

Le **PLAN**
LOCAL
d'**URBANISME** de

Sezanne

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 :




document

2

PROJET d'Aménagement

et de **Développement DURABLES**

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	p3
1. La place du PADD dans le Plan Local d'Urbanisme	
2. Les évolutions du PADD avec la loi Grenelle 2	
OBJECTIFS DU PADD	p4
1. Les grands principes du PADD	
2. Les orientations générales	
ORIENTATION N°1	p5
Pour un urbanisme de qualité et durable	
ORIENTATION N°2	p7
Développement urbain et enjeux liés à l'habitat	
ORIENTATION N°3	p9
Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.	
ORIENTATION N°4	p11
Politique en matière de développement économique et commercial	
ORIENTATION N°5	p13
Transports et déplacements	
ORIENTATION N°6	p15
Services à la personne, équipements et loisirs	
ORIENTATION N°7	p17
Protection des ressources, des espaces naturels, agricoles, viticoles et forestiers	
ORIENTATION N°8	p19
Protection du cadre de vie et de l'identité de la ville	
ORIENTATION N°9	p21
Développement des télécommunications numériques	
LA CARTE DU PADD	p23

PRÉAMBULE

1. La place du PADD dans le Plan Local d'Urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : il en est la colonne vertébrale.

En effet, il doit présenter, sous la forme d'un document simple, court et non technique, le projet de planification urbaine à long terme, tel que retenu par la commune.

Véritable pivot dans l'élaboration du PLU, le PADD assure la liaison nécessaire entre d'une part, le diagnostic territorial, et, d'autre part, le règlement et les documents graphiques.

Le contenu et la portée du PADD sont définis par les articles L.123-1 et R.123-3 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, l'article L.123-1 établit que : « *Les plans locaux d'urbanisme (...) comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune* ».

De même, l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme précise que :

« *Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune* ».

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Il constitue cependant le document de référence du PLU. L'ensemble des autres documents doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du document ne doivent pas forcément répondre de manière systématique aux orientations générales, mais ne doivent pas y faire obstacle.

2. Les évolutions du PADD avec la loi Grenelle 2 et la loi ALUR

De nouveaux objectifs lui sont désormais assignés :

- Définir 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.
- Arrêter 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, retenus pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune.
- Intégrer les politiques du paysage dans les orientations générales.
- Fixer des objectifs chiffrés de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

LES OBJECTIFS DU PADD

1. Les grands principes du PADD

Grace à un cadre de vie agréable, un niveau d'équipement complet et moderne doublé d'un environnement économique prospère, Sézanne a su se positionner comme un bourg-centre attractant et dynamique.

Parallèlement, la ville a connu une expansion importante dans les années 70 qui ont été marquées par la création du quartier Saint-Pierre via une procédure de ZAC.

Les années 80 ont vu la réappropriation du Vieux Sézanne, alors que les années 90 ont permis le développement de nouveaux quartiers périphériques sous forme de lotissements dont celui du Paradis et des Saules.

Mais cela ne suffit plus et la population de Sézanne continue de décroître. Malgré une demande plutôt forte, la création de logements ne peut se faire par « manque de place » car le tissu urbain ne dispose plus des terrains nécessaires à la concrétisation de ses projets.

Le même phénomène touche les zones économiques qui, presque entièrement urbanisées, ne peuvent guère accueillir de nouvelles entreprises.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un guide stratégique et politique qui dessine le Sézanne de demain comme ville dynamique, accueillante, attractive... mais qui s'inscrit dans la continuité de l'action que la municipalité mène depuis le début des années 80.

La Ville de Sézanne se donne ainsi les moyens urbanistiques et réglementaires de faire face aux enjeux du renouvellement et de développement urbain auxquels elle est désormais pleinement confrontée.

2. Les orientations générales

Le PADD se décline en 9 orientations :

Orientation n°1

Vers un urbanisme de qualité et durable

Orientation n°2

Développement urbain et enjeux liés à l'habitat

Orientation n°3

Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Orientation n°4

Politique en matière de développement économique et commercial

Orientation n°5

Transports et déplacements

Orientation n°6

Service à la personne, équipements et loisirs

Orientation n°7

Protection des ressources ainsi que des espaces naturels, agricoles, viticoles et forestiers

Orientation n°8

Protection du cadre de vie et de l'identité de la ville

Orientation n°9

Développement des télécommunications numériques

ORIENTATION N°1

Pour un urbanisme de qualité et durable

4 axes sont retenus :

- Favoriser une urbanisation "raisonnée"
- Valoriser la qualité de vi(II)e et renforcer l'attractivité de Sézanne
- Prendre en compte les grands principes environnementaux
- Organiser et valoriser les entrées de ville

1. Favoriser une urbanisation "raisonnée"

Pour permettre de redévelopper l'offre de terrains suffisante et diversifiée, la ville doit trouver de nouvelles opportunités foncières.

