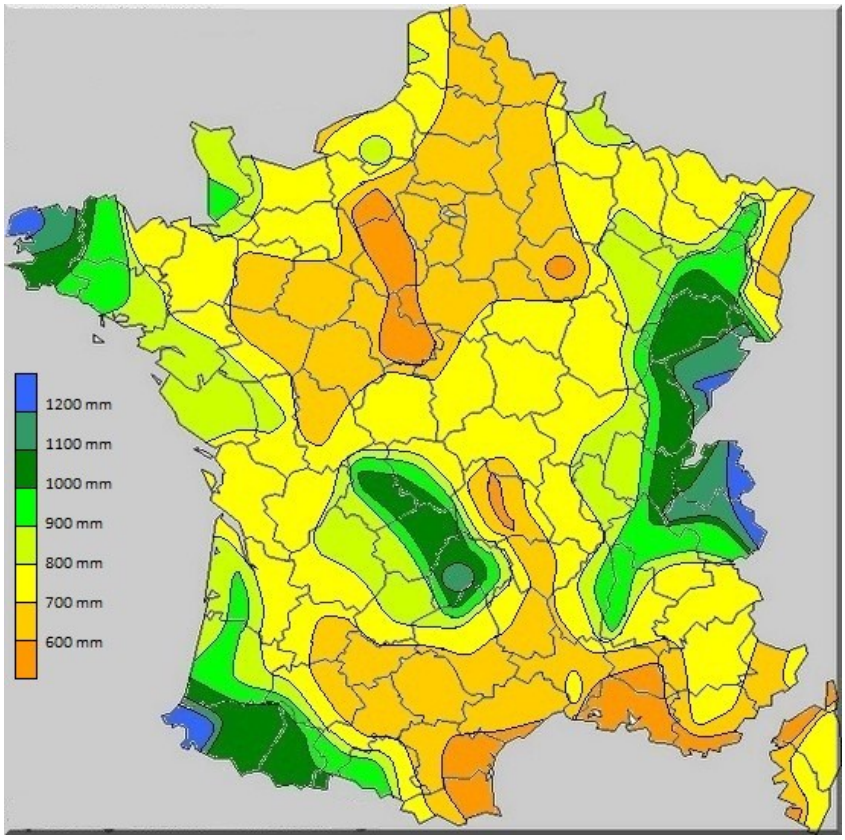
1.1 Pluviométrie et température

Sur la période de référence 1971-2000, la hauteur moyenne des précipitations est de 631 mm réparties sur 127 jours. Le mois de février est le plus sec. C'est durant la période d'hiver, de novembre à avril, que le nombre de jours de précipitations est le plus élevé mais de plus grandes quantités sont enregistrées durant l'été avec des épisodes orageux assez fréquents. Globalement, les variations de températures et de précipitations sont faibles durant l'année.

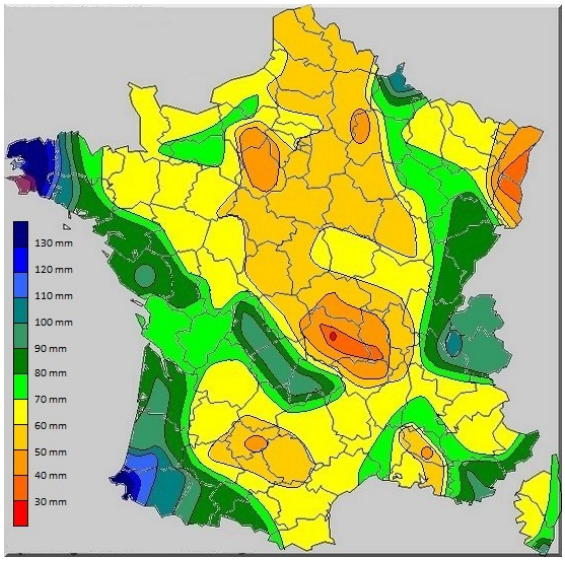
La température moyenne annuelle est de 10,3°C avec une température moyenne mensuelle des mois d'hiver ne descendant pas en dessous de 0°C.

Il existe une saison "sèche" de juin à septembre où le total moyen des températures est supérieur au total moyen des précipitations. Néanmoins, le déficit de précipitations est en partie comblé par les remontées des eaux souterraines par capillarité de la craie, qui réalimentent la réserve en eau du sol.

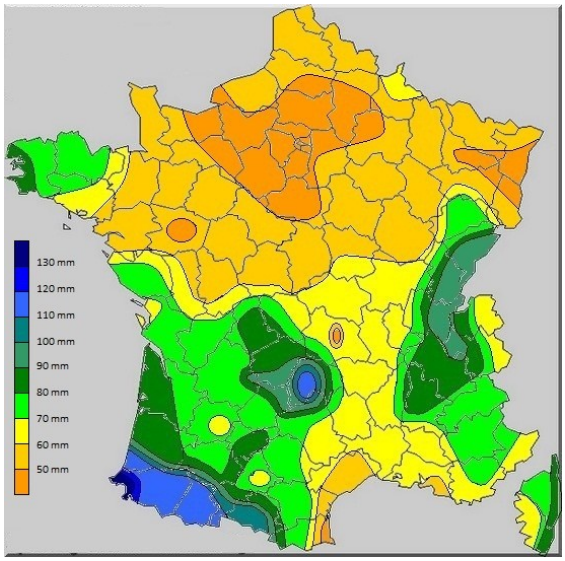
Précipitations annuelles moyennes entre 1981 et 2000



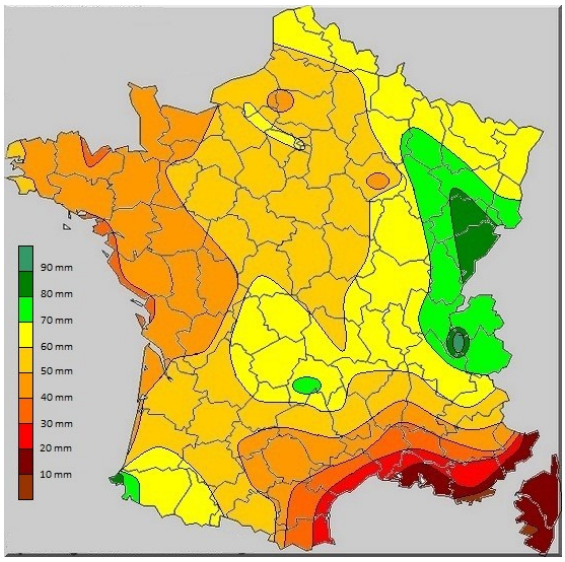
Pluviométrie moyenne pour 4 mois de 2012 :
(http://spiritofstorm-meteo.forumactif.com/t1420-cartes-pluviometriques-france)



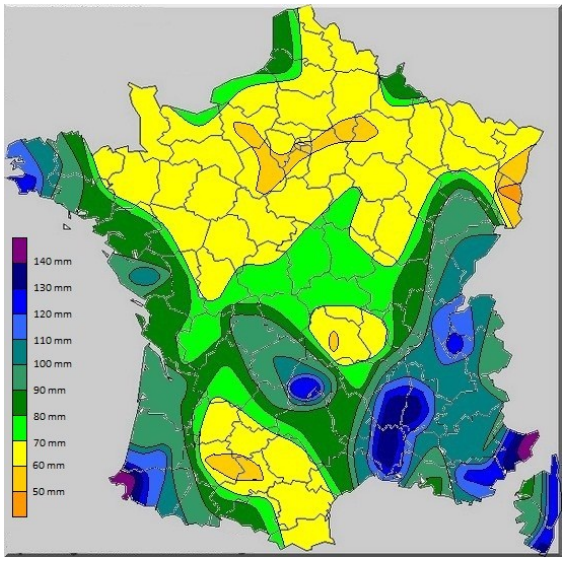
JANVIER



AVRIL



JUILLET



OCTOBRE

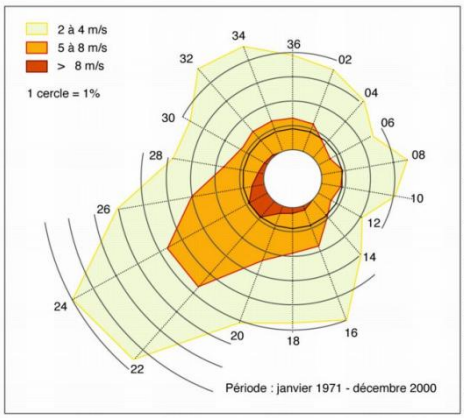
1.2 Vents

La rose des vents, en provenance de la station météorologique de Courcy, renseigne sur l'aptitude à la propagation des bruits et poussières potentielles des activités.

Les vents dominants, en fréquence et en intensité, sont de secteurs Ouest/Sud-Ouest (anticyclone des Açores).

Le deuxième secteur est représenté par les vents de Nord-Ouest (dépression d'Islande).

Les vents en provenance de l'Est ou du Nord-Est sont associés à l'anticyclone de Sibérie.



Vit. dir.	2 à 4 m/s	5 à 8 m/s	> 8 m/s	total :
02	2.5	1.2	0.1	3.7
04	2.4	0.7	+	3,2
06	2.0	0.5	+	2.5
08	2.7	0.8	0.1	3.5
10	2,2	0.7	+	3.0
12	1.5	0.5	+	2.1
14	1.5	0.9	0,1	3,1
16	3.4	1.7	0.1	5.2
18	3.0	1.8	0.2	5.0
20	2,9	2,2	0.3	5.4
22	4,1	4.0	0,9	9,0
24	4,4	3,9	0,9	9.2
26	3,1	2.6	0.5	6,1
28	2.1	1.5	0.3	3.9
30	2.4	1.2	0.1	3,7
32	3.6	1.3	0.1	5,0
34	3.4	1.4	0.1	4.9
36	2.7	1.4	0.1	4.1
	50,6	**28.0**	**3,9**	**82.5**

Fréquences moyennes des directions du vent en % par groupe de vitesse : 2 à 4 m/s, 5 à 8 m/s, sup. à 8 m/s.
Type de données : valeurs trihoraires de 00 à 21 heures.
Fréquence des vents inférieurs à 2 m/s : 17.5 %

1.3 L'insolation et rayonnement

L'insolation correspond au temps d'ensoleillement d'un lieu et le rayonnement à la mesure au sol des radiations émises par le soleil. En moyenne, la durée d'ensoleillement est de 1 700 heures. Les mois les plus ensoleillés sont mai, juin et juillet.

Durant la période 1980-1999, le rayonnement moyen mensuel a été de 33 308 Joules/cm^2 avec un maximum de 60 711 Joules/cm^2 en juillet et un minimum de 7 069 Joules/cm^2 en décembre.

2. Air

2.1 Origine des pollutions et effets sur la santé et l'environnement

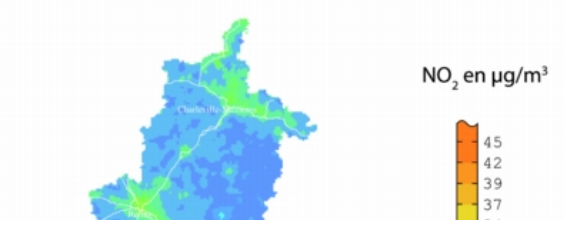
Huit principaux polluants sont notamment mesurés par les organismes chargés du suivi de la qualité de l'air :

- le dioxyde de soufre (SO_2), résulte essentiellement de la combustion des énergies fossiles (charbon, fioul, gazole, etc.) et de procédés industriels. C'est un gaz irritant des voies respiratoires qui contribue également au phénomène des pluies acides.
- les particules en suspension proviennent d'activités industrielles (sidérurgie, cimenterie, manutention de pondéreux, etc.) et de la circulation automobile qui est responsable des "particules fines". Ces dernières peuvent avoir des propriétés cancérigènes.
- les oxydes d'azote (NO_X). Le monoxyde d'azote (NO) et le dioxyde d'azote (NO_2) sont principalement émis par les véhicules (60%) et les installations de combustion. C'est un gaz très irritant des voies respiratoires chez les personnes sensibles et les enfants. Il contribue au phénomène des pluies acides et à la formation d'ozone troposphérique (dans les basses couches de l'atmosphère).
- les composés organiques volatils (COV) proviennent de la circulation, des procédés industriels mais aussi des zones cultivées et du milieu naturel. Les effets sur la santé vont de l'irritation jusqu'à des implications dans certains cancers (notamment le benzène). Ils jouent également un rôle dans la formation d'ozone.
- l'ozone (O_3) est un polluant secondaire qui résulte de la transformation photochimique de certains polluants primaires (NO_X et COV) sous l'action des rayonnements ultraviolets. Cette pollution augmente régulièrement depuis le début du XX^e siècle avec des pointes de plus en plus fréquentes en été et dans les zones urbaines et périurbaines. L'ozone peut provoquer une altération pulmonaire et des irritations oculaires. Elle a également un effet néfaste sur la végétation.
- le monoxyde de carbone (CO) provient de la combustion incomplète des combustibles et carburants. Il se fixe à la place de l'oxygène sur l'hémoglobine du sang affectant le système nerveux et cardio-vasculaire.
- le plomb a été employé pendant longtemps comme agent antidétonant dans les essences. Ce toxique neurologique est en régression avec l'utilisation de l'essence sans plomb.
- les Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP) sont produits généralement par la combustion incomplète de matières organiques. Les principales sources d'émission dans l'air sont le chauffage et les véhicules automobiles. Ce sont des mélanges complexes de composés, parmi lesquels certains hydrocarbures pentacycliques sont des cancérogènes connus. Ils peuvent être absorbés par voies inhalatoire, cutanée et digestive. D'autres métaux lourds (cadmium, mercure etc.) peuvent également être transportés par l'atmosphère ainsi que certains pesticides employés dans l'agriculture.

2.2 Surveillance de la qualité de l'air

Depuis 1980, la qualité de l'air ambiant fait l'objet d'une réglementation au niveau de la communauté européenne.
Par ailleurs, la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie du 30 décembre 1996 organise la surveillance de la qualité de l'air avec le concours des collectivités territoriales.

En Champagne-Ardenne, la qualité de l'air est surveillée par l'Association ATMO Champagne-Ardenne.



Compte tenu de la taille de la commune de Sézanne, il n'existe pas de mesures précises en terme de qualité de l'air ; en effet, l'indice "ATMO" reste réservé aux agglomérations de plus de 100 000 habitants. Ce dernier est déterminé à partir des niveaux de pollution au cours de la journée par des stations urbaines et prend en compte les différents polluants atmosphériques, traceurs des activités de transport, urbaines et industrielles.

Carte de Champagne-Ardenne des concentrations de dioxyde d'azote

Néanmoins, ATMO Champagne-Ardenne a réalisé en 2010 une carte présentant les zones les plus sensibles de la région en croisant 2 informations : un dépassement règlementaire avéré ou potentiel pour le NO^2 (dioxyde d'azote = polluant issu du trafic routier) ou les PM10 et la présence de population ou d'un écosystème à proximité immédiate. **Sézanne est comptabilisée parmi les 112 communes reconnues comme sensibles car situées à proximité d'un grand axe routier et/ou de zones industrielles.**

A ce titre, des mesures du dioxyde d'azote (le NO_2 est un bon indicateur de la pollution d'origine automobile) ont été réalisées en 2000 et en 2005 dans le centre-ville de Sézanne et en au moyen d'échantillonneurs passifs installés dans la cour de la mairie. Ces mesures ont montré une concentration moyenne de 23 $\mu g/m^3$ durant la saison hivernale (période de fonctionnement des appareils de chauffage) et de 11 $\mu g /m^3$ durant l'été.

Concentrations de dioxyde d'azote mesurées au centre de Sézanne en $\mu g/m^3$ en 2000			
Campagne hiver		**Campagne été**	
Du 13/01 au 27/01/2000	28	Du 21/06 au 06/07/2000	10
Du 27/01 au 10/02/2000	26	Du 06/07 au 20/07/2000	9
Du 10/02 au 24/02/2000	22	Du 20/07 au 03/08/2000	12
Du 24/02 au 02/03/2000	17	Du 03/08 au 17/08/2000	11
Moyenne hiver	**23**	**Moyenne été**	**11**
Concentrations de dioxyde d'azote mesurées au centre de Sézanne en $\mu g/m^3$ en 2005			
Du 19/12 au 10/02/06	27	Du 13/06 au 12/80/2005	13
Moyenne		**20**	

Source : ATMO Champagne-Ardenne

Sous réserve d'expertises complémentaires, ces premières données montrent un niveau de pollution relativement faible par rapport aux seuils définis par le décret du 6 mai 1998 qui fixe comme objectif de qualité une moyenne de 53,8 $\mu g/m^3$.
A Sézanne, la source majeure de pollution est issue du trafic routier due notamment au trafic sur la RN4 et à la part des déplacements de proximité (livraisons, déplacements domiciles travail). Cependant, la population n'y est pas directement exposée au vu de l'éloignement de la majorité des zones bâties et de l'axe routier.

En outre, une partie du territoire de Sézanne est soumis à une autre source de pollution : les pesticides qui se retrouvent dans l'atmosphère, l'eau et les sols. En effet, la ville est en grande partie ceinturée par les vignes et les cultures. Ainsi, la surveillance des pesticides en région Champagne-Ardenne a débuté en 2001. Cependant, ces substances ne sont pas soumises à une réglementation et ne sont pas encore mentionnés dans les directives existantes.

La forte présence de boisements est aussi un atout à prendre en compte. La forêt intervient aussi dans la qualité de l'air en filtrant les poussières et les pollutions microbiennes issues de l'activité

industrielle. Dans ce rôle du végétal, la vitalité de la forêt est un indicateur de santé. De plus, la situation des zones urbaines de Sézanne en pied de coteaux et sous l'influence prédominante des vents d'ouest conjuguée à l'implantation en frange Est de ville des principales sources de "pollutions" (zones d'activité et RN4) permet de dire que la qualité de l'air locale semble globalement bonne.

3. Énergie

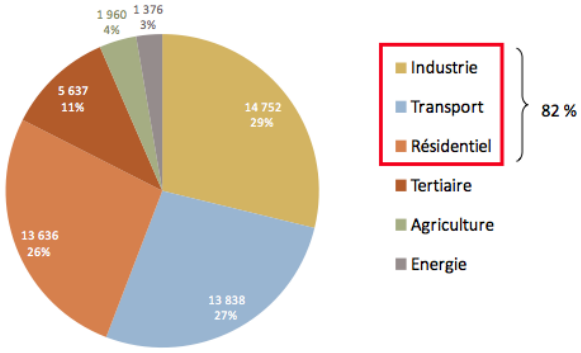
L'énergie est un poste important du budget des ménages (8%) et de nombreuses entreprises. Économiquement, le secteur énergétique représente 3% du Produit Intérieur Brut national. Indirectement, son impact est considérable dans les services et dans l'industrie (fonctionnement des chaufferies, process industriels...).
Si les problématiques liées à la production et à la consommation d'énergies fossiles (épuisement des réserves, émissions de gaz à effet de serre) sont fondamentalement planétaires, il appartient à chacun d'y apporter des réponses concrètes au niveau individuel, collectif, local, national, européen et mondial.

Consommation énergétique

(source : plan climat Air Énergie Champagne Ardenne – Mai 2012)

La consommation régionale par habitant est de 38 MWh/an contre 32 MWh/an pour la moyenne nationale.

Cette différence s'explique par le poids du secteur industriel, un patrimoine bâti relativement peu efficace, d'importants axes routiers et une faible densité de population qui joue sur les déplacements des habitants et favorise le recours à la voiture.
Le secteur résidentiel représente 26% ; les logements champ-ardennais semblent plus énergivores que la moyenne française.



Répartition de la consommation d'énergie finale par secteur en GWh/an
(source : Observatoire régional des gaz à effet de serre - ATMO Champagne-Ardenne 2005)

Production d'énergies renouvelables

(source : plan climat Air Énergie Champagne Ardenne – Mai 2012)

La production totale d'énergie en Champagne-Ardenne (10 092 GWh/an) représente 19,7% de la consommation d'énergie finale régionale.
Avec ce chiffre très élevé la région atteint quasiment les objectifs du grenelle en matière de production d'énergie.
Le bois énergie reste une source importante d'énergie au même titre que les agro-carburants. L'éolien n'est pas en reste avec un fort développement qui place notre région au 1er rang national en matière de puissance installée raccordée au réseau.

4. Plan climat air énergie de Champagne-Ardenne

(source : plan climat Air Énergie Champagne Ardenne – Mai 2012)

La loi Grenelle 2 instaure les schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) qui constituent des documents d'orientation, de stratégie et de cohérence relatifs à un territoire régional. L'objectif étant de fixer aux horizons 2020 et 2050 :

- les orientations permettant de d'atténuer les causes du changement climatique et la réduction des émissions des gaz à effet de serre,
- les orientations permettant de prévenir ou réduire la pollution atmosphérique (et préserver de la qualité de l'air),
- des objectifs qualitatifs et quantitatifs en matière de développement des énergies renouvelables et de récupération.

A cela s'ajoute un objectif à plus long terme, le « Facteur 4 », consistant à diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2050.

Le plan climat prévoit 14 orientations réparties destinées à répondre aux 6 objectifs suivants :

- Contribuer à l'atténuation du changement climatique par une réduction des émissions de gaz à effet de serre du territoire d'au moins 20%
- Favoriser l'adaptation du territoire au changement climatique
- Réduire les émissions de polluants atmosphériques afin d'améliorer la qualité de l'air de la région, en particulier dans les zones sensibles,
- Réduire les répercussions d'une dégradation de la qualité de l'air sur la santé, sur les conditions de vie, sur les milieux naturels et agricoles,
- Accroitre la production d'énergies renouvelables et de récupération afin d'atteindre l'objectif de 45% de la consommation d'énergie finale à l'horizon 2020,
- Réduire la consommation d'énergie du territoire de 20%.

En particulier, la section : AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME comprend 4 orientations :

- Privilégier un aménagement économe (en ressources) en :
  - limitant l'étalement urbain,
  - maintenant la mixité fonctionnelle des tissus urbains,
  - densifiant les territoires ruraux autour de polarités existantes qui disposent d'un minimum d'équipements et de services,
  - prenant en compte les enjeux de la continuité écologique, du changement climatique et de l'évolution potentielle des risques.
- Organiser le territoire et les services de façon à réduire la mobilité contrainte en zone rurale et périurbaine en :
  - promouvant l'utilisation des TIC (technologies de l'information et de la communication) et le développement du télétravail,
  - maintenant ou développant la mixité fonctionnelle,
  - développant des solutions pour le maintien des services et des commerces de proximité dans les zones rurales.
- Développer les projets d'urbanisme durable en :
  - réalisant des chartes, des cahiers des charges… pour l'usage de bonnes pratiques
  - mettant en place des réseaux d'échanges d'expériences,
  - mettant en valeur des projets existants exemplaires.
- Préparer les territoires aux fortes chaleurs et aux déficits hydriques en :
  - accroissant la place des végétaux,
  - augmentant le nombre de voies et de points d'eau en lien avec la trame verte et bleue…,
  - limitant le développement d'activités consommatrices d'eau dans les zones sensibles,
  - restreignant les activités polluantes…

A retenir :
Ces principes, qui doivent être respectés par les documents de planification et les opérations d'urbanisme, ont été repris, pour ceux qui peuvent l'être, par le PLU et mis en avant, dans la mesure du possible, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

PATRIMOINE NATUREL ET CADRE DE VIE

1. Milieux naturels, biodiversité et fonctionnement écologique

1.1 Milieux naturels inventoriés.

Du fait de sa situation au contact de deux régions naturelles aux contrastes bien marqués, la commune de Sézanne offre une assez grande diversité de biotopes. Si les espaces considérés comme les moins rentables ont été relativement préservés des interventions humaines, les milieux à fort enjeu économique de la Champagne crayeuse et de la zone d'Appellation d'Origine Contrôlée "Champagne" ont perdu leur authenticité à mesure que les actions de transformation de l'homme se sont additionnées et que sa capacité à modifier son environnement a augmenté.

Cependant, certains espaces naturels sensibles font l'objet d'une protection ou sont inventoriés à travers différents dispositifs. Le territoire de Sézanne est concerné par plusieurs ZNIEFF et un site Natura 2000.

1.1.1 Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Une ZNIEFF est une zone de superficie variable dont la valeur biologique élevée est due à la présence d'espèces animales et végétales et/ou à l'existence de groupements végétaux remarquables. L'existence d'une ZNIEFF n'entraîne pas l'application d'une réglementation spécifique mais traduit la qualité biologique d'un espace naturel et a pour but de favoriser une politique de conservation et de gestion.
Sézanne est concernée par trois zones inscrites dans l'inventaire ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) de Champagne-Ardenne. Elles ont été repérées sur le plan des contraintes du PLU.

ZNIEFF de type I n° SFF 00720 dite "Landes dans les bois et des pâtis de Sézanne".
Elle couvre d'une superficie de 40 ha.

Classes d'habitats :

- Eaux oligotrophes pauvres en calcaires : 20%
- Gazons amphibies annuels septentrionaux : 1%
- Végétations aquatiques : 1%
- Landes sèches : 5%
- Forêt de pins sylvestres : 30%
- Chênaies acidophiles : 35%
- Plantations de conifères : 5%

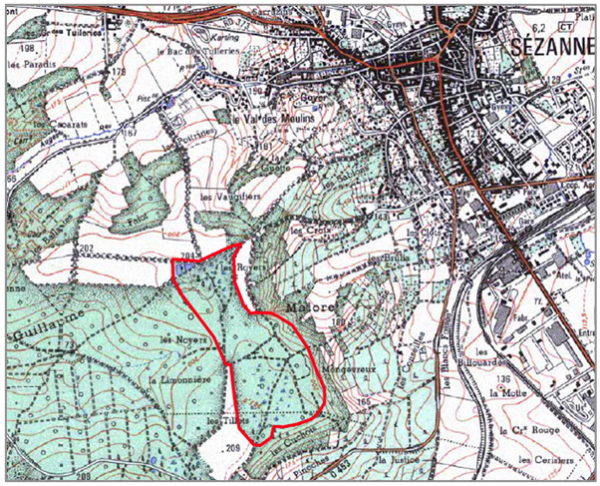
Description et intérêt du site :

La ZNIEFF des landes des Pâtis de Sézanne est située au sud-ouest de la ville de Sézanne et présente des pinèdes, des bois acidiphiles, des taillis à bouleaux et à tremble, des landes et de nombreuses mares.

Le principal peuplement forestier feuillu est la chênaie sessiliflore des sols acides : elle correspond à d'anciens pâtis en partie reboisés et se présente sous forme d'un taillis-sous-futaie.

La strate arbustive comprend le houx, le chèvrefeuille rampant et la bourdaine.

Des pinèdes de pins sylvestres à pyrole à feuilles rondes complètent la végétation forestière de la ZNIEFF.
Ces résineux (essentiellement pins sylvestres introduits au début du vingtième siècle) accélèrent le processus de recolonisation forestière de la lande.



Les Pâtis de Sézanne abritent en effet une végétation très particulière, de type Calluno-Genistion avec la callune fausse-bruyère, le genêt des teinturiers, le genévrier commun, la molinie bleue, la laîche glauque, la platanthère à deux feuilles, le saule rampant (protégé au niveau régional et inscrit sur la liste rouge des végétaux de Champagne-Ardenne), etc. Dans les mares, localisées sur la lande ou dans les pinède claires, se sont développées diverses formations aquatiques ou amphibies se rattachant notamment aux groupements du Nanocyperion, du Potamion et du Littorellion. Leur végétation est tout à fait remarquable.

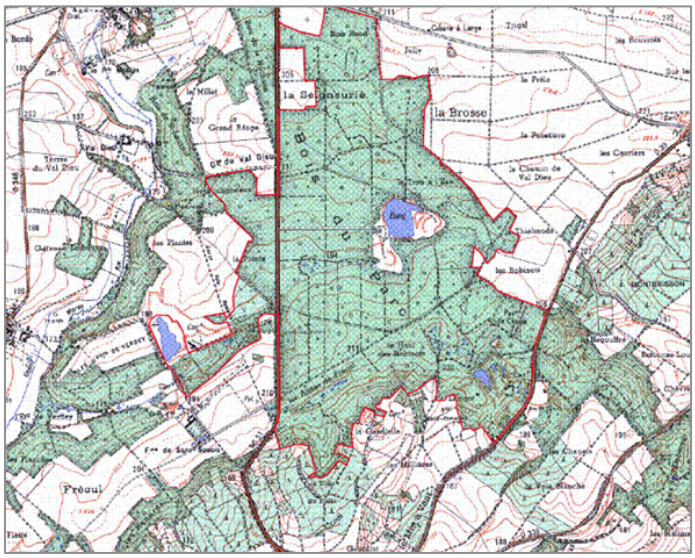
Certaines mares ont été, soit comblées, soit recreusées et transformées en étangs de loisirs. La partie nord-est de la zone a été aménagée par l'O.N.F. en parcours botanique (et partiellement en parcours de santé). La moitié sud fait l'objet d'une exploitation partielle des pins avec dégagement d'une partie des mares et restauration des landes à callunes et à sphaignes. Les résultats obtenus à ce jour grâce à cette gestion conservatoire sont très positifs.

ZNIEFF de type I n° SFF 20136 dite "Bois du parc au nord de Sézanne".

Elle couvre une superficie de 373 ha.

Classes d'habitats :

- Pelouses calcaires sub-atlantiques semi-arides : 2%
- Chênaies-charmaies à Stellaaire sub-atlantiques : 55%
- Forêt de frênes et d'Aulnes des fleuves médio-européens : 12%
- Eaux douces : 1%
- Clairières forestières : 1%
- Fruticées à Genévriers communs : 2%
- Autres bois caducifoliés : 5%
- Chênaies acidophiles : 8%
- Roselières : 1%
- Plantations de peupliers : 5%
- Sites industriels en activité : 1%
- Carrières : 5%



Description et intérêt du site :

La ZNIEFF du Bois du Parc est située au nord de Sézanne.

La végétation, essentiellement forestière, comprend quatre grands types de boisements : la chênaie-charmaie mixte mésoneutrophile à mésotrophe qui domine (plus de la moitié de la superficie de la ZNIEFF), la chênaie sessiliflore sur sols acides, la frênaie neutrophile fraîche et l'aulnaie-frênaie sur sols engorgés. Quelques étangs et mares se remarquent au niveau d'anciennes carrières d'exploitation d'argile (argilières de surface) en cours de recolonisation végétale (sous forme de friches et de pelouses marnicoles).

La chênaie-charmaie est typique du plateau briard. La strate arborescente comprend les chênes sessile et pédonculé, le charme, le hêtre, le merisier, l'érable sycomore, le tremble et le tilleul à grandes feuilles. La strate arbustive, bien représentée, est composée par le chèvrefeuille des bois, le chèvrefeuille à balais, le cornouiller sanguin, la viorne obier, le rosier des champs, l'aubépine épineuse, etc.
Les anciennes carrières portent une végétation de recolonisation où se mêlent des espèces de pelouses et des espèces rudérales. Certains secteurs sont boisés et portent une forêt claire de reconstitution sur lande.

Des mares et des étangs se remarquent au niveau des anciennes carrières qui parsèment le site. Mis à part le grand étang au centre de la ZNIEFF, vaste étendue d'eau aux berges abruptes, leur végétation aquatique est assez bien développée et constituée par le nénuphar blanc, le nénuphar jaune, le potamot nageant…

La présence de ces milieux variés a attiré une faune diversifiée. Ainsi de nombreux batraciens fréquentent le site : grenouille verte, grenouille rousse, crapaud commun, et surtout la rainette arboricole, totalement protégée en France depuis 1993, inscrite dans le livre rouge de la faune menacée en France (catégorie "vulnérable") et sur la liste rouge régionale des amphibiens.

La faune avienne est bien représentée (une trentaine d'espèces y a été contactée), et bien diversifiée même si elle ne contient aucune rareté. La forêt abrite certains rapaces (buse variable et bondrée apivore) et de nombreux petits passereaux.
La ZNIEFF est dans un bon état de conservation.

Infime partie de la ZNIEFF de type I n° SFF 00719 dite "Forêt et landes du bois Guillaume à Vindey".

Elle couvre une superficie de 46 ha.

Classes d'habitats :

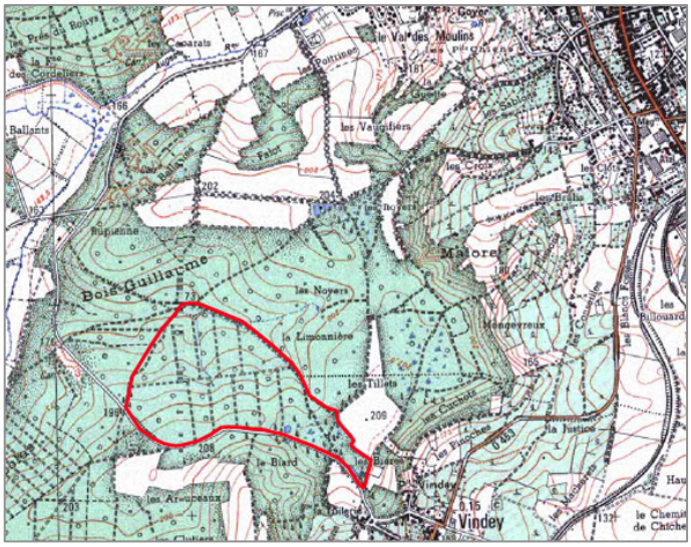
- Landes sèches : 5%
- Prairies à molinie sur calcaire et argile : 1%
- Chênaies acidophiles : 75%
- Eaux dormantes oligotrophes : 1%
- Plantations de conifères : 18%

Description et intérêt du site :

Le Bois Guillaume est situé sur le territoire communal de Vindey, dans le département de la Marne, à quatre kilomètres au sud-ouest de Sézanne.

La ZNIEFF regroupe la partie départementale du Bois Guillaume (propriété du CG de la Marne) et une petite zone au sud-est de celui-ci qui présente une végétation de landes (pâtis) et de mares.

Le principal peuplement forestier du Bois Guillaume est la chênaie sessiliflore des sols acides, relativement rare dans cette région : elle se présente sous forme de taillis sous futaie avec le chêne sessile dominant largement une strate arborée (constituée par quelques hêtres, châtaigniers, charmes et tilleuls à petites feuilles) et une strate herbacée acidiphile.



Les pâtis de Vindey abritent une végétation très particulière, la lande mésophile, qui s'est mise en place à la suite des pratiques pastorales (clairières ouvertes pour le pâturage) abandonnées depuis.
La ZNIEFF accueille une faune diversifiée mais quantitativement peu importante du fait de la structure végétale (taillis sous futaie relativement clair) et de la fréquentation humaine et motorisée.
Elle renferme une population avienne essentiellement forestière, avec divers rapaces (bondrée apivore, autour des palombes, buse, chouette hulotte, hibou moyen-duc), des grives (draine, musicienne), le pic vert, etc.
Une étude préalable à la mise en oeuvre d'une gestion écologique et sylvicole du Bois Guillaume a été effectuée par le Conservatoire du Patrimoine Naturel de Champagne-Ardenne en 1994 et a mis en lumière les menaces pesant sur le site : fermeture rapide des landes, fréquentation humaine relativement importante avec de nombreuses nuisances (moto et 4X4 tout terrain, dépôts ponctuels d'ordures, etc.). La zone est néanmoins encore en bon état.

A retenir :
Pour assurer le maintient de ces ZNIEFF, elles font l'objet d'un classement N dans le PLU.

1.1.2 La zone NATURA 2000 "Landes et mares de Sézanne et Vindey"

1.1.2.1 Description

Les landes et mares de Sézanne, avec les pâtis de Vindey, ont été retenues pour faire partie du réseau européen Natura 2000. L'objectif du réseau Natura 2000 est d'assurer la pérennité ou, le cas échéant, le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces listés dans les annexes des directives citées précédemment.

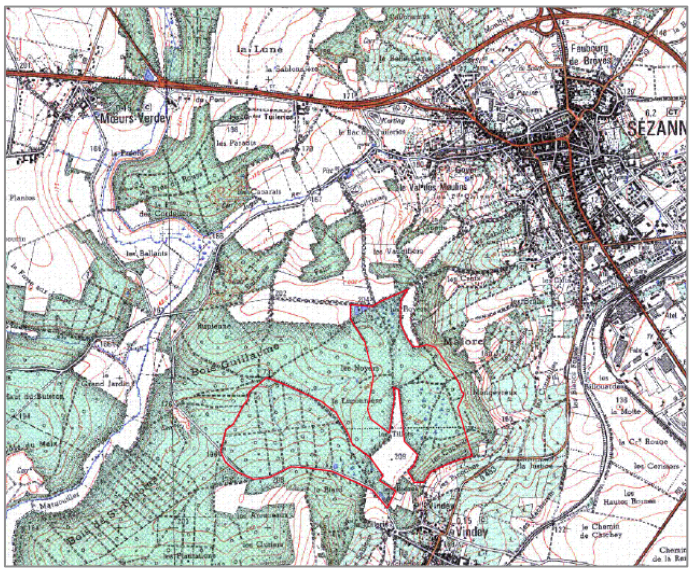
Cette zone occupe 97 ha situés au sud-ouest du territoire de Sézanne et sur le sommet de la cuesta d'île de France.

Classes d'habitats

- Forêt caducifoliées : 60%
- Landes, broussailles, recrus, maquis et garrigues : 26%
- Eaux douces intérieures (eaux stagnantes, eaux courantes) : 9%
- Forêts mixtes : 5%

Qualité et importance

Les pâtis du plateau tertiaire de la région d'Epernay correspondent à d'anciens parcours à moutons et bovins, aujourd'hui occupés par des landes relictuelles et des mares peu profondes.
Les landes de Sézanne et Vindey sont d'affinités continentales : callune, genêts.



Elles sont accompagnées de fruticées à genevriers, de pinèdes à pins sylvestres, de chênaies-hêtraies acidiphiles.
Les mares quant à elles abritent une végétation aquatique et amphibie tout à fait remarquable. On y dénombre de nombreuses espèces végétales et animales, rares et protégées.

Vulnérabilité

Ces landes sont encore en assez bon état malgré un boisement naturel très important, principalement par les pins.
Nécessité d'enlever certains pins.
Pour les groupements végétaux des mares, il est nécessaire de maintenir la qualité de l'eau (pas d'apport de fertilisant). Pour les pelouses il est nécessaire de maintenir la luminosité, éviter le piétinement et garder les conditions oligotrophes du sol.

1.1.2.2 Évaluation des incidences du PLU sur la Natura 2000.

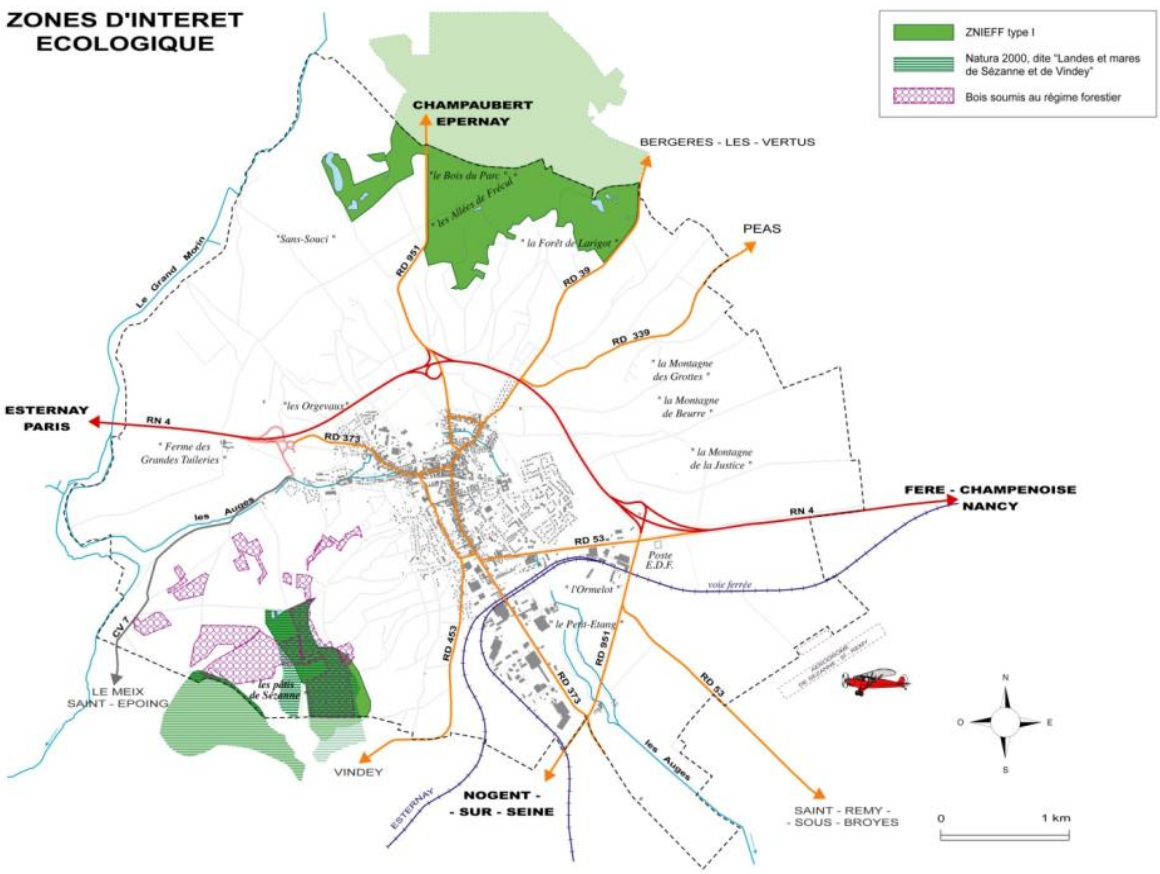
Destruction ou détérioration d'habitat

Les périmètres de la zone urbaine et des zones à urbaniser telles qu'elles sont définies dans le projet de PLU sont situées, pour les plus proches, à 900m du site Natura 2000 "Landes et mares de Sézanne et Vindey". De plus, la totalité du site Natura 2000 contenu sur le territoire communal de Sézanne a été classé en zone naturelle et couvert à 97 % par des espaces boisés classés (EBC).
Aucun emplacement réservé ne se situe sur le site Natura 2000, le projet de PLU n'engendrera donc aucune destruction d'habitat.

Destructions ou perturbations possibles des espèces dans leurs fonctions vitales.

La distance de la zone urbaine, des zones à urbaniser, 900 m par rapport au site communautaire considéré fait que le projet de PLU, n'est pas de nature à engendrer des perturbations sur les espèces ayant servi à la désignation du site.
Les milieux potentiellement favorables aux espèces présentes sur le site Natura 2000 "Landes et mares de Sézanne et Vindey" ont été classés intégralement en zone naturelle (dont les lieux-dits : "les Noyers", "Montgévreux" et le Haut de Chambrans").
En outre, classement en zone viticole Av des parcelles viticoles AOC permet d'assurer la continuité écologique entre le massif du Bois Guillaume et les zones naturelles qui ceinturent les zones urbanisées de Sézanne.
Par conséquent, le projet de PLU n'est pas susceptible d'atteindre l'état de conservation des espèces animales et végétales communautaires du site Natura 2000.

A retenir :
Pour assurer la préservation du site Natura 2000, il est l'objet d'un classement spécifique Nzsc dans le PLU.



1.1.3 Les sites inscrits et classés

(source DDT51- atlas des sites – décembre 2012)

La commune de Sézanne comprend un site inscrit "le centre ancien" et un site classé " les mails".

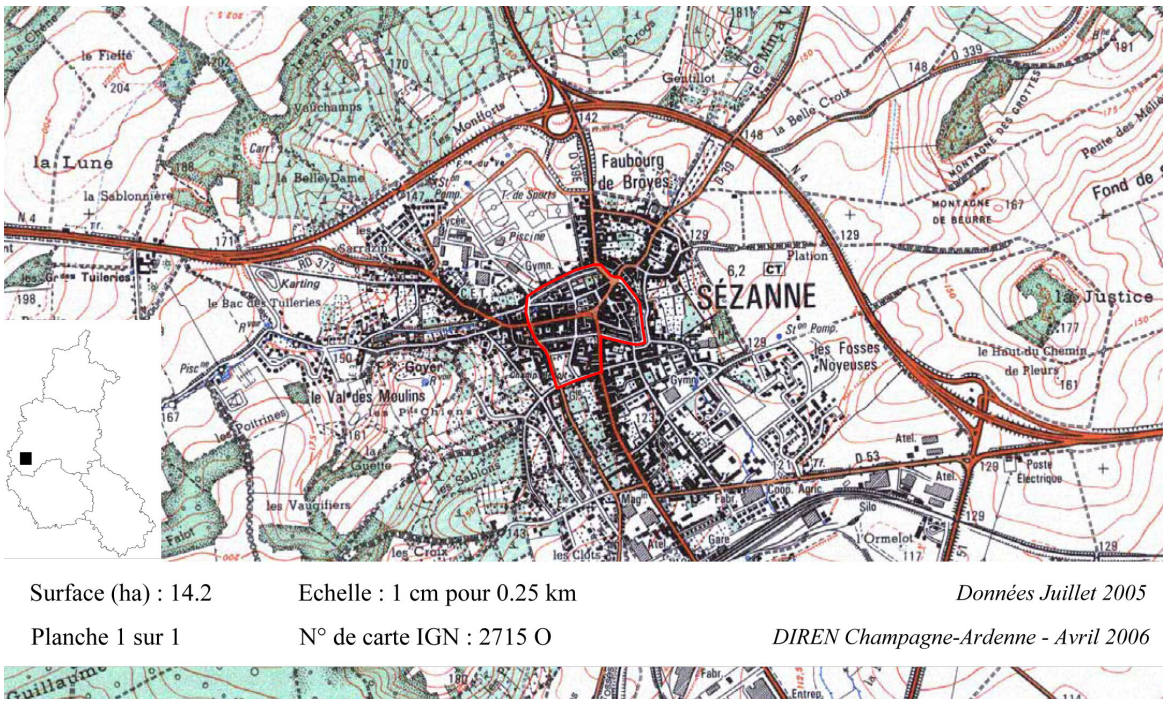
1.1.3.1 Le centre ancien

- Site inscrit par arrêté ministériel du 20 mai 1983
- Propriétés communales et privées
- Superficie : 14,2 ha

Au XVIIe siècle, le bâti sézannais est essentiellement fait de maisons en pans de bois et torchis couvertes de chaumes. Après l'incendie de 1632, la reconstruction met à profit les ressources en argile et les matériaux fabriqués par les tuileries et briqueteries.
Épargnée par les deux guerres mondiales, Sézanne conserve son plan du Moyen-Âge et la quasi totalité de son habitat des XVIIe et XVIIIe siècles. Cette unité de construction du centre reflète aujourd'hui son originalité et n'engendre aucune monotonie grâce au charme des ruelles, à la convivialité des espaces publics et au décor des façades.
Le choix du périmètre pour l'inscription sur l'inventaire des sites du département comportait deux variantes.

La première englobait la totalité du centre avec les extensions du XIXe siècle (Faubourgs de Broyes, Gohier et Notre-Dame).

La seconde proposition ne retenait que les limites du centre historique s'appuyant sur les anciens remparts et la place du Champ-Benoist. Ce dernier périmètre, d'une superficie d'environ 15 ha, fut retenu par la Ville de Sézanne car l'objectif majeur de la protection du site était de montrer la cohérence et l'unité de la ville "intra-muros".



Surface (ha) : 14.2 Echelle : 1 cm pour 0.25 km *Données Juillet 2005*

Planche 1 sur 1 N° de carte IGN : 2715 O *DIREN Champagne-Ardenne - Avril 2006*

A retenir :

Pour assurer la préservation du patrimoine du centre ancien (dont le site inscrit), la zone UA a été définie dans le PLU. Son règlement est adapté aux spécificités du patrimoine historique sézannais (implantations, volumes, hauteurs, matériaux…).

D'autres mesures de protection viennent s'ajouter à ce simple zonage, au titre des monuments historiques sont inscrits et classés les bâtiments suivants : l'église Saint-Denis, le marché couvert, la maison au n°3 de la place du Champ-Benoist, un puits datant du XVIe.

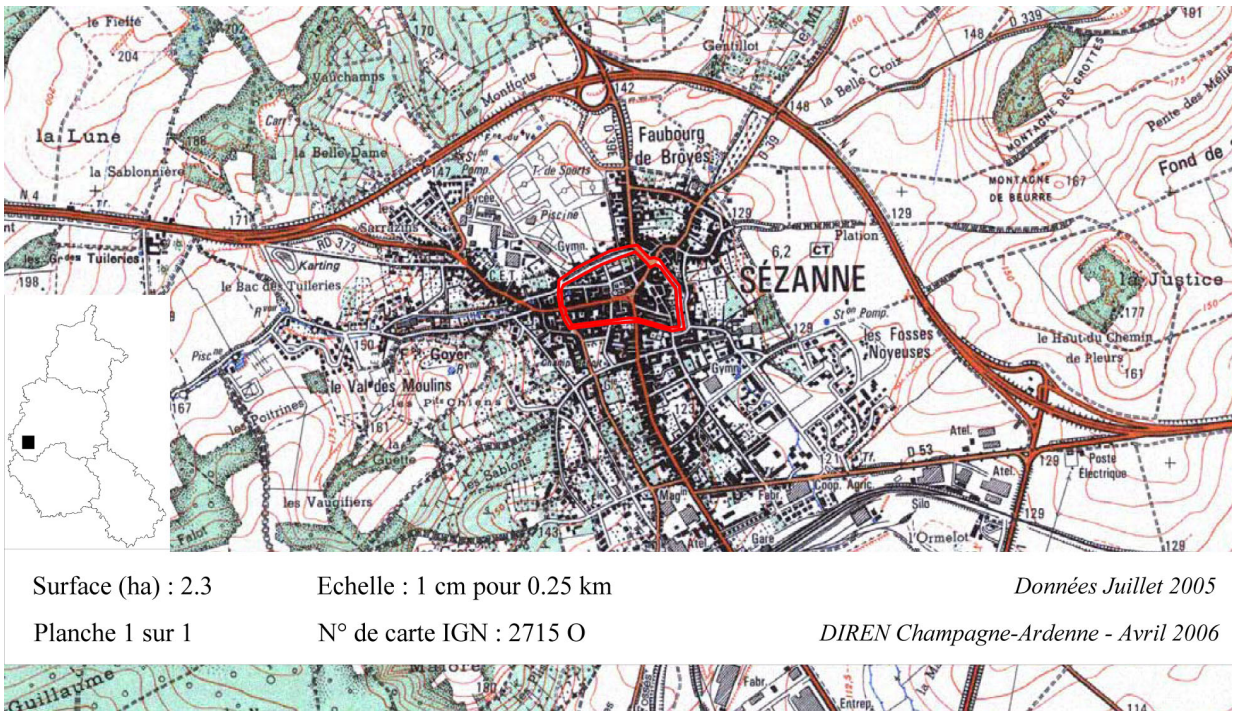
1.1.3.2 Les mails

- Site classé par arrêté ministériel du 13 avril 1943
- Propriété communale
- Superficie : 2,3 ha
- Espace Boisé Classé depuis 1984.

Les mails de Sézanne sont des promenades publiques qui s'étendent à l'emplacement des anciens remparts de la ville, détruits et comblés après la Révolution.
Ces avenues plantées d'arbres de différentes essences forment une ceinture verte autour du centre et participent au pittoresque de la ville.

Chaque mail possède un nom emprunté à l'histoire locale.

Le mail des Cordeliers est parfaitement aménagé comme lieu de promenade privilégié pour les habitants de Sézanne.
Les mails du Mont-Blanc, de Provence et de Marseille sont ouverts à la circulation.
Le mail de Marseille est constitué d'un quadruple alignement de tilleuls, formant deux allées centrales et deux contre-allées. Ces tilleuls, qui dataient de 1910, ont fait l'objet d'un rapport en 1980 qui concluait à l'obligation de remplacer la quasi-totalité des sujets compte tenu de leur état sanitaire déplorable. Les deux alignements centraux ont été remplacés en 1981, les alignements latéraux en 1987.
Les mails de Sézanne ont pour certains conservé un bel aspect et constituent des lieux de promenade privilégiés, tels que le mail des Cordeliers et le mail des Religieuses.



A retenir :
Pour assurer la préservation des mails du centre ancien, ces derniers ainsi que les plantations d'alignement du Champ Benoit ont été inscrits au titre des Espaces Boisés Classés.

1.2 Biodiversité et habitats naturels

1.2.1 La biodiversité

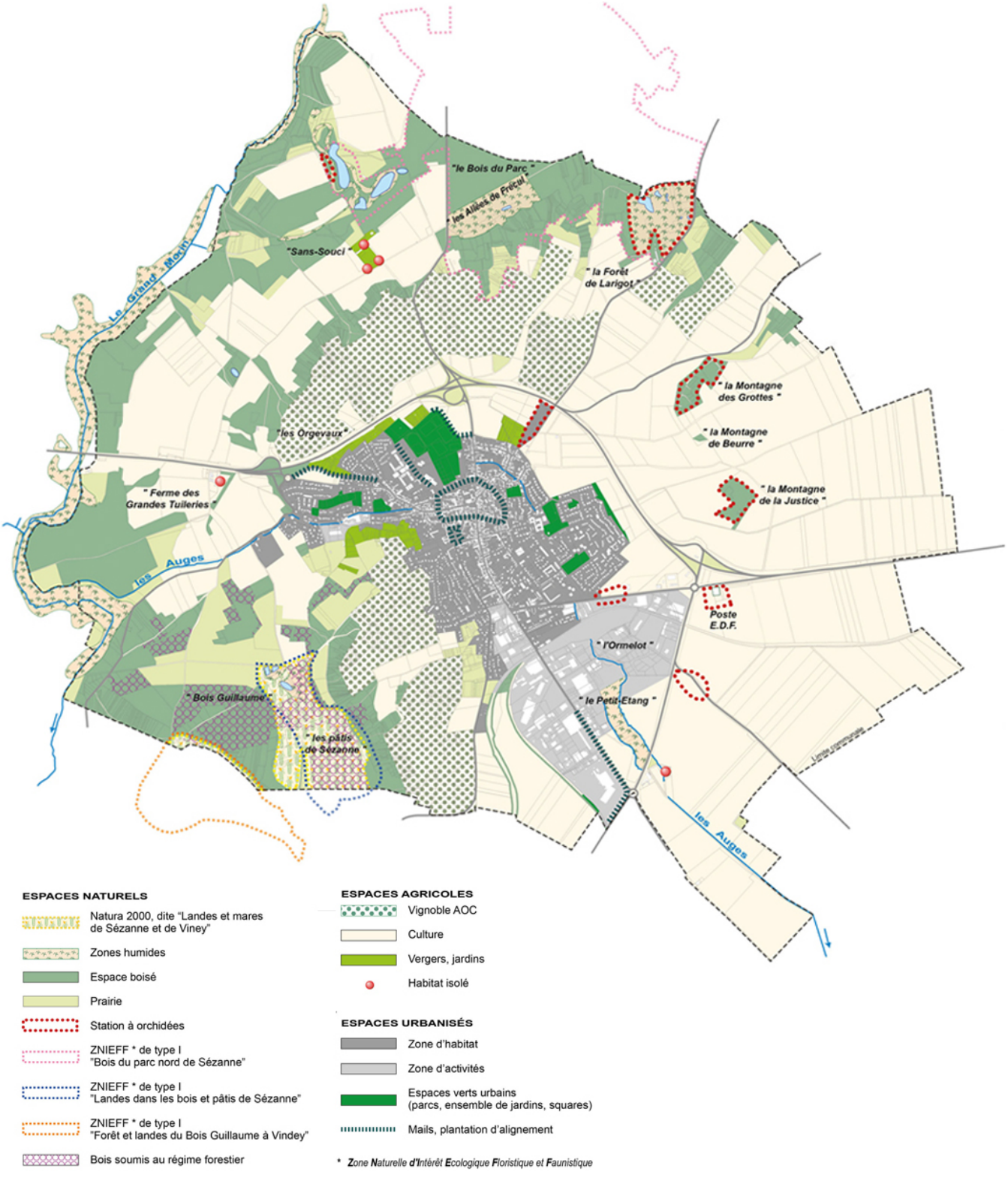
La biodiversité est la diversité naturelle des organismes vivants. Elle s'apprécie en considérant la diversité des écosystèmes, des espèces, des populations et celle des gènes dans l'espace et dans le temps, ainsi que l'organisation et la répartition des écosystèmes.
La dernière évaluation nationale de mai 2010 est jugée préoccupante par les spécialistes.

Les 3/4 des habitats inventoriés étaient dans un état de conservation défavorable ; seuls 17 % aux critères de l'état favorable. Les mammifères (sauf les chiroptères) ont été un peu plus épargnés que les autres espèces terrestres, avec un recul préoccupant des amphibiens, de nombreux poissons et de certains invertébrés (crustacés et mollusques en particulier, ou chez les insectes, de nombreux groupes de papillons et libellules).

L'inventaire communal du Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien
Depuis 2004, la délégation Champagne-Ardenne du Conservatoire Botanique réalise des inventaires de la flore au niveau communal dans le cadre de l'Observatoire de la Biodiversité. Ces inventaires se font par l'intermédiaire de prospections de terrain et par le dépouillement de l'importante bibliographie scientifique régionale (du XIXe siècle à nos jours).

Cette phase d'inventaire est menée en recherchant la collaboration la plus large possible des botanistes régionaux. La commune de Sézanne a été prospectée en 2004.

1.2.2 Caractéristiques des différents milieux naturels



Carte des milieux naturels sézannais

1.2.1.1 Espaces urbanisés

Dans le centre-bourg et sa périphérie, la qualité de la flore et de la faune urbaine est liée à deux facteurs :

- l'ancienneté des bâtiments,

- l'extension des espaces verts, leur disposition en réseau et la diversité de leur flore qui conditionnent les déplacements et le maintien des espèces animales.
- L'analyse du contexte urbain permet ainsi de définir une succession d'habitats regroupant des espèces caractéristiques. L'imbrication de ces milieux favorise par ailleurs la diversité des espèces.

Le centre historique

Il correspond au cœur de Sézanne délimité par les mails et aux secteurs les plus denses des faubourgs. L'occupation des sols y est importante et les plantations, limitées à quelques jardins privés et aux alignements d'arbres, sont généralement constituées d'espèces ornementales.

La flore des "vieux murs", la seule réellement adaptée à un environnement bâti, revêt donc une grande importance. En effet, les murs en matériaux traditionnels comme la meulière, présentent de nombreuses petites fissures dans lesquelles une flore (Corydale jaune, Diplotaxis des murailles, Poivre des murailles, Ruine de Rome...) et une faune (insectes et invertébrés parmi lesquelles différentes araignées) spécifiques trouvent leur subsistance.
Les "vieux murs" constituent réellement un habitat particulier et de ce point de vue, l'ensemble des mails possède un fort intérêt écologique.

L'avifaune est représentée par des espèces technophiles c'est-à-dire d'oiseaux qui se sont adaptés aux constructions humaines en abandonnant leur habitat d'origine (grotte, falaise, arbre creux). Une quinzaine d'oiseaux sont représentés dans le tissu ancien. Les populations les plus fortes concernent les ubiquistes comme le Moineau domestique, la Tourterelle turque ou l'Etourneau sansonnet qui savent se contenter de peu pour la nidification (mobilier urbain pour le Moineau).
Certaines espèces comme l'Hirondelle rustique et l'Hirondelle de fenêtre tendent à être moins représentées. Les causes de ce déclin sont liées à la disparition des sites de nidification lorsque les travaux de rénovation limitent les accès aux combles des bâtiments ainsi qu'aux altérations du milieu naturel (disparition des zones de chasse, utilisation d'insecticides...).
Parmi les autres représentants de la faune, on note la présence de Chauves-souris et du Faucon crécerelle nichant dans le clocher de l'église Saint-Denis.
Les Chauves-souris ont appris à coloniser l'habitat humain et on les trouve dans les greniers, toitures et combles.
Toutes les espèces de Chauves-souris sont protégées de manière stricte au niveau national et européen.

Le potentiel faunistique et floristique est donc en baisse pour les espèces animales sensibles à certaines formes de rénovation de l'habitat comme l'Hirondelle rustique, l'Hirondelle de cheminée et les Chauves-souris. L'aménagement des combles, façades et rebords de toits néglige souvent la présence de ces espèces avec pour conséquence la disparition de sites de nidification et la baisse des effectifs.

Les zones pavillonnaires et les lotissements

Ce tissu s'est développé essentiellement au Nord, au Nord-Ouest et au Sud du village originel.
Ces constructions ont pour particularité de présenter des surfaces notables de jardins avec une végétation bigarrée (fleurs et herbes, buissons, grands arbres).
La faune y est donc elle aussi plus diversifiée. Aux espèces déjà présentes dans le centre ancien, viennent s'ajouter des espèces plus exigeantes quant à la qualité du couvert végétal.
L'Ecureuil peut profiter des grands arbres qui lui apportent un effet sécurisant (possibilité de retraite en cas de rencontre avec un prédateur). Le Lérot est dans le même cas, mais il profite également de la bonne représentation des arbres à fruits et s'installe à demeure dans diverses cavités naturelles (arbres) ou artificielles (nichoir, dépendance, cabane de jardin, etc.).
Le Hérisson et la Musaraigne musette tirent profit des plates-bandes herbacées ou des haies arbustives pour se dissimuler pendant les déplacements. Les tas de bois ou de pierres sont utilisés pour le gîte.

Le potentiel, caractérisé par une assez bonne diversité d'espèces, tend à régresser car les facteurs limitant la dissémination des espèces sont nombreux : circulation automobile, développement de clôtures trop hermétiques, chats domestiques représentants des prédateurs importants, réduction des surfaces de jardins et évolution des techniques de jardinage (réduction des potagers et vergers, traitements chimiques, tonte mécanique).

Les espaces pavillonnaires et les logements collectifs récents
Ils sont localisés à l'Est, à l'Ouest et à l'extrémité Nord-Nord-Ouest de la zone urbaine.
Les ensembles pavillonnaires s'établissent sur un petit parcellaire limitant les espaces de jardins. Les constructions sont sobres et souvent bâties sur le même modèle.

Les surfaces de jardins sont caractérisées par une certaine uniformité et la présence de nombreuses clôtures. Les espaces collectifs sont de très faibles superficies.
Ils sont de plus faible qualité biologique malgré des surfaces d'espaces verts collectifs plus importantes notamment en périphérie des immeubles.
La végétation y est peu diversifiée et composée essentiellement d'espèces exotiques ou ornementales (Thuya, Cupressus,...). Le choix de ces espèces n'est pas critiquable pour des implantations esthétiques ponctuelles, mais leur trop grande utilisation et l'absence d'ossature végétale à base d'essences locales contribuent à la pauvreté biologique de ces quartiers.
L'avifaune est composée d'oiseaux qui s'accommodent du peu de variété de la végétation pour se nourrir ou pour se reproduire comme l'Accenteur mouchet. Le Merle noir y est omniprésent et les nombreux arbustes à baies, tels que les Pyracanthas favorisent sa survie hivernale d'où une densité très forte de ces oiseaux comparativement à la campagne environnante.
Le **potentiel faunistique** et floristique est important mais également limité au minimum. Les lotissements présentent une bonne diversité d'espèces végétales, essentiellement ornementales et encore jeunes et peu développées. Les chaînes alimentaires sont en conséquence extrêmement simplifiées et ne peuvent fournir un support qu'aux espèces peu exigeantes. Enfin, la forte densité et "l'imperméabilité" des clôtures des lotissements contrarient ou suppriment les possibilités de déplacement et de dissémination d'animaux terrestres utiles dans les jardins (Hérisson, Musaraigne, Orvet).

Les zones d'activités
Cet ensemble regroupe les terrains de loisirs à l'Ouest de la commune et la zone d'activité industrielle et artisanale au sud le long de la RD.373 et RD.53.

Les abords des bâtiments à usage commercial, industriel, sportif et de loisirs sont généralement entourés d'espaces ouverts aménagés et parfois de terrains en friche dans l'attente d'un futur aménagement.
L'avifaune qui fréquente ces zones est principalement composée d'ubiquistes urbains mais peut également être visitée par des oiseaux représentatifs des milieux naturels environnants.
L'existence de friches favorise le développement spontané d'une flore diversifiée. Les petits herbivores et rongeurs y trouvent une nourriture variée et un couvert végétal dense permettant une certaine sécurité vis-à-vis des prédateurs. L'abondance des petits invertébrés (Limace, Escargot, Ver,...) est exploitée par les petits insectivores terrestres (Hérisson, Musaraigne).
Le **potentiel écologique** de ces espaces est méconnu et disparaît après extension de l'urbanisation. Leur aménagement n'est jamais considéré comme une perte pour le paysage ou l'environnement même lors de la réalisation de vastes surfaces de stationnement artificialisant totalement l'espace.

1.2.1.2 Les espaces agricoles

Cultures intensives
A Sézanne, l'espace agricole est essentiellement situé dans la partie Est de la commune, en plaine crayeuse, et s'étend sur près de 1 310 ha soit 57 % du territoire communal. Organisé à l'échelle de travail des machines agricoles avec notamment une augmentation de la taille des parcelles, cet espace présente comme caractéristique première une très grande artificialisation.
Les champs représentent un milieu pauvre où seule une flore spontanée et résistante aux herbicides persiste au niveau des bordures.

La majorité des plantes représentatives des terres cultivées est communément répandue : Vulpin, Armoise, Chénopode... Cependant, peuvent apparaître de façon fugace des plantes des moissons devenues rares comme le Bleuet des champs, le Miroir de Vénus, l'Adonis goutte de sang...
Du fait des méthodes modernes d'agriculture, la faune y trouve des conditions difficiles de survie en particulier dans la plaine champenoise (manque d'abris et de ressources alimentaires).
Quelques espèces spécialisées et peu exigeantes réussissent à y survivre comme l'Alouette des champs, la Perdrix grise et le Lièvre.
Les bandes herbeuses le long des chemins d'exploitation sont une ressource importante pour la petite faune des grandes cultures (insectes et petits rongeurs).

La biodiversité de ces espaces tend à s'accroître de façon significative dès lors qu'un élément diversificateur, comme les lisières d'espaces forestiers, permet de pallier le manque de refuges et de nourriture.
Le **potentiel floristique et faunistique** de l'espace cultivé a fortement diminué depuis les années 50. Ce milieu abrite encore des espèces spécialisées et moyennement exigeantes surtout lorsque la présence d'éléments diversificateurs comme les bandes herbeuses, les talus et bandes boisées offre des abris et des sites de nourrissage.

Vignoble et vergers
Ce type de milieu est localisé à flanc de coteaux au Sud et au Nord du territoire communal, le vignoble représente l'artificialisation la plus accomplie de la nature. Les espaces de vergers sont quant à eux relictuels.

Sur la zone de vignoble, l'utilisation intense des produits phytosanitaires y élimine les plantes concurrentes et éloigne l'ensemble des insectes qu'il s'agisse ou non de parasites. Toutefois, quelques chemins et talus subsistent, abritant une végétation spontanée, résistante et spécialisée. L'avifaune y est essentiellement représentée par des ubiquistes comme l'Etourneau sansonnet qui sait tirer profit des grappes que le contingentement des récoltes oblige à laisser sur place.
Les vergers et jardins constituent une forme d'exploitation plus extensive. La diversité des interventions humaines modèle des formes variées de végétation et permet une richesse faunistique certaine notamment pour les petits herbivores et rongeurs qui y trouvent une nourriture diversifiée et un couvert végétal dense offrant une certaine sécurité vis-à-vis des prédateurs. L'abondance des petits invertébrés (Limace, Escargot, Ver,...) est exploitée par les petits insectivores terrestres comme le Hérisson et la Musaraigne. De même, ces sites peuvent servir de "garde-manger" aux Chauves-souris. La fréquentation par les carnivores comme la Fouine et le Renard est plus aléatoire et dépend des surfaces disponibles et de la tranquillité nocturne.

Le **potentiel faunistique et floristique** est très faible pour les zones de vignoble et assez proche de l'optimum, en tenant compte des principaux intérêts économiques qui s'y exercent (agriculture, loisirs, exploitation de la ressource en eau). Pour les zones de vergers, en exploitation plus traditionnelle, le potentiel faunistique y est encore important, formant de petits réservoirs pour les écosystèmes aux seins de ces grands espaces intensifs.

1.2.1.3 Les espaces humides
Cet écosystème accueille une flore et une faune très caractéristiques appartenant souvent aux espèces les plus menacées.
Il regroupe différents types de milieux comme les ruisseaux, étang, mares et les milieux humides (ancienne gravière, plans d'eau, etc.).

Les zones humides (voir en complément "le SDAGE et ses orientations p28)
A Sézanne, les anciens sites d'extraction d'argile plastique, ont permis la formation de zones humides. Il est intéressant de souligner que des sites exploités par l'homme peuvent offrir, si la remise en état est bien effectuée, des milieux à fort potentiel écologique.

