

# 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

1

## RAPPORT DE PRESENTATION

Volet 2 : justifications des choix et des règles



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

### **JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD**

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

### **JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LES OAP**

1. Préambule .....	p243
2. OAP "Les Tuileries" .....	p243
2.1 Choix et délimitation du site	
2.2 Motivation des orientations	
3. OAP "Les Petits Prés" .....	p246
3.1 Choix et délimitation du site	
3.2 Motivation des orientations	
4. OAP "Faubourg de la gare" .....	p248
4.1 Choix et délimitation du site	
4.2 Motivation des orientations	
5. OAP "Quai de gare" .....	p249
5.1 Choix et délimitation du site	
5.2 Motivation des orientations	

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

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

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

### **ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**

1. Les enjeux de l'analyse de la consommation des espaces .....	p274
1.1 Contexte	
1.2 Sources	
2. Rappel des principaux éléments d'analyse tirés du diagnostic .....	p274

2.1 Comparaison de l'évolution de la population depuis 1975, par rapport à l'évolution du nombre de logements	
2.2 Bilan du POS et de la construction depuis 10 ans	
2.3 Analyse du potentiel foncier sézannais	
2.4 Analyse et enjeux de la consommation de l'espace et objectifs chiffrés de la limitation	
3. Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers .....	p278

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

1. La finalité du règlement et de l'exposé des choix retenus .....	p283
2. Motifs retenus pour les définitions des règles communes applicables à toutes les zones .....	p284
3. Motifs retenus pour les définitions des règles spécifiques à chacune des zones .....	p288
4. Les limitations graphiques complémentaires .....	p319
4.1. Les emplacements réservés (L.123-1-5 8° du CU)	
4.2. Les Espaces Boisés Classés (L.130-1 du CU)	
4.3. Les éléments repérés au titre du L.123-1-5 III 2° du CU	
4.3.1 Les éléments du patrimoine bâti	
4.3.2 Les Espaces d'Intérêt Paysager	
4.3.3 Les cônes de vue	

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

### **ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

1. Préambule .....	p327
1.1 Méthodologie	
1.2 Rappel des orientations du PADD	
2. Évaluations des incidences en général .....	p328
3. Évaluations des incidences des OAP sur l'environnement .....	p333
4. Évaluations des incidences en du PLU sur la Natura 2000 .....	p334
4.1. Contexte	
4.2. Evaluation des incidences	
4.3. Conclusion	

### **PROPOSITION D'INDICATEURS DE SUIVI ..... p336**



# VOLET 4: EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS

pour établir le Projet  
d'Aménagement et de  
Développement Durables  
et les Orientations  
d'Aménagement et de  
Programmation.



# SOMMAIRE

## EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. Préambule .....	p 229
2. Justifications des choix du PADD .....	p 229

## EXPOSÉ DES CHOIX ET DES MOTIVATIONS RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP

1. Préambule .....	p 243
2. OAP "Les Tuileries" soumise à l'article L.111-1-4 .....	p 243
2.1. Choix et délimitation du site	
2.2. Choix des orientations	
3. OAP "Les Petits Près" soumise à l'article L.111-1-4 .....	p 245
3.1. Choix et délimitation du site	
3.2. Choix des orientations	
4. OAP "Faubourg de la gare" .....	p 247
4.1. Choix et délimitation du site	
4.2. Choix des orientations	
4. OAP "Quai de gare" .....	p 249
4.1. Choix et délimitation du site	
4.2. Choix des orientations	



## EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

### 1. Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU constitue une pièce obligatoire du PLU, dont le contenu est défini aux articles L.123-1-3 et R.123-3 du code de l'urbanisme. Il a pour objet de 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.

A travers ce document, l'ambition du PLU est d'exprimer les différents volets du projet communal, en matière 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 sur lesquels la commune souhaite s'engager : il exprime le projet urbain politique débattu au sein du Conseil Municipal le 03 décembre 2012.

Le PADD est un cadre de référence à l'intérieur duquel doivent s'inscrire et s'accorder les interventions des différents acteurs tout au long de la vie du PLU, pour concourir ensemble à l'évolution souhaitée du territoire. C'est un document qui doit être simple et accessible à tous les citoyens.

Il n'a pas de portée réglementaire : il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Toutefois, le règlement et le zonage du PLU doivent être cohérents avec le PADD.

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.

Il est élaboré sur la base du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des enjeux exposés dans le rapport de présentation du PLU.

Les principes de développement durable ont guidé l'élaboration des orientations générales du PADD et sont :

- un équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces agricoles et naturels, en limitant fortement l'étalement urbain,
- des objectifs de renouvellement urbain,
- une valorisation paysagère et patrimoniale,
- une diversité des fonctions urbaines et une mixité sociale de l'habitat,
- une volonté de favoriser une utilisation économe et valorisante des ressources et une préservation des milieux naturels et des équilibres écologiques.

### 2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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 attrayant 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.

Le PADD de Sézanne est établi selon 9 orientations présentées ci-après.

<b>Orientation n°1 : vers un urbanisme de qualité et durable</b>		
<p>Le projet communal s'inscrit dans la continuité de la politique menée ces dernières années en terme de développement urbain et affiche la volonté de maîtrise de l'urbanisation et de gestion économe du territoire communal. La Ville a fait le choix d'un projet de développement urbain qui intègre l'économie du foncier et l'optimisation de sa consommation parmi ses composantes fortes.</p> <p>Parallèlement, il s'agit de conforter l'image dynamique et attractive de la ville en s'appuyant sur tous les éléments qui contribuent à la qualité de vie des habitants.</p>		
<b>Les enseignements du diagnostics</b>	<b>Le PADD</b>	<b>Le zonage et le règlement</b>
<p>Un territoire marqué par un patrimoine naturel et paysager remarquable</p> <p>Des contraintes naturelles fortes</p> <p>Bourg centre dynamique</p> <p>Quasi-absence de foncier disponible dans le tissu bâti</p> <p>Une demande de logements qui trouve peu de réponses et une démographie qui stagne</p> <p>Un cadre de vie attractif</p> <p>Un niveau de services et d'équipements communaux largement développé, mais qui pourra être conforté.</p> <p>Un centre de ville plutôt bien préservé, un patrimoine architectural et un cadre naturel de grande qualité.</p>	<p><b>Favoriser une urbanisation "raisonnée"</b></p> <p>Le sol est un bien rare souvent non renouvelable. Et à Sézanne, cette problématique est toute particulière. En effet, Sézanne est une ville dont le développement est inscrit dans un cadre naturel et environnemental prégnant.</p> <p>Les capacités d'expansion de la ville se confrontent donc assez rapidement à des enjeux paysagers et environnementaux (géographie et milieu naturel).</p> <p>Cette volonté d'économiser le foncier va trouver sa traduction de différentes manière : dans le choix des sites et de leur mode d'utilisation, dans la volonté de s'appuyer autant que possible sur le renouvellement urbain, la reconversion de friches... Ainsi, la friche de la gare est un lieu de forte potentialité pour le développement urbain car son urbanisation permet d'économiser du foncier tout en réduisant une enclave urbaine.</p> <p>Cependant, le PLU ne s'oppose pas pour autant à l'extension de l'urbanisation, qui demeure nécessaire pour répondre aux défis du futur puisque le renouvellement urbain reste un phénomène très lent. Ces extensions devront garantir toutes les bonnes conditions en matière d'insertion, de desserte... Il ne s'agit pas d'ouvrir à court terme la totalité des sites à l'urbanisation, mais de se doter de réserves d'urbanisation réfléchies et cohérentes avec les besoins de la ville.</p> <p><b>Promouvoir la qualité de vi(II)e et renforcer l'attractivité de Sézanne en tant que pôle intercommunal</b></p> <p>Sézanne est le centre-bourg isolé important, à ce titre, elle se doit de développer les politiques nécessaires pour remplir ce rôle et assumer ses responsabilités territoriales. La ville doit donc maintenir voire renforcer ses fonctions résidentielles, économiques et administratives. C'est donc en toute cohérence que le PLU a repris ces objectifs de développement qui permettent de répondre aux besoins de la population et de l'économie, et plus largement d'asseoir le développement du territoire de Sézanne dans son environnement local.</p> <p>Face à ses responsabilités territoriales en termes de création de logements et d'emplois en particulier, la Ville a dû rechercher les conditions optimales de son attractivité en renforçant la protection de son patrimoine et en instaurant de nouveaux projets urbains de qualité.</p>	<p>Possibilité de densifier les zones urbaines via les articles 6, 7, 8... du règlement</p> <p>Classement des terrains de l'ancienne gare en UD et 1AUE</p> <p>Hiérarchisation des extensions en fonctions des projets déjà engagés et des demandes de foncier en attente de réponse</p> <p>zones de développement à court terme, en priorité sur du foncier communal</p> <p>définition de secteurs spécifiques d'équipements UD(e)</p> <p>protection du centre historique d'un point de vue réglementaire</p> <p>mise en place d'un RLP</p>



<p>Risques de ruissellement en pied de coteaux</p> <p>Absence de risques technologiques majeurs</p> <p>Présence de zones humides ponctuelles</p> <p>La RN.4, RD.651 classées comme voies à grande circulation et sources de bruit.</p>	<p><b>Prendre en compte les grands principes environnementaux</b></p> <p>Le développement urbain tient compte au maximum des contraintes existantes sur le territoire ; les zones d'urbanisation future sont tenues éloignées le plus possibles des axes routiers majeurs. Le vignoble est protégé.</p> <p>Possibilité de recourir à l'emploi des énergies renouvelables, bien que peu conciliables avec la protection du centre ancien, leur emploi est largement facilité dans les autres zones.</p> <p>Enfin, les coulées vertes ont été préservées y compris dans le tissu urbain par la définition de secteurs verts non constructibles et éparpillés dans la ville.</p> <p><b>Organiser et valoriser les entrées de ville</b></p> <p>Les entrées de ville, sont des lieux stratégiques et en cours de transformation. Elles offrent aussi la première vision de la ville, d'une certaine façon une partie de leur image de marque. A ce titre, ces lieux sont porteurs d'une symbolique assez forte.</p> <p>Le PLU identifie en particulier l'entrée de ville depuis la route de Troyes en extrémité de la zone de Croix Rouge. Il s'agit ici de renforcer le pôle économique. La valorisation du site passe par l'amélioration de la desserte et par une meilleure gestion des formes urbaines et paysagères.</p>	<p>Prise en compte des contraintes liées à la RN.4 dans les études dites "entrée de ville".</p> <p>Prise en compte du données environnementales (dont le SAGE) dans la définition des règlements graphiques et écrits : zones N étendues, articles 4, 13, 15</p> <p>Études "entrée de ville" pour 1AUT et UE(p)</p>
--	--	---

**Orientation n°2 : Développement urbain et enjeux liés à l'habitat**

*Il s'agit pour la commune d'anticiper ses besoins en logement et de maîtriser les conditions d'accueil de nouvelles populations. Le PADD met en avant la nécessité de développer une offre de logements adaptée à des populations ayant des besoins spécifiques.*

Les enseignements du diagnostics	Le PADD	Le zonage et le règlement
<p>un centre ancien déjà dense où le potentiel foncier non bâti reste très limité. Des dessus de commerces parfois inoccupés mais inaccessibles depuis la rue. D'où des possibilités de mutation foncière ou immobilières très fortement limitées.</p> <p>une démographie qui peine à croître malgré une offre étendue de commerces et de services à la personne.</p> <p>une demande de logements qui ne trouve pas de réponse sur la commune faute de</p>	<p><b>Reconquérir le tissu urbain existant</b></p> <p>Le PLU encourage la reconquête des tissus urbains afin de limiter la consommation de foncier à l'extérieur de l'enveloppe bâtie, néanmoins ces opérations resteront relativement limitées en ville puisque la majeure partie du tissu urbain a déjà été investie ou n'est pas ou plus mutable.</p> <p>Il s'agit de poursuivre la requalification du parc de logement vieillissant et diversifier l'offre locative. En effet, 27% du parc locatif de la ville date des années 70 dont une bonne partie dans des tours HLM qui sont boudées par la population et pour lesquelles de nouvelles solutions devront être trouvées : réhabilitation ou reconstruction.</p> <p>En outre, le renouvellement du parc de logements, de facto mis aux normes d'accessibilité pour les personnes âgées, permettra également de favoriser ce maintien à domicile.</p> <p>Parallèlement, il faut, dans le cœur de ville, ne pas aller à l'encontre de la mise sur le marché des dessus de commerces inoccupés. En effet compte tenu des contraintes en matière d'accessibilités, ce type de logement reste trop souvent vide car non dissocié du commerce.</p> <p>Enfin, dans le centre ancien et les premiers faubourgs, le renouvellement urbain, dans un cadre patrimonial,</p>	<p>ouverture à l'urbanisation du secteur de l'ancienne gare et répartition entre habitat, équipement et activités (zones UD, 1AUDe et 1AUE)</p> <p>Dans les zones UA et UC, obligation de construire en mitoyenneté et à l'alignement pour un bâti plus dense. Possibilité de la faire dans les autres zones.</p>

<p>foncier disponible d'où un rythme de construction très faible.</p> <p>un parc composé aux 2/3 de maisons, mais assez bien réparti réparti entre propriétaires et locataires.</p> <p>Nombre de résidence principales : + 2,47% entre 2007 et 2009 à l'échelle du Pays Au niveau de la CCCS : + 0,85% résidences principales 4101 à 4139 en 2 ans (dont 80% en collectif) 37% : + de 95m<sup>2</sup> / 26% : 75-95m<sup>2</sup> / 22% : 55-75m<sup>2</sup> / 18% : - de 55m<sup>2</sup></p> <p>Des demandes de logement en augmentation principalement pour des foyers de 1 et 2 personnes ( 2/3 des demandes) constitués de familles monoparentales ou de personnes âgées.</p> <p>82% du logement social est constitué par des logements collectifs à dominante de T3 et T4.</p> <p>Faible représentation des petits logements.</p>	<p>veillera à préserver le caractère et la qualité de la structure urbaine tout en favorisant la réhabilitation du bâti.</p> <p><b>(Re)développer l'offre résidentielle</b> Sézanne ne dispose plus de foncier pour répondre à la demande en matière de terrains à bâtir et le dernier projet de lotissement (Le Paradis) date de 2007. La commune souhaite permettre l'accès à un parcours résidentiel complet en assurant la mixité de l'offre de logements afin de relancer la dynamique d'attractivité de son territoire. Cependant et pour permettre de redévelopper l'offre de terrains suffisante et diversifiée, la ville doit créer de nouvelles opportunités foncières. En effet, le seul renouvellement urbain ne peut accueillir de la population ou des activités que dans une moindre mesure. La commune entend maintenir sa politique de réserves foncières afin de rester un acteur incontournable de son urbanisation et notamment dans le cadre des futures zones d'extension. La commune souhaite pouvoir se développer rapidement et s'est donnée les moyens d'y parvenir à court terme en réaffirmant la destination des Tuileries à usage d'habitat : la zone inscrite depuis le précédent POS qui a depuis fait l'objet d'une DPU. L'enjeu est ici, outre la réponse aux besoins de logements, de traiter véritablement la qualité paysagère et environnementale.</p> <p><b>Renforcer la diversité de l'habitat afin de préserver les équilibres sociaux et générationnels</b> L'objectif politique arrêté par le PLU porte sur une diversification du parc de logements. Les règles de constructions dans les zones à urbaniser facilitent la diversité des formes urbaines, première étape vers la diversification des logements. En choisissant de diversifier les formes d'habitat, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables vise aussi les familles. En développant une ville où tout est proche, avec des espaces de loisirs et de détente à proximité immédiate des lieux d'habitation, des équipements de proximité, en un mot, un cadre de vie de qualité, il tente de limiter le départ de celles-ci. Le développement de formes d'habitat différentes, en particulier de logements individuel groupé, semi-collectifs... permettra aussi de favoriser la recherche d'un logement répondant aux besoins d'une population qui ne peut ou ne souhaite plus se maintenir dans l'habitat pavillonnaire, tout en restant dans son tissu relationnel habituel et sans pour autant s'orienter vers des structures d'accueil spécialisées.</p> <p>En particulier au niveau du <b>secteur des Tuileries</b>, le projet porté par la commune, les élus souhaitent pouvoir accompagner le parcours résidentiel des futurs habitants pour des jeunes, des familles monoparentales, des couples et des personnes âgées notamment, trouvent une solution d'habitat adaptée à leurs besoins et leurs revenus.</p>	<p>Articles 11</p> <p>encourager la mixité des constructions dans les opérations d'aménagement</p> <p>maintien de la zone des Tuileries déjà présente dans le POS et classée IAUT pour une urbanisation à court et moyen terme.</p> <p>encourager la mixité des constructions dans les opérations d'aménagement</p> <p>règlement souple permettant la mixité des constructions à usage de logements (pavillons, maisons en bande, petit collectifs...) en autorisant une grande liberté d'implantation et de densité.</p>
---	---	---

**Orientation n°3 : Objectifs de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain**

*Il s'agit pour la commune de maîtriser les extensions urbaines afin d'assurer un développement durable et cohérent de la commune. Si la consommation foncière est inévitable au-delà l'enveloppe urbaine, il s'agira néanmoins de ne pas négliger les possibilités de renouvellement urbain, de reconquête de friche.*

Les enseignements du diagnostics	Le PADD	Le zonage et le règlement
<p>Une topographie marquée qui conditionne largement les conditions d'urbanisation.</p> <p>Peu de foncier disponible : un centre ancien très dense et des zones pavillonnaires bien remplies.</p> <p>Des possibilités de mutation foncière très fortement limitées.</p> <p>La friche des terrains liés à la voie ferrée : un vrai potentiel de renouvellement urbain.</p>	<p><b>Fixer une limite à l'étalement urbain</b></p> <p>Le parti retenu vise à limiter l'étalement urbain et à concentrer le plus possible les futurs projets sur des sites mutables (gare) ou dans la continuité urbaine (Petits Près). Le PLU encourage la reconquête des tissus urbains afin de limiter la consommation de foncier à l'extérieur de l'enveloppe bâtie, néanmoins ces opérations resteront relativement limitées en ville puisque la majeure partie du tissu urbain a déjà été investie ou n'est pas ou plus mutable. En outre, 6,9 ha actuellement occupés par des espaces verts ou des parcs et des jardins seront amenés à le rester dans le cadre de la trame verte.</p> <p>En conséquence, le PLU identifie précisément sur le territoire plusieurs secteurs de développement ( Petits Près, Linthes, Tuileries ) qui permettront d'apporter les réponses aux besoins actuels et futurs des habitants dans des domaines de l'habitat, de l'économie, des équipements... il s'agira de rechercher les formes urbaines faiblement consommatrices d'espaces en privilégiant les opérations "denses" au travers par exemple de formes d'habitat. Cette densité n'exclut pas d'apporter aussi des réponses aux besoins en logements individuels pourvu que cet habitat soit accompagné d'autres formes bâties moins gourmandes en foncier. Le but recherché étant d'économiser le foncier, de l'optimiser tout en concourant au maintien d'un cadre de vie de qualité par la nécessaire prise en compte des questions de voisinage, d'insertion paysagère...</p> <p><b>Assurer une évolution maîtrisée du tissu urbain</b></p> <p>La maîtrise de la consommation foncière demeure un enjeu fort dans ce PLU. En effet, le foncier est une ressource rare à Sézanne compte tenu des contraintes inhérentes à son territoire : relief, terres fertiles support vignoble, de terres agricoles ou zone naturelle sensible, sols soumis à glissement de terrain ou ruissellement, RN.4.</p> <p>C'est pourquoi, les élus qui souhaitent afficher une politique "volontariste" correspondant aux objectifs d'endiguement du déclin démographique et de soutien à l'économie locale, ont défini 2 projets forts sur leur territoire : Les Tuileries (1AUT) et la friche ferroviaire (1AUE).</p> <p><u>En matière d'habitat</u></p> <p>L'objectif démographique a été fixé à 400 habitants d'ici 2025 afin de retrouver un niveau de population proche de celui des années 70.</p> <p>Ne souhaitant pas miter le territoire extramuros et le tissu urbain étant saturé, les élus ont fait le choix de ne pas multiplier les secteurs d'extension et de se concentrer sur un projet prioritaire unique déjà présent dans le POS : <b>les Tuileries.</b></p>	<p>définition d'un zonage qui mise sur la conquête prioritaire des friches urbaines ; définition de zones d'extension à court terme dans la continuité de l'enveloppe urbaine et sur des terrains communaux</p> <p>classement des Tuileries en 1AUT pour un développement prioritaire via une DUP menée par la commune.</p> <p>création d'une orientation d'aménagement spécifique à la zone des Tuileries + Étude Entrée de Ville.</p> <p>articles 6 et 7 des zones U, possibilité de construire en mitoyenneté et à l'alignement pour un bâti plus dense.</p>