Néanmoins, la ville souhaite économiser son sol. Cet objectif passe par le remplissage des terrains non bâtis, la rénovation ou le renouvellement urbain, mais ces possibilités deviennent rares. L'économie de foncier passe, en outre, par la reconversion des "friches".

La principale opportunité étant constituée par les terrains situés autour et à l'arrière de la gare. En effet, ces derniers, bordés par la vaste zone économique et les zones d'habitat, constituent une formidable opportunité sur laquelle peut être redéployé un véritable morceau de ville.

Or le seul renouvellement urbain ne peut accueillir population ou activité que dans une moindre mesure. Lorsque pour répondre aux besoins de logements ou d'emplois, la ville devra s'étendre sur des espaces non bâtis, l'objectif sera d'optimiser l'usage de ces nouveaux espaces et d'y intégrer les problématiques de présence de nature en ville, de déplacements...

2. Promouvoir une qualité de vi(II)e... et renforcer l'attractivité de Sézanne en tant que pôle intercommunal

L'attractivité de Sézanne est conditionnée par l'offre économique et par les capacités et les conditions d'accueil des entreprises. Elle est également conditionnée par la qualité d'accueil des populations, l'offre d'habitat...

En outre, l'image de la ville participe grandement à son attractivité et donc à son développement. Le patrimoine bâti et naturel sont autant d'éléments constitutifs de cette image et de cette identité qu'il ne faut pas négliger.

En particulier, la préservation et la mise en valeur du patrimoine historique et naturel comme garants de la qualité de vi(II)e sont parmi les objectifs majeurs de Sézanne. Cette dernière souhaite protéger le activement son patrimoine au travers du PLU, mais par la mise en place d'outils qui vont au-delà du PLU (RLP et AVAP) et qui permettront une protection large du patrimoine sézannais.

Ainsi il s'agira de préserver la forme urbaine des quartiers sézannais ainsi que certains éléments du patrimoine et des paysages ruraux, naturels ou agricoles afin de garantir notamment les principaux éléments de leur identité.

3. Prendre en compte les grands principes environnementaux

La construction d'une ville durable nécessite de protéger les personnes et les biens des nuisances et risques, qu'ils soient naturels ou technologiques. Cela implique, de limiter le développement urbain dans les territoires qui sont soumis à des risques industriels ou naturels.

En outre et compte tenu de l'existence d'importantes voies de circulation, la prise en compte des nuisances liées au trafic (bruit, pollutions) est indispensable.

Enfin, et pour atteindre l'objectif de devenir une ville plus durable, l'aménagement du territoire doit se faire par une gestion économe de son fonctionnement, par la préservation de la qualité paysagère et des milieux naturels, par l'incitation à l'utilisation des énergies

renouvelables et par la cohérence du développement urbain en développant notamment les possibilités de déplacements piétons et cyclables.

4. Organiser et valoriser les entrées de ville

Les entrées de ville, qu'il s'agisse de la RN.4, des routes départementales, des ronds points ou des axes historiques des faubourgs (route de Troyes, RD.53) participent à l'image de marque de Sézanne.

Le traitement paysager des différentes entrées de ville est à rechercher pour en valoriser l'image d'accueil et favoriser une transition réussie entre l'espace bâti et l'espace naturel. Les actions pourront être variées comme requalifier les espaces publics ou les voiries, favoriser l'insertion des bâtiments, valoriser les traitements paysagers, etc...

En particulier, l'attention sera portée sur l'entrée de ville dite "route de Troyes" dont la fonction d'activités commerciales, artisanales ou de services sera affirmée.

Ce secteur d'entrée de ville devra être valorisé et développé via l'ouverture à l'urbanisation du secteur UE(p) depuis le rond-point de Retortat jusqu'à l'extrémité du secteur des Petits Près.

Dans cette même logique, le développement du quartier des Tuileries donnera une nouvelle image de Sézanne à voir depuis la RN4 et surtout depuis la route de Launat ; un effort particulier devra être porté sur la qualité des fronts bâtis et des espaces de transition avec les espaces naturels.

ORIENTATION N°2

Développement urbain et enjeux liés à l'habitat

3 axes sont retenus :

- Reconquérir le tissu urbain existant
- Redévelopper l'offre résidentielle
- Renforcer la diversité de l'habitat

1. Reconquérir le tissu urbain existant

Pour permettre de redévelopper l'offre de terrains suffisante et diversifiée, la ville doit trouver de nouvelles opportunités foncières.

Dans les secteurs intra-muros de Sézanne, l'espace et le sol sont devenus des biens rares qui se renouvellent très lentement. La ville souhaite limiter la consommation foncière avec notamment des opérations de densification (dents creuses), de requalification du parc de logement existant.

Parallèlement, il faut, dans le cœur de ville, encourager la mise sur le marché des dessus de commerces inoccupés compte tenu des contraintes en matière d'accessibilités qui restent fortes.