Ces espaces particuliers sont représentés sur le territoire de la commune par :

- les pâtis de Sézanne où l'on dénombre près de 90 mares ;
- les "Allées de Frécul" avec un ensemble de petites mares localisées dans la forêt. Ces mares abritent une grande diversité d'espèces animales et végétales quelquefois rares et protégées. On y trouve ainsi de nombreux amphibiens et libellules, et une plante insectivore peu fréquente, l'Utriculaire commune ;
- les étangs de "Sans-Souci" dont la plus grande superficie est propice à l'accueil d'oiseaux recherchant l'eau ou la végétation des rives. Ce site abrite également une station à Orchis maculata, une orchidée appréciant les zones humides et une station à Pyrole moyenne qui figure sur la liste des plantes protégées de Champagne-Ardenne ;
- les étangs et mares des anciennes carrières de la forêt de "Larigot" qui sont un exemple réussi d'aménagement d'un ancien site d'extraction. Le lieu offre une grande diversité d'habitats (clairières, bois, mares aux contours sinueux et aux pentes douces), ce qui permet l'accueil de nombreuses espèces végétales et animales.
- Les zones de berges qui accompagnent le tracé du Grand Morin et le ru des Auges (voir carte du SAGE p.28).

Les zones humides abritent une portion d'une forêt essentiellement composé d'Aulnes et de Frênes mais surtout une végétation aquatique souvent dominée par la Lentille d'eau, avec sur la bordure des espèces semi-aquatiques comme les joncs. La colonisation des atterrissements se signale par le développement de roselières.

Les zones humides sont des éléments majeurs du patrimoine écologique du territoire. On y retrouve une diversité de milieu aquatique divers, de marécages, de mares, d'étang, de forêt humide. La flore y est typiquement aquatique et caractéristique avec des espèces rares comme le Nymphéa blanc, le Butome ou le potamot dense.
Au niveau faunistique, outre le Chevreuil et divers mammifères typiques des zones humides comme le Putois, le site accueille de nombreux batraciens (crapaud, grenouille etc.) et reptile (Couleuvre à collier).
Les anciennes carrières résultent de l'extraction de granulat qui met à jour la nappe d'eau souterraine. Leur intérêt biologique est relativement faible pour les plans d'eau les plus jeunes. Mais elles forment des haltes essentielles pour les oiseaux migrateurs et abritent régulièrement le Grebbe huppé.

L'intérêt des zones humides est triple :

- hydrologique : les zones humides participent à l'équilibre hydrodynamique des eaux souterraines et superficielles en régulant le régime des eaux. Elles assurent également le renouvellement qualitatif des eaux par leur capacité d'auto-épuration (oxydation de la matière organique, dénitrification...) ;
- biologique : véritables pépinières d'espèces, les zones humides sont le siège d'une productivité végétale et animale bien supérieure à celle des autres milieux. Cette zone de transition entre terre et eau constitue un système aux potentialités multiples : celles du milieu aquatique et celles du milieu terrestre auxquelles s'ajoutent des caractéristiques nouvelles issues de l'interaction entre ces deux éléments.
- socio-économique : les zones humides représentent une ressource économique directe en fournissant des biens matériels tels que l'eau indispensable à la population, à l'agriculture et aux activités économiques ou encore des lieux de loisirs (forêts de "Larigot" et de "Sans-Souci", pâtis de Sézanne). Elles ont également un rôle indirect difficilement chiffrable en régulant le microclimat et en enrichissant le patrimoine paysager qui constitue un facteur déterminant de l'attractivité d'une commune.

ATTENTION : depuis quelques années, des observations menées par le SAGE des 2 Morin révèle que de nombreuses espèces invasives se sont installées et se développent sur son territoire et au-delà.
Ce dernier demande que la liste soit présente dans le PLU.
Les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes sur le territoire du SAGE des Deux Morin.
Source : Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif –ANVL. 159 pages.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	**Famille**	**Origine**
Acacia dealbata Willd.	Fabaceae	Australie
Acacia saligna (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
Acer negundo L.	Aceracea	N. Am.
Ailanthus altissima (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
Ambrosia artemisiifolia L.	Asteraceae	N. Am.
Aristolochia sempervirens L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
Artemisia verlotiorum Lamotte	Asteraceae	E. Asie
Aster novi-belgii gr.	Asteraceae	N. Am.
Aster squamatus (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
Azolla filicuiculoides Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
Baccharis halimifolia L.	Asteraceae	N. Am.
Berteroa incana (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
Bidens connata Willd.	Asteraceae	N. Am.
Bidens frondosa L.	Asteraceae	N. Am.
Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter		

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	**Famille**	**Origine**
Bromus catharticus Vahl	Poaceae	S. Am.
Buddleja davidii Franchet	Buddlejaceae	Chine
Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
Carpobrotus edulis (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
Cenchrus incertus M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop, et subtrop.
Chenopodium ambrosioides L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
Conyza bonariensis (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
Conyza canadensis (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
Conyza sumatrensis (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
Cortaderia selloana (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
Cotula coronopifolia L.	Asteraceae	S. Af.
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne		
Cyperus eragrostis Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
Cytisus multiflorus (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
Cytisus striatus (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
Egeria densa Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
Elodea canadensis Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am
Elodea nuttalii (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
Epilobium ciliatum Rafin.	Onagraceae	N. Am.
Helianthus tuberosus L.	Asteraceae	N. Am.
Helianthus x laetiflorus Pers.	Asteraceae	N. Am.
Heracleum mantegazzianum gr.	Apiaceae	Caucase
Hydrocotyle ranunculoides L.f.		
Impatiens balfouri Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
Impatiens capensis Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
Impatiens glandulifera Royle	Balsaminaceae	Himalaya
Impatiens parviflora DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
Lagarosiphon major (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
Lemna minuta H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
Lemna turionifera Landolt	Lemnaceae	N. Am.
Lindernia dubia (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
Oenothera biennis gr.	Onagraceae	N. Am.
Oxalis pes-caprae	Oxalidaceae	S. Af.
Paspalum dilatatum Poiret	Poaceae	S. Am.
Paspalum distichum L.	Poaceae	Am. trop.
Pittosporum tobira (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
Prunus laurocerasus L.	Rosaceae	Balk.-pers.
Reynoutria japonica Houtt.	Polygonaceae	Japon
Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
Reynoutria x bohemica J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
Rhododendron ponticum L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
Robinia pseudo-acacia L.	Fabaceae	N. Am.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	**Famille**	**Origine**
Rumex cristatus DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
Rumex cuneifolius Campd.	Polygonaceae	S. Am.
Senecio inaequidens DC.	Asteraceae	S. Af.
Solidago canadensis L.	Asteraceae	N. Am.
Solidago gigantea Aiton	Asteraceae	N. Am.
Spartina anglica C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
Sporobolus indicus (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
Symphytum asperum gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
Xanthium strumarium gr.	Asteraceae	Am / Médit

Les landes et pâtis

Les landes et pâtis de Sézanne et de Vindey correspondent à d'anciennes clairières pâturées ouvertes au sein de la forêt et caractéristiques de l'économie agro-sylvo-pastorale de la Brie champenoise jusqu'au début du XXe siècle. Le site, compris dans la forêt communale de Sézanne, est aujourd'hui valorisé à des fins récréatives. Un parcours de santé ainsi qu'un sentier de découverte botanique ont d'ailleurs été aménagés par la commune avec la participation de l'Office National des Forêts et l'association PISTE.

Reboisés en grande partie avec du Pin sylvestre et plus localement avec divers feuillus (Bouleau, Aulne, Chêne, ...), les pâtis concentrent une végétation adaptée aux sols très acides avec de nombreuses espèces des climats océaniques.

Les pâtis de Sézanne abritent une flore et une faune très caractéristiques avec de nombreuses espèces rares.

Selon les relevés effectués par le Conservatoire du Patrimoine Naturel de Champagne-Ardenne et le Centre d'Initiation à la Nature de l'Etoile, parmi les 84 espèces végétales recensées sur le site, 37 sont considérées comme rares dans la partie orientale du Bassin parisien dont 17 très rares et 5 sont protégées sur l'ensemble du territoire national.

Les données sur la faune montrent également une grande richesse au niveau de l'avifaune avec de nombreuses espèces protégées et une population d'amphibiens et de reptiles protégés sur l'ensemble du territoire national et notamment la Grenouille de Lessona, le Triton crêté et le Triton palmé.

Pour assurer la pérennité du site, la commune a conclu une convention de gestion avec le Conservatoire du Patrimoine Naturel de Champagne-Ardenne dont les objectifs sont :

- d'assurer la conservation de la flore typique des sols acides ;
- de conserver, restaurer et créer des milieux favorables à la flore et à la faune (mares, clairières) ;
- de maintenir l'intégrité paysagère du site ;
- d'informer le public sur la valeur du site et les altérations pouvant résulter de certaines pratiques non respectueuses des lieux (dépôts de déchets, feux, prélèvements d'espèces, piétinement répété…).

Les landes des pâtis de Sézanne constituèrent durant les siècles passés des pâturages parcourus par les ovins et les bovins, alors que l'exploitation de l'argile y créait de petites mares.

Après l'abandon de ces modes d'exploitation, les pâtis furent partiellement plantés en essences variées alors que les secteurs non reboisés s'embroussaillaient peu à peu.

Ces pâtis sont devenus un milieu biologique en sursis, menacé par l'embroussaillement et l'assèchement et ils ont tous été retenus comme site du réseau Natura 2000.

Les talus à orchidées

L'habitat des orchidées est le plus souvent limité à de minuscules sites auxquels on donne le nom de "station". Ces stations à orchidées sont localisées :

- autour et sur le terrain du poste électrique, au niveau de l'échangeur entre la RN 4 et la RD 53 où l'on trouve de nombreuses Orchis bouc ;
- sur les talus longeant la RD 53 et au niveau de la coopérative agricole où l'on peut observer des Ophrys abeille ;

- le long de la RD 39 de chaque côté du cimetière, où l'on trouve des Orchis homme pendu et Orchis bouc ;
- sur les talus le long de la RD 339 où poussent des Orchis pourpre, des Listères à feuilles ovales, des Orchis bouc et des Céphalentères ;
- à proximité des talus de la voie ferrée où poussent des Ophrys bourdon et des Helléborines rouge.

En plus de ces stations localisées, Sézanne abrite de nombreuses espèces d'Orchidées inféodées aux landes et zones humides dans les sites des pâtis de Sézanne et de Vindey, dans la forêt de "Larigot" et aux abords des anciennes carrières au lieu dit "Sans-Souci".

Le potentiel faunistique et floristique de ces sites est proche de l'optimum. Ces espaces abritent une communauté d'espèces caractéristiques et constituent des milieux très importants.

Mais ces zones humides présentent une évolution vers une fermeture du paysage si elles ne sont pas entretenues, et leur disparition. Pour la préservation de la biodiversité, il est nécessaire de conserver ces zones en l'état actuel.

1.2.1.4 Les boisements

Les forêts et bois représentent plus de 400 ha soit environ 18 % de la superficie du territoire communal (moyenne départementale 20,4 %1 et nationales 29,2 %1). Par ailleurs, la forêt de Sézanne est située au Nord-Est de la forêt de la Traconne d'une superficie de 3 700 ha.

Trois principaux types de boisements peuvent être distingués :

- les chênaies-hêtraies : elles sont localisées au sud du territoire communal sur des sols neutres ou peu acides ;
- les frênaies-érablières : elles sont localisées au nord-ouest de la commune ("Bois du Parc") et surplombent les coteaux viticoles. Rare en Champagne, le châtaignier pousse sur ces sols acides mais n'atteint cependant pas la haute taille qui le caractérise dans d'autres régions.
- Ces bois de feuillus constituent un écrin fondamental pour la faune avec de nombreux oiseaux forestiers plusieurs espèces de Chauves-souris qui trouvent leur gîte dans les arbres creux et des mammifères comme le Sanglier, le Chevreuil, le Chat sauvage, la Martre, le Renard et l'Ecureuil. Ils peuvent également abriter la Vipère péliade dont Sézanne est l'un des derniers refuges en Brie champenoise.
- les boisements sur sols calcaires : ils sont localisés au nord-est de la commune aux lieux dits "Larigot", "la Montagne des Grottes", "la Montagne de Beurre" et "la Montagne de la Justice".
- Ces bois et notamment la forêt de "Larigot", riche de nombreuses clairières, possèdent une flore remarquable avec diverses orchidées comme l'Ophrys mouche, l'Ophrys abeille, l'Orchis pourpre, l'Orchis verdâtre... La forêt de "Larigot" abrite également une plante caractéristique des sols calcaires et protégée au niveau régional : la Pyrole moyenne.

A retenir :

Du point de vue floristique et faunistique, le territoire de Sézanne présente une nette différenciation de la variété entre le plateau briard, où la présence de zones humides (anciennes carrières et mares sur sol argileux) associées à des massifs boisés favorise une grande diversité d'espèces, et la plaine crayeuse de Champagne où les sites les plus intéressants sont contraints à des boisements relictuels de superficie limitée.

La diversité biologique est donc inégalement répartie, avec un fort contraste entre plaine et vignoble, où les modèles de valorisation et d'occupation de l'espace sont simplifiés et répétitifs, et les espaces forestiers qui portent en héritage des pratiques agricoles ayant contribué à créer une diversité de milieux.

Sur ces sols plus ingrats, les interventions humaines (exploitation de l'argile, ouverture de clairières) ont permis la formation de sites de grande diversité biologique.
Hors des secteurs où la standardisation a conduit à la raréfaction des espèces, la flore est diversifiée en espèces et groupements végétaux.

[1] : *Inventaire Forestier National 2009*

La situation de transition biogéographique du territoire communal favorise le voisinage d'espèces continentales et océaniques, voire de quelques espèces montagnardes témoignant d'un passé plus froid.
De nombreuses espèces sont protégées au niveau régional et au niveau national notamment la flore des zones humides et certaines orchidées. Localement, l'avifaune peut être particulièrement riche. Son abondance et sa diversité traduisent alors parfaitement la qualité des milieux rencontrés.
Parmi ces milieux, les **pâtis de Sézanne** constituent un site naturel de grande qualité devenu rare au niveau régional. Au-delà de la nécessaire protection juridique de ce patrimoine, l'existence d'une protection conventionnelle par le biais du Conservatoire du Patrimoine Naturel de Champagne-Ardenne montre tout l'intérêt d'une gestion et d'un suivi des espaces les plus sensibles.

Enjeux :

Le PLU classe l'ensemble des ZNIEFF, la majeure partie des zones forestières et les coteaux (sauf vignobles) en zone N naturelle stricte. Certaines zones revêtant un intérêt environnemental comme les prairies, les zones humides… sont classées en zone N.
Quant à la Natura 2000, elle fait l'objet d'un classement spécifique Nzsc interdisant toute construction.
Le caractère particulier du vignoble a été identifié et fait l'objet d'un classement spécifique A(v) permettant une identification rapide de son implantation fidèle aux limites fixées par l'INAO.
De même, au niveau des champs captant, ce sont leurs périmètres éloignés qui sont dorénavant identifiés dans le PLU par des secteurs de zones (c).

Au niveau du tissu urbain, certaines enclaves "vertes" (parc, square, vergers…) ont été strictement protégées par un classement N et les zones de jardins familiaux identifiés par un secteur N(j) spécifique qui y limite la construction.

Enfin, les boisements font l'objet de protections particulières fonction de leur qualité avec un classement au titre des EBC.

1.3 Les fonctionnalités écologiques : le Schéma Régional de Cohérence Territoriale

1.3.1 Concept et définition

D'après l'article R.371-19 du code de l'environnement), on entend par **Trame verte et bleue** l'association de réservoirs de biodiversité, de corridors écologiques et de cours d'eau.

Les **réservoirs de biodiversité** sont « des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces » (R. 371-19 du code de l'environnement).
Il peut s'agir de forêts, de zones humides, d'ensembles prairiaux, d'étendues de pelouses sèches, de mosaïques de milieux naturels variés, etc. Les besoins en surface varient selon le milieu considéré et les espèces qui y vivent.

Les **corridors écologiques** assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

La **Trame verte et bleue** d'un territoire s'appuie sur un réseau écologique dont la fonctionnalité repose sur le bon état des continuités écologiques qui le composent. Cette fonctionnalité dépend notamment de la diversité et de la structure des milieux concernés, ainsi que de leur niveau de fragmentation (cf. article R. 371-21 du code de l'environnement).

1.3.2 Contexte règlementaire

La mise en place de la Trame verte et bleue a été identifiée comme une mesure prioritaire au titre des lois 1 et 2 du Grenelle de l'Environnement (L.2009-967 du 3 août 2009 et L.2010-788 du 12 juillet 2010). Elle consiste à « maintenir » les continuités écologiques encore fonctionnelles sur l'ensemble du territoire, voire à en restaurer ou à en créer de nouvelles lorsque cela s'avère nécessaire.

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II), précise les niveaux et les outils de cette politique publique, et notamment la réalisation d'un ***Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)***, qui constitue le document de référence à

l'échelon régional de la Trame verte et bleue (article L. 371-1 et suivants du code de l'environnement).
Ces éléments sont traduits dans le code de l'urbanisme, qui introduit un lien de « prise en compte » entre le SRCE et les continuités écologiques d'une part, et les documents d'urbanisme d'autres part (articles L. 121-1, L. 122-1, L. 123-1 et suivants du code de l'urbanisme).
La prise en compte des réseaux écologiques se décline selon 3 échelles dont celle au niveau local qui prône la déclinaison d'outils pour la mise en œuvre du SRCE et sa prise en compte dans les documents de planification (SCoT, PLU, schémas départementaux, etc.)

En matière d'aménagement du territoire, l'objectif du SRCE est de définir un cadre de référence qui identifie les enjeux et définit les orientations et leur spatialisation à l'échelle régionale, laissant aux acteurs locaux, dans le respect de leurs compétences et des procédures propres aux outils mobilisés, le soin de les décliner et de les traduire à l'échelle locale.
Ainsi, suite à la loi Grenelle II et en application de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme, ***les documents d'urbanisme « déterminent les conditions permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ».***

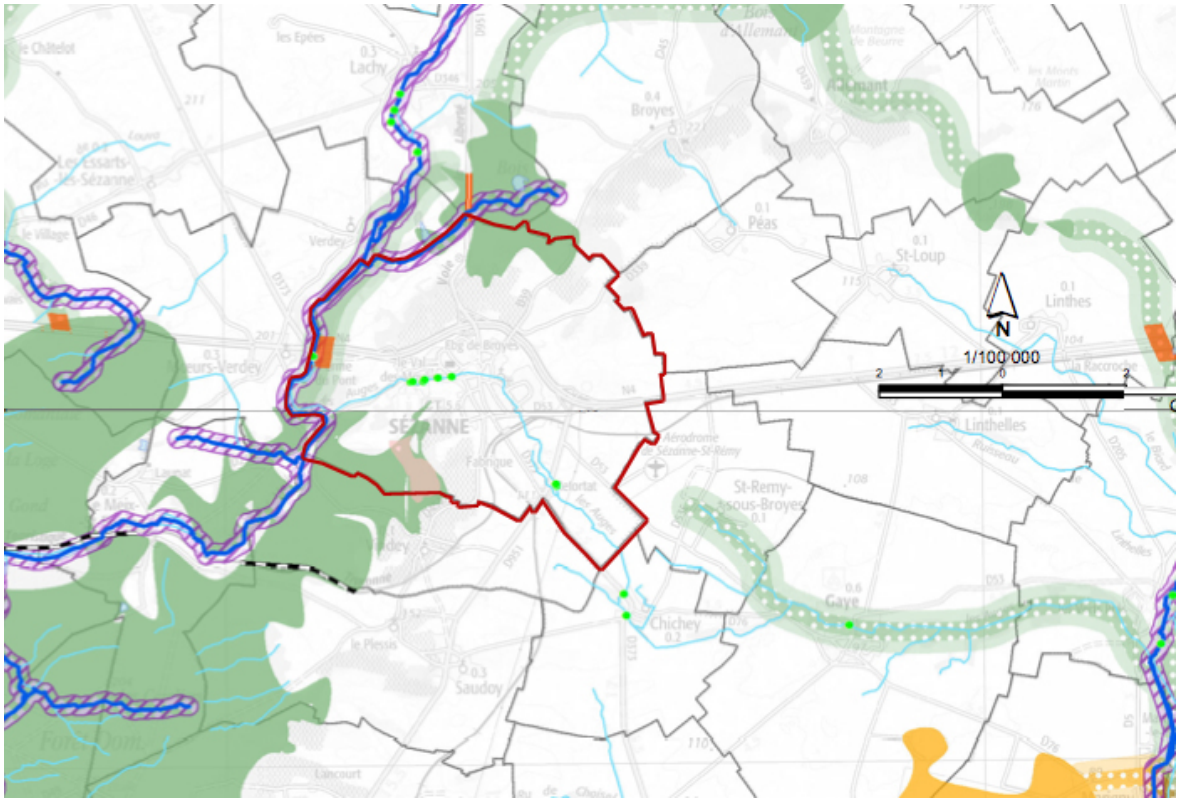
1.3.3 Opposabilité vis-à-vis des documents d'urbanisme

Comme vu précédemment, le SRCE est opposable aux documents d'urbanisme selon un gradient de « prise en compte ».
Il s'agit de construire un projet de territoire intégrant les continuités écologiques :

- en prenant en compte les enjeux régionaux identifiés dans le SRCE et en les précisant au niveau local (en application du code de l'environnement) ;
- en s'intéressant aux enjeux de continuités propres au territoire concerné, ainsi qu'à celles des territoires adjacents (en application du code de l'urbanisme).

1.3.4 Le SRCE sur le territoire de Sézanne

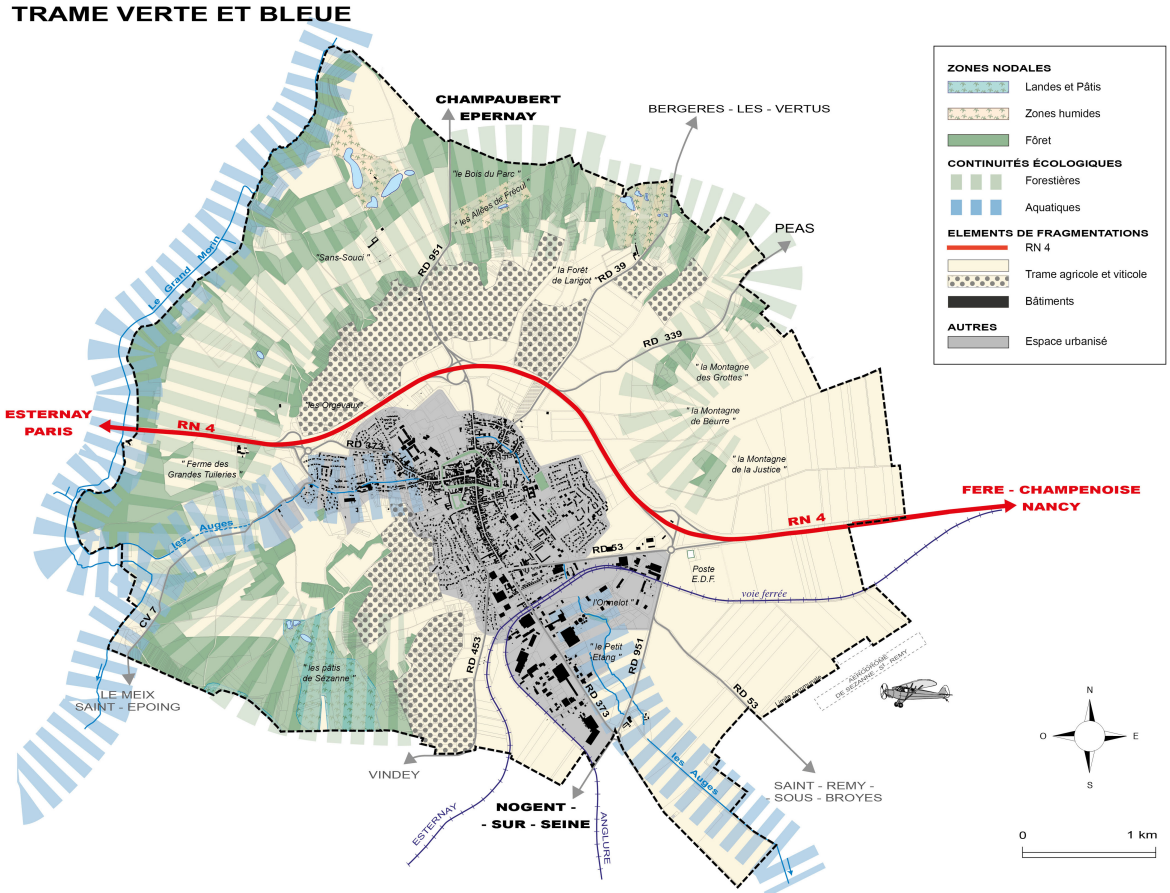
Carte du territoire sézannais dans un contexte élargi
source : SRCE de Champagne-Ardenne ; atlas des composantes et objectifs de TVB au 1/100 000ème



Le territoire sézannais s'inscrit comme une sorte de "mince" trait d'union en limite de la forêt domaniale de la Traconne (au Sud) vers les Marais de Saint Gond, juste en dessous de la Montagne de Reims.

L'essentiel des trames présentées par le SRCE sont incluses dans la vaste zone N qui couvre l'Ouest du territoire sézannais ; définie comme inconstructible (sauf secteurs très spécifiques) elle permet de protéger les milieux naturels, les secteurs de protection et les paysages d'où l'absence d'indice spécifique qui n'apporterait rien de plus règlementairement.

TRAME VERTE ET BLEUE



En matière de milieux boisés et selon la cartographie du SRCE, seules les franges communales Ouest et Nord sont concernées par la trame verte des milieux boisés.
Les secteurs identifiés comme "réservoir de biodiversité des milieux boisés à préserver" ont été classés en zone N inconstructible et les boisements protégés au titre des EBC. En outre, le PLU est allé au-delà du dessin de cette trame puisqu'il inclue dans la zone N, tous les espaces interstitiels composé de clairière, de prairies…

Le corridor écologique et le réservoir de biodiversité qui longent la limite communale Ouest sont inclus dans la zone N qui couvre presque l'ensemble du rebord du plateau Briard protégeant ainsi boisements, étangs, zones de culture... Enfin, le massif boisé Nord est aussi protégé par la zone N et les EBC. En matière de trafic, alors que la RD.951 constitue un élément de fragmentation malgré tout peu large et "facilement" franchissable, la RN.4 représente une véritable rupture du corridor à cause de sa mise en 2X2 voies.

En matière de milieux aquatiques et selon la cartographie du SRCE, le ruisseau du Petit Morin qui marque la limite communale Ouest constitue un milieu aquatique à protéger d'où son classement en zone N complété par une bande de 15 mètres de protection. La zone humide définie en superposition de la trame boisée au Sud du territoire communal appartient en majeure partie du Nzsc qui protège la zone Natura 2000 parfaitement inconstructible.
Concernant le ruisseau des Auges, il n'appartient pas à la trame des milieux aquatiques, pour autant, le PLU à travers son règlement tend à protéger son cours en interdisant toute construction sur le ru à ciel ouvert ; ainsi qu'en instaurant, dès que possible une bande inconstructible de 15 mètres.

Le maintien d'une qualité biologique et physico-chimique sur le ruisseau des Auges non canalisé est d'une importance capitale au maintien et au déplacement de la biodiversité sur le territoire.

Enjeux :

le PLU a pour principe de définir des zones N prioritairement pour les secteurs naturels de grande surface afin de maintenir les continuités écologiques sur le plateau et les coteaux.
Les espaces les plus sensibles ont fait l'objet de classements particuliers tel Nzsc pour la Natura 2000 ou Nt pour la préservation du site des Travertins.
Les boisements isolés des zones agricoles sont classés en N et/ou protégés par la trame Espaces Boisés Classés en vue d'être maintenus sur le territoire.
Quant aux principales zones vertes péri-urbaines (vergers et zones de jardins) qui servent d'interface avec les zones agricoles, elles sont préservées au moyen de zonage N (ou Nj).

1.4 Politique communale en matière de gestion différenciée des espaces verts

1.4.1 Principes et bénéfices

Principes :
La gestion différenciée est une méthode d'entretien des espaces verts qui se démarque des méthodes traditionnelles par l'intégration du développement durable. Elle a de nombreux intérêts pour la collectivité le plus visible étant l'avancée de la biodiversité indigène
Cette gestion n'exclut pas l'entretien conventionnel et/ou horticole de certains espaces verts, mais tient compte des spécificités de chaque site pour lui appliquer une gestion adéquate en limitant les interventions tout en leur conservant une vocation esthétique et d'accueil du public.
En résumé, **c'est entretenir les espaces verts autant que nécessaire mais aussi peu que possible.**

Bénéfices :

- préserver et **enrichir la biodiversité**, en privilégiant des espèces locales et en laissant la végétation se développer dans certaines zones, offrant ainsi à la faune nourriture et habitat,
- **réduire les besoins en eau** (espèces indigènes adaptées à la pluviométrie locale, paillage permettant de conserver l'humidité au pied des végétaux),
- **limiter les pollutions**, notamment de la nappe phréatique du Champigny, en diminuant la consommation des engrais et des produits phytosanitaires,
- **réduire l'impact carbone** de cette gestion en réduisant les tontes et autres interventions motorisées,
- **former les équipes** pour s'orienter vers des interventions adaptées à l'état des plantes et aux aléas climatiques.

1.4.2 Application à Sézanne

La ville de Sézanne c'est 70 344 m² d'espaces verts et quelques 462 arbres et arbustes à entretenir.

Depuis plusieurs années, la ville s'est donc lancée dans la gestion différenciée de ces espaces afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement et de la biodiversité locale.

En particulier, la ville a repris à son compte les travaux d'entretien en remplacement d'une entreprise ce qui motive les jardiniers communaux à avoir une meilleure implication dans leur travail. En outre, les surfaces plantées ont fait l'objet d'un suivi approfondi tout comme les problèmes phytosanitaires : le but étant de produire un bilan régulier du travail effectué afin d'établir un plan de gestion.

Le plan de gestion a pour objectif la prise en compte des spécificités de chaque espace à caractère vivant, pour analyser et préconiser des modes de conduite propres à chacun. Les effets attendus sont d'une part, maintenir une image durable de ces espaces et d'autre part, réduire les impacts des travaux d'entretien sur l'environnement (réduction des traitements chimiques et des arrosages notamment).

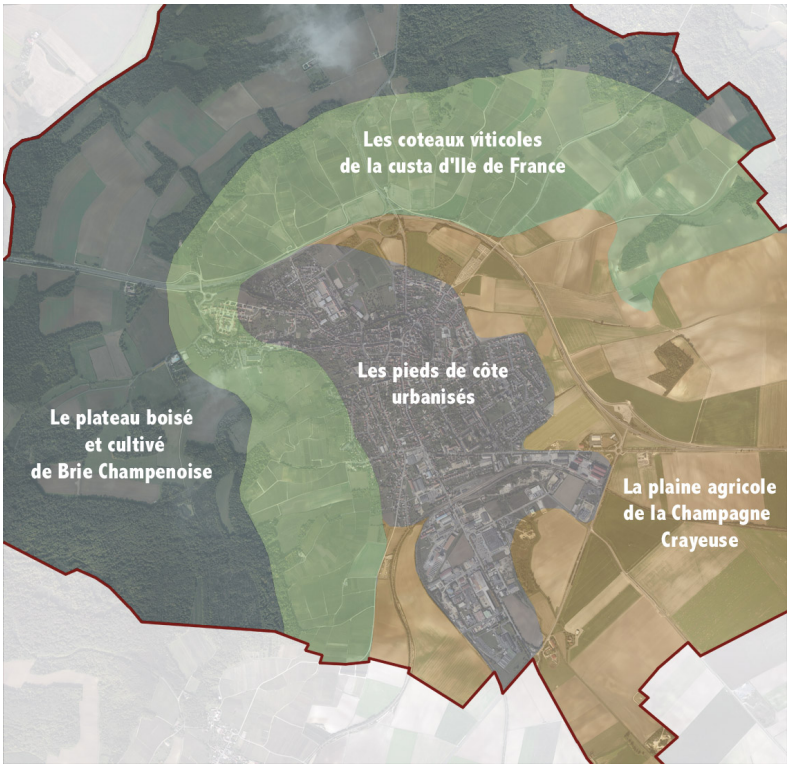
Les sites concernés par ce plan :

CLASSE	INTITULE	SITE
I	Aménagement paysager de caractère naturel s'inspirant des espaces naturels ruraux et autorisant un bon développement de la flore spontanée et de la faune	**Ormelot**
II	aménagement paysager avec espace tenu et espace à tendance naturelle	**Lotissement du Paradis / Chemin des vieux fossés et Verger**
III	Aménagement paysager d'entretien régulier	**Quartier Saint-Pierre**
IV	aménagement paysager simple – Fleurissement horticoles de type vivace	**Domaine des Saules,** récompensé en 2008 : 1er prix des Victoires du Paysage
V	Aménagement paysager horticole, d'entretien très suivi – Fleurissement important	**Jardin de la Médiathèque**

2. Analyse paysagère du territoire

2.1 Présentation générale, les grands paysages perçus

Les paysages de Sézanne sont très représentatifs de la structure géomorphologique de la commune positionnée à la limite de deux grandes régions naturelles.
La partie Est, appartenant à la plaine crayeuse de Champagne, se caractérise par un paysage ouvert fortement marqué par l'empreinte de l'agriculture alors que le plateau de la Brie champenoise, à l'ouest, présente un paysage moins unitaire avec alternance de forêts et d'étendues cultivées.
Un élément paysager fort, la côte de l'Ile-de-France, assure la transition entre ces deux grandes entités en dessinant un vaste amphithéâtre.
La diversité des paysages résulte également de l'équilibre dynamique entre paysage de grandes cultures, vignoble prestigieux, forêt et harmonie du tissu urbain.



2.1.1 La plaine agricole de Champagne Crayeuse

Environ un tiers du territoire de Sézanne est concerné par le paysage particulier de la Champagne crayeuse. C'est essentiellement à la nature de son sol que ce terroir doit son individualité. La friabilité de la craie a en effet déterminé une topographie "molle", constituée de collines peu élevées, comme "la Montagne de la Justice" et "la Montagne des Grottes", séparées par des vallées sèches.
Le paysage de la Champagne crayeuse est depuis longtemps un paysage ouvert.
Le paysage de la plaine est résolument investi par l'agriculture et son dépouillement confine à l'abstraction. Cette uniformisation et cette rationalisation du paysage par l'agriculture se traduisent dans la trame très régulière du parcellaire et le réseau des chemins d'exploitation.

La succession des champs et de leurs aplats aux couleurs très pures dessine un vaste damier dont les contrastes sont rehaussés par la lumière incomparable des sols de craie.
Ce vaste damier se pare de textures variées au gré des saisons climatiques et agronomiques. Selon le dessin des champs et leurs textures, les différentes cultures épousent les ondulations naturelles du terrain, les accentuent ou les réduisent.
Vers l'Est, les espaces ne sont pas fermés et la vue peut porter très loin avec un rapport équilibré entre ciel et terre propre aux paysages de faible amplitude.
La confrontation des couleurs du sol avec celles du ciel amplifie l'impression de pureté et d'immensité de ce paysage. Vers l'Ouest, l'horizon est barré par la masse sombre de la côte de l'Ile-de-France dont la lecture marque nettement la transition vers la Brie champenoise.

2.1.2 La côte de l'Ile-de-France

La côte de l'Ile-de-France, constitue le trait d'union entre la plaine crayeuse de Champagne et la Brie champenoise. Le front de côte, sinueux et finement découpé, forme un vaste amphithéâtre qui s'appuie sur la route de Broyes au nord-est et la route de Vindey au sud-ouest.
Le front de côte présente un profil très marqué avec un dénivelé de près de 100 m exposé au soleil levant. La côte de l'Ile-de-France est le domaine exclusif de deux paysages étroitement associés, la forêt et le vignoble champenois.

Le vignoble

Le paysage de versant de la cuesta favorise l'exposition de la vigne. Bien que le vignoble soit ancien, puisqu'il trouve son origine à l'époque gallo-romaine, sa dernière mutation paysagère est récente et date du début du XXe siècle avec le passage de la culture en foule à la culture en lignes.
Les anciennes méthodes de reproduction de la vigne par marcottage donnaient au vignoble une apparence de désordre. Avec les plants greffés et les piquets équipés de fils en remplacement des traditionnels échalas, se développent la culture en lignes et la mécanisation des travaux viticoles.

La stricte discipline des rangées de ceps et le soin apporté à la vigne lors de nombreuses interventions humaines (préparation du sol, opérations de taille, vendange...) ne sont pas sans rappeler l'ordre rigoureux et l'entretien minutieux des grands jardins.

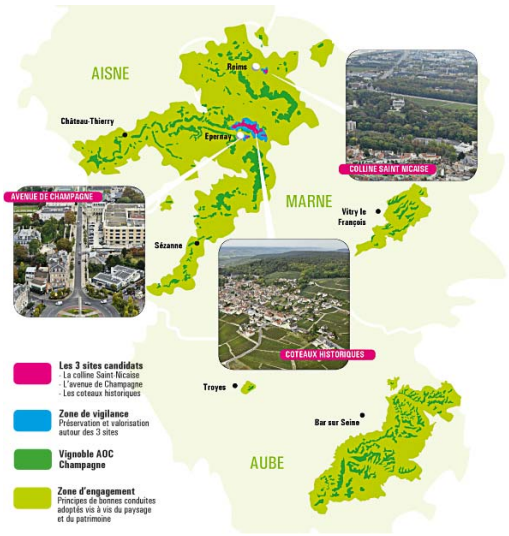
Si l'impératif est avant tout d'ordre économique, le dessin régulier des coteaux par un parcellaire multiple et par le réseau des chemins offre au regard une esthétique soignée visible en de nombreux points de la commune et parfois même directement depuis les quartiers d'habitation.

Au-delà de cette esthétique, le paysage de la vigne est également un paysage culturel exprimant la prospérité économique et le renom d'un territoire délimité par la nature, les sols, le climat et le savoir-faire des hommes qu'il s'identifier pour mieux le protéger.

Classement par l'UNESCO

Le 4 juillet 2015, à Bonn en Allemagne, les 21 représentants des États-parties à la Convention du patrimoine mondial de l'UNESCO ont voté à l'unanimité l'inscription des «Coteaux, Maisons et Caves de Champagne» sur la Liste du patrimoine mondial, dans la catégorie des « Paysages culturels évolutifs vivants ».

Au-delà des 3 sites témoins, c'est bien l'ensemble de la zone AOC Champagne, dont fait partie Sézanne qui est concernée par l'inscription comme en témoigne l'engagement des acteurs au travers de la Charte Paysages du Champagne.



La frange forestière

Elle souligne la partie supérieure de la cuesta tantôt en tant qu'espace individualisé (lieu-dit "les Renards") tantôt en tant que partie intégrante de massifs forestiers (Bois du Parc au nord et Bois Guillaume au sud).

Comprise entre ciel et vigne, cette frange forestière permet, de par sa teinte sombre, la lecture lointaine de la cuesta. A l'échelle de Sézanne, cette frange boisée représente l'un des éléments les plus marquants dans le paysage de la commune qui sert d'arrière plan paysager au vignoble. Elle constitue en effet un écrin de verdure et de nature pour la ville nichée au pied de la cuesta. Pour ces différentes raisons cette frange sera protégée par le PLU pour être conservée.

Vue des coteaux Nord depuis les hauteurs à l'arrière du camping

La ville de Sézanne

L'amplitude des dénivelés génèrent des perspectives paysagères très larges entre les coteaux et la ville ce qui pose, en particulier, la question des modalités d'extension urbaine. Néanmoins, vue de l'extérieure, la silhouette découpée de la ville permet une lecture assez fine des différents quartiers qui la composent avec, en particulier, le centre historique facilement identifiable grâce à l'église Saint-Denis et à la frondaison des mails.

Les extensions pavillonnaires ponctuelles ou linéaires, certains bâtiments d'activités suivant leur position dans le paysage peuvent entrer en concurrence avec les espaces naturels et agricoles ou l'habitat traditionnel ancien.

Enfin, les entrées de bourg sont au centre d'enjeux importants notamment d'un point de vue identitaire.

Vue depuis le lieu-dit "les Regards" vers Sézanne

Enjeux :

le PLU de Sézanne souhaite adopter les principes de bonne conduite adoptées vis à vis du paysage et classe donc le vignoble en zone Av à constructibilité très limitée. En complément, une grande partie des paysages situés en premier plan et en arrière plan du vignoble sont classés en zone N inconstructibles afin de protéger l'identité des sites et les cônes de vues la ville et le vignoble.

2.1.3 Le plateau forestier et agricole de la Brie champenoise

Cette unité paysagère est délimitée à l'Ouest par la vallée du Grand Morin et vient s'arrêter à l'Est sur le sommet de la côte de l'Ile-de-France.
La Brie champenoise, historiquement région de bois et d'élevage, tend aujourd'hui à se rapprocher des paysages "céréaliers".
Toutefois, le défrichement n'y a pas atteint la même ampleur qu'en Champagne crayeuse et l'horizon est toujours fermé par des boisements de feuillus qui rappellent le passé forestier du plateau briard.

Selon la nature du sol, qui peut être plus ou moins propice à la mise en culture et selon la topographie plus ou moins accentuée du plateau, la forêt tend à compartimenter l'espace et à animer l'horizon. Lorsque la topographie s'affaiblit, aux lieux dits "Sans-Souci", "Frécul" et "la Lune", le paysage de grande culture reprend ses droits entre le ruban forestier de la vallée du Grand Morin à l'Ouest et le couronnement boisé du sommet de la côte de l'Ile-de-France à l'Est.

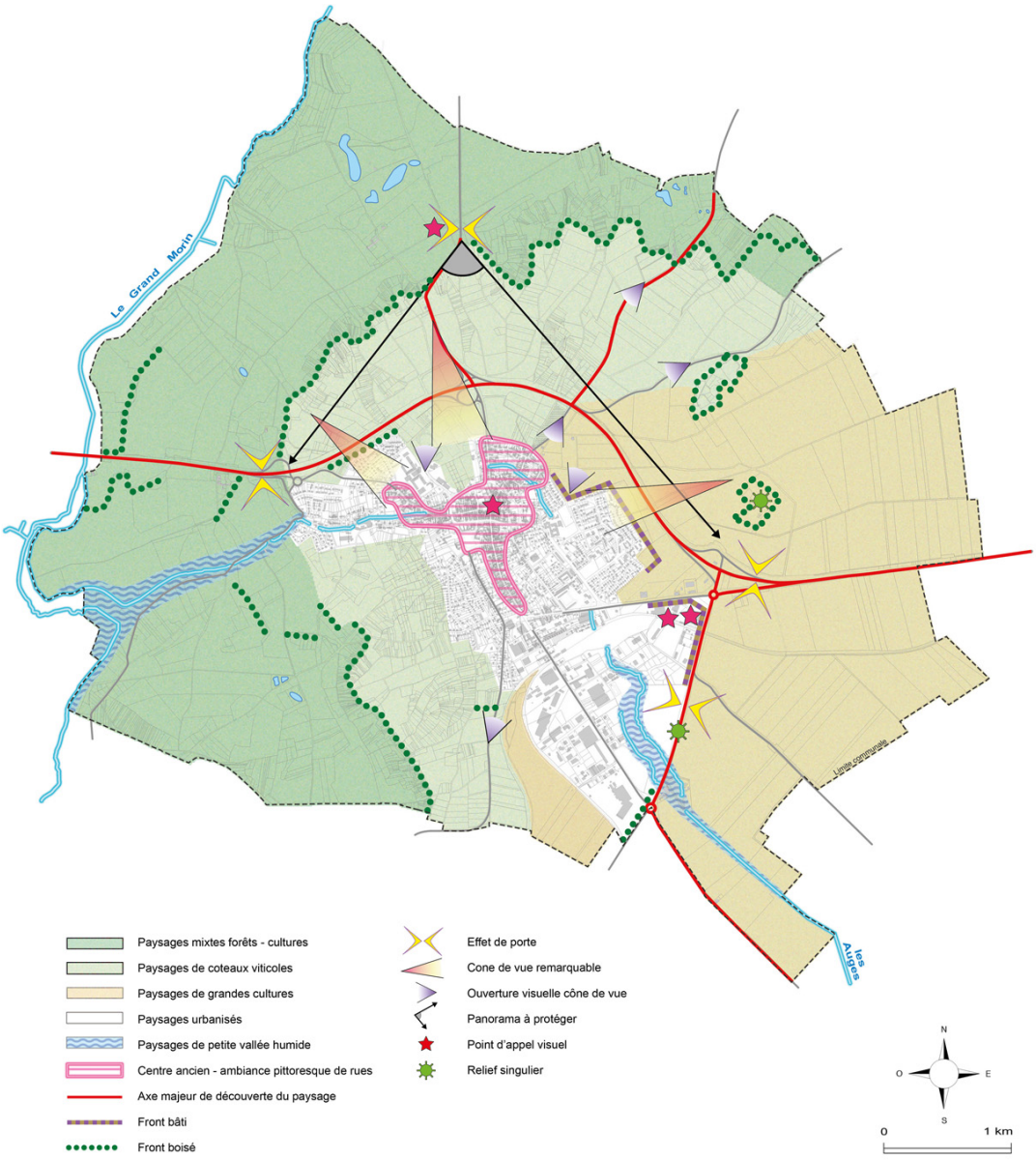
La présence de grosses fermes isolées, typiques de la Brie, introduit des éléments de diversification et d'animation qui tendent à adoucir l'espace de la grande culture.
Au Sud-Ouest, la nature du sol est plus favorable à la forêt et le relief est plus vif. Ces caractéristiques déterminent un paysage aux ambiances encore plus diversifiées. Ainsi, le cours amont du ruisseau des Auges avec son environnement de prairies et les pâtis de Sézanne constituent des sites hauts en couleurs. Cette diversité d'ambiances paysagères crée des repères et donne le sens de l'intimité indispensable aux différentes activités sociales proches de la nature.

Les anciennes carrières et les mares

Les sites d'extraction de matériaux de carrière sont nombreux sur le territoire communal. Les argiles et les sables très purs utilisés pour la fabrication de matériaux de construction et de produits réfractaires sont à l'origine de plans d'eau de tailles très variables.
Ces paysages "circonstanciels" témoignent de l'importance du site dans l'origine et le développement de Sézanne et rappellent qu'il n'existe pas de paysage sans histoire ni mémoire.

La présence de nombreuses petites mares aux eaux sombres contribue ainsi largement à l'originalité paysagère des pâtis de Sézanne.
C'est également l'existence de petits étangs entourés d'une riche végétation aquatique qui donne sa richesse au site de Larigot.
Plus récente et beaucoup plus importante en superficie, la carrière au lieu-dit "Sans-Souci" possède un potentiel paysager très intéressant et en devenir constitué de grands étangs entourés de roselières et de boisements de qualité sur les rives ouest.

2.2 Les éléments structurant le paysage



Carte des paysages

Les points de vue

La situation de la commune en position de carrefour routier et les caractéristiques du relief, notamment le front de la cuesta, sont l'occasion de nombreux points de vue sur le site de Sézanne.
La lecture du paysage depuis la **RD.951** permet ainsi de découvrir la ville dans son environnement naturel avec le vignoble en premier plan et les masses boisées de la cuesta en arrière-plan. Ce véritable panorama permet d'embrasser la totalité du site urbain et naturel de Sézanne. La **RD.39**

offre également de remarquables perspectives plongeantes sur le quartier de Broyes et l'église Saint-Denis.
La déviation de la **RN.4** qui ceinture Sézanne par le Nord offre de nombreuses et larges vues sur les coteaux viticoles ainsi que sur le paysage urbain et le centre ancien souligné par le mail des Cordeliers.

Point de vue depuis la route de Broyes (RD.39) vers Sézanne

Point de vue depuis la route d'Épernay (RD.951) en arrivant sur Sézanne

Suite de points de vue depuis la RN4, axe majeur de découverte du territoire

Enjeux

Sur le même principe que celui établi pour le vignoble, une grande partie des paysages liés les principaux cônes de vues sont classés en zone N inconstructibles. Il s'agit en particulier des secteurs accompagnant la route d'Epernay, la route de Broyes et la route de Vindey.

Les éléments de verticalité "positifs"
La situation de Sézanne sur un replat du front de côte favorise la perception des éléments bâtis depuis les axes environnants. Dans ce contexte, tout élément vertical revêt une dimension particulière et devient le point d'accroche et l'élément de référence.
Ainsi, l'église Saint-Denis prend dans ce paysage une grande importance. A l'arrivée sur Sézanne par la R.N. 4, l'église est le premier signal que l'on voit.
La grande hauteur du clocher, la couleur sombre des pierres et les dimensions imposantes de l'édifice le rendent particulièrement visible.
Cette élévation hautement symbolique de l'église au-dessus du bâti du centre ancien, voulue par ses concepteurs, est relativement préservée et nul élément perturbateur ne vient troubler, dans

l'environnement immédiat, l'harmonie et les proportions de ce paysage qui constitue un site en lui-même.

Le ruisseau des Auges
L'existence même de ce petit cours d'eau est intimement liée à l'histoire de Sézanne. Elle exprime le génie inventif et la maîtrise technique des habitants qui ont ainsi entrepris, dès le XIIe siècle, une vaste action d'aménagement du territoire. Le site de Sézanne présente en effet de nombreux atouts pour ses premiers habitants mais avec toutefois une contrainte majeure au développement liée à l'absence de cours d'eau.
En dépit de sa petite taille, son impact paysager est loin d'être négligeable notamment à l'amont et à l'aval de Sézanne lorsqu'un mince ruban végétal souligne ses rives.
Ainsi, le cours sinueux de la rivière aux lieux-dits "l'Ormelot" et "le Petit Etang" apporte un élément de respiration au sein du tissu industriel délimité par les RD.373 et 951.
Au cœur de Sézanne, l'impact paysager du ruisseau demeure important dans les sections où les berges conservent un aspect naturel comme dans le Nord-Est de la commune, de la rue d'Epernay jusqu'à l'hôpital.
Au sein d'un tissu urbain à l'apparence très minérale, la présence de l'eau vive et l'existence d'une végétation spécifique contribuent à enrichir et à diversifier le paysage.

2.3 Les éléments pouvant perturber le paysage

Les éléments de verticalité "négatifs"
La situation de Sézanne sur un replat du front de côte favorise la perception des éléments bâtis depuis les axes environnants.
Dans ce contexte, tout élément vertical et/ou coloré revêt une dimension particulière et devient le point d'accroche et l'élément de référence : silo agricole, antenne radio ou de téléphonie, pylônes et lignes électriques…
Les autres constructions qui se détachent sur l'horizon sont essentiellement situées dans la partie Sud de la commune avec notamment le silo implanté à l'intérieur de l'angle formé par les RD. 53 et 951.

La sortie Est de Sézanne par la R.N. 4 est fortement marquée par le poste électrique. Ce site à l'esthétique austère se distingue dans ce paysage d'entrée de ville par l'absence de tout aménagement paysager d'accompagnement même de faible hauteur compte tenu des contraintes propres aux lignes électriques.

Les fronts urbains
Aux abords des zones urbanisées, le paysage se ferme au contact des activités industrielles et des zones résidentielles. Ce sont des espaces sensibles.
Les fronts urbains des espaces urbanisés et urbanisables, lignes de contact avec les espaces naturels, agricoles ou forestiers doivent être maîtrisés et traités, afin de préserver les entités agricoles, naturelles et forestières, les continuités et liaisons entre ces entités et les coupures d'urbanisation

À l'occasion de projets d'extension, doivent être déterminées :

- D'une part, les limites à terme de ces extensions, pour permettre d'évaluer les espaces nécessaires à leur réalisation, dans un souci d'équilibre entre les développements urbains, l'économie d'espace, la préservation des espaces ouverts et de l'activité agricole. Cette limite ne peut aller au-delà d'une ligne de rupture géographique naturelle ou artificielle, lorsque celle-ci existe. En l'absence de cette dernière, un front doit être créé et aménagé.

- D'autre part, la gestion des fronts urbains, lors des phases successives d'urbanisation, afin de traiter la transition avec les espaces ouverts et de permettre une meilleure gestion de l'activité agricole par une plus grande lisibilité des développements urbains ».

Les formes et les couleurs

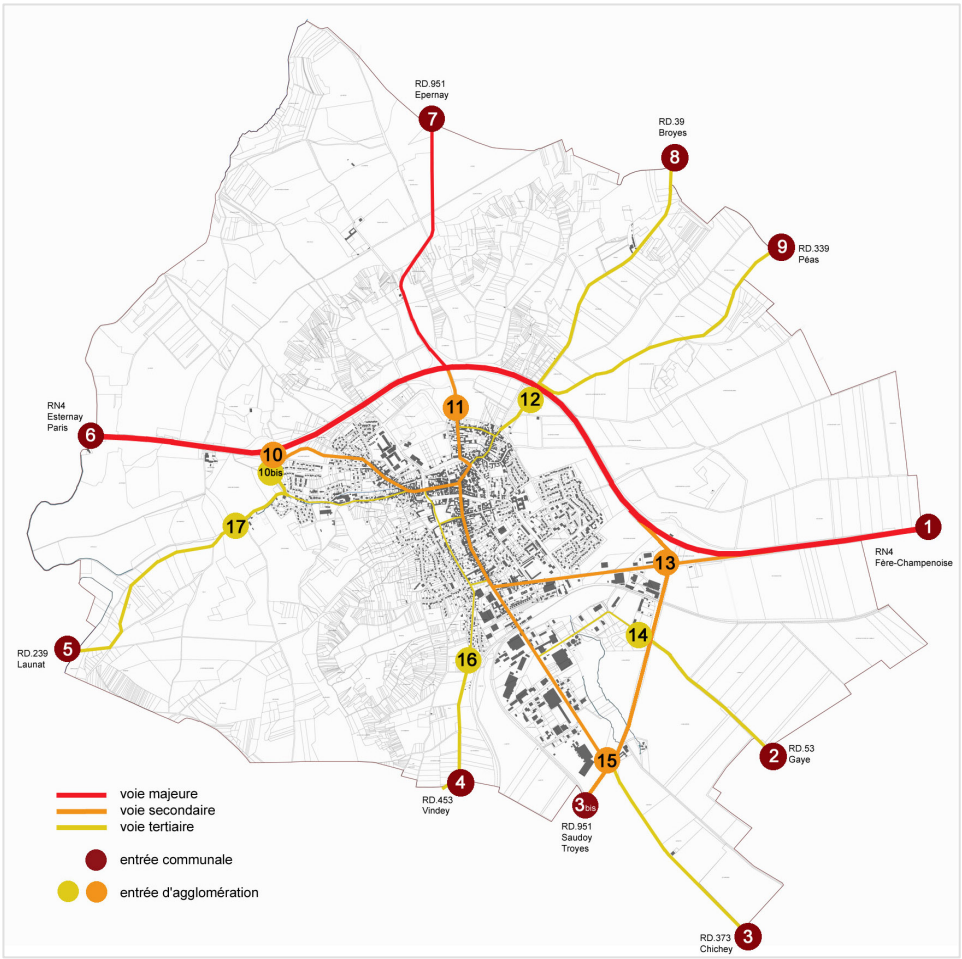
L'impact paysager d'un bâtiment sera d'autant plus fort s'il est situé en milieu ouvert qu'en périphérie de la ville. Il s'agira de porter une attention toute particulière aux constructions venant se fixer dans les paysages ouverts de la plaine agricole ou sur les coteaux viticoles visibles de loin. Sont visés essentiellement les bâtiments agricoles pouvant s'installer dans les zones A du PLU.
Néanmoins, les bâtiments industriels ou commerciaux de part leur taille et leur forme représentent aussi un impact fort dans les paysages urbains des zones d'activités.

Ainsi, il s'agira de minimiser l'impact paysager de ces constructions, en adoptant une analyse fine de leur architecture (volume, couleurs, matériaux) et de la qualité des abords. Pour cela, le PLU contient un nuancier couleur qui pourra aider à la conception des projets.

2.4 Les entrées du territoire et les entrées de ville

(Voir en complément, la partie "ÉTUDE ENTRÉE DE VILLE – RD-951 " réalisée au titre du L.111.1.4 du CU).

Les entrées de ville marquent et influencent fortement la perception de l'ensemble du territoire car elles véhiculent souvent la première image d'une ville.
Elles doivent donc être facilement identifiables et renvoyer une image positive. L'intégration des nouvelles constructions, de leur environnement général ainsi que le traitement des fronts bâtis sont donc des enjeux forts dans le traitement des entrées de ville.
La ville de Sézanne étant implantée située entre coteaux et plaine, les entrées sur le territoire et les entrées de ville présentent des configurations assez différentes.



On peut distinguer 10 entrées sur le territoire :

- entrée Est : RN.4 - route de Fère Champenoise (n°1)
- entrée Sud-Est : RD.53 – route de Gaye (n°2)

- entrée Sud-Est : RD.373 - route de de Chichey (n°3)
- entrée Sud : RD.951 – route de Saudoy et Troyes (n°3 bis)
- entrée Sud : RD.453 – route de Vindey (n°4)
- entrée Sud-Est : RD.239 – route de Launat (n°5)
- entrée Est : RN.4 ou route de Paris (n°6)
- entrée Nord : RD.951 - route d'Epernay (n°7)
- entrée Nord-Est : RD.39 – route de Broyes (n°8)
- entrée Nord-Est : RD.339 – route de Péas (n°9)

On peut distinguer 9 entrées de ville :

- entrée Nord-Ouest : RD.373 ou route de Paris (n°10)
- entrée Nord-Ouest : RD.373 ou rue des Moulins (n°10bis)
- entrée Nord : RD.951 ou route d'Epernay (n°11)
- entrée Nord-Est : RD.39 ou rue de Broyes (n°12)
- entrée Est : RD.53 - route de Fère Champenoise puis avenue de la Résistance (n°13)
- entrée Est : RD.951 - l'Ormelot (n°14)
- entrée Sud-Est : RD.373 - rond-point de Retortat puis route de Troyes (n°15)
- entrée Sud : RD.453 - route de Vindey (n°16)
- entrée Sud-Ouest : RD.239 – route de Launat (n°17)

2.4.1. Les entrées (routières) sur le territoire sézannais

Entrée n°1 : RN.4 direction Fère-Champenoise

L'entrée Est sur le territoire communal via la RN.4, axe très fréquenté, constitue une des entrées majeures. Elle est caractérisée par un paysage agricole relativement plat donc très ouvert et propice aux vues lointaines qui fuient jusqu'à l'horizon barré par la cuesta d'île de France. Cependant, la ville toute proche (1,5 km) est encore invisible.

L'œil averti reconnaîtra sur la droite la "Montagne de la Justice", sorte de butte dont la forme arrondie couverte de boisements marque l'arrivée sur Sézanne et le passage de la RN4 en 2×2 voies.

La pureté du paysage n'est altérée que par la présence d'une ligne haute tension dont les poteaux rayés de rouge et de blanc accroche le regard.

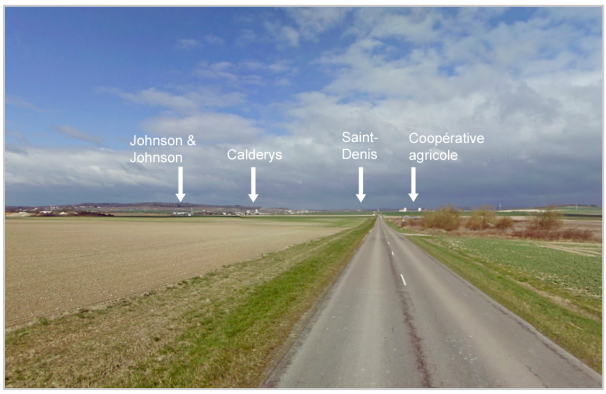
L'enjeu portera sur l'intégration des constructions agricoles (volumes, couleurs et plantations).

Entrée n°2 : RD.53, direction Gaye

Cette petite route qui traverse la plaine agricole offre de larges et longues vues sur 360° qui permettent de distinguer les coteaux viticoles et une partie de Sézanne via, en particulier, plusieurs points d'appel visuel : les 2 "tours" blanches de la coopérative agricole et les masses sombres de l'église Saint-Denis et des bâtiments industriels de Caldérys.

Cette vue souligne l'importance que prennent la forme et les couleurs des constructions dans les paysages ouverts de plaine. Cette route conduit à la RD.951 et à la zone d'activité de l'Ormelot.

L'enjeu portera sur l'intégration paysagère des constructions (volumes, couleurs et plantations).



Entrée n°3 : RD.373, direction Chichey

Cette autre petite route, un peu plus au Sud que la RD.53, présente une configuration similaire à sa voisine.
Son tracé rectiligne à travers la plaine agricole offre des vues lointaines sur le vignoble et sur la partie Sud de Sézanne qui accueille les zones d'activités.
Néanmoins, la rive de droite de la RD étant bordée de plantations d'alignement, les vues sont masquées dès le retour de la végétation et l'impact des constructions nettement atténué.
Cette route aboutit au rond-point de Retortat, l'une des portes d'entrée de Sézanne.

L'enjeu portera sur l'intégration paysagère des constructions agricoles (volumes, couleurs et plantations).

Entrée n°3bis : RD.951, direction Saudoy et Troyes

Cette route venant de Romilly-sur-Seine permet l'approche de Sézanne par la zone industrielle. L'automobiliste est donc directement confronté au paysage industriel et aux bâtiments bleus et blancs de la société Johnson et Johnson.
Cette route aboutit au rond-point de Retortat et aux zones d'activités de la ville.
L'enjeu dans le PLU est de préserver les plantations d'alignement qui masquent les bâtiments industriels de l'entreprise Johnson.

Entrée n°4 : RD.453, direction Vindey

Cette petite route qui relie Sézanne et Vindey par le bas des coteaux et en bordure de vignes offre de larges vues qui embrassent toute la moitié Sud de la ville depuis les zones d'activité à l'Est jusqu'aux Sablons à l'Ouest.
L'enjeu dans le PLU est de préserver les principaux cônes de vue vers la ville et les coteaux.

Entrée n°5 : RD.239, direction Launat

C'est la lisière de forêt qui marque l'entrée sur le territoire de Sézanne. Cette petite route qui s'enfonce dans la forêt offre de belles ambiances paysagères. Ces dernières varient selon les saisons et en fonction des couleurs ou de la présence ou non du feuillage. L'étroitesse de la voie et la voute des arbres tous proches confèrent un côté sauvage très appréciable.
Les enjeux dans le PLU sont limités puisque les boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés à Conserver.

Entrée n°6 : RN.4, direction Esternay et Paris

Cette entrée est à l'opposé de l'entrée n°1 ; marquant l'arrivée sur l'Ouest du territoire via la RN4, elle présente un profil particulier : une longue déclivité bordée de boisements offrant des vues latérales peu profondes.

Malgré un caractère routier bien marqué, cette entrée offre des paysages plutôt fermés d'assez belle qualité qui sont animés par une lisière tantôt proche tantôt éloignée.

Entrée n°7 : RD.951, direction Épernay

Assez fréquentée, cette entrée sur le plateau est marquée par la forêt qui canalise fortement les vues puisque très proche de la route.

Cet effet disparaît quelques centaines plus loin en arrivant sur le rebord du plateau déboisé au niveau de "Sans-Soucis".

Puis la grande route rectiligne plonge vers Sézanne offrant alors de beaux panoramas sur l'ensemble de la ville.

L'enjeu sera de limiter le plus possible les constructions dans les cônes de vue identifiés (voir carte p64) tant au niveau des coteaux que de l'interface naturelle qui ceinture la ville et la sépare de la RN.4.

Entrée n°8 : RD.39, direction Broyes

L'entrée sur le territoire se fait par un long couloir boisé où les vues sont mono-orientées.

A l'issu de cette traversée, le paysage s'ouvre brusquement sur les vignes avec Sézanne et les coteaux viticoles pour horizon lointain.

La route sinueuse offre des vues toujours changeantes de Sézanne perceptible dans toute sa globalité depuis les silos de la coopérative agricole (à l'Est) jusqu'au lotissements du Paradis à l'Ouest. L'église Saint Denis se détache nettement au-dessus du centre ancien ceinturé par les mails; sans doute l'une des plus belles arrivées sur Sézanne.

Entrée n°9 : RD.339, direction Péas

Cette petite route sinueuse se trouve en contre-bas de la RD.39 ; de ce fait, les vues vers Sézanne sont nulles jusqu'au niveau du bois de la "Montage des Grottes". En amont, les vues plutôt larges donnent sur un paysage vallonné de cultures et de forets.

2.4.2. Les entrées d'agglomération

Entrée n°10 : route de Paris

L'entrée se fait au moyen d'un échangeur, avec au loin, le clocher de l'église Saint-Denis en point de mire. La voie est marquée par de larges espaces ouverts inconstructibles, de belles plantations d'alignement (protégées) et des vues vers le front bâti du lotissement du Paradis qui la surplombe.

Entrée n°10 bis

L'entrée se fait au moyen d'un échangeur rejoignant la RN4. La voie qui plonge très rapidement laisse apercevoir, sur la gauche, les toitures du lotissement du Paradis tout proche.
Pour moitié jalonnée de boisements et de talus enherbés (protégés par le PLU), elle présente un caractère rural de qualité. La réalisation du projet des Tuileries en partie basse aura un impact d'autant plus marqué que l'absence de plantations génère de larges vues sur la future zone d'habitat qui devra faire l'objet d'un traitement paysager soigné. *La zone fait l'objet dans le PLU d'une étude dite "entrée de ville" au titre du L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme)*.

Entrée n°11 : route d'Epernay

Le profil rectiligne de la voie, la traversée d'un nœud routier en fin de descente lui confère un caractère très routier.
L'entrée de ville est clairement identifiable grâce à l'implantation du bâti à l'alignement de la rue et en mitoyenneté qui lui confère un caractère urbain de faubourg. La silhouette de l'église Saint-Denis constitue, là encore, un point d'appel récurent.

Entrée n°12 : rue de Broyes

C'est le cimetière plus que le panneau d'agglomération qui marque cette entrée de ville. Les paysages ouverts, les vues filantes, la route droite, l'absence de constructions n'incitent pas l'automobiliste à ralentir.

La véritable entrée dans la ville est ressentie à l'abord des premières constructions du faubourg où l'ambiance devient minérale. Là aussi, le clocher de l'église Saint-Denis attire le regard.

Entrée n°13 : route de Fère Champenoise, avenue de la Résistance

L'emprise de la voie et surtout sa longueur (plus d'un kilomètre en tout), la présence d'espaces agricoles ouverts combinés à des bâtiments d'activité confère à cette entrée un caractère plus routier qu'urbain. Seul le panneau de signalétique annonce l'approche des zones urbaines dont les premiers éléments représentatifs sont les immeubles situés au croisement des avenues de la Résistance et Charles de Gaulle.

Entrée n°14 : rue de l'Ormelot (rue du Petit Etang)

L'architecture des bâtiments de la zone d'activités et les volumes mettent peu en valeur l'image de cette partie de territoire.
Elle est marquée par un manque de structuration des espaces publiques et des clôtures. L'intégration paysagère des franges permettrait de marquer une transition douce avec les espaces agricoles et.

Entrée n°15 : route de Troyes (RD.951)

Cette entrée de ville est caractérisée par l'architecture typique des zones d'activités ; cependant, la première partie de la voie depuis le rond-point de Retortat, qui a été largement végétalisée, offre une arrivée de qualité sur la zone industrielle et la ville.
Dans le cadre de l'aménagement du secteur UE(p), cet axe fait l'objet dans le PLU d'une étude dite "entrée de ville" au titre du L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme).

Entrée n°16: rue de Vindey

Cette entrée de ville est marquée par les franges bâties des zones pavillonaires qui contrastent avec les espaces agricoles à proximitié, mais quelques plantations permettent de masquer ponctuellement leur impact dans le paysage.

Entrée n°17 : route de Launat

Cette entrée de ville, dont le panneau d'agglomération se trouve très en amont des zones bâties, se caractérise par une ambiance très rurale voire bucolique.
L'intégration paysagère des limites du camping puis des franges bâties permet une transition douce avec les espaces cultivés. L'intégration paysagère du projet des Tuileries (qui prendra place sur la droite de la route) représentera un enjeu majeur au niveau de cette entrée de ville (et de la n°10 bis).

Les autres entrées (dérobées) sur le territoire sézannais

L'entrée sur le territoire de Sézanne (et sa traversée) se fait également grâce à tout un réseau de petits chemins, de sentiers… qui sillonnent les cultures, mais surtout les vignes et la forêt.
Particulièrement nombreux sur les coteaux, ils offrent de très belles vues sur la ville et son environnement.