<p>La friche des terrains liés à la voie ferrée : un vrai potentiel de renouvellement urbain.</p> <p>3 foyers d'habitat isolés sur le territoire sézannais (Sans-Soucis, Grandes Tuileries, Retortat)</p> <p>Un bourg centre en milieu rural, mais un chef-lieu de canton dynamique</p> <p>Un tissu économique dynamique à conforter.</p> <p>Un délaissé ferroviaire de 8,9 ha environ au cœur du tissu urbain.</p> <p>Un ensemble d'équipements structurants très varié et de qualité pour une ville de cette taille (écoles, lycée, cinéma, médiathèque, poste, banques ...).</p>	<p>Il s'agit de concentrer prioritairement l'action de la commune dans ce vaste secteur idéalement situé à l'Ouest du centre ville tout en privilégiant une démarche d'ensemble environnementale et de qualité respectueuse du site.</p> <p>Depuis 2010, la ville de Sézanne a réalisé toutes les procédures nécessaires à l'acquisition du foncier permettant le déblocage de la zone.</p> <p>A travers ce projet porté par la commune, les élus souhaitent pouvoir accompagner le parcours résidentiel des futurs habitants pour des jeunes, des familles monoparentales, des couples et des personnes âgées notamment, trouvent une solution d'habitat adaptée à leurs besoins et leurs revenus.</p> <p>Une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique détaille le projet urbain sur ce secteur dont l'urbanisation se fera en 2 phases principales (comportant plusieurs tranches modulables ) qui démarreront depuis l'Est de la zone vers l'Ouest.</p> <p>Enfin, le projet de territoire met en avant une volonté de ne pas encourager le mitage, c'est-à-dire d'éviter l'implantation de nouvelles constructions situées trop à l'écart des zones bâties principales. En dehors de l'enveloppe urbaine les terrains constructibles à vocation d'habitat sont très réduits et ciblés.</p> <p><u>En matière d'activité</u>, les zones d'extension à court terme ont été définies prioritairement dans l'enveloppe bâtie de la ville. Encore une fois, la ville de Sézanne a engagé des discussions avec la SNCF et RFF afin de racheter les terrains désaffectés de l'ancien domaine ferroviaire et de requalifier cette vaste friche par en faire un espace d'activité (1AUE) dont l'urbanisation se fera en 2 phases.</p> <p><b>Définir un seuil de population correspondant à une ville animée et équilibrée</b></p> <p>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 pôle rayonnant sur un large territoire, suppose de fixer un seuil d'évolution de la population qui soit suffisant pour maintenir et développer le niveau d'équipements et de services aux habitants, mais qui reste maîtrisé afin de rester à l'échelle d'une ville équilibrée, tant sur le plan des équilibres socio économiques que sur le rapport entre espaces agricoles ou naturels, d'une part, et espaces urbanisés ou à urbaniser, d'autre part.</p> <p>Entre 2001 et 2009 (dans le POS) le rapport entre la construction de logements et le nombre d'hectares consommés a conduit à la réalisation de 13 logements par hectare en moyenne.</p> <p>La densité de logements pour les nouvelles opérations et dans le cadre du PLU devrait avoisiner au minimum les 13 logements/hectare dans la zone 1AUT et 15 logements/hectares dans le tissu urbain des zones UD et UC.</p> <p>Ainsi, ce sont environ :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 130 logements (dédiés à la résidence principale)</li> </ul>	<p>encourager la mixité des constructions dans les opérations d'aménagement</p> <p>définition de petits secteurs N(h) à constructibilité limitée.</p> <p>création d'une orientation d'aménagement spécifique à la zone des Petits Prés + Étude Entrée de Ville.</p> <p>inscription de zones UE et 1AUE urbanisables à court et moyen terme.</p> <p>identification d'une zone spécifique aux Tuileries (15 ha) assujettie à une Orientation Particulière d'Aménagement.</p>
---	---	--

	<p>qui peuvent être potentiellement réalisés dans la zone 1AUT,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dans les zones U, 40 logements (dédiés à la résidence principale) pourraient être produits.</li> </ul> <p>Dans l'absolu, ce sont donc environ 170 logements qui pourraient être réalisés représentant environ 400 nouveaux habitants pour Sézanne qui, avec près de 5660 habitants, retrouverait le niveau de population qu'elle avait dans les années 2000.</p>	
--	---	--

**Orientation n°4 : politique en matière de développement économique et commercial**

*Il s'agit de développer les atouts économiques en apportant aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, les conditions optimales de fonctionnement en matière d'offre foncière et immobilière, d'accessibilité...*

*Dans le but de conserver sa population, mais aussi d'en accueillir de nouvelles sur son territoire, Sézanne doit, en outre, conforter son attractivité résidentielle notamment en proposant une offre d'équipements et de services adaptée aux attentes d'une population diversifiée.*

Les enseignements du diagnostics	Le PADD	Le zonage et le règlement
<p>Une économie locale qui repose, pour l'essentiel, sur un pôle industriel fort, ainsi que sur des commerces et des services très présents, et un artisanat diversifié.</p> <p>Les 5 principales entreprises, les plus importantes en nombre de salariés et en chiffre d'affaires, sont ATS, BBGR, Calderys, Féralco, Johnson et Johnson.</p> <p>De nombreuses sociétés de taille moins conséquente, mais dynamiques, et souvent situées sur un segment de production très pointu.</p> <p>Les commerces (grandes surfaces en zone d'activités, et commerces de proximité en centre-ville) et toute une palette de services</p>	<p><b>Pérenniser les zones d'activités existantes et poursuivre le développement économique</b></p> <p>La présence de l'industrie est une composante spécifique de la Ville de Sézanne. Historiquement très présente (BBGR, Calderys), elle pèse toujours sur la structure de l'emploi et constitue une des richesses de la Ville et un bassin d'emplois relativement important. Le PADD a pris en compte cette dimension particulière de l'économie locale. Il fixe comme objectif au PLU de prendre en compte les besoins spécifiques de cette activité, qui tournent essentiellement autour de l'accessibilité dans le choix des localisations et d'une offre foncière répondant aux attentes et aux besoins industriels.</p> <p>Le PLU prévoit donc dans son offre foncière économique des sites qui, par leurs dimensions, leur localisation et leur desserte, répondront plus spécifiquement aux attentes des acteurs économiques industriels actuels (secteur des Petits Près) et futurs (secteur gare).</p> <p>Cela impose de disposer de surfaces de foncier aménageables en réserve, en les conservant non occupées pour pouvoir répondre de façon rapide et adaptée si la ville était sollicitée pour une nouvelle implantation. Ainsi le secteur des Petits Près</p> <p>En parallèle, il était important de pouvoir disposer de réserves de capacité aux abords des entreprises existantes, au cas où elles aient des besoins d'extension, ou que d'autres activités souhaitent s'y implanter en complément de celles déjà présentes. Les choix de localisation de ces sites s'appuient sur l'état des lieux des réseaux, les conditions de desserte, l'éloignement des zones d'habitat.</p> <p><b>Conforter et renforcer l'attractivité commerciale du centre ville</b></p> <p>Le centre-ville participe en partie au rayonnement de la ville sur son territoire. Lieu principal des fonctions administratives et commerciales, il est aisément accessible aux autres modes de déplacements et dispose des capacités de stationnement nécessaires.</p>	<p>Création d'un secteur UE(p) pour une urbanisation à court terme des Petits Près.</p> <p>Création à l'arrière de l'ancienne gare, d'une zone 1AUE mitoyenne aux zones UE.</p> <p>Règlement permettant la mixité des fonctions.</p> <p>Maintien des</p>

<p>(banques, assurances, agences immobilières, études notariales, auto-écoles, etc...) proposent aux Sézannais et aux touristes une large gamme de produits.</p> <p>Candidature Unesco : coteaux, maisons et caves de Champagne.</p> <p>Route touristique du Champagne : Cote des Blancs.</p> <p>Un cadre verdoyant et un patrimoine riche.</p> <p>Un accueil touristique complet : office du tourisme, camping 2 étoiles, cafés, restaurants, hôtels et chambres d'hôtes, aire de stationnement pour camping car ...</p>	<p>Le commerce et la fonction résidentielle sont les deux moteurs du développement du centre-ville, auxquels s'ajoute la volonté de maintenir et développer les services et les équipements qui restent prisés dans ce secteur.</p> <p><b>Renforcer les fonctions commerciales et de services en général</b>                  En tant que bourg centre, Sézanne se doit de répondre le mieux possible aux besoins d'achat des habitants. Le renforcement de la fonction commerciale de la ville est donc un des éléments importants du PADD.                  Cet effort se traduit par le renforcement du cœur de ville, mais aussi sur le renforcement des pôles existants en périphérie et enfin sur la possibilité de développement des fonctions commerciales de proximité au sein des quartiers existants ou futurs.</p> <p><b>Exploiter le potentiel touristique et développer les capacités d'accueil</b>                  Les démarches en faveur du volet touristique sont multiples et souvent extérieures au PLU. Néanmoins, le document s'y emploie par des mesures de préservation des paysages, du patrimoine bâti ou naturel... l'optique ici est surtout de maintenir la qualité du cadre de vie et donc la qualité de l'accueil et de l'offre touristique.</p>	<p>capacités de stationnement.</p> <p>Règlement permettant la mixité des fonctions.</p> <p>Création de secteurs spécifiques d'équipements UD(e) et AUD(e).</p> <p>Règlement souple permettant les activités touristiques.</p> <p>Classement en zone N des espaces naturels, forestiers ou paysagers sensibles.</p>
---	--	--

<b>Orientation n°5 : transports et déplacements</b>		
<i>Ne disposant pas de transports en commun, il s'agit néanmoins pour la commune de favoriser un développement urbain plus fonctionnel et pratique tout en encourageant des formes de mobilités alternatives à la voiture.</i>		
<b>Les enseignements du diagnostics</b>	<b>Le PADD</b>	<b>Le zonage et le règlement</b>
<p>Une accessibilité routière satisfaisante avec une connexion rapide au réseau routier national.</p> <p>Une bonne accessibilité vers les zones d'activités économiques (Ormelot, Croix Rouge).</p> <p>Transport sur réservation vers les pôles urbains.</p> <p>Absence de service interne en transports en commun.</p>	<p><b>Permettre une bonne diffusion de la circulation sur l'ensemble de la ville.</b>                  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'écarter le trafic de transit du centre ville a donc déterminé leur implantation de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone d'habitat "les Tuileries" : la zone possèdera une liaison directe à la RN.4 facilitant le contournement de la ville pour relier la zone commerciale.</li> <li>• Les zones d'activités (Petits Près, gare) bénéficient déjà d'accès directs et sécurisés à la RN.4 via la RD.951.</li> </ul> <p><b>Encourager et développer les déplacements de proximité</b>                  Le choix de promouvoir les déplacements piétons et vélos est un choix de raison lié à des enjeux énergétiques, de réduction des nuisances sonores, de</p>	<p>principes de dessertes et de sécurisation des accès des Tuileries et des Petits Près ont été définis dans les OAP.</p> <p>Voie en attente dans les Tuileries.</p> <p>Emplacements réservés pour élargissement de voies.</p>



<p>Bus spécifiques pour le transport scolaire</p> <p>Près de 900 places en centre ville dont 230 pour le Champs Benoit et 60 les Mails.</p> <p>Le relief comme frein au développement des modes doux</p> <p>De plus en plus de liaisons relient les différents quartiers de la ville entre eux.</p> <p>La jonction entre deux zones d'urbanisation : le Domaine des Saules, quartier Saint-Pierre par l'aménagement du chemin des Vieux Fossés a été récompensé par les Victoires du Paysage.</p>	<p>qualité de vie.</p> <p>Le renforcement de l'attractivité du centre-ville nécessite une réflexion sur la place donnée à la voiture et aux modes doux (piétons, deux-roues, ...).</p> <p>Cependant deux contraintes demeurent : le relief et l'é étroitesse des rues qui laissent peu de place pour les modes doux autres que piétons...</p> <p>L'enjeu pour la ville est donc de favoriser le plus possible les modes de déplacements alternatifs à la voiture et de poursuivre la création ou le réaménagement de cheminements piétons entre quartiers et vers l'extérieur de la ville (vignes, forêts ...).</p> <p><b>Renforcer la sécurité aux abords des équipements et modérer la vitesse</b> dans les quartiers où les besoins s'en font sentir.</p> <p>Il s'agit en outre de sécuriser les traversées piétonnes sur les principaux grands axes (agrandissement des trottoirs, traitements spécifiques de matériaux de sols ...).</p>	<p>Création de voies douces dans les Tuileries en liaison, à la fois, avec les espaces naturelles et les zones urbaines.</p>
---	---	--

**Orientation n°6 : services à la personne, équipements et loisirs**

*Sézanne bénéficie d'un ensemble d'équipements modernes et de services qui, pour la plupart, visent à satisfaire les besoins des habitants.*

*Au regard des investissements importants déjà réalisés pour compléter l'offre d'activités culturelles et sportives ou moderniser les structures existantes dans l'enseignement, les loisirs... l'objectif de la commune est de poursuivre sa politique d'équipement pour accompagner aux besoins de la population (inter)communale.*

Les enseignements du diagnostics	Le PADD	Le zonage et le règlement
<p>Un cinéma, deux piscines, des stades (pour le foot, le rugby, l'athlétisme), divers équipements de sports et de loisirs (tennis, parcours de santé).</p> <p>Un tissu associatif singulièrement riche : 26 associations culturelles, de loisirs et de détente, 32 clubs sportifs, 8 associations solidaires, et 6 associations patriotiques.</p> <p>Des équipements de loisirs et sportifs variés à conforter (activités aquatiques).</p>	<p><b>Conforter la fonction de pôle intercommunal à travers un niveau d'équipement et de services</b></p> <p>Il s'agit pour Sézanne de maintenir son rayonnement local comme pôle d'équipements et d'attractivité.</p> <p>En effet, la ville de Sézanne comporte de très nombreux équipements en matière de loisirs sportifs, culturels ou récréatifs pour la plupart de construction récente (Cez'art, Prétoire, Ancien Collège). L'ensemble étant complété par un tissu associatif et une offre événementielle et culturelle variés et dynamiques.</p> <p>Ce niveau d'équipement, déjà très important, justifie que le PADD n'arrête pas d'objectifs conséquents pour un programme d'équipements supplémentaires.</p> <p>En fonction des besoins et des complémentarités ou des mutualisations suggérées par une saine gestion du patrimoine public, ces compléments pourront être tournés vers le sport, vers la petite enfance, le scolaire, etc. C'est pourquoi, le PLU fait mention de plusieurs secteurs réservés à des équipements : Fontaine du Vé, ancienne gare, anciennes ZAC...</p> <p><b>Favoriser la pratique sportive et de loisirs</b></p> <p>En complément du pôle sportif de la Fontaine du Vé, la commune souhaite se doter d'un nouvel équipement nautique moderne, seul équipement "majeur" qui manque à Sézanne et à son</p>	<p>Création de secteurs d'équipement UD(e) et AUD(e) spécifiques en cœur de ville.</p> <p>Identification de zones de loisirs UF et UD(e).</p>

<p>Sézanne reste une commune attractive pour une part grandissante de personnes âgées qui y trouvent l'essentiel des services dont elles ont besoin.</p>	<p>intercommunalité.</p> <p><b>Favoriser le maintien et l'aide à domicile des personnes âgées</b>                  Le vieillissement de la population est un fait avéré. Le PLU fait ici un choix de société sachant que la part de personnes âgées sur Sézanne est de plus en plus importante. Cela vient du fait que la commune propose, au sein de l'intercommunalité, un haut niveau d'équipements et de services.                  C'est pourquoi le PLU met l'accent sur le développement d'un maillage d'équipements, mais aussi d'espaces de promenade à travers la ville. De même, le développement de formes d'habitat différentes, en particulier petits collectifs, permettra de favoriser la recherche d'un logement répondant aux besoins d'une population qui ne peut plus ou ne veut plus rester dans l'habitat pavillonnaire sans pour autant s'orienter vers des structures d'accueil spécialisées.</p>	<p>Règlement souple permettant des formes d'habitat différentes.</p> <p>Identification de secteurs spécifiques dédiés aux équipements UD(e)</p>
--	---	---

**Orientation n°7 : protection des ressources, des espaces naturels, agricoles, viticoles et forestiers**

*Dans le but de conserver sa population, mais aussi d'en accueillir de nouvelles sur son territoire, Sézanne doit conforter son attractivité résidentielle notamment en apportant une attention particulière quant à la préservation de la qualité du cadre de vie.*

*En effet, le territoire de Sézanne offre une grande diversité de paysages et de milieux naturels qui participent amplement à la qualité de son cadre de vie : forêts, vignobles, plaine, vergers, jardins, espaces naturels urbains (mails, promenades, squares...).*

Les enseignements du diagnostics	Le PADD	Le zonage et le règlement
<p>Une ceinture forestière et des coteaux viticoles très présents dans le paysage.</p> <p>Une composante végétale intra-urbaine qui participe pleinement à la qualité du cadre de vie et à la trame verte locale.</p> <p>Un réseau hydraulique très peu développé</p> <p>De nombreux espaces</p>	<p><b>Préserver et mettre en valeur la "trame verte" locale</b>                  Sézanne est une petite ville à cheval entre la plaine agricole et les coteaux forestiers et viticoles. La perception de cette ceinture verte depuis la plaine est un enjeu paysager important. Ainsi l'objectif est de préserver cette ceinture verte, mais au-delà, c'est la trame forestière toute entière qui est à préserver.                  Il s'agit également de préserver au passage les franges urbaines, ce qui en fait aussi un objectif écologique.                  Second objectif, préserver la présence de la nature en ville et de la renforcer lorsque cela sera possible. Ce maillage vert fait de parcs, de pelouses, de vergers, de cheminements... vient compléter l'offre «forestière» et celle des espaces de campagne, somme toute assez proches.                  Ces espaces à développer ou à conforter répondent à des vocations différentes selon leur localisation et leurs dimensions. Toutes les échelles sont nécessaires : cela va de l'espace privé individuel ou collectif au mini-square de proximité, en passant les cheminements verts jusqu'à la "coulée verte" des Tuileries. Sans oublier naturellement le réseau des espaces sportifs, souvent incorporés à des espaces verts comme au parc des sports par exemple.                  Même les futures zones d'activités sont concernées par cette stratégie : la préservation des fossés, l'intégration paysagère, le maintien d'espaces naturels ordinaires accessibles, etc.</p> <p><b>Identifier et préserver les éléments de biodiversité</b>                  La forêt de Sézanne jouxte le massif forestier de la</p>	<p>Définition de zones de ceintures A et N</p> <p>Protection des boisements en Espaces Boisés Classés</p> <p>Délimitation de zones N dans l'espace urbain</p> <p>Préservation des éléments végétaux (haies, bosquets, petits espaces verts...) au titre du L.123.1.5 III 2°</p> <p>Identification de</p>