En outre, dans le centre ancien et les premiers faubourgs, le renouvellement urbain, dans un cadre patrimonial, veillera à préserver le caractère et la qualité de la structure urbaine tout en favorisant la réhabilitation du bâti.

2. (Re)développer l'offre résidentielle.

Redévelopper les capacités d'accueil de nouveaux habitants est l'un des objectifs majeurs de Sézanne pour répondre à ses responsabilités de bourg centre. La présence des services, de commerces, d'équipements et d'une accessibilité de qualité justifient et nécessitent tout à la fois que la ville continue de créer de nouveaux logements qui aujourd'hui lui font défaut.

Cependant, la seule reconquête urbaine ne pouvant suffire à accueillir de nouvelles populations, la ville doit créer de nouvelles opportunités foncières pour permettre de redévelopper l'offre de terrains suffisante et diversifiée.

La commune souhaitant pouvoir se développer rapidement, elle s'est donnée les moyens d'y parvenir à court terme en inscrivant les Tuileries comme projet prioritaire. En effet, cette zone inscrite depuis le précédent POS a fait l'objet d'une procédure de préemption au bénéfice de la ville. Le projet permettra d'offrir des réponses diversifiées aux besoins de logements en favorisant différentes typologies.

Dans tous les cas, lorsque pour répondre aux besoins en terme de logement ou d'activité, la ville devra s'étendre sur des espaces non bâtis, il s'agira d'optimiser l'usage de ces nouveaux espaces et d'y intégrer fortement les problématiques de nature en ville, réseaux, déplacements, mixité...

3. Renforcer la diversité de l'habitat afin de préserver les équilibres sociaux et générationnels

Pour la ville, il s'agit notamment à travers le PLU de faciliter le parcours des résidents en offrant aux différentes populations un logement adapté à leurs besoins aux différentes étapes de leur vie. Pour le PLU, l'objectif est donc de permettre la production de formes urbaines diverses ainsi qu'une offre attractive en raison de son coût, de sa diversité et de la qualité du cadre de vie.

Afin de mieux garantir à chacun le moyen de trouver à se loger selon ses goûts et ses moyens, l'urbanisation future devra favoriser la création de typologies variées et de différentes formes d'habitat : maisons de ville, maisons individuelles, habitat intermédiaire...

ORIENTATION N°3

Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

3 axes sont retenus :

- Fixer une limite à l'étalement urbain
- Maitriser la consommation foncière
- Définir un seuil de population correspondant à une ville animée et équilibrée

1. Fixer une limite à l'étalement urbain

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrête comme objectif d'économiser l'espace. Ce parti ne s'exprime pas strictement en nombre d'hectares à consommer, car cette valeur n'aurait guère de sens à elle seule.

Il s'agit de fixer les objectifs en matière de modération de la consommation foncière : en développant une manière vertueuse de consommer, dans le but d'économiser la ressource.

Le parti retenu vise à limiter l'étalement urbain et à concentrer le plus possible les futurs projets sur des sites mutables (reconversion de friches dont celle du secteur de la gare, démolitions...) ou dans la continuité urbaine. Cette politique doit s'accompagner d'une réflexion sur les formes urbaines (mixité de types d'habitat), l'espace public et sur les espaces verts de proximité.

2. Assurer une évolution maîtrisée du tissu urbain

Le foncier dédié à la construction est devenu une ressource rare à Sézanne, néanmoins, il s'agit de poursuivre la politique de développement "volontariste" correspondant à un double objectif : l'endigement du déclin démographique et le soutien à l'économie locale.

Le projet de territoire met en avant une volonté de ne pas encourager le mitage en évitant l'inscription de micro zones sur des terres cultivées, pâturées ou boisées à l'écart des zones bâties principales. De ce fait, les zones d'extension urbaine (habitat et économie) seront exclusivement groupées et établies dans la continuité de la ville.

La répartition spatiale et la superficie des secteurs ouverts à l'urbanisation prennent en compte les contraintes naturelles et techniques (réseaux, équipements, services...).

En matière d'habitat

Ainsi, le potentiel urbain nécessaire à l'ambition démographique à l'horizon 2025 (+500 habitants environ) peut difficilement se trouver dans le tissu existant qui n'est plus en mesure d'absorber une telle croissance.

La zone unique d'extension à court et moyen terme est maintenue à l'Ouest de la ville dans le secteur dit "les Tuileries appartenant à la commune.

Ponctuellement en dehors de l'enveloppe urbaine, 3 foyers d'habitat isolé sans lien avec l'agriculture ont été identifiés par des secteurs Nh pour permettre le maintien des habitations.

En matière d'activité, les zones d'extension à court terme (UE et 1AUE) ont été définies prioritairement dans l'enveloppe bâtie de la ville.