SANTE PUBLIQUE

1. Ressource en eau (voir en complément document 5b "annexes sanitaires : recueil et plan)

Du point de vue qualitatif, les cultures intensives sur l'ensemble du bassin versant ainsi que les apports d'eau pouvant véhiculer des pollutions par lessivage des sols ou défauts de sélectivité dans les réseaux d'assainissement, induisent une qualité de l'eau médiocre impropre à la vie piscicole dans la traversée de Sézanne et l'aval immédiat (en théorie cours d'eau salmonicole).
L'excès de substances nutritives (azote et phosphore) provoque la prolifération d'algues filamenteuses contribuant à colmater le lit de la rivière.

Les objectifs du SDAGE et par conséquent du PLU doivent réduire les déversements de polluants afin de retrouver une qualité de l'eau satisfaisante.
Des dispositifs de filtration naturelle, le long des axes routiers générant des pollutions par exemple, (noues, plantes dépolluantes) peuvent être mis en place ou encore des prétraitements avant rejets dans les cours d'eau.
Chaque maison ou collectif peut aussi intégrer des systèmes de récupération des eaux de toitures, pour des réutilisations personnelles (jardins, potagers, jardinières,…) ou pour des réutilisations par la commune pour arroser les espaces verts.
En effet, cette eau sera redonnée au sol mais de façon plus répartie que si elle suit les cours du réseau prévu à son évacuation.

1.1 Alimentation en eau de la commune

1.1.1 Les captages

Sézanne est alimentée en eau par 2 captages qui exploitent la ressource de la nappe de la craie :

- le forage de "Saint-Rémy", il alimente de 20 à 40% la commune ;
- les deux forages de "la Fontaine du Vé", alimentent environ 80% de la commune.

Ces captages ont fait l'objet de deux déclarations d'utilité publique assurant leur protection réglementaire.
(Voir cartes page suivante)

Le service de distribution de l'eau potable est délégué à Suez Lyonnaise des Eaux, ce qui lui donne la charge de contrôle de qualités des eaux, l'entretien des canalisations, des branchements et des réparations, l'investissement étant à la charge de la commune.

L'ouvrage dit de « la Fontaine du Vé »

Il est localisé au sud de la RN 4 à proximité de la Cité scolaire et comprend trois puits :

- initialement, un groupe immergé KSB à une profondeur de 44 mètres et d'un débit de 40 m3/h. Ce puits est désormais inutilisé,
- un groupe immergé PLEUGER à une profondeur de 42 mètres et d'un débit de 50 m3/h,
- une pompe PLEUGER à une profondeur de 33 mètres et d'un débit de 60 m^3/h.

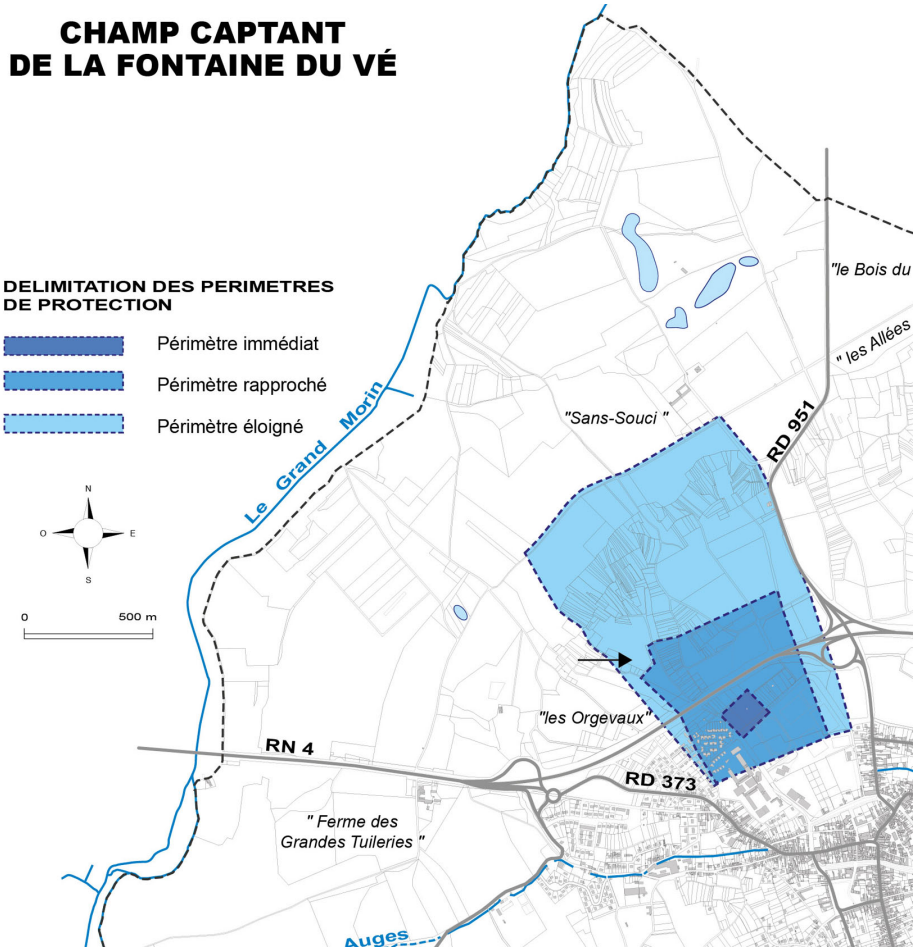
Ce captage assure environ 80% de l'alimentation de la commune en eau potable et les volumes maximum à prélever par pompage sont fixés à 107 m^3/h et à 2 000 m^3/jour.

Le captage de « Saint-Rémy »

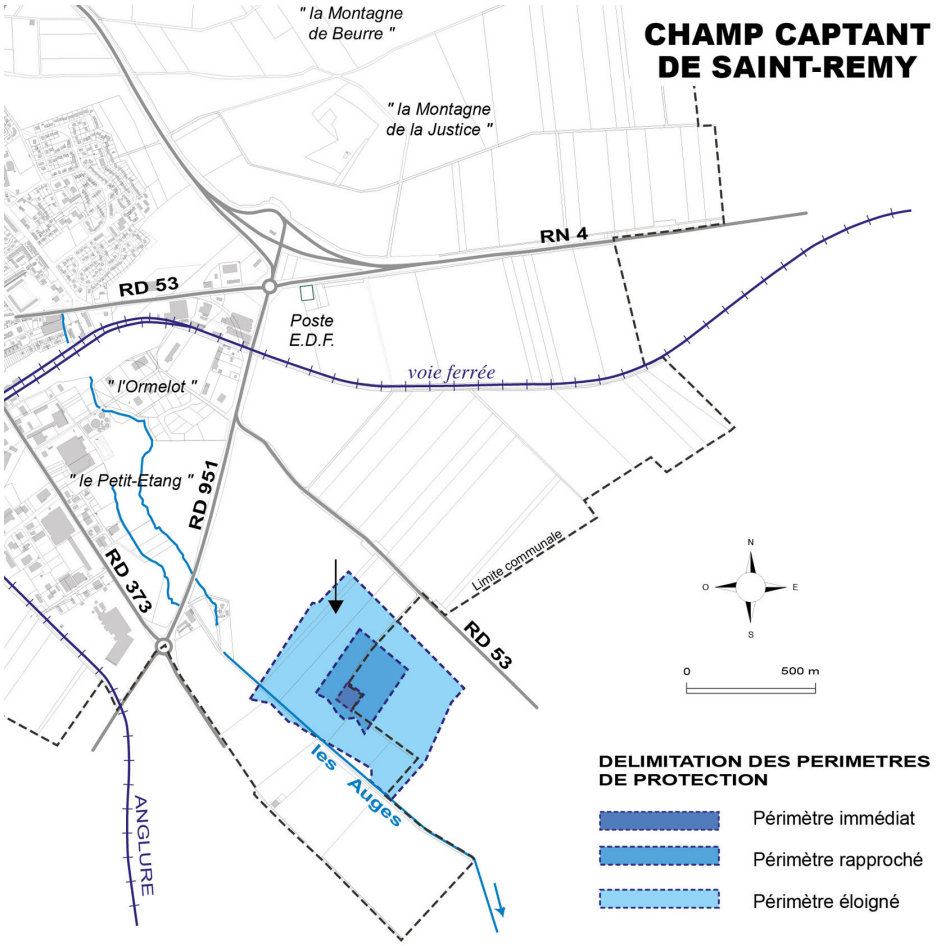
Il situé au sud-est de la commune est équipé de deux pompes immergées PLEUGER à une profondeur de 25 mètres. Les deux pompes ont un débit de 60 m^3/h. Les volumes maximum à prélever par pompage sont fixés à 150 m^3/h et à 2 000 m^3/jour, ce captage assure 20% de l'alimentation en eau potable de la commune.

Enjeux :
Pour assurer la préservation des champs captant, ces derniers ont été identifiés via un secteur N(c) qui couvre dorénavant leur périmètre éloigné ; la constructibilité y est fortement limitée.

CHAMP CAPTANT DE LA FONTAINE DU VÉ



CHAMP CAPTANT DE SAINT-REMY



1.1.2 Les consommations

Les consommations actuelles sont inférieures aux capacités d'alimentation résultants des pompages, comme le montrent les chiffres et pourcentages précédents.
Le volume d'eau livré au réseau annuel moyen entre 2006 et 2010 de Sézanne est de 550 465 m³ pour un prélèvement journalier moyen de 1 500 m³. Ce prélèvement moyen journalier est nettement en dessous des capacités de pompage des captages.

Chiffres des volume et rendements du réseau

	2008	2010	2013
Nombre d'abonnées	2 538	2 753	2 805
Volume livré au réseau	588 363	491 287	413 959
Volume consommé (m3)	346 158	326 203	307 355
Rendement du réseau	61,6 %	68,5 %	76,40 %

Le volume consommé au fil des années ne cesse de diminuer ce qui est important pour une meilleure gestion et préservation des ressources naturelles en eau.
Cependant, le rendement du réseau en moyenne entre 2006 et 2010 n'est que de 67,7 %, ce qui prouve que de nombreuses pertes étaient présentes sur le réseau. Ce faible rendement, a été amélioré grâce aux travaux réalisés sur de nombreuses canalisations, entre 2010 et 2011. Le remplacement des anciennes canalisations a eu pour conséquence de diminuer les pertes et donc les prélèvements à la source.

A retenir :
Ainsi, la commune peut accueil des habitants ou des activités supplémentaires sans contraintes particulières.

De plus, la situation géographique du captage de St Rémy (le moins exploité) très proche de la zone artisanale et industrielle ainsi qu'en début de parcours de l'alimentation, permettrait d'augmenter la capacité d'alimentation de cette zone par des diamètres de canalisations plus importants si le besoin s'en faisait ressentir.

1.1.3 La qualité de l'eau

L'eau de l'aquifère crayeux est moyennement minéralisée. L'élément le plus important est le calcium (Ca compris entre 70 et 80 mg/l). Le pH varie entre 7,7 et 7,9. Les modifications de l'équilibre chimique concernent les nitrates, avec toutefois une tendance à l'amélioration de la situation, et les teneurs en produits phytosanitaires de la famille des triazines qui sont ponctuellement proches du seuil de 0,1 mg/l fixé par les normes européennes.

Le seul élément à surveiller est le taux de sélénium, il altère parfois l'eau mais reste toujours en dessous du seuil de potabilité de l'eau. La lyonnaise des eaux est chargée d'effectuer les contrôles de qualité de l'eau, défini par le contrat d'affermage d'une durée de 9 ans renouvelable.

Ces constats préoccupants ont conduit le Conseil général de la Marne à réaliser des recherches en eau dans un secteur couvrant 29 communes de la région de Sézanne et s'étendant sur la Brie orientale et la partie occidentale de la Champagne crayeuse. Les forages d'essai, réalisés en 1998, ont permis de localiser des ressources de bonne qualité dans l'aquifère de la craie en vallée du Grand Morin dans un secteur où la totalité des formations tertiaires est entaillée par la rivière. En l'absence de ces formations, la craie, recouverte par les alluvions de la rivière, permet l'obtention de débits importants dans des conditions favorables à la dénitrification naturelle.

La qualité de l'eau est appréciée par le suivi de paramètres portant sur :

- la qualité organoleptique,
- la qualité physico-chimique due à la structure naturelle des eaux,
- la qualité micro biologique,
- la présence de substances indésirables,
- la présence de substances toxiques,
- la présence de pesticides et produits apparentés.

La fréquence des analyses du contrôle sanitaire ainsi que les paramètres à analyser sont fixés par le décret du 3 janvier 1989. Les prélèvements sont faits par l'Agence Régionale de la Santé (ARS).

Les mesures réalisées par la ARS en 2013 montrent que l'eau distribuée reste de bonne qualité. Il n'y a pas de pollution due aux nitrates. Les concentrations qui sont en moyenne de 30 mg/l sont nettement inférieures au seuil maximal de 50 mg/l.
Si des traces de produits phytosanitaires (atrazine et déséthylatrazine) avec des concentrations ponctuellement supérieures ou égales à la norme européenne de 0,1 µg/l (déséthylatrazine = 0,11 µg/l, atrazine = 0,10 µg/l) ont été relevées entre 2003 à 2006, l'eau distribué à Sézanne est redevenue conforme aux normes de potabilité. Néanmoins, les contrôles ont montré une eau non conforme pour le paramètre sélénium (>10 µg/l avec des pointes à 17 µg/). Cette présence de fluor et sélénium, éléments présents naturellement dans certaines nappes localement, a amené l'engagement d'une étude globale sur le Nord-Est de la Seine-et-Marne.

A retenir :

L'état écologique moyen des masses d'eau et son mauvais état chimique doivent être amélioré, la filtration naturelle des eaux pluviales peut alors être envisagée lors du développement futur de la commune afin de limiter les rejets d'eau trop souillée dans le cours d'eau naturel.

La commune de Sézanne au travers de la protection de ses captages aux différentes pollutions assure une alimentation en eau potable de bonne qualité à ses habitants. La protection de ces ressources est de taille, en effet, la proximité des terrains agricoles, soumis à de fortes pollutions ainsi que la proximité de la route nationale 4 entraine des risques de pollutions assez élevés des eaux souterraines.

1.2 Le traitement et stockage

Les eaux prélevées par les pompes d'exhaure sont préalablement chlorées avant distribution publique. L'eau est chlorée dans la bâche de reprise, pour éviter tout problème bactériologique, puis refoulée.
Les réservoirs d'accumulation sont semi-enterrés et localisés route de Launat et au lieu-dit "Les Sablons".

Le réservoir de la route de Launat est construit en béton armé et est recouvert de terre végétale. Les capots et les portes sont en aluminium. Il a une capacité de 1000 m^3 répartie en deux cuves, de 500m^3 chacune, indépendantes. Le réservoir des Sablons est conçu selon les mêmes principes et avec une capacité de 500 m^3.

Les réservoirs de la route de Launat sont bien placés par rapport au projet du lotissement des Tuileries, en effet, ils sont à proximité ce qui permettra une facilité de raccordement.

De plus, ces réservoirs ont une intégration paysagère satisfaisante, en effet en étant semi enterrés et végétalisés il participe à la préservation du paysage naturel, surtout du côté de la Cuesta d'Ile de France et dans le vignoble, laissant de vastes perspectives.

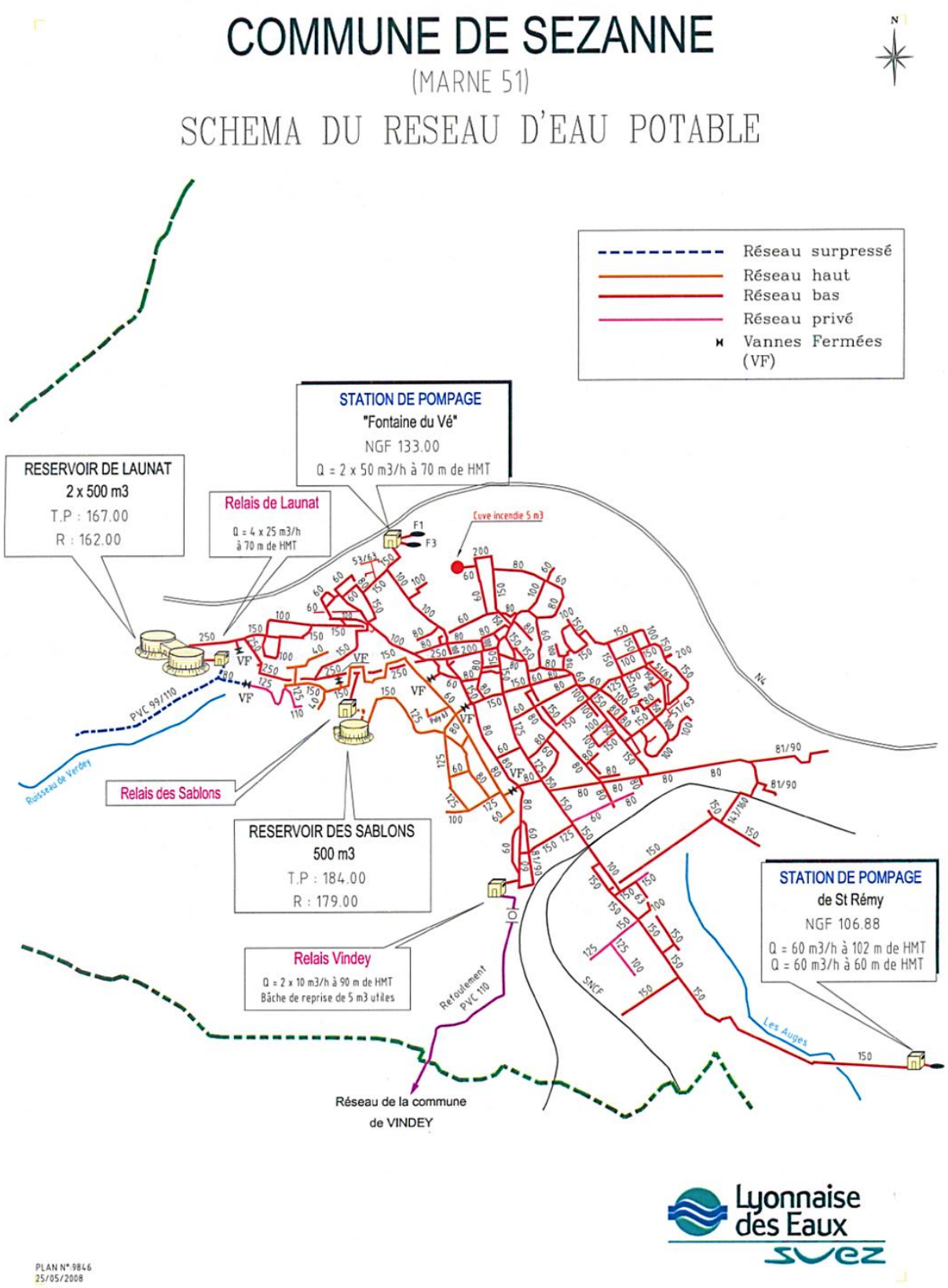
1.3 La distribution

L'ensemble du réseau de distribution d'eau de Sézanne représente 38 kilomètres de canalisations et se fait sous forme gravitaire. Les canalisations sont en fonte (diamètres de 40 à 250 mm) ou en PVC (diamètres de 63/75 à 98/110 mm). Pour certains quartiers, tel que « Le Paradis » l'alimentation en eau potable se fait à l'aide de surpresseur d'eau car l'altitude du lotissement est trop importante pour acheminer l'eau jusqu'aux maisons.

Ce principe sera repris pour la zone zone des Tuileries dont le point haut présente la même altitude que le lotissement du Paradis.

Certaines des canalisations de Sézanne ont été changées en 2010 et d'autres ont été renforcées par une augmentation du diamètre dans les rues du centre-ville, en 2011. Les travaux de 2010 concernent la rue Gaston Laplatte, l'avenue de la Résistance et une partie de la route de Fère-Champenoise.

En 2011, les derniers travaux de renforcement ont concerné les rues Notre-Dame, Paul Doumer, Bouvier Sassot.



2. Assainissement (voir en complément document 5b "annexes sanitaires : recueil et plan)

2.1 Assainissement des eaux usées

La collecte et le traitement des eaux usées de Sézanne sont des compétences de la Communauté de Communes des Coteaux Sézannais, conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, donnant la responsabilité aux communes de la mise en œuvre de leur système d'assainissement. La Communauté de Communes des Coteaux Sézannais délègue les réseaux à la Lyonnaise des Eaux,

qui répare jusqu'à 3 mètres de canalisations par an ensuite c'est la communauté de Communes qui est responsable des réparations. La station est gérée par les Services Techniques de la ville. Chaque année la Lyonnaise des eaux inspecte 3 000 mètres de réseaux soit environ 10% du réseau de la commune, pour constater des fuites, des casses… Les travaux sont réalisés en fonction de l'urgence des dégâts constatés.

2.1.1 Le réseau

Le réseau de type séparatif dessert toute la partie agglomérée de la commune et totalise une longueur de 26 km environ.

Deux collecteurs principaux alimentent la station d'épuration de Sézanne :

- le collecteur dit "des Abattoirs" qui suit approximativement le tracé du ru des Auges,
- le collecteur de la rue Jean-Jaurès drainant les parties Sud et Ouest de la ville.

Au Nord, la topographie impose parfois le relèvement des eaux usées. Trois postes reprennent les effluents de la résidence des Belles Dames, du lycée et du Faubourg de Broyes. Au Sud, les effluents de la zone industrielle sont relevés par un quatrième poste situé route de Troyes.
Les antennes secondaires ont généralement des débits relativement faibles. Le collecteur des "Abattoirs" se distingue par ses débits plus importants en raison du raccordement des établissements BB GR et d'apports d'eaux claires parasites (infiltrations en provenance du ruisseau des Auges et rejets de drains de caves).

2.1.2 La station d'épuration

Implantée au sud-est de la commune, en bordure du ruisseau des Auges, au lieu-dit « le Petit Étang », la station d'épuration a été réalisée en trois tranches mises en service en juillet 1972, juillet 1978 et juillet 1996. Elle est dimensionnée pour un niveau de rejet en NK2-NGL2-PT1 soit 95 % d'élimination de la pollution carbonée, 90 % de la pollution azotée et 80 % de la pollution phosphorée.

Depuis 1996, la station d'épuration est aux normes européennes, la première de Champagne-Ardenne, et son fonctionnement fait l'objet de la procédure « qualité » Aquex en coopération avec l'agence de l'eau.

La station d'épuration fonctionne en boues activées et à aération prolongée. Sa capacité est de 10 000 équivalents-habitants, actuellement elle traite environ 6 000 EH. Cette station est largement dimensionnée pour accueillir de nouvelles populations puisqu'elle fonctionne à environ 60 % de sa capacité nominale en DBO5.
La station d'épuration fonctionne en deux étapes un traitement physique puis un traitement biologique.

Chiffres des volume et rendements du réseau

	2009	2010	2011	2012	2013
Nombre de clients raccordés à la station de Sézanne	2 538	2696	2759	2748	2749
Capacité de la station	10 000 EH				
Volumes facturés	321 158 m³	336 527 m³	353 259 m³	348 687 m³	348 458 m³

2.1.2.1 Le traitement physique

Le traitement physique s'opère de la façon suivante :

- Dégrillage : A l'entrée de la station, un dégrilleur débarrasse les effluents des objets indésirables. Le dégrilleur est équipé d'un grappin automatique commandé par une horloge à contact. Les détritus arrêtés par la trémie sont évacués directement dans une benne.
- Relevage : L'effluent dégrillé s'écoule dans la bâche d'accumulation du poste de relevage. Le volume journalier y transitant est estimé à 1 600 m³, ce qui représente un débit de pointe de 200 m³/h. Les pompes sont commandées automatiquement à l'aide de régulateurs de niveau.
- Dessablage, déshuilage : Trois canalisations conduisent les eaux relevées vers un dessableur mécanique, puis dans un déshuileur où les graisses sont récupérées à la surface grâce à une injection de bulles d'air.

- Après séparation d'une bonne partie des matières organiques qui les enrobent, les sables sont extraits à l'aide d'un éjecteur hydropneumatique.
- Répartition des débits : Le caniveau de répartition des débits comprend deux chenaux parallèles permettant d'évacuer en débit de pointe 70 m^3/h vers les ouvrages de la 1e tranche (3 500 eq/ha) et 130 m^3/h vers les ouvrages de la 2e tranche (6 500 eq/ha).
- Une lame de dégraissage placée en travers de chaque chenal avec système de raclage permet l'évacuation des flottants dans une poubelle par l'intermédiaire d'une trémie.

2.1.2.2 Le traitement biologique

Le traitement biologique de la première et la deuxième tranche fonctionne selon le même principe. L'effluent, après traitement physique, est dirigé vers un chenal d'activation annulaire où il subit le brassage et l'aération propres à favoriser le développement de la faune bactérienne. Après un séjour d'une durée de 24 à 30 h, les eaux passent dans le clarificateur central où s'opèrent la sédimentation et le raclage des boues vers le puisard central.
Les eaux traitées et clarifiées sont acheminées vers le ruisseau des Auges dont le débit varie de 100 l/s à l'étiage à 1 500 l/s lors de fortes précipitations.
Les boues activées et sédimentées sont recyclées automatiquement dans le chenal. Les processus d'oxydation, décantation et recyclage durent plus d'un mois. Le surplus des boues est envoyé mécaniquement vers un concentrateur puis dirigé hydrostatiquement vers l'aire d'égouttage.

2.1.2.3 La valorisation des boues

La valorisation des boues par épandage en milieu agricole a été décidée en partenariat avec la Chambre d'Agriculture. Pour l'année 2011, le plan d'épandage a permis de valoriser 2 491m3 de boues, dans le secteur de Sézanne. L'accord pour l'épandage a lieu au mois de juin avec la Chambre d'Agriculture et les agriculteurs qui souhaitent acheter les boues en guise engrais pour enrichir leurs sols. L'épandage se fait deux fois par an en juillet et en octobre suivant le type de culture. Avant d'être épandues, les boues sont stockées dans trois silos de 700m3 chacun. Pendant ce stockage, six analyses sont réalisées pour vérifier la conformité des boues.

La Chambre d'agriculture de la Marne a réalisé une étude sur la composition des boues et a défini des périmètres et un calendrier d'épandage à respecter. Le plan d'épandage conserve les zones ayant déjà reçues des boues, afin de ne pas polluer les sols par un épandage successif d'une année sur l'autre.
Sézanne étant dans un secteur agricole, il n'y a pas de problème pour épandre les boues, la demande est très importante de la part des agriculteurs et pour le moment l'épandage ne s'est jamais effectué deux fois sur une même parcelle.
L'utilisation des boues de la station d'épuration se fait donc un secteur proche de Sézanne limitant ainsi les transports, et surtout permettant de valoriser les boues, ce qui s'inscrit dans une démarche pouvant aider à atteindre les objectifs fixés par le Grenelle de l'environnement.

2.2 Assainissement des eaux pluviales

La Ville de Sézanne possède un réseau d'assainissement pluvial, d'environ 18 km, desservant pratiquement toute l'agglomération et dont l'exutoire naturel est le ruisseau des Auges.
Ce réseau est de type séparatif, mais certains quartiers sont équipés de regards mixtes permettant la communication des eaux usées et pluviales, en particulier dans le cas d'obstruction du réseau eaux usées ou dans le cas d'un débordement du réseau eaux pluviales lors de violents orages.

2.2.1 Le ruisseau des Auges

Le réseau eaux pluviales se ramifie autour du cours principal ou des bras annexes du ruisseau des Auges. Aujourd'hui, subsistent encore de petits ouvrages (seuil déversant, vanne, buse), témoins du temps où les propriétaires usaient d'un droit d'eau. On peut donc penser que certains propriétaires ont encore la possibilité d'agir localement sur le régime d'écoulement du ru.
Le ruisseau des Auges traverse Sézanne selon trois tracés différents.

Les tronçons communs sont :

- à l'amont, un fossé à ciel ouvert courant de la prise d'eau à Mœurs-Verdey aux établissements BB GR,
- à l'aval, un tronçon busé sous l'avenue Charles de Gaulle aboutissant dans un fossé à ciel ouvert à la sortie sud de la ville.

Une première dérivation se situe immédiatement à l'aval de BB GR. L'eau transitée est dérivée du cours principal par un ouvrage de régulation (seuil et vanne). Cette dérivation, dénommée ruisseau du "Gohier" puis ruisseau de "la Fontaine du Vé", contourne le centre-ville de Sézanne par le nord, traverse le quartier de Broyes et rejoint le tracé commun au niveau de l'Hôpital. Le ru de la Fontaine du Vé est busé dans sa traversée du lycée et du stade.
Des débordements sur les terrains de sport ont déjà été constatés, mais ils seraient plutôt dus à l'obstruction d'ouvrages anciens de régulation.

Un deuxième tracé traverse le centre-ville par les rues Naret Chenuat et de l'Hôtel de Ville. Ce tracé montre un grand nombre d'anomalies (traversée de conduites diverses, branchement d'eaux usées, dégradation de joints de voûtes). Sujet à des pertes importantes qui provoquent l'inondation des caves riveraines et de certains bâtiments en contrebas, il est actuellement maintenu à sec.

Un troisième tracé, situé sous le mail des Cordeliers, rejoint le précédent au niveau de la Place de la Liberté. La jonction avec le ruisseau de "la Fontaine du Vé" emprunte le mail des Religieuses et la rue des Récollets jusqu'à l'hôpital.
Peu d'informations sont disponibles sur ce tracé. On note une diminution du débit transité de l'amont vers l'aval et une réduction de la section de l'ouvrage.

2.2.2 Le réseau d'eaux pluviales

Il est entièrement organisé autour du ruisseau des Auges sous forme de multiples exutoires. L'exutoire principal est le collecteur de diamètre 1 400 de l'Avenue Charles de Gaulle.

Il concentre les écoulements canalisés sur l'ensemble de la ville sauf ceux de la zone industrielle qui se rejettent directement dans un bras secondaire du ruisseau, la Fausse Rivière. La zone d'activité est dotée d'un désableur avant de rejeter ces eaux pluviales dans le ruisseau, les zones avec de grands parkings traitent leurs eaux pluviales par passage dans des décolloïdeurs et des déshuileurs.

Exception faite des ouvrages concernant le ruisseau dans son tracé du centre-ville, le réseau eaux pluviales est de conception récente et présente un état structurel satisfaisant.

2.2.3 Désordres observés et propositions d'aménagement

L'étude du réseau des eaux pluviales de Sézanne réalisée par la SAFEGE en 1994 a constaté quelques désordres dont les origines se situent :

- dans les apports périphériques non contrôlés (coteaux viticoles),
- dans les insuffisances du réseau d'évacuation.

Les apports périphériques concernent essentiellement les apports des coteaux viticoles. Au nord de la ville, la RN 4 contribue également, dans une moindre mesure, aux apports non contrôlés vers la zone urbaine.
Il est rappelé que les aménagements de type hydraulique, lorsqu'ils concernent des secteurs d'aléa très fort à fort de glissement de terrain, doivent être précédés d'une étude hydrogéologique permettant de s'assurer de la stabilité du sol.

Certaines installations ne sont pas aux normes de raccordements, ne sont pas en réseaux collectifs, ou ont une altitude trop basse pour être raccordées, le contrat de juillet 2011 passé avec la Lyonnaise des Eaux prévoit une vérification des installations qui permettront soit de valider leur conformité soit leur mise aux normes progressive. La mise aux normes se fera sous forme de procédures de réhabilitation avec des aides et des obtentions de subventions. Cette démarche permettra de ne plus avoir de mélange entre eaux pluviales et eaux usées, de ne plus rejeter exceptionnellement des eaux non traitées dans le ruisseau permettant d'améliorer la qualité de l'eau du ruisseau des Auges s'inscrivant dans la démarche S(D)AGE et Grenelle.

Le ruisseau des Auges est régulièrement analysé et montre une meilleure qualité de l'eau en aval qu'en amont. En effet, ce ruisseau est, en majeur partie, alimenté par les rejets de la commune, son volume et son débit est plus important en aval qu'en amont, la pollution y est donc moins concentrée donnant de meilleures analyses.

Dans une démarche environnementale en rapport avec l'eau, la ville de Sézanne peut mettre en place des systèmes de récupérations des eaux traitées ou eaux pluviales pour arroser ses divers espaces verts.

3. GESTION DES DÉCHETS (voir en complément document 5b "annexes sanitaires : recueil et plan)

(source Syndicat de VALorisation des Ordures Ménagères de la Marne – SYVALOM)

3.1 Contexte réglementaire

Réglementation Nationale

Le déchet défini par l'ordonnance du 17 décembre 2010 codifiée à l'article L. 541-1 du code de l'environnement :

- "tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien abandonné ou sur son détenteur destine à l'abandon".
- La loi n°75-633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux
- La loi n°92-646 du 13 juillet 1992
- Le Grenelle I de l'Environnement (Titre III, chapitre II, article 46 : hiérarchisation du traitement des déchets)
- Le Grenelle II de l'Environnement (le plan d'actions déchets 2009-2012)

Réglementation Locale

Elle est régie par des plans départementaux définis par le **décret n°96-1008 du 18 novembre 1996** et la **circulaire du 17 janvier 2005** portant sur la décentralisation des plans d'élimination des déchets ménagers et assimilés. Leur élaboration est de la **compétence du Préfet ou du Conseil Général**. Dans la Marne, cette compétence est depuis peu détenue par le Conseil Général.
Ils sont destinés à coordonner et programmer les actions de modernisation de la gestion des déchets à engager à 5 et 10 ans notamment pour les collectivités locales.

Le Plan d'Élimination de Déchets Ménagers et Assimilés de la Marne (PDEDMA) établi en 1996 et révisé en 2003 fixait pour la Marne les objectifs à atteindre en matière de collecte et de traitement des déchets produits par les ménages et préconise, par ordre de priorité :

- le développement du tri et des collectes sélectives,
- le développement du compostage puis de l'incinération des déchets, en vue de favoriser leur recyclage et leur valorisation.

Voir : http://www.syvalom.fr/media/boite_utiles/reglementation_locale/Plan_departemental_2003.pdf

3.2 Les gisements de déchets Marnais

Les déchets sont répartis en deux grandes catégories :

- les ordures ménagères (OM) et assimilées (ordures ménagères, déchets de jardinage, de bricolage, encombrants et déchets produits par la collectivité) qui doivent être collectées et éliminées par les communes et leurs groupements ;
- les déchets industriels banals (DIB) produits dans le cadre d'activités économiques privées. Leurs producteurs en sont légalement responsables. Toutefois, les déchets industriels banals sont assimilables aux déchets ménagers et peuvent être pris en charge par les collectivités locales sans sujétions techniques particulières et dans la limite de 1 100 litres hebdomadaires par entreprise.

En 2003, le **gisement de déchets ménagers marnais** était estimé à :

- 250 000 tonnes d'ordures ménagères (OM) dont 111 5000 tonnes d'emballages recyclables, 28 000 d'encombrants, 25 000 de déchets verts, 27 000 de gravats.
- 26 000 de déchets de collectivités (déchets verts, boues de station)
- 294 000 tonnes de déchets industriels banals (DIB) par le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés.

3.3 La collecte des ordures ménagères

L'opération de collecte des ordures ménagères est assurée par un prestataire de services. Le ramassage est effectué deux fois par semaine, le lundi et le jeudi ou le mardi et le vendredi selon les quartiers pour un total d'environ 272 kg par an par habitant soit un tonnage annuel de 2 567 tonnes en 2010.
Les ordures ménagères sont acheminées à l'unité de valorisation énergétique.

L'unité de traitement du SYVALOM (Syndicat pour la Valorisation des Ordures Ménagères de la Marne) est située à La Veuve à 10 km au Nord de Châlons-en-Champagne. Elle se compose d'une unité de valorisation énergétique (UVE) (incinérateur) d'une capacité annuelle de 100 000 tonnes, et d'une unité de valorisation agronomique (UVA) de 35 000 tonnes.

Depuis janvier 2006, le SYVALOM peut traiter les déchets non recyclables des ménages. Depuis avril 2006, les déchets verts, augmentés de la fraction fermentescible des ordures ménagères (FFOM) peuvent être déposés sur l'unité de valorisation agronomique.
L'UVE peut produire 48 000 mégawatts heures électriques par an.
Ce complexe est prévu pour accueillir les déchets de 360 000 marnais repartis sur 609 communes, soit près de 100 000 tonnes par an de déchets ménagers non triés (dont un peu moins de 10 000 tonnes en provenance du Centre de Transfert de Sézanne), ainsi que 35 000 tonnes par an de biodéchets (en 2009 l'UVA à traiter 7 515 tonnes de biodéchets).

Depuis 2006, les apports d'ordures ménagères résiduels (OMr) décroissent de 3 à 3,5% par an avec, en 2010, un ratio d'OMr d'environ 272 kg/hab/an valorisé énergétiquement pour la Communauté de Communes des Coteaux Sézannais.

3.3.1 Les collectes spécifiques

La collecte des déchets encombrants
Les conditions de vie des ménages induisent la production de déchets qui, du fait de leur trop grande taille, ne peuvent être éliminés avec les ordures ménagères.
A Sézanne, le ramassage des "monstres" est effectué en porte-à-porte deux fois par an sur deux jours consécutifs. Cette collecte est gérée par une entreprise spécialisée. En 2010, le tonnage de la collecte était de 51 tonnes.

La collecte sélective
Depuis novembre 1997, la Communauté de Communes des Coteaux Sézannais a mis en place une collecte sélective des déchets ménagers.

Le recyclage des déchets permet de réaliser de réelles économies d'énergie et de matières premières. Il contribue également à réduire le tonnage des déchets à traiter. Selon les données fournies par la société Eco-Emballages, les gains sont les suivants :

- pour une tonne de verre recyclée, 100 kg de fioul et 660 kg de sable sont économisés,
- pour une tonne de plastique recyclée, 1,2 à 1,5 tonnes d'hydrocarbures sont économisées,
- pour une tonne de papier ou de carton recyclée, 4 tonnes de bois et 23 m^3 d'eau sont économisés,
- pour une tonne d'aluminium recyclée, 2 tonnes de bauxite, 1 tonne de fioul et 1,3 tonnes de charbon sont économisées.

Si la collecte sélective permet de recycler une part importante des déchets ménagers, certains d'entre eux ne sont pas encore recyclables dans les conditions techniques et économiques du moment.
La collecte sélective existe pour trois flux : le verre ; les corps creux et les corps plats.

Cette collecte des corps creux et plats se fait, mélangée dans des sacs jaunes, sacs à retirer en mairie ; le verre quant à lui est à mettre dans un bac à part, bac à la charge de l'habitant. Ces deux types de déchets sont ramassés le même jour et sont collectés en porte-à-porte dans toutes les communes, le mercredi à Sézanne et le jeudi dans les autres communes.
A partir du mois d'octobre de l'année 2012, la collecte du tri va être modifiée. Uniquement le verre va être concerné par cette modification, il ne sera plus ramassé, il sera en apport volontaire.
Les emballages collectés sont ensuite triés dans un centre situé à La-Chapelle-Saint-Luc dans l'Aube et envoyés dans les filières de recyclage après avoir été conditionnés suivant les prescriptions techniques des valorisateurs.

Le tonnage pour 2010 s'élevait à 976 tonnes répartit de la façon suivante :
- Corps creux et corps plat : 542 tonnes
- Verre : 434 tonnes
- Encombrants : 51 tonnes

En plus de ce ramassage en porte-à-porte, une déchetterie est en place sur la commune.

3.3.2 La déchetterie de Sézanne

Une décharge municipale existait depuis 30 ans. Elle se situait à l'extérieur de Sézanne, au lieu-dit "Larigot" et accueillait principalement les dépôts ménagers et assimilés ou "encombrants" (électroménager, matelas, ferrailles...) apportés par les usagers.
Cette décharge est fermée depuis l'ouverture de la déchetterie de la Communauté de Communes des Coteaux Sézannais le 22 mai 2000. Localisée au sud de Sézanne, rue du Petit Etang, elle est ouverte gratuitement aux habitants des communes de la communauté et des communes conventionnées dans la limite de 1m3 par semaine, par foyer et par type de déchet.

Elle est constituée de 5 bennes, pour accueillir :

- les gravats (briques, tuiles, parpaings, ciment, sables, etc.),
- les déchets végétaux (tontes de gazons, tailles de haies et branchages),
- les ferrailles (vélos, tuyauteries, tôles, etc.),
- les cartons (gros cartons d'emballage),
- le tout-venant (mobilier, matelas, polystyrène etc.).
- De plus, la déchetterie est équipée :
- d'une éco-station pour la collecte des emballages (verres, papiers/cartonnettes, plastiques et métaux) et des vieux vêtements,
- d'un conteneur pour les batteries automobiles,
- d'un conteneur pour les huiles de vidange et les bidons,
- d'une armoire spéciale pour accueillir les déchets ménagers spéciaux (D.M.S.) c'est-à-dire des déchets présentant une certaine toxicité : acides et bases, solvants liquides, produits phytosanitaires et comburants, bombes aérosols, piles...

Par contre la déchetterie n'accepte pas :

- les ordures ménagères,
- les pneumatiques,
- les déchets putrescibles (cadavres d'animaux),
- les huiles de cuisine,
- les déchets amiantés comme les plaques de fibrociment,
- les produits non identifiés,
- les médicaments et radiographies (repris par les pharmaciens).
- La déchetterie fonctionne en régie pour le gardiennage. L'enlèvement des bennes et l'élimination des déchets ont été confiés à un prestataire de services.

La ville de Sézanne a mis en place une politique gestion et de traitement de ses déchets efficace et adaptée avec une filière de valorisation. Les objectifs de diminution des déchets peuvent être confortés avec des actions menées directement à la source de production, c'est-à-dire la population, par des sensibilisations ou encore des sites de dépôts pour en faire du composte d'ordure ménagère, utilisable par la suite par les services techniques de la ville pour les espaces verts. Les objets inutilisés que les habitants désirent jeter devraient être collectés afin qu'ils soient donnés ou revendus à faible prix à des gens nécessiteux.

4. Risques et nuisances

4.1 Risques naturels

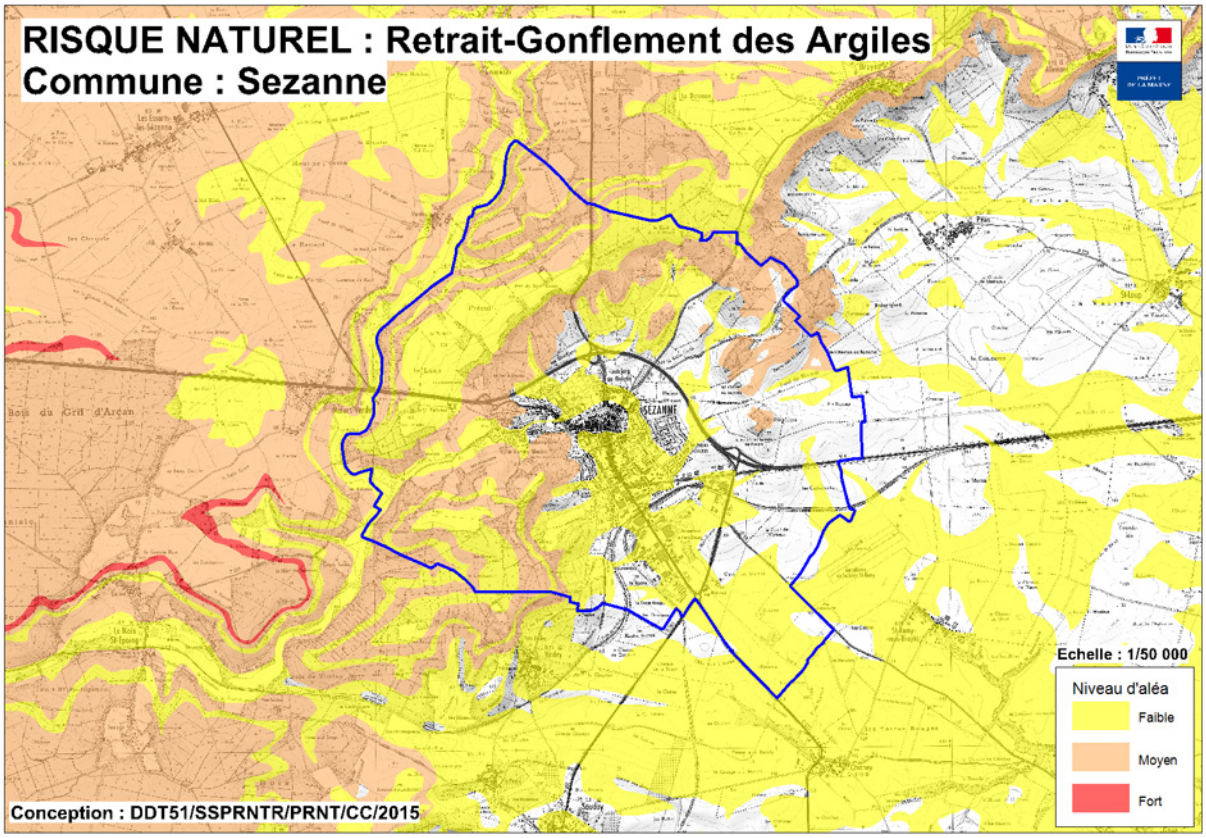
4.1.1 Risques affaissement-effondrements, retrait-gonflement des argiles et glissements de terrain

Affaissements-effondrement
La commune est ponctuellement concernée par le risque "Affaissements-effondrement" de cavités au niveau d'une ancienne carrière dite Rupienne répertoriée par le BRGM (identifiant : CHA AW0012261). Cette dernière se trouve à proximité du finage sézannais et de la route de Broyes en pleine zone forestière. De ce fait, cette source de risque reste éloignée de toute zone urbanisée ou urbanisable du PLU.

Retrait - gonflement des argiles
La commune est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles

Les risques sont illustrés sur une carte établie par le BRGM qui a réalisé (2008), pour le compte de la DDT, une cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle du département de la Marne, dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène.

Pour Sézanne, la cartographie fournie par les services de l'Etat révèle les éléments suivants :



A ce jour, les incidences sur le PLU n'ont pas été précisées par les services responsables.

Glissements de terrain

La commune est concernée par le risque de glissement de terrains sans pour autant faire partie d'un PPR.
Les risques sont illustrés sur une carte établie par le BRGM qui a réalisé en 2000, pour le compte de la DDT, une cartographie de l'aléa glissement de terrain à l'échelle du département de la Marne, dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène.

Le glissement de terrain est un mouvement naturel qui permet de rétablir un équilibre sur un versant. Ainsi, l'érosion de la côte de l'Ile-de-France se traduit naturellement par des glissements de terrain qui naissent sur le haut de la cuesta où affleurent des calcaires, argiles et marnes d'âge tertiaire.

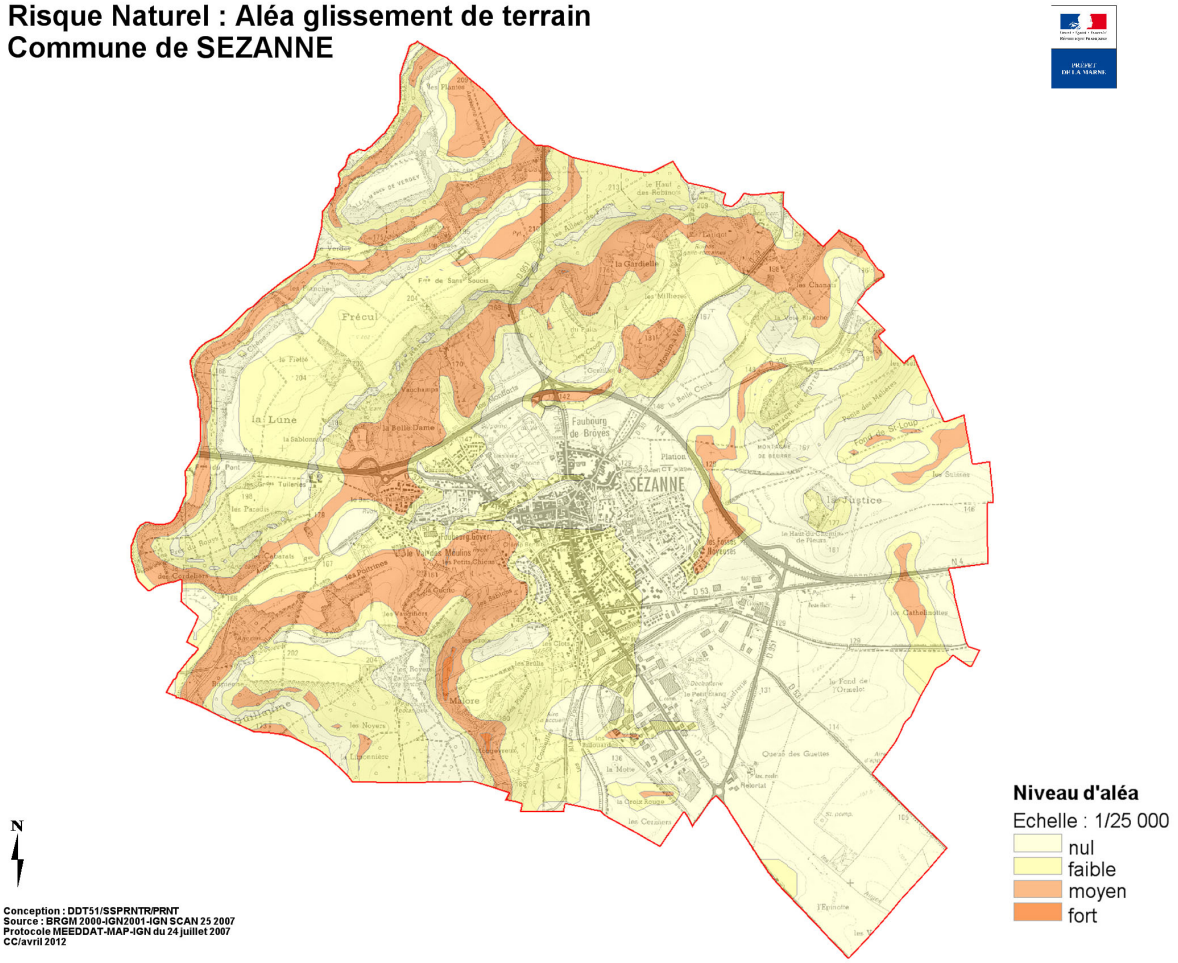
La commune de Sézanne comporte des secteurs qui recoupent les zones géologiques tertiaires susceptibles de glisser en raison de l'alternance de couches sablo-marneuses et de calcaire dur diaclasé.

Plusieurs paramètres sont essentiels au déclenchement d'un glissement de terrain :

- La pente des versants : l'attraction terrestre exercée sur les roches étant le moteur principal des glissements, plus la pente est forte et plus l'aléa de glissement est intense. Or il est fréquent de trouver des pentes fortes dans le vignoble champenois.
- La propension des roches à glisser : la granulométrie, la teneur en argile des roches, la présence ou non d'argiles gonflantes confèrent aux roches une aptitude plus ou moins grande à se désolidariser ou à fluer. Ainsi, la craie est une roche relativement cohérente et perméable donc peu disposée à être affectée par les glissements de terrain.
- Par contre les argiles et marnes sont toutes des roches de faible cohésion et de forte imperméabilité et donc très sensibles au glissement de terrain. De plus, ces roches sont surplombées par les argiles à meulière qui fournissent, à partir des bords du plateau, une partie des blocs et de la matrice des coulées.

- Les activités humaines : l'intensification de la culture du vignoble peut constituer un facteur aggravant lorsqu'il y a intervention de gros engins de chantier qui modifient les conditions naturelles originelles (défrichement d'espaces boisés en haut de versant, modification de la valeur des pentes, organisation individuelle du drainage favorisant le ruissellement, apports de terre qui remettent en pression les nappes…).

Pour Sézanne, la cartographie fournie par les services de l'Etat révèle les éléments suivants :



Pour information, "il est recommandé dans les zones d'aléa moyen à fort de porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et d'assainissement. Il est également recommandé de limiter les remblais."

4.1.2 Risques sismiques

La notion de risque sismique repose sur le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.
Pour l'application des mesures de prévention du risque sismique aux bâtiments, équipements et installations de la catégorie dite "à risque normal", le territoire national est divisé en cinq zones de sismicité croissante. La totalité du département de la Marne est classée en zone "0" soit la zone de risque la plus faible. Par conséquent, aucune règle particulière de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques n'est imposée aux bâtiments, équipements et installations.

4.1.3 Le risque d'inondation, de ruissellement, de coulée de boue

La présence de cours d'eau de petite taille n'engendre pas de risques d'inondation particuliers, sauf en partie basse de la ville. Ils restent très localisés et rares. Les derniers phénomènes d'inondation par crue datent de décembre 1988 (débordement de cours d'eau) et de 1999 (par ruissellement et coulée de boue) ; ils ont fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle.
Quant aux risques de ruissellement ou de coulées de boue, ils sont liés au relief et restent très localisés et rares.

Les derniers phénomènes de la sorte datent aussi de décembre 1988 et de décembre 1999 (+ mouvement de terrain) ; ils ont fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle.

Sézanne n'est concernée par aucun PPRi. Néanmoins, la commune figure sur la liste de l'arrêté préfectoral du 31 décembre 2013 fixant la liste des communes exposées à un ou plusieurs risques majeurs. *Voir arrêtés préfectoraux dans le document : 5e "annexes complémentaires".*

4.2 Risques technologiques et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

4.2.1 ICPE industrielles

La loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et son décret d'application modifié du 21 septembre 1977 organisent le contrôle de l'État sur toutes les installations pouvant engendrer des pollutions, des dangers ou des inconvénients pour l'environnement.
Par installations classées, on entend : les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières ainsi que toutes les installations fixes exploitées ou détenues par une personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent être sources de nuisances ou de risques pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, la commodité du voisinage, ainsi que pour l'agriculture, l'environnement, la protection de la nature et la conservation des patrimoines. Ces installations sont définies dans une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat. Cette nomenclature détermine les installations qui relèvent des procédures de déclaration ou d'autorisation selon la gravité des dangers et inconvénients qu'elles présentent.
L'autorisation ou la déclaration et le permis de construire sont accordés en vertu de législations distinctes. L'article R. 421-3-2 du code de l'urbanisme prévoit cependant une coordination entre les deux procédures pour limiter le risque que l'une des deux autorisations soit accordée et l'autre refusée. Au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, 34 installations sont classées à Sézanne dont 27 sont soumises à déclaration et 7 à autorisation.

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT soumises à AUTORISATION

Établissement	Activité	Observations
AUREADE	Traitement des déchets	AP 22/02/05
BBGR 2	Industrie minérale	AP 10/03/06 – périmètre d'isolement
CALDERYS	Matériaux de construction	AP 17/03/06
Coopérative EFIGRAIN	Silo	AP 22/01/08 – périmètre d'isolement – SETI (SEVESO II)
CUROT	Ferrailleur	AP 06/03/97
FERALCO	Mécanique, électrique	AP 13/02/02
Johnson & Johnson	Industrie pharmaceutique	AP 06/12/01

Sources : DDT 51

Les 2 sites visés ci-dessus en orange voient les arrêtés préfectoraux les concernant mis dans le documents 5e "annexes complémentaires".

4.2.2 ICPE autres

Le territoire communal de Sézanne est aussi concerné par des épandages d'effluents issus de l'élevage. Ces épandages sont issus de l'élevage de vaches allaitantes des Essarts-les-Sézanne, qui sont soumis à déclaration. Des élevages peuvent exister ou épandre les déjections de leurs animaux sans avoir à être déclarés au titre d'installations classées.
Certains établissements peuvent également bénéficier de possibilités d'épandre sans que les parcelles concernées soient localisées du fait de leur antériorité de leur situation par rapport à la législation sur ces installations classées.

4.3 Transport de matières dangereuses

4.3.1 Oléoduc de Défense Commune

La commune de Sézanne est également concernée par l'Oléoduc Donges-Melun-Metz qui traverse le territoire d'Ouest en Est et fait l'objet de servitude défini par le décret N°50-836 du 8 juillet 1950.

Ainsi, est interdit dans une bande de 5 mètres de largeur (zone forte de protection) où est enfouie la canalisation d'une part d'édifier une construction même si les fondations sont à moins de 60 centimètres et d'autre part d'effectuer des travaux de toute nature y compris les culturales à plus de 60 centimètres.

Dans une bande de 15 mètres, l'exploitant de la canalisation, à l'intérieur de la bande de servitude, doit pourvoir accéder n'importe quand, d'essarter tous arbres ou arbustes, de construire (en limite de parcelles cadastrales), des bornes ou balises indiquant l'emplacement de la conduite.
Le propriétaire et ses ayants droits ont interdiction de planter des arbres ou arbustes dans la bande des 15 mètres, doivent s'abstenir de tout acte pouvant nuire à l'ouvrage et de dénoncer dans le cas d'une vente ou d'échange la servitude dont elles sont grevées.
Tout projet situé dans la zone d'implantation d'un ouvrage de transport d'hydrocarbure liquide ou liquéfié sous pression doit respecter des distances d'éloignement en application de l'arrêté ministériel du 21 avril 1989.
De la même façon, l'application du décret N° 91-1147 du 14 octobre 1991 stipule que tous travaux réalisés à moins de 100 mètres du pipeline doivent faire l'objet d'une Demande de Renseignements et ce 1 mois à l'avance ainsi que d'une Déclaration d'Intention de Commencement des Travaux, 10 jours à l'avance.

Les demandes doivent être adressées à la Société SFDM, responsable de la Servitude et de la Gestion de l'Oléoduc pour 25 ans, à partir du 24 février 1995 :

Société Française du Donges-Metz,
47 avenue Franklin Roosevelt,
77 210 Avon,
Renvoi doc 5 a. annexe du PLU/SUP

4.3.2 GRT Gaz

La canalisation de gaz de Saudoy-Sézanne traverse le territoire de la commune à la suite d'une déclaration d'utilité publique du 21/11/1996 et d'une autorisation d'exploiter du 24/08/1967.

Canalisation en service	DN	PMS (bar)	Zone* de dangers très graves Distance ELS (m)	Zone* de dangers graves Distance PEL (m)	Zone* de dangers significatifs Distance IRE (m)
SAUDOY-SEZANNE (DP) 80/100	80/100	67,7	5/10	10/15	15/25
Poste en services			Zone de dangers (m)		
SEZANNE-01 (DP)			25 (autour de la clôture)		

* zones de danger situées de part et d'autre des ouvrages et définies dans la circulaire 2006-55.

Des servitudes sont contractualisées pour permettre l'intervention sur la canalisation de service en cas de nécessité, pour réglementer les constructions et aménagements conformément à l'arrêté du 4 août 2006.

Dans le PLU, la canalisation traverse une partie de la zone industrielle (UE) ainsi qu'une zone de culture qui a été classée en zone naturelle N. Il y a donc peu d'incidences sur les populations et les équipements.

L'emplacement de la canalisation a été représenté sur le document 5c "plan des contraintes" ; voir aussi le document 5a "Servitude d'Utilité Publique".

Néanmoins, GRT Gaz demande de rappeler notamment que :

- Dans la zone de dangers significatifs, c'est-à-dire à moins de Distance IRE (voir tableau ci-dessus) des ouvrages, GRT-Gaz pôle exploitation Nord-Est soit consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce dès le stade d'avant-projet sommaire.
- Contraintes liées à la servitude d'implantation : il y a lieu de se conforter aux dispositions des conventions de servitude attachées aux parcelles traversées par nos ouvrages qui précisent notamment l'existence d'une zone non-aedificandi. Les modifications de profil de terrain ainsi que la pose de branchement en parallèle à l'ouvrage y sont interdites et tout fait de nature à nuire à la construction, l'exploitation et la maintenance des ouvrages concernés est proscrit dans cette bande de servitude.

- Rappel de la réglementation relative aux travaux à proximité des réseaux. Le code de l'Environnement impose à tout responsable d'un projet de travaux de consulter le "guichet Unique des Réseaux" ou à défaut de se rendre en mairie pour adresser aux exploitants une Déclaration de Travaux (DT) / aux exécutants de travaux de consulter le "guichet Unique des Réseaux" pour adresser aux exploitants une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DT)

4.3.3 Risque transport de matières dangereuses

Le risque Transport de Matières Dangereuses est le risque consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières dangereuses. Les principaux dangers sont l'explosion, l'incendie et la dispersion. Les accidents de transport peuvent se produire pratiquement n'importe où, néanmoins, c'est par les réseaux routier et ferroviaire que ces accidents sont les plus probables. Ainsi Sézanne est recensée au Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant traversée par deux axes emprunté par des véhicules transportant des matières dangereuses : la RN 4 et la RD 951.

4.4 Pollution des sols

Un site pollué est un site qui, du fait de l'existence d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.
Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou non. Ce type de pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite. Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.
La France a été l'un des premiers pays européens à conduire des inventaires des sites pollués d'une façon systématique.

Les principaux objectifs de ces inventaires sont :

- recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement,
- conserver la mémoire de ces sites,
- fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

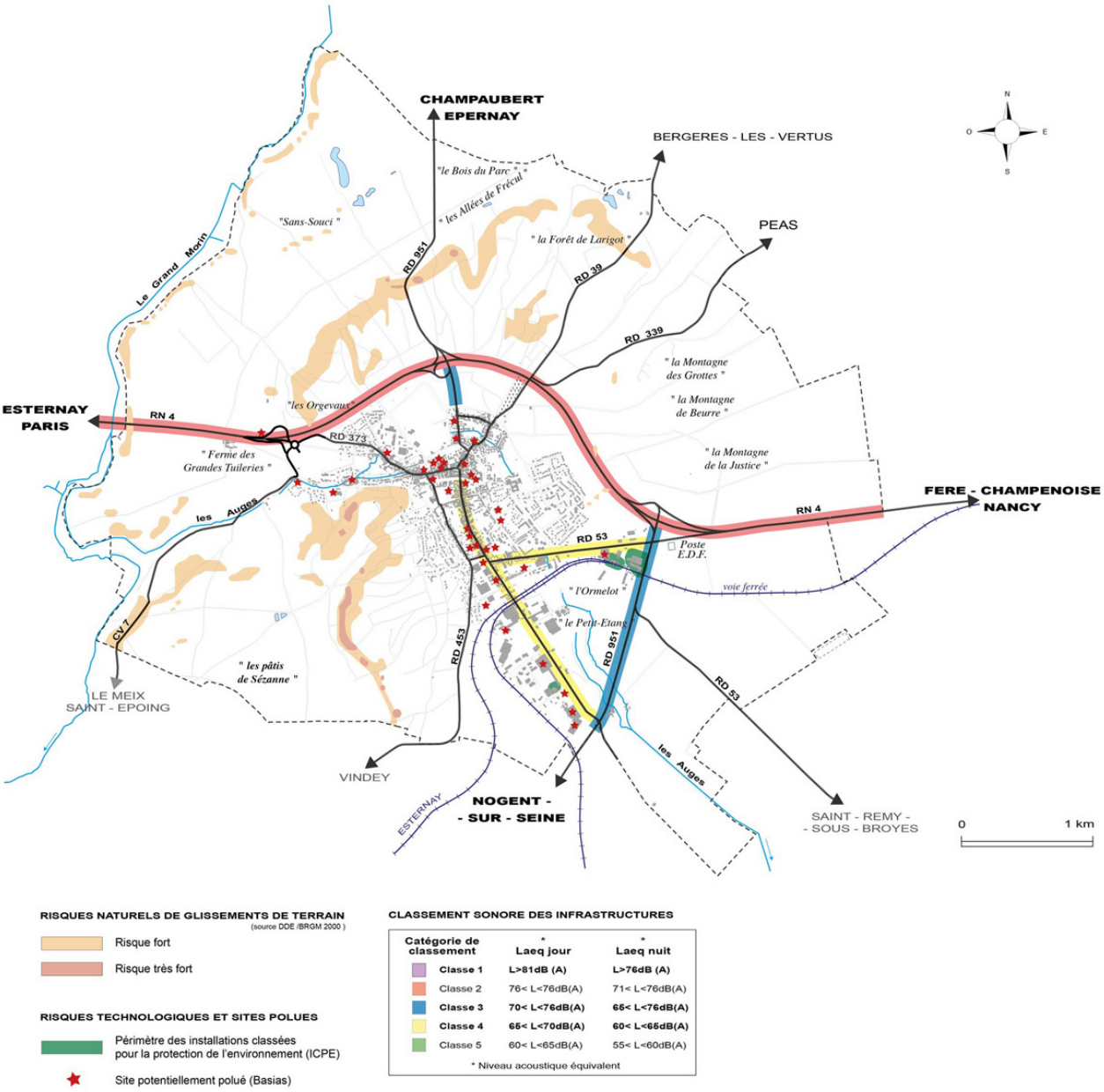
La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale BASIAS (Base de Données des Anciens Sites Industriels et Activités de Services).
38 de ces sites ont été inventoriés sur la commune de Sézanne. Il faut toutefois souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.
Sur les 38 sites inventoriés par l'IHR, aucun ne figurent dans la base de données BASOL (Base de Données sur les Sites Pollués ou Potentiellement Pollués) qui inventorie les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

4.5 Nuisances sonores

Le bruit est l'une des premières nuisances ressenties par les habitants des zones urbaines de l'agglomération qui supportent ainsi la contrepartie du nombre et de l'importance des infrastructures routières et/ou ferroviaires.

En milieu urbain, les sources de bruit peuvent être nombreuses. Les principales sont liées aux transports terrestres et aux activités économiques. Elles peuvent occasionner une gêne permanente. D'autres sources telles que l'entretien de la voirie et des espaces publics, les équipements sportifs et scolaires, les manifestations publiques (sportives, culturelles, fêtes foraines…) peuvent provoquer des désagréments ponctuels. Enfin, les activités des ménages (jardinage, bricolage…) constituent un facteur de bruit non négligeable.

Sézanne est traversée par de nombreux axes particulièrement bruyants. La modélisation réalisée par le Centre d'Études Techniques de l'Équipement de l'Est dans le cadre du classement sonore des infrastructures classe les artères routières et ferroviaires par catégories en fonction du degré des nuisances sonores.



Le niveau des nuisances est lié au nombre et à la vitesse de circulation des véhicules dont les poids-lourds.
Par ailleurs, la géométrie des voies (pente, profil en travers, largeur de chaussée, carrefours...), les caractéristiques du tissu urbain environnant (densité et hauteur des bâtiments, tissu ouvert ou fermé...), la circulation (fluide ou pulsée) sont autant de facteurs pouvant intensifier ces nuisances acoustiques.

Ainsi, sur le territoire de Sézanne, différents axes ont fait l'objet de classements par arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et 16 juillet 2004. Ce classement se traduit par des secteurs d'isolement acoustique :

- La RN.4 et une portion de la RD.373 (entre l'intersection avec la RD.39 et la rue de l'ancien Hôpital) sont classées en 2e catégorie (76 à 81 dB en journée).
- Pour la 2e catégorie, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 250 m à partir du bord de la chaussée la plus proche.
- La RD.373 (entre la rue de l'ancien Hôpital et la R.53 et entre la sortie d'agglomération et le giratoire de la RD.951) est classée en 3e catégorie (65 à 70 dB en journée).

- Pour la 4e catégorie, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100 m à partir du bord de la chaussée la plus proche.
- La RD.973 (entre l'intersection avec la RD.53 et la sortie d'agglomération) et la RD.53 (entre l'intersection avec la RD 373 et la sortie d'agglomération et entre la sortie d'agglomération et l'intersection avec la RD.951) est classée en 4e catégorie (65 à 70 dB en journée).
- Pour la 4e catégorie, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 30 m à partir du bord de la chaussée la plus proche.

Enjeux :

Certaines zones du territoire de Sézanne, proches des voies à fort trafic, en particulier la 2x2 voies de la route nationale 4, sont affectées par des nuisances sonores.
En conséquence et afin de limiter ces contraintes sonores, le PLU a, dans certains cas, défini une large bande en secteur naturel interdisant toutes constructions dans ce secteur d'isolation acoustique. Néanmoins, pour la zone des Tuileries, si le recul des 100m est difficilement tenable afin de respecter les densités de constructions et d'utiliser au maximum le foncier, des aménagements du type merlon (voire mur anti-bruit) sont prévus dans les aménagements.

Voir arrêtés préfectoraux dans le document 5e : "annexes complémentaires".

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

En complément, voir documents détaillés : 5a "Servitudes D'utilité Publique".

Les servitudes d'utilité publique sont présentent sur le territoire communal de Sézanne, elles affectent l'utilisation du sol et sont des limites administratives au droit de propriété. Ces servitudes sont instituées par des actes spécifiques afin de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel tout comme la salubrité et la sécurité publiques.
(Des informations plus détaillées sont consultables dans le document "5a annexe relatives aux servitudes d'utilité publique".)