<p>naturels recensés comme espaces remarquables (ZNIEFF, ENS, Natura 2000, site inscrit et classé)</p> <p>Présence de poches vertes urbaines (cœur de ZAC, parc de l'hôpital, faubourg St Hubert, complexe sportif de la Fontaine du Vé...)</p> <p>L'agriculture et la viticulture restent très présents et viennent compléter le tableau économique tout en participant à l'image de la ville grâce à aux vignes et aux grandes cultures ( céréales et betterave).</p> <p>Il reste 3 exploitations agricoles sur le terrain sézannais qui sont situées en dehors de la zone urbaine (Grandes Tuileries, Retortat, Régina).</p> <p>11,50 ha de zones de jardins et de vergers.</p> <p>2 captages d'eau potable</p>	<p>Traconne non loin de la vallée de la Seine. Mais même ce massif forestier est aujourd'hui fragmenté. Il semble difficile de raccrocher Sézanne au réseau régional compte de la plaine agricole et de la RN.4 qui constitue un élément de coupure important.</p> <p>C'est donc plutôt vers l'Ouest, utilisant la forêt, sa lisière et les zones inscrites au réseau Natura 2000, que le PLU va trouver concentrer son intention.</p> <p>A une échelle plus fine, on trouve la préservation de petits massifs boisés dans les milieux ouverts, des ripisylves bordant fossés et ruisseaux, de maintien des relations entre les espaces sensibles y compris au sein des opérations d'extension.</p> <p>Cet objectif de maillage écologique et de maintien de la nature en ville est véritablement au cœur du projet de PLU, présent jusque dans les choix de permettre les toitures végétalisées dans les zones d'extension.</p> <p><b>Maintenir des conditions favorables à l'agriculture</b></p> <p>La ceinture rurale (agricole et viticole) est très bien perceptible autour de Sézanne en particulier sur les coteaux pour les vignes et dans la plaine pour les cultures. Le PLU a choisi de préserver ces sols à l'agriculture au travers d'un classement A qui privilégie les exploitations agricoles.</p> <p>Cependant, l'affirmation du maintien d'espaces agricoles autour de Sézanne a du être équilibrée avec les besoins de la ville en matière de foncier économique et résidentiel. Un choix de préservation totale aurait conduit Sézanne à ne plus pouvoir se développer, bloquant la croissance de la ville.</p> <p>Pour permettre le maintien de cette présence agricole, il est important également d'offrir des secteurs constructibles en direction des exploitations. Différents secteurs leurs sont de fait réservés dans le PLU, en traduction de cet objectif, même si certaines zones agricoles les plus sensibles (environnement et paysage) ont été exclues et orientées vers leur maintien en zone uniquement d'exploitation agricole et non de construction des bâtiments d'exploitation.</p> <p>Enfin, le nombre important de jardins familiaux, qui subsistent en périphérie des zones bâties, participent pleinement au maintien de la ceinture verte. Ils seront préservés comme tels.</p> <p><b>Protection de la ressource en eau</b></p> <p>La qualité de l'eau dépend pour partie de la qualité de l'eau pompée en amont ; par conséquent le PLU identifie les champs captant pour agir au niveau des eaux de surface en limitant les constructions à proximité.</p>	<p>secteurs de protection N(zsc) et N(f)</p> <p>Inscription des boisements résiduels, de haies, d'alignements plantés, de prairies... au titre du L.123.1.5 III 2°</p> <p>Définition de zones N inconstructibles en cœur de ville.</p> <p>Création d'un zonage spécifique au vignoble.</p> <p>Création d'un secteur spécifique A(sa) permettant tous les types de constructions agricoles (dont les silos).</p> <p>Identification en zone A de tous les espaces agricoles non sensibles.</p> <p>Inscription de secteurs N(j) spécifiques.</p> <p>Inscription de secteurs N(c) spécifiques</p>
--	---	---

**Orientation n°8 : protection du cadre de vie et de l'identité de la ville**

*Sézanne est une commune dont l'identité repose sur des caractéristiques naturelles marquées (coteaux viticoles, forêts, mails,... ) et un patrimoine bâti de grande qualité. Son développement urbain cherchera à cultiver cet héritage en le protégeant, mais aussi en le valorisant.*

*Il s'agira d'inventer, pour préserver un cadre de vie partagé entre l'urbain et la nature, des logiques de gestion conjuguant production agricole, usages récréatifs pour les résidents de la commune (promenade, loisirs, chasse...), protection de la biodiversité et construction d'un paysage familier.*

*En outre, si la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural est depuis longtemps une priorité de la collectivité ; l'effort sera poursuivi sur l'ensemble du patrimoine tant monumental que*

<p>"banal" car tous participent largement à l'identité de la ville. Cependant, si cette richesse contribue à la qualité de vie et à l'attractivité de la Sézanne, d'autres facteurs environnementaux peuvent, a contrario, perturber la qualité de vie des habitants et ils devront être pris en compte.</p>		
Les enseignements du diagnostics	Le PADD	Le zonage et le règlement
<p>480 hectares de forêt 194 hectares de vignes 1070 hectares de terres arables</p> <p>459 ha de ZNIEFF I</p> <p>mails : 2,3 ha zones vertes intramuros : 4,2 ha</p> <p>1 site inscrit</p> <p>4 Monuments Historiques</p> <p>patrimoine urbain de qualité marqué par un habitat très dense dans le centre ancien, des constructions à l'alignement, des hauteurs marquées...</p>	<p><b>Assurer la préservation des paysages sézannais et du patrimoine naturel</b> La principale composante de l'identité de Sézanne, aujourd'hui encore, c'est son vignoble et sa forêt. C'est sa composante paysagère et identitaire la plus visible qui marque son appartenance à la Brie.</p> <p>La forêt participe au quotidien des habitants. Elle a été et reste une source de richesses et d'exploitation, mais avec l'évolution des modes de vie, elle est aujourd'hui aussi un lieu de détente. En outre, le potentiel classement du vignoble champenois et de ses paysages à l'Unesco, encourage une préservation forte vis à vis de la plupart des constructions.</p> <p>De même, la préservation de la plaine agricole comme outil économique est actée dans le PLU.</p> <p>Compte tenu de son implantation en pied de coteaux, il existe de nombreux cônes de vues entre la ville et la campagne environnante. En particulier, l'arrivée depuis Epernay offre un large panorama sur l'intégralité de Sézanne qui méritera d'être conservé.</p> <p>Enfin, la ville même de Sézanne comporte un large choix d'espaces verts et naturels : parc, square, mails, jardins, vergers... qui participent pleinement à son identité et à la trame verte. Cet objectif de "maillage" et de maintien de la nature en ville est véritablement un enjeu majeur du PLU.</p> <p><b>Affirmer une ambition patrimoniale et une esthétique urbaine de qualité</b> Le centre-ville historique participe largement à l'image de Sézanne. C'est un des éléments majeurs (avec le vignoble) qui contribue à l'attractivité de la ville, y compris à son image économique.</p> <p>Ce sont ces constats et la qualité urbaine héritée du passé qui ont motivé l'inscription de cette préoccupation de préservation du centre historique dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.</p> <p>Le patrimoine monumental et historique est largement protégé au titre de l'inventaire des Monuments historiques. Mais l'image patrimoniale d'une Ville ne se résume pas à ses monuments classés ou inscrits. C'est aussi le résultat des aménagements urbains, de l'ambiance des rues et de la préservation du patrimoine bâti ordinaire qui encourage le PLU à préserver le centre ancien et les faubourgs.</p> <p>Les quartiers existants sont le fruit d'une histoire urbaine. Certains sont des lieux d'évolution régulière sinon permanente, comme les faubourgs d'entrée en ville, d'autres ont acquis une forme peu susceptible d'évolution brutale, comme par exemple les quartiers pavillonnaires ou les quartiers d'habitat collectif.</p> <p>Le PLU fait le choix dans son projet politique de s'appuyer sur les formes urbaines pour garantir la</p>	<p>Classement du massif forestier en zone N Création d'un zonage spécifique au vignoble A(v).</p> <p>Identification en zone A de tous les espaces agricoles à fort potentiels.</p> <p>Inscription des principaux cônes de vue en zone N et au titre du L.123.1.5 III 2°.</p> <p>Inscription de secteurs N et N(j) spécifiques en milieu (péri)urbain.</p> <p>Création d'un zonage spécifique au centre historique (UA) et aux faubourgs anciens (UC) avec des règles adaptées à la protection et à la mise en valeur du patrimoine.</p> <p>Référencement des éléments de patrimoine à protéger au titre du L.123.1.5 III 2°</p> <p>Mise en place d'un Règlement Local de Publicité</p> <p>Réflexion autour de</p>

<p>Des typologies urbaines nettement identifiables et typiques de leur époque de construction ; ce qui permet une lecture aisée de la ville de Sézanne et de son évolution.</p> <p>Une production de logements variée qui offre des exemples d'habitat individuel ou collectif, en bande, jumelé...</p> <p>Des opérations récentes en matière de production de logements (Les Aulnes et le Paradis) ont mis l'accent sur le traitement des espaces publics et des voiries avec l'intégration de critères paysagers qui ont permis à Sézanne d'être récompensée par les Victoires du Paysage, prix décerné par l'organisme Val'Hor.</p> <p>La RN.4 source principale de nuisances sonores.</p> <p>Des accès directs</p> <p>3 sites soumis à périmètres d'isolement, mais implantés en pleine zone industrielle.</p> <p>Aucune zone inondable Des risques de ruissellement de pluies relativement faibles ; les coteaux viticoles ayant déjà faits l'objet</p>	<p>persistance de l'identité des quartiers, dans un souci toutefois de cohérence plus que de conformité. L'objectif poursuivi concourt à renforcer l'identité urbaine des différents quartiers de la ville. Dès lors, l'objectif du PLU sur la ville existante est globalement de perpétuer les formes urbaines préexistantes, dans le droit fil du POS précédent, en offrant toutefois le plus souvent pour les quartiers pavillonnaires des possibilités d'évolution densification, reconstruction.... Cette politique se base sur une analyse morpho-typologique fine des tissus urbains existants qui permettra de décider l'évolution ou la relative permanence des formes urbaines.</p> <p><b>Encourager la qualité paysagère des opérations nouvelles</b> Le PLU prévoit, pour satisfaire aux besoins de la population actuelle et future, de créer un certain nombre d'extensions urbaines. Situées pour la plupart en périphérie de la ville, elles ont potentiellement un impact important. C'est pourquoi le PADD s'est tourné vers des objectifs d'intégration paysagère forte de ces opérations. D'une part, il faudra que chaque projet ou opération s'intègre au mieux 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... Len effet, la silhouette de la ville et le traitement des franges participeront énormément à la perception et et à son identité paysagère. Soigner cette identité paysagère est donc tout autant un enjeu de rayonnement et d'attractivité économique qu'un enjeu purement paysager.</p> <p><b>Renforcer la prise en compte des nuisances et des risques</b> La qualité du cadre de vie est liée, entre autre, au niveau de nuisances existant. A Sézanne, les nuisances sont en grande partie liées à la circulation des véhicules. Parmi les objectifs, on trouve l'obligation de reculer les habitations des zones bruyantes, de créer des aménagements paysagers... Les choix de localisation des secteurs économiques futurs relèvent aussi de cet objectif de diminution des nuisances. En effet, le choix de les inscrire en périphérie de l'urbanisation facilite leur accessibilité directe depuis les grands axes. Quant aux risques, Sézanne ne connaît pas de risques technologiques ou naturels majeurs. Les rares installations classées se trouvent dans la zone industrielle. La ville n'est pas concernée par les risques d'inondation, néanmoins le PLU fait le choix de préserver le réseau de ru et de fossés qui permettent de drainer le territoire urbain et naturel d'où leur préservation.</p>	<p>la mise en place d'une AVAP</p> <p>Création d'un cahier de recommandations architecturales</p> <p>Identification de chaque type de tissu urbain et attribution d'un zonage et de règles adaptées (UA : centre historique, UC : faubourgs anciens, UD : pavillonnaire...).</p> <p>Définition d'une OAP pour le secteur des Tuileries instituant un important volet paysager.</p> <p>Référencement des éléments boisés et paysagers à protéger au titre du des EBC ou du L.123.1.5 III 2°</p> <p>Aucune construction de logements aux abords immédiats de la RN.4</p> <p>Définition des zones d'activité dans un même secteur communal (Ormelot 1 et 2)</p> <p>Fossés : le PLU impose des reculs, des marges inconstructibles, l'interdiction de les</p>
--	--	---

d'aménagements hydrauliques.	Cette volonté de préservation des fossés et des cours d'eau, permanents ou non, fait écho à la volonté d'instaurer une trame verte en ville dont ils sont le support évident.	couvrir.
------------------------------	---	----------

<b>Orientation n°9 : développement des télécommunications numériques</b>		
<b>Les enseignements du diagnostics</b>	<b>Le PADD</b>	<b>Le zonage et le règlement</b>
Des entreprises nombreuses et performantes qui doivent pouvoir compter sur les nouvelles technologies pour leur communication et leur développement	Le champ de compétence du numérique s'est ouvert aux plans locaux d'urbanisme avec la récente loi d'engagement national pour l'environnement de juillet 2010. C'est un champ nouveau, par ailleurs en mutation technologique rapide, assez largement inexploré en termes de réglementation d'urbanisme. C'est donc avec une certaine prudence que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est aventuré à fixer des objectifs. Néanmoins, il est vite apparu que dans le domaine de l'attractivité du foncier économique en particulier, il était indispensable aujourd'hui d'avoir une offre qui inclue une desserte de qualité.	Des prescriptions réglementaires qui encouragent la mise en place des réseaux de télécommunications numériques.



# EXPOSÉ DES CHOIX ET DES MOTIVATIONS RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 1. Préambule

Les orientations d'aménagement peuvent concerner les espaces privés comme les espaces publics du territoire communal. Par ce dispositif la commune définit des principes d'aménagement pour encadrer le développement urbain de son territoire.

Les OAP définissent des actions ou des opérations offrant un effort d'organisation et d'aménagement dans un secteur particulier. Elles sont régies par l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme et ont pour vocation, dans le respect des orientations du PADD, à répondre aux objectifs suivants : mettre en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville et permettre le renouvellement et le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent également porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Enfin, elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Dans le cas de Sézanne, il n'y a pas été possible d'établir un échéancier précis sur les zones à urbaniser dont le développement se fera en fonction de l'avancée des équipements internes à la zone.

Les OAP doivent fixer des principes d'aménagement dans un esprit de complémentarité avec le règlement du PADD. Enfin, elles sont opposables, en termes de compatibilité lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager, de démolir et déclarations préalables.

### Les sites concernés

Les critères de localisation reposent pour l'essentiel sur la reconquête urbaine, la continuité urbaine avec l'existant, des dessertes directes depuis les grands axes routiers sans traversée de l'agglomération et une priorité donnée aux sites les moins impactant sur le plan environnemental. A l'échelle de la ville, peu de sites permettent donc le développement d'activités économiques et d'habitat.

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent trois sites aux enjeux et perspectives bien distincts :

- **Le site des Tuileries (1AUT)**
- **Le site des Petits Prés (UEp)**
- **Le site du Faubourg de la gare (1AUE)**
- **Le site du Quai de gare (1AUDe)**

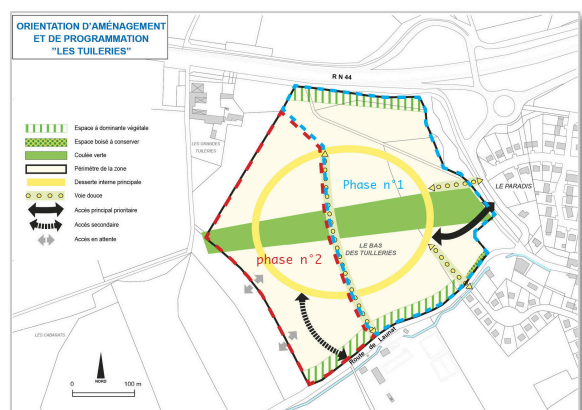
Deux sites, à savoir les Tuileries et les Petits Prés sont concernés par l'application L.111-1-4° qui soumet l'urbanisation nouvelle à un recul par rapport aux voies. Néanmoins et pour lever cette inconstructibilité, chaque site a fait l'objet d'une étude dite "entrée de ville" reprise par les OAP.

## 2. OAP "les Tuileries"

### 2.1 Choix et délimitation du site

La délimitation du site des Tuileries est plutôt simple car reprise d'un classement en zone à urbaniser des POS précédents. La zone a fait l'objet d'une DUP afin d'être acquise en 2014 par la commune qui y focalise toute son attention avec la mise en œuvre d'un projet global en collaboration avec un bureau d'études.

Elle s'appuie pour l'essentiel sur les limites de 2 grandes parcelles qui constituent le lieu-dit "le Bas des Tuileries".



Cependant, une partie de l'ancienne zone NA a été reclassée en zone N à l'Est afin de protéger le cordon boisé situé entre la zone et le rond-point.

Le site offre un relief peu contraignant : pente Nord/Sud d'environ 4% permettant une bonne exposition au Sud et plutôt protégée des vents du Nord.

Zone non bâtie, située sur un coteau en entrée Ouest de la ville et limitrophe de la RN.4, ce secteur d'extension de 14,5 ha est destiné à l'accueil d'un nouveau quartier résidentiel destiné à accueillir principalement de l'habitat individuel ou collectif, ainsi que des équipements ou des activités compatibles avec la vocation d'habitat.

L'importance de la zone doit permettre d'atteindre l'un des objectifs majeurs de la commune à savoir retrouver à terme un niveau de population équivalent à celui de la commune dans les années 90.

## 2.2 Motivation des orientations

### **Objectifs**

L'OAP "Les Tuileries" est dans la continuité des orientations fixées par le PADD.

Celui-ci dans son orientation n°2 " Développement urbain et enjeux liés à l'habitat" fixe notamment pour la commune d'anticiper ses besoins en logement et de maîtriser les conditions d'accueil de nouvelles populations. Pour parvenir à cet objectif, existant depuis le POS, la commune a acquis l'ensemble du foncier suite à une procédure d'expropriation qui lui assure la maîtrise des terrains et du futur projet d'aménagement.

Les principes d'aménagement répondent à l'objectif de faciliter le parcours des résidents en offrant aux différentes populations un logement adapté à leurs besoins.

Conformément au PADD (dont orientations n°1 4°, n°3, n°7 et 8) les principes d'aménagement du secteur des Tuileries devront donc permettre de :

- o Redévelopper l'offre résidentielle dans une perspective de population telle qu'elle était dans les années 70,
- o Encourager de nouvelles formes d'habitat pour répondre aux différents besoins générationnels,
- o Assurer une évolution maîtrisée du tissu urbain par une ouverture à l'urbanisation progressive,
- o Valoriser l'entrée de ville et encourager la production d'un cadre de vie de qualité,
- o Développer les déplacements de proximité en lien avec le reste de la ville.

### **Principes d'aménagement**

Inscrit dans une dynamique de projet affirmée, le secteur des Tuileries constitue un espace mixte associant habitat, équipements et activités compatible avec l'habitat. Située en entrée de ville Ouest, le site constitue un levier privilégié de développement urbain.

Cette zone de 15,2 ha sous forme de zone 1AUT est à démarrage immédiat après l'approbation du PLU compte tenu de l'urgence de répondre à la demande en matière de terrains à bâtir.

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. Ces 2 phases comportent d'ailleurs plusieurs tranches modulables (ouverture 1 par 1 ou simultanées) en fonction du nombre de demandeurs ; le tout étant d'adapter l'offre à la demande. Pour mémoire, les lots proposés au lotissement du Paradis se sont vendus en 2 mois.

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

Sur le même principe que les projets du Paradis et des Saules, le projet devra comporter des lots dévolus à de l'habitat individuel groupé voire de petits collectif... afin d'apporter une certaine mixité sociale et générationnelle au sein de ce nouveau quartier tel qu'indiqué par le PADD.

Étant l'unique secteur de développement à vocation d'habitat, il est important, dans la logique du PADD, d'optimiser l'usage qui sera fait du foncier.

La qualité architecturale passe pour l'essentiel par des dispositions réglementaires, ces orientations assurent, elles, le volet paysager. L'ensemble des dispositions permet, avec les mesures sur les accès, de s'affranchir des obligations de recul prescrites par défaut par l'article L.111-1-4 le long des routes à grande circulation, des déviations d'agglomération ou des auto- routes.