3. Définir un seuil de population correspondant à une ville animée et équilibrée

Le but est d'affirmer le rôle de Sézanne comme celui d'une ville animée et équilibrée, offrant un bon niveau d'équipements et de services à ses habitants et comme celui d'un pôle rayonnant sur un large territoire. Il s'agit de fixer un niveau de population qui soit en adéquation avec les capacités d'accueil du territoire sézannais.

Cette perspective d'évolution de la population est fixée à environ 500 habitants voire 700 habitants à l'horizon 2025.

Ainsi, sont envisagés :

- 130 logements environ qui peuvent être potentiellement réalisés dans la zone 1AUT,
- dans les zones U, 50 logements environ pourraient être réalisés.

A terme, ce sont un peu moins de logements qui pourront être réalisés sur le territoire sézannais.

La densité de logements pour les nouvelles opérations et dans le cadre du PLU vise les 13 à 15 logements/hectare dans la zone 1AUT et 15 logements/hectares minimum dans le tissu urbain des zones UD et UC.

En outre, la commune de Sézanne pourrait accueillir en grande partie des logements construits à l'échelle de l'intercommunalité. Le fait que Sézanne soit le pôle urbain et économique principal de la CCCS justifie la part que représente la commune à l'échelle de l'intercommunalité, en termes de construction future de logements.

ORIENTATION N°4

Politique de développement économique et commercial

5 axes sont retenus :

- Pérenniser les activités existantes et poursuivre le développement économique
- Conforter et renforcer la mixité et l'attractivité commerciale du centre ville
- Renforcer les fonctions commerciales et de services en général
- Préserver les activités agricoles et viticoles
- Exploiter le potentiel touristique et développer les capacités d'accueil

1. Pérenniser les zones d'activités existantes et poursuivre le développement économique

L'attractivité du tissu économique sézannais doit être maintenu et favorisé afin de maintenir un tissu générateur d'emplois propice au soutien d'une activité économique locale dynamique. Étant donné que les zones d'activités existantes atteignent le maximum de leurs capacités, il s'agit notamment pour la commune d'anticiper les besoins en matière de terrains et de constituer une sorte de portefeuille foncier permettant de proposer une offre quantitativement et qualitativement adaptée à toute demande.

Pour les activités ne trouvant plus de place dans le tissu urbain, les zones d'activités existantes seront renforcées, il s'agit de :

- d'ajouter une dernière extension de la zone de l'Ormelot au pied de la butte au lieu-dit "la Maladrerie" propriété communale.
- de développer une zone de commerces et services, route de Troyes dans le secteur des "Petits Près". Ce projet a pour but de renforcer, à court terme, le tissu économique local par l'accueil d'un panel d'activités variées.

Par ailleurs, il est nécessaire de créer de nouvelles zones d'activités pour répondre d'une part, à la croissance des entreprises locales et d'autre part, de permettre l'accueil de nouvelles entreprises moyennant une offre de foncier différencié. Pour cela il s'agit :

- de **reconvertir la "friche" de la gare** et reconquérir l'emprise des anciens terrains de RFF d'en faire une zone mixte destinée à l'accueil d'équipements, de services... mais permettant aussi l'extension de la zone d'activité voisine de l'Ormelot. La ville souhaite y acquérir les terrains et s'y redéployer. Cette opération de renouvellement urbain permettra une économie substantielle de foncier.
- D'identifier l'emplacement de grandes emprises pour les activités industrielles, artisanales ou logistiques notamment le long de la RD.951 face à l'Ormelot (secteur Anc). Cette définition permet d'envisager, à plus long terme, le déploiement d'activités à proximité immédiate de la RN4 sur des secteurs facilement urbanisables et situés sur des terrains au relief peu accidenté tout en maintenant l'exploitation agricole.

2. Conforter et renforcer la mixité et l'attractivité commerciale du centre ville

Le cœur de ville doit être renforcé et la mixité de ses fonctions économiques préservée. Ses fonctions commerciales et de service sont essentielles pour le rayonnement de Sézanne. Il s'agit donc de poursuivre l'effort de revitalisation et d'animation du centre-ville ainsi que la nécessaire prise en compte du traitement de son image (devantures, enseignes, patrimoine...) indispensables à son attractivité.

3. Renforcer les fonctions commerciales et de services en général

Si l'attractivité du centre ville sera renforcé, l'offre commerciale et de service (de proximité) fournie par la zone commerciale devra aussi être encouragée.

Pour répondre aux enjeux de développement économique, la définition des zones économiques à court et long terme doit permettre de pérenniser et développer l'économie communale et de conforter la position de Sézanne au niveau local et régional, mais là encore, le foncier disponible dans le reste des zones d'activités est très limité.

Par conséquent, la collectivité doit maintenir et développer ses capacités d'urbanisation futures. Mais en raison de la complexité opérationnelle, l'ouverture à l'urbanisation des futures zones d'activités doit s'inscrire dès aujourd'hui dans la durée et dans une stratégie à moyen et long terme.