Code	Dénomination	Description	Acte d'institution	Service responsable
A1	**Bois et Forêts** **Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier**	Forêt communale de Sézanne (périmètre des 500 m)	Art : L 151.1 à L151.6 L342.2 R151.1 R151.3 à R151.5 L311.1 du code Forestier	ONF Bourgogne-Champagne-Ardenne Agence Interdépartementale Aube-Marne, Service Travaux : 10 rue Pasteur BP 22 51470 Saint-Memmie
AC 1	**Monuments Historiques** **Servitudes de protection des monuments historiques classé et inscrit**	Servitude de protection : Église St Denis : nef 16ème siècle. Flanquée de bas-côtés sans chœur ni transept, chapelles entre les culées des arcs-boutants, tour carrée, portail ouest mutilé, mus aveugle du chevet décoré au 18ème ; Puits du XVIème Siècle : devant le portail Ouest de l'Eglise ; Maison, 3 place du Champ Benoist : façades et toitures ; Marché couvert : façades, couverture et ensemble de l'ossature métallique. Effets : Travaux sur l'édifice où les immeubles adossés sont soumis à autorisation ; Travaux sur les immeubles situés dans le périmètre de 500 m (à partir du bord extérieur du monument) soumis à l'accord de l'ABF[2].	Lois et Décrets en vigueur : Classé MH le 11/03/1911 Classé MH le 11/03/1911 Classé ISMH le 09/10/1979 Classé ISMH le 20/05/1988	**S**ervice **D**épartemental de l'**A**rchitecture et du **P**atrimoine : 2 rue du Cardinal de Lorraine 51081 Reims cedex **D**irection **R**égionale des **A**ffaires **C**ulturelles : 3 Faubourg St Antoine 51037 Châlons en Champagne Cedex

[2] *Architecte des Bâtiments de France*

AC 2	**Protection des sites** **Servitudes de protection des sites et des monuments naturels**	Servitude de protection : Site classé n°SC060 « Mails des Sézanne » ; Site inscrit n°SI019 « Centre ancien de Sézanne ». Site inscrit : Obligation pour le propriétaire d'aviser le Préfet 4 mois à l'avance de l'intention d'effectuer des travaux ; Obligation pour le propriétaire d'obtenir l'autorisation de l'autorité compétente avant travaux susceptibles de détruire ou de modifier l'aspect des lieux ; Interdiction de toute publicité dans les sites inscrits ou classés ; Possibilité pour le propriétaire de procéder à des travaux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux. Site classé : Obligation pour le propriétaire d'obtenir l'autorisation de l'autorité compétente avant travaux susceptibles de détruire ou de modifier l'aspect des lieux ; Interdiction de toute publicité dans les sites inscrits ou classés.	Loi du 02/05/1930 modifiée art. 17 Classement du 13/04/1943 Classement du 20/05/1983	Directive Régionale de l'Environnement : 44 rue Titon 51037 Châlons en Champagne Cedex
AS1	**Conservation des eaux** **Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales**	Périmètres de protection du champ captant de la commune de Sézanne : Captage « la Fontaine du Vé » Captage « Saint Rémy»	Arrêtés préfectoraux du 22/12/1997 et du 17/01/1979 en application de l'art. L20 du Code de la Santé Publique. Décret 61-859 du 01/08/1961 modifié par le décret 67-1093 du 15/12/1967	**D**irection **R**égionale des **A**ffaires **S**anitaires et **S**ociales : 17 rue de Vinetz 51038 Châlons en Champagne Cedex
EL7	~~**Circulation routière**~~ ~~**Servitudes d'alignement**~~	Existantes dans le plan d'occupation des sols, mais non reprises dans le plan local d'urbanisme car déjà partiellement réalisées ou obsolètes.		

EL 11	**Voies express et déviations d'agglomérations** **Servitudes relatives aux voies express et déviations d'agglomérations**	Servitude d'interdiction d'accès grevant les propriétaires riverains e la déviation de Sézanne	Loi 69-7 du 03/01/1969 art. 5 Décret n°70-759 du 18/08/1970 Décret n° 72-943 du 10/10/1972	Direction Interdépartementale des Routes : 10-16 promenade des Canaux BP 82120 54021 Nancy Cedex
I1	**Hydrocarbures liquides** **Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines**	Oléoduc de défense, tronçon Donges-Melun-Metz	Loi 49-1060 du 02/08/1949 modifié par la loi 51-272 du 07/06/1951 Décret 50-836 du 08/07/1950 modifié par le décret 63-82 du 04/02/1963 définissant les servitudes Arrêté préfectoral du 23/11/1954	Société Française Donges-Metz : 47 avenue F. Roosevelt 77210 Avon
I3	**Gaz** **Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz**	Servitude de protection des ouvrages DN 80/100mm Saudoy-Sézanne Effets principaux : Prise en compte des périmètres de dangers - dangers très graves : 5/10m - dangers graves : 10/15 m - dangers significatifs : 15/25 m Consultation de GRT gaz dès que sont connus des projets de construction dans une bande de 100m de part et d'autre des canalisations, Interdiction ou réglementation de certains modes d'occupation du sol à proximité de la canalisation.	Art. 12 modifié de la loi du 15/06/1906 Loi de finances du 13/07/1925 art. 298 Loi 46.628 du 08/04/1946 Décret 64.481 du 21/01/1964 Art. 29 du décret du 15/10/1985 DUP du 21/11/1966, autorisation d'exploiter du 24/08/1967	GRT gaz Région Nord-Est : 24 Quai Ste Catherine 54042 Nancy Cedex
I4	**Electricité** **Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques**	Servitude d'ancrage, d'appui, de passage et d'élagage d'arbres relatives aux ouvrages électriques Profitant : Au réseau d'alimentation publique HTA et BT, Aux lignes HTB.	Lois, décrets et arrêtés en vigueur dont : Décret n°91-1147 du 14/10/1991 Arrêté du 16/11/1994	ERDF Service Reims Champagne : 2 rue St Charles 51095 Reims Cedex (ouvrages de distribution d'électricité et de gaz)

		Pour les lignes HTB, les servitudes comprennent en outre l'obligation de déclarer à l'exploitant l'intention d'effectuer des travaux à proximité des ouvrages. Poste 90kv Sézanne, Ligne 90kv Fère champenoise, Ligne 90kv Mery sur Seine Sézanne.		RTE EDF Transport SA Transport Electricité Nord-Est Groupe d'exploitation de transport Champagne-Ardenne Impasse de la chaufferie Val de Murigny 51059 Reims Cedex
Int1	**Cimetières** **Servitudes au voisinage des cimetières**	Servitude attachée à la protection des abords du « carrée militaire de Sézanne », Situé à l'intérieur du cimetière communal. Effets principaux : Obligation d'obtenir une autorisation préalable pour la construction d'habitations ou le creusement de puits à moins de 100m du cimetière. Pour les formes de constructions, accord préalable du Maire obligatoire.	Art. L 361.1 et 361.4 Code des Communes Art. R 111-1 à R 111-26 (RNU) Art. 421.38.19 du Code de l'Urbanisme Circulaire interministérielle n°80.263 du 11/07/1980	Direction Interdépartementale des Anciens Combattants De Lorraine-Champagne-Ardenne Pôle Mémoire et Patrimoine : rue du Chanoine Collin 57036 Metz Cedex
PT2	**Télécommunications** **Servitudes relatives aux transmissions radio-eléctriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat**	Zones spéciales de dégagement de la station de Sézanne et des liaisons hertzienne : Faisceau Sézanne-Montgenost Faisceau Sézanne-Montepreux Faisceau Sézanne-Broyes Effets principaux : Interdiction d'édifier des constructions dépassant la cote NGF indiquée sur le plan des servitudes d'utilité publique.	Art. L 54 à L 56 du Code des Postes et Télécommunications Décret du 11/01/1982	France Télécom/URRCA : 101 rue de Louvois BP 2830 51058 Reims Cedex
PT3	**Télécommunications** **Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications**	Réseau urbain local : Appui et passage en terrains privés et établissement de supports. Au réseau interurbain : La présence de câble entraine en terrains privés une servitude non aedificandi de 3m à raison de 1,5m de part et d'autre de l'axe. Sur domaine public tous travaux doivent faire objet d'une demande de renseignement au Centre de Câbles des T.R.N.	Convention amiables et arrêtés préfectoraux pris en vertus des art. L 46 à L 53 et D407 à D 413 du Code des Postes et Télécommunications	Direction Régionale de France Télécom Unité Régionale de Réseaux Champagne-Ardenne (URRCA) : 101 rue Louvois BP2830 51058 Reims Cedex Direction Opérationnelle des Télécommunications du Réseau national de Metz

		Au réseau national : La présence de câbles souterrains entraîne en terrains privés une servitude non aedificandi de 3 m à raison de 1,5 m de part et d'autre de l'axe. Sur domaine public tous travaux doivent faire objet d'une demande de renseignement au Centre de Câbles des T.R.N.		Division Programmation : 150 avenue Malraux BP 9010 57037 Metz Cedex 01
T1	**Voies ferrées** **Servitudes relatives aux chemins de fer**	Servitude attachée à la voie ferrée Effet principaux : Interdiction ou réglementation de certains modes d'occupation du sol à proximité de la voie.	Loi du 15/07/1945 sur la police des chemins de fer Décret du 22/03/1942	SNCF immobilier DIT EST 20 rue André Pingat CS700004 511096 Reims CEDEX
	Relations aériennes **Servitudes aéronautiques de dégagement (aérodromes civils et militaires)**	Servitude attachée à la protection de l'aérodrome de Sézanne-St Rémy	Code de l'Aviation Civile Art L 281.1 et R 241.1 à R 243.3 Arrêté ministériel du 12/10/1981, plan STBA n°ES296b index A2.	Directive de l'Aviation Civile Nord-Est Délégation Territoriale Lorraine Champagne :Ardenne-Aéroport de Metz-Nancy-Lorraine BP 16 57420 GOIN
T7	**Relations aériennes** **Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières (couvre l'ensemble du territoire)**	Servitude attachée à la protection de la circulation aérienne. Autorisation des ministres chargés de l'aviation civile et des armées pour les installations de grande hauteur : - 50 m hors agglomération, - 100 m en agglomération	Code de l'Aviation Civile : Art. R 244-1, D 244-1 à D 244-4. Arrêté interministériel du 25 Juillet 1990	Directive de l'Aviation Civile Nord-Est Délégation Territoriale Lorraine Champagne Ardenne-Aéroport de Metz-Nancy-Lorraine BP 16 57420 GOIN District aéronautique Champagne-Ardenne BP 031 51420 Bétheny Région Aérienne Nord Est (RANE) Section Environnement Aéronautique – VELIZY 78129 Villacourblay-Air

VOLET 2 : DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Partie 2/5 :

histoire, patrimoine, formes urbaines et consommation de l'espace

SOMMAIRE

Partie 2 : histoire, patrimoine, formes urbaines et consommation de l'espace

HISTOIRE ET ÉVOLUTION URBAINE

1. Les origines de la ville p101
2. Du Moyen-Âge à la Révolution p101
    2.1 Le Bas Empire et les débuts du Christianisme
    2.2 La Guerre de Cent Ans
    2.3 Du 16e siècle à la Révolution
3. De la Révolution à l'époque contemporaine p104
    3.1 La Révolution
    3.2 Le Consulat et l'Empire
    3.3 La Restauration et la Monarchie de Juillet
    3.4 La Séconde République et le Seconde Empire
    3.5 La 3e République
    3.6 Les 2 guerres mondiales
    3.7 La 4e et la 5e République

PATRIMOINE IDENTITAIRE

1. Le patrimoine protégé p109
    1.1 L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
    1.2 Les Monuments Historiques
    1.3 Les sites inscrits et classés
    1.4 Le patrimoine archéologique
2. Le patrimoine "commun" p113
    2.1 Le patrimoine domestique
    2.2 Le patrimoine industriel
    2.3 le patrimoine public et religieux
3. Le patrimoine "commun" identifié au titre du L.123.1.5 III 2° p116
4. Le Règlement Local de Publicité p121

FORMES URBAINES, DENSITÉS ET CONSOMMATION DE L'ESPACE

1. Le cœur de ville historique (UA) p123
2. Les faubourgs anciens (UC) p127
3. Les faubourgs d'extension récente (UD) p131
4. L'habitat collectif (UB) et le quartier Saint-Pierre (UZ) p140
5. Les zones industrielles et économiques (UE) p147
6. Analyse de la consommation de l'espace et détermination des besoins p150
    6.1 Analyse

6.2 Enjeux en matière de développement urbain
6.3 De la disponibilité foncière estimée à la production de logements effective

HISTOIRE ET ÉVOLUTION URBAINE

Située à un carrefour naturel, au contact de deux grandes régions administratives, Sézanne est un pôle urbain attractif.
En tant que principale ville du sud-ouest marnais, elle remplit des fonctions de centre urbain, convivial et solidaire, en tirant parti de son patrimoine et de son rôle dans l'éducation, la culture et l'action sociale.
En tant que pôle économique, la commune a su créer, en pays de grande agriculture, un tissu industriel et commercial autonome et dynamique dont le développement a bénéficié de bonnes conditions d'accessibilité.
On peut dire des limites communales qu'elles sont circulaires et qu'elles abritent la ville de Sézanne en leur centre sur un site bien exposé et à l'abri des intempéries.
La partition générale du territoire, héritée de l'économie agricole, se répartit entre les terres du plateau autrefois exploitées pour le bois et l'élevage, le front de la cuesta, domaine de la forêt et de la vigne, et les terres de plaine. Outre le relief de la cuesta, ce sont les déviations des principales voies de communication, en particulier la R.N. 4, qui ont contribué à définir les limites de la zone urbaine et à séparer assez nettement la ville de son environnement agricole.
Au sein de la zone bâtie, la lecture des différentes fonctions urbaines est aisée.
Autour du noyau historique délimité par les mails et des faubourgs construits le long des principaux axes routiers, trois secteurs d'habitat se sont développés : le long de l'ancienne route de Paris et de la rue des Moulins au Nord-Ouest, au lieu-dit "les Petits Chiens" à l'Ouest, et dans le quartier Saint-Pierre à l'Est. Les grands équipements éducatifs et sportifs sont localisés au Nord au lieu-dit "la Fontaine du Vé" alors que les activités industrielles se sont développées principalement au Sud-Est de part et d'autre de la RD.373 aux lieux-dits "la Croix-Rouge" et "le Petit Etang" et au Sud de la RD.53.

1. Les origines de la ville

Les atouts du site de Sézanne ont retenu très tôt l'attention des hommes et les fouilles ont ainsi mis à jour des vestiges du paléolithique et du néolithique : haches, outils de pierre et bijoux. Si le peuplement du site semble plus clairsemé à l'époque gauloise, une agglomération gallo-romaine importante se développe au nord-est de la ville actuelle aux pieds des coteaux qui fournissent l'argile nécessaire aux tours des potiers. Cette première cité est ruinée par les invasions des IIIe et IVe siècles.
Il est difficile d'assigner une étymologie au nom de Sézanne qui dériverait de Sétius, prénom masculin romain. En 1222, on le trouve orthographié "Sezenne", puis "Sedanne en Brye" en 1489. En 1553, la ville prend le nom de "Sézannes".

2. Du Moyen-Âge à la Révolution

2.1 Le Bas Empire et les débuts du christianisme

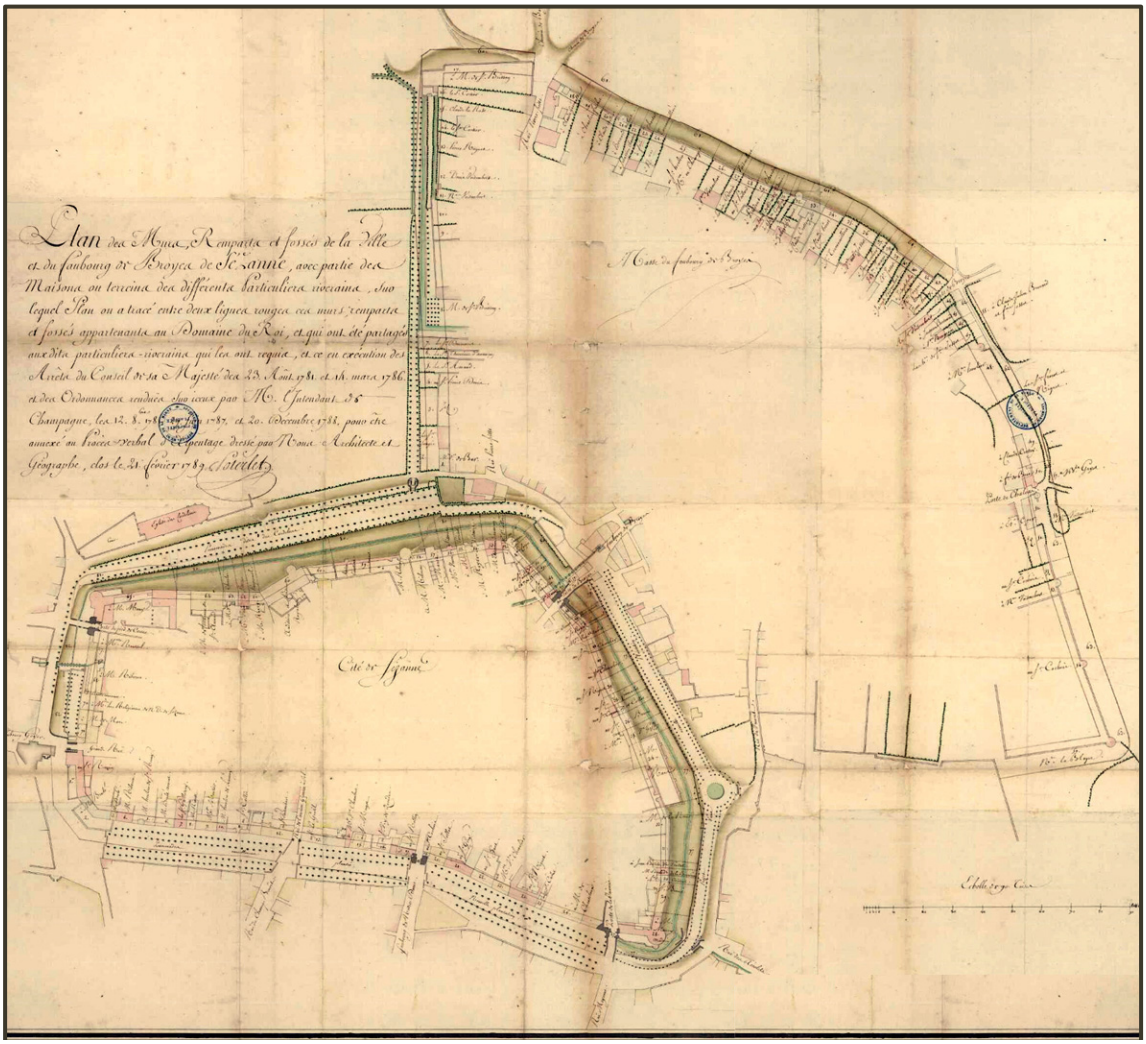
La ville est reconstruite plus au sud sur son emplacement actuel mais connaît un développement limité jusqu'au Xe siècle. C'est avec la fondation du Monastère de Saint-Julien, en 1081, que la ville reprend de l'importance. Le Comte de Champagne, Thibault Ier, fait ensuite construire un château et des fortifications.

Vers 1100, Thibault crée deux grandes foires, l'une de 8 jours à la Saint-Nicolas et l'autre de 15 jours à Pâques. C'est à cette époque que les moines de Saint-Julien entreprennent de dériver une partie des eaux du Grand Morin pour fournir de l'eau aux habitants en quantité suffisante et développer les activités économiques. Le ruisseau des Auges fait ainsi tourner onze moulins utilisés pour moudre le seigle et le blé, pour fouler les draps, tanner les cuirs ou encore débiter le bois. Entre l'amont et l'aval, il y a 30 mètres de dénivellation, ce qui explique ce nombre important.

S'ouvre alors une période de prospérité, due notamment à l'activité commerciale de la ville qui devient l'une des plus florissantes cités de Champagne et le reste jusqu'au milieu du XIIIe siècle. Cette prospérité se traduit notamment par l'extension de Sézanne avec trois faubourgs bâtis à l'extérieur des murailles, les faubourgs Gohier, Notre-Dame et de Broyes, ce dernier étant toutefois protégé par une enceinte secondaire. En 30 ans, trois églises sont construites : l'église Notre-Dame à l'extrémité sud de la rue Notre-Dame ; l'église Saint-Nicolas sur la partie Sud-Est du Champ-Benoist et Saint-Julien accolée à Saint-Denis.

Le milieu du XIIIe siècle est marqué par la reprise en main du pays par le pouvoir royal. En 1230, Thibault IV, accusé d'avoir empoisonné Louis VIII, fait incendier la ville, démolir le château et détruire les remparts pour éviter que la ville ne serve de point d'appui à ses ennemis. La ville est reconstruite en 1234 et bénéficie d'une charte communale en dédommagement de l'incendie. En 1240, la ville est à nouveau brûlée par les troupes de Saint-Louis afin de punir le Comte de Champagne qui s'était ligué avec d'autres seigneurs contre Blanche de Castille. En 1289, la ville est rattachée à la couronne royale ainsi que la Champagne suite au mariage de Jeanne de Navarre, fille du Comte de Champagne, avec Philippe le Bel. Les fortifications sont à nouveau reconstruites mais Sézanne se remet difficilement de ces coups du sort successifs.

2.2 La guerre de Cent Ans



Plan des murs remparts et fossés de la ville et des faubourgs de Broyes et de Sézanne, 1789 *par Portelet, inspecteur géographe (source archives de la Marne)*
L'entrée dans l'enceinte de la ville se faisait par 5 portes et 1 poterne donnant sur le Champs Benoit. Les murailles de la ville sont décrites comme fortes épaisses, entourées de fossés également larges et profonds avec de beaux remparts plantés d'arbres en grande partie

La guerre de Cent Ans, qui s'achève en 1475, se traduit par une succession de périodes désastreuses (pillages, jacqueries, famines, épidémies de peste noire), entrecoupées de rémissions. Cette guerre marque un coup d'arrêt brutal à la fortune de la ville, ruine les maisons et les monastères, dévaste les champs alentour. Après avoir longtemps résisté aux Anglais (bandes de mercenaires de toutes nationalités à la solde du roi d'Angleterre) grâce à ses fortifications, Sézanne est prise en 1424 après un siège de 80 jours et est en grande partie détruite.

La paix revenue, Sézanne retrouve un peu de son aisance puis sa prospérité. Vers 1480, l'industrie est assez florissante, en particulier, dans les domaines du travail du cuir, de la fabrication et du

commerce du drap. Les cultivateurs sont peu nombreux car la principale activité agricole est la culture de la vigne.

2.3 Sézanne du XVIe siècle à la Révolution

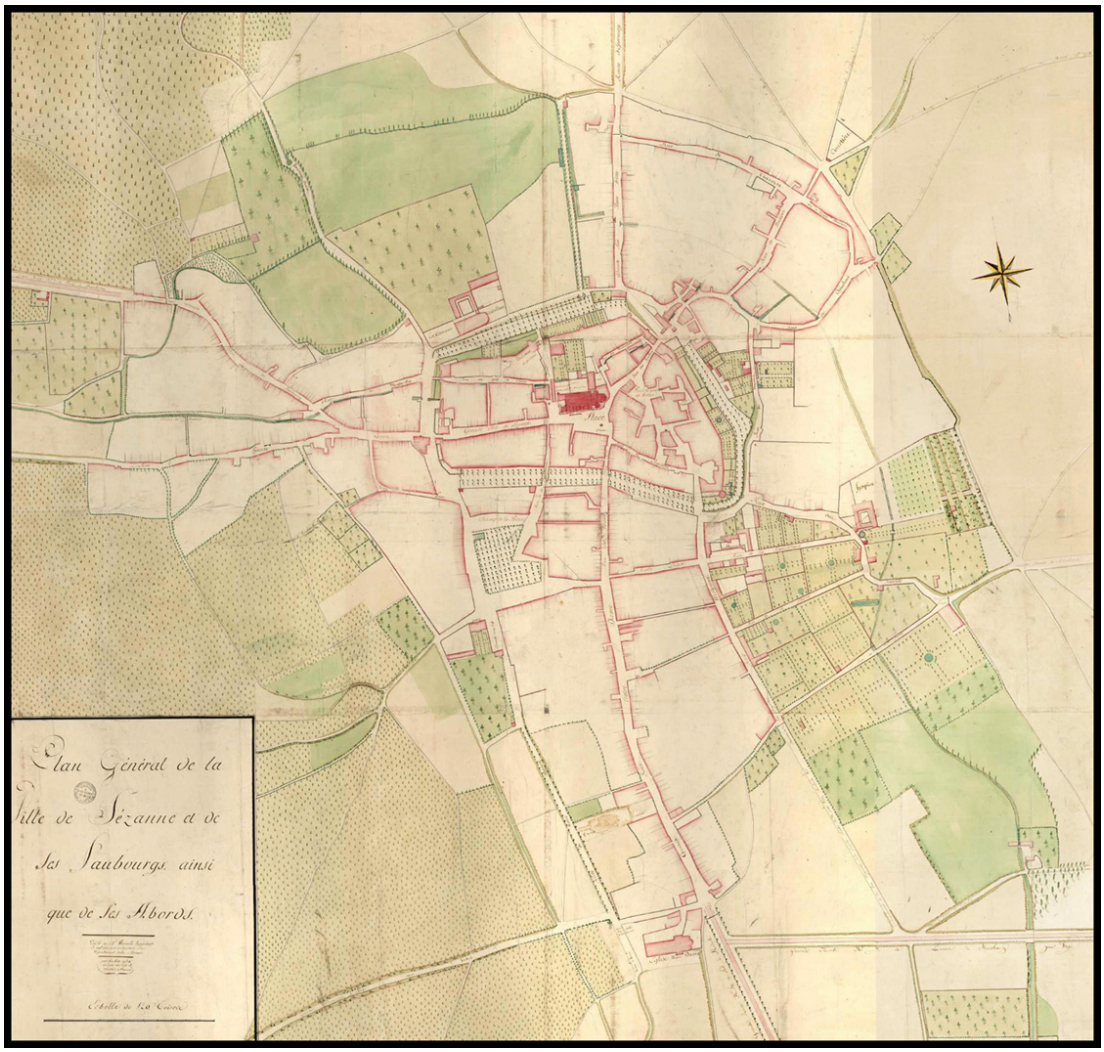
La première moitié du XVIe siècle est marquée par la montée de la Réforme.
En 1528, on note la présence de plusieurs foyers protestants dans la région de Sézanne et à Sézanne même. Pendant les guerres de religion (1562-1598), les bandes armées des deux camps ravagent la région. En 1567, les soldats de Condé pillent la ville et dévastent les églises.

En 1570, l'armée royale à la poursuite de Condé se livre à son tour à de nombreuses exactions.
A ces massacres et destructions, s'ajoute encore l'insécurité due aux voleurs de grands chemins. A la fin des guerres de religion, la région de Sézanne est en proie à de grandes difficultés avec des champs en friches, un grand nombre de morts et d'édifices religieux ruinés.
Puis, alors que Sézanne a retrouvé une certaine prospérité, la presque totalité des habitations est détruite par un gigantesque incendie le 20 mai 1632, jour de l'Ascension.
Le feu prend accidentellement dans le faubourg de Broyes et en 48 heures, les maisons de la ville et des faubourgs sont incendiées. Ce désastre absolu vaut aux habitants la compassion et l'aide du Cardinal de Richelieu qui, passant quelques semaines après la catastrophe, s'émeut de la détresse des Sézannais.
De retour près de Louis XIII, Richelieu fait prendre au roi des mesures pour aider à la reconstruction telles qu'exemptions d'impôts, organisation de quêtes, octroi de deux foires franches supplémentaires.
En 1639, l'Hôtel Dieu, les remparts et les portes sont remis en état ou réédifiés.
En 1711, sous le règne de Louis XIV, un incendie détruit 50 maisons dans le Faubourg Notre-Dame. En 1725, la Ville procède à de nombreux travaux d'embellissement à l'occasion du passage de Marie Leszczyńska rejoignant Louis XV à Paris.
RN34 - route de Paris à Vitry-le-François en 1750. A cette époque la ville possède encore ses fortifications qui protègent le faubourg de Droyes et le centre ville. "La Grande Tuilerie" et Froidcul dit Sans-soucis sont déjà présents.

Relevé de façades, Faubourg Notre Dame - 1694 (source Archives de la Marne)

*A GAUCHE : extrait du **plan établi par Trudaine** / A DROITE : Extrait du "**Plan de la route de Sézanne à Paris levé par le Sieur D'Olon, 1750**. Sézanne" source archives de la Marne*

La fin du XVIIIe siècle, sous le règne de Louis XVI, voit la démolition des fortifications de Sézanne. Par arrêt de mars 1784, le roi reconnaît aux propriétaires la possession des parties des fortifications attenantes à leurs habitations. Le reste des fortifications est attribué à la municipalité qui fait combler les fossés et planter des ormes créant ainsi les mails.



Sézanne en 1792 par Hurault de Sorbée (ingénieur)
" *Plan général de la ville de Sézanne et de ses faubourgs ainsi que de ses abords, 1792* "
source archives de la Marne.

Sur le plan sont encore présents l'église Notre-Dame au Sud du faubourg du même nom et le couvent des Cordeliers au Nord de la ville. A l'Est de la ville et à la place de l'ancien Hôtel-Dieu fondé en 1164, se dresse le couvent des Récollets (1619) et ses jardins en terrasse. Plusieurs voies et futures rues de Sézanne sont déjà tracées : allée Notre-Dame (future rue Linot Collot), rue Montebello, rue Saint-Fiacre, rue Aristide Briand.

3. De la Révolution à l'époque contemporaine

3.1 La Révolution

La tourmente révolutionnaire épargne relativement les Sézannais et offre à la ville ses galons de district. En octobre 1789, Sézanne devient en effet l'un des six chefs-lieux de district du Département de la Marne, mais l'importance administrative de la ville en est fortement diminuée par la suppression du bailliage, du grenier à sel, etc. Le district de Sézanne compte alors douze cantons et cent vingt-cinq communes pour une population de 43 545 habitants.
La vente des biens religieux, au profit du Trésor Public, s'effectue en 1791. Plusieurs édifices religieux sont reconvertis comme le couvent des Récollets (adjugé à la ville qui y transfère l'hôpital) et les bâtiments du Prieuré de Saint-Julien, acquis par la ville pour y installer la municipalité et l'administration du district. D'autres sont détruits comme les églises Saint-Pierre et Notre-Dame. L'église

Saint-Julien est démolie suite à un incendie en 1800. Seule, l'église Saint-Denis subsiste pour l'exercice du culte.

3.2 Le Consulat et l'Empire

Le Consulat (1799-1804), avec la Constitution de l'an VIII, porte un coup fatal à Sézanne. De chef-lieu de district, la ville est reléguée au rang de chef-lieu de canton rattaché à Epernay avec laquelle elle n'avait eu jusqu'alors aucun rapport historique, géographique ou coutumier.
L'Empire (1804-1815), ne marque réellement, mais durement Sézanne, que lors des deux campagnes de 1814 et 1815. Envahie par les cosaques dans la nuit du 5 au 6 février 1814, reprise par Napoléon le 9 février 1814, la ville est constamment pillée jusqu'à la défaite de Waterloo.

Sézanne en 1813 *d'après le cadastre napoléonien (source archives de la Marne)*
Toutes les anciennes églises ont été démolies sauf Saint-Denis. Le couvent des Cordeliers a presque entièrement disparu tout comme les anciennes fortifications.

3.3 La Restauration et la Monarchie de juillet

En 1830-1831-1832, de nombreuses démarches sont conduites pour créer un 6e arrondissement dont Sézanne aurait été le chef-lieu, mais les troubles sociaux qui agitent la France à cette époque font ajourner cette décision.
C'est en 1836, que Louis Berthiot fait l'acquisition du moulin de Saint-Hubert ; il y installe en 1846 le premier atelier de fabrication de verres de lunettes, qui se développe pour devenir l'une des premières usines de surfaçage de verres ophtalmiques dans le monde.
En 1848, GR est créée par un groupe d'ouvriers. Cette entreprise spécialisée dans la fabrication des verres minéraux va rapidement devenir la société Guilbert Routit. Son activité s'étend également aux instruments d'ophtalmologie, de photographie et de cinéma.

3.4 La IIe République et le Second Empire

A la fin du règne de Louis Philippe, Sézanne compte un peu moins de 4 000 habitants. La majorité de la population est constituée de cultivateurs et vignerons habitant les faubourgs.
La classe ouvrière, assez peu représentée, est occupée dans les petites entreprises industrielles : tuileries, poteries, tanneries et fabrique de lunettes.
Les tuileries et briqueteries qui utilisent l'argile rouge de surface sont nombreuses et produisent 500 000 briques et tuiles par an. Complémentaires de l'industrie de la céramique et de la poterie, plusieurs fabriques de porcelaine ont également fonctionné à Sézanne.

Usine de lunetterie Saint Hubert

Usine de produits réfractaires

Le Second Empire est une période d'expansion et de réussites industrielles. C'est l'époque de la vulgarisation des premières machines agricoles.
La propagation des idées et de l'art de vivre français favorisent l'essor du commerce des vins mousseux de Champagne.
Pour la région de Sézanne, le Second Empire est une période calme.

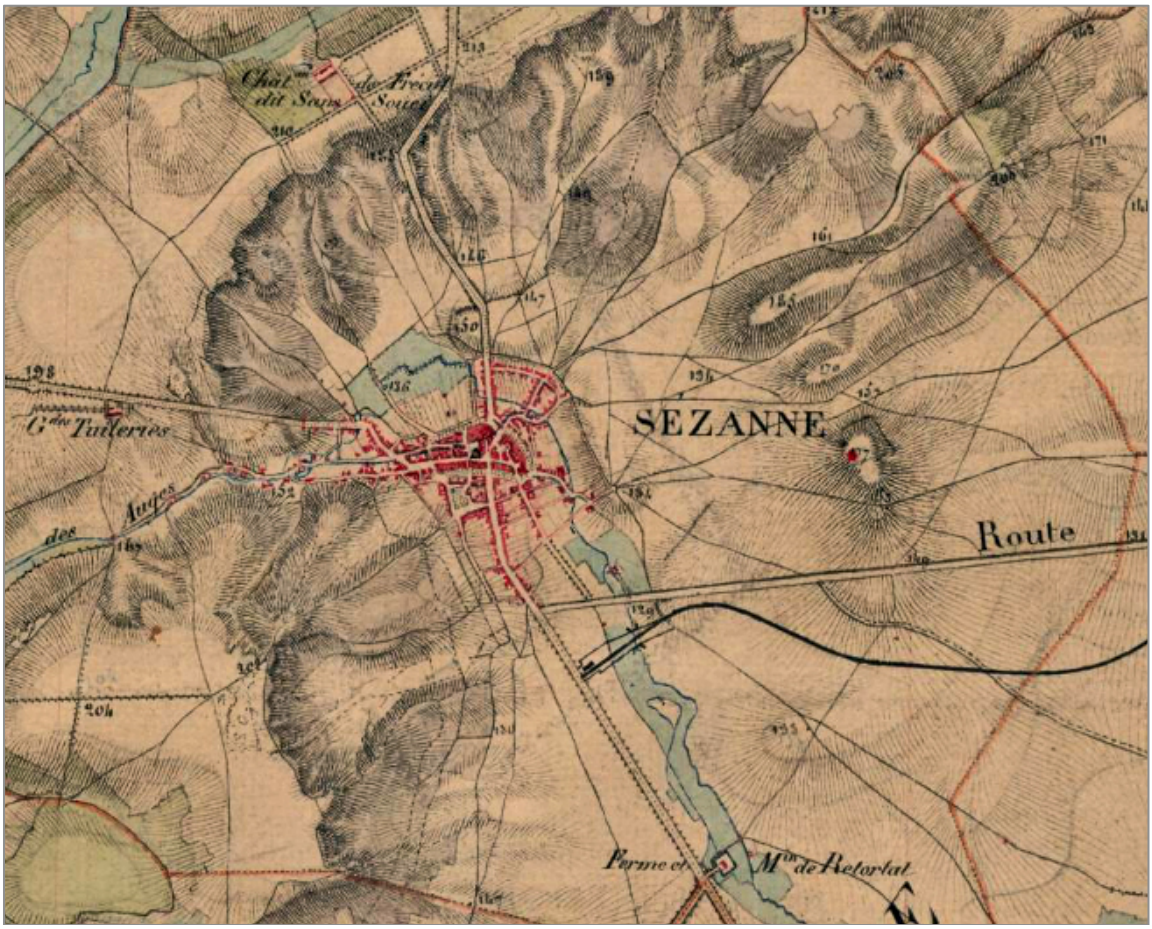
Après la défaite de 1870, Sézanne est occupée par les Allemands qui cantonnent près de la gare dans des baraquements en bois qui sont ensuite remplacés par des constructions en briques. Des régiments de cavalerie française s'y installent quelques mois plus tard.

3.5 La IIIe République

La fin du XIXe siècle voit l'arrivée du chemin de fer avec plusieurs lignes qui vont faire de Sézanne un nœud ferroviaire avec une gare de triage et quatre liaisons quotidiennes dans chacune des directions de Paris, Epernay, Vitry-le-François et Romilly-sur-Seine.
Le début du XXe siècle est également marqué, comme dans nombre de communes françaises, par des travaux d'assainissement (construction d'égouts, couverture du ruisseau des Auges), d'embellissement (pavage des rues, mise en place de trottoirs et de l'éclairage public) et d'adduction d'eau.

Bien que l'activité industrielle connaisse un certain développement avec notamment l'implantation d'une usine fabriquant des matériaux réfractaires, Sézanne reste principalement un centre agricole. Les foires et marchés, encore fréquents, se tiennent sur les places de la Halle, de la République et du Champ-Benoist.

L'activité viticole est en revanche durement touchée par le phylloxéra.



Sézanne vers 1820-66 *(extrait carte d'Etat Major)*

3.6 Les deux guerres mondiales

La Première Guerre épargne la ville de Sézanne qui évite de peu l'occupation car la ligne de front s'arrête à une dizaine de km à Esternay, sur le Petit Morin et à Mondement à côté des marais de Saint-Gond où un monument haut de 33 m commémore aujourd'hui la victoire de la Marne. Compte tenu de la violence des combats dans le département, Sézanne joue un rôle militaire important accueillant des troupes, des hôpitaux et des sièges d'états-majors.

Avec le retour des démobilisés, la vie locale se réorganise. L'année 1925 est marquée par plusieurs événements : inauguration d'un monument aux morts de la guerre 1914-1918 implanté square de l'Hôtel de Ville, installation de l'électricité et incendie de l'usine de "bois durci" qui fabrique de nombreux objets usuels de style "Belle Époque" très en vogue sur le marché parisien.

Le 10 mai 1940, les abords de la gare et le carrefour de "Retortat" sont bombardés. A partir du 20 mai, des flots de réfugiés belges, ardennais puis rémois traversent la ville. Le 13 juin, des blindés allemands entrent dans Sézanne en partie évacuée. L'occupation allemande se passe sans trop de heurts. Les Allemands vont quitter Sézanne le 27 août 1944 poussés par les Américains qui bénéficient de l'appui des résistants locaux.

3.7 La 4e et la 5e République

La localisation des constructions n'est pas le fruit du hasard et résulte d'abord de situations liées à la géographie et à l'histoire puis à l'application de documents de planification urbaine dans la période récente.

Épargnée par les destructions des deux conflits mondiaux, Sézanne s'engage dans la période de croissance économique et démographique des "trente glorieuses" avec le tissu urbain construit au fil des siècles autour du noyau historique et le long des routes qui traversent la ville. Sézanne compte alors quatre grands quartiers avec le centre-ville et trois extensions en étoile : le Faubourg Notre-Dame au Sud, le Faubourg Gohier au Nord-Ouest et le Faubourg de Broyes au Nord-Est.

Le défi à relever est important puisqu'il s'agit de répondre aux nouveaux besoins d'infrastructures, d'équipements et de sites constructibles sans pour autant détruire l'héritage du passé si heureusement préservé.
Le premier plan d'urbanisme, le plan Bricet de 1943, est celui qui a le plus influencé le développement récent de Sézanne.
Dans ses grandes lignes, le plan Bricet se préoccupe notamment :

- de la restructuration du réseau de voiries avec la déviation de la RN. 4, l'aménagement des accès à Sézanne et la création de nouvelles voies permettant un développement urbain notamment à l'ouest, au lieu-dit "les Petits Chiens" ;
- de l'organisation de l'espace avec la localisation d'une zone industrielle, de zones d'habitat en particulier de part et d'autre du Faubourg Notre-Dame et d'une plaine pour les activités sportives au lieu-dit la "Fontaine du Vé" ;
- du renforcement des équipements dans les domaines socioculturels et sanitaires.

Pour répondre à la forte croissance démographique des années 1960, un nouveau plan d'urbanisme directeur est adopté en 1969, le plan Marcot.
L'essentiel de la proposition s'organise autour du renforcement de l'ossature urbaine avec la création de nouvelles voies dont une "grande voie urbaine", d'une largeur d'emprise de 23 m, devant relier la RD. 951 depuis l'échangeur avec la RN. 4, traverser le faubourg de Broyes et desservir ensuite les terrains situés à l'Est du Faubourg Notre-Dame où l'essentiel du développement résidentiel était projeté.

Quelques éléments de ce plan, non réalisé en totalité, sont visibles ou perceptibles dans le tissu de Sézanne dont une section de la grande voie urbaine, l'avenue Charles de Gaulle, et la préservation des perspectives paysagères.

Si la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Saint-Pierre a effectivement permis d'accueillir l'essentiel des nouvelles constructions, en revanche, le quartier du Faubourg de Broyes a été particulièrement menacé durant le temps d'application de ce plan.

La pénétrante urbaine devant le traverser a eu pour conséquence de déprécier le bâti qui sera heureusement sauvé par la suite dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de 1979 à 1983.

LE PATRIMOINE IDENTITAIRE

La qualité du cadre de vie de Sézanne résulte de la conjugaison harmonieuse entre un patrimoine bâti de qualité, un monument classé qui constitue un point d'attraction visuelle majeur et un environnement naturel qui joue le rôle d'écrin mettant en valeur ce joyau médiéval.

1. Le patrimoine protégé

1.1 L'Aire de Valorisation de l'Architecture et Patrimoine (AVAP).

Par délibération en date du 06 février 2014, le conseil Municipal a décidé de lancer une procédure d'AVAP sur le centre ancien de Sézanne.

Depuis la loi du 12 juillet 2010 dite de « Grenelle 2 », les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ont remplacé les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysage (ZPPAUP), instituées par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983.

Les AVAP visent à donner aux communes un rôle actif dans la gestion et la mise en valeur de leur patrimoine. Elles leur permettent en effet de mener une démarche d'analyse, de protection et d'évolution harmonieuse de territoires dont ils ont la responsabilité et surtout de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable.

L'AVAP se substitue aux périmètres de protection de 500 m autour des Monuments Historiques et aux Sites Inscrits, mais préserve également des ensembles à caractère patrimonial et paysager ne comprenant pas nécessairement de monument protégé.

L'AVAP est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU (Plan local d'urbanisme).

A l'intérieur de cette zone, les travaux sont soumis à autorisation spéciale après avis de l'ABF fondé sur les prescriptions et les recommandations de l'AVAP.
En contrepartie, l'AVAP permet aux propriétaires de bénéficier d'une défiscalisation de certains travaux liés à l'amélioration et à la mise en valeur extérieure de l'habitat.
Contrairement aux secteurs sauvegardés, l'AVAP ne prévoit pas de règles concernant l'aménagement intérieur des immeubles.

AVAP ET MONUMENT HISTORIQUE
Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine instituée en application de l'article L.642-1, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-8 du code de l'urbanisme. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.

AVAP, ABORD DE MONUMENT HISTORIQUE ET SITE INSCRIT
Les servitudes d'utilité publique, instituées en application des articles L.621-30-1, L.621-31 et L.621-32 du présent code pour la protection du champ de visibilité des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques et de l'article L.341-1 du code de l'environnement relatif aux sites inscrits, ne sont pas applicables dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. La servitude de protection des abords des Monuments Historiques (périmètre de 500 m) est conservée au-delà du périmètre de l'AVAP.

AVAP ET SITE CLASSE
L'AVAP est sans effet sur la législation des sites classés.

1.2 Les Monuments historiques classés ou inscrits en application de la loi du 31 décembre 1913.

Conséquence directe d'une histoire riche en événements, Sézanne possède un patrimoine diversifié. Parmi les fleurons de ce patrimoine 4 monuments ont été classés au titre des Monuments Historiques.

Église Saint-Denis, maison au Champs Benoist, la halle.

1.2.1 Église Saint-Denis

Saint-Julien a été la première église de Sézanne. Elle dépend du couvent Saint-Julien dont les moines bénédictins se sont installés à Sézanne en 1081 et est réservée à l'usage des religieux. C'est à la demande de la population qu'est construite la partie paroissiale placée sous le vocable de Saint-Denis.
Très abîmée par l'incendie de 1632, l'église Saint-Julien s'effondre en partie en 1800 ; elle est donc démolie.
La construction de Saint-Denis, accolée à Saint-Julien, débute en 1521 et s'étale sur près de 60 ans. En 1547, on achève les voûtes. Les vitraux ont été posés de 1547 à 1550 et la tour en façade, qui domine la ville de ses 42,60 m, est terminée en 1582. De style gothique flamboyant avec sa tour de style Renaissance, elle est longue de 34 m et large de 23 m avec une hauteur sous voûte de 18,50 m.

A l'extérieur, outre sa tour carrée de grès taillé, portant la plus ancienne horloge publique de la Marne, on remarque les quatre échoppes restantes qui se nichent entre les piliers de la place de la République, le portail de l'entrée principale sur la place du Puits Doré et le portail sud donnant sur la place de la République et sur lequel est représentée la vie de Saint-Denis.

L'église Saint-Denis vient de faire l'objet de restauration durant trois années, de 2003-2006, les arcs on été consolidés, les fresques et peintures ont été nettoyées et l'orgue démonté pour être lui aussi nettoyé.
L'église Saint-Denis a été classée monument historique le 11 février 1911.

1.2.2 Maison place du Champ-Benoist

Cette maison particulière du 4ème quart du XVIIIe siècle située au 3, place du Champ-Benoist est inscrit monument historique le 9 octobre 1979 pour ses élévations et sa toiture.
Napoléon Bonaparte y logea trois fois en 1814.

1.2.3 La Halle (façades, couvertures et ensemble de l'ossature métallique)

Au moyen-âge, sur cette place et sous une halle en bois se déroulait le marché à la viande. Suite à un don du Docteur Huguier, médecin d'origine Sézannaise, une nouvelle halle, toujours en place, fût construite en 1892 sur le modèle des pavillons de Baltard.

Les deux vastes entrées sont situées sur les longueurs surmontées d'un fronton et encadrées de chaque côté par un lampadaire, les surfaces aveugles sont remplies par des briques beige et ocre formant des losanges.

Bâtie sur une pente naturelle, l'architecte a pu innover d'une part en construisant un sous-sol à demi enterré sous une partie de la Halle et d'autre part d'ajouter quatre larges entrées servant, à l'époque, de quais de déchargement et qui sont actuellement vitrées.
Après sa rénovation de 1988, réfection de la toiture, lavage complet du bâtiment, rénovation du sol, réaménagement du sous-sol, la Halle a été inscrite aux monuments historiques le 20 mai de cette même année, pour sa couverture, ses façades et l'ensemble de ses ossatures métalliques.
Désormais une salle municipale elle accueille diverses manifestations culturelles et commerciales tel que des expositions, la foire au vin, des spectacles, des concerts, bourses aux livres, patinoire pendant les vacances de Noël...

1.2.4 Puits Doré

Le puits situé devant le portail ouest de l'église Saint Denis est classé monument historique le 11 mars 1911. Appelé « le Puits Doré » cet édifice date du XVIe siècle.

1.3 Les sites inscrits et classés en application de la loi du 2 mai 1930

(en complément, voir document 5a "Servitudes d'Utilité Publique" plan et recueil)

1.3.1. Les Mails (site classé en date du 13 avril 1943)

Les mails de Sézanne s'étendent à l'emplacement des anciens remparts et fossés, réalisés au XIIe siècle lors de la fortification de la petite ville médiévale qu'elle fût à cette époque, qui ont par la suite été détruits et comblés après la Révolution. Tout à la fois écrin, limite et élément de liaison, les mails confortent l'identité et la perception du centre historique. Les différentes essences (marronniers, tilleuls), forment une ceinture verte autour du centre ancien.
Chaque mail possède un nom emprunté à l'histoire locale.

Ainsi, le mail des Cordeliers doit son nom au Couvent des Cordeliers (c'est-à-dire des Franciscains) créé en 1224 sur le Champ-Benoist puis autorisé une trentaine d'années plus tard à se rapprocher de la ville en contrebas des remparts. Le mail des Religieuses doit son nom au couvent de bénédictines de l'Abbaye Royale de Notre-Dame des Bois de Sézanne installé en 1629 à l'emplacement de l'actuel Centre des Impôts. Les mails de Marseille, de Provence et du Mont-Blanc tirent leurs noms des lieux d'origine de délégations de gardes nationaux envoyées à Sézanne pendant la période révolutionnaire pour la fête de la fédération en juillet 1790. L'origine du nom du mail des Acacias n'est en revanche pas établie.

Le mail des Cordeliers au fil des saisons

Le mail des Cordeliers est parfaitement aménagé comme lieu de promenade privilégié pour les habitants de Sézanne. Son nom provient du nom de la confrérie installée en 1263 en ce lieu, le long des remparts.
Les mails du Mont-Blanc, de Provence et de Marseille sont ouverts à la circulation.
Le mail de Marseille est constitué d'un quadruple alignement de tilleuls, formant deux allées centrales et deux contre-allées. Ces tilleuls, qui dataient de 1910, ont fait l'objet d'un rapport en 1980 qui concluait à l'obligation de remplacer la quasi-totalité des sujets compte tenu de leur état sanitaire déplorable. Les deux alignements centraux ont été remplacés en 1981, les alignements latéraux en 1987.
Les mails de Sézanne ont pour certains conservé un bel aspect et constituent des lieux de promenade privilégiés, tels que le mail des Cordeliers et le mail des Religieuses. Le mail de Marseille et celui des Acacias ont gardé une relative quiétude.

1.3.2. Le centre ancien (site inscrit en date du 20 mai 1983)

Carrefour de communication dès le très haut Moyen-Âge, la ville de Sézanne a toujours joué un rôle actif dans l'histoire locale de la région.
Bâti dans un cirque naturel sur un léger promontoire, le château médiéval, protégé par d'imposants remparts, a permis jusqu'à la fin du Moyen-Âge une assistance militaire à la population face aux incessants harcèlements des envahisseurs. Jusqu'au XIIIe siècle, l'importance de la ville en faisait une des plus florissantes de la Champagne.
Après la disparition du château au XIIIe siècle, détruit par Thibault IV comte de Champagne, pour protéger sa fuite, la ville retrouve une prospérité et nombre de communautés religieuses participent activement à sa reconstruction. Au XIVe siècle, pas moins de onze moulins exploitent le courant du ruisseau d'Auges et favorisent l'extension du commerce et de l'artisanat local.
Au XVIe siècle, la société industrielle et commerciale s'installe dans les murailles du centre ancien. Les cultivateurs et les vignerons sortent de la ville et s'établissent dans les faubourgs. Au XVIIe siècle, les habitations sont construites en pans de bois et torchis, couvertes de chaumes.

Plusieurs incendies incitèrent la population d'abord la plus fortunée à utiliser des matériaux résistants au feu. L'argile présente localement est abondante. Nombre de tuileries et de briqueteries s'installent. La brique devient à partir de cette époque le matériau de construction par excellence, tradition qui s'est perpétuée jusqu'à nos jours.

Ambiances caractéristiques du centre ancien

Cour Froissard

Place de la République

Rue Léon Jolly

Champ-Benoist

Ville d'industrie et de commerce, proche de la capitale, elle servit souvent de relais pour les déplacements des grands personnages du Royaume. Épargnée par les destructions des deux guerres mondiales, elle conserve son plan du Moyen-Âge et la quasi-totalité de son habitat des XVIIe et XVIIIe siècles. Les restaurations et réaménagements entrepris récemment ne font que conforter son caractère de ville historique.

A retenir

Pour assurer le maintient et l'identification des sites, l'emprise de ces derniers fait l'objet d'un classement spécifique UA dans le PLU. Cette zone est dévolue à la protection stricte du patrimoine historique.

1.4 Le patrimoine archéologique

Sont considérés comme éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges, biens et autres traces de l'existence de l'humanité dans le passé, dont à la fois :

- la sauvegarde et l'étude permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel ;
- les principaux moyens d'information sont constitués par des fouilles ou des découvertes, ainsi que par d'autres méthodes de recherche concernant l'humanité et son environnement.

L'archéologie s'attache à reconstituer l'histoire de l'humanité, des origines à nos jours, à partir des vestiges qui en subsistent. Elle est fondée sur l'étude des traces laissées dans le sol par les occupations humaines successives et dont l'accumulation peut traduire des siècles, voire des millénaires.
Si les documents écrits conservés dans les dépôts d'archives se multiplient à partir du XIVe siècle et permettent une approche historique relativement satisfaisante, en revanche ils sont pratiquement absents pour les siècles antérieurs pour lesquels les vestiges archéologiques constituent la seule source d'information.
Or, ces vestiges sont directement menacés par les travaux d'aménagement de toutes natures affectant le sous-sol et, en particulier, les constructions comportant des fondations profondes, les affouillements, les extractions de matériaux, etc.

Le territoire de la commune de Sézanne est riche en vestiges archéologiques de toutes époques. Six sites archéologiques ont été répertoriés :

- de l'âge du Bronze, au lieu-dit de "Retortat" ;
- du néolithique, au lieu-dit "le Plateau de Sans-Souci" ;
- de la protohistoire, au lieu-dit "l'Ormelot" ;
- du gallo-romain, au lieu-dit "les Grands Moignants" ;
- du Moyen-Age dans le centre historique et au lieu-dit "la Ferme de Sans-Souci".

2. Le patrimoine "commun"

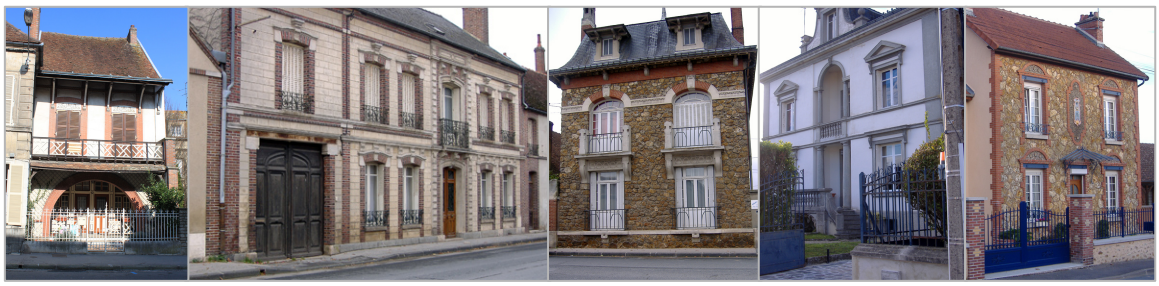
2.1 Le patrimoine domestique

Comme évoqué précédemment, Sézanne dispose de nombreuses habitations de diverses époques présentant une forte valeur patrimoniale.
Il existe trois types principaux de maisons dans le tissu architectural de la ville :

- les maisons à pans de bois, généralement recouvertes d'un enduit (rue des Teinturiers et rue Cogne Fort),

- les maisons dites « sézannaises » datant du XVIIe et XVIIIe siècles, d'une belle architecture de pierre et de brique couverte de tuiles plates.

- des maisons datant de la fin du XIXe et du début du XXe siècles, quelles soient modestes ou de belles factures, ces habitations sont en parfaite harmonie avec l'architecture des siècles précédents.



2.2 Le patrimoine industriel

(source : base Mérimée et www.patrimoineindustriel-apic.com)

Les anciens moulins et minoteries

La ville de Sézanne est bien située à un carrefour routier, mais manque d'eau pour assurer un réel développement. Ainsi au 12e siècle c'est l'aménagement hydraulique du Grand Morin qui impulse et maintient l'essor industriel de la ville.
En effet, à cette époque, des travaux d'ampleur sont réalisés à l'initiative des comtes de Champagne.

Le Grand Morin, la rivière-mère, alimente à la fois la rivière de la Marne et celle de l'Aube. Profitant d'un ancien lit du Grand Morin aux temps géologiques, le cours de la rivière est partiellement détourné et traverse la ville par le canal des Auges.
Depuis le village de Mœurs, le nouveau lit contourne le relief en respectant un dénivelé constant permettant l'arrivée jusque Sézanne en contrebas. Le tracé aide ainsi au déversement des eaux perpendiculairement, par gravité, pour alimenter les gués, fontaines et jardins au Sud et au Nord de la ville.
Mais surtout ce nouveau ruisseau fait tourner un nombre important de moulins, sans compter le nettoyage des rues qu'il assure régulièrement. Ce sont ces moulins, transformés au cours du temps, dont on voit les traces aujourd'hui. Cet aménagement autorise les comtes à déplacer à Sézanne l'ancienne foire de Rebais, placée sous le patronage de Saint Nicolas lui donnant ainsi une importance équivalente à celles de Provins, Bar, Troyes, Lagny.

Cette minoterie, rue des moulins, a comme origine l'un des neuf moulins dénombrés à Sézanne en 1837 sur le ruisseau des Auges.

Ensemble d'habitat dit "maisons de la Caisse d'Épargne"
Elles sont situées avenue de la Résistance.

Usine de céramique Labesse (puis Société générale de produits réfractaires, puis Lafarge réfractaires et actuellement Calderys) et son **habitat ouvrier**.

La famille Labesse implante une usine de céramique au début du 20e siècle. La société Labesse rachète la société des produits réfractaires de Fumel et Lisbos en 1955 et choisit comme raison sociale "Société générale de produits réfractaires" en 1961.
L'usine appartient depuis 1981 au groupe Lafarge-réfractaires. Depuis une dizaine d'années elle s'oriente vers des produits non façonnés destinés à des industries utilisant des températures élevées comme la verrerie, la sidérurgie ou la pétrochimie. L'habitat ouvrier assez bien préservé est visible rue du Quai d'Embarquement.

Usine de verres optiques F. Benoist, L. Berthiot (actuellement B.B.G.R.)

Louis Berthiot installe une fabrique de verres optiques dans un moulin en 1836, puis en 1846 fait l'acquisition du moulin Saint-Hubert, où il transfère son activité. Le site de Saint-Hubert est agrandi au milieu du 19e siècle et l'exploitation prospère lorsque F. Benoist entre dans l'affaire. L'établissement adopte alors la raison sociale "F. Benoist, L. Berthiot et Cie", qui perdure jusqu'en 1922.

A cette date naissent les Ets B.B. (Benoist et Berthiot).

Un nouvel atelier en béton est créé vers 1950, ce qui permet à l'usine de produire 50 000 paires de verres mensuelles. La société fusionne en 1975 avec Guibert Routit et prend comme raison sociale B.B.G.R. qui est devenue filiale d'Essilor depuis 1977.

Une machine à vapeur est signalée en 1859. A la fin du 19e siècle, l'usine utilise un moteur hydraulique de 4 chevaux et deux machines à vapeur totalisant la force de 45 chevaux vapeur. La fabrique de verres d'optique emploie 80 ouvriers en 1870, 135 en 1879, environ 200 en 1900 et 600 en 1950.

2.3 Le patrimoine public et religieux

*(Source : **Dictionnaire universel de la France** par Robert de Hesseln 1771 + dictionnaire géographique, historique et politique des Gaules et de la France – 1770 par Louis Alexandre Expilly)*

Église Notre-Dame (disparue)
Elle était située à l'extrémité du faubourg du même nom (carrefour avec l'avenue de la Résistance). Elle avait pour succursale l'église Saint-Pierre bâtie à l'Est de la ville près du couvent des Récollets.
Cette église et ses bâtiments étaient auparavant une abbaye de Bénédictins dont les biens ont été réunis au prieuré Saint-Julien. Elle était vaste et belle avec sa flèche torse (encore là en 1719).

Église Saint-Denis (accolée à Saint-Julien), au centre ville, elle avait pour succursale l'église **Saint-Hubert** située au bout du faubourg de Goyer.

Prieuré Saint-Julien (en partie disparu)
Ancien prieuré bénédictin dépendant du prieuré de La Charité-sur-Loire (Nièvre) 1081-1791, il a été fondé en 1081 par le comte de Champagne Etienne-Henri qui en avait fait don aux religieux de la Charité (=Sanctae Mariae de Charitate supra Ligerim) en 1085.

Collégiale royale dite de Saint-Nicolas (disparue)
Elle se trouvait au niveau du Champs Benoit et a été fondé par Henri 1er comte de Champagne. Elle comptait 50 chanoines puis 34 en 1176 et 12 en 17??
L'église située hors de la ville était ornée de 2 tours font une non achevée. Située dans un grand carré planté d'arbres entouré de belles maisons dont la plupart occupée par les chanoines.

L'hôtel-Dieu (accolé au couvent des Récollets) a été fondé par les habitants de Sézanne vers 1681 ; il est desservi par les filles de la Charité. Il s'agit d'un hôpital mixte comptant une vingtaine de lits.

Abbaye Notre-Dame Du Bricot puis Notre-Dame des Bois de Sézanne 1500-1789 (disparue)
Au Moyen Age, le Bricot était le siège d'une congrégation de sœurs bénédictines dont l'abbaye « Notre Dame des Bois » fut prospère jusqu'au XVIIème siècle.
A l'origine c'est une abbaye fondée en 1104 dans le lieu le Bricot près de la forêt de la Traconne. Ayant perdu tous ces droits et usage, le monastère est transféré à Sézanne hors de la ville près de la porte de la Juiverie en 1629.

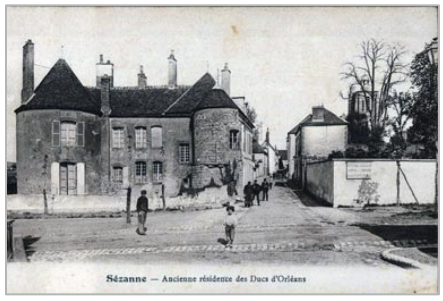
Couvent des cordeliers 1263-1790 (disparu)
Il serait fondé vers 1224 du vivant de Saint-François par Thibault IV comte de Champagne à l'emplacement du collège. Il est transféré en 1263 au Nord de la ville entre les faubourgs de Broyes et de Goyer. Construit sur des terrains donnés par Thibault V, il possède un beau et vaste cloitre et une fort belle église (dédiée à Saint-Pierre ?).

Couvent des Récollets (1592-1723)
Établissement de 10 religieux en 1619 sur le modèle de celui de Paris. Belle maison avec des jardins en terrasse et en forme d'amphithéâtres ornés de grandes allées d'arbres qui servent de promenades.
Il sera investi par l'hôpital-hospice fondé en 1164 par Henri 1er de Champagne comte de Champagne et de Brie.

L'ancien collège Il se trouve en bordure du Champ Benoit à l'emplacement du couvent des 1ers cordeliers qui laissera la place au premier collège historique de Sézanne fondé en 1565.

L'ancien collège de Sézanne était au début du siècle encore le collège de Sézanne. C'est une construction relativement récente, puisque les premiers bâtiments de ce collège ont été construits vers 1835.
Aujourd'hui, ce collège est devenu l'Ancien collège dont le bâtiment ont été entièrement réhabilités pour devenir un lieu moderne et confortable comprenant une médiathèque, une salle de conférence, des salles de réunion, l'école de musique sur deux niveaux; ainsi que le centre intercommunal des affaires sociales.

Le château des Ducs d'Orléans et le prétoire
Il s'étirait le long de l'actuelle rue de l'Hôtel de Ville.
Un premier château et ses fortifications avaient été construits vers 1100 par Thibaud 1er dans ce même secteur. Mais en 1230 et afin d'éviter que la place soit prise par l'ennemi, Thibaud IV fait raser le château, l'enceinte fortifiée et une partie de la ville avant de tout reconstruire 4 ans plus tard.
Vers le milieu du 15e siècle, Charles d'Orléans fit construire, tout du long des anciens remparts, une demeure seigneuriale qui résistera à la Révolution.
Ce dernier servira très tard de prison et de tribunal avant d'accueillir une école de fille, des bains douches, une salle de billard… pour être définitivement transformé et modernisé (2006-2008) par la commune en un lieu multi-activités



L'ancien château au Champ Benoit, habité par les comtes d'Alais et ducs d'Angoulème ; il fut démoli en 1703 par le chapitre Saint-Nicolas. Les matériaux furent vendus et servirent, en partie, à la construction du château de Saron-sur-Aube.

L'habitat isolé

Sur le territoire de Sézanne 3 foyers d'habitat situés en dehors de la ville. Il s'agit de la ferme de Rétortat (ferme et habitat non agricole), les Grandes Tuileries (ferme et habitat non agricole) et l'ancien château de Sans-Soucis.

A retenir

Pour assurer la préservation de la plus majeure partie du patrimoine sézannais, le règlement du PLU a intégré, suite au diagnostic patrimonial, des règles précises quant aux gabarits (article 10) et à l'aspect extérieur des bâtiments (article 13) dans le centre ancien. La définition des limites des zones UA et UC a tenu compte des caractéristiques architecturales et typologiques des tissus anciens.

3. Le patrimoine "commun" identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2°

Le PLU identifie les principaux éléments paysagers constitutifs du patrimoine naturel et bâti de la commune.

Au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, le PLU de Sézanne identifie :

- Des constructions présentant un intérêt architectural ou historique à l'échelle de la commune hors patrimoine bâti déjà identifié au titre de l'inventaire des monuments historiques ou figurant dans le périmètre de la future AVAP.
- Des espaces naturels qui présentent un intérêt paysager, écologique (haies, ripisylves, parcs paysagers publics, boisements existants, plantations d'alignements…) ne faisant pas l'objet d'un classement au titre des espaces boisés classés (article L.130 et suivants du CU).

CÔNES DE VUE

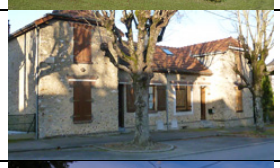
Trois cônes de vue principaux ont été identifiés sur les plans de zonage dont 2 depuis la route d'Épernay et un troisième sur la route de Broyes ; ils offrent de larges panoramas sur l'ensemble de la ville de Sézanne et, en particulier, le centre ancien avec l'église Saint-Denis pour point de mire.

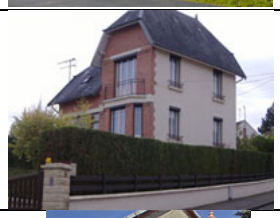
Aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne devra occulter la vue à partir des "cônes de vue" indiqués aux documents graphiques. Le niveau de perception sera situé à un mètre du sol à partir du terrain naturel suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue.

ÉLÉMENTS BÂTIS

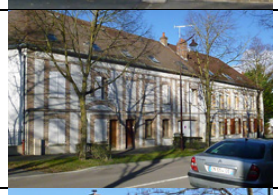
Ces éléments bâtis sont au nombre de 39. Ils sont répartis essentiellement en zone UD et quelques uns en zone UE. Ont été identifiés des éléments bâtis dont la qualité esthétique et architecturale sont assez proches du bâti du centre ville ; il s'agit essentiellement d'habitations individuelles pouvant être jumelées pour la zone UD et d'anciennes constructions (habitations ou activités) en lien avec le passé économique de la zone UE.
Ces éléments bâtis ont fait l'objet, dans le règlement écrit, de prescriptions générales destinées à préserver l'équilibre des façades, les types de volumes… et de prescriptions détaillées pour chaque grande catégorie de matériaux (murs et toitures) ou éléments de décor.

Les numéros dans la colonne de gauche permettent de localiser les bâtiments concernés sur les plans de zonage du PLU.