Le besoin d'équipements liés au nouveau quartier sera apprécié dans le cadre de la réalisation du quartier lui-même, en fonction de la programmation fine et du calendrier de réalisation.

Le projet devra conserver le principe d'une large ouverture vers les zones naturelles voisines moyennant la réalisation d'une coulée verte en cœur de zone.

### **Réseaux**

La zone est desservie par une voirie adaptée au trafic existant et futur.

En matière d'eau potable, la zone pourra être alimentée sans problème car une station de stockage d'eau existe au bord de la zone qui est bordée par des canalisations de 250 mm et 110 mm.

La défense incendie pourra être assurée sans difficultés.

En matière d'électricité, 2 lignes enterrées tangentent la zone par l'Ouest et le Sud.

En matière d'eaux usées, une conduite de 150 mm longe le Sud de la zone ; les réseaux de la future zone pourront s'y greffer.

Les eaux pluviales seront traitées de plusieurs manières. Les EP liées aux constructions devraient être infiltrée directement sur les parcelles selon les possibilités réelles du sol. Les EP des espaces publics et voies de circulations notamment seront recueillies dans les différents bassins hydrauliques répartis à travers la zone (justifiant notamment une part des 33% du site gardés en espaces verts). Les EP ne pouvant être infiltrées sur place pourront être rejetées dans le ruisseau des Auges qui participe à leur collecte.

### **Desserte et déplacements**

La structuration du futur quartier, qui s'appuie sur les voies périphériques qui le bordent (sauf RN4), devra être organisée selon une réflexion globale à l'échelle du site. L'optimisation du foncier passe par la minimisation de la place de l'automobile dans le domaine public et par l'obligation de ne pas multiplier les voies internes à la zone.

L'idéal étant de repousser le plus possible le stationnement à l'intérieur du domaine privé.

L'accès privilégié aux Tuileries se fera prioritairement depuis la rue des Grandes tuileries (façade Est) dans des conditions de sécurité optimales.

Un second accès sera créé route de Launat afin de permettra la desserte de la moitié Ouest du projet. Ces accès viendront se greffer à une voie principale structurante destinée à desservir toute la zone des Tuileries.

Le plan de circulation cherchera à favoriser les déplacements piétons et cyclistes à travers l'aménagement d'itinéraires dédiés aux modes alternatifs afin de relier les différents secteurs et espaces publics du quartier entre eux, mais aussi le quartier des Tuileries vers les zones naturelles et urbaines périphériques. La hiérarchisation des voies sera marquée par des gabarits différents (largeur, plantations...).

La trame végétale et les espaces collectifs publics doivent servir de support à ces circulations douces. L'objectif étant de rendre plus agréable les circulations et d'encourager leur développement.

### **Traitement paysager et environnemental**

La ville de Sézanne est régulièrement ponctuée d'importants espaces verts ou naturels que le PLU a protégé : cœur de ZAC, parc de l'hôpital, mails, cœur du faubourg Saint-Hubert...

Ce principe fort a été repris dans le projet des Tuileries qui impose la réalisation d'une sorte de "réseau vert" occupant près de 33% du site et qui doit servir, notamment, d'espace de centralité, de lieu de convivialité et de détente et aussi de lien vers la zone naturelle et les quartiers d'habitation.

En limite Nord de la zone, un cordon boisé à créer aura pour objectif d'isoler visuellement les Tuileries de la RN.4. Afin de réduire les incidences du bruit, un merlon sera réalisé en accompagnement.

Cet espace à large dominante naturelle pourra éventuellement accueillir des aménagements de loisirs d'autant plus justifiés qu'un aménagement de sécurité empêchant toute intrusion sur la RN.4 est réalisé.

Une transversale Est-Ouest aménagée en coulée verte structurera la partie centrale de la zone dans le but de créer un espace de respiration. C'est aussi le moyen de maintenir de la nature en ville, en créant autant de milieux relais au sein de la ville dense.

La continuité paysagère est maintenue en prescrivant la réalisation de plantations d'alignement ou d'ornement le long des voies de façon à maintenir au minimum une ambiance végétale rappelant le réseau vert. Dans l'optique du PLU, ce verdissement est appliqué aux circulations piétonnes et cyclables.

En matière de collecte des eaux pluviales, une des solutions est de créer des bassins de collecte pour des raisons à la fois topographiques, hydrologiques et paysagères. En effet, la zone présente une pente régulière qui permet d'inscrire ces noues au niveau de la coulée centrale et dans la partie

basse du secteur. Enfin, les aménagements paysagers et les plantations qui accompagneront ces noues, participeront à terme à l'habillage paysager du site.

### 3. OAP "les Petits Près"

#### 3.1 Choix et délimitation du site

Situé au Sud-Est de la ville, le secteur des Petits Près est un ancien secteur d'urbanisation du POS.

Ce secteur appartient à la catégorie de fin de quartier. La présence de la route de Troyes et l'urbanisation en vis à vis justifie le classement de ce secteur.

Ce choix, qui permet de donner une limite claire à la ville, doit finaliser le développement à usage d'activités d'une zone industrielle et commerciale qui constitue l'une des principales entrées de ville de Sézanne.

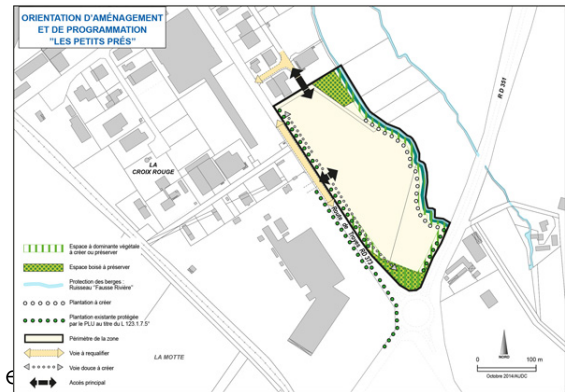
Compte tenu de sa relative faible superficie, il a été

engagé à court terme, l'ajout de ce petit secteur ayant une incidence modérée sur la circulation automobile au regard de l'intérêt qu'il y a pour la Ville à disposer d'une offre de foncier économique rapidement. Le secteur inscrit au POS était légèrement plus important que celui que le PLU a retenu. Les analyses environnementales et l'état initial de l'environnement du PLU ont en effet pointé l'intérêt de conserver en zone naturelle l'espace compris entre le fossé et le ruisseau des Auges et la zone a donc été réduite dans le PLU.

Ainsi, au Nord-Est du site, le "fossé" dit "Fausse Rivière" doublé, moins d'une centaine de mètres plus loin, par le ruisseau des Auges sert de délimitation au site. Coté Sud-Au Nord-Ouest, le site s'appuie sur la zone d'activité existante dont il constitue la continuité via la rue du Petit Étang.

Est, la RD.951 marque une limite franche qui s'accompagne de boisements.

Au Sud-Ouest enfin, le site vient tangenter la route de Troyes qui reste le principal point d'accès moyennant la création d'accès sécurisés.



#### 3.2 Motivation des orientations

##### Objectifs

L'OAP "Les Petits Près" est dans la continuité des orientations fixées par le PADD. Celui-ci 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.

Les principes d'aménagement répondent à l'objectif de dégager du foncier rapidement constructible tout en participant au traitement de l'entrée de ville.

Conformément au PADD les principes d'aménagement du secteur devront donc permettre de :

- o pérenniser les activités existantes et poursuivre le développement économique via l'accueil de nouvelles entreprises et enseignes,
- o Assurer une évolution maîtrisée du tissu urbain par une ouverture à l'urbanisation progressive,
- o Valoriser l'entrée de ville et encourager la production d'un cadre de vie de qualité.

##### Principes d'aménagement

Le diagnostic du PLU a montré que l'urbanisation du site ne présentait pas d'inconvénient au regard de l'intérêt économique et urbain. Sur le plan urbain, le site se situe dans la continuité de l'existant (zone du Petit Étang), l'ensemble des réseaux peuvent être amenés sans difficultés et la desserte existe en direction de la route de Troyes dans de relatives bonnes conditions.

Dans l'esprit de la conservation de la trame paysagère, les éléments structurants existants sur les limites ont été intégrés au projet. Le calage le long de la Fausse Rivière apparaît comme un enjeu important puisque cette barrière naturelle assure la protection paysagère de la zone et environnementale des prairies voisines. La RD. 951, compte tenu de l'importance de son trafic et de

l'impossibilité d'y créer un accès, constitue une limite structurelle et paysagère forte qu'il conviendra de préserver.

Par opposition, la perméabilité du secteur sera assurée en direction de la rue du Petit Étang et de route de Troyes (RD. 373). L'orientation d'aménagement accordant des règles plus souples le long de ces 2 façades urbaines.

Enfin, les orientations d'aménagements impose des mesures d'intégration du bâti (implantation, couleurs, clôtures...) destinés à dissimuler les aires de stockage, les dépôts et déchets industriels et à minimiser l'impact visuel des constructions.

### **Réseaux**

La zone est desservie par une voirie adaptée au trafic existant et futur.

En matière d'eau potable, la zone pourra être alimentée sans problème car bordée par deux canalisations de 150 mm. La défense incendie pourra être assurée.

En matière d'électricité, 2 lignes enterrées tangentent la zone par la RD.373 (route de Troyes) et la RD.951. Enfin, en matière d'eaux usées, une conduite de longe le Sud de la zone par la route de Troyes ; les réseaux de la future zone pourront s'y greffer. Les eaux pluviales pourront être rejetées dans la "Fausse Rivière" comme c'est déjà le cas.

### **Desserte, déplacements et sécurité**

Les orientations relatives à la trame viaire traduisent la volonté d'assurer la sécurité des usagers de la zone vers l'extérieur. Pour limiter les points de conflits d'usage ou de croisement, l'accès commun à la zone ne sera possible que depuis la rue du Petit Étang et qu'en un seul point nouveau donnant sur la route de Troyes. En effet, pour assurer la sécurité et la permanence de l'accès à la zone, même en cas de travaux sur un accès ou d'incident quelconque, un deuxième accès s'est avéré nécessaire. C'est aussi une manière d'assurer une continuité fonctionnelle et urbaine du site commercial entre l'ensemble existant et son extension future.

La trame viaire déterminée par le schéma d'aménagement définit les éléments minimaux nécessaire à la desserte du site. On y trouve les accès principaux au site calés l'un au Nord-Est et l'autre au Sud-Est. Ils traduisent la volonté de raccorder la zone aux voies situées en périphérie. La localisation de l'accès sur la route de Troyes se trouve en face de l'accès principal de l'entreprise Johnson et Johnson.

Le tracé de la voie principale n'est pas prédéterminée par le schéma pour donner le maximum de souplesse opérationnelle à la future réalisation ; le type d'activités n'étant encore pas défini.

Cette trame n'interdit pas des compléments de voie pour assurer la desserte des parcelles d'activités à créer. En cas, de voirie en impasse, cette dernière devra permettre le retournement aisé de tous les types de véhicules.

### **Traitement paysager et environnemental**

La zone est bordée pour moitié par des espaces végétalisés et boisés. Le maintien et la création de rideaux boisés obéissent à deux logiques complémentaires, l'une mineure, de préservation de l'environnement et l'autre majeure, à caractère paysager.

D'un point de vue paysager, le site borde la RD. 351 qui offre de larges vues sur les sites industriels. Il y a donc un enjeu de qualité paysagère certain, d'autant que la route est soumise à l'article L.111-1-4 sur les entrées de ville. C'est pourquoi, l'orientation d'aménagement prévoit le long de la RD et plus encore, le long de la Fausse Rivière, la création d'un rideau boisé permettant de ceinturer la zone et de rejoindre, au Nord au niveau du magasin Aldi, les boisements de la zone naturelle comprise entre la Fausse Rivière et le ruisseau des Auges. L'objectif étant d'atténuer l'impact paysager des futures constructions en particulier depuis la RD.351 qui offrent des vues directes sur le secteur.

D'un point de vue environnemental, la réalisation d'une frange boisée s'accompagne de la mise en place d'une bande inconstructible de 15 m le long des berges de la fausse Rivière. L'objectif étant établir une réelle zone tampon entre les constructions et le fossé bien que l'enjeu écologique soit faible dans ce secteur.

Au Nord, le site présente des arbres adultes intéressants à la fois sur le plan du paysage et de l'esthétique et sur le plan de l'environnement, en raison de leur rôle vis-à-vis d'espèces, oiseaux et insectes notamment. Ces boisements ayant localement des fonctions de protection pour la petite faune, les orientations d'aménagement s'assurent de la prise en compte de cette fonctionnalité.

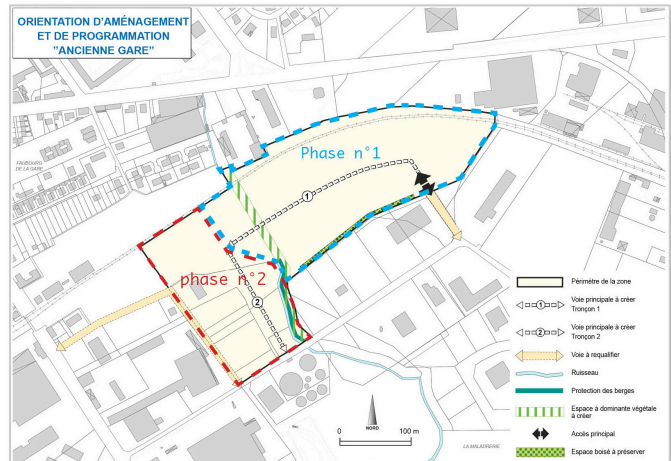


## 4. OAP "Faubourg de la gare"

### 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 Près. 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.

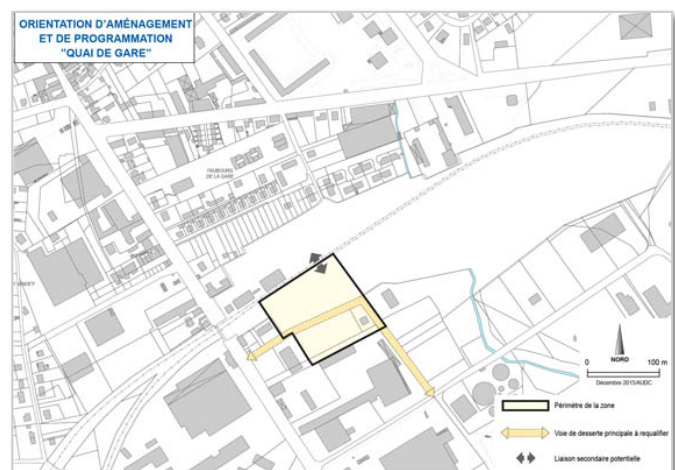
La protection des boisements en frange de zone est vivement conseillée, néanmoins les orientations n'impose que le maintien du rideau boisé Sud pour donner le maximum de souplesse opérationnelle aux futures réalisations sur le reste de la zone.

## **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

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.

# VOLET 5:

Exposé des motifs retenus pour la  
délimitation des zones

-----  
Analyse de la consommation des  
espaces agricoles, naturels et  
forestiers



# SOMMAIRE

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

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

## ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

1. Les enjeux de l'analyse de la consommation des espaces .....	p274
1.1 Contexte	
1.2 Sources	
2. Rappel des principaux éléments d'analyse tirés du diagnostic .....	p274
2.1 Comparaison de l'évolution de la population depuis 1975, par rapport à l'évolution du nombre de logements	
2.2 Bilan du POS et de la construction depuis 10 ans	
2.3 Analyse du potentiel foncier sézannais	
2.4 Analyse et enjeux de la consommation de l'espace et objectifs chiffrés de la limitation	
3. Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers .....	p278



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

### 1. Les principes du zonage du PLU

#### Article R-123-4 du Code de l'Urbanisme

"Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme".

Le Plan Local d'Urbanisme peut découper le territoire communal en quatre types de zones distinctes, auxquelles correspond un règlement composé de 16 articles : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), la zone agricole (A) et la zone naturelle (N).

Plusieurs de ces zones sont subdivisées en secteur afin de tenir compte des spécificités propres à certains quartiers ou portions du territoire communal.

Différents types de zones	Dénomination dans le POS	Dénomination dans le PLU
Urbaines équipées directement constructibles (habitat, activités économiques, équipements...)	UA UB UC...	UA UB UC...
Zones d'extension à urbaniser (habitat, activités économiques, équipements...)	INA, IINA	1AU, 2AU
Zones agricoles	NC	A
Zones naturelles	ND	N

#### Délimitation des zones

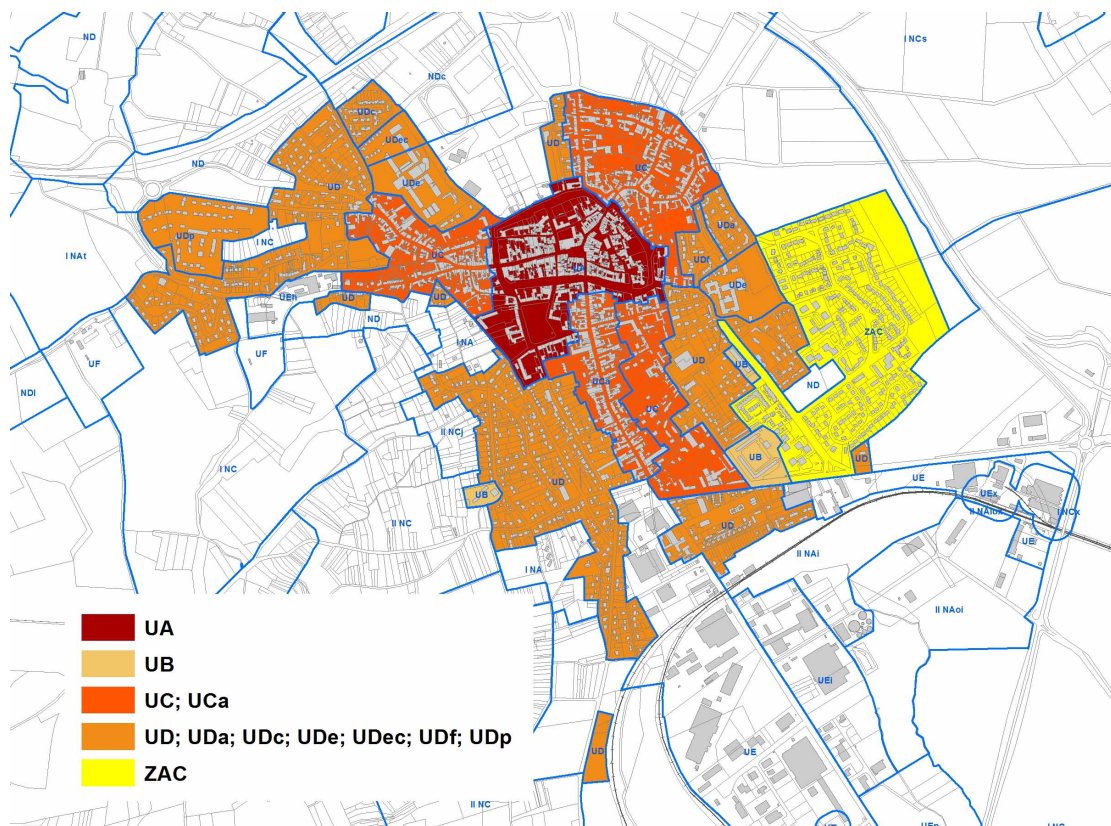
La délimitation des zones urbaines est réalisée sur une base typologique et morphologique telle que présentée dans le rapport de présentation (Volet 2 / partie 2 : histoire, patrimoine, formes urbaines et densités). L'essentiel du découpage repose sur l'analyse de la forme urbaine.

L'analyse des modifications apportées aux limites de zones entre le POS et PLU a été réalisée sur la base de la toute dernière version du POS approuvé en 2001 soumis révision simplifiée de 2007 dont l'objet était la création d'un secteur UE(p) dans la zone économique.