C'est pourquoi, le PLU prévoit le renforcement supplémentaire des activités locales par l'inscription d'une zone d'activités à l'Est de la RD.951 au niveau du rond point de Régina.

4. Exploiter le potentiel touristique et développer les capacités d'accueil

Compte tenu de ses atouts paysagers, de la présence du vignoble de Champagne et de sa situation sur la route touristique, le territoire de Sézanne possède de nombreux attraits en matière de tourisme qu'il s'agirait de développer.

Le PLU pourra, par des mesures d'incitation, conforter mais aussi favoriser la diversification la filière touristique en renforçant les capacités d'accueil (campings, locatif, hôtel, gîtes) et en développant des activités en lien avec les atouts du territoire, notamment en :

- Confortant le camping existant,
- Permettre le développement du tourisme d'affaire (développement de l'hôtellerie et des Nouvelles Technologies de l'Information et des Communications, accueil de séminaires d'entreprises...),
- Préservant le patrimoine local naturel et architectural,
- Développant les itinéraires de circulation douce à l'échelle de la commune pour favoriser la découverte de la ville et de son territoire.

ORIENTATION N°5

Transports et déplacements

3 axes sont retenus :

- Permettre une bonne diffusion de la circulation
- Valoriser et sécuriser les déplacements de proximité
- Renforcer la sécurité autour des équipements

1. Permettre une bonne diffusion de la circulation sur l'ensemble de la ville.

L'accessibilité de la ville et de ses différents quartiers est primordiale, en particulier, lors de la création des extensions à vocation d'habitat ou d'activités.

La nécessité d'écartier le trafic de transit du centre ville a donc déterminé leur implantation de la manière suivante :

- Zone d'habitat "les Tuileries" : la zone possède une liaison directe à la RN.4 facilitant le contournement de la ville pour relier la zone commerciale.
- Zones d'activités des Petits Près, de la gare, du rond-point de Régina : accès directs et sécurisés à la RN.4 via la RD.951,

2. Encourager et développer les déplacements de proximité

En complétant les liaisons inter-quartiers et en facilitant les déplacements doux, il s'agit pour la commune de créer les conditions d'une circulation apaisée pour une meilleure qualité de vie.

Trop souvent l'espace accueillant les piétons est assez restreint le long de la majeure partie des rues de la ville et notamment des axes majeurs (rues Notre Dame, Doumer, de Paris...).

A cela correspondent deux contraintes : le relief avec des dénivelés assez marqués et l'étroitesse des rues qui laissent peu de place pour les modes doux autres que piétons...

L'enjeu pour la ville est donc de favoriser le plus possible les modes de déplacements alternatifs à la voiture. Il s'agira donc de favoriser chaque fois que possible la mise en place de circulations piétonnes et cyclables dans les projets de quartiers neufs, d'améliorer dans l'existant les relations entre les quartiers. Il en sera de même entre les quartiers et les pôles principaux de la vie sézannaise, ce qui recouvre tant le centre-ville que les pôles principaux d'emplois ou de loisirs.

3. Renforcer la sécurité aux abords des équipements et modérer la vitesse dans les quartiers où les besoins s'en font sentir.

ORIENTATION N°6

Services à la personne, équipements et loisirs

3 axes sont retenus :

- Conforter la fonction de pôle intercommunal à travers un niveau d'équipement et de services
- Favoriser la pratique sportive et de loisirs
- Favoriser l'aide à domicile des personnes âgées

1. Conforter la fonction de pôle intercommunal à travers un niveau d'équipement et de services

Il s'agit pour Sézanne de maintenir son rayonnement local via l'affirmation de l'importance et de la qualité de ses équipements et services de proximité.

L'histoire urbaine de la commune a façonné différents pôles d'équipements. En concentrant différents types d'équipements, ces secteurs sont autant de pôles structurants à l'échelle communale. L'objectif municipal est donc de conforter la fonction de ces pôles d'équipements par la création d'un zonage spécifique. Cela permet d'assurer ainsi sur ces sites la pérennité de cette vocation prioritaire, mais non exclusive. Cette orientation s'accompagne d'une volonté de protéger les espaces verts associées à certains de ces équipements.

2. Favoriser la pratique sportive et de loisirs.

Le bien vivre ensemble guide l'action politique et l'urbanisme sézannais. Cela se traduit par les actions en faveur de la population et du tissu associatif avec le prise en compte de leurs besoins notamment en termes d'équipements.

Il s'agit pour Sézanne de permettre le maintien et le développement de ses activités de loisirs se donner la possibilité de créer de nouveaux équipements en particulier par l'extension du site de la Fontaine du Vé permettant ainsi l'accueil d'un pôle aquatique.

3. Favoriser le maintien et l'aide à domicile des personnes âgées

Le vieillissement de la population de la commune pose la question de l'adaptation des équipements, des logements et de l'offre de services.

La part plutôt forte de cette population à Sézanne est déjà prise en compte par la commune ; cette orientation sera maintenue. Dans le cadre du PLU, elle sera assurée par le maintien des services à domicile déjà existants (portage à domicile, transports à la demande...) et création de logements adaptés.

