



SÉZANNE,  
Petite Cité  
de Caractère® !

## DOSSIER DE PRESSE



**Grand Est**  
ALSACE CHAMPAGNE-ARDENNE LORRAINE



## Sézanne, nouvelle Petite Cité de Caractère® en Champagne

Sézanne a obtenu officiellement son homologation au titre des **Petites Cités de Caractère®** le 7 novembre 2017.

C'est le résultat d'un travail de longue haleine, car il a fallu prendre des contacts, monter un dossier de candidature, recevoir le comité de sélection, et convaincre ses membres que Sézanne était digne d'être homologuée.

C'est aussi, plus largement, le fruit de la politique menée par la Ville depuis de très nombreuses années pour préserver et mettre en valeur les édifices anciens, les espaces plantés, les rues, ruelles et cheminements, et tout ce qui fait le charme et le cachet de Sézanne.

Aujourd'hui, les **Petites Cités de Caractère®** constitue un réseau de plus de 140 communes, au sein duquel les équipes municipales, mais aussi les structures touristiques et le tissu associatif, peuvent échanger et enrichir leurs expériences, renforcer leurs actions de sauvegarde, de restauration et d'entretien du bâti, et mettre l'accent sur les animations et la culture.

## Visite du Comité d'homologation le 18 octobre 2017

Après la constitution du dossier de candidature, la visite à Sézanne du comité d'homologation le 18 octobre 2017 a marqué un temps fort de la démarche de la Ville.

Une quinzaine de membres éminents, représentants des Petites Cités de Caractère®, des services de l'État chargés du patrimoine, des structures touristiques régionales et départementales, ont rejoint les élus et les cadres municipaux, et les responsables de l'Office de Tourisme de Sézanne et sa région.

Durant toute la journée, Sacha Hewak, maire de Sézanne, accompagné de son équipe, a montré aux visiteurs les éléments patrimoniaux et architecturaux les plus caractéristiques du vieux Sézanne, les points de vue remarquables ainsi que les mails arborés et les espaces plantés. Il a également répondu à nombre de questions, très pointues et pertinentes.



### Les conditions à remplir pour faire partie du réseau des **Petites Cités de Caractère®**

Il faut remplir de nombreux critères d'admission :

- compter moins de 6 000 habitants,
- disposer d'un périmètre de protection au titre des monuments historiques,
- avoir une politique affirmée et une volonté forte en matière de préservation et de restauration du patrimoine bâti,
- mener des actions en matière d'accueil du public, de mise en œuvre d'animations et de manifestations, en termes d'environnement et de mise en valeur des espaces verts et paysagers, et favoriser le développement touristique.

## Les avantages à faire partie du réseau des **Petites Cités de Caractère**<sup>®</sup>

Pour Sézanne, c'est une chance de pouvoir s'inscrire dans ce réseau prestigieux, et c'est un atout supplémentaire pour améliorer son attractivité touristique, urbanistique et économique.

# Le patrimoine recensé

## L'Église Saint-Denis

classée en totalité au titre des monuments historiques par arrêté du 11 février 1911.

## Le Marché couvert

façades, couvertures et ensemble de l'ossature métallique inscrites au titre des monuments historiques par arrêté du 20 mai 1988.

## Le Puits

situé devant le portail ouest de l'église : classé en totalité au titre des monuments historiques par arrêté du 11 mars 1911.

## La Maison sise 3 place du Champ-Benoist

façades et toitures inscrites au titre des monuments historiques par arrêté du 9 octobre 1979.



L'Église Saint-Denis



Le Marché couvert

## Les autres prestigieuses distinctions nationales de la Ville de Sézanne

**1997**

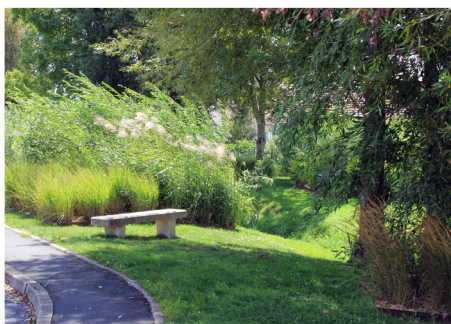
Rubans du Patrimoine, qui sont venus récompenser la préservation du dernier lavoir de Sézanne, la rénovation du Prétoire, et la réhabilitation de l'Ancien Collège.

**2008**

Victoires du Paysage (Victoire d'Or) pour l'aménagement des berges du ru des Auges au Domaine des Saules,

**2014**

Victoires du Paysage (Victoire d'Argent) pour la création du jardin intérieur de l'Ancien Collège.



Domaine des Saules

Dans un autre registre, mais qui participe aussi à la promotion de notre cité, Sézanne fait partie depuis date de l'association des Maisons, Coteaux et Caves de Champagne, qui s'inscrit dans le cadre du classement de l'UNESCO.



jardin intérieur de l'Ancien Collège.

# 11

Petites Cités de Caractères® en Région Grand Est

## dont 2 nouvelles

Petites Cités de Caractères® labellisées en 2018 :  
Sézanne (Marne) et Mouzon (Ardennes)



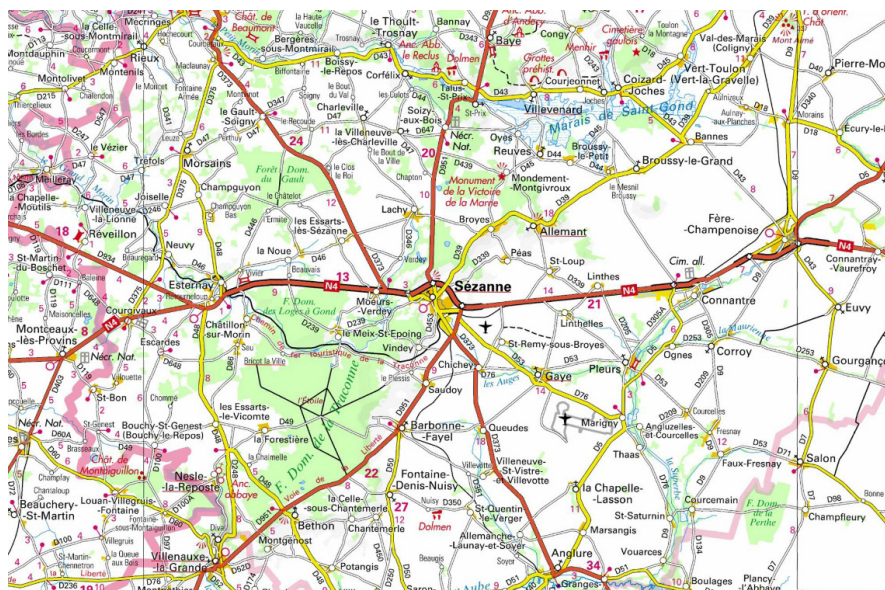
# I. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

## A. Situation

### 1. Situation géographique



Sézanne dans la Marne



Sézanne et ses environs (carte IGN)





## 2. Sézanne en quelques chiffres

Superficie totale	2 282,32 ha
Surface agricole utilisée	1 409 ha
Superficie des vignes	91 ha
Superficie des bois	403,8 ha
Kilométrage de voiries	32,612 km
Nombre de rues	103
Population totale	5 311 hab
Densité	232 habitants au km <sup>2</sup>
Altitude à la mairie	137 m
Point le plus haut	189 m

## 3. Données économiques

Si Sézanne est une petite ville à la campagne, son économie n'en repose pas moins, pour l'essentiel, sur un pôle industriel fort, ainsi que sur des commerces et des services très présents, et un artisanat diversifié.

Les 5 principales entreprises, les plus importantes en nombre de salariés et en chiffre d'affaires, sont (par ordre alphabétique) :

ATS (découpe laser et jet d'eau en 2 et 3 dimensions - filiale du groupe AGS - Alliance Gestion Sézannaise) ; BBGR (verres organiques - filiale de la société Essilor) ; Calderys France (produits réfractaires monolithiques - filiale du groupe Imerys) ; Féralco (rayonnages métalliques, solutions pour stockage lourd) ; Johnson & Johnson (parapharmacie et hygiène féminine intime).

De nombreuses sociétés de taille moins conséquente, mais dynamiques, et souvent situées sur un segment de production très pointu (comme, par exemple, la société AMS - Atelier de Mécanique Sézannais - spécialisée dans la mécanique de précision, ou la société SABEA, spécialiste de l'armature industrielle pour béton armé), forment un tissu industriel et artisanal inattendu dans une petite ville comme Sézanne.

Les commerces (grandes surfaces en zone d'activités, et commerces de proximité en centre-ville, y compris hôtels, restaurants et cafés), et toute une palette de services (banques, assurances, agences immobilières, études notariales, auto-écoles, etc) proposent aux Sézannais et aux touristes une large gamme de produits.

L'agriculture et la viticulture viennent compléter ce tableau, et participent à l'image de la ville, la vigne, les cultures céréalières et la betterave dessinant un paysage vallonné et coloré, vert émeraude, doré et ocre clair.

La plupart des entreprises industrielles et artisanales, ainsi que les grandes surfaces, sont installées dans la partie sud de la ville, réservée à l'activité économique. Ce secteur comprend également deux zones en cours de commercialisation, entièrement viabilisées.

La Ville de Sézanne a aménagé, dès 1991, la zone d'activités de l'Ormelot, qui s'étend progressivement, et compte déjà une petite dizaine de sociétés installées ou en cours d'implantation.