Numéro	Localisation	Photo
1	place du Clos Martin Maison dite "carrée" (18e) enduit / modénature brique / corniche / petites tuiles plates	
2	N°139 et 141 Route de Paris ensemble de 2 maisons jumelées moellons non enduits / modénature brique / corniche / tuiles mécaniques	
3	N°137 route de Paris Maison bourgeoise devenue maison médicale soubassement meulière / brique corniche / ardoise / lucarne	
4	N°104 Route de Paris (19e) maison individuelle avec annexe en pan de bois enduit / modénature brique / pans de bois / tuiles mécaniques	
5	N°102 Route de Paris maison individuelle Meulière / décor brique / persiennes / ardoise	
6	N°3 rue du calvaire Habitat individuel (19e) enduit /modénature brique / petites tuiles plates	

7	N°8 rue des Moulins Habitat individuel (19e) enduit / modénature brique / petites tuiles plates	
8	N°3 rue des Moulins Habitat individuel (19e) enduit / brique / petites tuiles plates	
9	N°6 rue Saint-Nicolas Habitat individuel enduit et brique / ardoise	
10	N°10 rue Linot-Collot Habitat individuel enduit / modénature brique / tuile mécanique	
11	Allée Notre Dame Habitat individuel enduit / fonte et brique / tuile mécanique et tuiles de rives décorées	
12	N°26 rue Linot-Collot Habitat individuel meulière et enduit / décor brique / fonte / céramique – tuile mécanique	
13	N°11 rue de Verdun Habitat individuel meulière et enduit / fonte / persiennes – tuile mécanique	
14	N°41 rue Linot-Collot Habitat individuel enduit / décor brique / fonte / tuile mécanique	
15	N°11 rue de Vindey Habitat individuel enduit / modénature brique / tuiles mécanique et tuiles de rives décorées	

16	N°8 rue Abraham Habitat individuel enduit – élément de décor néo-classique / ardoise / lucarne	
17	N°11 rue Abraham Habitat individuel meulière et enduit / décor en brique et pierre de taille / persiennes / ardoise	
18	N°42 rue A. Briand Habitat individuel meulière / décor en brique et béton / tuile mécanique	
19	N°44 rue A. Briand Habitat individuel moellon / décor de brique et de pierre taillée / ardoise	
20	N°46 rue A. Briand Habitat individuel meulière et enduit / décor en brique et pierre de taille / persiennes / tuile mécanique	
21	N°48-50 rue A. Briand Habitat individuel maisons jumelées meulière et enduit / décor en brique et pierre de taille / persiennes / tuile mécanique	
22	N°52 rue A. Briand Habitat individuel meulière et enduit / décor en brique et céramique / persiennes / tuile mécanique	
23	N°56 et 56bis rue A. Briand Habitat individuel maisons jumelées enduit / décor en brique et pierre de taille / persiennes / tuile mécanique	

24	N°4 avenue de la Résistance Habitat individuel (19e) enduit / modénature brique / ardoise ou imitation	
25	N°8 à 12 avenue de la Résistance Ensemble d'habitations (19e) enduit / modénature brique / tuiles plates	
26	N°29 avenue de la Résistance Habitat individuel meulière / décor en brique et pierre / tuile mécanique	
27	N°25-27 avenue de la Résistance Ensemble d'habitations (10) meulière / décor en brique et pierre / tuile mécanique	
28	N°5 à 11 avenue de la Résistance Ensemble d'habitations (19e) enduit / modénature brique / tuiles plates	
29	N°12 avenue Jean Jaurès Habitat individuel enduit / modénature brique / tuiles plates	
30	N°14 avenue Jean Jaurès Habitat individuel enduit / modénature brique / tuiles plates	
31	N°7 avenue Jean Jaurès Maison bourgeoise soubassement brique / enduit / /décor en brique et pierre / ardoise / lucarne oculi	
32	N°11 bis avenue Jean Jaurès Habitat individuel - Ensemble de 4 maisons jumelées (2X2) enduit / modénature brique / tuiles mécaniques	

33	24 allées des Contremaîtres Habitat individuel Maison de contremaître des anciennes citées Labesse enduit / modénature brique / tuiles mécaniques	
34	26 à 42bis allées des contremaîtres Ensemble de maisons jumelées (10X2) anciennes citées Labesse enduit / modénature brique / tuiles mécaniques	
35	N°5 rue du Grand Manège Ancien bâtiment militaire - Ensemble de bureaux brique/ modénature brique / tuiles mécaniques	
36	N°15 avenue Jean Jaurès Habitat individuel enduit / modénature brique / tuiles mécaniques	
37	N° 17 avenue Jean Jaurès enduit Ancienne maison du garde barrières / modénature brique / ardoise	
38	Route de Troyes Établissement Caldérys (Lafarge) moellon / décor de brique et de pierre taillée / ardoise	
39	N°44 avenue Jean Jaurès Bureaux – FDSEA enduit / décor de brique et de pierre taillée / ardoise	

4. Le Règlement Local de Publicité

Le règlement Local de Publicité (RLP) permet de gérer l'affichage publicitaire et les enseignes des commerces sur le territoire communal, en adaptant les règles du régime général de la Loi aux spécificités de la commune.

La ville de Sézanne a toujours prêté attention à la qualité du cadre de vie et à la protection du patrimoine de son centre ancien. Cependant, la municipalité considère aujourd'hui que l'affichage doit aussi être considéré comme un élément important du cadre de vie puisque de plus en plus présent et souhaite pouvoir l'encadrer efficacement et durablement.

En effet,

- le nombre de panneaux est encore trop important dans certains secteurs,
- la qualité des enseignes du centre ville tend à se détériorer lentement,

- les Coteaux de Champagne sont en lisse pour être inscrits au Patrimoine Mondial de l'Unesco d'ici quelques années,
- les nouveaux textes de loi (la loi Grenelle 2 de juillet 2010 et décrets d'application concernant l'affichage) sont plus restrictifs qu'auparavant et doivent être pris en compte par le règlement communal.

C'est pourquoi la commune de Sézanne a décidé la mise en place d'un Règlement de Publicité : la délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du RLP date du 6 février 2014.

Ce document sera annexé au PLU lors de son approbation.

FORMES URBAINES, DENSITÉS ET CONSOMMATION DE L'ESPACE

1. Le cœur de ville historique (UA)

Le centre historique dense et groupé autour de l'église Saint-Denis donne l'impression que la ville est blottie au pied de la cuesta à l'intérieur des mails qui rappellent le souvenir de l'enceinte fortifiée.

Cette enceinte et flanquée de tours rondes ou carrées, était percée de quatre portes : la "porte Gohier", à l'extrémité de la rue L. Jolly, la "porte Notre-Dame", à l'extrémité de la rue Bouvier-Sassot, la "porte de la Juiverie", à l'extrémité de la rue de la Juiverie et la "porte de Broyes", à l'extrémité de la rue de la Halle.

A côté de ces portes équipées de ponts-levis, deux poternes permettaient le passage des piétons : la "poterne de la Gardielle ou Saint-Nicolas", à l'extrémité de la rue du Capitaine Faucon et la "poterne Monjardin ou du Pied de Cane" à l'extrémité de la rue de l'Hôtel de Ville.

Le tissu urbain est constitué essentiellement de constructions de ville comportant en rez-de-chaussée des commerces ou des services et de l'habitat aux étages.

Les constructions anciennes sont exclusivement représentatives de la Brie en ce qui concerne les matériaux employés et plus largement de l'Ouest champenois avec des toitures qui ont conservé les fortes pentes couvertes de tuiles plates. L'omniprésence de la brique et les combles flanqués de lucarnes sont une autre caractéristique de Sézanne.

Fonctions urbaines

Comme évoqué précédemment, il s'agit d'une zone où se côtoient les fonctions résidentielles, commerciales, touristiques et de service, l'ensemble étant fortement imbriqué.
Les constructions comportent très souvent des commerces et des services en rez-de-chaussée et les habitations (ou stockage) dans les parties supérieures.

Accès, voiries

La structure viaire présente des profils de voies aux largeurs et formes très disparates. Certaines voies ont une largeur confortable de 10 à 12 m (rue Doumer ou Léon Jolly) alors que certaines très étroites avoisinent les 5 m (rue de Teinturiers, cour Bichot).
D'agréables sentes piétonnes ont par bonheur été préservées : ruelle aux Chats, ruelles de Provence ou du Collège, de la Poste. A l'opposé, les mails et leur vaste emprise.

Parcellaire

Le parcellaire très diversifié témoigne de la variété des usages, de la richesse de l'occupant ou de la nature des constructions. Les plus petites parcelles font environ une douzaine de mètres de large. Le règlement fait la distinction entre ces étroits terrains et les autres notamment en matière d'implantation par rapport aux limites latérales.

Les édifices publics, les bâtiments religieux, les places, les fortifications disparues… donne un parcellaire de surface importante alors que l'habitat traditionnel, les commerces… occupent un parcellaire plus modeste qui parfois ne possède ni jardin, ni cour intérieure.

Implantation par rapport aux voies

L'implantation à l'alignement de la voie (= limite entre domaine public et propriété privée) est quasi systématique.
Dans le cas de construction en recul, la continuité du front bâti est presque toujours marquée par la présence de hauts murs ou parfois de murets surmontés de grilles.
Le long des mails, le recul des constructions principales a été imposé par les fortifications qui depuis ont disparu ; elles ont été remplacées par des murs ou des grilles sur lesquels s'adossent parfois de petits abris de pierre.

Implantation par rapport aux limites séparatives

La ville s'étend densément développée derrière ses remparts, on observe des constructions qui sont systématiquement implantées sur une limite, mais le plus souvent sur 2 (voir plus pour les très petites parcelles). En résumé, le recul des limites séparatives est fonction de la taille de la parcelle. Le règlement fait la distinction entre ces étroits terrains et les autres notamment en matière d'implantation par rapport aux limites latérales.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Le centre ancien est caractérisé par un parcellaire étroit et une occupation du sol plus souvent très dense bien que certaines constructions (religieuses, publique, bourgeoises) disposent d'un foncier important et ainsi dérogent à la règle générale. Les constructions secondaires (annexes et dépendances) sont majoritairement implantées à l'arrière des constructions à usage d'habitat qui, elles donnent sur la rue.

Hauteur

Les maisons aux volumes élancés s'élèvent sur deux ou trois niveaux pleins (exceptionnellement 4) et un niveau avec combles. Les constructions les plus élevées sont concentrées autour de la place de la République et ses amorces avec les rues Doumer, Léon Jolly, de la halle et Bouvier Sassot.
Néanmoins, on remarquera parfois une grande diversité des hauteurs entre constructions voisines : une haute peut côtoyer une basse, 2 constructions peuvent présenter un même nombre de niveaux mais des hauteurs très différentes… ce qui se traduit par un contraste visuel qui peut être marqué.

R+1 à R+2 Rue Léon Jolly

R+3 place de la Halle

R+2 place de la République

Aspect extérieur

Après l'incendie de 1632, les matériaux de construction ont largement fait appel aux roches de la Brie champenoise telles que la meulière et ponctuellement le grès ainsi qu'aux limons, sables et argiles pour la fabrication des tuiles plates, de briques et d'enduits. La présence du bois est devenue plutôt rare.

La brique est utilisée pour le décor en façade avec un souci de composition rarement égalé dans d'autres communes de la Brie champenoise. La brique est ainsi employée pour l'encadrement des ouvertures, en chaînages d'angle ou verticaux, en bandeaux et corniches et pour les cheminées qui sont souvent de dimensions imposantes.
L'opposition harmonieuse des couleurs entre la brique et l'enduit et parfois la meulière ou le grès en soubassement marque l'identité du bâti de Sézanne. L'ensemble présente une variété de couleurs et de tons plutôt soutenus avec des saturations moyennes et une luminosité assez faible.

Les toitures aux pentes fortes sont traditionnellement couvertes de tuiles plates ou d'ardoise pour les plus riches. Les toits sont à deux versants simples ou parfois à quatre eaux avec des croupes en pignon.
Les baies sont plus hautes que larges et alignées d'un étage à l'autre y compris pour les lucarnes.

Stationnement

La place de la voiture dans le tissu ancien pose question dès lors que la taille des parcelles et de l'habitation et/ou a configuration de la voie ne permettent pas le stationnement des véhicules.
En toute logique, plus la rue est large, plus les possibilités de se stationner sont grandes.
Néanmoins, Sézanne possède, en cœur de ville, plusieurs cours et places dont le Champ Benoist, sans oublier certains mails, qui permettent de répondre en grande partie aux besoins des habitants et visiteurs.

Espaces libres / plantations

Le tissu urbain très dense de Sézanne laisse peu de place aux espaces verts et plantations à l'intérieur des parcelles privées. Néanmoins, cette répartition est inégale puisque les terrains situés autrefois à l'arrière des fortifications sont plutôt grands et donc propices à la végétation sous forme de jardins d'agrément voire de potagers.
Ces espaces constituent un potentiel non négligeable à préserver.

Autre atout majeur pour Sézanne, les mails qui ceinturent le centre historique. Comme vu précédemment, ils constituent un élément majeur du paysage et du cadre de vie de Sézanne.

Densités
Le centre ancien est caractérisé par un parcellaire étroit, une occupation du sol très dense et un bâti composé de maisons accolées dont les orientations variées rappellent la nécessité de tirer parti d'un espace limité et d'une assiette foncière plus ou moins plane.

Secteur 1 : rue de l'Hôtel de ville

Secteur 2 : rue Léon Jolly

Secteur 3 : place de la République

Secteur géographique	N° de secteur sur le plan	Zonage du PLU	Type de bâti	Surface totale du foncier	Surface moyenne des terrains		Emprise totale du bâti	Densité bâtie (log/ha)
					Parcelle la plus petite	Parcelle la plus grande		
Place de la République	**3**	**UA**	Maisons de ville R+2+combles	3016 m²	137 m²		2616 m²	**86 %**
					36 m²	285 m²		
Rue Léon Jolly	**2**	**UA**	Maisons de ville R+1+combles	5238 m²	748 m²		2341 m²	**44,70%**
					102 m²	1539 m²		
Rue de l'Hôtel de ville	**1**	**UA**	Maisons de ville	7021 m²	540 m²		2804 m²	**40%**
					65 m²	3340 m²		

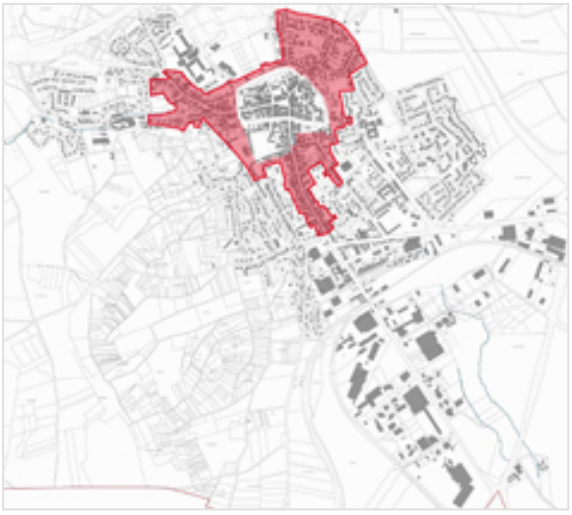
CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION EN MATIÈRE D'HABITAT

- CAPACITÉS DE DENSIFICATION : très faibles car le tissu urbain est très largement urbanisé, néanmoins les articles 3, 5 et 6 participent fortement une densité de construction forte.
- CAPACITÉS DE MUTATION : très faibles puisque le bâti historique tend à être conservé au travers des différentes mesures de protections instaurées (dont future AVAP).

Caractéristiques principales de la zone UA reprises par le PLU :

- parcellaire : forte diversité de tailles et de formes
- implantation : mitoyenneté, alignement sur la rue, front bâti continu,
- hauteur : maxi Rdc+3
- caractéristique : bâti ancien (pentes fortes, tuiles plates, briques, pierre, lucarnes…), minéralité, hauts murs de clôture…

2. Les premiers faubourgs (UC)



Après la ville intra-muros, le Faubourg de Broyes (Nord), le Faubourg Gohier (Ouest) et le Faubourg Notre-Dame (Sud) sont les trois quartiers les plus anciens.

L'homogénéité de ces quartiers anciens a été relativement bien préservée et en particulier celle du Faubourg Notre-Dame dont l'artère principale constitue l'épine dorsale du commerce traditionnel de Sézanne.

En revanche, le percement du Faubourg Gohier par la rue Parisot-Dufour et par la rue de Paris a été néfaste à l'unité du quartier. Le Faubourg de Broyes a également été menacé pendant l'application du plan Marcot qui s'est traduit par la dégradation des constructions concernées ou proches du tracé de la "pénétrante urbaine" devant relier la route d'Epernay à la route de Fère-Champenoise.

Fonctions urbaines

A niveau du faubourg de Broyes, la majeure partie du bâti est composée de corps de fermes et d'habitat ouvrier agricole ou viticole. Les dispositions initiales des bâtiments correspondent à des plans types d'organisation avec le corps de logis installé sur rue et un porche desservant une cour intérieure entourée par le reste des bâtiments d'exploitation agricole.

Cette typologie donne tout son sens à l'organisation des espaces bâtis et non bâtis. Dans le faubourg Gohier l'imprégnation agricole est bien moins marquée ; en effet, la présence du ruisseau des Auges à l'origine de l'installation de moulins, de minoteries ainsi que de l'usine d'optique BBGR se traduise par un bâti hétérogène plus proche du monde ouvrier qu'agricole.

Enfin, le faubourg Notre-Dame reste une zone plus urbaine où se côtoient les fonctions résidentielles, commerciales, touristiques.

Accès, voiries

La structure viaire des faubourgs Notre-Dame et Goyer présente des profils de voies plutôt réguliers dans leur gabarit et leur tracé avec des largeurs confortables de 10 à 12 m (rues de Paris, Parisot Dufour, Notre-Dame, des Récollets…).

Cependant, comme dans le cœur de ville, il existe un réseau secondaire de petites rues (Loyet, Saint-Fiacre, Montebello…) et de et de sentes piétonnes : ruelle de la Cave au Lard, passage Notre Dame, passe rue Chenuat, ruelle des Auges.

Parcellaire

Le parcellaire est généralement étroit avec des profondeurs parfois importantes en particulier dans le Faubourg Notre-Dame et le faubourg Goyer.
Au niveau du faubourg de Broyes, les terrains sont parfois plus vastes et les cœurs d'îlot peu densément bâtis car accueillant des cultures et des cours.

Faubourg Goyer

Faubourg de Droyes

Implantation par rapport aux voies

L'implantation à l'alignement de la voie (= limite entre domaine public et propriété privée) est quasi systématique. Dans le cas de construction en recul, la continuité du front bâti est presque toujours marquée par la présence de hauts murs (rarement de murets surmontés de grilles) flanqués de portes charretières.

Implantation par rapport aux limites séparatives
Les faubourgs anciens sont caractérisés par un parcellaire allongé et souvent étroit car occupé par de l'habitat ouvrier ou agricole. De ce fait, les constructions sont quasiment toujours mitoyennes sur un de leurs côtés, très souvent sur 2. Les constructions secondaires (annexes et dépendances) sont majoritairement implantées à l'arrière des constructions à usage d'habitat qui, elles donnent sur la rue.

Faubourg de Broyes *Faubourg Notre-Dame* *Faubourg Goyer*

Hauteur
Limitée à un RdC+combles pour les constructions les plus modestes, elle peut atteindre R+2+combles pour les constructions les plus importantes. Les constructions étant assez hétérogènes selon les faubourgs, il peut exister une grande diversité de hauteurs entre bâtiments voisins.

Aspect extérieur
Le bâti présente globalement des caractéristiques identiques à celles du centre ancien avec toutefois des dimensions généralement moindres et un décor des façades plus simple en raison du statut social des premiers habitants des faubourgs : ouvriers, artisans, exploitants agricoles…

La brique est, là encore, employée pour l'encadrement des ouvertures, en chaînages d'angle ou verticaux, en bandeaux et corniches et pour les cheminées qui sont souvent de dimensions imposantes.
Avec l'apparition de la fonte, certaines habitations du milieu du 19e siècle présentent des linteaux métalliques qui permettent de créer des portails sans arche.

Les lucarnes interrompant la pente du toit sont nombreuses ainsi que les cheminées.
Dans ce cas, la distribution fédère l'institution et instaure par là même une hiérarchie spatiale de qualité. Les entrées charretières et piétonnes de ces fermes participent à la composition de la façade grâce à l'emploi de la brique en décor.

Stationnement
A l'instar du cœur de ville, la place de la voiture dans le tissu ancien pose question dès lors que la taille des parcelles et de l'habitation et/ou a configuration de la voie ne permettent pas le stationnement des véhicules.
En toute logique, plus la rue est large, plus les possibilités de se stationner sont grandes.
Cependant, les espaces de stationnement sont limités à la rue dans ces secteurs car il n'y a pas de parkings publics ; faute quoi, les véhicules doivent trouver place hors du domaine public.

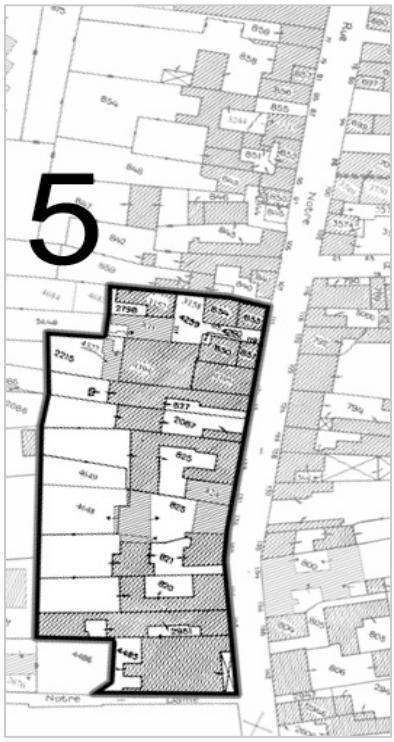
Espaces libres / plantations
Dans ces secteurs essentiellement liés à l'habitat ou aux activités, il n'y a guère de place pour l'évènementiel, c'est-à-dire pas de parcs publics, pas de place…

De ce fait, les plantations sont reléguées à la parcelle privée. Des jardins d'agrément ou des potagers occupent l'arrière des maisons lorsque c'est possible ; c'est notamment le cas là où l'urbanisation est la moins dense et les terrains plus profonds.

Densités
Dans ces quartiers, l'emprise au sol des constructions représente moins de 50 % de la surface au sol.

Cette assez faible occupation se traduit par des îlots au périmètre assez important et des cœurs d'îlots pouvant comporter de grandes superficies en jardin notamment dans le Faubourg de Broyes où l'emprise au sol des constructions peut descendre à 20 %.
Cependant, les densités ne sont pas réparties régulièrement, en effet, elles augmentent à l'approche du centre ville.

Secteur 4 : faubourg de Broyes UC



Secteur 5 : rue Notre Dame UCa

Secteur géographique	N° de secteur sur le plan	Zonage du PLU	Type de bâti	Surface totale du foncier	Surface moyenne des terrains		Emprise totale du bâti	Densité
					Parcelle la plus petite	Parcelle la plus grande		
Faubourg de Broyes	**4**	**UC**	Anciennes maisons agricoles R+combles à R+1+combles	16827 m²	443 m²		5770 m²	**34,30 %**
					93 m²	924 m²		
Rue Notre Dame	**5**	**UCa**	Maisons de ville mitoyennes R+1+combles	5400 m²	675 m²		2340 m²	**43,30 %**
					500 m²	941 m²		

CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION EN MATIÈRE D'HABITAT

- CAPACITÉS DE DENSIFICATION : faibles à moyennes selon les densités observées.
  Les secteurs UCa similaires au centre UA n'offrent quasiment aucun terrain libre ; en outre, le bâti formant un front continu ne permet pas d'accéder aux cœurs d'îlots.
  En zone UC, les densités sont moins fortes et le tissu plus lâche, les possibilités sont un peu plus importantes en matière de densification. Afin d'encourager la densification, les articles 6 et 7 du règlement impose l'implantation sur les différentes limites latérales du terrain (si moins de 12 m de large) et sur au moins une limite latérale pour les terrains plus larges. En outre, l'article 3 du règlement n'impose aucune règle contraignante en matière

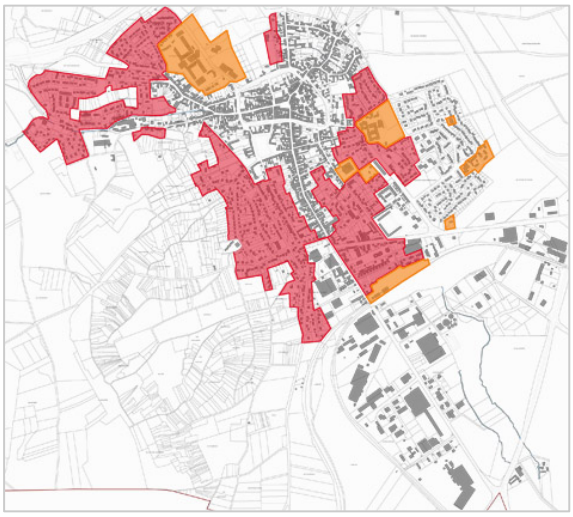
de desserte des terrains ce qui pourra encourager la densification en cœur d'îlot par exemple. Enfin, l'article 10, encourage des hauteurs "importantes" jusque 16 m au faîtage.

- CAPACITÉS DE MUTATION : plutôt faibles puisque, ici aussi, le bâti historique tend à être conservé au travers des différentes mesures de protections instaurées (dont la future AVAP). En outre, ce tissu urbain ne comporte presque plus de constructions agricoles ou artisanales désaffectées. Le problème reste, principalement en zone UCa, les dessus de commerces inoccupés faute d'accès privatifs pour lesquels les solutions restent difficiles à trouver.

Caractéristiques principales de la zone UC retenues dans le PLU :

- parcellaire : forte diversité de tailles et de formes
- implantation : mitoyenneté, alignement sur la rue et front bâti continu quasi-systématiques
- hauteurs : maxi 16 mètres au faîtage en UC(a) et 13 mètres au faîtage en UC
- caractéristique : bâti ancien (pentes fortes, tuiles plates, briques, pierre, lucarnes…), minéralité, hauts murs de clôture

3. Les faubourgs d'extension récente (UD et UDe) : habitat individuel dominant



Correspondant à des extensions récentes apparues dans les années 60 jusqu'à aujourd'hui, ces quartiers sont venus se greffer à l'organisation à l'arrière ou dans la continuité des faubourgs anciens.

L'occupation dominante est l'habitat individuel (UD) sous deux formes principales : remplissage au coup par coup des dents-creuses du tissu ancien et zones pavillonnaires réalisées sous forme de lotissement. Certains équipements modestes sont mélangés (école des Petits Chiens) à l'habitat ou regroupés en secteurs d'équipements (UDe).

La densité de construction y est assez faible et l'implantation des bâtiments au milieu de la parcelle prédominante.

Fonctions urbaines :
La fonction résidentielle y est largement dominante soit sous forme de logements individuels, soit sous forme de logements collectifs, sociaux ou appartenant à des bailleurs privés. La zone UD présente des exemples très variables en matière de construction : pavillon isolé sur la parcellaire, mais souvent mitoyen, maisons jumelées ou en bande… le plus souvent en recul de la voie.

Au sud-ouest : les Raimbaults, les Petits Chiens et les Sablons :
Ces quartiers sont représentatifs de l'habitat pavillonnaire. L'urbanisation s'est faite parallèlement aux coteaux viticoles. Les constructions sont, dans la grande majorité des cas, implantées au centre des parcelles ou accolées sur l'une des limites. La densité d'occupation est faible et laisse une large part aux jardins d'agrément.

Au nord-ouest : la Cité Saint-Hubert, la Résidence des Moulins, le Clos Martin, la Résidence des Belles Dames et la Résidence de Vauchamps.
Le premier quartier, réalisé à l'initiative de l'entreprise BB-GR, se distingue par son implantation contre le talus du lieu-dit "le Paradis" et la plus grande ancienneté de ses constructions. La "Résidence des Moulins" est un lotissement de 35 pavillons construits au début des années 1970 avec une composition urbaine spécifique, liée en grande partie à un relief marqué, caractérisée par l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives et un fort recul par rapport aux voies pour les nombreuses parcelles d'angle.
Les trois derniers quartiers sont des zones d'habitat représentatives de trois types de tissu urbain avec des logements en bande, des maisons jumelées et des pavillons individuels créés dans les années 60 à 70.

Enfin les secteurs dits "les Saules" (à l'Est) et "le Paradis" (à l'Ouest) forment les zones d'extension les plus récentes réalisées sous forme de lotissements qui combinent pavillons et maison en bandes.

Quant aux équipements, ils ont été spécifiquement identifiés par des secteurs UD(e) interdisant l'habitat.
La prédominance de l'habitat n'empêche pas, ponctuellement, certains commerces ou activités de trouver place dans ces faubourgs.

Accès, voiries :

Selon leur taille, ces extensions bénéficient d'un réseau de voirie plus ou moins bien développé. En particulier, le secteur des "Petits chiens" s'est installé sur un maillage de chemins existants depuis le 19e siècle ce qui lui permet d'être parfaitement bien relié au reste de la ville. En outre, de petites sentes permettent aux piétons de rejoindre, à loisir, le centre ville ou le vignoble.

A contrario, réalisés dans les années 70-80, les extensions tel "Résidences des Belles Dames" ou "Résidence des Lys" fonctionnent selon une voirie en boucle et des culs de sacs peu favorables à l'ouverture sur la ville.

Quant au récent projet du Paradis (68 logements), il s'établit comme un véritable morceau de ville dont les voies internes se raccrochent au réseau principal.
De manière générale, les voies dans les réalisations anciennes sont assez étroites car adaptés à des véhicules parfois plus petits et moins nombreux qu'aujourd'hui.

Résidence les Lys et sa placette de retournement

Voirie principale au Paradis

Parcellaire et implantation par rapport aux voies

Habitat individuel
Les constructions sont implantées en respectant un recul quasi-systématique par rapport à la rue qui peut varier de 2m à 5m voire 10m par exemple pour la Résidence des Moulins. Ce recul est fonction de la taille et de la configuration de la parcelle.

"les Petits Chiens"

Vauchamps – Clos Martin – Belles Dames

"le Paradis"

La "Résidence des Moulins" est un lotissement de 30 pavillons construits au début des années 1970 avec une composition urbaine spécifique, liée en grande partie à un relief marqué, caractérisée par l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives et un fort recul par rapport aux voies pour les nombreuses parcelles d'angle.

La "Résidence des Lys", sorte de copie de la résidence des Moulins, présente le même type d'habitat : toiture en tuiles béton, 4 pentes… le relief en moins.

Les quartiers dits Résidence les Belles Dames, de Vauchamps, sont des zones d'habitat représentatives de trois types de tissu urbain avec des logements en bande, des maisons jumelées et des pavillons individuels.

Résidence des Moulins – années 70

La logique d'implantation du bâti n'est pas organisée par rapport à la rue mais en fonction de la parcelle, ce qui dégage des vues portant alternativement sur les façades et les pignons des maisons.
Les parcelles sont souvent plus régulières mais aussi plus réduites en surface et la trame viaire s'y organise parfois sous forme de rues se retournant sur elles-mêmes et de placettes en impasse.

Équipements (cinéma, hôpital, gendarmerie, collège, crèche…)
Les tailles de la parcelle sont très variables, mais les équipements tendent à en occuper la plus grande partie.

Résidence les Belles Dames ; maisons sont essentiellement jumelées par leurs garages (RdC simple à R+1)

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Habitat individuel
Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, les situations sont très variables : en limite ou en recul sur une ou deux limites.

A Sézanne les constructions en mitoyenneté (sur une limite, maisons jumelles, maisons en bandes) sont fréquentes quelle que soit l'époque de leur construction ; cela tient du fait de l'étroitesse des parcelles qui rejette le jardin sur l'arrière (Petits chiens, Belles Dames, Paradis).

Pour le reste, les constructions sont implantées au "centre" des parcelles. La densité d'occupation est faible et laisse une part plus large part aux jardins d'agrément (Lys, Moulins, Saules).

Le Clos Martin – années 60 : ensemble standardisé de constructions monopentes et jumelées. Le stationnement est relégué à l'espace public, les accès à l'arrière des constructions étant devenus trop étroits.

Habitat collectif
Ce type d'habitat occupe de grandes parcelles puisque composé de plusieurs bâtiments (barres et/ou plots).
Leur implantation ne suit aucun schéma traditionnel : reculs très marqués et très variable.

Équipements (cinéma, hôpital, gendarmerie, collège, crèche…)
Les tailles de la parcelle sont très variables, mais les équipements tendent à en occuper la plus grande partie avec des implantations au cas par cas, selon les besoins et le foncier disponible.

Résidence de Vauchamps ; des reculs faibles, des rues étroites et un stationnement sur le trottoir.

Aspect extérieur :
Les habitations sont à un ou deux niveaux avec des façades peu diversifiées réalisées en béton ou en parpaings recouverts d'enduits.
Il y a peu d'architectures d'accompagnement et peu de jeux de matériaux (en particulier, l'usage de la brique a été quasiment abandonné). Les toitures ont des pentes bien moins fortes que celles des constructions anciennes et sont le plus souvent couvertes de tuiles mécaniques.
L'ensemble présente une variété de couleurs et de tons plutôt clairs nettement plus perceptibles dans le paysage que les tons ocres de la partie ancienne de Sézanne.

Quartier des Petits Chiens - années 50-60. Les rues étroites rendent difficiles circulation et stationnement.

Stationnement :
Le problème de stationnement se rencontrent principalement dans les zones pavillonnaires anciennes

(du type Vauchamps, Belles Dames…) dont les voies publiques, la plupart du temps, ne prévoient pas (suffisamment) d'emplacements dédiés. Et malgré la présence d'espace privatif, les véhicules sont laissés sur la voie publique.
Ce phénomène a été réduit au Domaine des Saules, mais surtout au Paradis où l'aménagement du domaine public repousse le stationnement au-delà de la chaussée.
Quant aux zones d'équipements collectifs, le stationnement ne semble pas poser de problème compte de l'espace vacant laissé autour ou à proximité des constructions.

Le Paradis : des entrées en recul et des plantations limitent le stationnement sauvage et repoussent les véhicules dans l'espace privé.

Espaces libres / plantations :
Les zones d'habitat des zones UD ne sont pas toutes égales. La plus part des secteurs d'habitat comme la "Résidence des Belles Dames", "Vauchamps", "Résidence les Lys" ou le quartier des Petits Chiens sont dépourvus d'espaces (verts) publics.
Ce sont donc les espaces libres privatifs qui remplissent cette fonction en étant occupés par des jardins d'agrément ou de simples pelouses.
Le Clos Martin, bâti selon un U, dispose d'un petit espace public central. Avenue de la Résistance, la cité Caisse d'Épargne en U offre ses espaces privés au public.
Le projet des Saules, traversé par le ru des Auges, a fait l'objet d'un traitement de qualité récompensé par le prix d'Or aux victoires du paysage en 2008. La présence de l'eau et de la végétation constitue un plus, appréciable en terme de cadre de vie.
Le lotissement du Paradis, bien que plutôt bien végétalisé, ne possède pas d'espace vert public ; absence largement compensée par la présence d'une importante zone verte (1,96 ha) au Sud de la zone.
Les immeubles d'habitat collectif et les équipements possèdent des espaces plantés dont le traitement et la qualité varient largement. Simplement traités rue du quai d'embarquement, ils sont assez bien développés autour des équipements ou des cœurs d'îlots.

Av de la Résistance, un espace privé minimaliste mais soigneusement traité.

Aménagement paysager des Auges – domaine des Saules

Densités :

SECTEURS D'EXTENSION "ANCIENS"

Les secteurs présentés ci-dessous correspondent à une urbanisation réalisée bien souvent au coup par coup par comblement de terrains ou îlots encore libres ou laissés libres suite à la disparition d'activités… le tout dans la continuité des faubourgs anciens.

Secteur 6 : quartier dit "Les Petits Chiens" – habitat pavillonnaire réalisé au coup par coup
Secteur 26a : ancienne cité "caisse d'Epargne" (av^{e} de la Résistance)
Secteur 26b : ancienne cité ouvrière établie sur rue (rue du quai d'embarquement)

Secteur 27a : habitat collectif (années 60)
Secteur 27b : habitat collectif (années 2000)

Secteur géographique	N° de secteur sur le plan	Zonage du PLU	Type de bâti	Surface totale du foncier	Surface moyenne des terrains		Emprise totale du bâti	Densité
					Parcelle la plus petite	Parcelle la plus grande		
Rue des Petits Chiens, rue Linot Collot	**6**	**UD**	Pavillonnaire	10911 m²	454 m²		2170 m²	**19,9 %** **23 log/ha**
					311 m²	1114 m²		
Avenue de la Résistance	**26a**	**UDm**	Maisons en bande sur cour	1540 m²	154 m²		735 m²	**49,8 %** **65 log/ha**
					121 m²	219 m²		
Rue du Quai d'Embarquement	**26b**	**UDm**	Maisons jumelées dissociées du jardin	2880 m²	160 m²		1686 m²	**58 %** **65 log/ha**
					166 m²	158 m²		
Rue du Quai d'Embarquement	**27a**	**UDm**	Habitat collectif ancien R+1	1787 m²	Espaces collectifs		338 m²	**19 %** **45 log/ha**
					–	–		
Rue du Quai d'Embarquement	**27b**	**UDm**	Habitat collectif récent R+1	5760 m²	Espaces collectifs		1120 m²	**19,4 %** **50 log/ha**
					–	–		

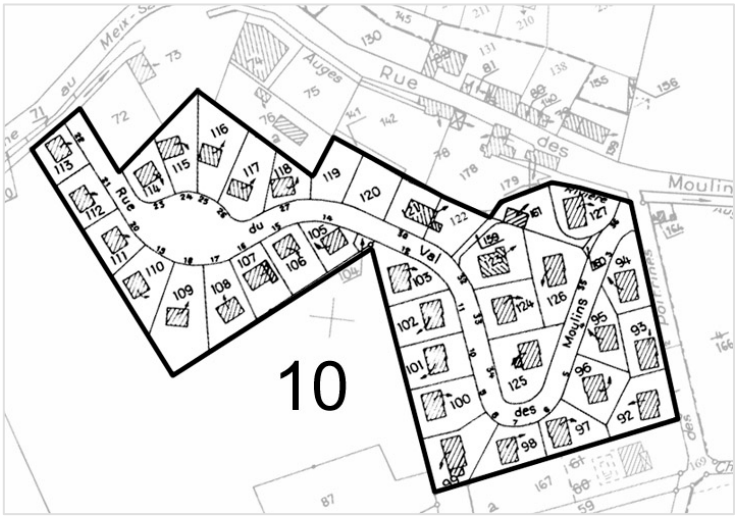
SECTEURS D'EXTENSION "MOYENNEMENT" RÉCENTE

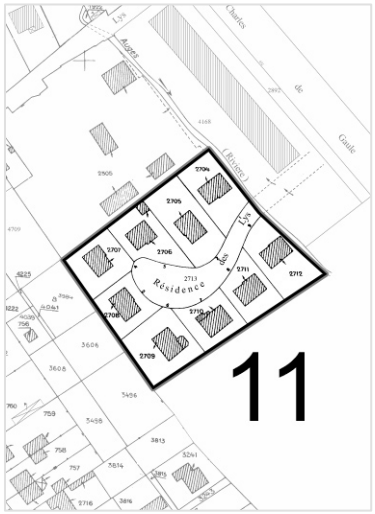
Les secteurs présentés ci-dessous correspondent à une urbanisation réalisée sous forme de projet d'ensemble du type permis groupés ou lotissement… entre les années 60 et 70.

Secteur géographique	N° de secteur sur le plan	Zonage du PLU	Type de bâti	Surface totale du foncier	Surface moyenne des terrains		Emprise totale du bâti	Densité
					Parcelle la plus petite	Parcelle la plus grande		
Vauchamps	**7**	**UD**	19 pavillons (R+1)	9430 m²	496 m²		1833 m²	**19,5 %** **20 log/ha**
					361 m²	898 m²		
Clos Martin	**8**	**UD/UDc**	24 maisons jumelées : 2 variantes (Rdc simple)	8910 m² + square de 850 m²	387 m²		1274 m²	**14,3 %** **25 log/ha**
					230 m²	756 m²		
Belles Dames	**9**	**UDc**	27 maisons jumelées : 2 variantes (Rdc simple et R+1)	11777 m²	436 m²		2901 m²	**24,6 %** **23 log/ha**
					269 m²	718 m²		

SECTEURS D'EXTENSION "RÉCENTE"

Les secteurs présentés ci-dessous correspondent à une urbanisation réalisée sous forme de projet d'ensemble du type permis groupés ou lotissement… dans les années 80.





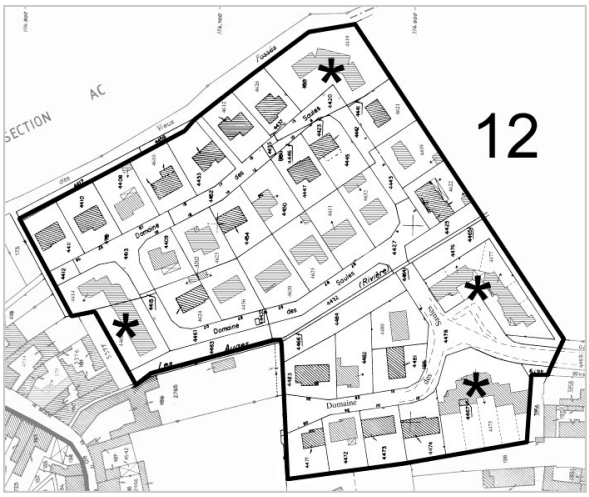
Secteur 10 : quartier dit "Résidence des Moulins" 1975

Secteur 11 : quartier dit "Résidence des Lys" 1978

Secteur géographique	N° de secteur sur le plan	Zonage du PLU	Type de bâti	Surface totale du foncier	Surface moyenne des terrains		Emprise totale du bâti	Densité
					Parcelle la plus petite	Parcelle la plus grande		
Rue Val des Moulins	**10**	**UD**	30 pavillons / 2 variantes (ssol + Rdc + combles ou ssol + rdc +combles)	10830 m²	637 m²		1758 m²	**16,3 %** **16,5 log/ha**
					421 m²	1084 m²		
Résidence des Lys	**11**	**UD**	9 pavillons identiques (ssol semi-enterré + rdc + combles)	5383 m²	592 m²		945 m²	**17,6 %** **16,5 log/ha**
					459 m²	739 m²		

SECTEURS D'EXTENSION "TRÈS RÉCENTE" CORRESPONDANTS A UDa, UDf et UDp

Les secteurs présentés ci-dessous correspondent à une urbanisation réalisée sous forme de projet d'ensemble du type lotissement dans les années 2000-2010



Secteur 12 : quartier dit " Les Saules " (2001-2007)
Maisons individuelles : 30 pavillons (accession) / maisons en bandes (habitat groupé locatif) : 19 logements sur 4 parcelles

Secteur 13 : quartier dit " Le Paradis "(2005-2009)
Maisons individuelles : 48 pavillons (accession) / maisons en bandes (habitat groupé locatif) : 20 logements sur 3 parcelles

Secteur géographique	N° de secteur sur le plan	Zonage du PLU	Type de bâti	Surface totale du foncier	Surface moyenne des terrains		Emprise totale du bâti	Densité
					Parcelle la plus petite	Parcelle la plus grande		
Les Saules	**12**	**UDa UDf**	Pavillonnaire	28740 m²	645 m²		2065 m²	**20 %** **11 log/ha**
					560 m²	740 m²		
			Maisons en bande / 1 pt collectif	6810 m²	1700 m²		1855 m²	**27,3 %** **31 log/ha**
					1480 m²	2110 m²		
Le Paradis	**13**	**UDp**	Pavillonnaire	55100 m²	590 m²		1430 m²	**20,3 %** **9,3 log/ha**
					570 m²	570 m²		
			Maisons en bande	5420 m²	1800 m²		1750 m²	**32,3 %** **40 log/ha**
					1420 m²	2300 m²		

CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION EN MATIÈRE D'HABITAT

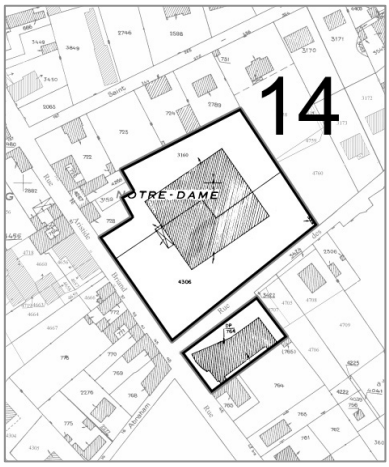
- CAPACITÉS DE DENSIFICATION : très faibles à moyennes selon les densités observées.
  De manière générale, les zones UD correspondent à du pavillonnaire réalisé sous forme de permis groupé ou de lotissement qui, par soucis de rentabilité, ont utilisé l'ensemble du terrain d'assiette, il n'y a donc pas de cœur d'ilot "vide" comme on en trouve dans les zones UC. Néanmoins, certaines parties de la zone UD ont été urbanisées au coup par coup profitant de dents creuses issues de recoupages du tissu ancien ; on y trouve donc un bâti hétérogène et des terrains peu densément bâtis propices ponctuellement au recoupage et donc à la densification.

En zone UD de type "pavillonnaire", les densités sont moyennement fortes et le tissu assez lâche, les possibilités sont un peu plus importantes en matière de densification. Cependant, avec des habitations le plus souvent implantées au milieu de la parcelle, il devient difficile d'implanter de nouvelles constructions sur un même terrain ; il s'agira essentiellement d'extension de l'existant.
Afin d'encourager la densification, les articles 6 et 7 du règlement permettent l'implantation sur les différentes limites latérales du terrain (si moins de 12 m de large) et sur au moins une limite latérale pour les terrains plus larges. En outre, l'article 3 du règlement n'impose aucune règle contraignante en matière de desserte des terrains ce qui pourra encourager la densification en cœur d'îlot par exemple.

- CAPACITÉS DE MUTATION : moyennes puisque le bâti récent à très récent n'a pas lieu d'être remplacé et que le nombre d'espaces mutables (friches, activité fermée, hangars…) reste, à ce jour, limité bien que potentiellement important autour de l'ancienne gare notamment.

SECTEURS D'ÉQUIPEMENTS

Les secteurs présentés ci-dessous correspondent à des secteurs d'équipements réalisés dans le tissu urbain.



Secteur 14 : salle de sports (en haut) et cinéma

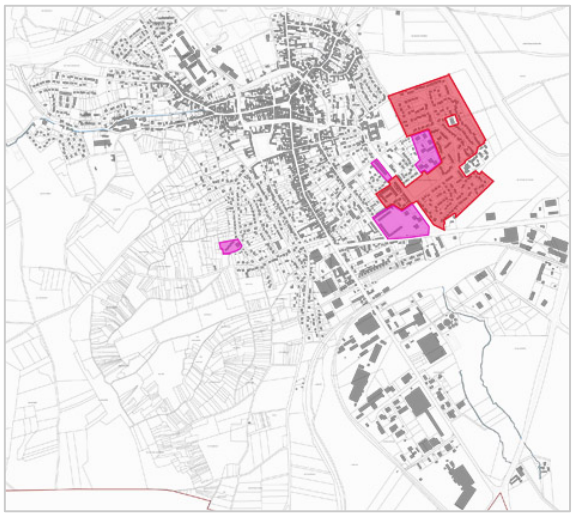
Secteur 25 : gendarmerie BMo et école maternelle (en bas)

Secteur géographique	N° de secteur sur le plan	Zonage du PLU	Type de bâti	Surface totale du foncier	Surface moyenne des terrains	Emprise totale du bâti	Densité
Salle des sports	**14**	**UDe**	équipement public	7650 m²	-	2100 m²	**26,7 %**
Cinéma				1325 m²	-	600 m²	**45,3 %**
Ecole	**20**	**UDe**		2285 m²	-	910 m²	**39,8 %**
Gendarmerie				9335 m²	-	2045 m²	**21,9 %**

Caractéristiques principales de la zone UD :

- parcellaire : faible diversité de tailles et de formes en particulier dans les lotissements
- implantation : recul par rapport à la rue / mitoyenneté quasi-systématique sur au moins 1 côté
- hauteur : maxi Rdc+1 pour les pavillons et maxi Rdc+4 pour les immeubles collectifs
- caractéristique : juxtaposition de styles représentatifs des différentes époques de construction

4. L'habitat collectif (UB) et le quartier Saint-Pierre (UZ)



Le quartier Saint-Pierre a été réalisé, entre les années 70 et 2000 dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté. C'est la zone d'extension d'habitat la plus importante avec 746 logements dont 58 % de logements collectifs. Disposant de son propre plan d'aménagement de zone, elle témoigne d'une volonté d'organisation fonctionnelle et d'homogénéité dans la typologie de l'habitat, la distribution des voies d'accès et de desserte, la réalisation des espaces verts publics et l'implantation des équipements publics.

Les bâtiments étant construits sur un point haut de la commune, le regard porte au loin sur le centre ancien. Elle comporte des espaces verts largement dégagés et bien entretenus

Les îlots de logements collectifs ont été identifiés par une zone UB.

Fonctions urbaines :

Implantée en partie Est de Sézanne, la ZAC Saint-Pierre a fait l'objet d'un projet urbain portant sur une superficie de près de 30 ha. Aujourd'hui l'urbanisation du site est achevée ; c'est la zone d'extension d'habitat la plus importante avec 746 logements dont 58 % de logements collectifs. La ZAC a été intégrée dans le PLU via à 3 types de zones : UZ pour l'habitat individuel, UB pour l'habitat collectif et UDe pour des équipements telles la maison de la petite enfance, une école maternelle, la gendarmerie…

Les Sablons - ensemble de 4 immeubles collectifs

La zone UZ présente des exemples très variables en matière de construction : habitat pavillonnaire isolé sur la parcelle, maisons jumelées, maisons en bande… en accession ou en locatif.

Les immeubles collectifs sont constitués de plots ou de barres groupés autour de places.
Enfin, et a contrario de la zone UD, il n'y a peu ou pas de commerces ou activités dans ces faubourgs.

Boulevard de Malsch : à gauche : pavillon jumelés en accession / à droite : maisons en bandes en locatif.

Accès, voiries :

Les voies bien proportionnées et hiérarchisées (boulevard, avenue, rue) selon les secteurs de zone a desservir ne génèrent pas de problèmes particuliers de circulation.

Parcellaire et implantation par rapport aux voies

Maison en bande, rue de Sternberg

Maisons en bande, jumelées ou isolées

Habitat collectif rues De Gaulle et Briand

Habitat individuel

Les constructions sont implantées en respectant un recul quasi-systématique par rapport à la rue. Ce recul est fonction de la taille et de la configuration de la parcelle. En locatif, ce recul n'est souvent pas clôturé afin de permettre le stationnement en dehors de la chaussée.
Cas particulier : rue et allée de Sternberg, le bâti composé de maisons en bandes observe des reculs nuls à très faibles qui ont pour effet de créer un véritable front de rue.

Pavillonnaire rue du Poncelot (années 80)

Habitat collectif

Ce type d'habitat occupe de grandes parcelles puisque composé de plusieurs bâtiments (barres et/ou plots).
Leur implantation ne suit aucun schéma traditionnel : reculs très marqués et très faibles densités.

Petites maisons de villes mitoyennes : avenue de Gaulle et rue de Sternberg (années 90)

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Habitat individuel

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, les situations sont très variables : en limite ou en recul sur une ou deux limites.

Compte tenu d'un parcellaire étroit et profond, la ZAC a généré une quasi-majorité de constructions en mitoyenneté (sur une limite, maisons jumelles, maisons en bandes).
Pour le reste, les constructions sont implantées au "centre" des parcelles. La densité d'occupation de ces secteurs très récents est faible (21,1%) et laisse une part plus large part aux jardins d'agrément (rue de l'Europe, rue F. Mitterrand, rue Podor). Le même type d'implantation isolée se retrouve rues de Régina et du Poncelot, mais avec des densités moins fortes (17%).

Maisons en bande de construction récente, bd de Malsch

Habitat collectif

Ce type d'habitat occupe de grandes parcelles puisque composé de plusieurs bâtiments (barres et/ou plots).
Leur implantation ne suit aucun schéma traditionnel puisque les reculs restent très marqués afin de permettre le stationnement.

Équipements

Les tailles de la parcelle sont très variables, mais les équipements tendent à en occuper la plus grande partie avec des implantations au cas par cas, selon les besoins et le foncier disponible.

Immeuble avenue Charles de Gaulle

Hauteur :

Les quartiers pavillonnaires de la ZAC se caractérisent par l'homogénéité de leur bâti tant au niveau du gabarit que des hauteurs des maisons.

Les hauteurs sont limitées à RdC+combles (aménageables ou non) ou RdC+1+combles (aménageables ou non) ; exceptionnellement R+2 : rue et allée de Sternberg.
Les immeubles collectifs présentent des hauteurs moyennes de R+5 (immeubles place Blériot, place Saint-Exupéry, av^{e} de Gaulle…).

Aspect extérieur :
Les habitations sont à un ou deux niveaux avec des façades peu diversifiées réalisées en parpaings recouverts d'enduits clairs.
L'ensemble présente une variété de couleurs et de tons plutôt clairs nettement plus perceptibles dans le paysage que les tons ocres de la partie ancienne de Sézanne.
Les années 70 et 80 (Poncelot, Régina Malsch…) présentent des caractéristiques telles que : tuiles marrons, fenêtre rampantes, outeaux, balcons filants, fenêtres à bandeaux, petits carreaux.
Les années 90 et 2000 marquent le retour des tuiles rouges orangés, des enduits tons pierre, des fenêtres verticales accompagnées de volets, des lucarnes… qui permettent de rappeler quelques unes des caractéristiques de l'architecture locale.

Immeubles place Blériot

Stationnement :
Les problèmes de stationnement concernent en grande partie les zones pavillonnaires dont les voies publiques, la plupart du temps, ne prévoient pas (suffisamment) d'emplacements dédiés. Et malgré la présence d'espace privatif, les véhicules sont laissés sur la voie publique.
Ce phénomène est plus limité dans les projets menés par des bailleurs publics ou la collectivité qui prévoient du stationnement libre de clôture sur l'espace privé.
Quant aux zones d'habitat collectif, le stationnement ne semble pas poser de problème compte de l'espace vacant laissé aux pieds des constructions.

Place de Malsch

Espaces libres / plantations :
Les zones d'habitat des zones UD ne sont pas toutes égales quant à la présence d'espaces verts.
Ce sont donc les espaces libres privatifs qui remplissent cette fonction en étant occupés par des jardins d'agrément ou de simples pelouses.
Les immeubles d'habitat collectif possèdent des espaces plantés dont le traitement et la qualité varient largement.
Simplement traités rue du quai d'embarquement, ils sont assez bien développés autour des immeubles de l'impasse de Flandre et en cœur d'îlot.

Rue de l'Europe

Cœur d'îlot, impasse de Flandre

Rue A. Briand, cœur d'îlot

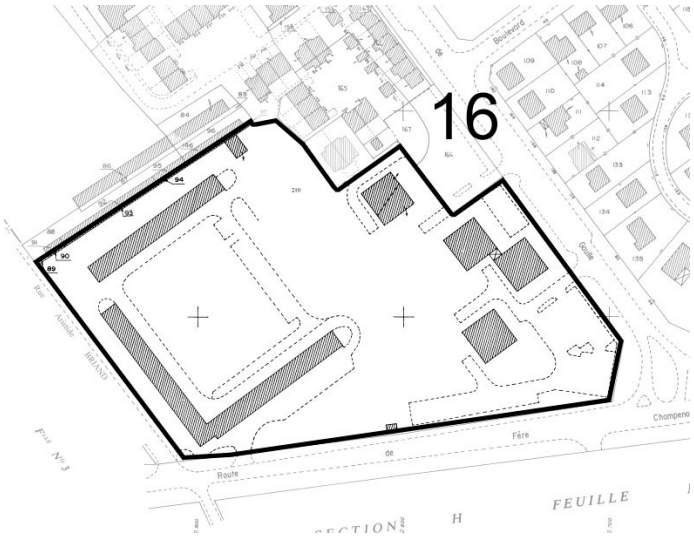
Zone verte en cœur de ZAC : 1,4 ha

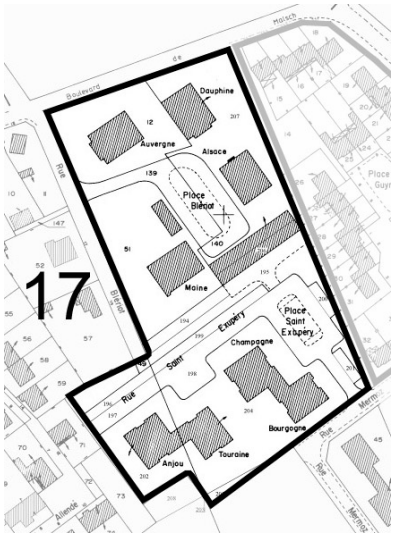
Densités :

SECTEUR D'EXTENSION DIT "QUARTIER SAINT-PIERRE" CORRESPONDANTS à UB.
Les secteurs présentés ci-dessous correspondent à une urbanisation réalisée sous forme d'habitat collectif.

Secteur 16 : ensemble d'immeubles collectifs entre la rue Briand (années 60 et 70)

Secteur 17 : ensemble d'immeubles collectifs (années 70 et 80)



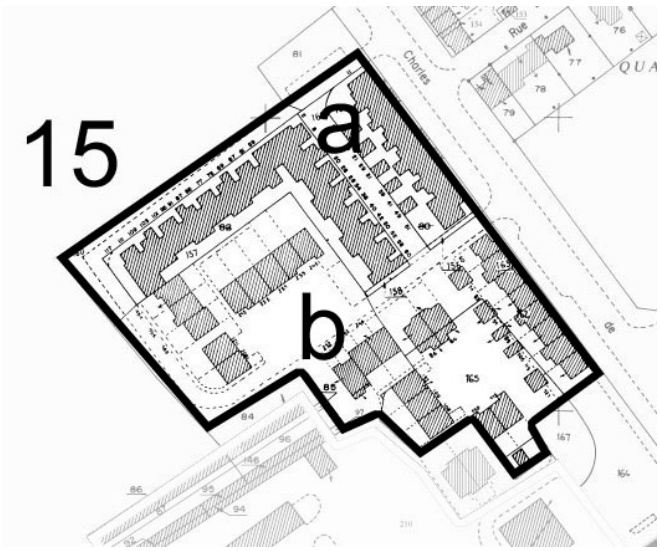


SECTEUR D'EXTENSION DIT "QUARTIER SAINT-PIERRE" CORRESPONDANTS à UZ.
Les secteurs présentés ci-dessous correspondent à une urbanisation réalisée sous forme d'habitat individuel groupé ou non.

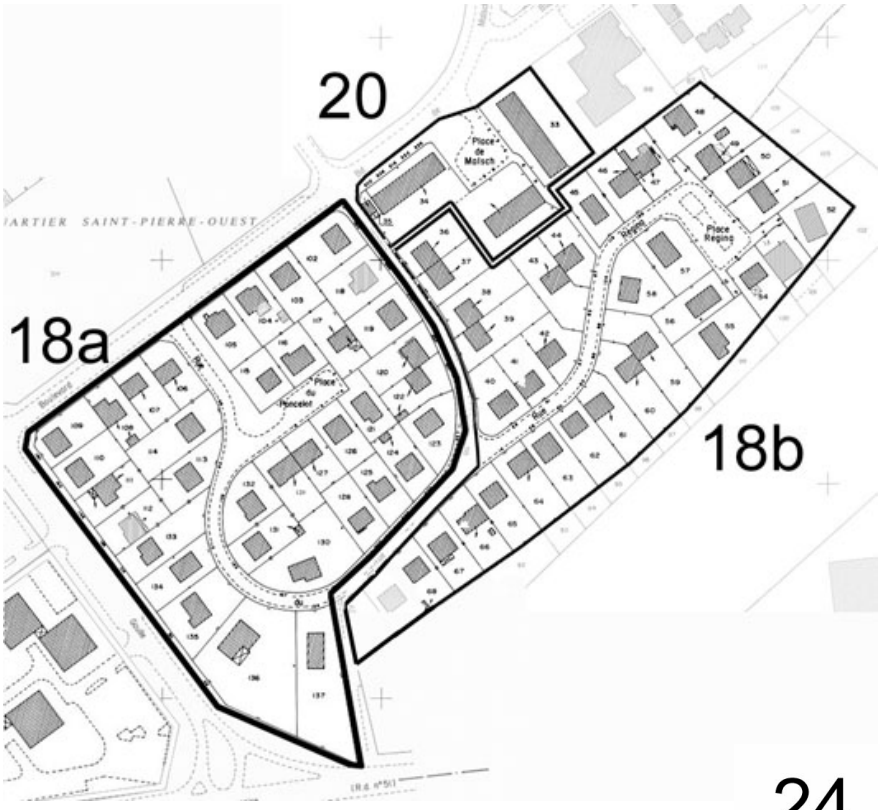
Secteur 15 – Sternberg : (a) habitat semi-individuel très dense (années 80) et (b) maisons en bande (années 90)

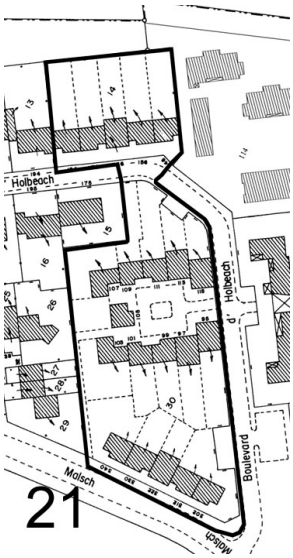
Secteur géographique	N° de secteur sur le plan	Zonage du PLU	Type de bâti	Surface totale du foncier	Surface moyenne des terrains	Emprise totale du bâti	Densité
rue Briand et impasse de Flandre	**16**	**UB**	barres et plots R+4 à R+5	29 730 m²	-	4325 m²	**14,6%**
Places Blériot Saint Exupéry	**17**	**UB**	plots R+4 à R+5	13 880 m²	-	1795 m²	**21,1%**

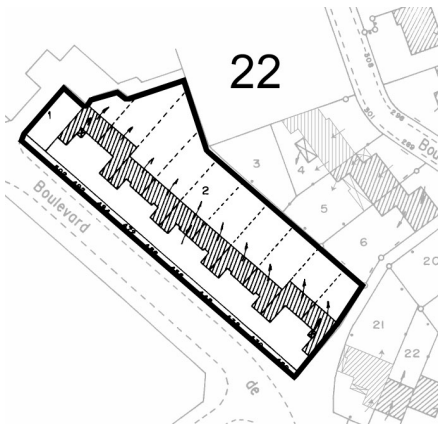
Secteur 18 – Poncelot / Régina : ensemble pavillonnaire (années 70-80)
Secteur 19 – place Guynemer : 28 maisons jumelées en bande (années 70-80)
Secteur 20 – place de Malsch : 15 maisons jumelées en bande (années 70-80)
Secteur 21 – bvd d'Holbeach : 21 maisons en bande (années 80)
Secteur 22 – bvd de Malsch : 10 maisons jumelées en bande (années 80-90)
Secteur 23 – rue de l'Europe / bvd de Malsch : maisons jumelées (années 90-2000)
Secteur 24 – rue de l'Europe : ensemble pavillonnaire (années 90-2000)


15
a
b

19
Place Guynemer
Place Saint Exupery
Place Mermoz
Champagne
Bourgogne
Touraine
Malsch
Mermoz


20
18a
18b
Place de Malsch
Place Regina


21
Holbeach
Boulevard
Malsch


22
Boulevard

24
23
Avenue
Rue
Malsch

Secteur géographique	N° de secteur sur le plan	Zonage du PLU	Type de bâti	Surface totale du foncier	Surface moyenne des terrains		Emprise totale du bâti	Densité
					Parcelle la plus petite	Parcelle la plus grande		
Rue et allée de Sternberg	**15a Loc** **15b**	**UZa**	habitat individuel en bandes : 15a : R+2 15b : r+combles à r+1	3818 m² 8080 m²	115 m² NC 155 m² 105 m²	NC 216 m²	2110 m² 2030 m²	55,5 % 25 % **55 log/ha**
Rue et place du Poncelot	**18a**	**UZ**	pavillonnaire r+combles à R+1+combles	22 135 m²	614 m² 480 m²	1300 m²	3705 m²	16,8 % **16,4 log/ha**
Rue et place Régina	**18b**	**UZ**	pavillonnaires r+combles à R+1	20 400 m²	583 m² 465 m²	875 m²	3500 m²	17,2 % **17,5 log/ha**
Place Guynemer	**19**	**UZ**	28 maisons jumelées	11 260 m²	402 m² 240 m²	670 m²	2490 m²	22,1 % **25,5 log/ha**
place de Malsch	**20 Loc**	**UZ**	15 maisons jumelées en bandes	3670 m²	245 m² NC	NC	965 m²	26,3 % **40 log/ha**
Bvd d'Holbeach	**21**	**UZ**	21 maisons groupées	7095 m²	337 m² NC	NC	1600 m²	22,5 % **42 log/ha**
Bvd de Malsch	**22**	**UZ**	10 maisons jumelées en bande	2800 m²	280 m² NC	NC	665 m²	23,8 % **35 log/ha**
Rue de l'Europe	**23**	**UZ**	25 habitat individuel groupé	9390 m²	375 m² NC	NC	2140 m²	22,7 % **26 log/ha**
Bvd de Malsch Rue de l'Europe	**24**	**UZ**	pavillonnaire	10 250 m²	650 m² 502 m²	1155 m²	2540 m²	24,8 % **25 log/ha**

CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION EN MATIÈRE D'HABITAT

- CAPACITÉS DE DENSIFICATION : très faibles à moyennes selon les typologies observées.

  De manière générale et comme dans les zones UD, la zones UZ correspond à de l'habitat individuel (maisons en bande, pavillonnaire…) réalisé sous forme de permis groupé ou de lotissement qui, par soucis de rentabilité, ont utilisé l'ensemble du terrain d'assiette, il n'y a donc pas de cœur d'ilot "vide". Les densités sont variables, mais souvent assez fortes au niveau de l'habitat en bande ou des petits terrains (moins de 500 m^2). Dès lors, les possibilités de densification sont fortement limitées.
  Dans le cas du pavillonnaire avec des habitations le plus souvent implantées au milieu de la parcelle, il reste difficile d'implanter de nouvelles constructions sur un même terrain ; il s'agira essentiellement d'extension de l'existant.

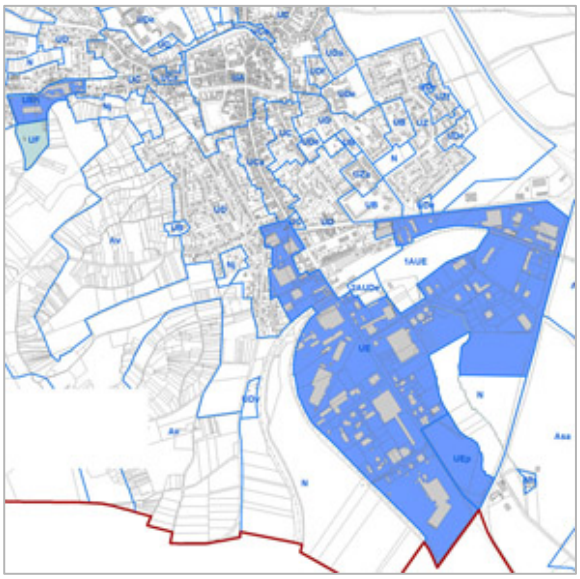
  En outre, certaines parties de la zone UZ comporte de l'habitat collectif à l'instar de la zone UB ; on y trouve donc un bâti constitué de barres et de petits plots implantés des terrains peu densément bâtis propices très ponctuellement au recoupage et donc à la densification, mais les risques de promiscuité sont importantes et peu enviables.

  Afin d'encourager la densification, les articles 6 et 7 du règlement permettent l'implantation sur les différentes limites du terrain et sur la rue. En outre, l'article 3 du règlement n'impose aucune règle contraignante en matière de desserte des terrains ce qui pourra encourager la densification en cœur d'îlot par exemple.
- CAPACITÉS DE MUTATION : elles sont faibles dans le cas de l'habitat individuel.
  Par contre, elles peuvent être élevées dans les zones d'habitat collectif où la disparition d'un immeuble engendre la libération d'une surface souvent importante de foncier permettant la reconstruction d'unités d'habitation plus performantes ; cas de figure déjà engagé par Pluriel Habitat sur la commune.

Caractéristiques principales des zones UB et UZ :

- parcellaire : faible diversité de tailles et de formes en particulier dans les lotissements
- implantation : recul par rapport à la rue quasi-systématique / mitoyenneté très fréquente
- hauteur : maxi Rdc+1 pour les pavillons et maxi Rdc+5 pour les collectifs
- caractéristique : juxtaposition de styles représentatifs des différentes époques de construction

5. Les zones industrielles et économiques UE



Située au Sud-Est de la ville, cette vaste zone (98,60 ha) accueille des activités industrielles essentiellement implantées au lieu-dit "la Croix-Rouge" et des activités commerciales, artisanales et de services réparties entre les secteurs dits "le Petit Etang" et "l'Ormelot".