ORIENTATION N°7

Protection des ressources, des espaces naturels, agricoles, viticoles et forestiers

4 axes sont retenus :

- *Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue*
- *Identifier et préserver les éléments de biodiversité*
- *Maintenir des conditions favorables à l'agriculture*
- *Protection de la ressource en eau*

1. Préserver et mettre en valeur "la trame verte" locale

- **Protéger la ceinture verte de la ville et les coteaux viticoles ou forestiers.**
Il s'agit de protéger fortement les espaces agro-naturels qui entourent la ville, en prenant en compte leur valeur patrimoniale et d'usage qui jouent un rôle essentiel dans l'identité de la commune.
- **Renforcer la composante végétale de la ville**
L'espace urbain de Sézanne est caractérisé par la forte présence du végétal sous forme de parcs, de squares, de jardins...
Le renforcement de cette armature sera recherchée en :
 - Préservant les espaces verts (parcs, squares, jardins...) intramuros contre l'urbanisation,
 - Valorisant la place des espaces verts publics dans l'aménagement urbain (définition de surfaces plantées dans les futures zones d'habitat, aménagement paysager des aires de stationnement, protection des boisements de qualité...),
- **Préserver les fossés et les rares cours d'eau**
Cet objectif se traduit par la définition de zones non constructibles en accompagnement des cours d'eau et des milieux humides extérieurs aux zones urbaines. Ces zones constituant de véritables refuges pour la biodiversité (faune et flore).

2. Identifier et préserver les éléments de biodiversité

Le territoire de Sézanne abrite plusieurs secteurs naturels vulnérables qui requièrent une protection comme la Natura 2000, zones humides. On cherchera donc dans le PLU à prendre les mesures à même de favoriser la réalisation de cet objectif de protection, dans le respect des équilibres entre préservation et protection des espaces naturels mais également de développement urbain.

En outre, il s'agit de maintenir, sur l'ensemble du territoire sézannais, un maillage d'espaces naturels qui se composent de vergers, de haies, d'espaces verts, de prairies... qui participent à la protection de la faune. Loin d'être une contrainte cet objectif doit favoriser le maintien d'une véritable qualité environnementale sur le territoire.

3. Maintenir des conditions favorables à l'agriculture

Dans une logique de développement durable, la ville de Sézanne doit veiller à une utilisation raisonnée des ressources de son environnement et garantir leur préservation et leur régénération. Ainsi, la volonté des élus est de préserver les espaces reconnus pour leur qualité agricole et viticole (zone AOC Champagne). Leur utilisation est réservée (zone A) aux exploitants, à leur logement et aux installations nécessaires à leur exploitation.

Les espaces agricoles les plus sensibles d'un point de vue paysager et environnemental seront intégrés à la trame des espaces naturels ; en particulier sur le plateau où ils se mêlent aux espaces forestiers.

A son niveau, le PLU participe à la protection et la pérennité des activités agricoles et viticoles, au développement économique de cette profession et donne la possibilité aux agriculteurs et viticulteurs de diversifier leur activité.

Le projet de territoire identifie l'agriculture comme partie intégrante du fonctionnement de l'agglomération, aux niveaux économique, écologique et paysager et vise à limiter autant que possible la consommation des terres agricoles au profit du développement urbain.

C'est pourquoi, en dehors des quelques sites les plus favorables aux extensions urbaines, dans la continuité des zones d'habitat ou d'activités, la ceinture d'espaces agricoles et viticoles est préservée autour de la Sézanne pour garantir la pérennité de chacun.

4. Protection de la ressource en eau

La préservation de la qualité de l'eau est un point important pour la commune de Sézanne qui compte 2 captages d'eau potable dont le plus important jouxte les zones urbaines. Leurs périmètres ont été identifiés par un classement spécifique.

En outre, il s'agira de favoriser une gestion économe de l'eau avec notamment la possibilité d'utiliser l'eau pluviale (arrosage, alimentation d'équipements sanitaires...).

ORIENTATION N°8

Protection du cadre de vie et de l'identité de la ville

4 axes sont retenus :

- Assurer la préservation des paysages de Sézanne
- Affirmer une ambition patrimoniale et une esthétique urbaine de qualité
- Assurer la qualité paysagère des aménagements et constructions
- Prendre en compte des risques et des nuisances

1. Assurer la préservation des paysages sézannais et du patrimoine naturel

Le paysage sézannais est fortement marqué par la topographie du territoire, les entités constituées par les espaces naturels et le vignoble, la suprématie visuelle de la ville et du centre ancien depuis les coteaux... il s'agit donc de :

- **Affirmer l'identité des grandes entités paysagères**

Le vignoble est l'un des symboles de Sézanne et l'élément majeur de son identité régionale. Au-delà de la protection de la zone AOC, il s'agit d'accompagner l'entrée du vignoble champenois au patrimoine de l'Unesco. Sa préservation est donc un objectif évident du PLU.