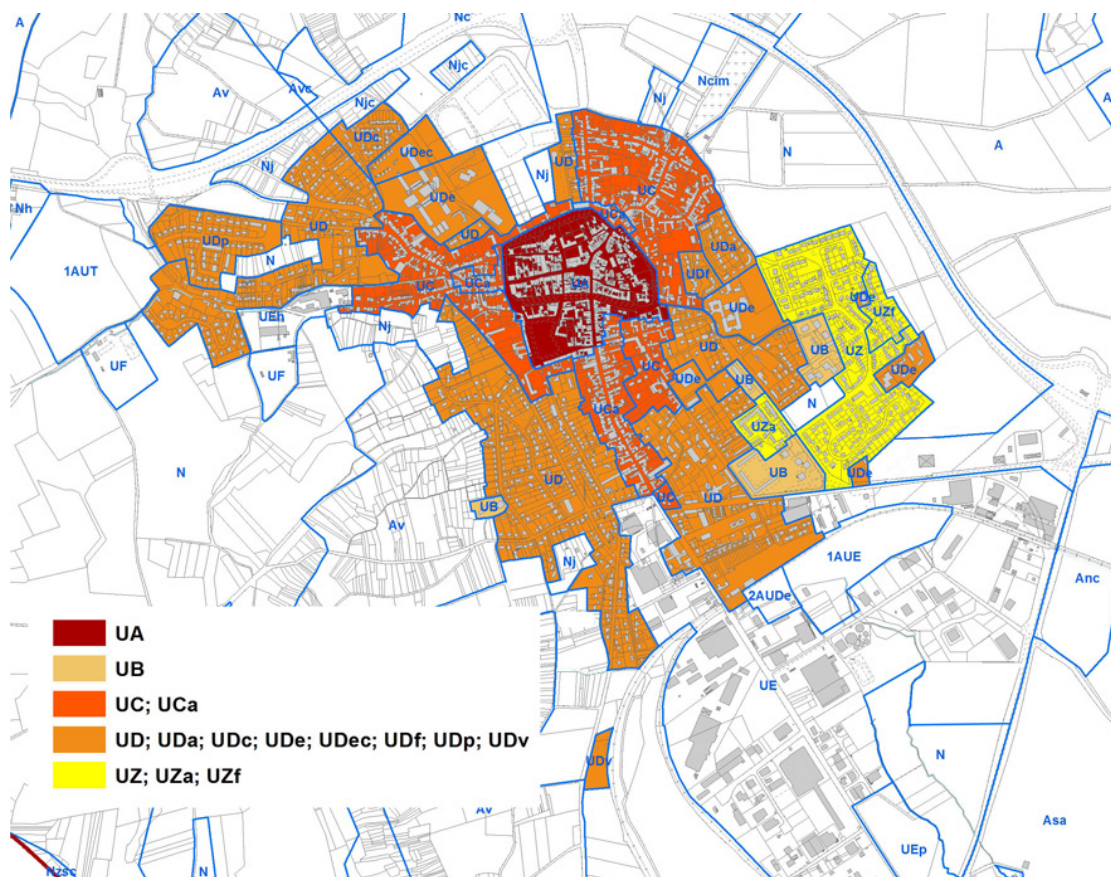


## 2. Analyse de la délimitation des zones et des changements apportés

### 2.1 Les zones urbaines : UA, UB, UC, UD, UE, UF, UZ

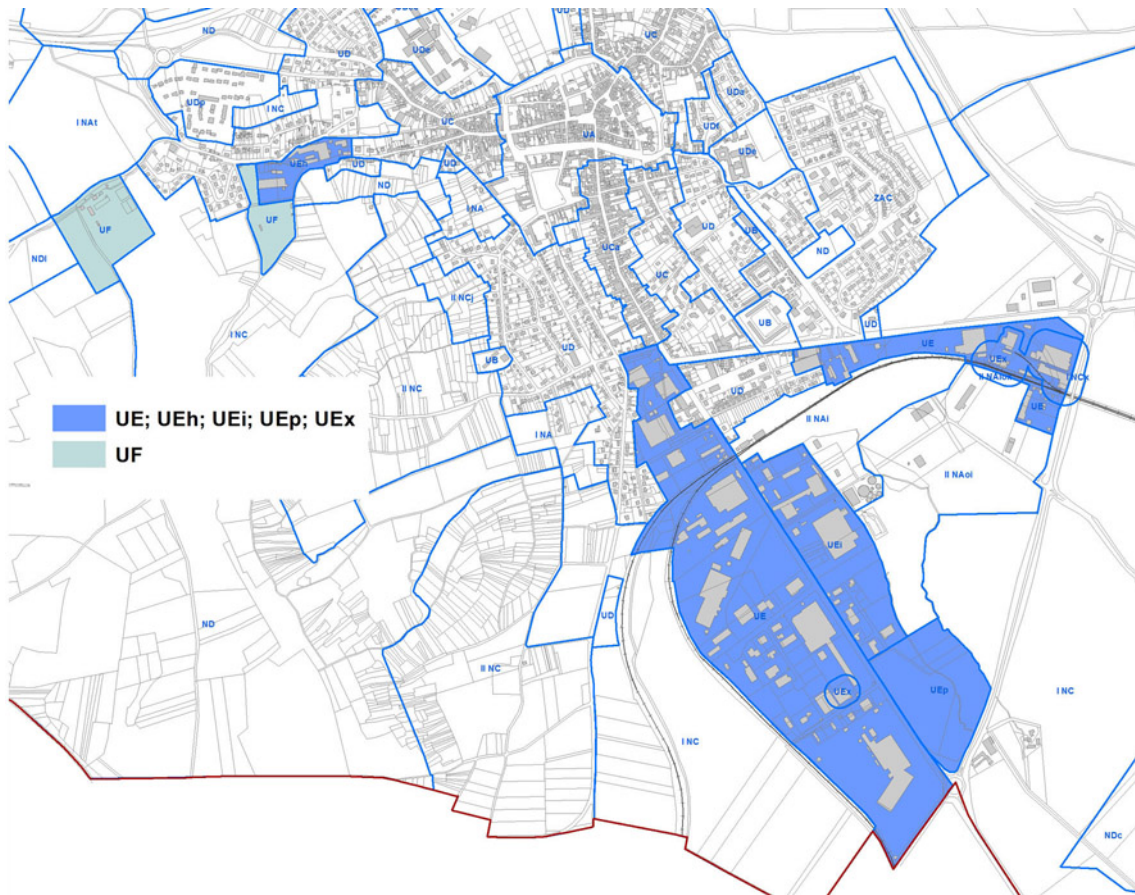


Les zones urbaines à vocation d'habitat dans le POS (approuvé en 2001 soumis révision simplifiée de 2007)

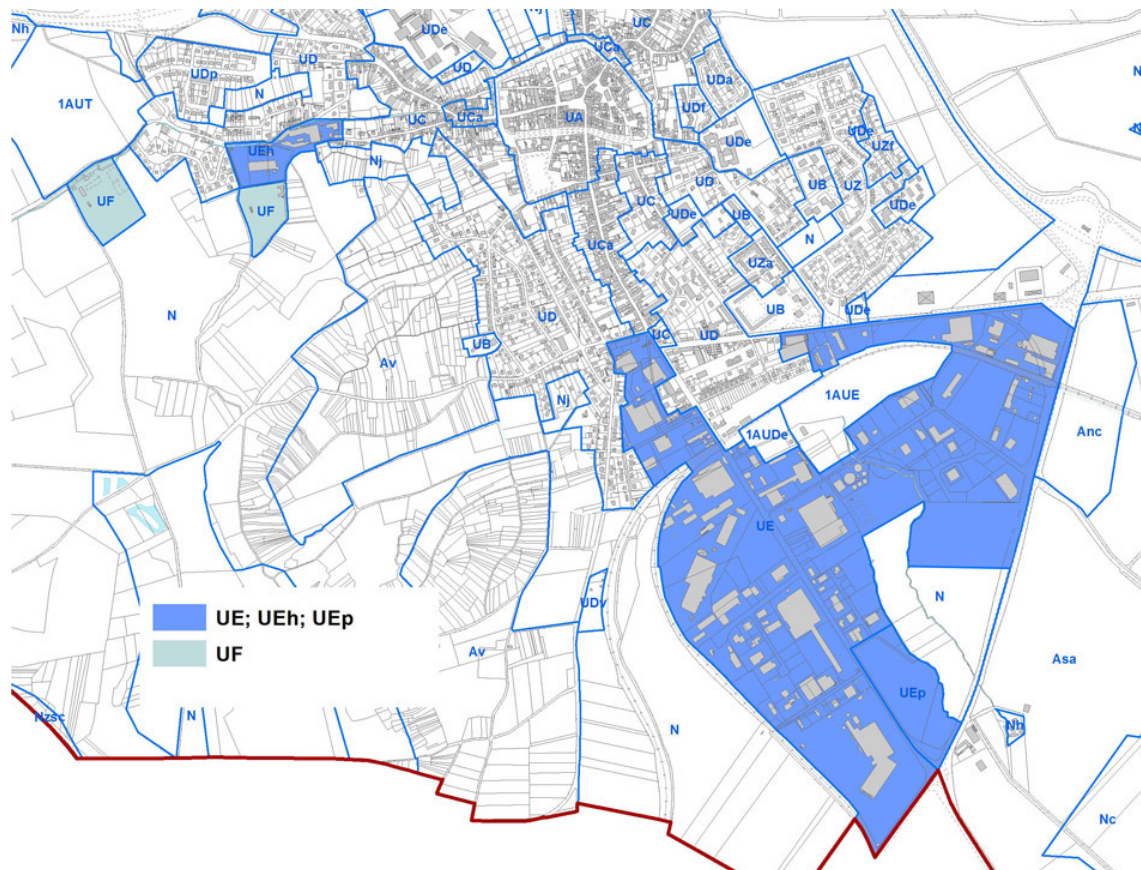


Les zones urbaines à vocation d'habitat dans le PLU





**Les zones urbaines à vocation d'activités et de loisirs dans le POS** (approuvé en 2001 soumis révision simplifiée de 2007)



**Les zones urbaines à vocation d'activités et de loisirs dans le PLU**

La délimitation des zones urbaines est réalisée sur une base typologique et morphologique telle que présentée dans le rapport de présentation (Volet 2 / partie 2 : histoire, patrimoine, formes urbaines et densités). L'essentiel du découpage repose sur l'analyse de la forme urbaine.

Ces zones ayant pour vocation la préservation des caractéristiques du tissu urbain existant pour lesquelles le diagnostic territorial a constaté une identité spécifique et/ou patrimoniale / architecturale remarquable. C'est le cas notamment du centre historique (UA) ou des faubourgs anciens (UC).

Un troisième élément de délimitation du zonage est la reconnaissance d'une fonction urbaine particulière : zone d'équipements collectifs, zones de loisirs, zone d'activités ou commerciale.

Les zones urbaines couvrent à la fois l'ensemble des espaces urbains constitués et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et absorber les besoins des résidents, entreprises et commerces.

Elles ont vocation à accueillir un tissu qui correspond autant aux fonctions résidentielles qu'à celles d'activités, de services, d'équipements publics ou d'intérêt général.

Le PLU délimite six zones urbaines, organisées en deux grandes catégories :

- les zones urbaines mixtes, au sein desquelles peuvent être implantées des habitations, mais également équipements et activités compatibles avec la fonction résidentielle. Appartiennent à cette catégorie les zones UA, UB, UC, UD et UZ.
- deux zones " spécialisées ", l'une dédiée principalement aux activités économiques : la zone UE, l'autre aux équipements : la zone UF.

Le PLU créé intégralement la zone UZ dédiée à la ZAC du Quartier Saint-Pierre. En effet, le programme de construction ainsi que celui des équipements publics étant achevés, la suppression de la ZAC a été décidée. Le PAZ (approuvé avant le 1<sup>er</sup> juillet 1994) intègre le PLU. Les modifications des règles d'urbanisme de la ZAC étant trop nombreuses, son zonage et son règlement sont entièrement revus.

### 2.1.1 La zone UA

---

La zone UA correspond au centre-ville et au cœur historique de Sézanne. Cette zone concentre l'habitat le plus ancien implanté à l'intérieur des mails (anciennement les fortifications), rue Paul Doumer, autour de la place du Champ Benoist.

L'implantation des constructions est (très) dense avec des implantations essentiellement à l'alignement de voirie et en limites séparatives.

L'emprise au sol des constructions est le plus souvent importante avec des hauteurs de bâtiments assez marquées. Cette zone accueille un grand nombre de petits commerces et des services.

L'objectif poursuivi par le PLU dans cette zone est de préserver fortement l'identité urbaine et paysagère du centre historique tout en confortant la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements et services).

L'ensemble de la zone UA représente une surface de 15,6 ha environ.

#### Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

- Modification à la marge des périmètres afin d'adapter le contour aux formes urbaines existantes du noyau historique.

### 2.1.2 La zone UB

---

La zone UB est une zone urbaine moyennement dense constituée d'habitat collectif des années 60 à 70. Elle regroupe plusieurs ensembles collectifs répartis dans différents quartiers de la commune : Sablons, Blériot, Saint-Exupéry, Flandres... Les immeubles sont généralement accompagnés d'espaces verts et d'aires de jeux collectifs.

L'objectif de la zone est de permettre la mutation raisonnée des constructions et du tissu urbain en garantissant le maintien des caractéristiques architecturales et paysagères de ces espaces résidentiels.

L'ensemble du secteur UB représente une surface de 6,8 ha environ.

#### Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

- Modification à la marge des périmètres afin d'adapter le contour aux formes urbaines existantes.
- Dans le POS, les zones UB concernent les zones de collectifs situés en dehors de la ZAC. Cette dernière disparaissant, le PLU ajoutent les îlots de collectifs à la zone UB, à savoir les immeubles situés rues Charles de Gaulle et place Blériot-Saint Exupéry.

### 2.1.3 La zone UC

La zone UC est une zone spécifique au tissu mixte ancien de faubourgs situés en périphérie du centre ville historique. Après la ville intra-muros, le Faubourg de Broyes (Nord), le Faubourg Gohier (Ouest) et le Faubourg Notre-Dame (Sud) sont les trois quartiers les plus anciens.

L'homogénéité de ces quartiers anciens a été relativement bien préservée et en particulier celle du Faubourg Notre-Dame dont l'artère principale constitue l'épine dorsale du commerce traditionnel de Sézanne.

A niveau du faubourg de Broyes, la majeure partie du bâti est composée de corps de fermes et d'habitat ouvrier agricole ou viticole. Les dispositions initiales des bâtiments correspondent à des plans types d'organisation avec le corps de logis installé sur rue et un porche desservant une cour intérieure entourée par le reste des bâtiments d'exploitation agricole.

La zone UC comporte un secteur qui tient compte des spécificités des constructions ou types d'occupation des sols sur certains sites ou secteurs :

- **UC(a)** : secteur de zone correspond aux faubourgs prolongeant le centre ancien le long des rues Notre-Dame et de Paris très proches de la zone UA en particulier au niveau des densités et des implantations.

L'ensemble de la zone UC et de ses secteurs représente une surface de 39,2 ha environ.

#### Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

- Modification des périmètres afin d'adapter le contour aux formes urbaines existantes des faubourgs, en particulier, rue des Champs Merlin et rue Aristide Briant avec un reclassement de UC en UD.
- Modification à la marge des périmètres afin d'intégrer à la zone UC certaines formes urbaines propres aux faubourgs, en particulier rue de Paris, rue des Cordeliers et extrémité de la rue Notre-Dame.

### 2.1.4 La zone UD

Correspondant à des extensions récentes apparues dans les années 60 jusqu'à aujourd'hui, ces quartiers sont venus se greffer à l'organisation à l'arrière ou dans la continuité des faubourgs anciens.

L'occupation dominante est l'habitat individuel (UD) sous deux formes principales : remplissage au coup par coup des dents-creuses du tissu ancien et zones pavillonnaires essentiellement réalisées par lotissement. La fonction résidentielle y est largement dominante soit sous forme de logements individuels, soit sous forme de logements collectifs, sociaux ou appartenant à des bailleurs privés. La zone UD présente des exemples très variables en matière de construction : pavillon isolé sur la parcellaire, mais souvent mitoyen, maisons jumelées ou en bande... le plus souvent en recul de la voie.

La densité de construction y est assez faible et l'implantation des bâtiments au milieu de la parcelle prédominante.

Certains équipements sont mélangés (école des Petits Chiens) à l'habitat ou regroupés en secteurs d'équipements (UDe).

#### Rappel relatif à la protection du captage d'eau potable :

Le quartier des Belles Dames et la frange Est du quartier du Clos Martin (UD(c)) sont situées dans le périmètre de protection rapprochée au forage d'eau potable au sein duquel l'arrêté préfectoral du 22.12.1997 déclarant d'utilité publique la création des périmètres de protection du forage de la fontaine du Vé définit des prescriptions particulières relatives aux occupations et utilisations du sol interdites ou admises.



La zone UD comporte 7 secteurs qui tiennent compte des spécificités des constructions ou types d'occupation des sols sur certains sites ou secteurs :

- **UD(a)** secteur à l'intérieur duquel la règle de hauteur est précisée par une cote rapportée au système NGF ;
- **UD (c)** secteur de protection des captages d'eau potable ;
- **UD (e)** secteur d'équipements comprenant l'hôpital, la cité scolaire, le cinéma, la maison des sports et des équipements de l'ancienne ZAC). Il est soumis à des prescriptions d'urbanisme particulières notamment pour l'implantation des constructions.
- **UD (ec)** partie de la cité scolaire située dans le périmètre de captage ;
- **UD (f)** secteur à l'intérieur duquel les sous-sols habitables ou utilisables en garage sont interdits ;
- **UD (p)** secteur comportant des prescriptions particulières relatives à l'implantation, à la hauteur et à l'aspect des constructions du lotissement le Paradis.
- **UD (v)** secteur destiné à accueillir l'aire d'accueil des gens du voyage.

L'ensemble de la zone UD et de ses secteurs représente une surface de 101,2 ha environ.

#### Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

- Modification des périmètres afin d'adapter le contour aux formes urbaines existantes des faubourgs, en particulier, rue des Champs Merlin et rue Aristide Briant avec un reclassement de UC en UD.
- Suppression du secteur UD(m) devenu obsolète. Ce secteur correspondant au Faubourg de la Gare et comportant une réglementation spécifique pour les constructions à usage commercial.
- Secteur des Nonottes, suppression du secteur INA et répartition entre la zone UD (habitations) et la zone N (vergers et jardins).
- Agrandissement secteur UD(e) de la Cité Scolaire pour intégrer plusieurs bâtiments récents, permettre les extensions et la création de nouveaux équipements.
- Création d'un secteur UD(e) suite à la construction de la nouvelle gendarmerie dans le quartier Saint Pierre.

### **2.1.5 La zone UE**

---

La zone UE correspond aux zones d'activités présentes essentiellement au Sud-Est de la ville à savoir les zones d'activités de la Croix Rouge, du Petit Etang, des Petits Prés, de l'Ormelot 1 et 2. Cet ensemble constitue une entité monofonctionnelle et en rupture avec le reste de la ville en terme de tissu bâti et de fonctionnement.

La zone industrielle de "la Croix Rouge" est la plus ancienne ; elle s'est développée le long de l'axe historique qu'est la route de Troyes. Elle s'appuyait, en outre, sur la proximité de la voie ferrée. Cette zone présente une configuration mixte où prédominent les activités industrielles. La zone de l'Ormelot, plus récente, accueille essentiellement des activités artisanales.

La zone UE comporte 2 secteurs qui tiennent compte des spécificités des constructions ou types d'occupation des sols sur certains sites ou secteurs :

- **UE(h)** secteur spécifique à l'entreprise BBGR (optique) soumis à des prescriptions d'urbanisme particulières notamment d'implantation et d'emprise des constructions ;
- **UE(p)** secteur correspondant à la zone d'activité des Petits Prés à l'intérieur de laquelle s'appliquent des prescriptions d'urbanisme spécifiques en « entrée de ville » conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme. Ce secteur est à vocation principale de commerce et de services.

L'ensemble de la zone UE et de ses secteurs représente une surface de 118,1 ha environ.

#### Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

- Agrandissement substantiel du périmètre de la zone pour y intégrer le secteur urbanisé de l'Ormelot et de la Maladrerie avec un reclassement INAio en UE.
- Déclassement des terrains compris entre la Fausse Rivière et le Ru des Auges au profit de la zone naturelle avec un reclassement INAio / UE(p) en N pour des raisons environnementales et paysagères.

- Suppression des zones IINaI, II NAio, IINaiox au profit du zonage UE dès lors que les terrains ont été urbanisés ou aménagés.

### 2.1.6 La zone UF

Cette zone est destinée aux équipements publics de sports, de loisirs et de détente ne nécessitant pas de constructions importantes.

L'ensemble de la zone UF représente une surface de 5,6 ha environ.

#### Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

- Réduction du périmètre au niveau du camping municipal suite à l'abandon de l'emplacement réservé destiné à l'éventuel agrandissement des installations.
- Réduction du périmètre au niveau de l'usine BBGR, rue Haute, sur une parcelle appartenant à l'usine avec un reclassement de UF en UE.

### 2.1.7 La zone UZ

La zone UZ correspond à l'ancienne ZAC du quartier Saint-Pierre a été réalisé, entre les années 70 et 2000 dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté. C'est la zone d'extension d'habitat la plus importante avec 746 logements dont 58 % de logements collectifs. Disposant de son propre plan d'aménagement de zone, elle témoigne d'une volonté d'organisation fonctionnelle et d'homogénéité dans la typologie de l'habitat, la distribution des voies d'accès et de desserte, la réalisation des espaces verts publics et l'implantation des équipements publics. Elle comporte des espaces verts largement dégagés et bien entretenus.

Les îlots de logements collectifs ont été identifiés par une zone UB

L'ensemble de la zone UZ et de ses secteurs représente une surface de 20,6 ha environ.

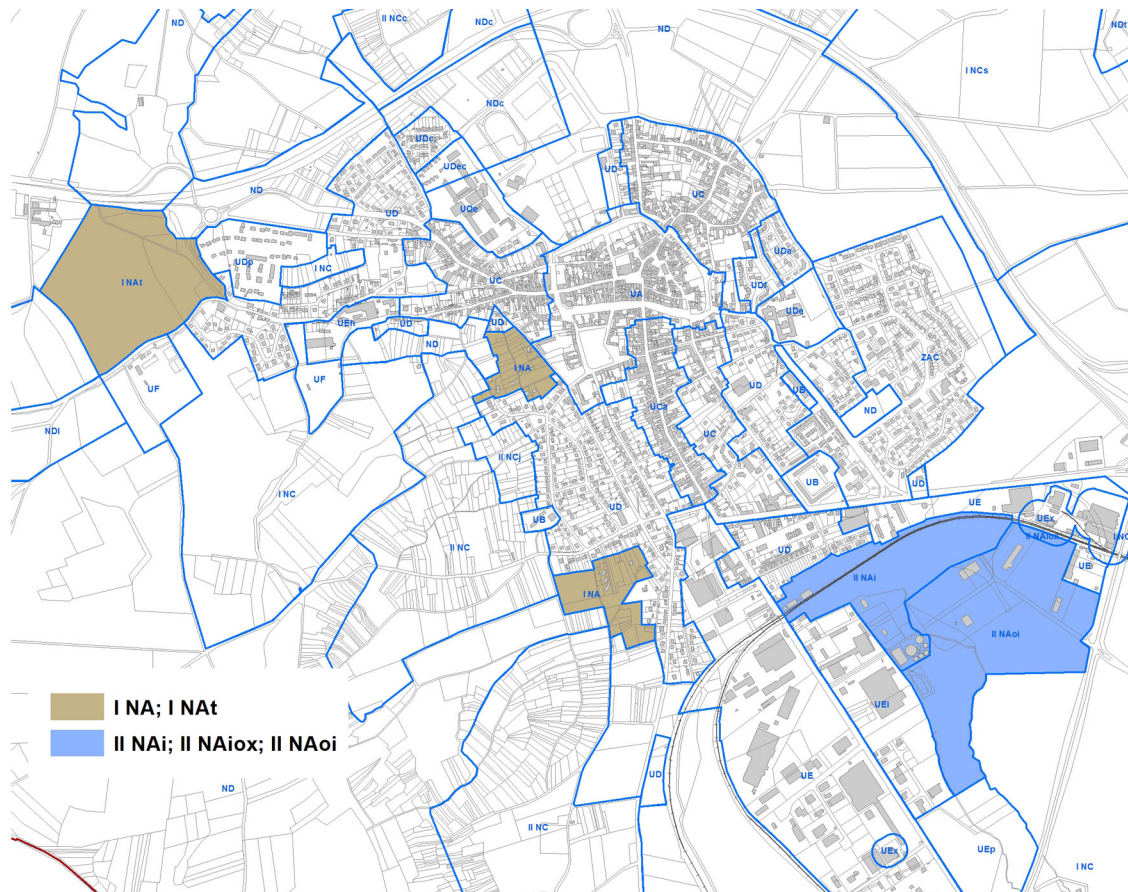
La zone comporte 2 secteurs qui tiennent compte des spécificités des constructions :

- **(a)** secteur à l'intérieur duquel l'habitat comporte des prescriptions particulières aux reculs des constructions,
- **(f)** secteur à l'intérieur duquel les sous-sols habitables ou utilisables en garage sont interdits.

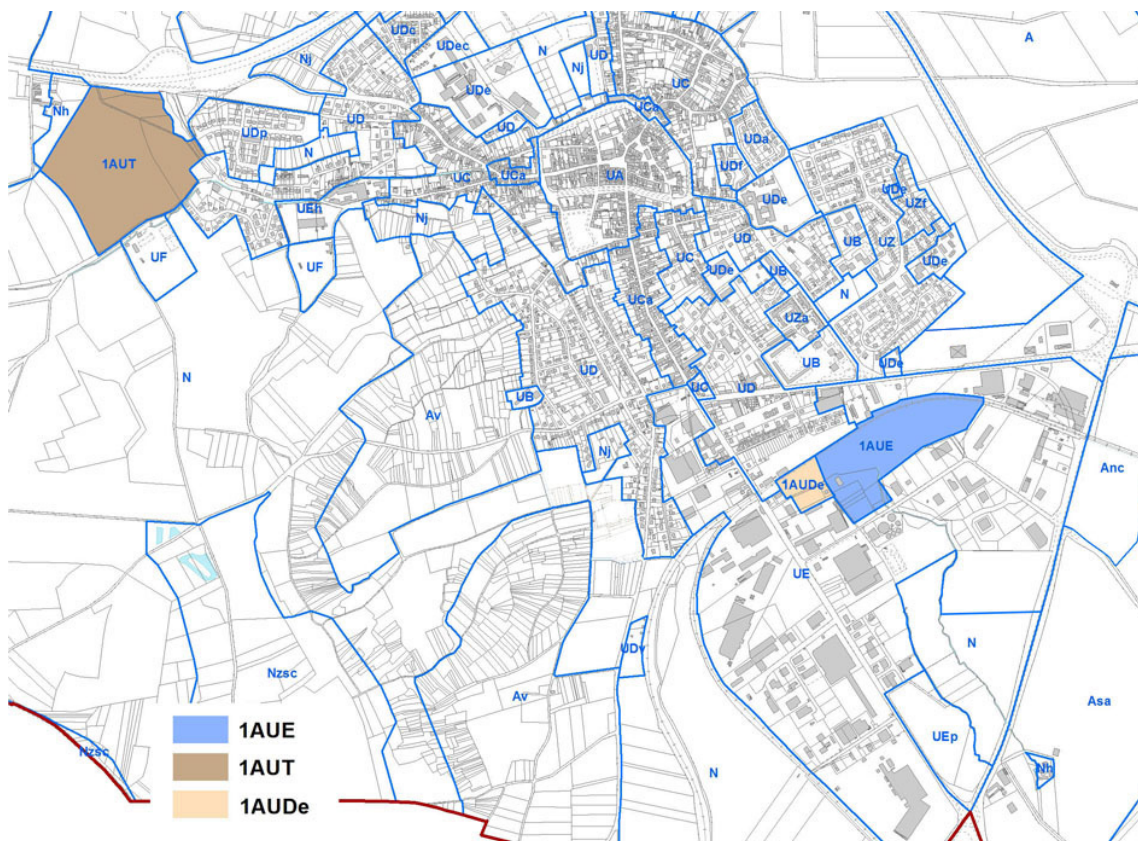
#### Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

- Cette zone n'existait pas en tant que telle dans le POS. Elle reprend les grandes zones bâties de l'ancienne ZAC déduction de la façade Est qui, non bâtie, a été rendue à la zone N.

## 2.2. Les zones à urbaniser – 1AUE, 1AUT, 1AUDe



Les zones d'extension dans le POS (approuvé en 2001 soumis révision simplifiée de 2007)



Les zones d'extension dans le PLU



En vertu de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser, dites AU, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le code de l'urbanisme distingue deux catégories selon que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :

- les **zones 1AU** sont destinées à être urbanisées à court terme, dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme,
- les **zones 2AU** regroupent les secteurs non équipés destinés à accueillir à moyen ou long terme les projets sous forme d'extensions urbaines futures de la commune. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU se fera dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

### 2.2.1 La zone 1AUE

La zone 1AUE est une zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation économique située à l'intérieur du tissu urbain.

Elle couvre le site de l'ancien domaine ferroviaire et quelques terrains attenants. De par sa localisation, la zone permettra l'accueil d'activités économiques sans l'étalement urbain. Elle a pour but de conforter le tissu économique tout en réduisant la friche via une opération de requalification urbaine et paysagère.

La zone peut être rapidement urbanisée car elle bénéficie en sa périphérie de tous les réseaux nécessaires aux futures constructions de la zone : voies publiques, électricité, eau potable et assainissement présents dans la rue de l'Ormelot et du Petit Etang.

L'ensemble de la zone 1AUE, d'une surface de 8,8 ha environ fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble programmant une urbanisation en 2 phases principales : voir OAP.

Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

- La zone 1AUE remplace la zone IINAI du POS puisque partiellement équipée. La dénomination a changé car la zone 1AUE reprend le règlement de la zone UE.
- Réduction substantielle de la zone IINA (dont IINAI, IINAOi et IINAOix) suite à l'aménagement et/ou l'urbanisation de l'Ormelot 1 et 2 et le reclassement des terrains en UE.

### 2.2.2 La zone 1AUT

La zone 1AUT est une zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'habitat principalement. Inscrite dans les précédents POS depuis les années 90 sous forme IINA puis INA. Elle a fait l'objet d'une DUP afin d'être acquise en 2014 par la commune qui y focalise toute son attention.

Elle constitue le seul secteur prioritaire d'extension urbaine de la commune au lieu-dit "les Tuileries". La zone peut être rapidement urbanisée car elle bénéficie en sa périphérie de tous les réseaux nécessaires aux futures constructions de la zone : voies publiques, électricité, eau potable et assainissement. Il s'agit d'une zone dont le foncier appartient à la commune.

L'ensemble de la zone 1AUT, d'une surface de 15,2 ha environ, fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble programmant une urbanisation en 2 phases principales : voir OAP.

Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

- La zone 1AUT correspond à la zone INAI du POS déduction faite des terrains boisés rendus à la zone N et de l'enclos du réservoir enterré d'eau potable inclus dans la zone UD.

### 2.2.3 La zone 1AUDe

Le secteur 1AUDe est établi sur une friche urbaine dont les terrains ne sont d'anciens délaissés industriels loin de toute vocation agricole ou naturelle. La zone sera dédiée principalement aux équipements. Elle pourra être rapidement urbanisée car elle bénéficie en sa périphérie de la majeure partie des réseaux nécessaires aux futures constructions de la zone : voies publiques, électricité et eau potable. Il s'agit d'une zone dont le foncier est en cours d'acquisition par la commune.

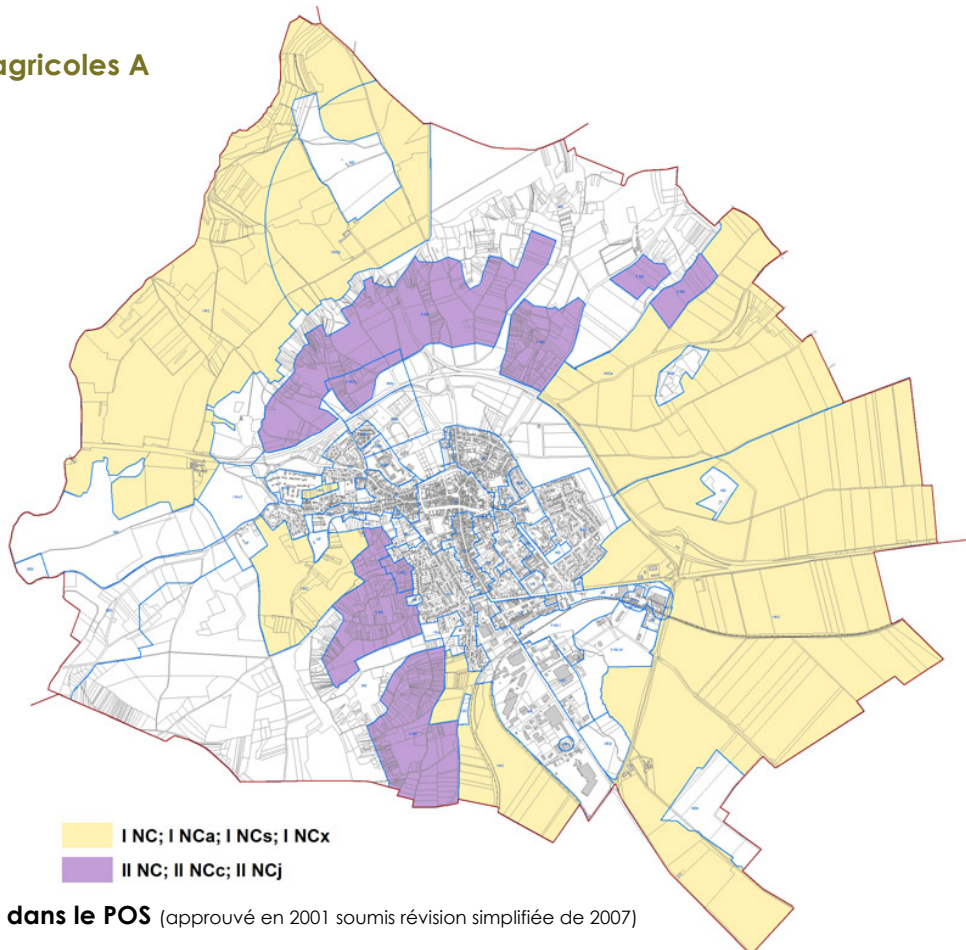
L'ensemble de ce petit secteur de 1,65 ha environ fait l'objet d'une OAP.

Il soumis à des prescriptions d'urbanisme particulières notamment pour l'implantation des constructions selon les mêmes règles que celles du secteur UD(e).

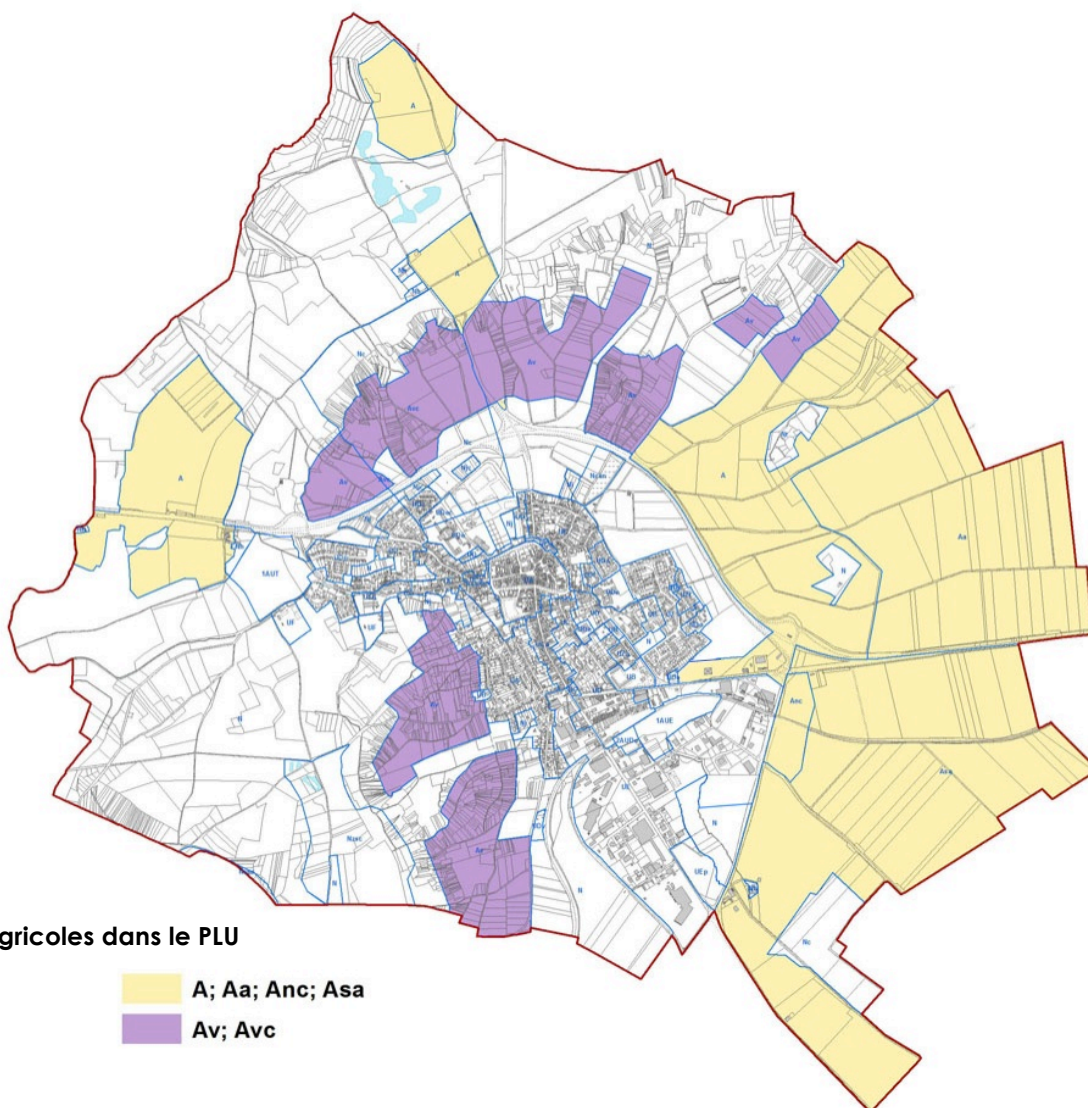
Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

- La zone 1AUDe remplace la zone INA du POS puisque sous équipée. La dénomination a changée car la zone reprendra à terme le règlement de la zone UD.

### 2.3. Les zones agricoles A



Les zones agricoles dans le POS (approuvé en 2001 soumis révision simplifiée de 2007)



Les zones agricoles dans le PLU



La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Elle comprend les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A (Article R123-7 du code de l'urbanisme).

La zone comporte les secteurs suivants :

**A(a)** à l'intérieur duquel les aérogénérateurs sont autorisés ; ce secteur participe à la protection des paysages de la commune.

**A(nc)** secteur agricole non constructible

**A(sa)** à l'intérieur duquel les aérogénérateurs et les silos sont autorisés ; ce secteur participe au maintien de certaines activités et infrastructures spécifiques compatibles avec le domaine agricole.

**A(v)** secteur lié au vignoble de Champagne ; ce secteur participe à la protection de l'activité viticole et des paysages champenois.