La zone d'activités qui occupe un grand quart Sud-Est de la ville constitue une entité monofonctionnelle et en rupture avec son environnant en terme de tissu bâti et de fonctionnement.

Fonctions urbaines :
La zone industrielle de "la Croix Rouge" est la plus ancienne ; elle s'est développée le long de l'axe historique qu'est la route de Troyes. Elle s'appuyait, en outre, sur la proximité de la voie ferrée. Cette zone présente une configuration mixte dans la mesure où des commerces et des habitations sont implantées dans la zone.

La zone d'activités de l'Ormelot constitue le "prolongement" Est de la précédente.

Accès, voiries :
Les voies, bien proportionnées et hiérarchisées selon les secteurs de zone à desservir, génèrent peu de problèmes de circulation. L'accès aux zones et les principaux échanges (migrations pendulaires, flux de poids-lourds…) se font facilement depuis depuis la RN.4 via la RD.951 et deux ronds-points en entrée principale de chaque secteur.

Parcellaire :
Le tissu économique à vocation commerciale et d'activité (industrielle ou artisanale) reste le plus gros consommateur d'espace car il a besoin d'importantes surfaces de ventes et de stockage combiné à un besoin de stationnements.

Le parcellaire présente des tailles très variables qui vont, le plus fréquemment, de 1500 m² à 5500 m². Il s'agit de petites activités artisanales ou de bureaux qui ne nécessitent pas de grandes surfaces pour implanter leur activité.

Néanmoins, la zone industrielle de la Croix Rouge accueille des entreprises ayant nécessité d'emprises importantes qui occupent des terrains d'une superficie supérieure à 1ha (Leclerc) et voire bien d'avantage comme les sociétés Calderys ou Johnson et Johnson qui avoisinent les 9 ha.

Implantation par rapport aux voies et aux limites :
Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, les situations sont très variables : en recul ou sur une limite.
Cependant, les constructions restent le plus souvent implantées au "centre" des parcelles pour permettre le stationnement, le retournement des véhicules, le stockage… La densité d'occupation de ces secteurs est faible autour de 21%.

Hauteur :
Les bâtiments d'activités commerciales ou artisanales ont, pour la plupart, une hauteur équivalente à R+1 en leur périphérie au niveau de l'acrotère. Les bâtiments industriels présentent des hauteurs plus conséquentes proches des 10 mètres voire plus si il s'agit de silos.

Aspect extérieur :
La grande majorité des bâtiments présente des formes très géométriques et des volumes très hétéroclites, juxtaposés les uns à côtés des autres, conférant à l'ensemble de la zone un côté peu ordonné, renforcé par une grande diversité de styles et de couleurs.

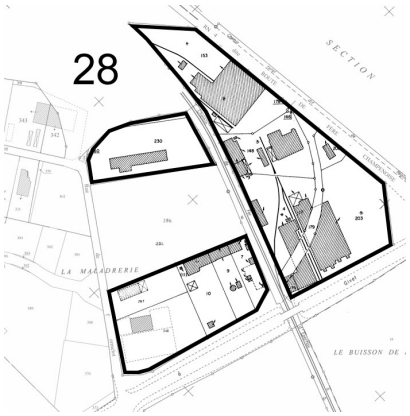
Stationnement :
L'essentiel des bâtiments dispose de l'espace nécessaire au stationnement. Néanmoins, de nombreux véhicules en attente de livraison ou de chargement stationnent le long des voies publiques.

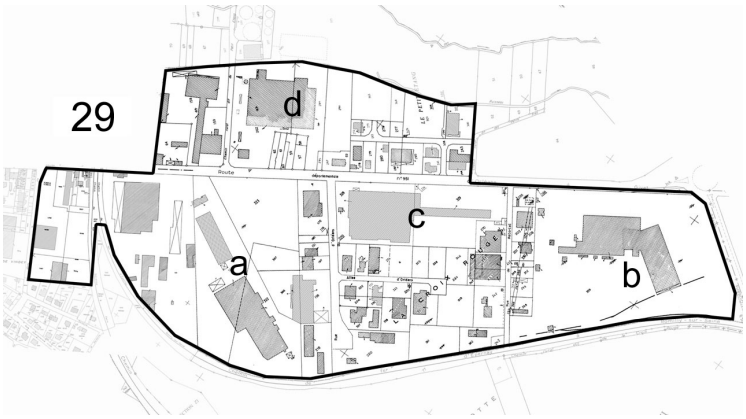
Espaces libres / plantations :
Un traitement global de qualité, a déjà été mis en œuvre dans le secteur Sud de "la Croix-Rouge". De grandes industries fortes consommatrices d'espace se sont implantées et ont consenti un réel effort d'intégration paysagère des constructions grâce au traitement végétal des marges de recul le long de la RD.373.

L'aménagement paysager du rond-point dit de "Retortat" et des abords de la RD.373, avec une des espaces engazonnée et plantés d'arbres donne une image soignée et attractive en entrée de ville.
De manière générale, la présence de ruisseaux associée à une végétation des rives parfois importante, constitue un atout paysager à préserver et à mettre en valeur.

Quant aux espaces de stockage (déchets, matériaux stockés…) ils sont positionnés très diversement sur l'espace privé et sont nettement visibles pour certains, ce point devra faire l'objet d'une attention particulière.

Densités :
Les densités varient énormément selon l'entreprise (nombre d'emplois, activité, stockage, bureaux…).





Secteur 28 – l'Ormelot

Secteur 29 – Croix rouge, le Petit Étang

Secteur géographique	N° de secteur sur le plan	Zonage du PLU	Type de bâti	Surface totale du foncier	Surface moyenne des terrains		Emprise totale du bâti	Densité
					Parcelle la plus petite	Parcelle la plus grande		
L'Ormelot	**28**	**UE**	coopérative	3,1ha	-		2110 m²	27 %
					NC	NC		
			autres	6,6ha	9400 m²		13100 m²	20 %
					3200 m²	17280 m²		
Croix Rouge, le Petit Etang	**29**	**UE**	industriel, artisanal commercial	86278 m²	3660 m²		22 970 m²	26,7 %
					1500 m²	9710 m²		
	29a	**UE**	Caldérys	92 036 m²	-		28 200 m²	30,7 %
	29b		Johnson et Johnson	95 610 m²	-		16 000 m²	16,8 %
	29c		Féralco	35 680 m²	-		13 360 m²	37,5 %
	29d		Leclerc	36 950 m²	-		13 310 m²	36 %

CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTUALISATION

- CAPACITÉS DE DENSIFICATION : faibles à moyennes. En zone UE, les densités sont plutôt faibles et le tissu bâti plus lâche, les possibilités en matière de densification pourraient sembler importantes sauf que la plupart des entreprises artisanales, industrielles et grande distribution notamment, ont besoin de capacités de stockage et/ou de stationnement importantes. En UE, la densification est donc peu encouragée pour des raisons techniques (sécurité) et pratiques.
- CAPACITÉS DE MUTATION : moyennes à fortes. Elles peuvent être élevées dans le cas de parcelles de grandes tailles sur lesquelles une activité viendrait à s'éteindre permettant un recoupage potentiel ; cependant, Sézanne possède un tissu économique bien actif. Par contre, il existe un vaste secteur de friche à l'arrière de Faubourg de la Gare qui représente un véritable potentiel en matière de mutation urbaine, secteur sur lequel la commune mène une réflexion active.

Caractéristiques de la zone UE retenus dans le PLU :

- parcellaire : grande diversité de surface
- implantation : recul quasi-systématique (parfois très important) par rapport à la rue et aux autres limites / mitoyenneté occasionnelle
- hauteur : assez forte (environ 10m)
- caractéristique : architecture du type industriel (bardage métallique, toits terrasse…)

6. Analyse et enjeux de la consommation de l'espace et objectifs chiffrés de la limitation

(en complément voir partie "analyse de la consommation des espaces agricoles et naturels p274 du rapport de Présentation).

6.1 Résumé de l'évolution urbaine contemporaine de Sézanne

Les développements récents de Sézanne (à partir de la deuxième moitié du XXème siècle) se sont réalisés en totale rupture avec la forme urbaine ancienne : d'une implantation des constructions à l'alignement des voies, en mitoyenneté, sur des parcelles souvent de taille limitée, la forme urbaine est passée à une implantation pavillonnaire, en "milieu" de parcelle, sur de plus grandes parcelles et à des hauteurs très limitées, généralement à R+1+C. Les seules exceptions correspondent à des opérations de logements locatifs (sociaux), sous la forme de logements collectifs ou en bande.
L'urbanisation récente s'avère ainsi assez consommatrice d'espace ; en particulier dans les années 80-90 et pour des opérations du type "accession privée".

Les chiffres suivants illustrent ce constat :

- Centre ancien : environ 30 logements à l'hectare
- Rue du Quai d'Embarquement : environ 55 logements à l'hectare
- Quartier des Belles Dames : environ 25 logements à l'hectare
- Quartier du Clos Martin : environ 24 logements à l'hectare
- Quartier des Lys : environ 18 logements à l'hectare
- Le Paradis : environ 16 logements à l'hectare
- Les Saules : environ 13 logements à l'hectare
- Place de Régina : environ 14 logements à l'hectare
- Place de Podor : environ 13 logements à l'hectare

Ce développement urbain "récent" (depuis les années 50) s'est réalisé en périphérie du centre ancien :

- au Nord-Ouest, quartiers faubourg Saint-Hubert/Route de paradis/ Belles Dames/ Paradis (25,30 ha), où sont également présents des équipements comme le collège et les équipements sportifs (7 ha).
- façade Ouest de la commune, quartier des "Petits Chiens" et "faubourg de Vindey" : 27,85 ha.
- au l'Est, le quartier de la ZAC Saint-Pierre (30,5 ha).
- Au Sud, les zones d'activités qui occupent à elles seules près de 33,8% du territoire communal avec 105 ha.

Du fait d'un assez petit territoire communal, il y a très peu de bâti diffus en dehors de la ville. Seules 4 habitations se trouvent légèrement isolées : 1 le long de la route de Paris, 1 petit château aux "Grandes Tuileries", 1 à l'emplacement de l'ancien château de Sans Souci et ancienne ferme à Retortat.
Enjeux : différentes contraintes liées au territoire communal (taille limitée, pentes, vignobles, RN.4, servitudes…) limitent aujourd'hui fortement les possibilités de développement urbain telles que Sézanne a connu jusqu'à présent.

6.2 Enjeux (du PADD) en matière de développement urbain

Enjeu n°1 : répondre à la demande en logement, accueillir de nouveaux habitants pour relancer la démographie
Par rapport au POS, la part des personnes seules augmente à toutes les échelles tandis que la part des couples avec enfants diminue. Ce phénomène est particulièrement accentué à Sézanne puisque les personnes seules connaissent une hausse de 5% tandis que les couples avec enfants diminuent de 9%.
Cette tendance s'accompagne d'une baisse générale de la taille des ménages sézannais (2,3 personnes en 1990 et 2,1 en 2008) au profit des petits ménages composés de famille monoparentale ou de personnes âgées. Attention cependant, avec la tendance tend à évoluer grâce à la hausse de population enregistrée depuis 2008-2010.

Les résidences principales représentent en 2012, 85,2% du parc du logement de Sézanne, les résidences secondaires et logements occasionnels 2,2% et les logements vacants 12,2%.

Le taux de vacance constaté en 2012, soit 12,2 % (-0,4%), illustre fort bien l'ampleur du problème car nettement au-dessus de la moyenne départementale de 8%.
A cela 2 explications : des dessus de commerces inaccessibles dans le centre ancien + un parc ancien (date moyenne de construction : 1962) essentiellement privé et inadapté en quête de renouveau et donc largement boudé par la population.

Parallèlement, Sézanne n'offre plus de foncier constructible depuis l'achèvement du lotissement communal du Paradis en 2007. Depuis 8 ans, ce centre bourg attractif compte tenu de son niveau d'équipements, ne peut donc plus accueillir de nouveaux habitants qui, finalement, se rabattent sur les petites communes périphériques aggravant les phénomènes de consommation foncière.

Enjeu n°2 : Assurer la mixité urbaine et sociale
Pour répondre à la demande en logement, il apparaît indispensable de développer l'offre et donc de réaliser de nouvelles constructions. Celles-ci doivent conforter les actions entreprises par la ville de Sézanne pour favoriser la mixité urbaine et sociale.

La poursuite de cet effort de construction suppose désormais d'engager la réalisation d'une gamme différenciée de logements (pavillonnaire, habitat groupé…) permettant de conserver sur Sézanne les petits ménages, les personnes seules, mais aussi d'attirer de familles avec enfants dans des zones nouvelles dont le foncier sera plus abordable que dans le centre ville sézannais par exemple (Une idée des prix moyens de l'immobilier à Sézanne : 1 700€ / m² pour une maison / 1500€ /m² pour un appartement).

6.3 De la disponibilité foncière estimée à la production de logements effective

Cette approche permet de cerner la question délicate du développement. Il s'agit de bien considérer le rythme de la construction neuve relevée ces dernières années et de le replacer dans le contexte actuel.

6.3.1 Bilan du POS et de la construction depuis 10 ans *(voir carte page 149)*

Le POS a induit l'ouverture à l'urbanisation de 69,25 hectares, dont :

- **30,3 hectares** à destination d'habitat,
  - Les Saules : 3,77 ha (INA)
  - Les Raimbaults : 4,66 ha (INA)
  - Les Nonottes : 3,06 ha (INA)
  - Le Paradis : 6 ha (INA)
  - Le Bas des Tuileries 12,80 ha (IIINA)
- **39 hectares** à destination d'économie.
  - Les Tuileries : 3,11 ha (IINA)
  - Le Faubourg de la gare : 13 ha (IINA)
  - L'Ormelot : 22,5 ha (IINA)

Une analyse fine des constructions réalisées entre 2001 et 2011 à partir de l'évolution du cadastre de la commune et des permis de construire déposés durant cette période montre que la consommation foncière a été d'environ 29,40 ha répartis de la manière suivante :

- Surface à vocation d'habitat réalisée : 9,7 ha sur les 30,3 ha prévus via la construction de 2 lotissements les Saules (6 ha soit 49 logement entre 2001-2007) et le Paradis (3,7 ha soit 68 logements entre 2005-2009). Il est néanmoins important de préciser qu'en matière d'habitat, aucun projet de lotissement n'a vu le jour depuis 2005, année de lancement du Paradis. Il faut ajouter à ces surfaces quelques terrains intramuros sous forme de projets privés.
- Surface à vocation d'activités réalisée : 19 ha sur les 39 ha prévus par le POS essentiellement dans le secteur de l'Ormelot.

Cette consommation d'espace est à mettre en rapport avec la production de logements et de locaux d'activités. Concernant les logements, 78 pavillons et 39 habitations du type maisons en bande ou jumelées ont été réalisés en tant que résidences principales.

Parallèlement, le comblement des terrains interstitiels disséminés dans l'enveloppe bâtie représente une trentaine de logements individuels environs et 20 logements sous forme de collectifs situés rue du quai d'embarquement.
Malgré tout cet effort de construction reste insuffisant en nombre puisque l'augmentation de population ne s'est fait ressentir qu'à partir de 2010-2012 avec une hausse de 79 habitants.

Enjeux : une commune attractive et une production régulière de logements (vente, locatif) largement plébiscitée, mais en panne depuis 2010 d'où une population qui peine à évoluer et des candidats au logement qui se délocalisent hors Sézanne faute de trouver réponses à leurs attentes.

6.3.2 Évolution de la capacité d'accueil restante du POS approuvé en 2001

ZONE	Terrains bâtis depuis l'approbation du POS en 2001	Nbr d'habitations réalisées	Nbr d'habitation par ha bâti	Nbr d'entreprises installées	Terrains restant maintenus constructibles dans le PLU
UD les Saules	2	49	15	0	0
UD Le Paradis	2	68	13	0	0
UD / UC dents creuses	13	15 + 3 collectifs	5	0	20 environ
ZAC gendarmerie	1	NC		0	0
ZAC bvd de Malch	1	7	20		0
UE	10			10	4
IINAio	10	0	0	10	13

Ces chiffres montrent que les superficies constructibles offertes par le POS approuvé en 2001 ont été en majeure partie bâties (lotissements d'habitation) ou aménagées (zones d'activités).

Les terrains restants sont essentiellement de (petites) parcelles disséminées dans les zones UC et UD. Elles correspondent à de grands terrains déjà bâti qui pourraient être divisés ou à des terrains n'ayant jamais été bâtis et qui, rattachés à des lots voisins, ont été transformés en jardins. En outre, près de 1,3 ha sont actuellement occupé par un maraicher en pleine activité.

Enjeux : des capacités foncières en matière d'habitat très fortement limitées en zone U.

6.3.3 Analyse du potentiel foncier présent dans l'enveloppe urbaine ainsi que de la capacité de mutation et de densification des espaces interstitiels (bâtis ou non).

Sézanne est une commune aux 4/5 urbanisée ; le foncier s'avère donc rare.

Précédemment, le décryptage de chacune des zones urbaines a permis de mieux apprécier leurs capacités de densification et de mutualisation qui s'avère, le plus souvent limitées. Pour mémoire, le potentiel de densification en zone urbaine s'avère être constituée :

- de (petits) terrains isolés à bâtir en zone U sous forme de dents creuses,
- quelques grands terrains pouvant être divisés,
- de parcelles mutables / friches (renouvellement urbain).

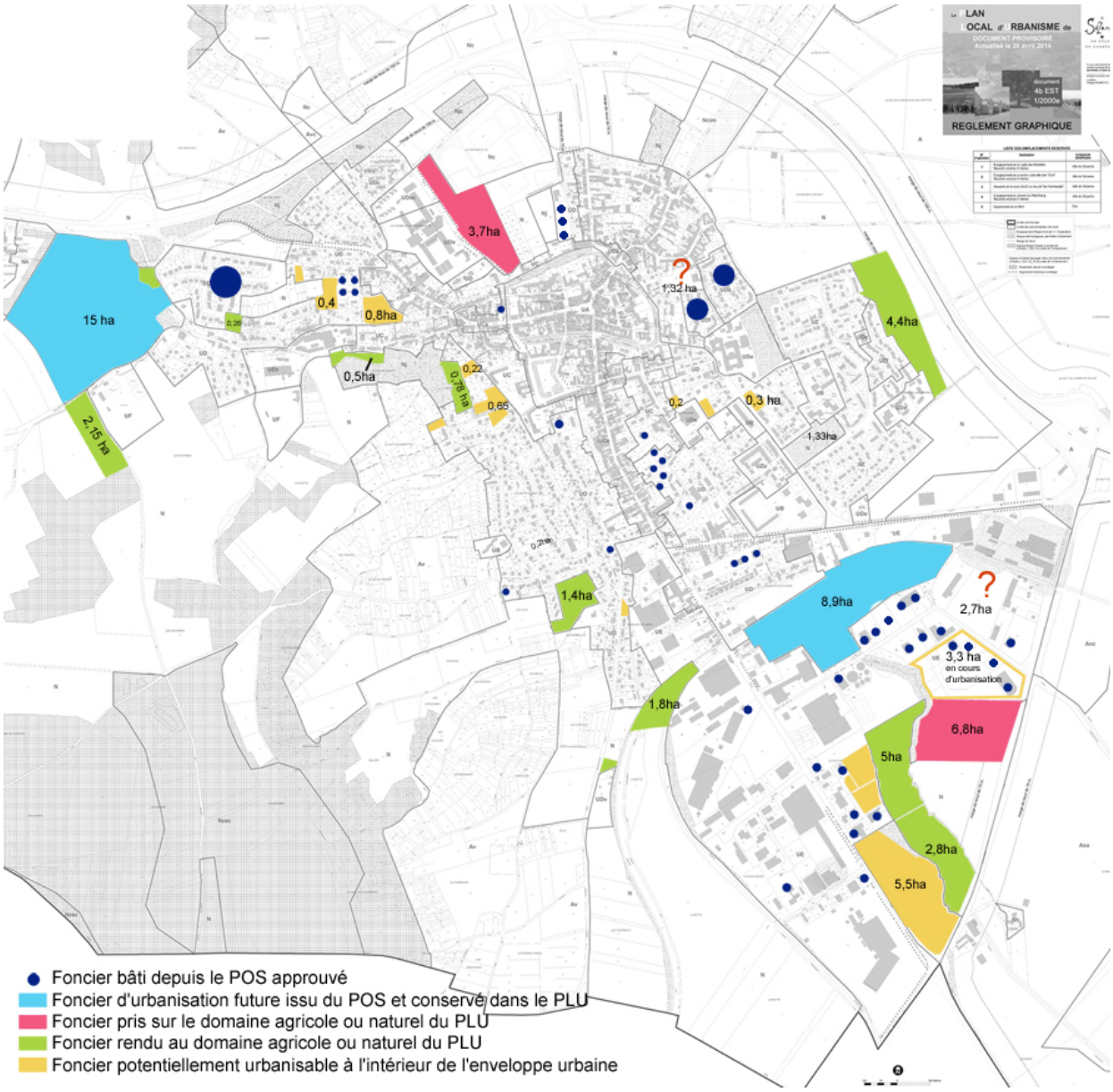
Cependant, en ce qui concerne le tissu à vocation d'habitat, l'analyse du tissu bâti des zones U fait apparaître un potentiel d'environ 4 ha qui pourraient être utilisés à terme au sein de l'enveloppe urbaine. Or, près de 1,5 ha sont actuellement occupé par un maraicher en pleine activité et ne sont donc pas comptabilisés à l'heure actuelle.

Sur les 2,5 ha restants, environ 1,2 ha sont essentiellement composés de terrains nus et non enclavés sous formes de "dents creuses" ou de terrains divisibles. Ces terrains font l'objet de règles permettant une densité plutôt élevée puisque sont permises les implantations en limites sur rue et sur les façades latérales ainsi que des hauteurs pour les quartiers les plus anciens.
Mais, leur ouverture à urbanisation ne sera pas un processus rapide et aisé car elle reste souvent bloquée pour des problèmes de rétention foncière. D'où la nécessité de trouver une autre source de foncier plus rapidement utilisable.

A noter que 2,85 ha de secteurs urbains non bâtis (1,52 ha : faubourg Saint-Hubert et 1,33 ha : Quartier Saint-Pierre) seront conservés et classés en zone naturelle N dans le cadre du renforcement de la "trame verte urbaine".

Concernant le potentiel à vocation d'activité, il ne reste plus que quelques terrains déjà divisés dans les secteurs de l'Ormelot. A noter cependant, l'immobilisation de 2,7 ha de terrain appartenant à Efigrain et partiellement grevés par le périmètre d'isolement de la coopérative.
Pour le reste, la densification de l'enveloppe urbaine passera par des opérations de renouvellement urbain y compris pour le secteur des Petits Près qui représente 5,5 hectares.
Mais c'est surtout dans le secteur du Faubourg de la Gare que l'opération de renouvellement urbain sera la plus importante puisque la zone représente un potentiel non négligeable d'environ 8,8 ha de foncier mutable. La zone, en cours d'acquisition par la commune auprès de RFF, donnera lieu à une opération de requalification urbaine permettant de résorber cette vaste friche urbaine tout en économisant le foncier en dehors de l'enveloppe urbaine.

Enjeux : des capacités foncières en matière d'habitat très fortement limitées et disponibles sur le long terme. En matière de foncier économique, un projet de requalification urbaine sur près de 9 ha en cœur de tissu urbain.



6.3.4 Les objectifs chiffrés du PLU

La création de nouveaux logements est un enjeu majeur au niveau national (décohabitation, contexte immobilier, croissance démographique,..) mais aussi à l'échelle de la ville de Sézanne.
Il s'agit de redévelopper le potentiel de logements nécessaire à l'accueil d'une population adaptée et construire la future politique de logement de la commune.
L'un des objectifs est de développer la population présente de manière permanente, pour endiguer le phénomène démographique de perte de 370 habitants entre 1999 et 2011 (soit - 0,4% de population) et de maintenir l'équilibre de la répartition des classes d'âges (vieillissement de la population, viabilité des équipement communaux,..).

Il conviendra donc de poursuivre l'effort de construction, en particulier à travers des opérations d'aménagement maîtrisé comprenant des logements aidés.
Ainsi, l'urbanisation du secteur des Tuileries est nécessaire à la stabilité démographique de la commune. Le projet programmé selon 2 phases est le suivant :

- 15,2 hectares à court et moyen terme (1AUT) dans le secteur des Tuileries. Il s'agit d'une surface brute dont il convient de retirer :
  - 33% du site en espace non constructible réparti entre espaces plantés et cheminements doux : ce qui équivaut à 5 ha environ.
  - 1,7 ha (voiries) + 0,03 ha (stationnements) + 0,02 ha accès aux lots) = 1,75ha
  - soit au final 8,25ha pour le bâti.
- Cette zone était déjà présente dans le POS, mais sa réalisation a été retardée par les procédures nécessaires à l'acquisition du foncier par la ville via une DUP. Il s'agira, dans le cadre du PLU, de "rattraper" le retard pris pour le développement communal.

Entre 2001 et 2009, le rapport entre la construction de logements et le nombre d'hectares consommés a conduit à la réalisation de 13 logements par hectare en moyenne.
La densité de logements pour les nouvelles opérations et dans le cadre du PLU devrait être, au minimum, de 13 logements/hectare dans la zone 1AUT et 15 logements/hectares dans le tissu urbain des zones UD et UC.

Ainsi, selon les différentes zones du PLU, Sézanne pourrait croitre du nombre d'habitants suivant :

ZONE	Surface (ha)	densité préconisée (logt/ha)	estimation du nombre minimum de logements	nombre d'habitants environ *	échéance / rythme d'urbanisation
UC - UD	2,7 ha	15 environ	40	90	moyen à long terme / très lent
1AUT	8,25 ha	13 à 15 environ	130	294	court terme / rapide

**Avec une moyenne de 2,26 occupants par logements (donnée INSEE 2011)*

Ce tableau montre qu'il est difficile d'identifier un rythme précis de développement de la commune car il va dépendre en particulier du foncier disponible dans les zone UC et UD qui reste soumis à la volonté des propriétaires à vouloir vendre ou non.

Par contre, les Tuileries appartenant à la commune, l'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera à court terme et de manière plus ou moins rapide en fonction du nombre de demande de terrain et des phases d'urbanisation de la zone.

Dans l'absolu, ce sont donc environ 170 logements qui pourraient être réalisés représentant environ 380 nouveaux habitants pour Sézanne qui retrouverait le niveau de population qu'elle avait dans les années 2000.

VOLET 2 : DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Partie 3/5 : diagnostic humain

SOMMAIRE

Partie 3/5 : diagnostics socio-économiques

CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

1. Évolution de la démographie p159
- 1.1 Constat global : une population en hausse
- 1.2 Un solde naturel encore négatif
- 1.3 Un solde migratoire positif

2. Structure de la population p160
- 2.1 Une population vieillissante
- 2.2 Une population qui se "féminise"

3. Structure des ménages p161
- 3.1 Un accroissement du nombre des ménages
- 3.2 Desserrement et prédominance des "petits" ménages

4. Caractéristiques du parc de logements p162

5. Statut d'occupation des logements p163

6. Évolution du parc et prévisions p165

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

1. Population active p167

2. Taux d'activité et emploi p167

3. Taux d'emploi p168

4. Chômage p168

5. Activités économiques p169
- 5.1 Activité agricoles et viticoles
- 5.2 Activités artisanales, commerciales, industrielles…
- 5.3 Activités touristiques

CONTEXTE SOCIO- DÉMOGRAPHIQUE

La ville de Sézanne est le chef-lieu et la commune la plus peuplée du canton de Sézanne qui en comprend 23. Elle représente plus de la moitié des 10 085 habitants et donc influe fortement sur les caractéristiques démographiques, économiques et du parc de logement.
Le périmètre pris en compte lors de l'analyse suivante sera donc celui du canton de Sézanne excepté Sézanne. On l'appellera « autres communes du canton de Sézanne ».

Sézanne est également la commune-centre du bassin de vie qui porte son nom. D'après la définition de l'INSEE, « le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements et à l'emploi ». Cette notion est donc construite autour des déplacements des résidents. Le bassin de vie de Sézanne compte 51 communes et 16 152 habitants en 2008.

Dans l'analyse, les calculs tiennent comptent des chiffres du dernier recensement 2012 fait par l'INSEE.

1. Évolution démographique

1.1 Constat global : une population qui remonte

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2012
Sézanne	5 727	6 201	6 048	5 829	5 588	5 268	5 311
Autres communes du canton de Sézanne	4 657	4 436	4 696	4 842	4 769	4 898	4972
CC des Coteaux Sézannais	9 689	10 000	9 913	9 761	9 409	9 199	9 500
Bassin de vie de Sézanne	16 357	1 998	15 929	15 911	15 779	16 152	NC

Source : RP 1962 à 2012 INSEE

Après le pic atteint en 1975, Sézanne voit sa population s'éroder de plus en plus vite. Son taux de variation annuel de la population est de +1,14% entre 1968 et 1975.
A partir de cette date il devient négatif (-0,36% entre 1975 et 1982) et diminue de plus en plus vite jusqu'à atteindre -0,82% pendant la période 1999-2009.

Depuis 2010, la population de Sézanne regagne des habitants grâce notamment à la réalisation du lotissement du Paradis et certains programmes de petits collectifs neufs réalisés en ville.

La situation est inverse pour les autres communes du canton et la zone d'emploi de Sézanne. En effet, ces périmètres connaissent un taux de variation négatif entre 1968 et 1975 et qui redevient positif après 1975. La zone d'emploi, quant à elle, n'a jamais cessé d'augmenter depuis 1968.

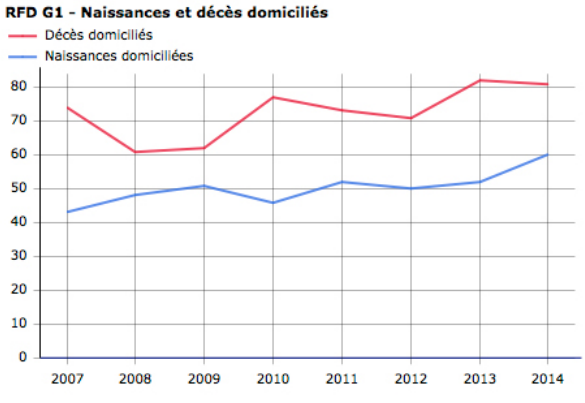
1.2 Solde naturel encore négatif

Rappel : le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Depuis 1968, le solde naturel de Sézanne diminue sans cesse jusqu'à devenir négatif depuis 1999. Cette même tendance est observable au niveau de la Communauté de Communes.

Naissances et décès à Sézanne

En 2014, il y a eu 60 naissances pour 81 décès.



Source : Insee, statistiques de l'état civil.

1.3 Solde migratoire positif

Rappel : le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

Le solde migratoire de Sézanne devient négatif dès 1975 jusqu'à 2008 (-245 habitants), mais la tendance tend à s'inverser puisque la ville a gagné près de 100 habitants depuis 2008.

Constat et enjeux : l'évolution du chiffre de la population résulte de l'action combinée du solde naturel et du solde migratoire. Depuis peu, si le solde naturel est encore négatif, il semble contrebalancé par un solde migratoire redevenu positif. On peut attribuer ce résultat aux derniers projets d'habitat réalisés dont le Paradis (habitat individuel) ou encore rue du Quai d'embarquement (petit collectif).
Sézanne demeure donc une commune attractive en matière de population et doit être traitée comme telle dans le PLU. Ce dernier a pour objectif de donner un nouvel élan au solde migratoire en permettant l'accueil de nouveaux arrivants.

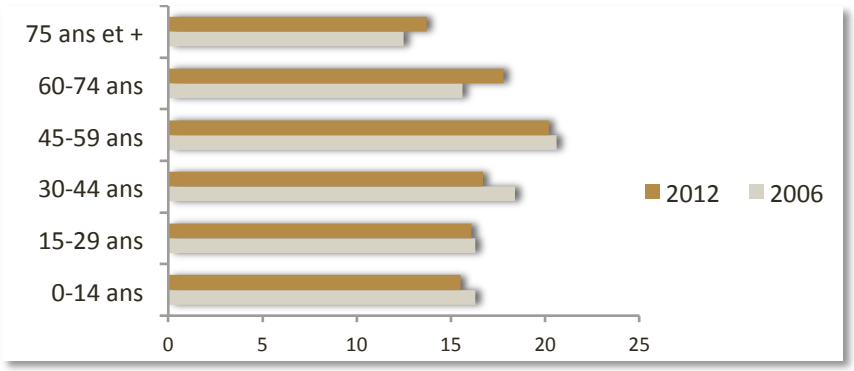
2 Structure de la population

2.1 Une population vieillissante

En 2008, par rapport aux autres communes de son canton, de son bassin de vie et de la zone d'emploi dont elle fait partie, on observe :

- une moindre proportion d'enfants (16% des habitants ont moins de 14 ans contre 18 et 19% dans les autres)
- une part plus faible des 30-59 ans (39% contre 41 %, 42% ou encore 45% pour les autres échelles géographiques),
- une plus grande fréquence des personnes de plus 60 ans (29% contre 25% pour la zone d'emploi et 26% pour les autres communes du canton ou encore le bassin de vie).

On trouve donc à Sézanne plus de jeunes adultes (15-29 ans) et de retraités que dans les échelles géographiques supérieures. Cela reste cohérent avec le parcours résidentiel type d'une personne : un célibataire ou un jeune couple sans enfants vivra plutôt en ville dans le secteur locatif. Par la suite, s'il n'a pas d'enfant, le ménage aura tendance à accéder à la propriété en maison individuelle en périphérie de centre urbain. Enfin, une fois atteint un certain âge, les personnes auront tendance à revenir s'installer en ville pour se rapprocher des services de proximité.



Structure par âge de la population entre 2006 et 2012 (recensement 2012 INSEE)

2.2 Une population qui se "féminise"

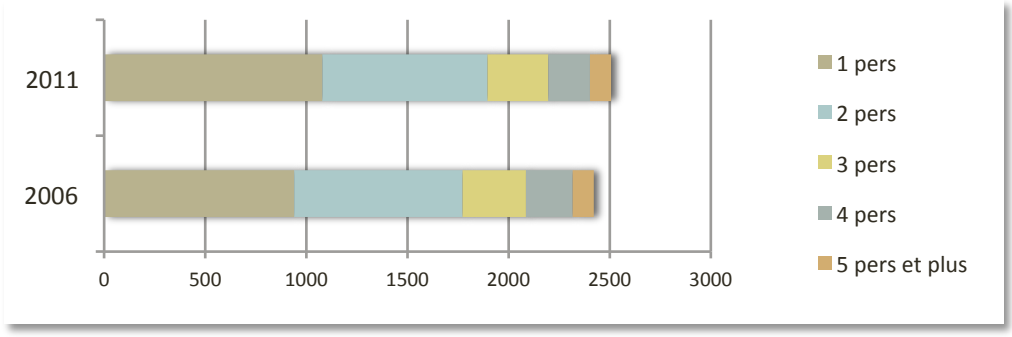
En 2008 la population de Sézanne est constituée de 53% de femmes et de 47% d'hommes, ce qui représente le plus faible pourcentage d'homme comparé au bassin de vie et zone d'emploi ayant un pourcentage d'homme de 49 ainsi qu'aux communes du canton présentant 50% d'hommes.

3. Structure des ménages

➔ **un accroissement du nombre de ménage**

En 2012 Sézanne compte 2 506 ménages (contre 2376 en 2008 et 2420 en 2006), un nombre en constante augmentation depuis 1975.

Par rapport à 2006, cela représente une hausse de 1,5% du nombre de ménages, une augmentation moins importante que celles que l'on peut observer dans le reste du canton (+6,9%), dans son bassin de vie (+7%), ou encore dans la zone d'emploi du Sud-Ouest Champenois (+7,8%).



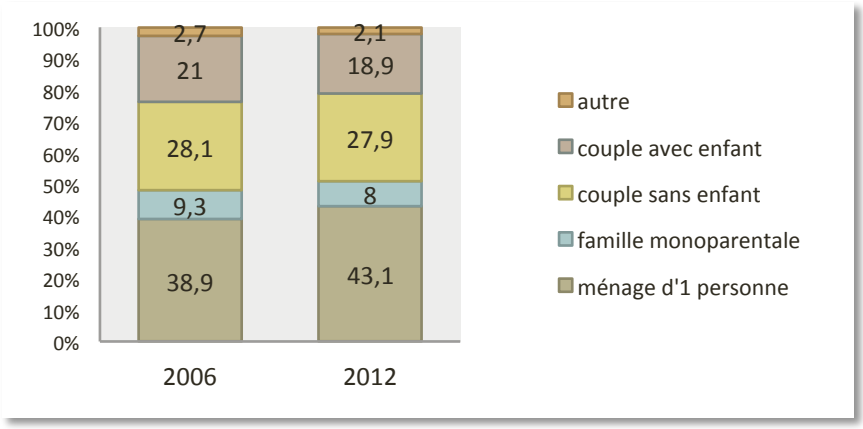
Les ménages d'1 personne représentent 43% de la population. 54% sont des femmes dont 75% ont plus de 55 ans. 46% sont des hommes dont 64% ont moins de 55 ans.

➔ un desserrement et prédominance des petits ménages

En termes de composition des ménages, Sézanne se démarque des autres échelles d'études par :

- une très forte proportion de personnes seules : 39,5% contre 33,3% en 1999,
- une fréquence plus importante des familles monoparentales plus de 9,2% à Sézanne contre 75,9% pour le bassin de vie de Sézanne et 4,4% pour les autres communes du canton.
- Les ménages avec enfants représentent 27,4% de la population totale

une population de ménages avec enfants qui baisse et un desserrement des ménages (en %)
(recensement 2012 INSEE)



Par rapport à 1999, la part des personnes seules augmente à toutes les échelles tandis que la part des couples avec enfants diminue. Ce phénomène est particulièrement accentué à Sézanne puisque les personnes seules connaissent une hausse de 5% tandis que les couples avec enfants diminuent de 9%.
Cette tendance s''accompagne d'une baisse générale (et rapide) de la taille des ménages sézannais (2,9 personnes en 1975, 2,5 en 1990, 2,3 en 1990, 2,1 en 2008 et 2 en 2009), conséquences de l'augmentation des petits ménages et la diminution des grands.
Ces évolutions, observables sur l'ensemble du territoire français, s'expliquent par plusieurs phénomènes :

- la diminution de la fécondité,
- la décohabitation des jeunes et de leurs parents (poursuite d'études supérieures, recherche d'un 1er emploi…),
- le recul de l'âge moyen des femmes à la maternité,
- l'augmentation du nombre de célibataires,
- le développement des familles monoparentales,

- l'augmentation du nombre de personnes vivant seules et notamment des personnes âgées.

Constat et enjeux : la hausse de nombre des ménages, phénomène indéniable sur la commune, tend à se poursuivre et devra être pris en compte dans le PLU afin d'éviter la fuite de population vers les communes limitrophes voire d'autres centres-bourgs. En parallèle, il s'agit de faire gagner à Sézanne des couples avec enfants.

4. Caractéristiques du parc de logements

➔ un parc essentiellement composé de maisons, mais une part forte et grandissante d'appartements

En 2012, le parc de logements de Sézanne atteint les 2 881 unités contre 2800 en 2007 marquant ainsi une progression constante de façon entre 1968 et 2012.

Au contraire des parcs de la CCCS ou de son bassin de vie quasi-exclusivement composés de maisons (respectivement 78% et 86,8%), Sézanne compte 34,5% d'appartements et 65,5% de maisons.

Il est intéressant de noter que sur la période 2007 et 2012, il s'est construit 9 fois plus d'appartements que de maison sur Sézanne (93 contre 10).

Constat et enjeux : faute de foncier disponible, l'habitat individuel neuf se concentre sur les quelques terrains disponibles dans le tissu bâti. Par contre, l'habitat collectif neuf est essentiellement réalisé sous forme d'opérations de démolition-reconstruction sur site par les bailleurs sociaux.

➔ un parc plutôt ancien

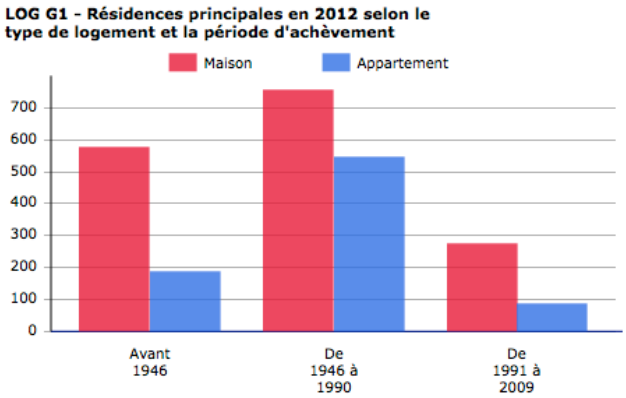
La commune de Sézanne présente le taux le plus faible de logement construit avant 1946 avec 36% contre 51% dans les autres communes du canton, ou 47% dans son bassin ou encore 43% dans la zone d'emploi.

Entre les années 50 et 60, une première vague de développement pavillonnaire a lieu avec l'apparition de nouveaux quartiers d'habitat comme les Petits Chiens et le Clos Martin.

Néanmoins, une grosse part du parc d'habitat sézannais est née dans les années 70-80 avec quelques projets ponctuels (Résidences les Lys et les Moulins, Les Belles Dames, Vauchamps) et le lancement de la ZAC Saint-Pierre qui donnera lieu à la création de près de 750 logements dont 58% de collectifs.

A partir de 1990, la part des logements construit est nettement plus faible et les derniers projets sont achevés en 2009.

Constat et enjeux : depuis 7 ans les logements récents sont des biens assez rares sur Sézanne, en particulier en accession d'où des prix assez élevés.

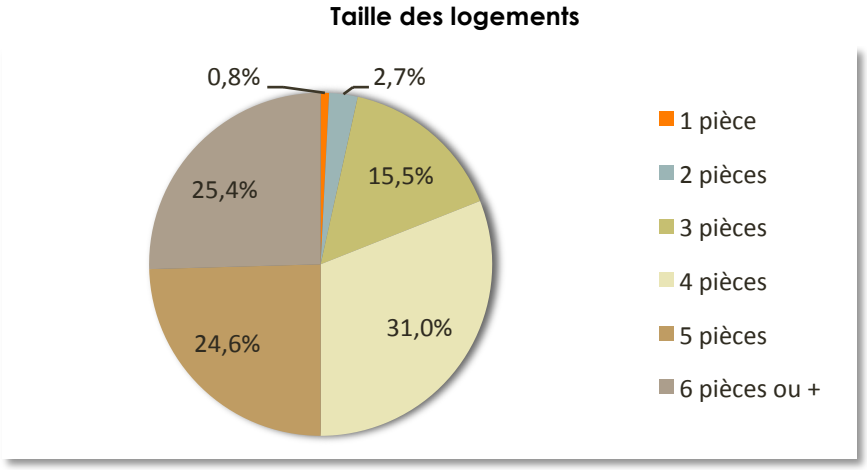


➔ une prédominance de logements de taille moyenne

Sézanne, en 2012, compte plus de petits et moyens logements que le reste de son canton ou sa zone d'emploi :

- on y recense 11,2% de petits logements 2 pièces ce qui représente une part équivalente à celle de l'EPCI qui en compte 10,3%,
- la ville compte 50,8% de logements de taille moyenne (3 ou 4 pièces) contre 45% pour l'EPCI ou encore seulement 38% dans le bassin de vie de Sézanne. Néanmoins, les 4 pièces sont 30% plus nombreux que les 3 pièces.

- à l'inverse, Sézanne répertorie beaucoup moins de logements de 5 pièces et plus seulement 34,1%, alors que l4EPCI en répertorie 44% et les autres communes du canton de Sézanne 58%.

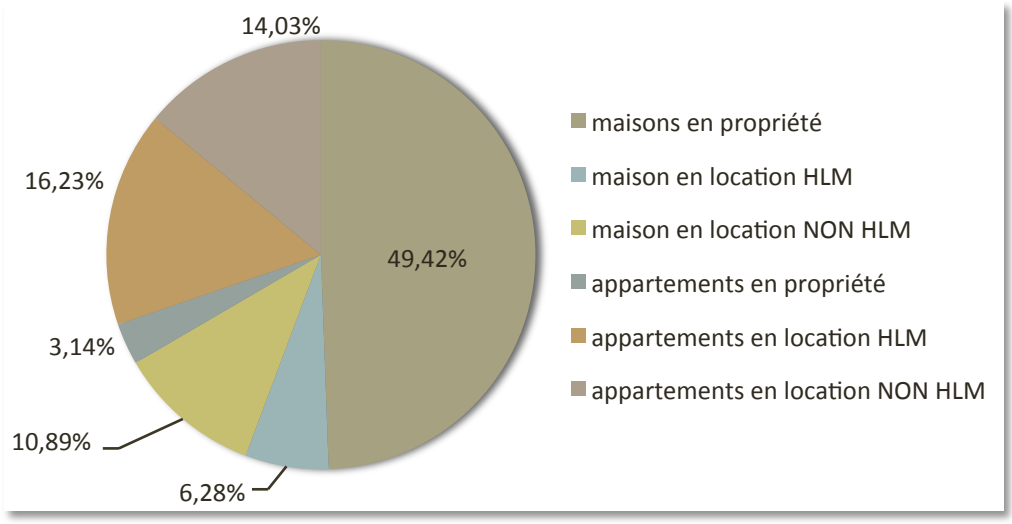


72% des maisons et 83% des appartement sont occupés par des ménages d'1 ou 2 personnes (majoritairement de retraités à 44,3%)

Le fort taux de petits et moyens logements à Sézanne, est aussi à mettre en relation avec la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain de 2000 imposant un quota minimum de logement sociaux et donc de moins grandes tailles, pour toute ville de plus de 3 500 habitants.

5. Statut d'occupation du parc de logements

➔ **une part importante en locatif : 1/3** (recensement 2012 INSEE)



Les logements sézannais sont occupés à 52,5% par leur propriétaire et à 47,1% par un locataire. Dans le reste du canton les propriétaires sont nettement plus importants puisqu'ils représentent 81,9% des occupants.

Sézanne se caractérise également par l'importance de son secteur locatif social qui représente en 2012, 22,5% du parc de logement de la ville (avec 532 logt dont 149 maisons) et plus de la moitié des logements mis en location.

Plus de trois quart (76%) des habitants sézannais résidaient déjà à Sézanne 5 ans avant le recensement dont plus de 65% dans le même logement. Ce phénomène est similaire dans les autres

communes du canton Sézanne, 76% des habitants vivaient dans la même commune 5 ans avant le recensement.

Constat et enjeux : si les logements en accession font l'objet d'une demande constante, le locatif occupe toujours une part importante du marché sézannais, en particulier pour les nouveaux arrivants et les moins de 40 ans.

➔ un taux de vacance importance, mais en baisse

Les résidences principales représentent 85,2% du parc du logement de Sézanne et les logements vacants 12,2% (contre 12,6% en 2008).

Station d'occupation

	2012		
	Résidence principale	Résidence secondaire et occasionnelle	Logement vacant
Sézanne	85,7% 2 396	2,1% 59	12,2% 345
Autres communes du canton de Sézanne	80,8%	10,2%	9,0%
Bassin de vie de Sézanne	79,5%	10,2%	10,3%

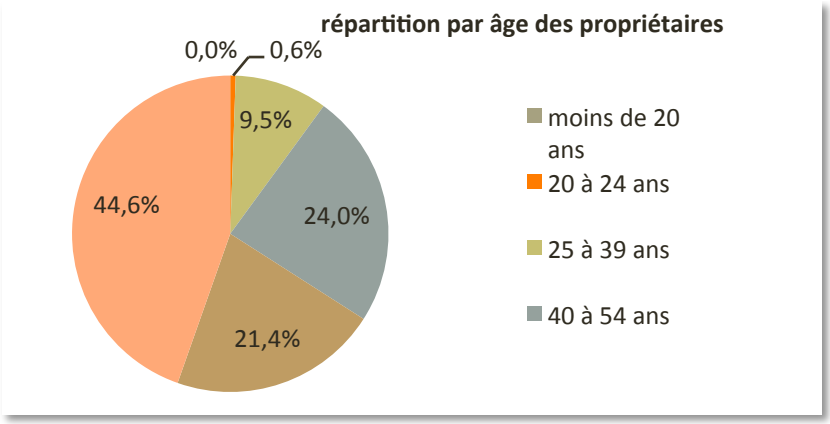
Source : RP 2012, INSEE

En 2012, sont répertoriés 345 logements vacants (183 maisons / 162 appartements) ; cependant, ce chiffre reste stable depuis 2006 (183 maisons / 159 appartements) voire 1999 avec 270 logements vacants.
Néanmoins, ce fort taux est attaché à 2 causes spécifiques :

- délaissement des étages supérieurs des commerces (stockage ou absence d'accès individualisé) principalement dans le centre ancien,
- vétusté des appartements dans le parc social et qui ne correspondent plus aux attentes des locataires.

Constat et enjeux : le taux de vacance reste fort à Sézanne, mais indépendant de la volonté et de l'action communale.
Les moyens pour réduire cette vacance sont peu nombreux et prendront du temps. Concernant, le parc social, les bailleurs tendent à réduire la vétusté et les problèmes d'acoustique en réhabilitant voire reconstruisant les logements les plus anciens.
Concernant le centre ancien, les moyens sont très limités pour lutter contre la déprise de certains logements inoccupés. Néanmoins, une OPAH a été lancée et se trouve en phase diagnostic. Dans le cadre de la fusion des intercommunalités, une opération cœur de ville devrait voir le jour à partir de 2016.

➔ les premiers propriétaires ont 40 ans.



Les locataires HLM sont à 60% des 25-54 ans et les propriétaires sont à 60% des 40-79 ans.

6. Évolution du parc de logements et prévisions

En 2012, Sézanne compte 2 881 logements soit une très faible hausse compte tenu de l'absence de projets sur la commune depuis 7 ans.
Cette situation profite au reste de l'intercommunalité qui voit le nombre de nouvelles constructions augmenter assez fortement.

Évolution du nombre de logements (stocks)

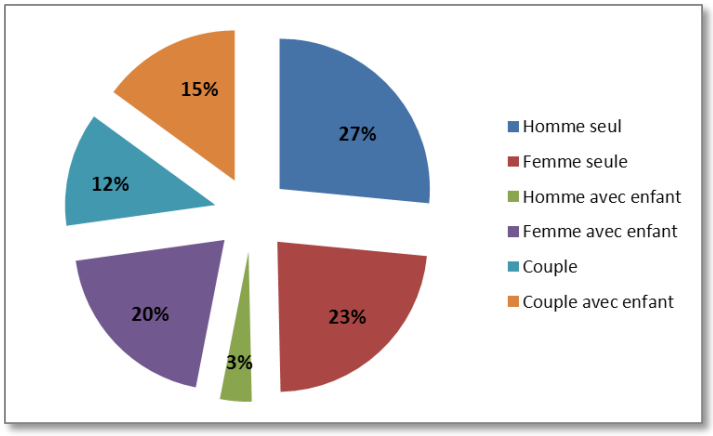
	1975	1982	1990	1999	2006	2012
Sézanne	2 314	2 528	2 523	2 683	2 814	2 881
CCCS	-	-	-	-	4 533	5 271
Bassin de vie de Sézanne	7 096	7 690	7 899	8 182	8 732	-

Source : RP 1968-2012, INSEE

De plus en plus de français vivent seuls pour diverses raisons, séparation, travail éloigné, études supérieurs… Ces phénomènes influences les logements. En effet, pour les demandes de logement auprès de Plurihabitat en 2009, 50% sont pour des personnes seules, 35% pour des deux personnes dont 23% pour des familles monoparentales et 12% pour des couples, seuls 15% représentent des couples avec enfants.

Les types et les tailles des logements doivent alors prendre en compte ces évolutions afin de répondre le mieux possible aux demandes car 24% des demandes auprès de Plurihabitat sont déposées pour des problèmes liés aux logements.

Composition familiale des demandeurs de logements auprès de Plurihabitat en 2009



Source : CIAS des Coteaux Sézannais

Le nombre de demande de logements auprès de Plurihabitat ne cesse de diminuer depuis 2001, en 2001 le nombre de demande était de 490, de 305 en 2004, puis il a diminué d'environ 50% de 2004 à 2009 pour atteindre 150.
Cette constante baisse, s'explique par le fait :

- que les résidents ayant trouvé un logement sont autant de demandeurs en moins,
- qu'une partie des logements (dont HLM) ne soit plus adapté aux besoins actuels (taille, confort, type inadaptés)
- que l'offre de logement est inadaptée pour répondre aux demandes de pavillonnaires,
- par une offre locative privée légèrement en hausse,
- par une baisse du recrutement des entreprises dans le secteur de Sézanne.

Enjeux :

Les enjeux à Sézanne sont multiples.

Tout d'abord, il est important d'accueillir de "jeunes" ménages qui pourront profiter d'un niveau d'équipement très favorable adapté à cette tranche d'âges (crèches, écoles tous niveaux,

loisirs…). Ainsi, il s'agit de permettre le développement d'une offre résidentielle adaptée : en particulier, foncier accessible sur de petites parcelles et logements locatifs.

Ensuite, il s'agit de permettre le maintien à Sézanne même, des petits ménages issus des phénomènes de décohabitation notamment.

Enfin, et quelle que soit la politique communale, le vieillissement sera une réalité plus ou moins prononcée. Dans tous les cas, même si de jeunes actifs s'établissent à Sézanne, la population actuelle vieillira compte tenu de l'allongement de la durée de vie. La part grandissante de la population vieillissante devra être prise en compte car cette dernière engendre une demande importante en terme de services (santé, transports, activités culturelles…).

Le problème étant, pour l'instant, que le territoire de Sézanne présente trop peu d'opportunités foncières. Le dernier projet d'habitat mené par la commune date de 2006-07 avec l'achèvement du lotissement du Paradis soit en terme de logements : 30 individuels / 18 individuels groupés / 7 collectifs.

Bon nombre de demandes de terrains restent sans réponse ce qui maintient un prix de vente (foncier / maison) élevé sur la commune et sélectionne un type de clientèle plutôt aisée.

Parce que si Sézanne gagne à nouveau de la population, le solde naturel reste encore négatif. Avec un nombre d'arrivants sur Sézanne positif et un nombre de foyers en augmentation régulière, il paraît donc évident, en matière de développement résidentiel, que la priorité doit être mise sur le centre bourg de la CC des Coteaux Sézannais c'est-à-dire Sézanne.

Ces constats impliquent une adaptation de l'offre immobilière ainsi que celle des équipements, services publics… à la demande des populations existantes et à venir.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

1. Population active

Depuis 2006, l'INSEE a changé sa définition de la population active. Les étudiants et les retraités exerçant une activité à temps partiel sont maintenant considérés comme des actifs. Il est donc difficile de comparer les populations actives de 1999 et 2012. Il est toutefois possible de rapprocher les chiffres des actifs de 25 à 54 ans étant donné que ces bornes excluent la majorité des étudiants et des retraités.

A l'échelle intercommunale, entre 2007 et 2012, la part de la population active a augmenté et compte 5 916 actifs de 15 à 64 ans contre 5 275 en 2007 parmi lesquels la parité est respectée puisque les hommes comptent 2 988 actifs pour 2 918 actifs chez les femmes.

A l'échelle communale, entre 2007 et 2012, la part de la population active a légèrement baissé et compte 3 117 actifs de 15 à 64 ans contre 3 203 en 2007 parmi lesquels il y a légèrement plus de femmes (1 577) que d'hommes (1 540).

A noter qu'à elle seule et comte tenu de l'importance de son secteur d'activités regroupant commerces, industrie et artisanat, la ville de Sézanne accueille 52,7 % de la population active de la Communauté de Communes.

	Sézanne		CC des Coteaux Sézannais	Zone d'emploi d'Epernay
	2007	2012	2012	2012
Ensemble	**3 203**	**3 117**	**5 912**	**69 919**
Actifs en %	**73.1**	**74.7**	**76,0**	**76,1**
actifs ayant un emploi en %	63.7	62,7	66,8	67,6
chômeurs en %	9.4	11,9	9,2	8,5
Inactifs en %	**26.9**	**25.3**	**24,0**	**23,9**
élèves. étudiants et stagiaires non rémunérés	7,2	7,3	6,2	7,2
retraités ou préretraités	11,2	10.4	11,0	9,8
autres inactifs en %	8.5	7.7	6,8	6,9

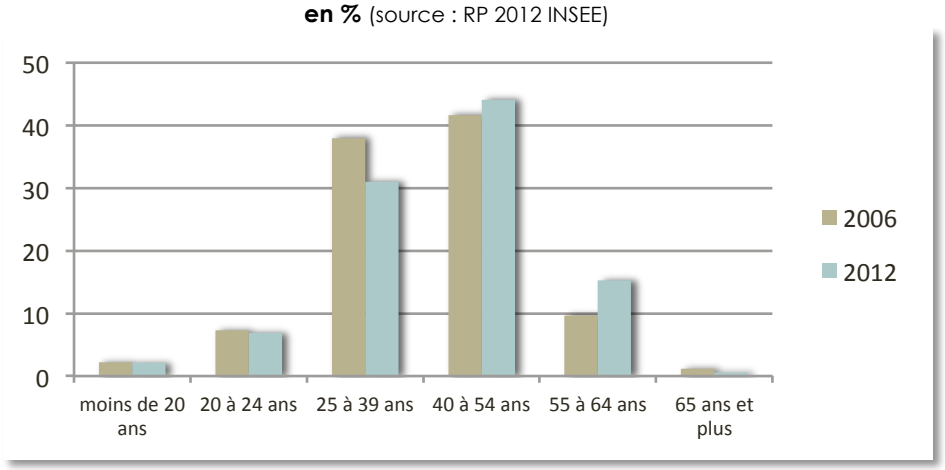
Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

2. Taux d'activité global et emploi

En 2012, le taux d'activité des 25-65 ans est de 90,4 % à Sézanne, contre 89,3% en 2007. On peut observer une nette baisse de la tranche 25-39 ans (-7%) contrebalancée par l'augmentation de la tranche 55-64 ans (+ 5,6%).

Près de 82% de la population active sézannaise a entre 15 et 54 ans, taux supérieur à celui que l'on peut constater dans la Communauté de Communes qui présente un taux d'activité de 79%.

Répartition de la pop active (salariée et non salariée) selon classes d'âges en % (source : RP 2012 INSEE)



Toutefois, si l'on distingue le taux d'activité selon le sexe et la tranche d'âge de la population active, on peut noter que :

- les taux d'activité des jeunes (15-24 ans) est légèrement plus important à Sézanne (53,3%) que dans les autres communes de la CCCS (52,3%) ou encore dans le bassin d'emplois (51,2 %),
- le taux d'activité des sézannais reste inférieur aux taux des autres territoires compte tenu de la tranche des 55-64 ans qui présente localement un taux bien plus faible qu'ailleurs.

Taux d'activité de la population active de 15 à 64 ans

	Selon la tranche d'âge			Selon le sexe		Taux d'activité global
	15-24 ans	25-54 ans	55-64 ans	Hommes	Femmes	
Sézanne	53,3 %	92,5 %	44,6 %	78,0 %	71,4 %	74,7 %
CC Coteaux Sézannais	52,3 %	93,2 %	47,2%	79,1%	72,7%	76 %
Bassin d'emplois Epernay	51,2 %	93,1 %	51,2 %	79,5 %	72,7 %	76,1 %

Source : RP 2012, INSEE

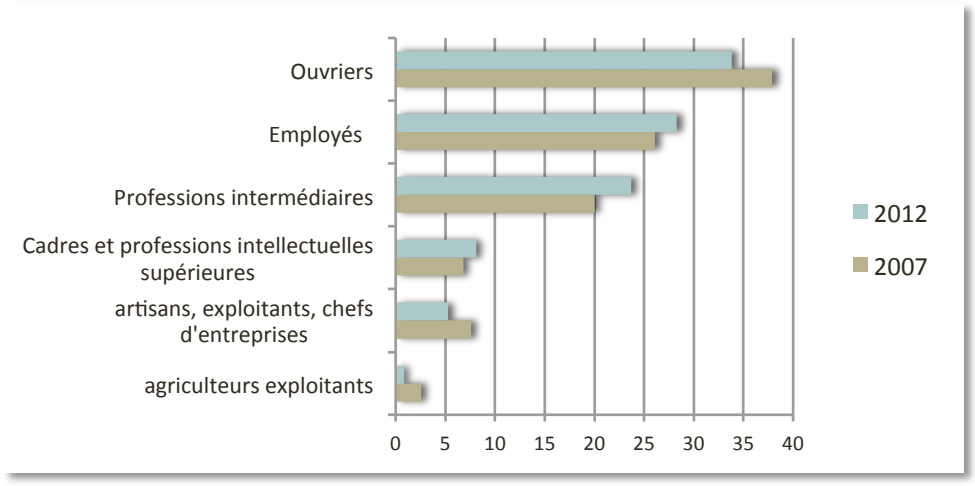
3. Actifs ayant un emploi

En 2012, parmi les 2 327 actifs que compte Sézanne, 1 955 ont un emploi soit 62,7 % de la population active. Ce taux atteint 76% dans la CCCS et 75,6 % dans la zone du bassin de vie.

Avec des chiffres constants entre 2007 et 2012, la population active de Sézanne se caractérise par une forte proportion d'employés (663) et d'ouvriers (817) soit environ 61% de cette population active bien qu'en baisse. Ce pourcentage est légèrement plus faible dans la zone d'emploi de la CCVS (58,5%) ou encore dans les autres communes du bassin de vie (60,4 %).

On peut observer à l'échelle de la ville comme de la CCCS que la part des employés ouvriers est en net recul depuis 2007 alors que les cadres et autres professions intermédiaires (dont les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales, agents de maitrise, contremaitres, …) ont largement progressé. Les professions intermédiaires se situent dans la moyenne des échelles d'études supérieures, Sézanne en compte 21,9 % au niveau de son bassin de vie et 19,7 % dans la CCCS.

Catégories socioprofessionnelles des actifs occupés (source : RP 2012 INSEE)



Lieu de travail de la population active selon les tranches d'âges :

- 66,7 % des actifs avec emplois travaillent à Sézanne dont 25,1 % de 25-39 ans et 48,8% de 40-54 ans, mais cette tendance a baissé depuis 2007 (-3,1%),
- 22 % dans une autre commune dont 41,1 % de 25-39 ans et 36,9 % de 40-54 ans,
- 6,8 % dans un autre département dont 45,8 % de 25-39 ans
- 4,6 % dans une autre région.

Les plus mobiles restent les actifs qui ont entre 25 et 39 ans et ceux qui partent le plus loin, les 40-54 ans.

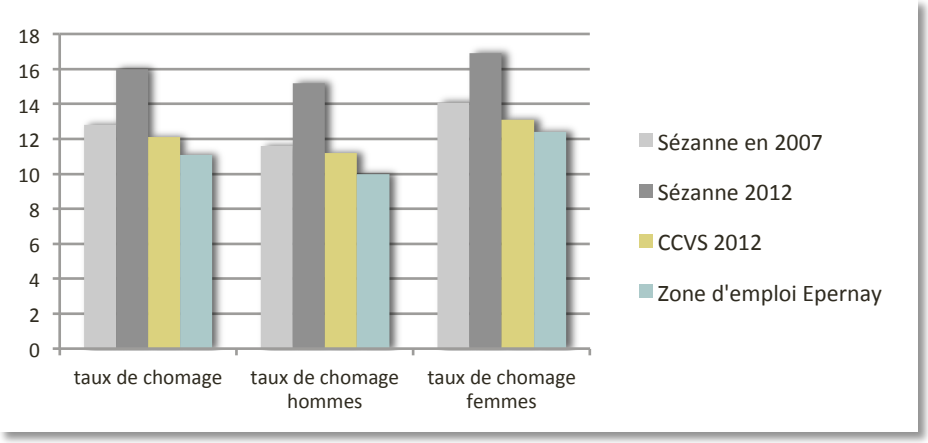
4. Chômage

Le chômage dans cette analyse reprendra la définition du recensement et non du Bureau International du Travail (BIT), qui lui a une définition beaucoup plus stricte du chômage en se basant sur les données du Pôle Emploi. Le chômage au sens du recensement, prend en compte toutes les personnes de 15 ans et plus, se déclarant eux même « chômeur » et même si elles ne sont pas inscrites au Pôle Emploi. Ce taux est généralement plus élevé que celui au sens du BIT.

Le taux de chômage à Sézanne est de 11,9%, ce qui est plus élevé que dans la CCCS (9,2%) ou dans le bassin de vie (10,2%) et beaucoup plus élevé que dans les autres communes du bassin d'emplois avec un taux de 8,5%. Cette différence vient du fait que Sézanne est la principale zone d'emploi du bassin de vie où le plus de services et commerces sont disponibles. De plus, Sézanne propose des logements adaptés à des ménages moyens et en difficultés, par des logements sociaux, et des logements de tailles moins importantes que dans le reste du secteur.

La répartition des chômeurs suit la même tendance à Sézanne que dans les autres échelles d'études : un taux de chômage très important pour les 25-39 ans (59,6 % du nombre total de chômeurs) et 40-54 ans (26,8%).
Cependant, le taux observé à Sézanne, quelle que soit la tranche d'âge, est toujours supérieur à celui des autres communes de la CCCS et du bassin de vie puisque Sézanne accueille une part très importante d'emplois.

Taux d'emplois en % en 2012 (source : RP 2012 INSEE)



5. Activités économiques

5.1 Activités agricoles et viticoles

5.1.1 Exploitations agricoles

La situation géographique de Sézanne, en limite de plusieurs terroirs, explique la diversité des cultures (céréales, cultures industrielles, oléoprotéagineux, forêts et vignobles). L'activité agricole présente également une importance économique certaine puisqu'elle génère des activités et des revenus pour d'autres secteurs en amont de la production agricole (fourniture d'intrants, machinisme, gestion…) et en aval (transformation des productions, transport, négoce…) et en activités connexes (commerces, services…).
Une partie de l'agriculture sézannaise est caractéristique de celle pratiquée en Champagne crayeuse. Cette région agricole a connu une remarquable mutation au cours des cinquante dernières années et figure aujourd'hui parmi les espaces agricoles les plus productifs d'Europe. La Brie champenoise, historiquement boisée, peut aujourd'hui être rattachée aux « territoires céréaliers ». Grâce à la configuration géologique de son territoire, Sézanne bénéficie de la prestigieuse Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Champagne.

En 2010, d'après le Recensement Agricole, Sézanne compte 44 sièges d'exploitations dont la superficie, quelle que soit la localisation de ces terres (dans la commune ou non) représente 1 531 hectares. Par rapport à 2000 le nombre de sièges d'exploitations a baissé de 10 alors que la surface totale couverte par ces dernières augmente.

56% des chefs d'exploitations et co-exploitants exercent une double activité, les 44% restants travaillant à temps plein sur leur exploitation. En termes d'âge, près d'un tiers avait 55 ans ou plus en 2000 et sont donc amenés, s'ils ne l'ont déjà fait, à prendre leur retraite dans un futur proche ce qui pose la question de la reprise des exploitations concernées.

Exploitations et superficies agricoles

	Superficie (ha)1		
	1988	2000	2010
Superficie agricole utilisée	1 409	1 542	1 531
Terres labourables	1 237	1 383	1 413
dont céréales	655	748	NC
superficie toujours en herbe	96	73	27
Blé tendre	423	512	NC
Orge et escourgeon	148	219	NC
Maïs-grain et maïs semence	83	18	NC
Betterave industrielle	91	89	NC
Colza grain et navette	111	226	NC
Cultures permanentes	73	85	90

Nbr. Exploitations		
1988	2000	2010
64	54	44

Source : AGRESTE 2000

5.1.2 Système de production de l'agriculture

Le système de culture du territoire Sézannais est de type Champenois. Il se fonde sur les productions végétales et par tradition sur les céréales. Il se pratique par l'assolement pour conserver la fertilité du sol par succession et alternance de différentes cultures sur un même terrain. La céréaliculture (blé, orge, maïs) représente environ la moitié des surfaces agricoles et la culture des fruits ou légumes ou la viticulture environ 16%.

L'importance des cultures industrielles est à mettre en relation avec l'environnement agro-industriel (silos, magasins de vente et réparation de matériel agricole à Sézanne, sucrerie de Connantre, féculerie d'Haussimont, usine de déshydratation de Pleurs).

La culture et la déshydratation de la luzerne constituent l'une des spécificités de l'agriculture champenoise. Cette plante est bien adaptée aux caractéristiques des sols champenois qu'elle contribue à protéger de l'érosion et du lessivage. Elle présente par ailleurs l'avantage d'exiger moins de temps de travail. La saison tend à s'allonger par la déshydratation de la pulpe de betterave, du maïs, de la pomme de terre, du pavot, des pépins et du marc de raisin.