Le domaine forestier (en lien avec les vignes) occupe également une place importante au niveau des paysages et des loisirs qui justifie son maintien.

Enfin le domaine agricole qui s'étend, à l'Est, dans la plaine reste l'espace de production agronomique par excellence dont les usages seront préservés.

Les constructions de grand gabarit tels les silos, les aérogénérateurs... pourront s'y implanter.

- **Préserver les secteurs soumis à forte visibilité**

de toutes constructions ou installations pouvant perturber la qualité des paysages de certains morceaux de territoire : plateau forestier, prairies, vallée des Auges, pourtour Nord de la vieille ville. Ces espaces non constructibles verront l'inscription au titre du L.123-1-5 III 2° de cônes de vue existants notamment depuis les routes d'Épernay ou de Broyes.

- **Préserver les éléments naturels dans l'espace urbain**

Les mails, les parcs, les jardins ... participent pleinement à la qualité du cadre de vie, mais ils remplissent d'autres fonctions parmi lesquelles : loisirs, convivialité, maraichage, biodiversité. Maintenir et développer ce type d'espaces participent pleinement à créer un cadre de vie agréable tout en rattachant la ville à la trame verte locale.

2. Affirmer une ambition patrimoniale et une esthétique urbaine de qualité

Il s'agit de mettre en place de règles d'urbanisation appropriées à la préservation des éléments du patrimoine :

- **Préserver le patrimoine du centre historique et des faubourgs anciens**

La commune de Sézanne dispose d'un patrimoine bâti homogène et de grande qualité. Afin d'en préserver toutes les caractéristiques, le PLU insiste sur les implantations, les hauteurs et l'aspect extérieur des constructions.

En complément, un cahier de recommandations architecturales et paysagères est annexé au PLU afin d'inciter et conseiller les pétitionnaires selon les travaux à réaliser. Il s'agit en particulier de respecter les caractéristiques architecturales et d'organisation dans tissu urbain ancien : implantation du bâti, forme du parcellaire, hauteur des constructions, densités, forme de toiture, dimension des ouvertures, ainsi qu'aspect des façades et des clôtures.

- **Prenant en compte la forme urbaine pour garantir l'identité des quartiers**
Il s'agit tout d'abord de respecter l'identité propre aux quartiers constitutifs de la ville (centre historique, 1^{ers} faubourgs, pavillonnaire...) par une politique garante de la préservation de leurs principales caractéristiques formelles (îlots, rues...). Ensuite, il s'agit de favoriser une architecture de qualité qui pourra intégrer un volet environnemental et énergétique en particulier sur les nouveaux quartiers.
- **Protégeant le patrimoine bâti au titre du L.123-1-5 III 2°**
Il s'agit, en dehors du centre ancien, prochainement couvert par une AVAP, de protéger certains éléments bâtis de qualité architecturale reconnue afin de permettre leur maintien et leur mise en valeur.
- **Intégrer le Règlement Local de Publicité (RLP)** dès l'approbation du PLU.

3. Encourager la qualité paysagère des opérations nouvelles

D'une part, il faudra que chaque projet s'intègre dans le milieu dans lequel il s'implante en cohérence avec ce qui l'entoure : continuité des voiries, insertion dans la trame paysagère...

D'autre part, il s'agira d'assurer la qualité paysagère des zones d'extension : traitement des espaces publics, des limites générales de la zone avec le domaine agricole ou naturel, traitement des limites de parcelles entre elles et/ou avec le domaine public, gestion des espaces de stockage pour les zones d'activités...

4. Prendre en compte des risques et des nuisances

- **Prendre en compte les nuisances**
Il s'agit essentiellement des nuisances de bruit voire de pollution de l'air le long des axes routiers les plus fréquentés dont la RN.4 et la RD.951. Le recul des futures constructions par rapport à ces voies est l'un des premiers principes à adopter.
- **Prendre en compte les risques**
Concernant les risques technologiques, il s'agira d'implanter les futurs sites industriels des le plus loin possible des zones d'habitat.
Concernant les risques naturels, Sézanne n'est pas concernée par les risques d'inondation, cependant, le réseau de petits ruisseaux et autres fossés intérieurs à la ville sont préservés. Les bassins naturels de rétentions des eaux de pluie situés au bas des vignes sont également maintenus.