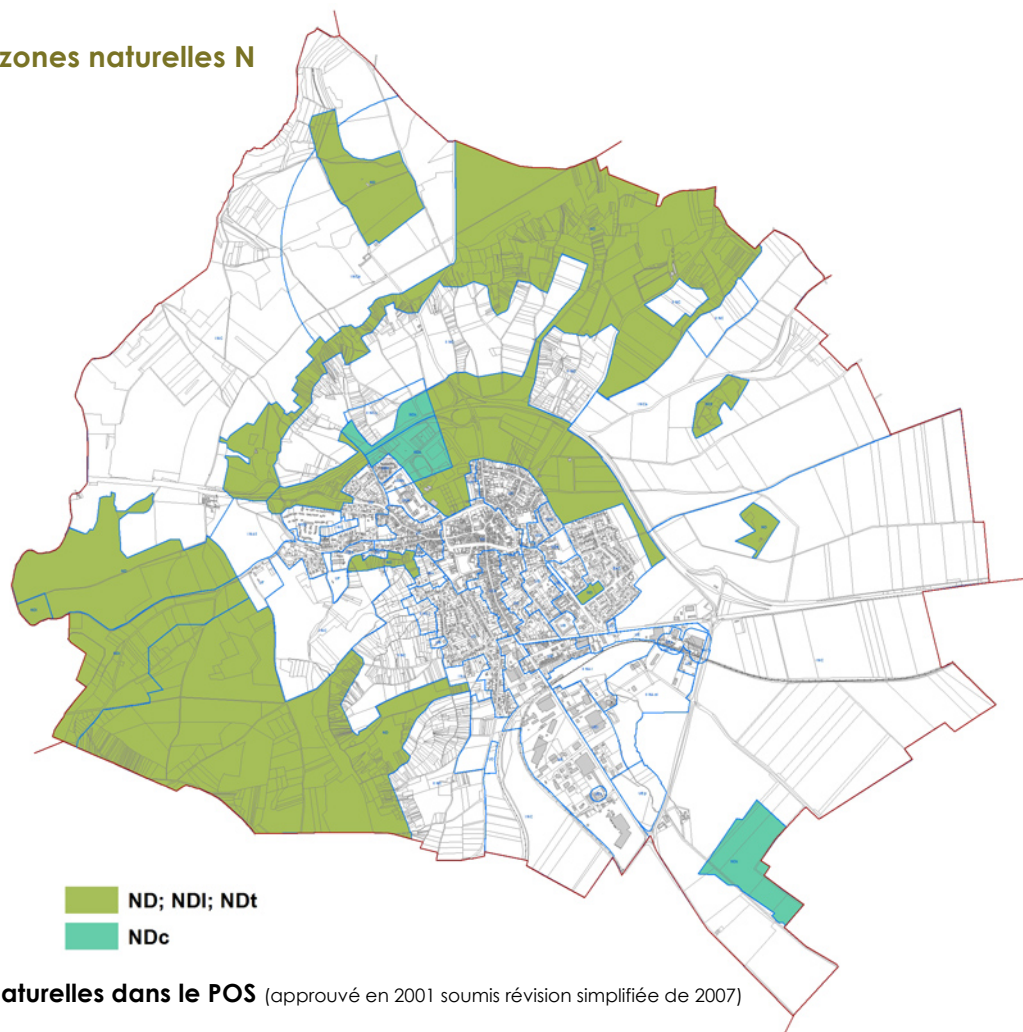
**A(vc)** secteur de vignoble compris dans le périmètre de champs captant ; ce secteur participe à la protection de l'activité viticole et du captage d'eau potable.

L'ensemble de la zone A représente une surface de 954 ha environ.

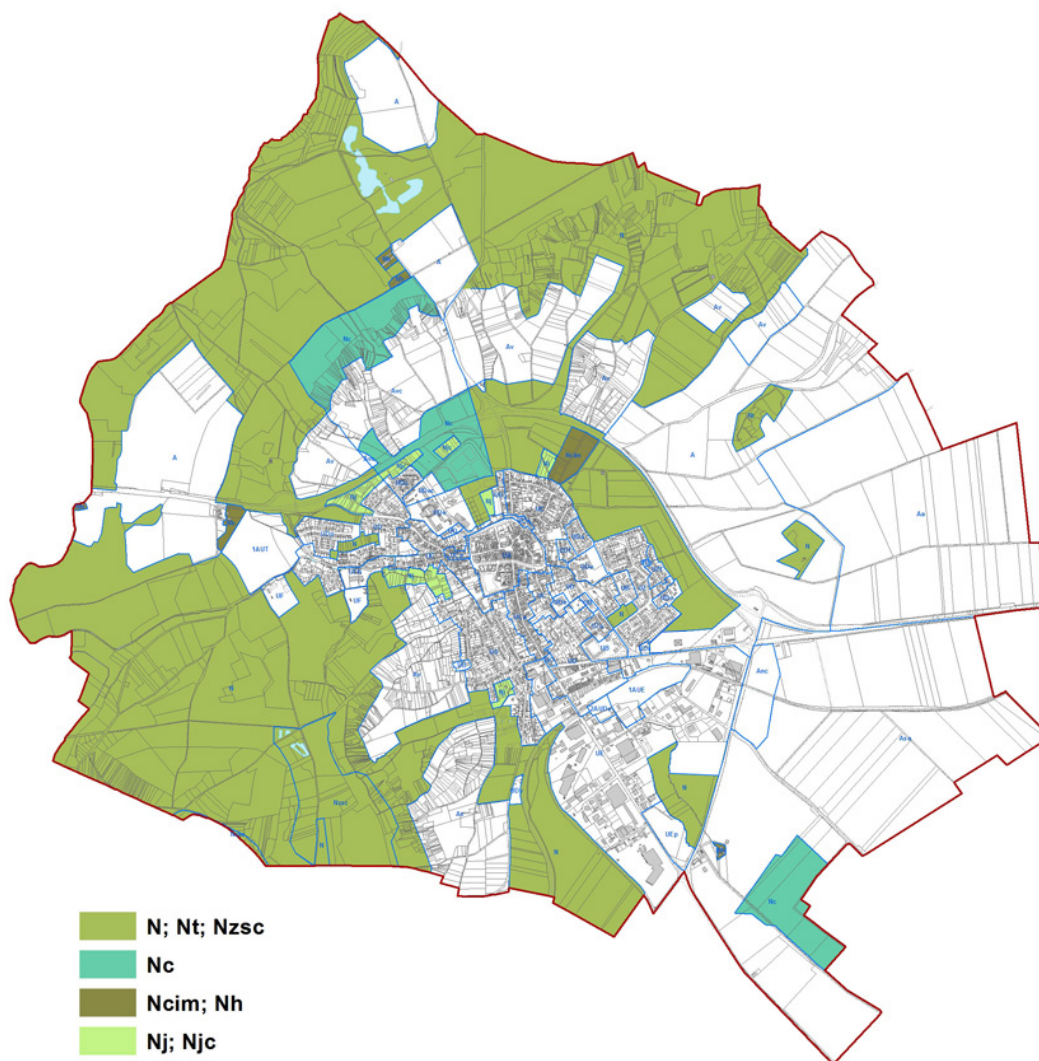
#### Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

- La zone A correspond à la zone NC du POS. Le périmètre de la zone est maintenu dans la partie Est du territoire soit dans la plaine agricole. Le périmètre de la zone agricole a été largement revu sur le plateau ; dès lors que les parcelles sont boisées le zonage agricole n'est pas approprié d'où leur reclassement en zone N. Les zones soumises à enjeux paysagers forts en ceinture de ville ont été déclassées au profit de la zone naturelle (Les Poitrines, la guette à l'Ouest ; la Motte, les Chialoux au Sud).
- Création de secteurs spécifiques (Aa, Asa, Anc) à certaines occupations du sol particulières.
- Suppression des secteur NCa (Tour Hertzienne) et INCx (périmètres d'isolement) car inscrits au niveau des plans de servitudes ou des contraintes.

## 2.4 Les zones naturelles N



**Les zones naturelles dans le POS** (approuvé en 2001 soumis révision simplifiée de 2007)



### Les zones naturelles dans le PLU

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (Article R 123-8 du code de l'urbanisme).

La zone comporte les secteurs de taille et de capacités limitées :

**N(j)** destiné à la protection des secteurs de jardins familiaux et de vergers en limite de zone urbaine.

**N (c)** secteur destiné à la protection des champs captant.

**N (cim)** secteur réservé au cimetière et à son extension.

**N (jc)** secteur de jardins familiaux situé dans le périmètre du champ captant.

**N (h)** secteur d'habitat isolé correspondant à des habitations (ou groupement d'habitations) sans vocation agricole implantées hors du tissu urbain, en limite de forêt ou du domaine agricole sans lien avec ce dernier.

**N (f)** secteur destiné à la protection géologique des travertins.

**N (zsc)** secteur identifiant la zone protégée de la Natura 2000.

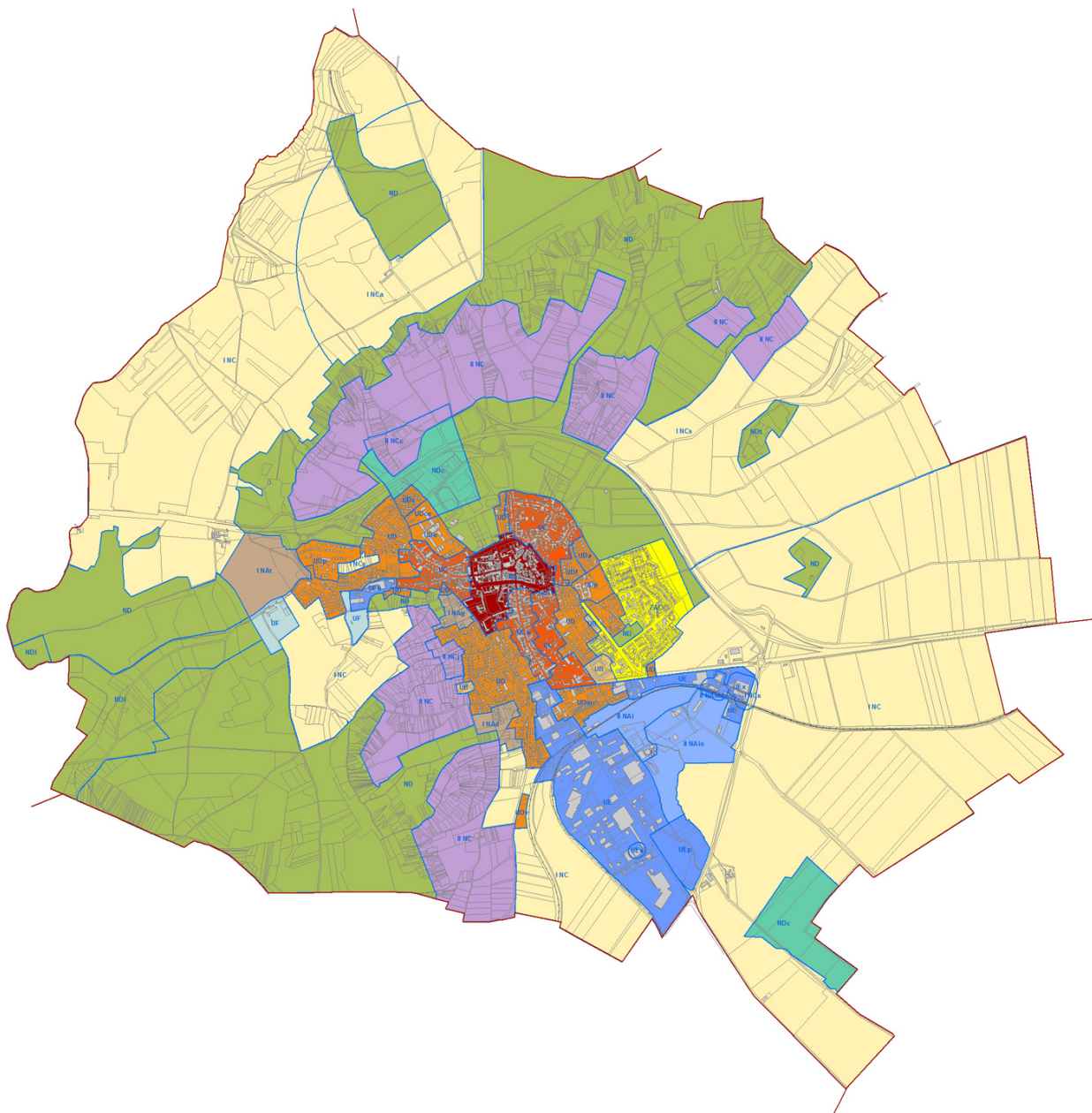
L'ensemble de la zone N représente une surface de 988 ha environ.

#### Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

- La zone N correspond à la zone ND du POS. Le périmètre de la zone a été passablement agrandi pour y intégrer les zones de boisements du plateau, le périmètre éloigné des champs captant, les zones soumises à enjeux paysagers forts en ceinture de ville (Les Poitrines, la guette à l'Ouest ; la Motte, les Chialoux au Sud).
- Création de secteurs spécifiques à certaines occupations du sol : N(h), N(cim), N(zsc)
- Suppression des secteurs INCa et INCx du POS car devenus inutiles ou repris par le plan des contraintes (Tour Hertzienne et périmètre de risques technologiques).

## 2.5. Récapitulatif graphique

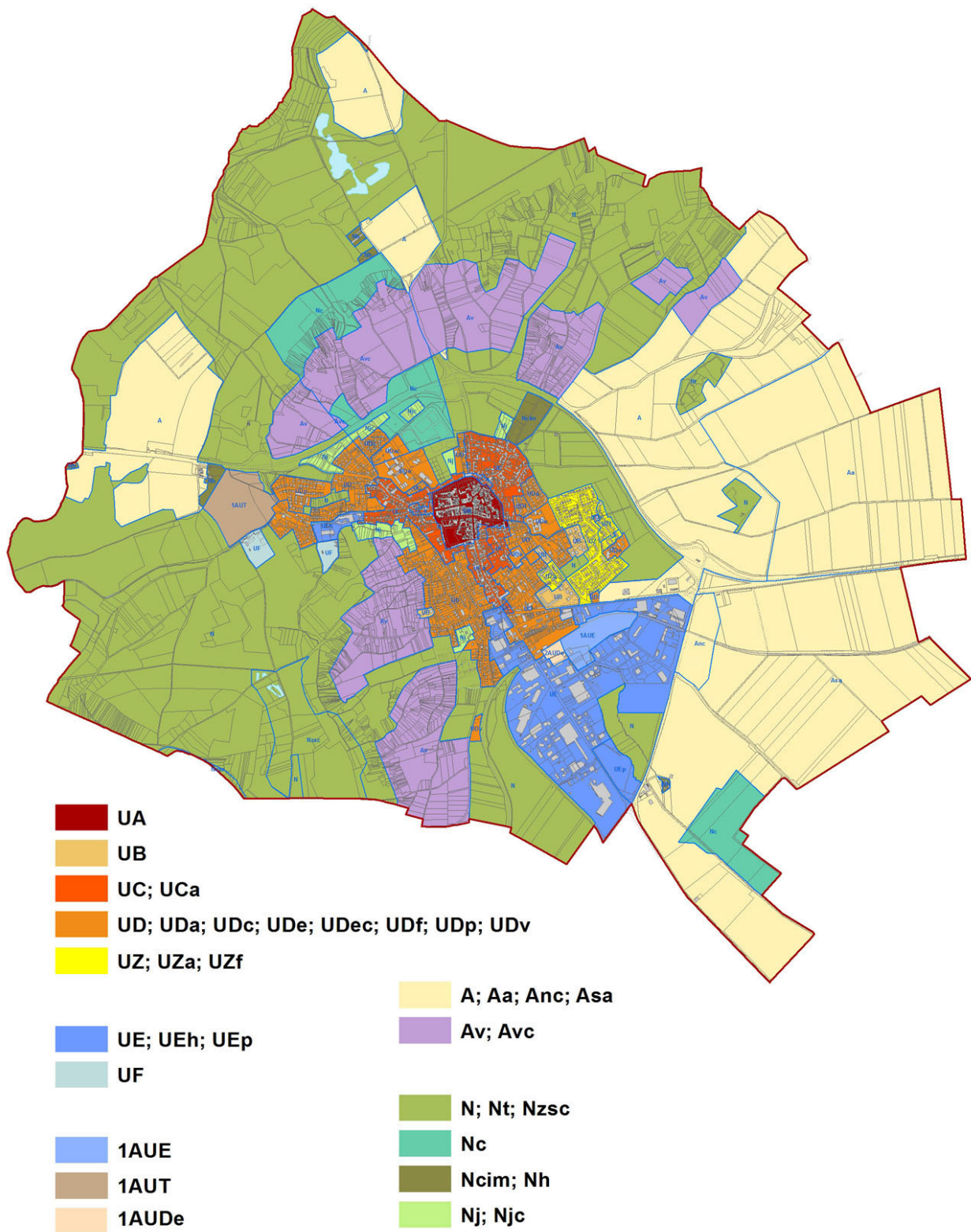
### HIER : zonage dans l'ancien POS



<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #800000; border: 1px solid black;"></span> UA	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #A0522D; border: 1px solid black;"></span> I NAd; I NAg; I NAT
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF8C00; border: 1px solid black;"></span> UB	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4169E1; border: 1px solid black;"></span> II NAI; II NAio; II NAiox
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF4500; border: 1px solid black;"></span> UC; UCa	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFFACD; border: 1px solid black;"></span> I NC; I NCa; I NCs; I NCx
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF8C00; border: 1px solid black;"></span> UD; UDa; UDc; UDce; UDe; Udf; Udm; UDp; UDv	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #9370DB; border: 1px solid black;"></span> II NC; II NCc; II NCj
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFFF00; border: 1px solid black;"></span> ZAC	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #3CB371; border: 1px solid black;"></span> ND; NDI; NDt
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #1E90FF; border: 1px solid black;"></span> UE; UEh; UEp; UEx	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #20B2AA; border: 1px solid black;"></span> NDc
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black;"></span> UF	