#### 4. Éléments paysagers

Le cœur du vieux Sézanne offre aux visiteurs, au premier coup d'œil, un aspect très minéral : patrimoine architectural ancien, bâti urbain très dense, rues et ruelles pavées, fontaines et puits de pierre. Mais il suffit de se promener dans la ville pour découvrir des touches et des taches verdoyantes, des arbres, des squares, des jardins, des aires de jeux, et la ceinture verte des mails, ces anciens remparts médiévaux comblés au XVIII<sup>ème</sup> siècle, et plantés de doubles ou quadruples rangées de tilleuls et de marronniers.

Au total, ce sont 30 ha d'espaces que la Ville plante et entretient, stades et entrées de ville inclus, sans oublier les coulées vertes créées à l'occasion de l'aménagement de nouveaux quartiers d'habitation, comme au Domaine des Saules, qui a obtenu en 2008 le trophée national des Victoires du Paysage.

## B. Histoire

Les origines de la ville sont lointaines, comme en témoignent quelques vestiges de l'âge de pierre.

Après les grandes vagues d'invasion, qui ont anéanti la ville, le renouveau se fait à compter du X<sup>ème</sup> siècle : reconstruite à l'emplacement que nous connaissons, Sézanne prend de l'ampleur, notamment grâce aux moines de Saint-Julien qui, par une dérivation du Grand Morin, permettent à une douzaine de moulins de tourner, et assurent une alimentation en eau suffisante pour les habitants. C'est aussi à cette date que le comte Thibaud I<sup>er</sup> de Champagne fait construire un château et des fortifications. Le château s'est transformé en prison, pendant la Révolution ; il a aujourd'hui presque entièrement disparu, seuls restent le Prétoire et le souvenir des fortifications encore bien tangible, puisque c'est l'exact tracé des mails ombragés qui font le bonheur des promeneurs.

Sézanne se développe et étend ses faubourgs, accueille trois nouvelles églises, un Hôtel-Dieu, des couvents. Une ère de prospérité s'ouvre alors, qui, jusqu'au XIII<sup>ème</sup> siècle, fait de Sézanne l'une des plus importantes cités de Champagne.

Mais la guerre, avec le royaume de France d'abord, puis, après le rattachement à la couronne de France du comté - et donc de la ville -, avec l'Anglais, entraîne une longue éclipse de cent ans, qui appauvrit Sézanne et toute sa région.

Au début du XVI<sup>ème</sup> siècle, la cité retrouve peu à peu sa prospérité, jusqu'à ce que la peste noire, puis les guerres de religions, ravagent le pays. Avec la paix, l'aisance revient. En 1592, l'église Saint-Denis est achevée. Les années s'écoulent, les rois succèdent aux rois, Sézanne retrouve sa place et sa fortune, malgré les aléas des temps, les soldats de passage, la maladie et l'incendie.

À la veille de 1789, tout est paisible dans ce chef-lieu de bailliage riche de 121 paroisses, et les fortifications ont peu à peu laissé la place à des promenades plantées d'ormes. Vient la tourmente révolutionnaire, qui épargne relativement Sézanne et les Sézannais.

Par la Constitution de l'An VIII, Sézanne se trouve, comme aujourd'hui, rattachée à Épernay, chef-lieu d'arrondissement. Le Consulat et l'Empire passent, sans trouble particulier, jusqu'à la campagne de France, qui dévaste la contrée en 1814 et 1815.

C'est une ville tranquille qui, après le retour de la royauté, laisse couler les ans paisiblement, tout occupée à survivre et à nourrir ses habitants après tant de bouleversements, et à l'heure de la révolution industrielle. 1848, le Second Empire, l'invasion prussienne après la chute de Sedan, la III<sup>ème</sup> République, la Belle Époque, la Grande Guerre, puis la guerre de 1939-1945... Sézanne s'accommode tant bien que mal des soubresauts de l'Histoire, et consacre ses forces à son développement. Au fil des décennies, elle bâtit une Halle de style Baltard ; elle construit le Collège (devenu depuis l'Ancien Collège, centre socioculturel) ; elle repave ses principales rues (ce qui sera complété dans le centre-ville par l'actuelle municipalité, au début des années 80) ; elle ouvre un jardin public aux flancs de l'église, devant l'Hôtel de Ville ; elle érige une Caisse d'Épargne opulente sur la place du Champ-Benoist ; elle construit des écoles ; plus près de nous, ce sont deux piscines, un stade omnisports, une maison des sports, une cité scolaire, et même un cinéma, et, tout récemment, une médiathèque.

### C. Patrimoine recensé

- **Église Saint-Denis** : classée en totalité au titre des monuments historiques par arrêté du 11 février 1911.
- **Marché couvert** : façades, couvertures et ensemble de l'ossature métallique (parcelle H 312) inscrites au titre des monuments historiques par arrêté du 20 mai 1988.
- **Puits situé devant le portail ouest de l'église** : classé en totalité au titre des monuments historiques par arrêté du 11 mars 1911.
- **Maison sise 3 place du Champ-Benoist** : façades et toitures (parcelle H 561) inscrites au titre des monuments historiques par arrêté du 9 octobre 1979.

## II. ENGAGEMENT DE LA COMMUNE À ENTREtenir, RESTAURER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE

### A. Mise en place d'une AVAP

La Ville de Sézanne s'est engagée en 2015 dans une procédure de création d'une AVAP (aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine).

Cette démarche s'inscrit dans une politique de préservation et de mise en valeur du patrimoine, que la Ville mène depuis le début des années 80 avec, notamment, l'instauration d'un POS (plan d'occupation des sols), dès 1984.

4 édifices sézannais sont classés ou inscrits au titre des monuments historiques, et font ainsi l'objet d'un périmètre de protection.

Ces cercles tracés de manière purement géométrique, s'ils permettent de faciliter la sensibilisation du public et de mettre en œuvre des mesures de préservation spécifiques, présentent deux inconvénients majeurs : d'une part ils intègrent des bâtiments sans réelle valeur architecturale et en freinent souvent les travaux d'extension, de restauration ou d'amélioration ; d'autre part ils ne prennent pas en compte des immeubles dont les caractéristiques mériteraient d'être mieux protégées.

C'est afin de mieux cerner les réalités du bâti et les articulations d'un urbanisme chargé d'histoire, et afin, également, de proposer une gestion individualisée et plus précise de chaque édifice, que la Ville a décidé de créer une AVAP.



*Les actuels périmètres de protection des monuments historiques*

L'AVAP, qui vient d'obtenir l'aval de la commission de consultation pour la phase diagnostic, et pour le règlement, devrait pouvoir être approuvée avant l'été 2018.

Le dossier d'AVAP de Sézanne se trouve dans les documents annexes.

## B. Entretien et valorisation de l'espace public

### 1. Enfouissement des réseaux et intégration des postes EDF

Depuis plusieurs années, la Ville s'est engagée, en partenariat avec les entreprises de distribution d'électricité, mais aussi avec des entreprises ou associations d'insertion, dans une démarche visant à intégrer les postes électriques.

C'est par exemple le cas du poste situé à l'arrière de l'Ancien Collège, centre socio-culturel, qui a repris les principales caractéristiques de l'architecture sézannaise.



*Le poste EDF de l'Ancien Collège*

C'est aussi le cas, plus récemment, du transformateur de l'avenue de la Fontaine du Vé, à proximité immédiate de la Cité Scolaire et du stade omnisports, qui a fait l'objet d'un projet de fresque, en concertation avec l'association d'insertion PISTE, et sous la houlette d'un artiste local, Étienne Martin, peintre et dessinateur de BD.



*Le poste EDF de la Cité Scolaire*

## 2. Revêtement de la voirie

C'est dès le début des années 80 que les élus sézannais ont tenu à marquer l'empreinte patrimoniale et historique de la voirie et des cheminement dans le vieux Sézanne, accompagnant ainsi de manière cohérente et esthétique la qualité architecturale et le cachet des maisons, magasins et édifices publics du centre-ville.

En témoignent les pavés anciens de la place de la République, au pied et tout autour de l'église, dont une partie est réservée aux piétons et aux terrasses de café, ainsi que dans le secteur de la Halle.



*La place de la Halle*



*La place de la République,  
pavés et platanes*



*La rue Cogne Fort  
au caractère médiéval affirmé*

En témoignent aussi les mails arborés, véritable ceinture verte qui reprend le tracé des anciennes fortifications. Sur 1,3 km, les gravillons clairs répondent aux longues bandes engazonnées, ponctuées de plusieurs dizaines de tilleuls en double, triple ou quadruple rangs.



*Le mail des Religieuses*



*Le mail des Cordeliers*



*Le mail de Marseille*

### 3. Maîtrise de l'ensemble des flux de circulation

Dans une ville ancienne, les plans de circulation peuvent parfois être peu lisibles.