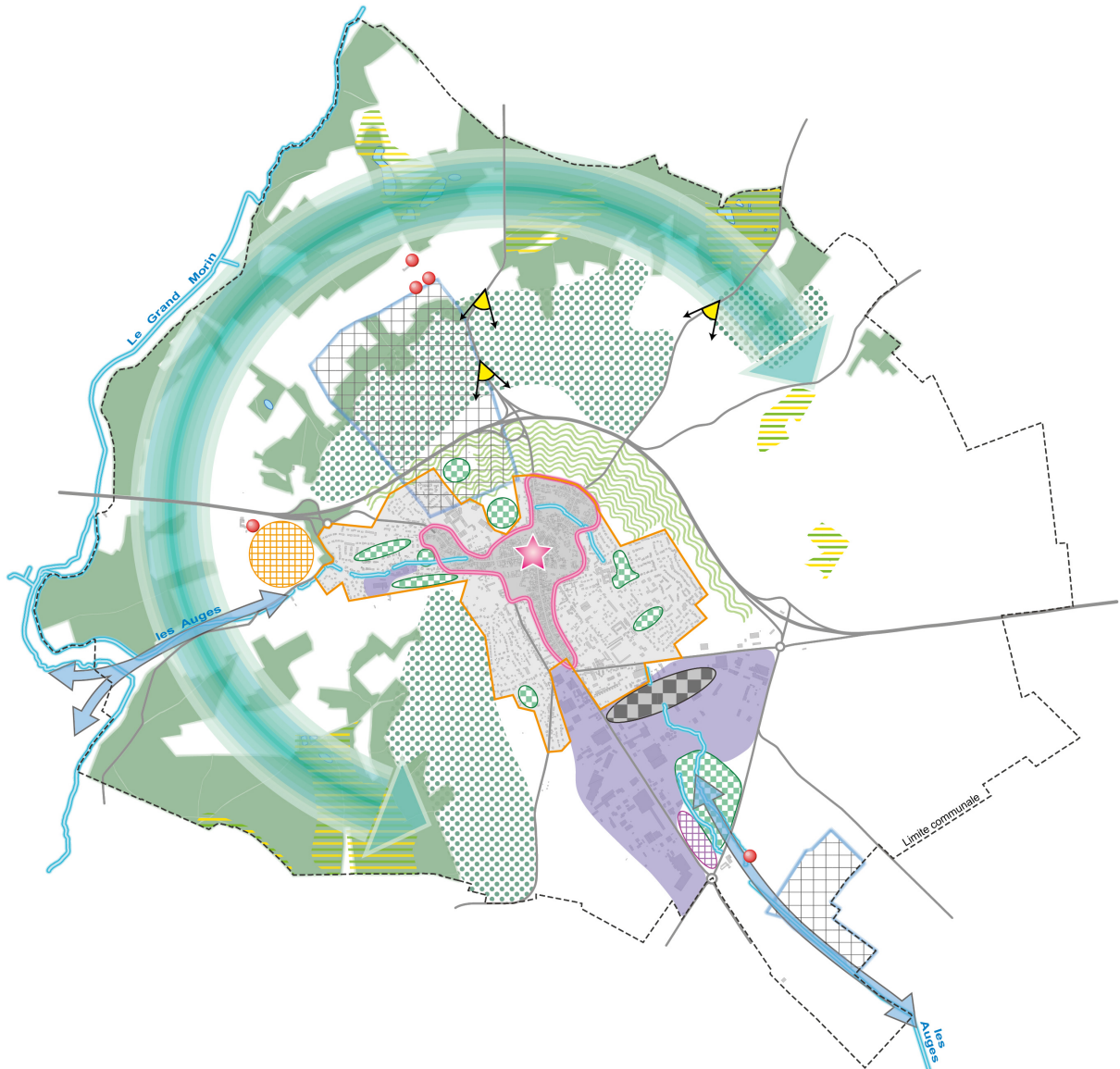
ORIENTATION N°9




















Développement des télécommunications numériques

La commune souhaite favoriser le développement des équipements numériques afin d'assurer un accès efficace aux nouvelles technologies de l'information et de la communication en prévoyant les équipements nécessaires à leur développement.

Cette question est essentielle pour le développement économique (entreprises, activités exercées au domicile, etc...), mais également pour l'accès aux différents services à la population.

Il s'agira notamment pour la commune de prévoir les équipements d'infrastructure nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre haut débit la plus performante et adaptée.



- | | | | |
|---|---|--|--|
|  | Préservation du patrimoine architectural et naturel du centre ancien et des faubourgs |  | Protection des coteaux viticoles |
|  | Zone urbaine existante |  | Protection des sites naturels sensibles |
|  | Conforter et dynamiser le centre ancien |  | Préserver des zones vertes urbaines et péri-urbaines |
|  | Maintien des zones d'activités économiques en place |  | Préserver la continuité des boisements du plateau de la Brie |
|  | Extension des zones d'activités économiques à court terme |  | Maintien de l'espace agricole |
|  | Extension des zones d'habitat à court terme |  | Continuité écologique à préserver |
|  | Prise en compte de l'habitat isolé |  | Trame bleue à préserver |
|  | Requalification de l'ancien site ferroviaire |  | Préserver la ressource en eau |
|  | Préserver la ceinture verte en front de ville |  | préserver les cours d'eau |
| | |  | Point de vue remarquable à préserver |