Enfin, bien que la commune appartienne à l'aire d'AOC fromagère du «Brie de Meaux », l'élevage est absent à Sézanne.

5.1.3 La viticulture

Avec environ 32 350 hectares de vigne en 2006, principalement plantés en Pinot noir, Pinot meunier et Chardonnay, le vignoble couvert par l'AOC Champagne est l'un des plus petits vignobles de France. L'AOC Champagne est régie par l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO). Parallèlement à la délimitation de la zone, elle comporte 35 règles de qualité telles que cépages, taille des vignes (hauteur, espacement et densité), vendanges à la main, durée de vieillissement...

Les Coteaux du Sézannais, situés dans le prolongement de la Côte des Blancs, portent des vignes qui sont parmi les plus vieilles de la région. On en trouve en effet la trace dès l'époque gallo-romaine.

Le terroir sézannais compte 12 communes (dont Sézanne) et regroupe 733 exploitants répartis sur 1 479 ha (76,8% Chardonnay / 4,6% Meunier / 18,3% Pinot Noir).

[1] *La superficie totale des exploitations dont le siège est situé à Sézanne sont considérées*, y compris les terres situées dans une commune avoisinante

Quant à Sézanne, la commune possède 220 ha classés dans l'aire de production AOC Champagne et Cc ; les surfaces plantées s'élèvent à 206,1 ha pour 67 exploitants (137 ha Chardonnay / 37,50 ha Meunier / 31,60 ha Pinot Noir). 4 centres de pressurage sont présents.

5.2 Activités artisanales, commerciales, industrielles…

En 2010, on recense sur la commune de Sézanne 365 établissements économiques, hors agriculture, employant environ 2 900[2] personnes. On en compte 166 dans le reste du canton, 835 dans le bassin de vie et 3 412 dans la zone d'emploi du Sud-Ouest Champenois. Certaines entreprises comme BBGR, Johnson et Johnson ou Caldérys sont très importantes dans le paysage sézannais de part le nombre de salariés et leur ancrage historique local.

5.2.1 Tissus économique communal

En considérant le nombre d'établissements en 2010, les principaux domaines d'activités de la ville sont le commerce (95 établissements), la santé humaine et l'action sociale (44 établissements), ensuite entre 20 et 30 établissements on trouve un grand nombre de domaines tel que les industries manufacturières, la construction, l'hébergement et restauration, les activités financières et d'assurance, les activités immobilières, les activités spécialisées, scientifiques et techniques ainsi que les autres activités de services.
Par rapport à 2003, le nombre d'établissement a augmenté de 47 unités soit une hausse de 14,8% dont les principaux domaines sont le commerce (+12 établissements), les activités immobilières (+13 établissements), les activités spécialisées, scientifiques et techniques (+9 établissements) et la santé humaine et l'action sociale (+8 établissements).
Par contre en termes d'emploi et de recettes fiscales ce sont les industries qui tiennent la première place.

Secteurs d'activités des établissements économiques Sézannais

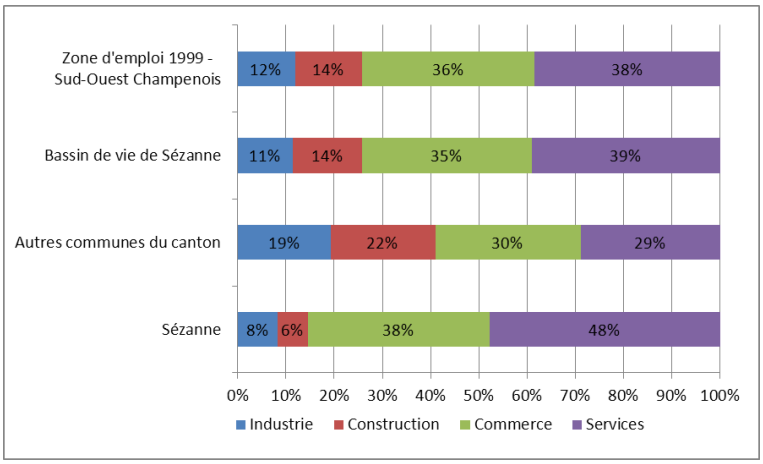
	2010	2003	Evolution 2003-2010
Industries extractives	0	1	-1
Industries manufacturières	25	32	-7
Production et distribution d'électricité	2	1	1
Production et distribution d'eau Assainissement, gestion des déchets et dépollution	3	2	1
Constructions	23	20	3
Commerces	95	83	12
Transports et entreposage	14	12	2
Hébergement et restauration	29	29	0
Information et communication	9	7	2
Activités financières et d'assurance	25	28	-3
Activités immobilières	22	9	13
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	26	17	9
Activités de service administratif et de soutien	13	11	2
Enseignement	6	3	3
Santé humaine et action sociale	44	36	8
Arts spectacles et activités récréatives	6	7	-1
Autres activités de service	23	20	3
Ensemble	365	318	47

Source : SIRENE 2000-2010, INSEE

[2] *Chiffre du recensement 2008*

Par rapport aux périmètres de comparaison, on peut noter une nette orientation des établissements de Sézanne vers le secteur tertiaire traduisant sa position de pôle de services pour l'espace rural environnant.
Ainsi, 86% des établissements relèvent du commerce ou des services contre 59% dans les autres communes du canton, 74% dans le bassin de vie et la zone d'emploi du Sud-Ouest Champenois.
A l'inverse, la commune se révèle, en nombre d'établissements, moins dotée dans la construction et l'industrie que les autres périmètres 14% pour Sézanne contre 41% pour les autres communes du canton et 25% pour le bassin de vie et la zone d'emploi.

Répartition des établissements économiques par grand domaine d'activité en 2010



Source : SIRENE 2010, INSEE

5.2.2 Création d'entreprises

En 2008, le taux de création[3] d'établissements sézannais est de 13,2% soit 7,5% de plus qu'en 2003 et dénote une réelle vitalité de la démographie des établissements économiques. Cependant, ce taux est quasiment égal à celui des autres communes du canton (13,3%) mais inférieur à celui du bassin de vie et de la zone d'emploi de 15,7%.

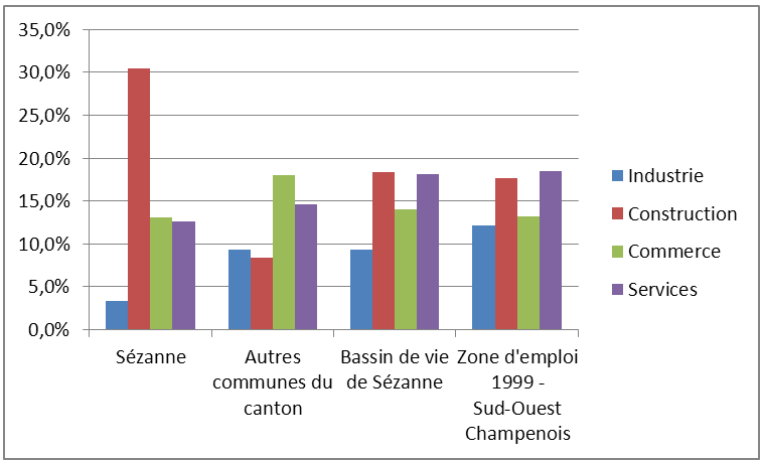
Toutefois, la situation diffère selon le secteur d'activité concerné :

- Le taux de création d'établissements industriels est faible à Sézanne 3,3% en 2010, alors qu'il est de 9,4% dans les autres communes du canton et dans le bassin de vie et de 12,1% dans la zone d'emploi. Par rapport à 2003, ce taux a augmenté dans toutes les échelles géographiques mais faiblement à Sézanne (+0,5%) alors que dans les autres communes du canton il a augmenté de 9,4%.
- Dans le domaine de la construction, le taux de création en 2010 est de 30% et a augmenté de 30% entre 2003 et 2010. Dans les autres communes du canton ce taux est de 8,3%, 18,3% dans le bassin de vie et 17,6% dans la zone du bassin d'emploi. Le taux de création au augmenté entre 2003 et 2010 dans toutes les échelles d'études, de 4% pour les autres communes du canton, 9% dans le bassin de vie et 12% dans la zone d'emploi. Le secteur de la construction est celui qui a le plus augmenté en taux de création.

Sézanne et la zone d'emploi du Sud-Ouest Champenois, ont le même taux de création, 13%, dans le secteur du commerce. Ces deux taux se situent en dessous des autres communes du canton (18%), et du bassin de vie (14%). Depuis 2003, ces taux sont en augmentation de 5% à 8% sur les différentes échelles.
Pour les services, Sézanne a encore le plus faible taux de création d'établissements de services (13%), contre 15% dans les autres communes du canton, et 18% dans le bassin de vie et la zone d'emploi. Ce taux a stagné depuis 2003 pour les autres communes du canton et a augmenté à Sézanne (+7%) et dans les autres échelles (+9%).
Ces taux de créations inférieurs aux autres échelles géographiques s'expliquent par le nombre important d'établissements déjà présents sur la commune de Sézanne dans le secteur du commerce et des services.

[3] *Le taux de création d'établissements économiques est égal au nombre d'établissements créés une année donnée divisé par le nombre d'établissements existants au 1er janvier de cette année.*

Taux de création des entreprises en 2010 par grands secteurs d'activités



Source : SIRENE 2010, INSEE

Aujourd'hui, la commune compte 2 zones d'activités (UE) globalisant 103,7 ha, mais ces zones sont presqu'entièrement occupées avec une surface disponible d'environ 4 ha. Les terrains sont essentiellement situés dans la zone de l'Ormelot qui bénéficie d'un tout nouvel aménagement routier la connectant à la RD. 951.
Le reste du potentiel se trouve route de Troyes sous forme d'un secteur UE(p) à vocation mixte (6,1 ha). Sachant que, dans le POS qui prévoyait 23,2 ha à vocation d'activités, 19 ha ont été urbanisés depuis 2002, le foncier restant ne permet pas de répondre sur le long terme au développement économique de la commune.

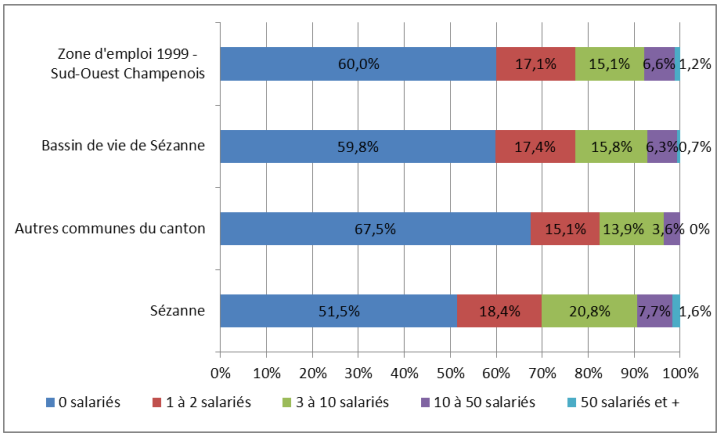
5.2.3 Taille des entreprises

Même si Sézanne compte proportionnellement moins d'activités industrielles et de constructions, ces établissements ont une plus grosse capacité d'accueil.

Par rapport aux autres échelles géographiques d'étude, Sézanne abrite moins de petites entreprises, de 0 à 2 salariés 70% contre 83% dans les autres communes du canton, et 77% dans le bassin de vie et la zone d'emploi du Sud-Ouest Champenois.
Par contre pour les entreprises de 3 à 50 salariés, 28,5% sont à Sézanne alors que les autres communes du canton ne sont qu'à 17,5%, le bassin de vie est à 22,1% et la zone d'emploi à 21,7%.

Concernant les entreprises de plus de 50 salariés, Sézanne domine encore avec 1,6% contre 1,2% dans la zone d'emploi, 0,7% dans le bassin de vie et aucune dans les autres communes du canton. Les entreprises de 3 salariés et plus sont plus représentées à Sézanne que dans les autres échelles d'étude.

Tailles des entreprises en 2010 (*Source : SIRENE 2010, INSEE*)



Les établissements de plus de 100 salariés dans le secteur de Sézanne

Nom de l'établissement	Commune	Nombre de salariés	Secteur d'activité
Feralco	Sézanne	109	Fabrication d'éléments en métal pour la construction
Maroquinerie Marjo	Montmirail	131	Industrie du cuir et de la chaussure
Leclerc	Sézanne	134	Grande surface à prédominance alimentaire
Calderys France	Sézanne	136	Fabrication de produits réfractaires, de construction
Johnson et Johnson consumers France SAS	Sézanne	220	Fabrication de produit parapharmaceutique - produits d'hygiène féminine
BB GR	Sézanne	390	Fabrication d'optique ophtalmique
Axon Cable	Montmirail	650	Fabrication de matériel électrique

Source : Annuaire des entreprises, CCI de Reims et d'Epernay

5.3 Activités touristiques

A Sézanne, en 2008, 1,3% des logements correspondent à des résidences secondaires, ce qui représente 35 logements.
Le nombre d'hébergements de type hôtelier a augmenté, entre 2007 et 2011, de 25 chambres par l'ouverture d'un nouvel hôtel, portant la capacité total d'accueil à Sézanne à 52 chambres.

Le nombre d'emplacements proposé par le camping municipal de Sézanne deux étoiles est de 79.
Ces types d'hébergements répondent à deux genres de touristes, celui de passage dans un circuit au cœur du vignoble et de la route du Champagne, mais aussi à l'habitué venant passer ces vacances à Sézanne depuis des années, pour à la fois son calme et son cadre.

Enjeux :

- **attirer et permettre l'accueil ou la relocalisation de (nouvelles) entreprises (artisanat, industries, commerces…) à court et à long terme par le développement du tissu économique**
- **attente(s) en matière de commerces de proximité ?**
- **cohabitation entre habitat et activité ?**
- **une nécessaire prise en compte du contexte économique (local)**
- **réfléchir au devenir du site de l'ancienne gare et de sa friche,**
- **maintenir de l'activité agricole.**

Aujourd'hui, le potentiel foncier disponible pour les activités artisanales et industrielles apparaît très limité voire insuffisant avec une surface de 4 ha environ.
Dans ce contexte, le PLU doit privilégier l'ouverture à l'urbanisation des surfaces situées dans le tissu urbain ou dans la continuité de celui-ci.

Néanmoins, l'extension des zones d'activités par le renforcement de l'existant ou la création devra se réaliser, en cohérence avec la qualité urbaine et paysagère.

VOLET 2 : DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Partie 4/5 : équipements et services à la population

SOMMAIRE

Partie 4/5 : équipements et services à la population

ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

1. Enseignement maternel et primaire p179
2. Enseignement secondaire p179
3. Enseignement supérieur p180
    3.1 Élèves de la cité scolaire
    3.2 Élèves de Sézanne
4. Scolarisation et niveau de formation p181

COMMERCES ET SERVICES A LA POPULATION

1. Commerces et services de proximité p182
2. Industrie, artisanat et grandes enseignes p182
3. Équipements de santé et services d'action sociale p182
4. Équipements sportifs, culturels et de loisirs p184
    4.1 Équipements de sport et de loisirs
    4.2 Équipements culturels
    4.3 Tissu associatif
5. Équipements touristiques p185

COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

1. Réseaux fixes p187
2. Réseaux mobiles p188

LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

La commune de Sézanne dispose d'un bon niveau d'équipements et de services à la personne ce qui lui confère une certaine autonomie tout en assurant une offre satisfaisante pour les résidents de la commune.
Quant à la culture et aux loisirs, Sézanne offre une large palette d'activités pour tous les goûts et tous les âges permettant de créer des liens sociaux et d'occuper son temps de façon plaisante.

1. Enseignement maternel et primaire

La commune de Sézanne possède cinq écoles publiques comprenant trois maternelles et deux primaires. Une école privée, l'école Saint Denis, dispose aussi de classes maternelles et primaires. La capacité de ces écoles est suffisante même si la population est amenée à s'accroitre légèrement. Pour les écoles publiques, des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite sont en réalisation afin de répondre aux normes.

Effectif pour l'année scolaire 2011/2012 des établissements d'enseignement primaire et maternelle

Établissement	Nombre de classes	Nombres d'élèves
École maternelle du Centre	3	72
École maternelle des Limonières	2	48
École maternelle du quartier Saint Pierre	2	37
École maternelle privée Saint Denis	3	81
Total maternelle	**10**	**238**
École primaire du Centre	10 (dont une CLIS)	222
École primaire des Limonières	5	112
École primaire privée Saint Denis	7	167
Total primaire	**22**	**501**
Total	**32**	**739**

Source : ville de Sézanne

2. Enseignement secondaire

La commune de Sézanne accueille un ensemble d'établissements regroupés sur le site de la « Cité Scolaire de la Fontaine du Vé », qui comprend des établissements de formations générales : un collège, un lycée général, un lycée professionnel et un GRETA qui est un organisme de formation continu accueille chaque année plus de 400 stagiaires. Les deux lycées, avec internat d'une capacité d'environ 85 places, ont un air de recrutement relativement large, allant jusqu'aux départements voisins.

Malgré sa petite taille, le lycée d'enseignement général a de grandes ambitions, en particulier celle d'obtenir chaque année des résultats aux examens supérieurs à la moyenne nationale. Le lycée d'enseignement professionnel prépare à 4 Bac Pro « Électrotechnique Énergie Équipements Communicants », « Maintenance des Équipements Industriels », « Métiers des Services Administratifs », « Accompagnement, soins et Services à la Personne» ; et à 2 CAP « Préparation et Réalisation d'Ouvrages ELECtriques » et « Assistant Technique en Milieux Familial et Collectif ».

Pour l'année scolaire 2011/2012, l'effectif de la cité scolaire est réparti de la façon suivante :

- 306 élèves pour le lycée d'enseignement professionnel,
- 378 élèves pour le lycée d'enseignement général,
- 687 élèves pour le collège.

Le lycée professionnel compte 13 classes, le lycée général compte 14 classes et propose les filières classiques (Scientifique, Économique et Sociale et Littéraire).
Les élèves du collège sont répartis dans 28 classes dont 4 SEGPA, Section d'Enseignement Général et Professionnel Adapté, et une classe ULIS qui est une Unité Localisée d'Inclusion Scolaire.
Ainsi, plus de 1 300 élèves sont accueillis chaque année, encadrés par plus de 200 adultes, au sein de la cité scolaire. Après un mauvais vieillissement des locaux, l'établissement a été entièrement reconstruit et inauguré en 2003.

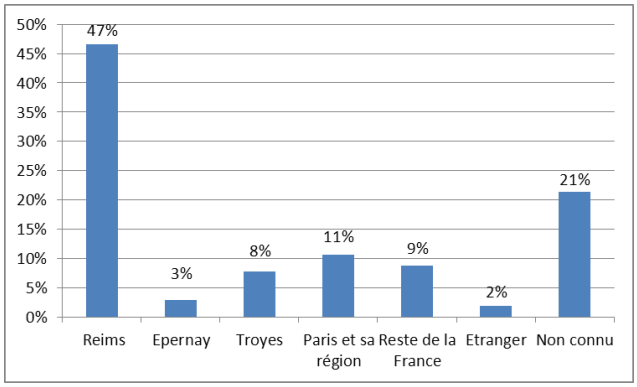
3. Enseignement supérieur

Les formations proposées à Sézanne ne dépassent pas le baccalauréat, les élèves une fois reçus sont désireux de poursuivre leurs études, pour ce faire ils doivent aller dans des plus grandes villes pour trouver des formations correspondantes à leurs demandes.

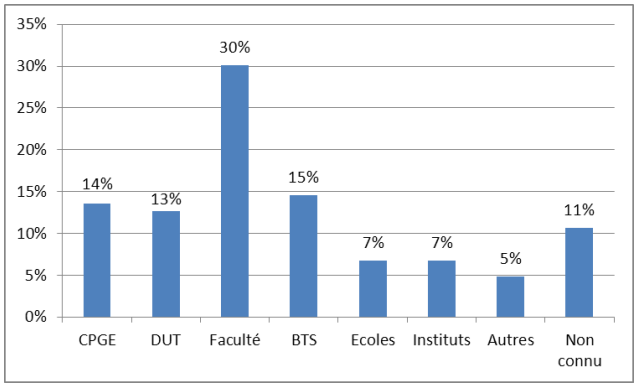
3.1 Élèves de la cité scolaire

Sur la centaine de diplômé par an du baccalauréat général, la plupart partent sur Reims pour poursuivre leurs études (environ 50%), une partie opte pour un cursus sur Paris ou dans la région parisienne, d'autres vont à Troyes, ou encore dans d'autres grandes villes de France (Strasbourg, Rennes, Lyon, Nancy,…). Quasiment un quart des élèves n'ont pas renseigné leurs villes de destinations d'études post bac.

Villes de destinations pour les poursuites d'études des élèves ayant obtenu leur bac en 2011



Types d'études supérieures pour les bacheliers de 2011



Source : AUDC, cité scolaire liste d'émargement des élèves bacheliers

Cette analyse nous permet de voir que Reims a un pouvoir d'attractivité pour les jeunes étudiants de Sézanne et de ses environs, elle propose de nombreuses formations et est relativement proche.

Ces orientations induisent aussi des déplacements sur les fins de semaines, lorsque les étudiants reviennent chez leurs parents, il serait là aussi, judicieux d'inciter et faciliter l'accès des étudiants au covoiturage, pour d'une part réduire les coûts de transports et d'autre part diminuer le nombre de voiture sur les routes, et diminuer les polluants ainsi émis.

Concernant le type d'étude post bac, l'entrée en faculté est l'orientation la plus courante des élèves issus de la cité scolaire de la Fontaine du Vé, à hauteur de 30% des bacheliers. Ensuite, à des taux quasiment similaires, environ 15%, les élèves choisissent :

- de poursuivre en vue d'obtenir un Brevet de Technicien Supérieur (BTS), ou un Diplôme Universitaire de Technologie (DUT), ces deux formations donnent un niveau BAC +2 permettant à l'issu des deux ans soit de travailler soit de poursuivre dans diverses formations,
- de se préparer à des concours en intégrant une Classe Préparatoire aux Grandes Ecoles (CPGE) (formation en 2 ans).

Ensuite 7% des élèves rentrent directement dans des écoles qu'elles soient de commerce, d'ingénieurs ou encore spécialisées. Les instituts sont aussi représentés, à 7%, pour les formations d'infirmiers ou spécialisées.
Certains élèves, font des mises à niveaux, cherchent du travail, se forment par correspondance, représentant 5% des bacheliers. Dans ces données, 11% n'ont pas communiqués leurs poursuites d'études.

3.2 Élèves de Sézanne

Les élèves bacheliers en formation générale au lycée de la Fontaine du Vé représentent environ 22% des bacheliers totaux, la majeure partie des élèves extérieurs à Sézanne proviennent, soit de la Communauté de Commune des Coteaux Sézannais, soit du Pays de Brie et Champagne, à quelques exceptions près.

Les élèves de la ville de Sézanne ayant obtenu leur baccalauréat ont quasiment le même profil que pour l'ensemble de la cité scolaire exception faite pour le taux des élèves en classes préparatoires dont le taux n'est pas de 14% mais 30% et pour les cursus « autres » qui est nul pour les élèves de la ville. Le nombre d'élèves n'ayant pas renseigné leur cursus est nul, ce qui explique peut-être la différence du taux d'élèves en classes préparatoires et par des choix plus précis de la part des élèves.

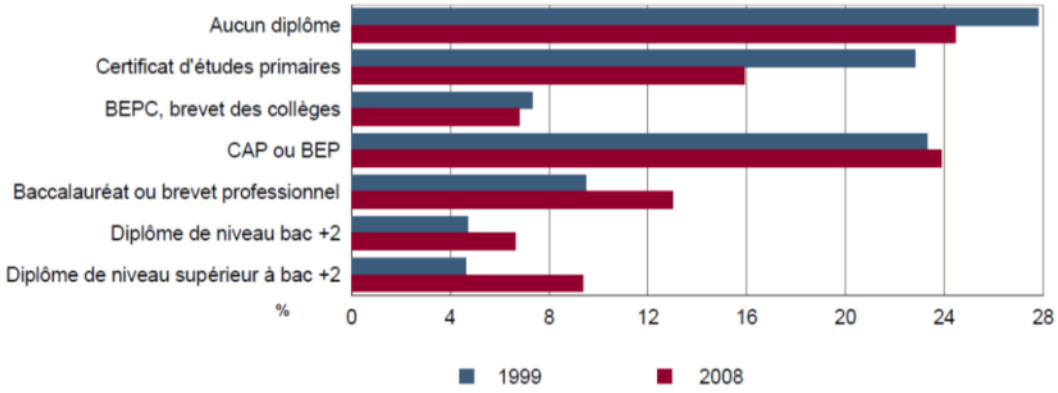
4. Scolarisation et niveau de formation

La quasi-totalité des jeunes de 6 à 15 ans est scolarisé soit 99%. Pour les autres tranches d'âge, ce taux est de 52% pour les 3 ans, 88% pour les 4 ans, 96% pour les 16-18 ans et 30% pour les 19-24 ans.

Tranches d'âge	Total	dont scolarisés				
		Total	dans la même commune	dans deux communes		
				même département	même région	autres cas
3 ans	62	32	32	-	-	-
4 ans	57	50	50	-	-	-
5 ans	77	74	74	-	-	-
6 ans	83	80	78	-	-	-
7-11 ans	350	346	343	1	1	2
12-15 ans	284	283	273	6	7	3
16-18 ans	188	181	139	27	41	1
19-24 ans	337	102	34	50	55	13
25 ans ou plus	3 988	29	17	6	6	6

Le diplôme le plus élevé de la population non scolarisé de 15 ans ou plus à une tendance inversé depuis 1999. En effet, le nombre de personne sans diplôme à diminuer de quasiment 4% entre 1999 et 2007, et le nombre de personne avec un baccalauréat ou brevet professionnel a augmenté aussi de 4%. Le niveau de diplômé supérieur à BAC +2 est passé d'environ 4,5% à 9%.
On observe donc une augmentation du nombre de personnes qualifiée sur la commune de Sézanne.

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans et plus



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

COMMERCES, SERVICES A LA POPULATION, TISSU ASSOCIATIF…

1. Commerces et services de proximité

Le tissu commercial est bien représenté et diversifié à Sézanne, ce qui s'explique par la taille de la commune, son statut de centre de services pour ses habitants et ceux des communes rurales voisines, mais aussi par la qualité de son cadre de vie attractif pour les commerçants et la clientèle.

Une large gamme de commerces est proposée à Sézanne, de la grande distribution au commerce de détail en passant par le service aux particuliers ou les services tertiaires ayant vitrine sur rue.
Plus les commerces nécessitent de grande surface plus ils sont situés en périphérie, les petits commerces, et nombreux services se trouvent en centre-ville car de petites surfaces leurs suffisent ce qui leur permet de s'intégrer dans le tissu urbain dense du centre. Cette situation en centre leur permet aussi d'être facile d'accès ainsi que de le dynamiser.

Ces petits commerces et services de centre-ville couvrent l'essentiel des besoins avec :

- le commerce alimentaire (boucherie, poissonnerie, mini commerce, boulangeries)
- le commerce d'équipement de la personne (habillement, chaussures, bijoux) et de la maison (électroménager, décoration, petit mobilier)
- le commerce de santé, beauté et hygiène (coiffeurs, salons d'esthétiques, parfumerie, laboratoire, pharmacies, magasins d'optique, pressing)
- le commerce culture, loisir et sport (librairies, pêche, chasse, magasin de sport, mercerie, fleuristes),
- le service tertiaire (assurances, banques, agence immobilière),
- le service restauration (bars, brasseries, restaurants, restauration rapide).

Sézanne compte aussi une poste, une gendarmerie, une brigade motorisée (BMO), un centre des finances publiques, une agence Pôle Emploi et deux autres agences de recherche d'emplois, deux études notariales, un cabinet d'experts comptables, un cabinet de géomètre expert, quatre agences immobilières et trois cabinets d'architectes.

2. Industries, artisanat et grandes enseignes

(pour plus de détails voir volet économique)

Les industries, l'artisanat et les grandes enseignes ont besoin de beaucoup plus d'espace, en terme de stockage, d'accueil et de surface. Afin de satisfaire ce besoin d'espace, ils ont du s'implanter en périphérie de la ville. Dans ce secteur, la ville de Sézanne bénéficie de divers domaines :

- des moyennes et grandes surfaces (E. Leclerc, Leader Price, Aldi)
- des services aux particuliers (vétérinaire, pompes funèbres),
- des magasins de périphéries (10 garages automobiles, station-service, bricolage, jardinage, meubles, matériel agricole),
- des petites et moyennes entreprises industrielles et artisanales (imprimerie, entreprises dans le secteur du bâtiment et travaux publics, usine réfractaire, produits sanitaires, verres de lunettes,…).

3. Équipements de santé et services d'action sociale

En 1164, le Comte Henri le libéral fonde l'hôtel-Dieu de Sézanne. Après la Révolution, la municipalité déménage cet établissement pour l'installer sur le site actuel correspondant à l'ancien Couvent des Récollets. A l'origine, l'établissement possédait une maternité, fermée en 1975. En revanche, la modernisation de l'équipement se traduit par la création d'une unité de soins normalisée en 1977 puis par la reconstruction d'une maison de retraite d'une capacité de 95 lits dont 50 de cure médicale en 1986.
Suite aux réformes hospitalières, le service de chirurgie est fermé en juillet 1997 aboutissant à un accroissement du nombre de lits en Médecine et en Soins de Longue Durée. Les 188 lits du centre hospitalier de Sézanne, répartis dans des bâtiments récents, comprennent les services suivants :

- médecine et soin de suite 28 lits,
- soins de longue durée 65 lits,
- maison de retraite 95 lits.

L'accueil des urgences est assuré 24h/24 avec une antenne S.M.U.R reliée à Epernay.
Cet hôpital fait partie avec les établissements de Romilly-sur-Seine et de Nogent-sur-Seine du GHAM (Groupement Hospitalier Aube-Marne).

En dehors de l'hôpital, les professions médicales et paramédicales sont aussi bien représentées à Sézanne :

- 10 médecins généralistes, 21 médecins spécialistes à temps partiel,
- 7 dentistes et un orthodontiste
- 4 infirmières, un centre de soins des sœurs du Bon Secours et un service de soins infirmiers à domicile,
- 2 podologues,
- 1 radiologue
- 4 masseurs kinésithérapeutes,
- 2 pharmacies et un laboratoire d'analyses médicales
- 2 ambulanciers.

On trouve aussi à Sézanne un centre de secours principal avec uniquement des sapeurs-pompiers volontaires mais offrant les mêmes compétences qu'un centre de professionnels.

Les différents services d'action sociale proposés sont particulièrement complets et illustrent le rôle essentiel de Sézanne pour l'ensemble des populations de son bassin de vie tout comme les services de santé.
Le Centre Intercommunal d'Action Social des Coteaux Sézannais (CIAS) permet à tous les habitants de la communauté de commune de bénéficier de l'ensemble des services issus du Centre Communal d'Action Social (CCAS) de Sézanne depuis sa création en 1981. Les services locaux de solidarité sont destinés aux familles, aux jeunes, aux personnes âgées, aux personnes handicapées… Cette structure est juridiquement distincte de la Communauté de Commune des Coteaux Sézannais.

Pour le service de la petite enfance, une toute nouvelle Maison Intercommunale de la Petite Enfance a été construite en 2011 et peut accueillir 35 enfants de 3 mois à 4 ans en remplacement de l'ancienne d'une capacité de 22 places.

Pour les personnes en insertion une épicerie sociale est ouverte pour les personnes nécessiteuses.

Pour les personnes âgées, de nombreux services sont à leur disposition :

- Auxiliaires de vie,
- Service mandataire,
- Portage de repas à domicile,
- Navette intra-muros,
- Petites réparations et petits bricolages.

En plus des services proposés par ce centre, la commune de Sézanne à d'autres services pour la petite enfance et l'enfance tel que :

- Une crèche familiale pour 35 enfants de 0 à 3 ans,
- Une halte-garderie pour 10 enfants de 0 à 6 ans,
- Un accueil périscolaire le matin avant la classe et le soir après la classe pour les enfants de 3 à 12 ans,
- Le club du mercredi,
- Un centre de loisirs (sans hébergement) pour les petites et grandes vacances et pour les enfants de 4 à 12 ans,
- Une halte bibliothèque avant et après l'école,
- Un encadrement des enfants (de 4 à 12 ans), déjeunant à la cantine scolaire.

Pour les personnes âgées, on peut ajouter en plus des services proposés par le CIAS :

- Un centre de coordination gérontologique, le CLIC, mis en place par le Pays de Brie et Champagne pour le Sud-Ouest Marnais et dont le siège est à Sézanne,
- Deux maisons de retraites, une à l'hôpital d'une capacité de 95 lits, et l'autre privée au foyer Françoise de Sales Aviat, d'une capacité de 96 lits,
- Des services de soins infirmiers à domicile.

Le service aux personnes âgées est un secteur très développé sur la commune, il répond à un besoin des habitants. En effet, en 2008, Sézanne comptait 1 170 personnes de plus de 65 ans ce qui représente tout de même 23 % de la population totale alors que la moyenne nationale est d'environ 16 %.

Des activités d'insertions sont aussi en place sur la commune avec une association intermédiaire la SEVE, une association d'insertion PISTE et une entreprise d'insertion PSC Services.

4. Équipements sportifs, culturel et de loisirs et son tissu associatif

4.1 Les équipements de sport et de loisirs

La commune de Sézanne fait preuve de dynamisme en termes d'équipements de divers loisirs.

Afin de pratiquer du sport, de nombreux équipements sont à disposition des clubs ou des particuliers :

- Deux pôles de stades, le premier avec deux terrains de football (un pour la compétition et un pour l'entraînement), et un club house, le second avec 6 terrains d'entraînement, un terrain de compétition servant aussi au rugby. Ce dernier pôle de stades est jouxté par un stade d'athlétisme, ainsi que d'un boulodrome et d'un skate parc,
- Une salle omnisports, dite « maison des sports » équipée à la fois pour le sport (basket, escalade, tennis de table, escrime, danse, tir à l'arc,…), et à la fois pour des réunions ou réceptions (une petite salle d'une capacité d'une quarantaine de personnes, et une grande salle pouvant accueillir jusque 200 personnes, servant de cantine scolaire),
- Quatre courts extérieurs de tennis. La ville est actuellement en cours d'acquisition du court de tennis couvert appartenant au Club de Tennis Sézannais. Celui-ci serait transformé en salle de sport dédié à la boxe et la musculation en remplacement de la « salle de l'étoile », totalement vétuste. Parallèlement, la Ville de Sézanne couvrirait deux des quatre terrains plein air en y adjoignant des vestiaires, des sanitaires et un club-house,
- Une piscine couverte de type « caneton » fonctionnant 10 mois sur 12 et une piscine de plein air, reconstruite en 2000, ouverte en juillet et en août, avec un bassin de 50 m et un toboggan hélicoïdal de 30 m,
- Un parcours de santé,
- Un aéro-club. Créé en 1950 et ouvert à la circulation aérienne publique en 1985, l'aéroclub de Sézanne/Saint-Rémy dispose d'un club-house, d'un atelier et d'une petite aérogare dotée de tous les services nécessaires à l'activité aéronautique et à l'accueil des visiteurs. Il dispose d'une école de pilotage et permet la pratique du vol moteur, du planeur et de l'ULM. Il effectue des vols d'initiation et prépare au brevet de pilote privé.

Plus de 30 activités de loisirs peuvent ainsi être pratiquées à Sézanne au sein de clubs ou d'associations dont certaines (judo, athlétisme, football, basket) comptent plusieurs centaines d'adhérents. Chaque année, des manifestations importantes sont organisées tel que : des tournois de pétanque, des challenge d'escrime, fête aérienne, duathlon, triathlon….
De plus, la richesse et la diversité de l'environnement offrent l'occasion de pratiquer des activités sportives et de loisirs au contact de la nature (randonnées pédestre, cycliste et équestre, chasse, pêche, découverte de la nature…)

4.2 Les équipements culturels

Le volet culturel à Sézanne est aussi bien représenté et sa renommée s'étend très largement au-delàs de la commune. De nombreux équipements ont été rénovés récemment afin d'accueillir ces diverses manifestations :

- " la Femme sans tête " est une salle qui vient aussi d'être entièrement réhabilité et permettant l'accès aux personnes handicapées. Elle offre deux salles de réunions et vins d'honneur, l'une d'une capacité d'une vingtaine de personnes et l'autre d'une centaine de personnes,

- La Halle dite « marché du Docteur Huguier, permet aussi d'accueillir des concerts, des expositions, la patinoire pendant les festivités de Noël,
- Un cinéma " le Séz'art " a été inauguré en 1998 en présence de Nicole Garcia et Jean-Jacques Annaud. Ce cinéma comprend deux salles disposant de tous les perfectionnements techniques et des projections en 2D et 3D, l'une de 220 places avec un écran de 11,5 m et l'autre de 99 places avec un écran de 9 m, classée « art et essai ». Il est ouvert toute l'année, sept jours sur sept, et enregistre en moyenne 45 000 entrées par an.
- Le Prétoire, rénové en 2008 offre une grande salle de spectacles, concerts, banquets, réunions, réceptions… Une des salles peut accueillir 300 personnes assisses dont 110 en fauteuils sur gradins. Deux petites salles peuvent accueillir de 30 à 50 personnes selon la configuration. De plus, cette salle répond aux normes d'accessibilité personnes à mobilité réduite.
- Un centre socio-culturel, " l'Ancien Collège " qui a fait l'objet d'une réhabilitation complète en 2013 et qui accueille, dorénavant, une médiathèque de 1 400 m², une école de Musique sur deux niveaux adaptés à cette activité (sur le plan de l'acoustique par exemple), ainsi que des salles de réunions, de conférence et d'expositions.

4.3 Le tissu associatif

Près d'une vingtaine d'associations permettent aux habitants de s'initier ou de s'adonner à différentes activités et notamment au chant, à la musique, au bridge, aux échecs, à la découverte de la nature et du patrimoine.

La Ville de Sézanne et plusieurs associations dont l'office du tourisme organisent également diverses manifestations culturelles et de loisirs :

- Les Soirs de Fête, des concerts gratuits les samedis de fin juin à fin août sur la place de la République ou sous la Halle, ainsi que du cinéma en plein air,
- Le festival Séz'Est Jazz et de musique baroque au mois d'octobre,
- Diverses expositions (peintures, photographies, orchidées, …)
- Festivités durant les fêtes de fin d'année, de début décembre à début janvier, avec décorations, illuminations, reconstitutions d'échoppes dans les contreforts de l'Eglise Saint-Denis, diverses animations (spectacles, projection de films au cinéma, concerts, patinoire pendant les vacances scolaires, descente du Père Noël le 24 décembre…).

Enfin, au titre des liens culturels, Sézanne entretient, par l'intermédiaire d'associations, des relations d'échange et de coopération avec la ville allemande de Malsch, la ville anglaise d'Holbeach et celle de Podor au Sénégal.

5. Les équipements touristiques

Le tourisme vert reposant sur la pratique de loisirs de plein air et sur la découverte historique, culturelle et gastronomique, Sézanne offre un réel intérêt pour la clientèle des régions à haute densité démographique et économique d'Ile de France et du nord-ouest de l'Europe dans le cadre de courts séjours en Champagne-Ardenne.

Située au centre de la route touristique du Champagne, Sézanne est une ville étape connue pour ses mails ombragés, ses vestiges des anciens remparts, ses monuments, ses belles maisons et ses ruelles pittoresques comme la rue Cognefort, la rue des Teinturiers, la ruelle « Aux Chats » et la cour Bichot.

Parmi les nombreuses occasions de découvertes à proximité de Sézanne on peut notamment relever :

- la forêt de la Traconne, d'une superficie de près de 4 000 ha, elle est traversée de nombreux chemins convergeant vers une vaste clairière, l'Etoile, marquée d'une colonne de grès gris surmontée d'une croix de fer forgé, érigée en 1726 ;
- depuis 1993, de juin à septembre, un chemin de fer touristique permet de joindre Sézanne à Esternay en empruntant une portion de l'ancienne ligne Gretz/Vitry-le-François qui traverse la forêt de la Traconne ;
- le marais de Saint-Gond, vaste tourbière alcaline d'une superficie de 3 700 ha qui constitue un site naturel majeur en Champagne-Ardenne ;
- le vignoble et les communes des Coteaux du Sézannais et de la Côte des Blancs.

Le tourisme n'existe que s'il se conjugue avec l'accueil, que ce soit en terme d'hébergement, de restauration ou d'information. De ce point de vue, la commune possède une infrastructure lui permettant de tirer parti de l'atout économique que représente le tourisme :
l'Office de Tourisme deux étoiles participe à l'organisation des animations initiées par la Ville ou par des associations, organise des visites accompagnées de Sézanne et propose des sorties d'une journée à travers la région Champagne-Ardenne. En 2010, environ 2 600 personnes ont été reçues à l'office du tourisme ;

- plusieurs hôtels deux étoiles proposant au total 52 chambres ;
- 1 chambre d'hôte, 2 épis, pour deux personnes ;
- 4 chambres d'hôtes pouvant accueillir 14 personnes au total ;
- 7 restaurants d'une capacité d'environ 460 couverts ;
- 1 camping municipal 2 étoiles de 80 places, ouvert du 1er avril au 1 octobre, faisant partie d'un complexe de loisirs avec la piscine de plein air, les courts de tennis et le parcours de santé des pâtis de Sézanne.

Enjeux :

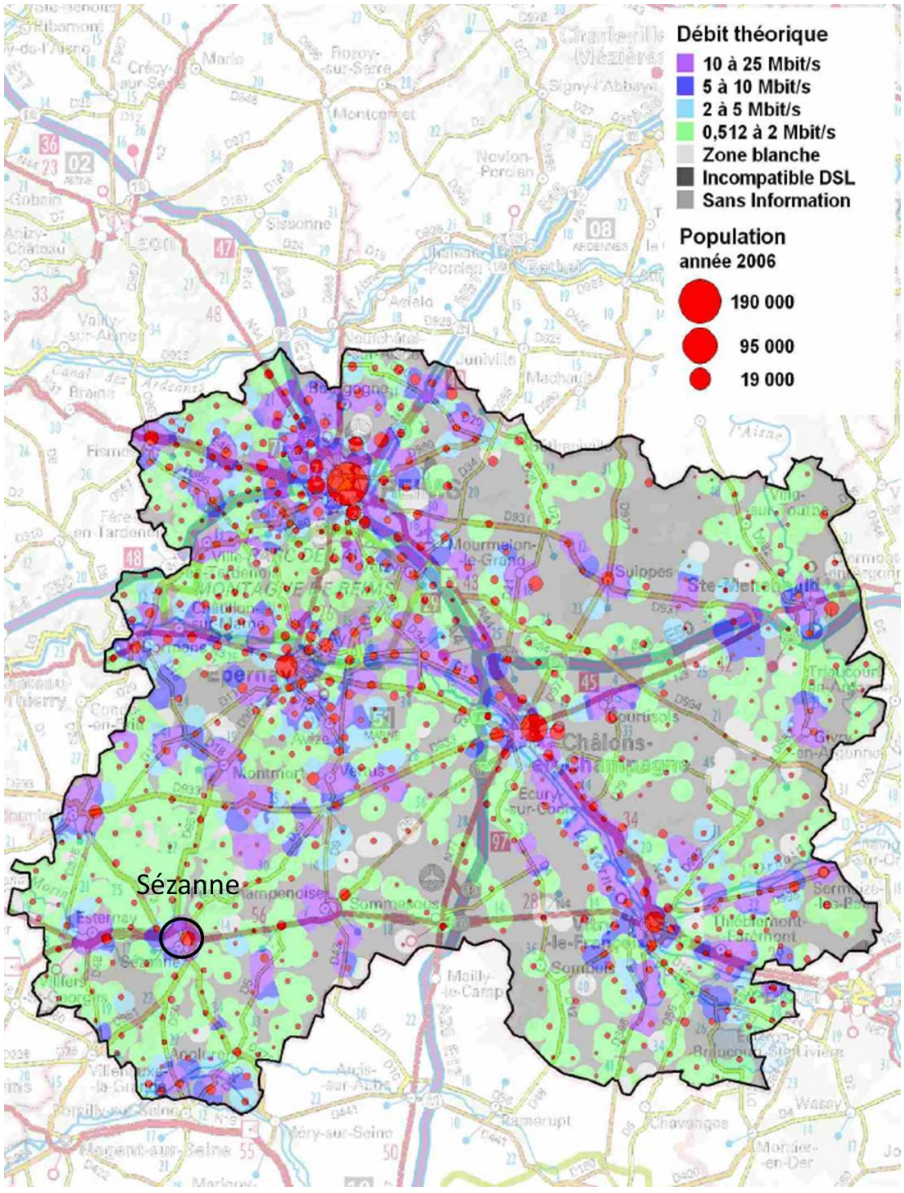
La palette d'équipements qu'offre la ville de Sézanne, rapporté à sa taille, est très diversifiée et permet de répondre à de larges besoins qu'ils soient quotidiens ou de loisirs.
Cependant, le développement d'un tourisme vert est un enjeu important pour avoir un rayonnement plus large.

LES COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

1. Les réseaux fixes

Le nœud de raccordement abonné (NRA), situé à Sézanne (51535SEZ – SEZ51), couvre les communes de Chichey, Gaye*, Linthelles*, Linthes, Le Meix St Epoing, Mœurs-Verdey Queudes, St Rémy-Sous-Broyes, Saudoy, Sézanne et Vindey.

Le réseau de Sézanne n'est pas dense et compte environ 4 000 lignes. Le central téléphonique de Sézanne est équipé pour l'ADSL, le ReADSL, l'ADSL2+, un service de télévision (disponible que pour les abonnés Orange) sous réserve d'éligibilité de la ligne. La proportion de lignes éligibles à l'ADSL s'élève à 90%. Le débit théorique, correspondant à une vision technique de la performance du réseau, sur la commune de Sézanne va de 5 à 25 Mbit/s, avec la majeure partie entre 10 à 25 Mbits/s.



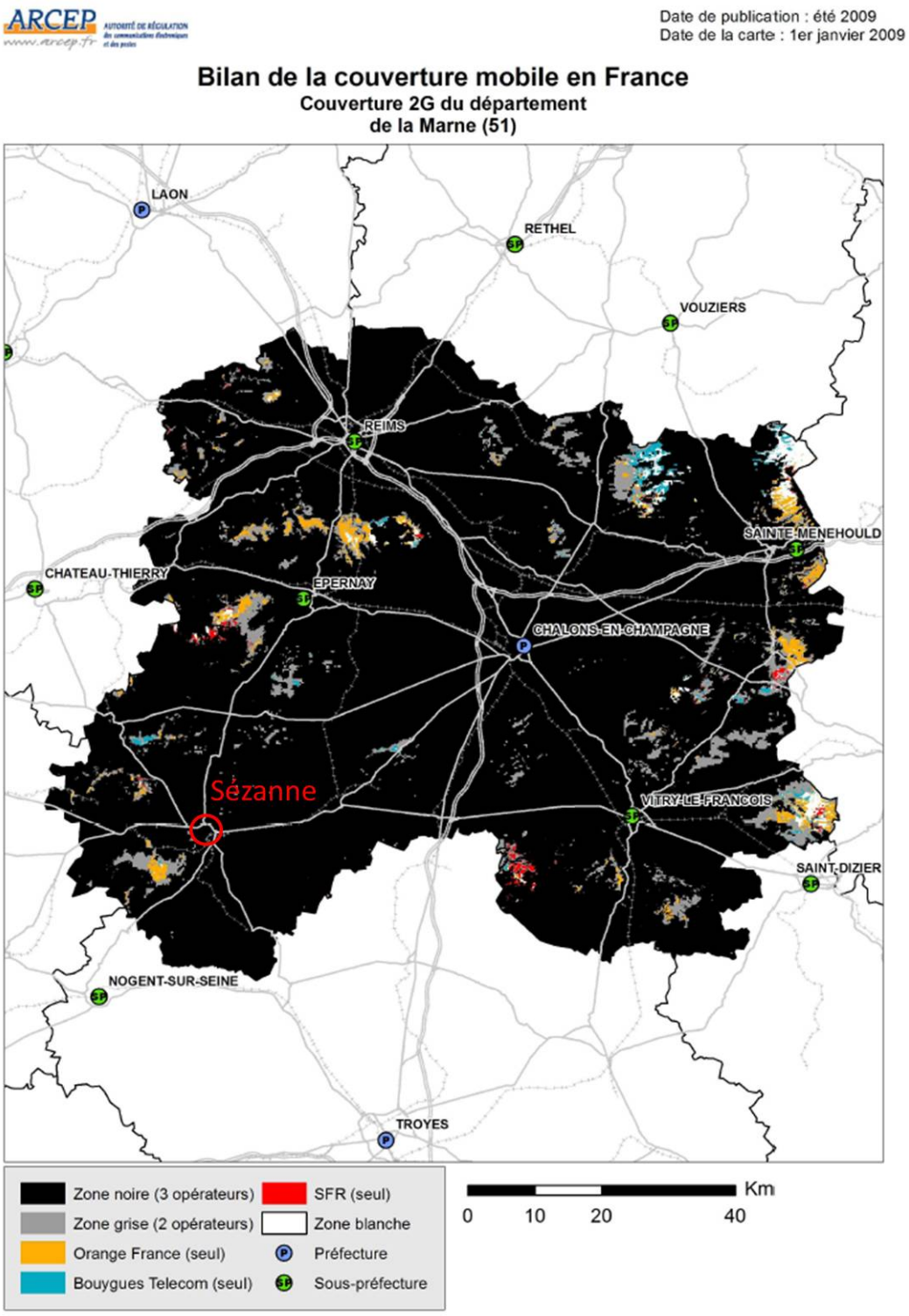
Source : CETE 2010

En plus du réseau Orange qui utilise le réseau France Télécom, des opérateurs proposent des offres dégroupées tel que Free, SFR et Bouygues Telecom.
La commune de Sézanne ne fait pas partie du plan d'investissement fibre mis en place dans le cadre du projet national très haut débit (THD).

* *Communes partiellement couvertes*

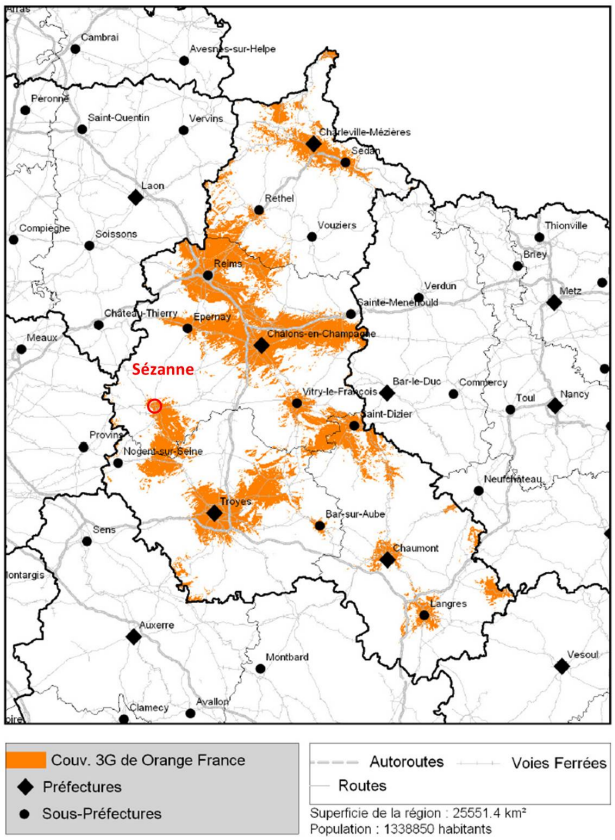
2. Les réseaux mobiles

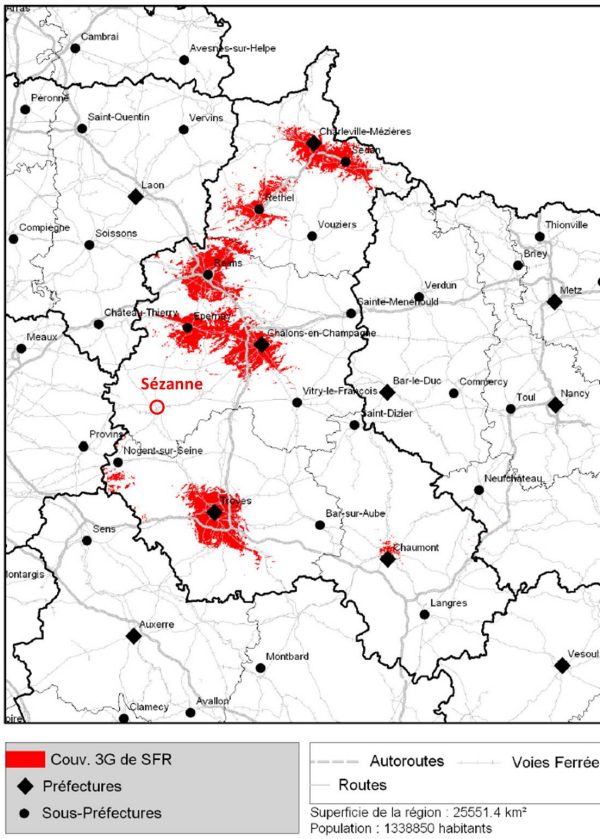
La couverture 2G sur le territoire de Sézanne est assurée par les trois opérateurs, Orange, Bouygues Telecom et SFR.
La notion de couverture est définie par une possibilité de passer un appel téléphonique depuis un téléphone portable, de le maintenir pendant une minute, à l'extérieur des bâtiments et dans une position statique.
Concernant la 3G, la couverture est assurée que par Orange et par conséquent uniquement les abonnés à ce réseau bénéficieront de cette connexion.

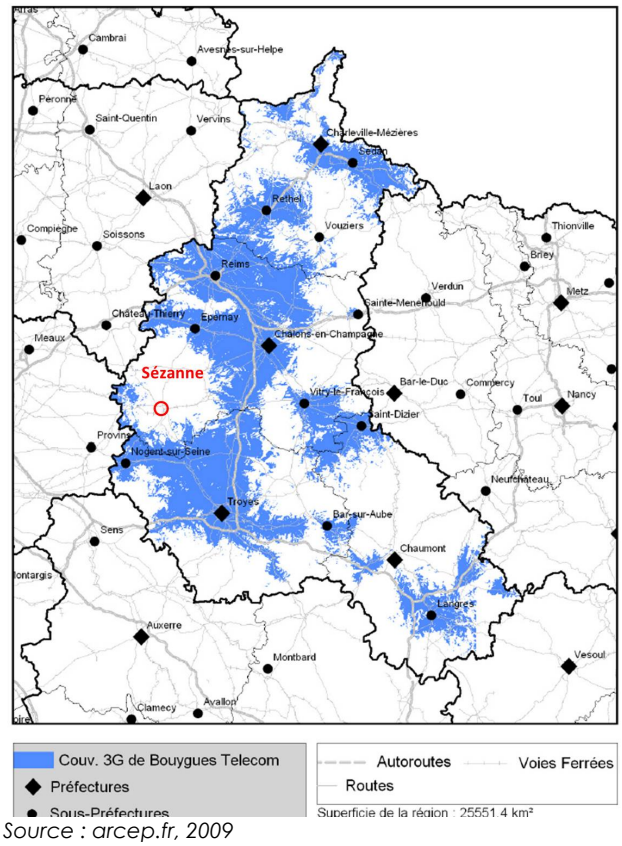


Source : arcep.fr

Bilan de la couverture 3G dans la région Champagne Ardenne







Source : arcep.fr, 2009

VOLET 2 : DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Partie 5/5 :

Transports, déplacements et fonctionnement urbain

SOMMAIRE

Partie 5 : transports, déplacements et fonctionnement urbain

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

1. Situation régionale p195
2. Infrastructure routière p195
2.1 Le réseau national
2.2 Le réseau local
2.3 La réglementation relative au bruit
2.3.1 Réglementation générale
2.3.2 Les infrastructures concernées à Sézanne
3. Infrastructures ferroviaires et aéroportuaires p197
4. Déplacements domicile-travail p198
4.1 Déplacements internes
4.2 Déplacements vers l'extérieur du territoire
4.3 Flux venant de l'extérieur du territoire
5. Transports secondaires p199
5.1 Transports scolaires
5.1 Transports sur réservation
5.1 Transports pour personnes âgées et à mobilité réduite

FONCTIONNEMENT URBAIN

1. Circulation intramuros p201
1.1 Automobiles
1.2 Modes doux
2. Stationnement p203

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

1. Situation régionale

Sézanne bénéficie d'une bonne accessibilité routière puisque située au carrefour d'importantes voies de transit :

- Est/Ouest qui constitue un lien majeur avec la région parisienne,
- Nord/Sud qui irriguent l'Ouest marnais vers Epernay (45min), Reims (1h) ou Troyes (1h).

De plus, la proximité des autoroutes A. 4 et A. 26 permet une liaison rapide et sûre vers les grandes agglomérations de Champagne-Ardenne et un accès au réseau autoroutier européen.

2. Infrastructures routières

2.1 Le réseau national

La commune est desservie par la RN.4 qui établit la liaison entre Paris (1h30) et Phalsbourg via Nancy (2h20). La RN. 4 est l'une des plus importantes infrastructures entre le Bassin parisien et l'Est de la France.
A l'échelon national et européen, la RN.4 figure en tant que Grande Liaison d'Aménagement du Territoire (GLAT) au schéma directeur routier national et se greffe au réseau routier et autoroutier vers l'Allemagne et la Suisse.

A l'échelon régional, elle relie de façon privilégiée la région parisienne avec les régions Champagne-Ardenne, Lorraine et Alsace concurremment avec l'autoroute A.4 et la RN.3.

Au niveau départemental, la RN.4 assure les liaisons interurbaines entre Esternay, Sézanne et Fère-Champenoise ce qui constitue un axe structurant vis-à-vis de l'économie agro-industrielle entre Sézanne et Vitry-le-François (sucrerie de Connantre, féculerie d'Haussimont…) et vis-à-vis des échanges est/ouest de l'Europort-Vatry.

Du point de vue de l'aménagement du territoire, la modernisation de cet itinéraire répond à plusieurs impératifs avec d'une part la résorption de points noirs pour la sécurité et d'autre part une plus grande ouverture du Sud-Ouest marnais vers la région parisienne pouvant rendre encore plus plausible le développement économique et résidentiel en provenance de l'Ile-de-France.

La charge de trafic (13 740 véhicules/j en 1998 entre Sézanne et Fère-Champenoise dont 32 % de poids lourds les jours ouvrables), son augmentation constante et l'existence de nombreuses intersections fortement accidentogènes ont conduit à la décision d'un aménagement à 2 x 2 voies avec statut de route express (route avec carrefours dénivelés, sans accès riverains, chaussées séparées par un terre-plein central, bandes d'arrêt d'urgence et qui peut être interdite à certaines catégories d'usagers et de véhicules).

En dehors de quelques sections récemment aménagées (dont la déviation de Sézanne et de Fère Champenoise achevée en 2011 qui sont à 2 x 2 voies) la RN.4 comporte encore de nombreuses sections peu adaptées aux caractéristiques et à l'importance du trafic notamment dans la perspective du développement de l'Europort-Vatry.

Enfin, l'impact de cette voie dans le paysage est important à plusieurs titres :

- les emprises de la chaussée, de ses trois échangeurs et des rétablissements latéraux de circulation déterminent une large et nette coupure uniquement franchissable aux points prévus à cet effet ;
- la large courbe du tracé, semblant encercler la commune, a fortement contraint son développement ;
- les protections paysagères prévues au plan d'urbanisme directeur et confirmées par le plan local d'urbanisme ont assuré l'inconstructibilité d'un large environnement de part et d'autre de la voie.
- Outre la préservation des habitants par rapport aux nuisances de la circulation, cette disposition a permis de préserver les abords et les perspectives sur le centre ancien anticipant ainsi sur les préoccupations de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

2.2 Le réseau local

Les RD. 373 et 951 assurent aussi bien des trafics de transit que des trafics d'échange et les flux de circulation y sont également importants. Ces deux voies rayonnent vers le centre ancien et sont un facteur important de desserte de Sézanne.
Quatre autres voies départementales, la RD. 53, 339, 453 et 39 assurent principalement les trafics d'échange entre Sézanne et les communes voisines.

2.3 La réglementation relative au bruit

2.3.1 Réglementation générale

La loi bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports :

- les maîtres d'ouvrage d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores dans la construction de voies nouvelles et la modification de voies existantes, et s'engager à ne pas dépasser des valeurs seuils de niveau sonore (Article 12 de la loi bruit, décret 95-22 du 9 janvier 1995, arrêté du 5 mai 1995)
- les constructeurs de bâtiments (type : habitations, etc.), quant a eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (Article 13 de la loi bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996).

2.3.1.1 Qu'est-ce que le classement ?

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Un seul secteur affecté par le bruit est défini autour de chaque infrastructure classée. Ces secteurs doivent être reportés sur les documents graphiques des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Le classement est défini par le Préfet via des arrêtés qui ratifient le classement sonore des infrastructures, après avoir pris l'avis des communes concernées.

2.3.1.2 Quelles sont les structures concernées ?

Sont concernées :

- Les routes et les rues écoulant plus de 5 000 véhicules par jour.
- Les voies de chemin de fer interurbaines de plus de 50 trains par jour.
- Les voies de chemin de fer urbaines de plus de 100 trains par jour.
- Les lignes de transport en commun en site propre de plus de 100 autobus ou rames par jour.
- Les infrastructures en projet sont également concernées.

Ainsi, en ce qui concerne le réseau routier, seront généralement classées :

- les autoroutes,
- une grande partie des routes nationales,
- certaines sections de routes départementales,
- certaines voies communales dans les principales agglomérations.

2.3.1.3 Qu'est-ce qu'un secteur affecté par le bruit ?

C'est une zone qui s'étend de part et d'autre d'une infrastructure classée, jusqu'à 300 m maximum. La largeur maximale du secteur dépend de la catégorie (300 m en catégorie 1, 250 m en catégorie 2, 100 m en catégorie 3, 30 m en catégorie 4, 10 m en catégorie 5). Cette zone est destinée à couvrir l'ensemble du territoire où une isolation acoustique renforcée est nécessaire. Elle peut être réduite si cela se justifie (i.e. si le bruit va moins loin dans le cas présent que la distance maximale prévue par les textes, comme c'est souvent le cas dans les rues en "U", par exemple).

2.3.1.4 Quels sont les effets du classement sur la construction ?

L'article 13 de la loi bruit définit les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique de la façade des bâtiments nouveaux :

- les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures ;

- les bâtiments à construire dans un secteur affecté par le bruit doivent s'isoler en fonction de leur exposition sonore.

La première mesure consiste à faire de l'isolement acoustique de façade une règle de construction à part entière. La seconde est une mesure d'information, par le biais du report des secteurs affectés par le bruit dans les documents d'urbanisme et de l'information dans les certificats d'urbanisme.

2.3.1.5 Quels sont les bâtiments concernés ?

Ce sont les bâtiments nouveaux : bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, et de soins et d'action sociale, bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

2.3.2 Les infrastructures concernées à Sézanne ?

Les axes routiers concernés sont : la RN.4, la RD.373 et la RD.951 (voir en complément les arrêtés mis en annexe du PLU, doc 5).

Nom de l'infrastructure	Référence de l'arrêté	Délimitation du tronçon	catégorie de l'infrastructure	largeur des secteurs affectés par le bruit	type de tissu (rue en U ou tissu ouvert)
RN4	30 mai 1996	dans son entier	2	250 m	tissu ouvert
RD.53	30 mai 1996 16 juillet 2004	intersection RD.373 à sortie agglo Sézanne	4	30 m	tissu ouvert
RD.53	30 mai 1996 16 juillet 2004	sortie agglo Sézanne à intersection RD.951	4	30 m	tissu ouvert
RD.951	30 mai 1996 16 juillet 2004	intersection RN.4 à intersection RD.373	3	100 m	tissu ouvert
RD.373	30 mai 1996 16 juillet 2004	intersection RD.39 à intersection rue ancien hôpital	2	30 m	rue en U
RD.373	30 mai 1996 16 juillet 2004	intersection rue ancien hôpital à intersection RD.53	3	30 m	rue en U
RD.373	30 mai 1996 16 juillet 2004	intersection RD.53 à sortie agglo Sézanne	4	30 m	tissu ouvert
RD.373	30 mai 1996 16 juillet 2004	sortie agglo Sézanne giratoire à intersection RD.951	2	100 m	tissu ouvert

3. Infrastructures ferroviaires et aéroportuaires

L'infrastructure régionale comprend un réseau de grandes lignes, un réseau de trains express régionaux (T.E.R.) desservant les principales agglomérations et un réseau marchandises. Seul ce dernier alimente partiellement encore la ville de Sézanne.
L'arrivée du T.G.V. Est en 2007 a permis une certaine ouverture du territoire vers des villes éloignées accessibles plus facilement et plus rapidement. Néanmoins, il faut près d'une heure de voiture pour rejoindre la gare de Bezannes, située à côté de Reims.

L'« Europort » à Vatry se trouve à environ 40 min de Sézanne. Spécialisé dans le transport de fret européen, il propose aussi des vols de passagers pour 11 destinations en vols réguliers (dont Marseille, Stockholm, Baléares…) et des 5 vols charters.
Troyes est aussi doté d'un aéroport avec un vol saisonnier pour les passagers en direction de Bastia.

Sézanne qui est à l'écart des grands axes de transit Est/Ouest et Nord/Sud qui traversent la Champagne-Ardenne, n'est desservie que par des antennes de desserte fret qui étaient à l'origine des voies destinées au transport de voyageurs. Il s'agit des lignes 21 et 22 qui relient Oiry, Vertus, Fère-Champenoise, Esternay et Anglure.
Faiblement équipées et à cantonnement manuel, ces voies sont limitées à 40 ou 60 km/h ce qui réduit fortement leur capacité. A Sézanne, l'infrastructure ferroviaire est exploitée par Réseau Ferré de France (RFF), crée en 1997. La voie ferrée est utilisée uniquement pour l'acheminement de fret agricole à la commande (céréales, amendements…) dans le triangle Fère-Champenoise/Sézanne/Anglure. Environ 400 mouvements de trains par an sont enregistrés à

Sézanne mais l'organisation du réseau induit que les 3/4 des mouvements sont des locomotives seules.

Le stock de foncier généré par l'ancienne exploitation du site ferroviaire est très important et s'avère être un potentiel non négligeable. Appartenant à la RFF, une petite partie déjà bâtie (ancienne gare), est en cours d'acquisition. Les parties classées AU sont en négociation pour leur acquisition par la ville de Sézanne. Ces différentes zones, représentant un peu plus de 10 hectares, sont situées entre le tissu urbain et la zone industrielle, actuellement laissées en friche. L'acquisition de ces terres pour l'urbanisation, permettrait d'une part d'agrandir le potentiel d'accueil de la ville sans avoir à s'étaler sur les terres agricoles, et d'autre part d'augmenter la densité de la ville.

Par ailleurs, grâce à une association, un train touristique va bientôt dévrait circuler à nouveau les week-ends et jours fériés, après signature d'une convention avec RFF autorisant l'utilisation de la voie. Ce train circulera sur une portion de l'ancienne ligne 21 Gretz/Vitry-le-François de Sézanne à Esternay traversant la forêt de la Traconne abritant des faux, des arbres très rares et surprenants. La ville de Sézanne et d'Esternay travaille ensemble sur ce dossier, dans le but d'une découverte touristique du site naturel, passant par les zones de cultures intensives, le vignoble, les bois, les écosystèmes du territoire de Sézanne issus des différents types de sols présents, tout en étant sur les traces du passé. Cette découverte du site, s'inscrit dans un tourisme vert, et permet à la ville d'avoir une dynamique dans ce domaine qui jusqu'alors ne bénéficiait pas de découvertes guidées, mais uniquement de brochures sur l'histoire et le patrimoine de la ville.

Les habitants de Sézanne peuvent accéder aux gares en utilisant leurs voitures personnelles ou le « transport sur réservation », détaillé dans la partie 5 « transports secondaires ». Les gares les plus proches sont Romilly sur Seine et Épernay à environ 35 minutes, elles permettent d'aller à Reims, Paris, Nogent, Troyes... Le trajet d'une part en voiture et d'autre part en train engendre des temps et des coûts plus élevés que la simple utilisation de la voiture sur de courtes distances telles que Troyes, Paris… Par conséquent, le train pour ces trajets est moins utilisé.
La gare TGV de Bezannes située à environ 1 heure permet d'accéder à de grandes villes du Nord, de l'Est, de la façade Atlantique et Méditerranée sans avoir à faire les changements de lignes dans Paris.
Par exemple, Strasbourg de Sézanne est accessible en environ 3 heures en prenant la route puis le TGV à Bezannes, ou encore à 6 heures de Bordeaux. Cette gare quant à elle, permet de diminuer des temps et des coûts de transports lorsque l'on voyage seul et sur de longues distances.