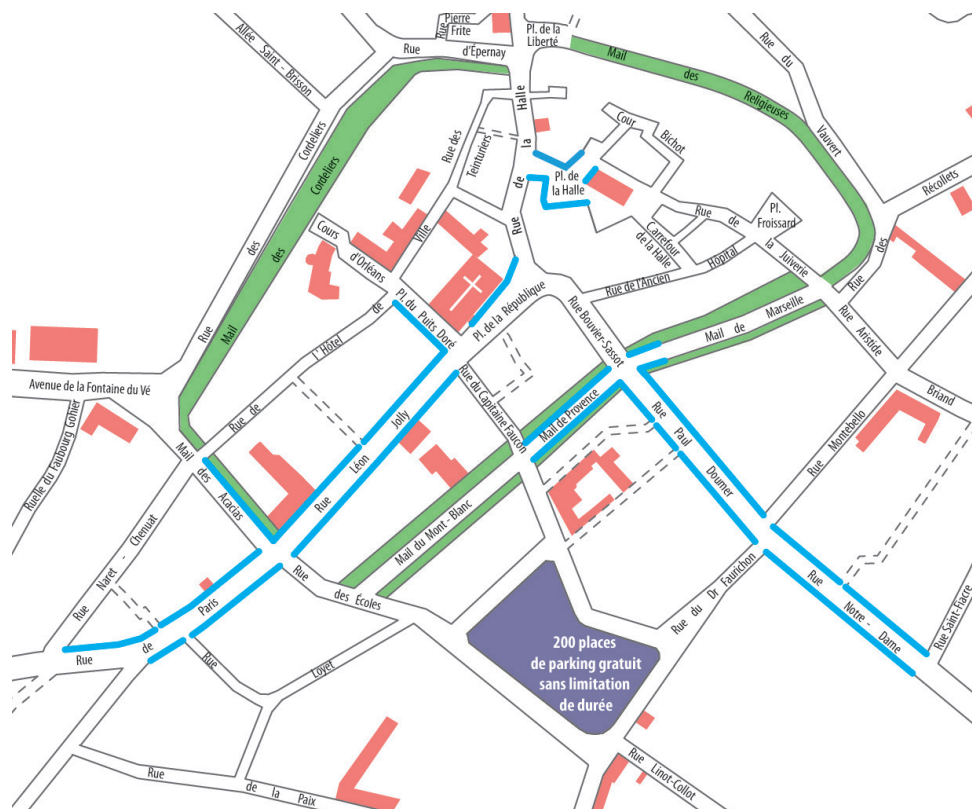
Sézanne dispose d'une trame claire, avec un long axe nord-sud très net, et un axe est-ouest plus court. La ville échappe par ailleurs aux flux trop invasifs grâce à la déviation de la RN4, réalisée au milieu des années 50, et qui permet aux voitures et surtout aux poids lourds de contourner la commune.

On ne passe pas à Sézanne, on y vient, on y entre, pour en goûter le charme et en apprécier le calme, qu'on soit visiteur, habitant, ou touristes.

Pour autant, cela reste une tranquillité active, grâce aux commerces, aux entreprises, aux équipements et aux services, qui offrent aux habitants un cadre de vie agréable et dynamique.

Quelques grandes rues et avenues qui drainent les principaux flux, rues résidentielles, allées, ruelles ou places, peu de sens uniques, deux feux tricolores en tout et pour tout, voici les grandes caractéristiques viaries de Sézanne. La circulation automobile y reste généralement fluide et peu bruyante. Quant aux piétons, ils disposent d'espaces privilégiés, notamment sur les mails, lieux parfaits de promenades, qui proposent des contre-allées réservées à la marche, ou qui sont totalement interdits aux voitures.

Aujourd'hui encore, tout le stationnement est gratuit, qu'il s'agisse du Champ-Benoist, idéalement situé à un jet de pierre de l'église et du cœur de ville, et qui propose 200 places, de quelques places et placettes (place de la République, place de la Liberté, haut du mail de Marseille...) ou des parkings longitudinaux au fil des rues et avenues. À la demande des commerçants, la Ville a instauré une zone bleue, qui permet de se garer durant deux heures.



*Dans tout Sézanne, stationnement gratuit et quelques zones bleues*

#### 4. Mobilier urbain et micro signalétique

Bancs, corbeilles à papier, potelets, mâts d'éclairage public, panneaux de signalisation.... le mobilier urbain met en valeur deux couleurs principales, le marron (RAL 8017) et le vert sombre (RAL 6002), qui s'harmonisent sobrement aux teintes dominantes des espaces plantés et du bâti urbain.

D'un quartier à l'autre, le mobilier urbain s'adapte à la période de construction et au type d'architecture, et fait ainsi partie intégrante du paysage environnant.

Plus largement, la Ville mène depuis de nombreuses années une politique systématique d'effacement des réseaux électriques et de télécommunication, qui a libéré des câbles et autres fils disgracieux la plupart des voies de la cité, offrant ainsi, aux passants et aux visiteurs, une lisibilité épurée des espaces, des édifices et des monuments.



*Dans les rues et ruelles du centre ancien, des réverbères et une signalétique discrète*



*Un luminaire de style revisité, à la lisière entre le vieux Sézanne et les quartiers neufs*



*Des candélabres modernes pour un quartier neuf, le Domaine des Saules*

#### 5. Mise en lumière et éclairage

L'éclairage public fait l'objet, depuis quelques années, de tous les soins : mâts d'éclairage esthétiques et adaptés à l'environnement de chaque quartier, recherche de la meilleure efficacité lumineuse pour faciliter les déplacements et rassurer les passants, volonté d'économiser l'énergie, à la fois dans un souci de développement durable, et pour réduire les coûts - et donc ménager les contribuables

sézannais - la Ville s'est engagée depuis trois ans dans une programmation pluriannuelle de renouvellement et d'amélioration de l'éclairage public.

Par ailleurs, chaque soir, l'église St-Denis, qui dresse son imposante silhouette dans le ciel champenois, s'illumine en des tons doucement ambrés ; la Halle, le Prétoire, l'Ancien Collège, ou encore l'Hôtel de Ville, éclairent leur façade dès la nuit tombée.

Et en décembre, c'est tout le vieux Sézanne qui s'orne de guirlandes, de lucioles, et de sapins scintillants, pour attendre gaiement la fin de l'année !



*L'Hôtel de Ville et la place de la République illuminés pour les fêtes de fin d'année*

## 6. Aménagement paysager

Sézanne est une ville verte et verdoyante, chatoyante, où le végétal prend toute sa place et semble comme un écrin somptueux aux édifices urbains chargés d'ans et d'histoire...



*Vues générales de Sézanne*



Mails arborés, aménagement des berges du ru des Auges au Domaine de Saules ou le long de la zone d'activités de l'Ormelot, ronds-points paysagers, espace engazonné en zone résidentielle comme un immense poumon vert, verger à l'ancienne et bosquet de bambous pour une respiration au milieu des maisons, jardins de l'Hôtel de Ville ou de l'Ancien Collège, arbres, rosiers, massifs de vivaces...



*Le jardin de l'Hôtel de Ville, un havre de paix verdoyant*



*Une allée pavée emmène le visiteur sous les frondaisons du jardin de l'Hôtel de Ville*



*Une cascade de géraniums orne les fenêtres de l'Ancienne Poste*



*Souples graminées, fines fleurs vivaces et arbustes odorants... voici le Jardin de l'Ancien Collège*



*La roue à aubes sur le ru des Auges au Domaine des Saules*



*Un vaste espace vallonné et des ramures feuillues offrent un vrai poumon vert au cœur du quartier Saint-Pierre*



*Une haie d'ifs en topiaires borde le mail des Cordeliers*



*Les berges du ru des Auges offrent  
une perspective naturelle  
délicatement maîtrisée*

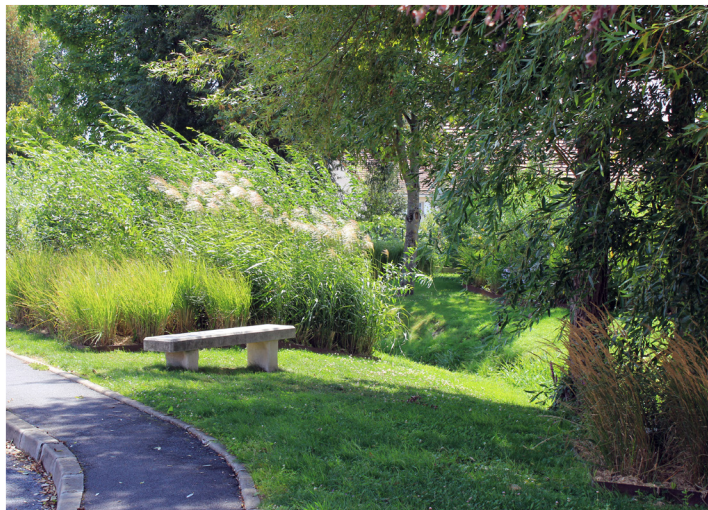


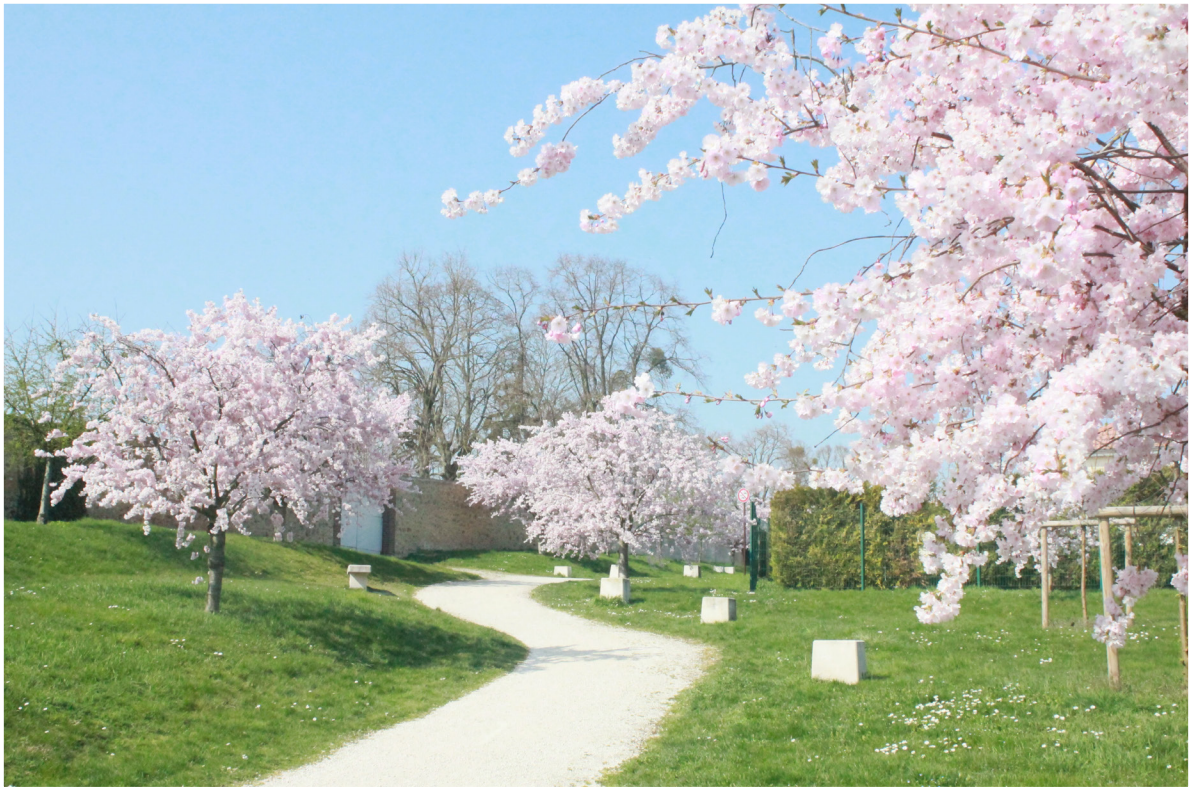
Pour accueillir le visiteur, les ronds-points, carrefours et giratoires s'ornent de fleurs colorées et de massifs verdoyants