4. Déplacements domicile – travail

4.1 Déplacements internes

Environ 75% de la population active travaille à Sézanne ce qui entraine de courtes distances domicile-travail. Malgré cette courte distance la majeure partie des déplacements s'effectue en voiture.

Moyens de déplacements utilisés pour les résidents de Sézanne y travaillant

Pas de transport	Marche à pied	Deux roues	Voiture particulière	Transports en commun	Plusieurs modes de transports	Total
133	429	93	906	3	84	1 648
8,1 %	26 %	5,6 %	55 %	0,2 %	5,1 %	

Avec l'augmentation du prix des carburants, des campagnes de sensibilisations pourraient inciter les habitants résidants sur leur lieu de travail à s'y rendre à pied ou à vélo.

4.2 Déplacements vers l'extérieur

Les 25 % de la population active restant de Sézanne sont réparti dans les communes de la Communauté de Communes des Coteaux Sézannais (CCCS), dans celles du Pays de Brie et Champagne (PBC), dans la Marne et dans le reste de la France. Le type de transport dominant reste la voiture à hauteur de 99% des déplacements, en l'absence de transport en commun très proche, c'est l'unique moyen de se déplacer.

Répartition géographique de la population travaillant à l'extérieur de Sézanne

CCCS	PBC	Marne	France	Total
70	257	94	137	558

La majeure partie des travailleurs allant vers l'extérieur pour leur emploi, se déplacent dans les communes du Pays de Brie et Champagne vers Montmirail (usine de fabrication de câbles et maroquinerie), Esternay (usine de boites d'œufs), Fère Champenoise et Connantre (ou se trouve l'une des plus grosses sucreries betteravière d'Europe). Ensuite les actifs se déplacent vers le reste de la France, englobant le reste de la région, comme l'Aube par exemple, dont certaines villes sont plus proches que certaines villes de la Marne.
Par exemple, Romilly, dans l'Aube, se situe à 30 minutes de route de Sézanne alors que Reims (Marne), se situe à plus d'une heure.

Pour ces flux vers le reste de la France, ils sont répartis dans de nombreuses villes principalement proches de la Marne (Aisne, Seine et Marne, Aube, région parisienne), seules deux destinations attirent plus de monde, Romilly (Aube) et la Ferté Gaucher (Seine et Marne). Pour ceux travaillant dans la Marne les deux villes majeures sont Épernay et Châlons, le reste est reparti dans diverses villes.

4.3 Flux venant de l'extérieur

Sézanne attire 1 757 actifs, ce qui engendre de nombreux déplacements effectués à 94% en voiture, le reste utilise principalement les transports en commun et les deux roues.

Localisation des travailleurs Sézannais résidants à l'extérieur de Sézanne

CCCS	PBC	Marne	France	Total
496	873	222	166	1 757

Les communes du Pays de Brie et Champagne abritent de nombreux travailleurs venant à Sézanne, ce sont, par exemple, Mœurs-Verdey, Esternay, Broyes, Connantre, Fère-Champenoise, Pleurs.
La totalité des communes de la Communauté de Communes de Coteaux Sézannais, présente des actifs travaillants à Sézanne.

Dans le cadre de tous ces déplacements pendulaires, des aires de covoiturages peuvent être mis en place, en relation avec un site internet, pour permettre aux personnes ayant les mêmes trajets de se regrouper dans les voitures même si ils ne travaillent pas dans la même structure. Ce système permettrait de désengorger les routes, mais aussi de faire des économies de transports, et surtout d'utiliser moins de voitures et ainsi émettre moins de polluants.

5. Transports (collectifs) secondaires

5.1 Transports scolaires

Les transports scolaires de Sézanne sont gérés par le département et assurés par le Syndicat Mixte Intercommunal Scolaire (SMIS) qui est un prestataire de services. Ce service transporte tous les jours scolaires les maternelles, primaires, collégiens, lycéens des cinq cantons de Sézanne c'est-à-dire Sézanne, Esternay, Fère Champenoise, Montmirail et Anglure.
Ce transport permet aussi d'amener les élèves scolarisés dans la communauté de commune à la piscine, au terrain de sport, faire de l'informatique, à la cantine pour des activités dans le cadre de l'école. A Sézanne, les sorties scolaires sont faites à pieds dans le cas où le déplacement est proche et que le créneau horaire est suffisant pour s'y rendre à pieds.

5.2 Transports sur réservations

Sézanne est inscrit dans un système de desserte par transport sur réservation, financé par le département, par le Pays de Brie et Champagne et en faible partie par les utilisateurs. Le Pays de Brie et Champagne, permet et aide la réflexion sur des projets communs à plusieurs communautés de communes, de ce fait il regroupe le financement des différentes Communautés de Communes concernées par le projet. Concernant le transport sur réservation, les 5 cantons de Sézanne sont concernés : Sézanne, Esternay, Montmirail, Fère-Champenoise et Anglure. Cette concertation a permis de mettre un place un transport en commun adapté aux communes rurales, en effet, les

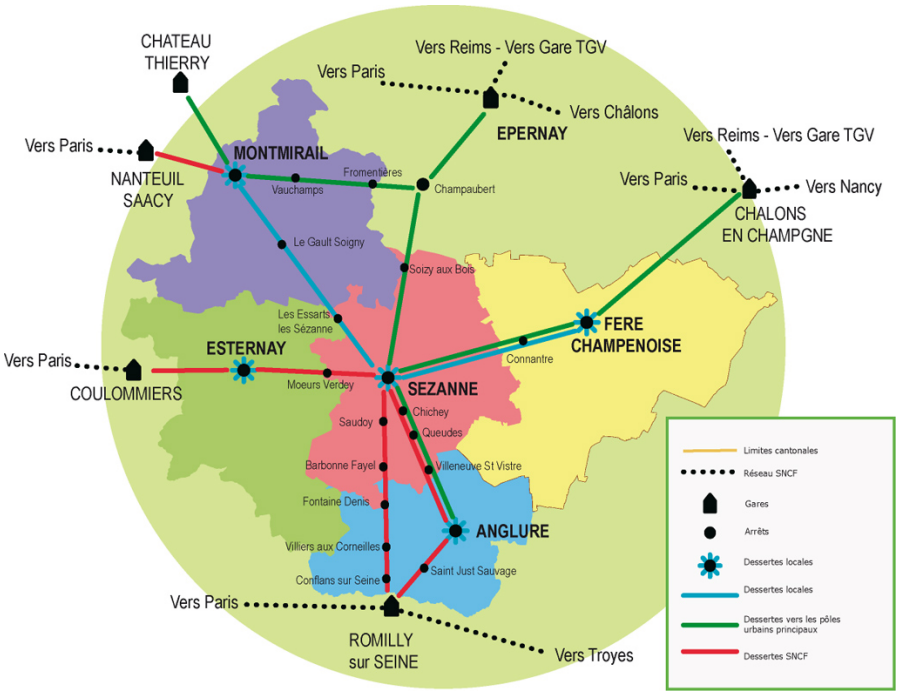
horaires et jours de circulation sont fixés à l'avance mais le circuit ne fonctionne pas systématiquement il faut appeler au plus tard la veille avant 17h pour qu'il soit activé.

Ce service de réservation permet d'adapter le travail et de disposer d'un véhicule adapté en fonction du nombre de personnes ayant réservé pour un plus grand respect de l'environnement. De plus, il est accessible à tous (enfants, personnes actives, personnes âgées, personnes à mobilité réduite et il dessert des lieux clés à des moments pertinents, par exemple, la navette transporte jusqu'à la gare d'Epernay, de Romilly ou de Châlons à des horaires de la journée permettant de prendre le train afin de se rendre à Paris, Marne la Vallée, Troyes.

Ce système permet aussi aux enfants de pouvoir se rendre à des sorties extra-scolaires sans avoir à être dépendant de leurs parents, tout comme pour adultes travaillant à Sézanne, Montmirail ou autre de prendre la navette pour se rendre sur leur lieu de travail. Le retour est assuré de la même façon que l'aller en fonction des horaires fixés. Des lignes sont aussi mises en place pendant les vacances d'été pour desservir les piscines de Sézanne et de Fère-Champenoise.

En deux ans la fréquentation de ce service a été multipliée par trois, ce qui montre qu'il répond à une demande mais aussi à un changement de manière de se déplacer des gens, permettant de diminuer les transports individuels en secteur rural. Ce changement, permet d'apporter un point en plus pour atteindre les objectifs du Grenelle concernant la diminution des émissions des gaz à effet de serre issus de l'utilisation des voitures individuelles.

Afin de renforcer cette fréquentation, pour obtenir des résultats plus satisfaisants pour le Grenelle, des informations, des témoignages d'utilisateurs, des comparaisons concernant le budget temps déplacements environnement peuvent être convaincants auprès des ménages.



5.3 Transports des personnes âgées PMR

Les personnes de plus de 65 ans et handicapées de Sézanne peuvent bénéficier d'un Service d'Aide à la Mobilité (SAM) si elles sont inscrites au CIAS de Sézanne. Le SAM est un service de déplacements intra-muros pour les courses en centre-ville ou grandes surfaces, les rendez-vous (médecin, coiffeur, banque…), les réunions au club des anciens, ou encore les visites à l'hôpital, au cimetière.

Ces déplacements peuvent s'effectuer le mardi matin et le jeudi après-midi avec une réservation 48 heures à l'avance.

La ville de Sézanne, avec sa petite taille s'investie dans des transports collectifs adaptés afin de limiter l'utilisation de la voiture individuelle, l'enjeu serait donc d'accentuer cette diminution du nombre de véhicules occupés par seulement une ou deux personnes.

LE FONCTIONNEMENT URBAIN

1. Circulation intra-muros

Dans le tissu urbain de Sézanne, le réseau des voies est dense. L'une des caractéristiques majeures de la trame viaire est le partage en deux réseaux : un réseau concentrique et un réseau rayonnant.

Le réseau concentrique de forme ovalisante, il délimite le centre historique et matérialise le tracé des anciennes fortifications. Ces voies plantées d'un double alignement d'arbres font la particularité et le renom de Sézanne qui est souvent appelée la "Cité des mails". Elles offrent l'avantage de dissocier nettement, voire d'isoler (mails des Cordeliers et des Religieuses) les circulations piétonnes des circulations automobiles.
Le réseau rayonnant : lorsqu'elles pénètrent dans le tissu urbain, les voies du réseau départemental changent de dénomination et abandonnent les attributs classiques de la route pour acquérir ceux de la rue.

Ainsi les quatre voies principales d'accès au centre ancien deviennent rue Notre-Dame, rue de Broyes, rue d'Epernay et rue de Paris pour se rejoindre au cœur de Sézanne au pied de l'Eglise Saint-Denis, place de la République. Le traitement très urbain de ces voies (longueur et "étroitesse"), notamment à l'approche de la place de la République, contribue incontestablement au charme de la cité. Sur ce réseau de voies primaires viennent se greffer des places, placettes, rues, ruelles et impasses qui font la qualité de l'espace public.

1.1 Automobiles

La circulation automobile dans Sézanne est relativement importante sur la route de Troyes, l'avenue Jean Jaurès, rue Paul Doumer qui forment une succession de rues allant du rond-point de Retortat, entrée de ville à la place de la République (centre de la ville). La rue de la Halle et la rue d'Epernay sont aussi des axes très fréquentés, elles desservent la RN.4 ainsi que la RD.951 allant à Epernay et à Reims. La route de Fère Champenoise et l'avenue de la Résistance sont aussi très fréquentées elles relient aussi la RN.4 au réseau « route de Troyes, l'avenue Jean Jaurès, rue Paul Doumer ».

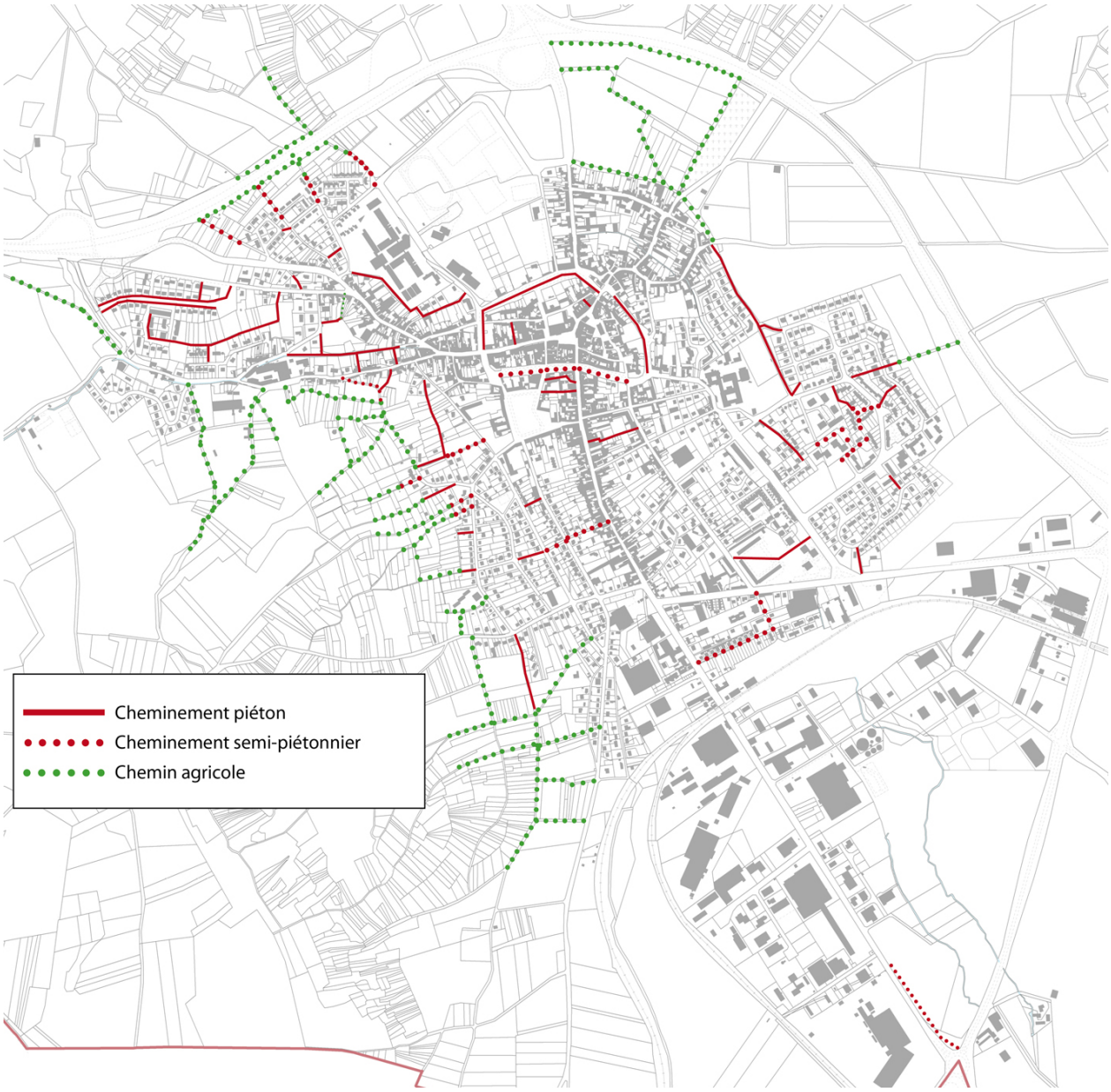
A l'intérieur de la ville, le trafic est limité pour les poids lourds, les plus de 5 tonnes ont interdiction de traverser la ville sauf pour les livraisons.
Pour l'accès à la zone industrielle, les poids lourds contournent la ville par la RN.4 et utilisent la sortie prévue à cet effet, pour emprunter le triangle de voies formé par la RD.951, la RD.373 et la RD.53. Pour l'accès à l'usine BBGR, le contournement se fait aussi par la nationale mais la sortie utilisée est celle de l'Est laissant accès à la rue des Moulins.

1.2 Modes doux

Ce contexte urbain (voirie et relief) apparaît comme peu adapté aux modes doux.

Dans le centre ancien, des voies principales, plutôt étroites, combinées à un stationnement unilatéral laissent à ce jour tout juste la place aux circulations piétonnes (hormis sur les mails). De ce fait, les aménagements cyclables présentent peu de possibilités compte tenu des contraintes : manque de place, niveaux de circulation… Néanmoins, Sézanne possède quelques sentes et ruelles favorables aux échappées piétonnes et aux raccourcis. En tant que moyens de liaisons vers le centre ville ou à l'inverse, vers les vignes, ces cheminements mériteraient, pour certains, une valorisation globale visant au renforcement des continuités entre quartiers et à la création de parcours thématiques.

Les Mails quant à eux forment une continuité verte autour du centre ancien de Sézanne sur une longueur d'un peu plus d'un kilomètre. Les liaisons piétonnes clairement identifiées ne sont pas adaptées pour accéder au centre-ville si l'on est périphérie, et inversement. De même, les pistes cyclables sont inexistantes, de ce fait utiliser la voiture s'avère la solution la plus simple et surtout la plus rapide.
En effet, la pratique du vélo dans la majeure partie de Sézanne s'avère difficile, compte tenu du relief ainsi que l'étroitesse des trottoirs ou des rues dans certaines zones. De plus, Sézanne étant une petite commune, un transport un commun classique serait inadapté. Cependant, les ruelles piétonnes sans continuités pourraient être aménagées, balisées pour inciter les gens à se déplacer à pied, par des chemins souvent ignorés.



Afin de concilier piétons, cyclistes et automobilistes des mesures ont été mises en place pour faciliter l'accès à tous.
Ces mesures passent par une limitation de la vitesse sur les axes structurants, les axes à grand trafic, avec beaucoup de piétons. Pour ce faire, des zones trente avec des ralentisseurs ont été installées, ainsi que du stationnement parallèle aux trottoirs de façon alternée dans les rues à grand trafic.

Ces ralentisseurs ont été mis en place dans des zones pertinentes de Sézanne :

- Avenue de la Fontaine du Vé : proximité de la Cité Scolaire entrainant une affluence des fréquentations de personnes et de voitures à certains moments de la journée ;
- Rue Haute : rue très étroites desservant l'usine BBGR ce qui entraine aussi de grande période d'affluence ;
- Rue Linot Collot : Affluence de voitures avec la proximité de l'école du centre, ainsi qu'une incitation à accélérer car la rue est droite ;
- Rue Notre Dame : rue du centre-ville très fréquenté ;
- Rue du Petit Etang : rue droite avec un virage à 90° au bout ;
- Rue des Petits Chiens : écoles des limonières dans cette rue, puis proximité de l'Ancienne Ecole où est installé l'Espace jeune ;
- Rue d'Epernay : stationnement parallèle sur la ligne droite pour faire ralentir les gens en provenance de la D39 (Epernay, Reims) et ceux sortant de la N4 ;

- Rue du calvaire : grande ligne droite en descendant du lotissement du paradis ;
- Rue Aristide Briand : grande ligne droite où en bordure sont implantés des équipements (cinéma, maisons des sports).

Au sein des lotissements, la circulation interne est étudiée de façon à ce qu'elle soit limitée, afin de respecter les riverains, et de limiter les accidents matériels ou corporels, cela passe par des virages à angles importants.

Afin de sensibiliser les conducteurs entrant dans la ville, trois radars pédagogiques ont été installés sur les principaux axes d'entrées de la ville. Ces principales entrées s'effectuent par la rue d'Epernay, la route de Fère-Champenoise et la route de Troyes.

Cette limitation de vitesse permet de diminuer le nombre d'accident dans Sézanne et s'inscrit aussi dans la politique du Grenelle de l'environnement, en effet dans ce contexte, l'objectif visé est une division par quatre des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050. La limitation de la vitesse de circulation dans Sézanne va permettre la diminution d'émission de polluants et de gaz à effet de serre issus des véhicules, ainsi qu'une diminution des nuisances sonores.

2. Stationnement

Les voiries sont le plus souvent de gabarits réduits. Au niveau de la circulation, la plupart des voies sont sens unique ce qui permet de créer du stationnement à proximité des commerces, services et équipements.

Le stationnement automobile dans Sézanne est totalement gratuit, de grande capacité, même en centre-ville et ne cesse de s'améliorer. Les encombrements sur la chaussée ou sur les trottoirs dûs à de mauvais stationnements sont de plus en plus rares y compris devant les écoles aux horaires d'entrées ou de sorties.

Les véhicules sont autorisés à se garer le long d'un trottoir dans le centre-ville et sur la plupart des Mails ce qui offre un très grand nombre de places. Vient s'ajouter à cela divers parkings plus ou moins importants. De nombreuses places sont dimensionnées et réservées pour les personnes handicapées, réparti tout au long du parc de stationnement.

Nombre de places disponibles sur les principaux parkings proches du centre-ville :

	Capacité (places)
Place de la République	15
Cours d'Orléans	33
Place de la Halle (côté rue de la Halle)	21
Place de la Halle (côté rue de la Juiverie)	24
Place Froissard	14
Place de Liberté	32
Place rue des Ecoles	15
Place du Champ Benoist	200 + 12 pour les bus
Place Mail de Marseille	14
Place Mail de Provence	40
Place Mail de du Mont Blanc	36
Maison des sports	88
Total des places uniquement sur parking proche du centre	456

Source : AUDC

Dans les zones économiques, les entreprises et les commerces sont dotés de leur propre parking : Leclerc : 450 places + 12 PMR, LEADER PRICE : 160 +3, BRICO MARCHE : 76 +2 et ALDI : 50 +1.

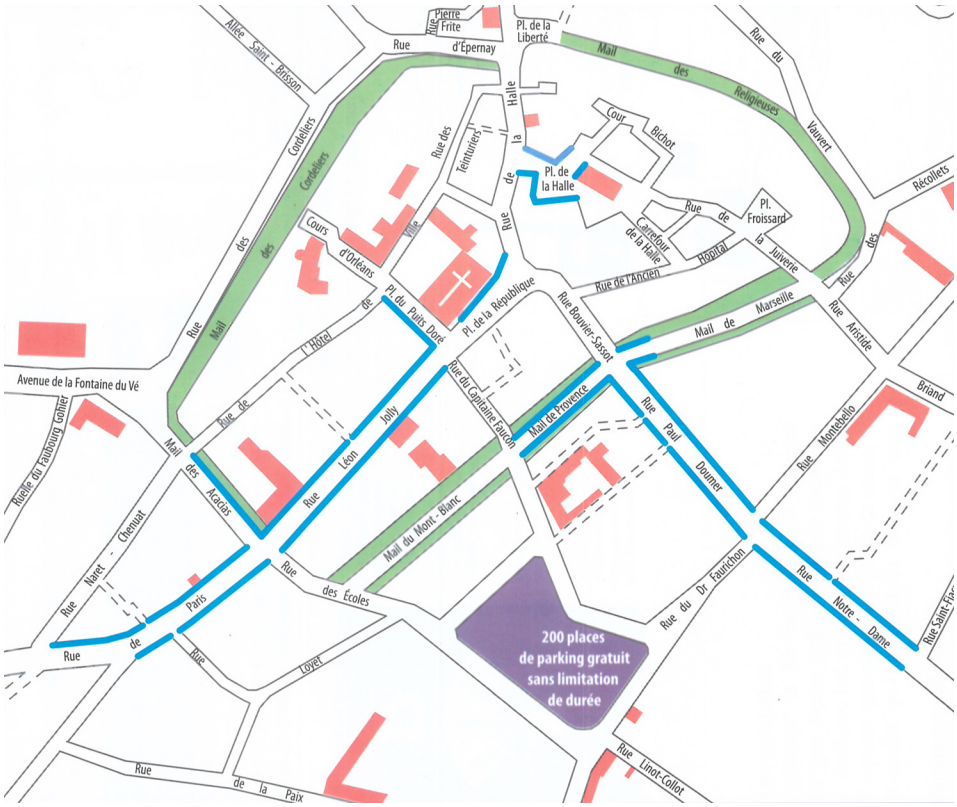
De même, les équipements (cinéma, piscine, cité scolaire, …), sont agrémentés de parkings ce qui offre aux utilisateurs une large capacité de stationnement.). En matière de mutualisation, les clients du cinéma se garent sur le parking de la salle des sports voisine.

Les lotissements et les logements collectifs récents ont intégrés des places de stationnement dans leur projet même si le stationnement sur la parcelle privative est largement encouragé. De ce fait, ces zones offrent des capacités de mutualisation limitées.

Dans le cadre de la politique de stationnement adoptée par la ville de Sézanne et pour une rotation plus régulière des véhicules, une **zone bleue** a été adoptée dans le centre depuis une dizaine d'années. Ce système permet un stationnement à proximité des commerces du centre lui donnant une nouvelle dynamique.

En 2012, la ville de Sézanne a dû actualiser sa zone bleue conformément aux dispositions Européennes, la nouvelle politique est adoptée par un arrêté en date du 12 avril 2012. Il notifie la durée de stationnement à 2 heures, ainsi que les zones concernées. Ces zones sont :

- place de la République,
- Parking du mail de Marseille,
- rue Paul Doumer, rue Notre-Dame (de la rue Paul Doumer à la rue St Fiacre),
- rue Léon Jolly, mail des Acacias, rue de Paris (jusqu'à la rue Naret Chenuat),
- mail de Provence (à l'exception des contre-allées),
- place de la Halle (de la rue de la Halle au parking situé contre la façade nord de la Halle).



Dans le cadre des objectifs de diminution des émissions de gaz à effet de serre (diviser par quatre ces émissions d'ici 2050), il est important de développer des modes de transports doux.

Dans les petites communes, les transports en commun sont difficiles à mettre en place, de ce fait pour les déplacements intramuros, le vélo s'avère être une solution efficace. La commune de Sézanne n'est pas très développée dans ce domaine, en effet on recense peu d'aire de stationnement pour les vélos, ainsi que peu d'équipement pour les accrocher et sur plus de 1 600 actifs à Sézanne y travaillant à peine 100 utilisent ce moyen de transport.

Or si l'offre de stationnement vélo n'est pas suffisante par rapport au stationnement voiture, on privilégiera la seconde solution.

Aux abords des équipements publics tel que la piscine découverte, le tennis, les équipements sportifs de la Fontaine du Vé, la maison des sports, ou encore dans le centre-ville, le remplacement des accroches vélos trop anciens ou inadaptés, voire leurs installations permettraient aux usagers de laisser leurs biens avec plus de confiance. Cette incitation aux déplacements doux pour les loisirs doit aussi passer préalablement par une sensibilisation des habitants.

Pour les déplacements liés au travail, les entreprises, les écoles, les différents employeurs peuvent aussi mettre à dispositions des équipements permettant d'accrocher et d'abriter les deux roues.
Une augmentation du nombre d'utilisateurs du vélo ou d'un deux roues permettrait aussi de "désengorger" les rues de Sézanne pour une meilleure circulation de tous.

Enjeux :

Tous les éléments de ce diagnostic mettent en avant l' « hyper-utilisation » de la voiture par absence de transport en commun. En effet, la taille de la commune ne permet pas d'offrir ce type de desserte.

Cependant, les efforts conjugués de la commune, de la communauté de commune et du pays font qu'un transport collectif adapté au secteur rural a pu être mis en place. L'accès plus simple au covoiturage serait un enjeu de taille pour une commune de ce type, permettant d'une part de diminuer les frais, mais aussi les émissions de polluants.

Concernant les transports intra-muros, même si l'offre de stationnement est suffisante, pour des raisons environnementales, les déplacements à pieds ou à vélo pourraient être plus incités, par une amélioration de la continuité entre les chemins piétons, dans le cas où le tissu urbain le permet.
Enfin pour tenter de limiter la consommation de foncier, la mutualisation des aires de stationnement sera encouragée, en particulier, au niveau des zones commerciales.

VOLET 3: ÉTUDES ENTRÉE DE VILLE

"Les Petits Prés"

"Les Tuileries"

Article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme

SOMMAIRE

ASPECTS GÉNÉRAUX ET RÈGLEMENTAIRES

1. Introduction p211
2. Amendement Dupont p211

LES PETITS PRÈS

1. Contexte de l'étude p212
1.1 Situation géographique
1.2 Démarche et enjeux
1.3. Diagnostics
2. Projet urbain sur le secteur..... p217
2.1 Le parti d'aménagement
2.2 Le projet

LES TUILERIES

1. Contexte de l'étude p220
1.1 Situation géographique
1.2 Démarche et enjeux
1.3. Diagnostics
2. Projet urbain sur le secteur..... p222
2.1 Le parti d'aménagement
2.2 Le projet

ASPECTS GÉNÉRAUX ET RÈGLEMENTAIRES

1. Introduction

La ville de Sézanne, dans le cadre de son développement, a prévu d'urbaniser à court terme 2 secteurs distincts de son territoire, à savoir les Tuileries (au Nord-Ouest) à vocation d'habitat et les Petits Près (au Sud-Est) à vocation d'activités.

La zone des Tuileries identifiée au POS depuis les années 90 sont destinées à de l'habitat afin de redonner un nouvel élan démographique à la ville qui ne dispose plus du foncier nécessaire à l'accueil de nouvelle populations. Ne disposant pas de terrains intramuros et ne pouvant construire ailleurs sur son territoire qu'au Tuileries, la ville est devenue en 2013 propriétaire du foncier au terme d'une longue procédure d'expropriation.

Enfin et afin de pouvoir aménager une zone d'activités, la commune de Sézanne souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur du PLU localisé route de Troyes au lieu-dit « les Petits Prés ». Or, il est situé en bordure de la RD. 951 et de la RD. 373 (route de Troyes) qui sont classées routes à grande circulation et concernées par les dispositions de l'Amendement Dupont.
Ce projet n'est pas nouveau puisque le précédent POS approuvé en 2001 avait fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 11 décembre 2007 afin de rendre constructible le secteur des "Petits Prés" en reclassant la zone agricole (NC) en zone d'activité (UEp). L'ensemble des principes établis dans le POS sont repris par le PLU. Néanmoins, le projet portait dans le POS sur une zone de 9 ha qui est réduite à 6 ha dans le PLU.

2. Amendement Dupont

Modifié par LOI n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 124

Cette étude se situe dans le cadre réglementaire institué par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 - article 52 - sur les entrées de ville.

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme prévoit à cet effet :

" *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

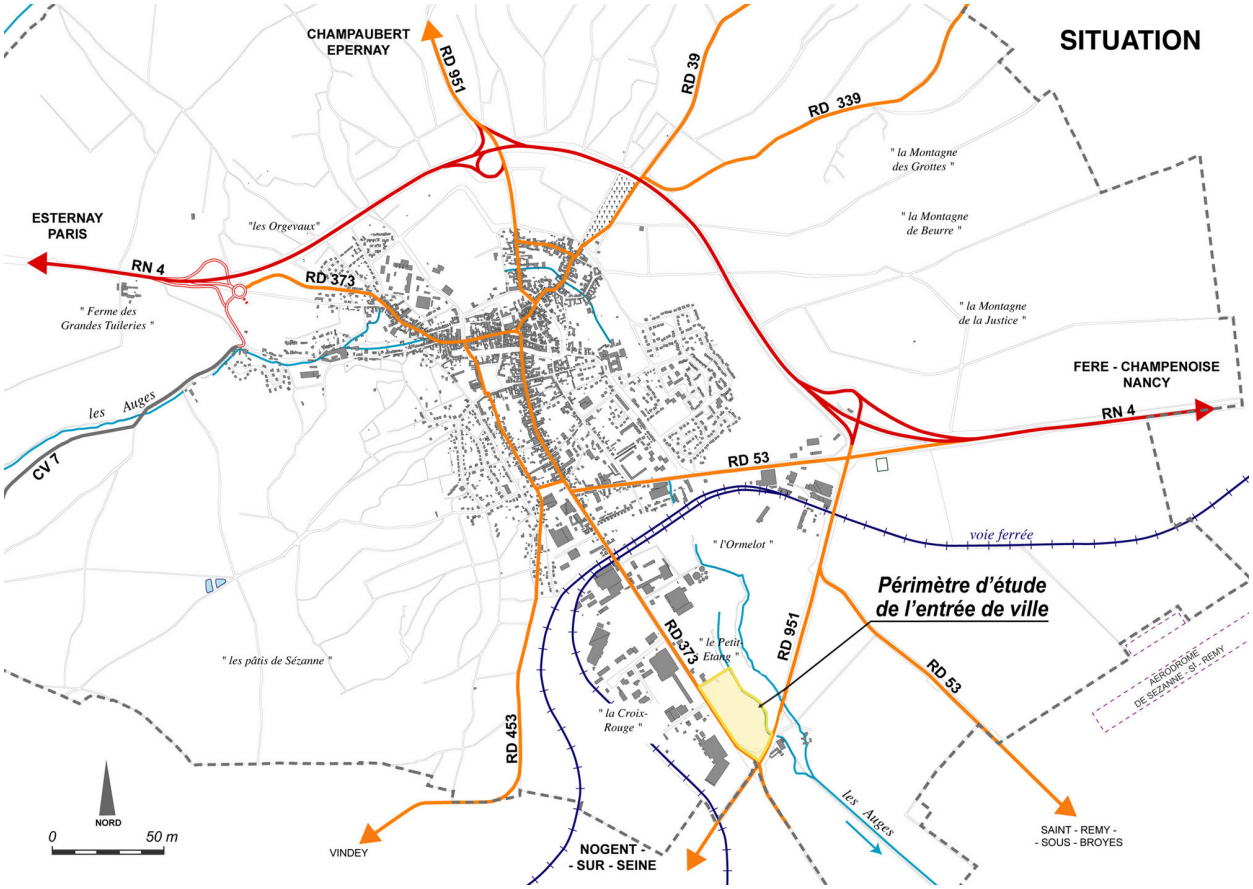
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.
Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages."

En application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, une étude dite "entrée de ville" doit être réalisée pour chaque secteur afin de lever l'inconstructibilité aux abords de la RN.4 ainsi que le long de la RD. 951 et de la RD. 373, axes classés à grande circulation.

LES PETITS PRÈS

1. Contexte général

1.1 Situation géographique



L'entrée de ville étudiée se situe au Sud-Est de l'agglomération, au lieu-dit "les Petits Près", dans une zone peu profonde constituée par la RD.951 à l'Est, la RD.373 à l'Ouest et une zone « naturelle » au Nord.
La RD.951 correspond à l'arrivée à Sézanne en venant d'Épernay par le Nord ou de Nogent-sur-Seine par le sud. La RD.373 correspond à l'arrivée à Sézanne en venant de Montmirail au Nord ou de Troyes au Sud.

Les terrains concernés sont actuellement à usage agricole ou sont constitués de friches naturelles situées le long de la « Fausse Rivière ». Ils s'étendent sur 450 m de long de la route de Troyes (RD. 373) et sur 300 m de long à l'est de la RD. 951.

Le périmètre total couvre une superficie d'environ 6 hectares.

Le relief de la zone considérée est assez peu marqué car elle se trouve en aval de l'important talus qui borde la RD. 951.

Un aménagement paysager de qualité a été réalisé dans la pointe Sud de la zone conjointement au rond-point, il sera à préserver.

De même, les boisements et plantations existants route de Troyes et qui bordent la zone seront maintenus car ils participent pleinement au traitement paysager de l'axe routier.

1.2 Démarche et enjeux

La forte demande en terrains à vocation économique que connaît la commune depuis plusieurs années tend à ne plus trouver de réponse puisque les zones définies dans le POS sont quasiment toutes remplies.

En effet, le POS en vigueur avait déterminé deux zones d'activités complémentaires de la manière suivante : la zone de l'Ormelot destinée à fournir des parcelles de grandes tailles (> 5000 m² environ) et la zone du Petit Étang (CCI) réservée aux terrains de petites à moyennes surfaces (< 4000 m² environ). Or, cette dernière ne dispose plus de foncier puisque tous les lots ont été attribués.

La commune ne pouvant plus proposer de « petits » terrains adaptés à la demande (entre 1000 et 3000 m² en moyenne), les projets sont bloqués.

La localisation de la zone en continuité de la zone économique existante est un atout pour sa réalisation et sa commercialisation.

En effet, elle bénéficie de la présence des réseaux et d'une accessibilité facilitée par la proximité de la RD. 951 qui conduit directement à la RN.4 toute proche. De plus RD. 951 et RD. 373 offrent une vitrine commerciale non négligeable au secteur.
Cette zone d'activités viendra compléter et remplir, à terme, le dernier espace vacant présent dans le secteur économique de la zone du Petit Étang, affirmant ainsi l'identité de la rue de Troyes.

1.3 Diagnostics

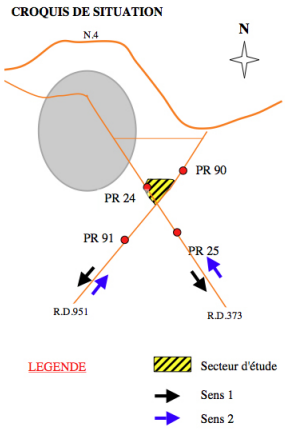
1.3.1 Diagnostic routier

1.3.1.1 Relevés de comptages routiers

Nombre de véhicules / jour pendant la période considérée

RD. 373
Enregistrement du 21/05/98 au 04/06/98 (PR 25)
Enregistrement du 26/03/98 au 08/04/98 (PR 24)

	SENS 1		SENS 2		TOTAL		% P.L.
	V.L.	P.L.	V.L.	P.L.	V.L.	P.L.	
PR 24	2 266	200	2 014	192	4 280	393	9,2 %
PR 25	1 980	191	1 965	200	3 945	391	10 %



RD. 951
Enregistrement du 21/05/98 au 04/06/1998

	SENS 1		SENS 2		TOTAL		% P.L.
	V.L.	P.L.	V.L.	P.L.	V.L.	P.L.	
PR 90	1 826	280	2 004	285	3 830	565	14,8 %
PR 91	1 239	117	1 177	105	2 415	222	9,2 %

Source : Conseil Général, Service de la Gestion des Routes et du Matériel

RD. 951
Enregistrement du 01/01/2009 au 31/12/2009
= trafic journalier moyen annuel

	SENS 1		SENS 2		TOTAL	
	V.L.	P.L.	V.L.	P.L.	V.L.	P.L.
PR 90	1470	268	1578	266	3 048	534

1.3.1.2 Caractéristiques de la RD. 951

La RD. 951 assure l'accès de la ville de Sézanne en venant de la RN.4 au Nord et de Nogent-sur-Seine au Sud. Elle longe l'agglomération par l'Est, au droit de la zone étudiée, en ligne droite, sans rétrécissement de chaussée ni feu tricolore ou panneau de stop incitant à des changements de comportement chez les automobilistes. Elle croise la RD.373 au niveau du rond-point du Retortat.

Cette route est très fréquentée par les poids lourds qui représentent environ 15 % du trafic, car elle se situe à proximité de la RN. 4, reliant Paris à l'Ouest et Nancy à l'Est, et de la zone industrielle de Sézanne. La RD.951 est une voie de contournement permettant d'écouler un trafic de transit essentiellement.

Le site est perçu différemment selon que l'on emprunte la RD. 951 en venant du Nord ou du Sud. En venant du Nord, la zone de Croix Rouge n'est visible qu'une fois la butte de la Maladrerie passée. En venant du Sud en revanche, la route domine les terrains et l'on dispose d'une vue d'ensemble sur la zone qui reste, néanmoins, cachée derrière un important écran végétal.

Depuis le Nord : la forte butte de la Maladrerie cache la zone industrielle de la Croix Rouge ainsi la future zone.

Façade Ouest depuis la RD. 951 : la zone s'inscrit au premier plan d'un espace déjà urbanisé mais partiellement cachée derrière un rideau d'arbres.

Depuis le Sud, la zone est dissimulée par des boisements. Le rond-Point de Retortat, marque la jonction entre la RD.951 et la RD.373.

1.3.1.3 Caractéristiques de la RD. 373 (dite route de Troyes)

La RD. 373 est une des artères principales de la ville. Au niveau du secteur étudié, la RD.373 rejoint la RD. 951 par le rond-point paysager dit du « Rétortat ».

Contrairement à la RD.951 qui est une voie de contournement de l'agglomération, la route de Troyes permet de pénétrer jusqu'au centre ancien de Sézanne. Elle prend successivement les noms de route de Troyes, avenue Jean-Jaurès et rue Notre-Dame au fur et à mesure de son insertion dans le tissu urbain de plus en plus dense.

Le trafic de poids lourds est légèrement inférieur à celui de la RD. 951, mais demeure important avec plus de 9 %.
A ce jour, la zone UE(p) ne dispose pas d'accès direct le long de la RD.373, il faut passer par la ZI du Petit Étang ce qui ne semble pas, à terme, constituer un accès suffisant.

La RD. 373 a fait l'objet d'un aménagement paysager soigné qui tient compte des différents modes de déplacements.

Accès indirect à la zone via la zone du Petit Étang.

Voie d'accès en attente à l'extrémité de la rue du Petit Étang.

1.3.2 Diagnostic des contraintes et nuisances

Le site présente peu de **contraintes** à prendre en considération dans les aménagements futurs.

Quatre servitudes d'utilité publique s'appliquent sur le périmètre d'analyse mais aucune n'affecte de façon significative le projet : il s'agit de la servitude relative à la desserte en gaz qui emprunte la RD. 373, de la servitude d'électricité qui se situe tout du long de la RD. 951 et sur une partie de la RD 373,

de la servitude relative aux réseaux de télécommunications longeant la RD. 373 et de la servitude de dégagement des aérodromes à l'Est.
Un certain nombre de sites archéologiques ont été répertoriés par la DRAC sur l'ensemble du territoire de la commune de SEZANNE, mais aucune ne concerne directement la zone du Petit Etang.
La coopérative agricole de Sézanne et de ses environs, établissement classé, génère un périmètre de protection dû au risque d'explosion. Cependant le périmètre qui s'arrête à une soixante de mètres des limites de la zone ne perturbe aucunement le projet d'aménagement.
En ce qui concerne les **nuisances**, on ne relève que des nuisances d'ordre sonore, dues au trafic écoulé par la RD. 951 (largeur maxi du secteur règlementé : 100m) et de façon moindre par la RD. 373 (largeur maxi du secteur règlementé : 30m).
La zone UE(p) est donc concernée par ces nuisances (Voir Volet 2 – partie 5 " transports et déplacements" du Rapport de Présentation)

Conformément à la la loi bruit du 31 décembre 1992 qui a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports les constructeurs de bâtiments (type habitations, etc.), quant a eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (Article 13 de la loi bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996).

Nom de l'infrastructure	Référence de l'arrêté	Délimitation du tronçon	catégorie de l'infrastructure	largeur des secteurs affectés par le bruit	type de tissu (rue en U ou tissu ouvert)
RD.951	30 mai 1996 16 juillet 2004	intersection RN.4 à intersection RD.373	3	100 m	tissu ouvert
RD.373	30 mai 1996 16 juillet 2004	intersection RD.39 à intersection rue ancien hôpital	2	30 m	rue en U
RD.373	30 mai 1996 16 juillet 2004	intersection rue ancien hôpital à intersection RD.53	3	30 m	rue en U
RD.373	30 mai 1996 16 juillet 2004	intersection RD.53 à sortie agglo Sézanne	4	30 m	tissu ouvert
RD.373	30 mai 1996 16 juillet 2004	sortie agglo Sézanne giratoire à intersection RD.951	2	100 m	tissu ouvert

1.3.3 Diagnostic architectural et paysager

1.3.3.1 Caractéristiques architecturales

La zone d'activités des Petits Près est inscrite dans la continuité urbaine des ZI existantes et par là-même dans la continuité de l'agglomération ; son ouverture à l'urbanisation n'engendrera donc pas de rupture nette avec la partie de la commune déjà urbanisée.
Par opposition aux zones UA et UC de Sézanne où les îlots sont très souvent multifonctionnels, les îlots de la future zone d'activité (UE) seront monofonctionnels car affectés exclusivement à des activités (commerciales, artisanales, industrielles ou de services).

Les caractéristiques architecturales du secteur d'étude sont typiques du vocabulaire industriel : volumes « cubiques », toitures à pente très faible, bardages métalliques, enseignes colorées…
Quant aux parcelles, elles offrent toutes les configurations possibles selon les besoins de l'entreprise qui s'y trouve.
L'aménagement de ce secteur devra intégrer avec le plus grand soin les futures constructions afin de préserver les sites et paysages.

La zone du Petit Etang, plus récente, n'offre que peu d'éléments paysagers et une architecture « industrielle » caractéristique. En bas de l'image, l'amorce de la future voie de desserte de la zone des Petits Prés.

1.3.2.2 Caractéristiques environnementales et paysagères

Environnement

Depuis la RD. 951, le paysage présente un caractère agricole composé de grandes parcelles agricoles étalées sur une topographie légèrement vallonnée. Le relief reste néanmoins marqué par la présence d'une forte butte au lieu-dit "la Maladrerie" et qui se trouve entaillée par le passage de la RD.951.

Si l'ensemble présente, au fil des saisons, une image verdoyante et fleurie, le secteur ne comporte cependant pas un grand intérêt biologique. Le sol est principalement mis au profit des cultures céréalières. Le milieu agricole, très pauvre écologiquement, offre une flore spontanée qui se développe en bordures de champs et constitue une ressource de nourriture pour la petite faune (insectes et rongeurs).
En frange de la zone coulent la Fausse Rivière et le ruisseau des Auges. Les terrains situés entre les deux ruisseaux sont constitués à l'Est (le long de la RD) de cultures et à l'Ouest, par une zone humide dont une partie a été comblée à l'approche de la station d'épuration. Cette zone est envahie par des roseaux, des orties et quelques beaux spécimens de Saules, en particulier des saules blancs et des peupliers.

Les boisements de la zone humide.

Le ruisseau des Auges (ainsi que la Fausse rivière) est donc un élément qui présente un intérêt biologique, écologique et environnemental pour la zone. Associé(s) à une végétation rivulaire caractéristique, il(s) constitue(nt) un élément environnemental à préserver et mettre en valeur. Pour mémoire, la loi sur l'Eau impose que ces cours d'eau soient maintenus.

Le ruisseau des Auges

Enfin, la zone UE(p) comporte un reliquat de boisements en limite avec Aldi. Cet espace ne lien avec la zone naturelle voisine et bien que modeste devra être pris en compte dans l'aménagement de la zone.

Paysage

La future zone d'activités, totalement ouverte sur la RD. 951 s'étire sur 300 m environ ; elle offre un paysage particulièrement sensible. L'enjeu résidera dans le traitement des façades et franges de zones donnant sur cette façade routière. La zone UE(p) s'inscrit en premier plan ce qui lui confère une sensibilité toute particulière.

Point de vue direct sur la zone des Petits Prés depuis la RD.951.

En arrière plan, les constructions et bâtiments de la zone d'activité de « Croix Rouge » qui sont néanmoins en grande partie masqués par des plantations.

L'entrée de ville de Sézanne par la RD. 373 a déjà fait l'objet d'un aménagement paysager partiel sur près de 400 m depuis le rond-point dit de Retortat.
Des plantations hautes alternent avec des massifs d'arbustes et des plates-bandes engazonnées, rompant ainsi la monotonie de cette entrée rectiligne. On trouve là des charmilles, des troènes, des érables, des pins noirs d'Autriche… mais aussi des rosiers en larges taches colorées, des berbéris, des groseilliers et des buissons de cassis.

Depuis l'amorce paysagée de la route de Troyes, la zone UEp correspond à la zone agricole située à droite de la route.

2. Le projet urbain sur le secteur

En complément voir le document n°3 "Orientations d'Aménagement et de Programmation".

2.1. Le parti d'aménagement

2.1.1 Les objectifs du projet

Le projet d'aménagement d'une zone d'activité sur le site des Petits Prés s'inscrit dans la réflexion menée par la commune de Sézanne dans le cadre du renouvellement de son PLU.

La commune souhaite étendre ses zones d'activités actuelles afin de:

- Assurer le maintien et permettre l'évolution des entreprises existantes,
- Permettre l'accueil de nouvelles activités,
- Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants et l'image de l'entrée de ville.

2.1.2 Le choix du site

Le choix d'urbaniser le secteur des Petits Près est motivé, en particulier par :

- sa situation dans l'enveloppe urbaine à proximité immédiate des réseaux (eau, électricité, voirie),
- son caractère "visible" en bordure de la RD.951 qui offrira une excellente visibilité et un effet vitrine aux établissements installés,
- sa surface de 6 hectares et un nombre très réduit de parcelles,
- son implantation à proximité d'un nœud routier garantissant une desserte et une accessibilité de qualité et sécurisées.

Néanmoins, le secteur n'est pas exempt d'enjeux :

- sa situation en bordure d'une zone humide et d'un petit cours d'eau,
- présence d'un accès direct partiellement sécurisé depuis la RD.373,
- l'importante ouverture visuelle le long de la RD.951,
- la présence de plantations (haies, bosquets, alignement…) en périphérique de la zone.

Ainsi, la création d'une zone d'activités sur ce site représente un réel positionnement stratégique et constitue une opportunité de développement communal dans la continuité de l'existant.
A ce titre, le projet permettra de constituer un secteur capable de structure le développement urbain à l'interface de la ville et du domaine rural et notamment de la RD.951.

Le parti d'aménagement doit s'inscrire en prenant en compte principalement :

- Au niveau nuisances et sécurité : la gestion des accès, l'imperméabilisation des sols, les nuisances
- Au niveau architectural et urbain : la création d'un parc d'activité qualitatif,
- Au niveau environnemental et paysager : la préservation de la qualité du paysage et la constitution d'un espace intégré à son environnement, la préservation du cours d'eau, et risques engendrés par la RD.951 et la RD.373.

2.2. Les principes d'aménagement

Le projet est établi selon les principes suivants :

- Vocation principale du site : commerces et services,
- Intégrer les dispositions concernant l'implantation des constructions, leur hauteur maximale, leur emprise, la nature des façades afin d'améliorer la qualité urbaine et paysagère de l'entrée de ville,
- Prendre en compte la nécessité d'assurer des accès sécurisés aux usagers,
- Instaurer des choix techniques permettant la prise en compte des réseaux d'assainissement des eaux usées et pluviales de manière à préserver le système hydrologique local et les zones humides,

- Intégrer le volet environnemental et paysager avec notamment, la préservation de bandes paysagères le long du ruisseau des Auges et de la RD.951, la réalisation d'espaces verts…

2.2.1 Dispositions concernant la sécurité

Compte tenu du caractère très routier de la RD.951, aucun accès (individuel ou collectif) ne sera autorisé sur cette voie.
Au Sud de la zone, le giratoire de Rétortat facilite l'écoulement du trafic et la répartition des flux, mais il n'a que peu d'influence directe du point de vue de la sécurité au niveau de la future zone d'activité.
La desserte de la zone UE(p) se fera donc en priorité depuis la route de Troyes.

Il a été constaté que l'accès via la rue des Petits Près (entre Aldi et les ateliers du SMIS) est insuffisant au regard des activités commerciales prévues dans la zone. Un nouvel accès collectif sécurisé pourra être créé directement depuis la route de Troyes qui compte tenu de sa largeur, pourra supporter un tel aménagement de voirie. Naturellement, ce dernier devra être adapté aux différents usagers et véhicules présents ou attendus.
Toutefois aucun parti d'aménagement n'a pour l'instant été retenu.

La desserte interne de la zone des Petits Prés s'organisera de manière à permettre la jonction entre les 2 voies externes (rues des Petit Près et route de Troyes). Cette voie de desserte « centrale » permettra d'alimenter les entreprises et les zones de stationnement situées de part et d'autre. Compte tenu de la configuration de la zone dont l'extrémité Sud se trouve coincée par la RD. 951 et du rond-point interdisant toute sortie, la voie interne pourra comporter une impasse qui devra être aménagée pour le retournement des véhicules.

En ce qui concerne la sécurité des piétons et des cyclistes, leurs déplacements seront physiquement dissociés de la chaussée. De plus, des liaisons piétonnes internes à la zone devront être connectées avec le réseau piéton existant à l'extérieur de la zone.

2.2.2 Dispositions concernant les contraintes et les nuisances

Le projet prévoit que les constructions soient éloignées au minimum de 25 m par rapport à limite d'emprise de la RD.951 et au minimum de 12 m par rapport à limite d'emprise de la RD.373. ce recul sera végétalisé afin d'atténuer les nuisances sonores engendrées par les voies.
Néanmoins, cet espace pourra accueillir éventuellement des aménagements complémentaires (merlon, mur anti-bruit…) destinés à casser les effets du bruit.

Le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'un réseau d'assainissement adapté aux activités de la zone et destiné à récupérer les eaux de ruissellements sur l'ensemble du site pour limiter les pollutions. Dans tous les cas, un dispositif de rétention des hydrocarbures devra être mis en place avant tout système d'infiltration ou de rejet direct des eaux pluviales.
Des autorisations de raccordement au collecteur public d'eaux pluviales peuvent être exceptionnellement délivrées en cas d'impossibilité technique de réalisation d'un dispositif individuel, et ceci dans la limite des capacités hydrauliques du réseau existant.

2.2.3 Dispositions concernant l'architecture

L'urbanisation de la zone UE(p) est notamment motivée par le parti de valoriser l'entrée de ville en implantant des constructions à vocation commerciales de rayonnement intercommunal. Renforçant l'image de marque de la commune, ce projet aura également une action favorable sur le pouvoir attractif de la ville et de la zone entière. Ainsi, il apparaît cohérent que les opérations s'établissant dans cet objectif portent une attention toute particulière à la qualité architecturale des constructions du projet.

Indépendamment des règles du PLU prises en faveur de l'aspect des constructions et de leur mode d'implantation, le bâti des sites de la zone risque d'être fortement visible depuis la RD.951, c'est pourquoi la façade de la zone qui longe la RD.951 et les ruisseau de Auges devra être traitée avec la même attention que les façades sur rue.

Ainsi, l'article 11 du règlement relatif à l'aspect extérieur comporte de multiples dispositions assurant la mise en œuvre de mesures de fond en faveur d'une architecture de qualité et d'une intégration paysagère réussie. Ainsi, sont réglementées : la finition des murs, les teintes des constructions, la modénature des murs, la toiture, les baies, les clôtures et le traitement des équipements techniques (cuves à fioul etc...). Ces dispositions permettent conjointement de garantir une unité d'ensemble.

2.2.4. Dispositions concernant la qualité de l'urbanisme, du paysage et de l'environnement

La qualité de l'urbanisme dans cette zone particulière, compte tenu de sa vocation de pôle d'activités, relève ici de son rapport harmonieux avec la topographie et le caractère ouvert du paysage permettant d'avoir des vues vers et depuis la RD.951. Le règlement de la zone établit ainsi de nombreuses dispositions se rapportant aux hauteurs, reculs… afin de garantir une urbanisation en accord avec les caractéristiques physiques du terrain.

Là encore, le bâti du site de la zone risque d'être fortement visible depuis la RD.951, c'est pourquoi la façade de la zone qui longe la RD.951 et les ruisseau de Auges devra être traitée avec la même attention que les façades sur rue.

L'urbanisation du site s'accompagnera de nombreux espaces libres de construction qui donneront ainsi la possibilité de réaliser des espaces paysagers favorisant la qualité paysagère du site. En outre, pour améliorer l'intégration paysagère du projet, les dispositions de l'article UE13 du règlement de la zone obligent le recours à des plantations d'essences ligneuses locales.

Précisons que le règlement demande également que la bande de recul des constructions bordant la départementale et qui recevra les nouvelles haies à créer, fasse l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Traitement paysager des franges urbaines : la zone des Petits Prés s'inscrit dans une trame paysagée de qualité constituée, au niveau de la RD.373 et de l'aire d'information du Retortat, d'un écran végétal implanté sur l'espace public qui limite les vues vers la zone. De même, le ruisseau des Auges est partiellement bordé d'une végétation caractéristique des zones humides qui se densifie à l'approche de la zone de marais située derrière la ZA du Petit Etang. Ces éléments seront préservés.
Le principe d'une frange plantée est reprise dans le projet et appliqué tout du long des RD afin de compléter les plantations existantes qui font la qualité du site.

Intégration paysagère du bâti :
Les implantations les moins valorisantes telles que les aires de stockage, les dépôts et déchets industriels, les bassins,… devront être dissimulées soit derrière le bâtiment principal, soit derrière une haie de plantations arbustives.

Les aires de stationnement aérien devront faire l'objet d'une étude d'intégration dans le site. Elles doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre au minimum pour 4 places de stationnement.

Les constructions devront respecter le nuancier communal dont la gamme de couleurs est enrichie d'un ensemble de nouvelles teintes adaptées à la zone d'activités et de ce fait moins contraignantes.

Les clôtures seront constituées d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

Mise en valeur du cours d'eau : le site est traversé par le ruisseau "les Auges" dont le cours est agrémenté d'une végétation qu'il conviendra de préserver au mieux et de développer.
Ce parti est une autre composante de l'aménagement général proposé. En effet, le caractère écologique de cet espace doit être préservé et mis en valeur, ce qui va dans le sens de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

La zone humide et les berges du ruisseau pouvant imposer des sujétions techniques rédhibitoires, il est prévu d'instaurer un périmètre d'inconstructibilité d'une largeur de 15 m minimum par rapport aux berges du cours d'eau. L'espace ainsi libéré sera utilisé pour la réalisation d'une coulée verte, espace de protection des milieux naturels qui pourrait par la suite devenir un lieu de promenade et poumon vert au sein d'une zone à caractère économique.

Tous ces objectifs et ces mesures, l'organisation et le traitement homogène de l'ensemble de la zone, devraient être garants d'une perception visuelle de qualité du site. Ils permettront de créer une réelle entité économique de type parc d'activités et d'accompagner le développement de cette partie de l'agglomération de Sézanne.

LES TUILERIES

1. Contexte général

1.1 Situation géographique

Le secteur concerné se situe à l'Ouest de l'agglomération, au lieu-dit "les Tuileries", dans une zone en sortie de ville. Le périmètre total couvre une superficie d'environ 15 hectares.
Le relief de la zone considérée est marqué par une légère pente descente depuis la RN.4 vers le CV.7 (route de Launat). L'ensemble est actuellement à usage agricole.

1.2 Démarche et enjeux

La forte demande en terrains à vocation habitat que connaît la commune depuis plusieurs années ne trouve plus réponse puisque les zones d'extension définies dans le POS sont toutes remplies depuis l'achèvement des lotissements des Saules (2007) et du Paradis (2009).

Le tissu urbain, centre ancien comme zones pavillonnaires, n'offrant pas non plus de terrains à bâtir, la commune a donc décidé d'ouvrir à l'urbanisation la dernière zone d'urbanisation future déjà identifiée dans le POS en zone NA. Cette dernière se trouve à proximité immédiate de tous les réseaux principaux (importants réservoirs d'eau, réseau électrique, voirie).
Pour ce faire et afin d'avoir la maîtrise du projet, la commune a engagé une procédure de déclaration d'utilité publique en 2008 afin d'acquérir le foncier dont elle est devenue propriétaire.

Néanmoins, une petite partie de la zone longeant la RN.4, voie classée à grande circulation, une étude au titre de l'amendement Dupond s'impose afin de lever l'inconstructibilité des terrains situés le plus au Nord.

1.3 Diagnostics

1.3.1 Diagnostic routier

Le secteur des Tuileries est longé au Nord par la RN.4 et par deux voies secondaires à l'Est et au Sud (route de Launat) caractérisées par un très faible trafic. La route Est (rue des Grandes tuileries) permet, à la fois, un accès direct à la RN.4 et un accès indirect au centre ville via la rue des Moulins.
Seule la RN.4 qui longe la partie Nord de la zone représente une source de contraintes essentiellement liées au bruit et à son classement en voie à grande circulation.

1.3.2 Diagnostic des contraintes et nuisances

Le site présente peu de **contraintes** à prendre en considération dans les aménagements futurs.

Une servitude d'utilité publique s'applique sur le périmètre du projet mais elle n'affecte pas le projet de manière significative : il s'agit de la servitude relative à la aux télécommunications (PT2) et aux transmissions radioélectriques et qui concerne la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploitées par l'état
Concrètement, la partie basse du secteur est concernée par un faisceau de transmission émanant du pylône installé à proximité de Sans-Soucis le long de la RD.951 en direction d'Épernay. Sa côte NGF est de 235 m ; aucune construction ne devra atteindre cette côte. Ce qui ne risque pas d'arriver puisque les terrains dans ce secteur ont une cote inférieure à 179 m et que la hauteur fixée par l'article 10 sera règlementée en conséquence.

En ce qui concerne les **nuisances**, on ne relève que des nuisances d'ordre sonore, dues au trafic écoulé par la RN.4. En effet, cette dernière est classée de catégorie 2 au niveau de Sézanne ce qui implique largeur du secteur affecté par le bruit : 250 m, tissu ouvert. Arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales.
La zone 1AUT est donc concernée par ces nuisances (Voir Volet 2 – partie 5 " transports et déplacements" du Rapport de Présentation)
Conformément à la la loi bruit du 31 décembre 1992 qui a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports les constructeurs de bâtiments (type habitations, etc.) ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (Article 13 de la loi bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996).

1.3.3 Diagnostic environnemental et paysager

Située à l'articulation des zones urbaines et naturelles, le paysage présente un caractère agricole composé de grandes parcelles agricoles légèrement inclinées depuis la RN.4 vers la route de Launat.

Vue depuis la route de Launat.

Si l'ensemble présente, au fil des saisons, une image verdoyante et fleurie, le secteur ne comporte cependant pas un grand intérêt biologique. Le sol est principalement mis au profit des cultures céréalières. Le milieu agricole, très pauvre écologiquement, offre une flore spontanée qui se développe en bordures de champs et constitue une ressource de nourriture pour la petite faune (insectes et rongeurs).

La zone des Tuileries est partiellement protégée des vues extérieures grâce à la présence de boisements sous forme de haies ou de bosquets plus ou moins développés en sa périphérie.

Néanmoins, quelques trouées visuelles importantes sont présentes le long de la RN.4 et en amont de la station, seule la façade située le long de la route de Launat / rue des Moulins ne présente pas de plantations.
L'enjeu résidera dans le traitement des façades et franges de zone donnant sur les routes peu ou pas boisées.

Vue principale (Nord) depuis la RN.4

Vue principale (Est) depuis la rue des Grandes Tuileries

Vue principale (Sud) depuis la route de Launat

2. Projet urbain sur le secteur

2.1. Le parti d'aménagement

2.1.1 Les objectifs du projet

Le projet d'aménagement d'une zone d'habitat sur le site des Tuileries s'inscrit dans la réflexion menée par la commune de Sézanne dans le cadre du renouvellement de son PLU.
L'ouverture à l'urbanisation fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble qui sera réalisé en 2 phases (comportant plusieurs tranches modulables) qui démarreront depuis l'Est de la zone vers l'Ouest.

La commune souhaite ouvrir une nouvelle zone d'habitat afin de:

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants bloqué depuis 2009,
- Assurer le maintien de ses équipements (dont écoles et collège) et de ses commerces.

2.1.2 Le choix du site

Le choix d'urbaniser le secteur des Tuileries est motivé, en particulier par :

- terrain devenu communal suite à une DUP,
- sa situation à proximité immédiate des réseaux,
- son caractère peu "visible" depuis les principaux cônes de vue du territoire,
- son implantation à proximité d'un nœud routier garantissant une desserte et une accessibilité de qualité et sécurisées.

Néanmoins, le secteur n'est pas exempt d'enjeux :

- sa situation en bordure de la RN.4,
- l'importante ouverture visuelle le long de certaines voies,
- la présence de plantations (haies, bosquets, alignement…) en périphérique de la zone.

Ainsi, la création d'une zone d'habitat concentrée sur ce site représente un réel positionnement stratégique et constitue une opportunité de développement communal dans la continuité de l'existant.

Le parti d'aménagement doit s'inscrire en prenant en compte principalement :

- Au niveau nuisances et sécurité : la gestion des accès et les nuisances liées au bruit, au trafic de la RN.4, sécurisation de la limite Nord pour empêcher tout accès sur la voie,
- Au niveau environnemental et paysager : la préservation de la qualité du paysage et la constitution d'une zone intégrée à son environnement, la préservation des boisements périphériques,
- Au niveau architectural et urbain : l'intégration du bâti dans le paysage d'entrée de ville en particulier depuis la route de Launat / rue des Moulins.

2.2. Les principes d'aménagement

Le projet est établi selon les objectifs suivants :

- Développer un quartier résidentiel intégrant les caractéristiques du site (typologie, ensoleillement, ruissellement, végétation…),
- Intégrer le volet environnemental et paysager avec notamment, la préservation des espaces boisés et des haies, la réalisation d'espaces verts proportionnels à l'importance de la zone, le traitement paysager des franges pour une bonne intégration paysagère…
- Intégrer la notion de conception durable pour offrir un cadre de vie de qualité :
  - ✓ formes et densités urbaines variées,
  - ✓ hiérarchisation des accès, des voies et prise en compte des déplacements doux,
  - ✓ gestion intelligente de l'eau de pluie,
  - ✓ mutualisation des espaces verts pour diverses vocation : loisirs, hydraulique, paysage,
  - ✓ préservation des éléments paysagers existants et création de nouveaux.

2.2.1 Dispositions concernant la sécurité

Les accès en direction de la RN4 sont interdits pour des raisons évidentes de sécurité. De même, aucun accès individuel ne sera autorisé depuis la zone des Tuileries vers les rues latérales. Ainsi, la zone sera desservie par un accès principal réalisé depuis la rue des Grandes Tuileries qui marquera le point de départ de l'aménagement. Un second accès sera créé sur la route de Launat en dernier partie de la zone afin de délester et faciliter l'accès aux terrains les plus éloignés.
La desserte interne de la zone s'organisera de manière à permettre, à terme, la jonction entre les 2 accès pour délester le flux de circulation fréquentant la partie Est des Tuileries.

En matière de stationnement, tout stationnement "sauvage" sera interdit via la délimitation stricte d'espaces dévolus au parking comme déjà fait au Paradis et aux Saules.

En ce qui concerne la sécurité, à l'intérieur de la zone, des piétons et des cyclistes, leurs déplacements seront physiquement dissociés de la chaussée. De plus, des liaisons piétonnes internes devront être connectées avec le réseau piéton existant à l'extérieur de la zone. L'ensemble de ces liaisons recevra un traitement particulier pour être facilement identifiable par les différents usagers.

En ce qui concerne la sécurité avec la RN.4, il s'agira de prévoir une coupure physique dans la partie Nord de la zone, de telle manière que les piétons ne puissent rejoindre la voie.

2.2.2 Dispositions concernant les contraintes et les nuisances

Le projet prévoit que les constructions soient séparées de la RN.4 par une large bande boisée destinée à isoler visuellement les premières habitations de la route.
En complément, cet espace est suffisamment large pour accueillir des aménagements destinés à casser les effets du bruit tel un merlon voire un mur anti-bruit afin de réduire les éventuelles nuisances si le seul recul des habitations ne suffit pas.

Compte tenu de la pente du terrain, plusieurs bassins de rétention ont été prévus afin de récupérer les eaux de ruissellements sur l'ensemble du site. Ils sont disséminés dans les différents espaces verts et la coulée verte.
Des autorisations de raccordement au collecteur public d'eaux pluviales peuvent être exceptionnellement délivrées en cas d'impossibilité technique de réalisation d'un dispositif individuel, et ceci dans la limite des capacités hydrauliques du réseau existant.

2.2.3 Dispositions concernant l'architecture

L'article 11 du règlement relatif à l'aspect extérieur comporte de multiples dispositions assurant la mise en œuvre de mesures de fond en faveur d'une architecture en harmonie avec les autres zones. Néanmoins, dans cette zones les toitures végétalisées deviennent autorisées. Les hauteurs des constructions (10 m maxi à l'égout de la toiture) ne sont pas une contrainte pour le passage du faisceau radioélectrique (servitude PT2) qui passe largement au dessus.

2.2.4. Dispositions concernant la qualité de l'urbanisme, du paysage et de l'environnement

La qualité de l'urbanisme dans cette zone relève ici de son rapport harmonieux avec la topographie et le caractère ouvert du paysage générant des vues depuis la RN.4 et la route de Launat.

Afin d'atténuer l'inscription du bâti dans le paysage, les franges de la zone verront leurs boisements maintenus. Le long de la RN.4, une large bande boisée d'un minimum de 40m d'épaisseur sera crée entre la partie Nord de la zone et le chemin agricole.

A l'intérieur de la zone, près de 33% (près de 5ha) de l'espace sera réservé pour les espaces verts et la coulée verte qui traverse la zone d'Est en Ouest. La voirie intérieure sera hiérarchisée selon l'importance des voies de distribution.

L'urbanisation du site s'effectuera selon une densité moyenne (13 à 15 logements par ha) et s'accompagnera de nombreux espaces libres de construction qui donneront ainsi la possibilité de réaliser des espaces paysagers favorisant la qualité paysagère du site.