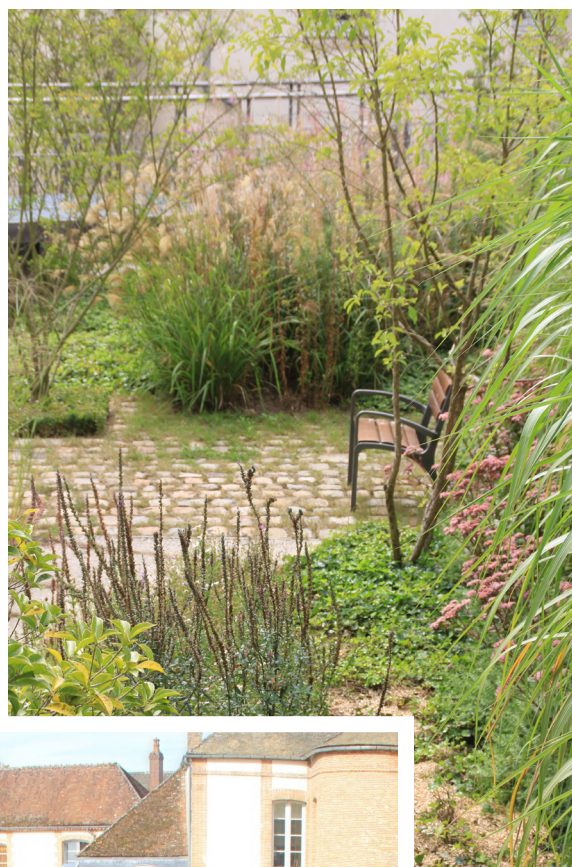
**DEUX PRIX NATIONAUX ONT ÉTÉ DÉCERNÉS À NOTRE PETITE VILLE,  
RECONNAISSANT AINSI AVEC PRESTIGE CE CARACTÈRE REMARQUABLE DE SÉZANNE**

**En 2008, une Victoire d'or du  
paysage pour l'aménagement  
des berges du ru au Domaine  
des Saules et la connexion  
avec le quartier Saint-Pierre**





**En 2014, une Victoire d'argent, pour la création d'un jardin intérieur à l'Ancien Collège**





---

**Ville de Sézanne**

Place de l'Hôtel de Ville - BP 88 - 51 121 Sézanne Cedex Tél. : 03 26 80 59 01  
Courriel : [villedesezanne.a.aubes@orange.fr](mailto:villedesezanne.a.aubes@orange.fr)

## C. Entretien et valorisation du bâti public

### 1. Restauration, réhabilitation et entretien des édifices publics et monuments en déshérence

Depuis le début des années 80, la Ville s'est attachée, non pas à démolir pour reconstruire, mais bien plutôt à protéger, restaurer, améliorer et mettre en valeur.

L'édifice le plus emblématique en la matière est sans doute la Halle ; cette remarquable structure de style Baltard, tout en fer, briques et enduit, était menacée de destruction, pour laisser la place à un boulevard qui aurait drainé des flots de voiture – triste vision des années 70, qui a aussi vu, à Sézanne, la disparition de l'école de filles, typique de l'époque Jules Ferry, et malheureusement remplacée par un parallélépipède tristement blanc et lisse !

Classée et préservée, la Halle a ainsi pu être sauvée, puis rénovée, et accueille aujourd'hui des manifestations conviviales et culturelles, bourse aux plantes, foire aux vins ou autres marchés, puces de Noël, et même, durant toutes les vacances de fin d'année, une patinoire en glace, pour le plus grand bonheur des petits... et des grands.

L'Hôtel de Ville – qui date de quelques années seulement avant la Révolution française –, l'école de garçons, l'ancien « asile » pour enfants (construit en 1876 pour permettre aux ouvrières de faire garder leurs enfants pendant qu'elles étaient à l'usine ou à l'atelier), et l'église St-Denis, bien sûr, véritable phare au cœur du vieux Sézanne, ont, eux aussi, été préservés et réhabilités, au fil des ans, tout comme le Prétoire, l'immeuble de la Femme sans tête, et l'Ancien Collège.

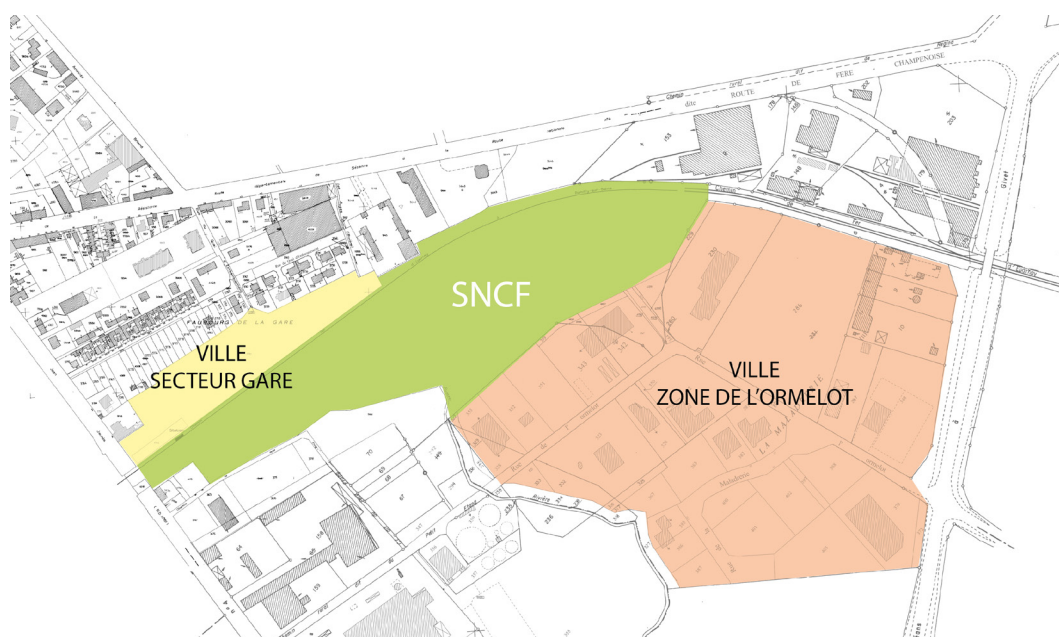
Dans un avenir proche, deux autres édifices remarquables, le couvent des Récollets, et la gare, doivent faire l'objet d'opérations de sauvegarde et d'une restauration au moins partielle.

### 2. Suppression des friches urbaines

Nichée au pied des coteaux viticoles, au bout de la plaine céréalière qui borde la Cuesta d'Île-de-France, Sézanne est resserrée autour de son église et de ses rues médiévales, et ne dispose que de peu de réserve foncière – toutes les parcelles, tous les terrains sont occupés, maisons, immeubles, bâtiments publics, entreprises, commerces, rues, places, mails, jardins, vergers... Pas de vastes surfaces nues, pas de friches. Sauf, toutefois, une friche ferroviaire, de chaque côté de la gare. Depuis les années 70, seul le fret commercial, essentiellement agro-alimentaire (céréales, betteraves à sucre) vient ébranler la voie ferrée.

En 2012, la Ville a acheté près de 2 ha, comprenant la gare et un hangar, et veut réveiller ce secteur endormi... Une maison de santé pluridisciplinaire devrait y voir le jour dans les deux ans, ce qui devrait redynamiser le site, situé entre les quartiers anciens, et les zones commerciales et industrielles, plus récentes.

Quant au reste de cette friche, la Ville avait engagé en 2014 des négociations pour l'acquérir, afin de prolonger l'actuelle zone d'activités de l'Ormelot, qui lui est contiguë ; désormais, dans le cadre de la loi NOTRe, c'est une compétence de la nouvelle Communauté de Communes de Sézanne Sud-Ouest Marnais, et ce projet devra ainsi faire l'objet d'une réflexion commune entre la Ville et l'intercommunalité.



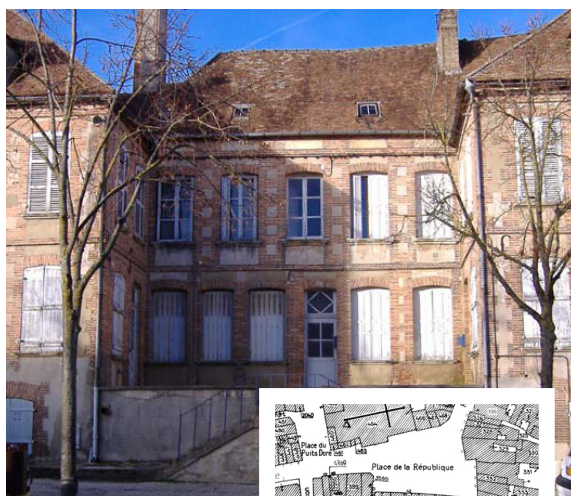
(voir extrait du PLU – OAP « Faubourg de la gare » en annexe 1)

### 3. Suppression des « points noirs »

Malgré tous les efforts de la Ville, malgré aussi les efforts de nombre de particuliers, commerçants, artisans, il subsiste, dans le vieux Sézanne, des immeubles dégradés, abandonnés, mal entretenus, véritables points noirs.

Il s'agit parfois de personnes aux revenus très modestes, ou de successions compliquées ; il s'agit parfois, bien plus rarement, de mauvaise volonté de la part des propriétaires, indifférents, entêtés, ou trop gourmands.

La Ville a décidé de s'engager dans deux opérations conjointes : d'une part, au sein du Pays de Brie et Champagne, une OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) – prolongeant ainsi, 30 ans après, l'OPAH menée en 1982-1983 dans le secteur dit « quartier de Broyes » ; d'autre part, en partenariat avec la Ville de Montmirail, une opération de lutte contre l'habitat indigne, portant sur 2 îlots dans un premier temps, et qui vise à éradiquer deux verrues immobilières.



#### 4. Réinvestissement des lieux patrimoniaux pour accueillir du public

Protéger et réhabiliter, c'est bien. Faire vivre, c'est mieux. C'est dans cet esprit que, depuis plus de 3 décennies maintenant, la Ville mène sa politique de préservation et de mise en valeur du patrimoine. La plupart des édifices remarquables qui ont été restaurés ces dernières années par la commune sont utilisés au quotidien par les Sézannais et par les habitants des communes environnantes. C'est le cas de l'Hôtel de Ville, ou de la Halle, déjà évoqués plus haut.

C'est aussi le cas de l'asile de 1876, devenue une **école maternelle**, et de l'ancienne école de garçons qui abrite désormais l'Espace Jeunes (qui propose des services périscolaires durant toute l'année, y compris durant les petites et les grandes vacances) et les bureaux de l'Inspection primaire.



*L'école maternelle du Centre,  
côté rue et côté cour*



C'est encore le cas de l'**Ancien Collège**, libéré de son affectation scolaire au milieu des années 60, et devenu le centre socio-culturel de Sézanne, avec sa médiathèque, son École de musique, ses salles de réunions, ainsi que le CIAS (centre intercommunal d'action sociale), sans oublier son jardin intérieur, récompensé d'une Victoire d'argent du paysage, juste après le jardin du Mucem à Marseille !



C'est également le cas du **Prétoire**, qui s'inscrit dans l'histoire des comtes de Champagne, qui fit partie du Château des Ducs d'Orléans, fut transformé en tribunal sous la Révolution, puis en école de filles, et qui accueille aujourd'hui spectacles et concerts, repas de mariages et vins d'honneur, assemblées générales et réunions, expositions et forums.



C'est le cas enfin de la **Femme sans tête**, ancien hôtel-restaurant qui regroupait trois vieilles maisons bancales du quartier de Broyes et qui, à la faveur de l'OPAH de 1982, a pu être entièrement réhabilitée pour offrir deux salles de réunion avec cuisine aménagée, hall et patio arboré.



Quant à l'**église Saint-Denis**, superbe vaisseau de pierre au cœur de Sézanne, elle a fait l'objet, de 2003 à 2006, d'importants travaux de consolidation et de restauration. Ouverte au culte, bien sûr, pour les messes, le catéchisme, les mariages, les baptêmes, et les obsèques, elle fait aussi, chaque jour, l'admiration des nombreux touristes qui poussent avec respect son portail sculpté.



À ses pieds, côté sud, se nichent quatre ouvroirs, **quatre charmantes et toutes petites échoppes** que la Ville a acquises en trois étapes, et a restaurées, pour que l'Office de Tourisme de Sézanne et sa Région puisse y établir ses quartiers.



Depuis quelques années seulement, la Ville est devenue propriétaire de deux autres édifices remarquables, qui font partie de l'histoire et du paysage de notre cité.

Le premier, le **Couvent des Récollets**, se situe dans l'enceinte de l'actuel centre hospitalier. Il comprend **une chapelle**, qui abrite des œuvres du Frère Luc (moine franciscain élève de Simon Vouet, Claude François dans le siècle, qui résida à Sézanne de 1672 à 1675, et aujourd'hui reconnu internationalement) , **un cloître**, et des locaux conventuels désaffectés de tout usage depuis une trentaine d'années. Si la chapelle, encore desservie, et le cloître, accueillent d'ores et déjà des visiteurs et quelques manifestations culturelles, il n'en est pas de même du reste des bâtiments, totalement délaissés pendant trois décennies, et qui ne sauraient être réhabilités avant longtemps, eu égard à l'ampleur des travaux à envisager et à leur coût – l'important est, dans l'immédiat, d'en assurer le clos et le couvert.



Le second, **la gare**, est un bâtiment caractéristique tout à la fois de l'architecture sézannaise et de la légende ferroviaire. Vide depuis près de 20 ans, elle a souffert de nombreuses dégradations et avaries. La Ville envisage d'en restaurer tout au moins le rez-de-chaussée, pour redonner vie à la gare, parallèlement à un projet de réactivation du train touristique, un autorail de type «Picasso».



## D. Entretien et valorisation du bâti privé

### 1. Encouragement à la restauration, la réhabilitation, la requalification et l'entretien du bâti privé

La mise en place prochaine de l'AVAP va permettre aux particuliers de bénéficier d'aides financières (en général, défiscalisation) lorsqu'ils engageront des travaux de remise en état, rénovation, restauration, conformes aux prescriptions du règlement de l'AVAP.

Cette perspective a été l'un des facteurs déterminants lorsque les élus sézannais ont décidé de remplacer les actuels périmètres de protection par une AVAP.

C'est aussi à cet effet que la Ville adhère, depuis maintenant deux ans, à la Fondation du Patrimoine, acteur essentiel dans l'attribution des aides aux particuliers, et partenaire précieux pour la collectivité.

Par ailleurs, une réflexion est en cours au sein de l'équipe municipale, concernant la mise en place de procédures d'accompagnement pour les ravalements de façades, ou les rénovations ou remplacement d'huisseries, toujours dans le souci de faciliter les travaux de réhabilitation et de mise en valeur du patrimoine ancien en centre-ville.

Plus largement, ces démarches s'inscrivent dans le même esprit que la participation de la Ville, via l'intercommunalité et le Pays de Brie et Champagne, à l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) qui est entrée cet été dans sa phase opérationnelle.

### 2. Incitation à la requalification des friches privées

Dans un territoire aussi dense que celui de Sézanne, cité ancienne, nichée au creux des coteaux viticoles, et au foncier singulièrement resserré, il n'existe pas de friches privées autres que la friche ferroviaire de la SNCF, évoquée plus haut.

### 3. Incitation à la mise en place de devantures et d'enseignes intégrées à la typologie du lieu

L'ancien plan d'occupation des sols (POS), tout comme le PLU (plan local d'urbanisme) qui a aujourd'hui pris la place du POS, a, dès l'origine, pris en compte la nécessité de préserver et de mettre en valeur le caractère ancien des immeubles du centre-ville et notamment des commerces, dont certains ont encore le charme désuet des devantures des boutiques du XIX<sup>ème</sup> siècle.



La mise en place d'un RLP (règlement local de publicité), qui est actuellement en cours, et devrait être opposable aux tiers dans les tout prochains mois, doit venir renforcer cette politique d'incitation et de sensibilisation.

(voir les extraits du PLU, article 11 de la zone UA, et du futur RLP, article 6 de la Zone ZPR1, concernant le traitement des façades, en annexe n°2)

#### 4. Incitation à la dissimulation de toute forme de captage télévisuel, radiophonique et téléphonique

Là encore, le PLU prévoit des prescriptions strictes, pour que les réseaux, les antennes et autres postes de transformation électriques ou de télécommunication soient les plus discrets possibles, dans un bâti urbain dense, ancien, et de grande qualité.

En outre, dans les prochains mois, la Ville a prévu d'intensifier sa communication, afin de mieux sensibiliser le public.

Dans ce cadre, la permanence mensuelle organisée en concertation avec les services de l'Architecte de Bâtiments de France, qui permet aux particuliers de rencontrer l'un des ABF et de bénéficier de ses conseils et de son accompagnement, constitue un atout indéniable et très apprécié.

(voir l'extrait du PLU, article 16 de la Zone UA, en annexe n°3)

#### 5. Intégration de manière raisonnée des éléments liés aux énergies renouvelables

Le PLU et l'AVAP prennent en compte le nécessaire équilibre qu'il convient de maintenir entre la préservation et la valorisation du patrimoine architectural sézannais, et le développement durable avec, notamment, l'utilisation des énergies renouvelables.

Ainsi, plus on s'éloigne du cœur de ville et du vieux Sézanne, plus les prescriptions relatives aux panneaux solaires ou photovoltaïques, aux éoliennes individuelles, ou à la géothermie, s'allègent.

En outre, même à proximité de l'église et dans la ceinture des mails, il reste possible d'installer ces dispositifs à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public – ce qui est assez facile à Sézanne, compte tenu des caractéristiques de nombre de propriétés, souvent cachées derrière des murs et des porches.

Par ailleurs, les règles du PLU visent à faciliter la mise en œuvre de procédés d'isolation thermique, dont certains, désormais, rejoignent les techniques utilisées par nos anciens, comme le chanvre par exemple, ou les circulations d'air naturelles.

(voir extraits du PLU, articles 11 et 15 de la zone UA, en annexe n°4)

### III. ENGAGEMENT DE LA COMMUNE EN FAVEUR DE L'ACCUEIL DU PUBLIC

#### A. Posséder en cœur de cité, une structure d'accueil tourisme reconnue, ouverte en haute saison et disposant de personnels compétents

La Ville a accompagné durant de longues années l'activité de l'Office de Tourisme de Sézanne. Il s'agit d'une association de type loi de 1901, créée au début des années 80, et qui constitue depuis lors le bras armé de la collectivité pour la promotion du tourisme et l'accueil des visiteurs.

Elle a notamment mis à sa disposition les anciens ouvroirs (ou échoppes) nichés dans les flancs de l'église Saint-Denis, et idéalement situés au cœur de la cité, et a soutenu financièrement l'Office.

En 1997, la compétence a été transférée à la Communauté de Communes des Coteaux Sézannais (CCCS), dont Sézanne était le bourg-centre, et qui a continué à soutenir l'Office de Tourisme, devenu Office de Tourisme de Sézanne et sa Région.

Aujourd'hui, dans le cadre de la loi NOTRe, c'est la nouvelle intercommunalité, la CCSSOM, qui exerce la compétence, et a confirmé son soutien, à la fois logistique et financier, contribuant à près de 75 %, comme la Ville de Sézanne puis la CCCS auparavant, aux ressources de l'association.

La CCSSOM vient notamment de réaliser des travaux de rénovation (intérieurs et extérieurs) provisionnés par la CCCS.

Par ailleurs, la Ville a acquis, ces dernières années, deux autres échoppes, contiguës à l'Office, et qu'elle met à la disposition de l'association pour des mini-expositions ou des animations. De plus, la Ville assure le fleurissement des échoppes (jardinières aux fenêtres, et auges à l'ancienne devant les locaux).

L'Office a été classé en catégorie III par arrêté préfectoral du 3 septembre 2014 pour une durée de 5 ans ; il est ouvert toute l'année, et dispose de personnels qualifiés et formés (deux hôtesses temps plein).





*Des décorations de vitrines au fil des saisons et des événements*

## **B. Pérenniser un dispositif d'information permanent**

La Ville dispose déjà de plusieurs outils de communication et d'information : site Internet, panneaux lumineux gérés par les services municipaux, panneaux « grilles » pour l'affichage libre, dépliants et petites brochures, sans compter les documents conçus et édités par la Ville pour accompagner les temps forts de l'animation culturelle (Soirs de Fête pour les concerts d'été, festival de jazz à l'automne, festivités de fin d'année).

Le site Internet doit être entièrement refondu dans les prochains mois (tout comme doit l'être celui de l'Office de Tourisme), notamment dans le souci d'améliorer sa fonctionnalité, sa lisibilité pour le public, et son interactivité.

## **C. Engager une politique de valorisation du patrimoine**

La Ville et l'Office de Tourisme ont mis en place, en 2016, deux parcours touristiques permettant de découvrir Sézanne, à pied et en famille ou entre amis, sous un jour original, et particulièrement adapté à notre petite cité ancienne verdoyante et proche de la nature.

Il s'agit d'une part du sentier « Entre vignes et vergers », et d'autre part du circuit consacré aux « jardins et vieilles pierres ».

Le premier serpente à travers les rues, puis entraîne le promeneur au long des chemins dans un véritable écrin de verdure, offrant une vue imprenable sur les coteaux du Sézannais, les vignes de la Côte d'Île-de-France, et les plaines céréalières de la Champagne crayeuse. Un peu plus de 2 km, à condition d'éviter les talons hauts.

Le second est plus urbain. Légèrement plus long (3 km), il met en valeur les sites et édifices remarquables de Sézanne.

En ville, des clous en bronze tracent le circuit ; dans les espaces arborés ou naturels, des potelets de bois couronnés d'une large pastille jaune prennent le relais et guident les visiteurs. Ceux-ci peuvent aussi se munir de l'un ou l'autre des dépliants édités tout exprès: ils y trouveront de quoi satisfaire leur curiosité, précisions historiques, descriptions architecturales, anecdotes, etc...

Un nouveau parcours devrait prochainement pouvoir être mis en œuvre – un groupe de réflexion et de rédaction y travaille depuis plusieurs mois. Il s'agit cette fois de découvrir Sézanne au fil de l'histoire, la grande Histoire, et les petites histoires, pour apprendre, se cultiver, et s'amuser.

Enfin, des visites de groupe sont organisées, sur demande, par l'Office de Tourisme, pour une balade commentée au long des rues, ruelles et placettes de Sézanne.



## D. Se doter d'outils de communication touristique

La Ville propose tout au long de l'année nombre d'animations, et accompagne, sur les plans financier et logistique, celles qu'organisent les nombreuses associations sézannaises.

Des affiches, des feuillets volants, des insertions sur le site Internet de la Ville et sur celui de l'Office de Tourisme, des articles dans le bulletin municipal, des parutions dans la presse locale, voire des publicités radiophoniques, la Ville met déjà en œuvre plusieurs outils de communication.

L'objectif, dans les toutes prochaines années, et notamment en partenariat avec l'Office de Tourisme, est d'amplifier la communication, et de la mettre au goût du jour, grâce à diverses applications sur smartphone tels que : « flash codes », audio-guide français-anglais, qui permettront aux plus connectés d'entre les visiteurs de s'informer, et de partir en autonomie à la découverte de Sézanne.

C'est aussi dans cet esprit et dans cette perspective que la Ville s'est inscrite dans la démarche liée au classement de l'UNESCO, et a décidé d'adhérer à la Mission Coteaux, Maisons et Caves de Champagne. Charte graphique, signalétique, et autres dispositifs de communication, permettront à Sézanne de participer à cette dynamique et à cette synergie, d'autant plus que la ville est nettement située dans un riche secteur viticole, et peut mettre en œuvre, elle aussi, des produits d'œnotourisme.

## E. Détenir en cœur de cité un café-restaurant et un commerce multiservices

À Sézanne, on peut déguster de la cuisine traditionnelle, découvrir les produits du terroir (le champagne, bien sûr, mais aussi ratafia, vinaigre de Reims, biscuits roses, andouillette de Troyes, boudin de Rehel, et bien d'autres spécialités gourmandes), on peut manger des sandwiches ou des wraps, de la cuisine chinoise ou une assiette de kebab ou de köfte, ou encore de la pizza ; le choix est large, cafés, brasserie, restaurants traditionnels, charcutiers-traiteurs, boulangeries-pâtisseries, ou restauration rapide, il y a de quoi se régaler, pour tous les goûts et toutes les bourses.

Deux hôtels, des chambres d'hôtes confortables, des gîtes à proximité immédiate, et un camping municipal à la lisière de la forêt et flanqué de la piscine de plein air, voilà pour l'hébergement.

Les divers fascicules et autres brochures proposés par l'Office de Tourisme en dressent la liste détaillée.

Quant aux commerces, que ce soit la maison de la presse, une boutique de cadeaux, une lingerie, des magasins de vêtements, ou encore la superette, la poissonnerie, ou deux boucheries, tous implantés en cœur de ville, ils complètent quelques grandes surfaces installées dans le secteur commercial et artisanal non loin de la gare.

Les services sont là aussi, en centre-ville toujours, Poste et pharmacies notamment.

## F. Posséder un lieu d'hébergement touristique affilié à un réseau de qualité en cœur de cité

L'un des deux hôtels de Sézanne, le Relais Champenois (classé 2 étoiles), est un Logis de France qui affiche deux cheminées et trois cocottes.

<b>Les chambres d'hôtes</b>	A partir de 55 €
Le Clos des Cordeliers	3 personnes
La Sézannaise	2 personnes
Le Lido	2 personnes
Le Domaine du Cellier	12 personnes
<b>Les gîtes</b>	A partir de 295 €
Gîte de l'Ancien Moulin	4 personnes
Auprès des Mails	4 personnes
<b>Les hôtels</b>	A partir de 65€
Le Relais Champenois	19 chambres
La Croix d'Or	13 chambres

(brochures des hébergements en documents annexes)

## G. Favoriser l'accueil des métiers d'art

### 1. Engagement de la commune en faveur de l'animation

La Ville propose depuis 1999 nombre d'animations, festives et culturelles, qui scandent agréablement l'année. Ces animations, et singulièrement les festivités de décembre, permettent notamment d'accueillir des artisans d'art, porcelaines peintes et vitraux Tiffany notamment, sans oublier les passionnées du Club de patchwork, qui créent de somptueux ouvrages « de dame ».

Par ailleurs, il existe tout un réseau d'artistes locaux, et de nombreuses expositions sont organisées pour les accueillir et mettre leurs œuvres en valeur depuis plus de 30 ans.



L'église Saint-Denis



La Halle

Dessins à la plume de Jean Campistron



*Des objets en vitrail Tiffany*



*Une multitude de couleurs pour des objets en patchwork*

## 2. Organiser et/ou favoriser la mise en place de manifestations culturelles et festives

Concerts les soirs d'été, festival de jazz, descente du Père Noël, jeu de piste dans les rues de Sézanne, randonnée aux lampions, patinoire de glace, puces de Noël, puces aux livres, brocante de juin, expositions, animations à la médiathèque, exposition de crèches, exposition d'orchidées... la liste des manifestations et animations organisées par la Ville est longue et variée.

Celle des manifestations proposées par les associations, que la Ville soutient et accompagne, ne l'est pas moins, du Meeting de natation au Duathlon des Coteaux, des Boucles Sézannaises (course sur route), Trail des Fondus, au Festival de musique baroque, sans oublier l'exposition-promenade de Sézanne Rétro Mobile...

La Ville marque clairement sa volonté de poursuivre cette politique, et recherche régulièrement de nouvelles idées, qui s'efforcent de conjuguer l'imagination et le sens de l'économie.

Toutes ces animations offrent aux Sézannais et aux habitants des communes environnantes un agréable cadre de vie, et attirent dans notre petite cité nombre de visiteurs, qui, souvent, découvrent Sézanne à cette occasion, et y reviennent ensuite avec plaisir.



## SOIRS DE FÊTE

*Des concerts gratuits ponctuent l'été pour les Sézannais et les visiteurs*



## SÉZ'EST JAZZ FESTIVAL

À la mi-octobre, les Villes de Sézanne et d'Esternay mettent le jazz à l'honneur durant 3 jours



## FESTIVITÉS DE FIN D'ANNÉE



*Un lâcher de ballons marque joyeusement le lancement des festivités*

*Au pied de l'église, trois échoppes à l'ancienne proposent aux passants gourmandises et idées cadeaux*

*Dans la chapelle du Couvent des Récollets, une Nativité dans l'esprit de Frère Luc voisine avec une exposition de crèches venues du monde entier*



*Pour attendre Noël...*



*... des concerts,*



*... des spectacles pour enfants,*



*... des Puces sous la Halle,*



*... des Puces aux livres,*



*... une patinoire de  
glace pour les petits et  
pour les grands,*



*... et enfin, l'arrivée du Père Noël !*



## FESTIVAL DE MUSIQUE BAROQUE

*Rameau, Lully, Couperin, Haydn, Mozart... s'invitent chaque année dans des lieux emblématiques du patrimoine sézannais*



### 3. Organiser et/ou favoriser une manifestation commerciale et artisanale présentant des productions locales ou régionales

La Ville a décidé d'organiser dorénavant sous la Halle, deux fois par an dans un premier temps du moins, un marché de producteurs locaux, pour favoriser et promouvoir les circuits courts. Cette initiative devrait se concrétiser dès le mois de décembre 2017, et s'inscrira en outre dans les nombreuses animations qui s'égrènent tout au long du dernier mois de l'année, pour attendre gaiement Noël et la St-Sylvestre.

Suivant le succès de ce projet, il pourra ensuite prendre plus d'ampleur et, peut-être, se décliner dans d'autres domaines, plus ludiques, artistiques ou artisanaux.

### 4. Détenir un lieu d'exposition

Tout au long de l'année, et depuis fort longtemps déjà, la Ville propose des expositions à l'Ancien Collège, souvent en accord avec les activités proposées par la médiathèque.

La Halle, le Prétoire, voire la Femme sans tête, et même les mails, accueillent aussi, au fil des ans et des saisons, des expositions de toutes sortes.



Dans l'avenir, la gare une fois restaurée pourra, elle aussi, devenir un lieu privilégié d'expositions, sur les thèmes liés au train... ou non !

Et le couvent des Récollets, qui offre déjà une exposition permanente des principales œuvres de Frère Luc dans la chapelle, pourra accueillir très bientôt d'autres expositions dans la chapelle, le cloître et les deux petites salles adjacentes, qui devraient faire l'objet, dans les prochains mois, d'un salutaire rafraîchissement (n'oublions pas que la Ville n'est propriétaire de ce lieu prestigieux que depuis deux ans).

# ANNEXES

## Annexe n°1 – extrait du PLU – OAP « Faubourg de la gare »

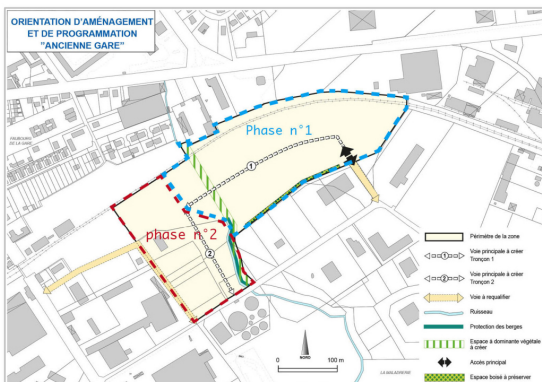
Ville de Sézanne

### 4. OAP "Faubourg de la gare"

#### 4.1 Choix et délimitation du site

Le secteur de la Gare est un ancien secteur d'urbanisation du POS. Il permet de reurbaniser une friche ferroviaire (anciens terrains de la SNCF et de RFF). Il permettra, via à une opération de renouvellement urbain, l'aménagement de zones de commerces, de services et d'activités sans consommation de foncier supplémentaire.

Circonscrit au Nord par la voie ferrée et au Sud par la zone d'activité dont il forme le prolongement, ce secteur d'urbanisation future s'inscrit dans une vaste zone libre de 9 ha environ au sein de l'enveloppe urbaine de Sézanne.



Les limites de ce secteur s'étendent jusqu'aux limites de la ville existante, dans une logique de complémentarité et de continuité des usages, mais se heurte à la présence de la voie ferrée encore en activité.

Le secteur est inscrit au POS en zone d'urbanisation future depuis longtemps. C'est aussi une propriété foncière de la Ville de Sézanne.

#### 4.2 Motivation des orientations

##### Objectifs

L'OAP "Faubourg de la gare" reprend en majeure partie les mêmes objectifs que ceux fixés pour les Petits Prés. Le PADD dans son orientation n°4 " Politique en matière de développement économique et commercial" fixe notamment pour la commune comme objectifs principaux de pérenniser les zones d'activités existantes, poursuivre le développement économique et renforcer les fonctions commerciales.

Néanmoins, le choix du secteur permet de répondre à un point essentiel du PADD à savoir, la reconquête de la "friche" de la gare". La ville souhaite y acquérir les terrains et s'y redéployer. Cette opération de renouvellement urbain permettra une économie substantielle de foncier.

Pour parvenir à cet objectif, existant depuis le POS, la commune est en cours d'acquisition de l'ensemble du foncier suite ce qui, là encore, lui assurera la maîtrise des terrains et du futur projet d'aménagement.

##### Principes d'aménagement

Sur le plan urbain, le site se situe dans la continuité de l'existant, l'ensemble des réseaux peuvent être amenés sans difficultés, la desserte se fera par raccordement sur la route de l'Ormelot existante en direction de la RD.951, voie de contournement de Sézanne dans de bonnes conditions d'usage et de sécurité.

Cette zone de 9 ha sous forme de zone 1AUE est à démarrage à court et moyen terme dès lors que la commune possèdera le foncier.

L'ouverture à l'urbanisation fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble qui sera réalisé en 2 phases qui démarreront depuis l'Est de la zone vers l'Ouest en fonction du nombre de demandeurs ; le tout étant d'adapter l'offre à la demande.

En effet, la ville de Sézanne étant partie prenante à l'aménagement de ce quartier, elle possède la maîtrise de son développement.

C'est pourquoi le PLU s'est limité aux principes qui devront guider les aménagements.

##### Réseaux

La zone est partiellement desservie par une voirie adaptée au trafic existant et futur. Pour compléter la desserte, un bouclage est prévu par l'orientation d'aménagement de la zone. En matière d'eau potable, la zone pourra être alimentée par une canalisations de 150 mm qu'il s'agira de prolonger depuis la rue du Petit Étang. D'autres amorces de canalisations sont présentes depuis la rue Jean Jaurès La défense incendie pourra être assurée.

En matière d'électricité, 1 ligne enterrée passe par la rue du Petit Étang ; elle est adaptée aux activités artisanales et industrielles de la zone.

Enfin, en matière d'eaux usées, une conduite de 350 mm traverse la zone pour rejoindre la station d'épuration voisine ; les réseaux de la future zone pourront s'y greffer. Les eaux pluviales pourront être rejetées dans le ruisseau des Auges comme c'est déjà le cas.

#### **Desserte et déplacements**

La trame viaire inscrite au schéma indique les éléments essentiels à respecter par les futures opérations d'aménagement.

Il est prévu que le tracé de la voie principale débute depuis l'extrémité de la rue de l'Ormelot pour se raccorder, au final, à la rue du Petit Étang. Néanmoins, sa réalisation a été fractionnée en 2 phases pour donner le maximum de souplesse opérationnelle aux futures réalisations. En outre, le second tronçon nécessite un emplacement réservé pour sa réalisation. Des voies secondaires pourront compléter le tracé principal pour assurer, si besoin est, la transversalité des déplacements à l'intérieur du site.

L'ensemble des voies pourra servir de support à la réalisation des éléments paysagers.

#### **Traitement paysager et environnemental**

Les études de la DREAL signalent la présence de zones humides liées au passage du ruisseau des Auges à travers la zone. Or ce dernier a été en grande partie busé et le terrain complètement réaménagé ce qui laisse supposer que ces zones ont en grande partie disparu.

Néanmoins, là où le cours d'eau est à ciel ouvert, le règlement du PLU impose un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Dans ce secteur, il a été jugé qu'un tel recul, n'était pas suffisante pour préserver les milieux "naturels" associés à ce réseau hydrographique. Ce recul a donc été porté à 15 mètres par les orientations d'aménagement, de façon assurer la protection du ruisseau et de sa végétation d'accompagnement. Le principe d'une coulée verte large d'environ 30 mètres a été créé à travers la zone pour l'éventuelle remise à ciel ouvert du ru.

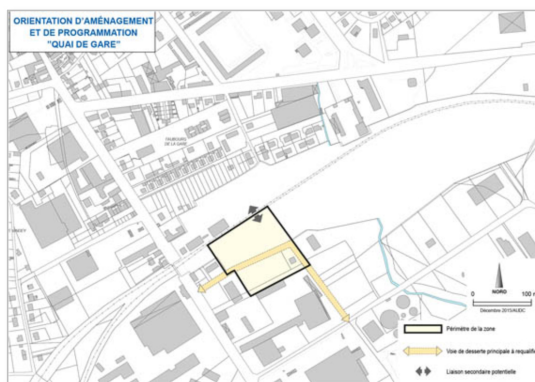
La protection des boisements en frange de zone est vivement conseillée, néanmoins les orientations n'impose que le maintien du rideau boisé Sud pour donner le maximum de souplesse opérationnelle aux futures réalisations sur le reste de la zone.

## **5. OAP "Quai de gare"**

### **5.1 Choix et délimitation du site**

Ce secteur est un ancien secteur d'urbanisation du POS. Il permet de reconverter la partie basse de la friche ferroviaire (anciens terrains de la SNCF). Il permettra, via à une opération de renouvellement urbain, l'aménagement d'une zone d'équipements en lien avec la partie arrière de l'ancienne gare classée en zone UD et appartenant à la ville.

Circonscrit au Nord par la voie ferrée et à l'Est par la future zone d'activité 1AUE, ce secteur d'urbanisation future s'inscrit dans une petite zone de 1,65 ha environ au sein de l'enveloppe urbaine de Sézanne.



### **5.2 Motivation des orientations**

#### **Objectifs**

L'OAP "Ancienne gare" reprend en majeure partie les mêmes objectifs que ceux fixés pour les Petits Prés. Le PADD dans son orientation n°8 "services à la personne, équipements et loisirs" fixe notamment pour la commune comme objectif de conforter la fonction de pôle intercommunal à travers un niveau d'équipement et de services

Ville de Sézanne

---

Néanmoins, le choix du secteur permet de répondre à un autre point du PADD à savoir, la reconquête de la "friche" de la gare". Pour parvenir à cet objectif, existant depuis le POS, la commune est en cours d'acquisition de l'ensemble du foncier suite ce qui, là encore, lui assurera la maîtrise des terrains et du futur projet d'aménagement.

**Principes d'aménagement**

Sur le plan urbain, le site se situe à l'arrière de la gare et en second rang d'activités économiques. Néanmoins, il profite d'un double accès et d'une voirie existante qu'il s'agira d'élargir pour faciliter la circulation des véhicules. Pour ce faire, un Emplacement Réservé a été défini au niveau du raccordement de la voie avec la rue Jaurès.

Cette zone de 1,65 ha sous forme de zone 1AUD(e) est à démarrage à court et moyen terme dès lors que la commune possèdera le foncier.

L'ouverture à l'urbanisation fera l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble ou d'un aménagement au coup par coup compte tenu de la faible surface de la zone et d'un découpage très simple dicté par la présence d'un axe de circulation central.

**Réseaux**

Le reste des réseaux est insuffisamment présent dans la zone, mais pourra être ramené sans difficulté. En matière d'eau potable, la zone pourra être alimentée par une canalisation de 150 mm qu'il s'agira de prolonger depuis la rue du Petit Étang. D'autres amorces de canalisations sont présentes depuis la rue Jean Jaurès La défense incendie pourra être assurée.

En matière d'électricité, 1 ligne enterrée passe par la rue du Petit Étang ; elle est adaptée aux activités artisanales et industrielles de la zone.

Enfin, en matière d'eaux usées, une conduite de 350 mm jouxte la zone pour rejoindre la station d'épuration voisine.

**Desserte et déplacements**

La zone est partiellement desservie par une voirie peu adaptée au trafic. Pour améliorer la desserte, la voie existante devra être requalifiée de tout son long. Il est prévu que le tracé de la voie principale débute depuis la rue Jaurès pour se raccorder à la rue du Petit Étang.

En complément d'un emplacement réservé destiné à sécuriser la jonction de la voie et la rue Jaurès.

L'ensemble des voies pourra servir de support à la réalisation des éléments paysagers.

**Traitement paysager et environnemental**

La protection des boisements en frange de zone est vivement conseillée, néanmoins les orientations n'imposent que le maintien du rideau boisé Sud pour donner le maximum de souplesse opérationnelle aux futures réalisations sur le reste de la zone.

## Annexe n°2 - extrait du PLU (article 11 de la zone UA)

### ARTICLE UA.11

#### aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

##### 11.1/ Conditions générales

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

[...]

#### Enseignes, devantures, vitrines, pré-enseignes, publicité...

Il s'agira de :

- respecter la cohérence des façades d'origine : harmoniser les vitrines commerciales d'une même façade (apparence, enseignes, teintes), et même si la façade est partagée entre plusieurs parcelles. Lorsqu'un commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter l'architecture de chacun des bâtiments, des parties pleines maçonnées devront être créées entre chaque immeuble.
- respecter la composition verticale de la façade, son architecture et maintenir la modénature existante. Coonservar la porte d'entrée de l'immeuble et ne pas condamner l'accès à l'étage. L'enduit de façade doit couvrir tous les niveaux sauf en présence d'une devanture ancienne en bois ou si le rez-de-chaussée d'origine est traité en soubassement. Les arcs, linteaux, jambages... en pierre ou brique existants ne seront ni supprimés, ni déplacés.
- En complément : voir le **Règlement Local de Publicité** qui sera annexé au PLU après approbation.

## Annexe n°2 - extrait du futur RLP (article 6 de la zone ZPR)

### TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PUBLICITÉ ET AUX PRÉENSEIGNES

#### ARTICLE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX PUBLICITÉ ET PRÉENSEIGNES SUR LA ZPR N°1 (centre ancien)

##### 6.1 Publicité / préenseignes lumineuse

Interdites

##### 6.2 Publicité et préenseignes non lumineuses

Tous les types de dispositifs sont interdits.

Les systèmes portatifs sont interdits sauf les chevalets à condition d'être autorisés par M. le maire et qu'ils sont considérés comme des enseignes [Cf. enseignes article 10].

##### 6.3 Les dispositifs de petit format sur devanture commerciale<sup>1</sup>

Les dispositifs de petits formats mentionnés au III de l'article L. 581-8 ont une surface unitaire inférieure à 1 mètre carré. Leurs surfaces cumulées ne peuvent recouvrir plus du dixième de la surface d'une devanture commerciale et dans la limite maximale de 2 mètres carrés.

Néanmoins, dans le périmètre du site classé (voir document graphique n°3), tous les dispositifs, y compris micro-affichage, sont interdits.

### Annexe n°3 - extrait du PLU (article 16 de la Zone UA)

#### ARTICLE UA.16

##### infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent.  
Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux.

En outre, les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution... doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles depuis l'extérieur des édifices. La réalisation de voies nouvelles ou la réfection de voies existantes doit s'accompagner de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

### En annexe n°4 - extrait du PLU (article 11 de la zone UA)

#### ARTICLE UA.11

##### aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

##### 11.1/ Conditions générales

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

[...]

##### Energies nouvelles

L'installation de capteurs vitrés, de panneaux photovoltaïques ou de tout autre installation permettant de capter les énergies est autorisée uniquement au niveau du sol ou sur des annexes ou dépendances (vérandas, auvents...) non visibles depuis l'espace public. Ils seront implantés selon une forme géométrique simple et régulière.

PAC et climatiseurs ne devront pas être visibles depuis la rue.

La hauteur maximale d'implantation de ces équipements, comptée à partir du niveau moyen du sol jusqu'à la partie supérieure du panneau ne devra pas dépasser 2,50 m dans le cas d'une implantation au niveau du sol et 6 m dans le cas d'une implantation sur vérandas ou auvents\*.

### En annexe n°4 - extrait du PLU (article 15 de la Zone UA)

#### ARTICLE UA.15

##### performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

Les PAC et les climatiseurs ne devront pas être visibles depuis la rue.

Ainsi, il est recommandé de :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### Liste des documents annexés :

#### Plaquettes de présentation :

- L'AVAP de Sézanne
- Le Prétoire (2008)
- L'Ancien Collège (2013)

#### Animations :

- Les albums de Noël (2014), (2015), (2016)
- Les plaquettes «Soirs de Fête» (2014), (2017)
- Le programme des animations pour la commémoration du Centenaire de la Grande Guerre (2014)
- Le livret de recueil de lettres d'une infirmière sézannaise lors de la Grande Guerre « Lettres à Berthe »

#### Plaquettes touristiques :

- La Chapelle de l'Ancien Couvent des Récollets – Les tableaux de Père Luc
- Rénovation d'un tableau de Frère Luc : Christ Mort
- L'Église Saint-Denis à Sézanne
- Flâneries sézannaises – Dessin de Jean Campistron
- Circuit de randonnée urbaine – Entre Vignes et Vergers
- Circuit de randonnée urbaine – Jardins et Vieilles Pierres
- Circuit de randonnée – à la découverte du sentier de la Limonière
- Guides de l'Office de Tourisme de Sézanne et sa Région :
  - o Activités et loisirs
  - o Patrimoine culturel
  - o Vignoble champenois
  - o Hébergement et restauration