## AUJOURD'HUI : zonage dans le PLU



## 2.6. Le tableau de l'évolution des surfaces et principales évolutions entre le POS et le PLU

	P.O.S. approuvé en 2001 soumis révision simplifiée de 2007		PLU arrêté en 2015		Évolution
<b>ZONES URBAINES (U)</b>					
<b>Centre ancien</b>	<b>UA</b>	18 ha 64 a	<b>UA</b>	15 ha 60 a	- 3,04 ha au profit de UC
<b>Habitat collectif</b>	<b>UB</b>	3 ha 29 a	<b>UB</b>	6 ha 77 a	+ 3,48 ha pris sur la ZAC
<b>Faubourgs d'habitations</b> + secteur de bâti plus élevé	<b>UC</b>	33 ha 52 a	<b>UC</b>	31 ha	- 2,52 ha
	<b>UC(a)</b>	7 ha 81 a	<b>UC(a)</b>	8 ha 17 a	+ 0,36 ha au profit de UD
<b>Habitat individuel</b>  + secteur de protection du captage d'eau de la Fontaine du Vé  + secteur destiné aux équipements collectifs  + secteurs cumulant les deux types de prescriptions précédentes  + Domaine des Saules : secteur de protection des perspectives paysagères + secteur d'interdiction des sous- sols  + secteur du faubourg de la Gare réglementant les constructions à usage commercial	<b>UD</b>	56 ha 39 a	<b>UD</b>	71 ha 61 a	+ 15,22 ha pris sur les Nonottes, sur UDm, sur UC, sur IINAI gare
	<b>UD(c)</b>	1 ha 99 a	<b>UD(c)</b>	2 ha 49 a	+ 0,55 ha calage sur le périmètre éloigné
	<b>UD(e)</b>	7 ha 96 a	<b>UD(e)</b>	14 ha 30 a	+ 6,34 ha nouveaux équipements
	<b>UD(ce)</b>	1 ha 68 a	<b>UD(ec)</b>	2 ha 49 a	+ 0,81 ha calage sur le périmètre éloigné
	<b>UD(a)</b>	1 ha 98 a	<b>UD(a)</b>	1 ha 82	- 0,16 ha chemin vieux fossé mis en N
	<b>UD(f)</b>	1 ha 79 a	<b>UD(f)</b>	1 ha 79 a	0
	<b>UD(m)</b>	6 ha 71 a	Supprimé dans le PLU		- 6,71 ha reclassé en UD
+ secteur du Paradis soumis à des prescriptions d'urbanisme particulières	<b>UD(p)</b>	5 ha 96 a	<b>UD(p)</b>	5 ha 76 a	- 0,20 ha parcelle 253 mise en N
+ secteur exclusivement réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage	<b>UD(v)</b>	1 ha 12 a	<b>UD(v)</b>	0 ha 98 a	- 0,14 ha reclassé en N
<b>TOTAL</b>	<b>148 ha 84 a</b>		<b>162 ha 78 a</b>		<b>+ 13,94 ha</b>
<b>Activités économiques</b>  + secteur de protection au titre des risques technologiques  + secteur des Petits Prés soumis à des prescriptions d'urbanisme particulières  + secteur lié à BBGR soumis à des prescriptions d'urbanisme particulières	<b>UE</b>	57 ha 40 a	<b>UE</b>	108 ha 57 a	+ 51,17 ha pris sur IINAio et sur zone N (6,8 ha)
	<b>UE(x)</b>	4 ha 78 a	Supprimé dans le PLU		- 4 ha 78 reclassés en UE
	<b>UE(p)</b>	9 ha	<b>UE(p)</b>	6 ha 15 a	- 2 ha 85 reclassés en N
	<b>UE(h)</b>	2 ha 71 a	<b>UE(h)</b>	3 ha 43 a	+ 0,71 ha pris sur la zone UF (parcelle 156)
<b>TOTAL</b>	<b>73 ha 89</b>		<b>118 ha 15</b>		<b>+ 44,26 ha</b>
<b>Équipements sportifs et de loisirs</b> terrain de foot et terrain de camping	<b>UF</b>	8 ha 02 a	<b>UF</b>	5 ha 56 a	- 2 ha 46 a 0,3 ha reclassé en UE(h) 2,1 ha reclassés en N
	<b>ZAC</b>	30 ha 37 a	<b>UZ</b>	16 ha 67 a	- 13 ha 70 a 1,7 ha reclassés en UD(e) 3,8 ha reclassés en UB, 4,4 ha reclassés en N
<b>Quartier Saint-Pierre</b>	N'existait pas dans le POS		<b>UZa</b>	2 ha 01	+ 2 ha 01 a
	N'existait pas dans le POS		<b>UZf</b>	1 ha 97 a	+ 1 ha 97 a
<b>TOTAL</b>	<b>38 ha 39 a</b>		<b>26 ha 21 a</b>		<b>- 12 ha 18 a</b>
<b>TOTAL GLOBAL DES ZONES URBAINES</b>	<b>261 ha 12 a</b>		<b>307 ha 12 a</b>		<b>+ 46 ha</b>

<b>Commentaires et constat</b>	<p><b>En matière d'habitat</b>, le périmètre des zones UA et UC n'a pas réellement évolué ; il s'agit d'ajustement de limites. On constate que le développement des zones urbaines UD, soit environ 15 ha, s'est fait essentiellement à l'intérieur de l'enveloppe bâtie de Sézanne. Le reclassement en UD de l'ancien secteur UDM ne rentre pas en compte dans le développement. Si 7 ha ont été pris à la zone "naturelle" de la Fontaine du Vé, rappelons que cette surface à vocation d'équipements est prise sur des terrains de sport et de loisirs ce qui n'a pas d'incidence notable. Restent près de 4,2 ha de zone UD au faubourg de la Gare qui ont été gagnés sur une ancienne friche urbaine classée en IINAI ; là encore pas de développement extérieur à l'enveloppe urbaine. Seuls 2,5 ha environ ont été pris sur l'espace naturel des Nonottes bien que la zone ait été réduite dans le PLU. Ainsi, en matière d'habitat à très court terme, le PLU de Sézanne prévoit une consommation foncière essentiellement intra-muros sans consommation de terres agricoles. Quant à la ZAC, si 5,5 ha de foncier constructible ont été reclassés entre UB (3,8 ha) et UD(e) (1,7 ha), il faut surtout retenir que 4,4 ha de foncier ont été rendus au domaine agricole. <b>Au final, le bilan du PLU en terme de consommation foncière à vocation d'habitat est positif car il réduit les zones U de 1,7 ha par rapport au POS.</b></p> <p><b>En matière d'activité économique</b>, les surfaces ont gagné environ 22,5 ha par le simple reclassement de l'ancienne zone IINAIo en UE puisqu'elle a été équipée. Le PLU limite la consommation de terres naturelles à 6,8 ha alors qu'il rend près de 9,6 ha de foncier urbanisable (7,8 ha de IINAIo et UEp entre la Fausse rivière et les Auges + 1,8 ha entre les voies ferrées) aux domaines agricoles et naturels. <b>Au final, le bilan du PLU en terme de consommation foncière à vocation économique est légèrement positif car il réduit les zones UE de 2,8 ha par rapport au POS.</b></p> <p><b>En matière d'activité de sport et loisirs</b>, les surfaces n'ont pas augmenté. En particulier, le projet d'extension du camping via l'emplacement réservé B2 est abandonné. Près de 2,1 ha sont rendus au domaine agricole. <b>Au final, le bilan du PLU en terme de consommation foncière à vocation de sport et de loisirs est positif car il réduit les zones UF de 2,4 ha par rapport au POS.</b></p>
--------------------------------	---

	P.O.S. approuvé en 2001 soumis révision simplifiée de 2007		PLU arrêté en 2015		Évolution
<b>ZONES A URBANISER (NA / AU)</b>					
<b>Habitat</b>					
Les Nonottes	<b>INAg</b>	3 ha 06 a	Supprimé dans le PLU		- 3 ha 06 a reclassés en UD et Nj (0,8ha)
Les Raimbaults	<b>INAd</b>	4 ha 66 a	Supprimé dans le PLU		- 4 ha 66 a 2,73 rendus à N 1,44 rendus à Nj 0 ha 49 reclassés en UD
Les Tuileries	<b>INAt</b>	15 ha 90 a	<b>1AUT</b>	15 ha 20 a	- 0 ha 70 a boisements classés en N
<b>TOTAL</b>		<b>23 ha 62 a</b>	<b>15 ha 20 a</b>		<b>- 8 ha 42 a</b>
<b>Activités économiques</b>					
Faubourg de la Gare	<b>IINAI</b>	13 ha 01 a	<b>1AUE</b>	8 ha 85 a	- 4,16 ha reclassés en UD et 2AUE
Ormelot	<b>IINAIo</b>	22 ha 54 a	Supprimé dans le PLU		- 22 ha 54 a reclassés en UE
Ormelot soumis à risques technologiques	<b>IINAIox</b>	0 ha 70 a	Supprimé dans le PLU		- 0 ha 70 a reclassé en UE
<b>TOTAL</b>		<b>36 ha 25 a</b>	<b>8 ha 85 a</b>		<b>- 27 ha 40 a</b>
<b>Équipements</b>		N'existait pas dans le POS	<b>1AUD(e)</b>	1 ha 64 a	+ 1 ha 64 a pris sur sur la zone IINAI
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>1 ha 64 a</b>		<b>+ 1 ha 64 a</b>
<b>TOTAL GLOBAL DES ZONES A URBANISER</b>		<b>59 ha 87 a</b>	<b>25 ha 69 a</b>		<b>- 34 ha 18 a</b>

<b>Commentaires et constat</b>	<p><b>En matière d'habitat futur</b>, on constate que le développement des zones à urbaniser a très peu évolué. La partie du secteur des Nonottes ayant fait l'objet d'aménagement bascule en zone UD alors que le reste constitué de jardins et verges (0,8 ha) est rendu au domaine naturel sous forme Nj.</p> <p>Les <u>Raimbaults</u> sont supprimés et répartis entre N (2,73 ha), Nj (1,44 ha) et UD (0,49 ha).</p> <p>La zone des <u>Tuileries</u>, projet prioritaire de développement de l'habitat, est conservée, mais "amputée" de 2 zones boisées à hauteur de 0,70 ha. Ainsi, la surface de foncier rendue aux domaines agricoles et naturels (1,7 ha) reste 2 fois supérieure à celle prélevée (0,67 ha).</p> <p>Au final, le bilan du PLU en terme de consommation foncière à vocation d'habitat futur est positif car il ne développe pas de nouvelles zones AU (outre les Tuileries) et rend 5,6 ha de zone à urbaniser au domaine naturel.</p> <p><b>En matière d'activité économique future</b>, les surfaces ont perdu environ 21 ha par le simple reclassement de l'ancienne zone IINAio en UE puisqu'elle a été équipée. Néanmoins, l'accueil d'activités futures se fera prioritairement sur la zone 1AUE définie à l'emplacement de la friche de la gare ce qui permet de rester dans l'enveloppe urbaine et ainsi ne pas consommer de foncier agricole ou naturel à hauteur de 8,9 ha.</p> <p>Rappelons que 7,8 ha de foncier urbanisable pris des zones IINAlO et UEp ont été rendus aux domaines agricoles et naturels entre la Fausse rivière et les Auges.</p> <p>Si on prend en compte l'extension au lieu-dit "la Maladrerie" de la zone UE à hauteur de 6,8 ha alors la consommation réelle de foncier agricole prévue par le PLU est de 7,8 – 6,8 soit 1 ha.</p> <p>Au final, le bilan du PLU en terme de consommation foncière à vocation économique futur est plutôt neutre car le développement des zones d'activités futures reste très limité.</p> <p><b>En matière d'équipements futurs</b>, la surface prévue en 1AUDe qui reste très limitée est gagnée sur l'ancienne zone IINAI à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Au final, le bilan du PLU en terme de consommation foncière à vocation d'équipements futurs est positif car il ne consomme pas de foncier agricole ou naturel.</p>
--------------------------------	--

		P.O.S. approuvé en 2001 soumis révision simplifiée de 2007		PLU approuvé en 2016		Évolution	
<b>ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>							
<b>Zone agricole</b>	<b>INC</b>	802 ha 39 a	<b>A</b>	306 ha 55 a	- 495 ha 84 a reclassés en Aa, Aas, Anc, Nc et N		
<i>agri sans silo</i>	<b>INCs</b>	178 ha 30 a	Supprimé dans le PLU		reclassé en Aa et A		
<i>aérogénérateur autorisés</i>	N'existait pas dans le POS		<b>A(a)</b>	167 ha 55 a	+ 167 ha 55 a pris sur INC et INCs		
<i>aérogénérateurs et silos autorisés</i>	N'existait pas dans le POS		<b>A(sa)</b>	251 ha 71 a	+ 251 ha 71 a pris sur INC		
<i>agricole non constructible</i>	N'existait pas dans le POS		<b>A(nc)</b>	11 ha 66 a	+ 11 ha 66 a pris sur INC		
<i>soumis à risques technologiques</i>	<b>INCx</b>	0 ha 66 a	Supprimé dans le PLU		- 0 ha 66 a reclassé en Anc		
<i>limitation des hauteurs</i>	<b>INCa</b>	100 ha 41 a	Supprimé dans le PLU		- 100 ha 41 a reclassé en A, Nh et N		
<b>Zone viticole</b>	<b>IINC</b>	212 ha	<b>A(v)</b>	- 24 ha 78 a reclassé en Av	- 24 ha 78 a reclassé en Av		
<i>vergers et jardins</i>	<b>IINCj</b>	3 ha 32 a	Supprimé dans le PLU		- 3 ha 32 a reclassé en Nj		
<i>vignes en zones de captage</i>	<b>IINCC</b>	8 ha 71 a	<b>A(vc)</b>	+ 33 ha 21 a	+ 33 ha 21 a pris sur IINC		
<i>anciennes loges</i>	<b>IINCV</b>	0 ha 41 a	Supprimé dans le PLU		- 0 ha 41 a reclassé en Av		
<b>TOTAL DES ZONES AGRICOLES</b>	<b>1306 ha 20 a</b>		<b>961 ha 69 a</b>		<b>- 344 ha 51 a</b>		
<b>Zone naturelle</b>	<b>ND</b>	551 ha 30 a	<b>N</b>	<b>844 ha 79 a</b>	+ 293 ha 49 a		
<i>zones de captage</i>	<b>NDc</b>	40 ha 28 a	<b>Nc</b>	71 ha 65 a	+ 31 ha 37 a pris sur INC, INCa, et ND		
<i>site géologique des Travertins</i>	<b>NDt</b>	6 ha 78 a	<b>Nt</b>	6 ha 78 a	0		



projet de base de loisirs	NDI	47 ha 23 a	Supprimé dans le PLU		- 47 ha 23 a reclassé en N
zone de jardins et de vergers	N'existait pas dans le POS		Nj	11 ha 54 a	+ 11 ha 54 a pris sur ND, NDC, INAd
Nj dans le périmètre de captage	N'existait pas dans le POS		Njc	2 ha 84 a	+ 2 ha 84 a pris sur NDC
Habitat isolé	N'existait pas dans le POS		Nh	4 ha 56 a	+ 4 ha 56 a pris sur INC et INCa
Cimetière	N'existait pas dans le POS		Ncim	5 ha 48 a	+ 5 ha 48 a pris sur ND
Natura 2000	N'existait pas dans le POS		Nzsc	40 ha 87 a	+ 40 ha 87 a pris sur ND
<b>TOTAL DES ZONES NATURELLES</b>		<b>645 ha 60 a</b>		<b>988 ha 49 a</b>	<b>+ 342 ha 89 a</b>
<b>Commentaires et constat</b>	<p><b>En matière de classement agricole</b>, si la zone A semble avoir perdu près de 345 ha, il faut relativiser puisque cette surface est reclassée à hauteur de 342 ha en zone Naturelle au titre de la protection des paysages ou de l'environnement : les Poitrines + la Guette (43 ha), la Motte + les Chialoux (53 ha), l'ancienne zone INCa (60 ha) et une partie du plateau forestier pour 132 ha.</p> <p>Les sous-zones Aa, Asa, Anc soit 430,92 ha qui préservent la vocation agricole des terres sont créés pour tenir compte de certaines spécificités de l'activité agricole.</p> <p>Pour mémoire, les zones U ne consomment qu'assez peu de foncier agricole nouveau ; seules l'extension de la zone d'activité (UE) consomme du foncier agricole à la hauteur de 6,8 ha alors que 5,8 ha sont rendus au niveau des Petits Prés d'où un final de 1 ha.</p> <p>Quant au domaine viticole, il n'est pas réduit par rapport au POS, puisqu'établi selon les périmètres indiqués par l'INAO.</p> <p><b>Au final, le bilan du PLU en terme de consommation foncière agricole est plutôt positif car la plupart des terres sont conservées en A ou reclassées en zone N.</b></p> <p><b>Concernant les zones naturelles</b>, ces dernières ont été grignotées par de petits secteurs alloués aux équipements actuel et futurs du collège (JDe : 3ha) et par l'extension du cimetière (Ncim) et de la zone UE (6,8 ha Maladrerie). Par contre, le PLU a rendu à la zone N tout un ensemble de terrains en ceinture de ville comme la frange extérieure de la ZAC, l'extension abandonnée du camping...</p> <p><b>Au final, le bilan du PLU en terme de consommation foncière de terres naturelles est positif car presque nulle.</b></p>				
<b>SUPERFICIE TOTALE ARRONDIE</b>		<b>2 282 ha</b>		<b>2282 ha</b>	--

# ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

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

### 1.1 Contexte

La loi ENE du 12 juillet 2010 a donné de nouveaux objectifs en termes de lutte contre l'étalement urbain en promouvant une gestion économe de l'espace. A ce titre, le rapport de présentation du PLU doit présenter une analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit fixer des objectifs de limitation de cette consommation.

Une commune ne maîtrisant pas le développement de son offre de logements à l'intérieur de ses limites urbaines, peut être confrontée à différentes problématiques, notamment :

- la disparition de terres agricoles de qualité,
- l'augmentation des besoins en déplacement (et donc la multiplication des infrastructures et des dépenses de la collectivité),
- la fragmentation des continuités écologiques, qui constitue une menace pour la biodiversité.

### 1.2 Sources

Pour élaborer cette analyse, une comparaison des surfaces consommées lors des dernières années, des dynamiques démographiques et de la construction des logements sur le territoire a été établie d'après les données INSEE, certaines informations communales, le cadastre...

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

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

Les développements récents de Sézanne (à partir de la deuxième moitié du XXème siècle) se sont réalisés en totale rupture avec la forme urbaine ancienne : d'une implantation des constructions à l'alignement des voies, en mitoyenneté, sur des parcelles souvent de taille limitée, la forme urbaine est passée à une implantation pavillonnaire, en "milieu" de parcelle, sur de plus grandes parcelles et à des hauteurs très limitées, généralement à R+1+C. Les seules exceptions correspondent à des opérations de logements locatifs (sociaux), sous la forme de logements collectifs ou en bande.

L'urbanisation récente s'avère ainsi assez consommatrice d'espace ; en particulier dans les années 80-90 et pour des opérations du type "accession privée".

Du fait d'un assez petit territoire communal, Sézanne ne présente pas de bâti diffus en dehors de la ville. Seules 4 habitations se trouvent légèrement isolées : 1 le long de la route de Paris, 1 petit château aux "Grandes Tuileries", 1 à l'emplacement de l'ancien château de Sans Souci et ancienne ferme à Retortat.

La configuration du territoire communal (taille limitée, pentes, vignobles, RN.4) limite aujourd'hui fortement les possibilités de développement urbain telles que Sézanne a connu jusqu'à présent.

**Jusque 1975, Sézanne a connu un très fort accroissement démographique pour atteindre 6201 habitants. Par la suite, la ville a vu sa population diminuer régulièrement jusqu'en 2008. Depuis lors, la population de Sézanne regagne des habitants grâce notamment à la réalisation du lotissement du Paradis et certains programmes de petits collectifs neufs réalisés en ville. Entre 2007 et 2012, Sézanne est passée de 5 232 habitants à 5 311 sézannais.**

Parallèlement, le nombre de ménage ne cesse d'augmenter depuis les années 75. En effet, Sézanne présente la particularité d'avoir un nombre important de personnes seules et de familles monoparentales.

Néanmoins, la demande de logements sociaux (Plurihabitat) tend à se ralentir. Cela semble dû à une offre inadaptée, les locataires souhaitant vivre ailleurs que dans les collectifs anciens et souvent dégradés.

Quant au nombre de permis de construire, il reste très faible pour la simple raison que le territoire de Sézanne ne dispose quasiment plus à la vente de terrains libres. De ce fait, le prix du foncier reste élevé.

## 2.2 Bilan du POS et de la construction depuis 10 ans

Le POS a induit l'ouverture à l'urbanisation de 69,25 hectares, dont :

- **30,3 hectares** à destination d'habitat,
  - Les Saules : 3,77 ha (INA)
  - Les Raimbaults : 4,66 ha (INA)
  - Les Nonottes : 3,06 ha (INA)
  - Le Paradis : 6 ha (INA)
  - Le Bas des Tuileries 12,80 ha (IIINA)
- **39 hectares** à destination d'économie.
  - Les Tuileries : 3,11 ha (IIINA)
  - Le Faubourg de la gare : 13 ha (IIINA)
  - L'Ormelot : 22,5 ha (IIINA)

Une analyse fine des constructions réalisées entre 2001 et 2011 à partir de l'évolution du cadastre de la commune et des permis de construire déposés durant cette période montre que la consommation foncière a été d'environ 29,40 ha répartis de la manière suivante :

- Surface à vocation d'habitat réalisée : 9,7 ha sur les 30,3 ha prévus via la construction de 2 lotissements les Saules (6 ha soit 49 logement entre 2001-2007) et le Paradis (3,7 ha soit 68 logements entre 2005-2009). Il est néanmoins important de préciser qu'en matière d'habitat, aucun projet de lotissement n'a vu le jour depuis 2005, année de lancement du Paradis. Il faut ajouter à ces surfaces quelques terrains intramuros sous forme de projets privés.
- Surface à vocation d'activités réalisée : 19 ha sur les 39 ha prévus par le POS essentiellement dans le secteur de l'Ormelot.

Cette consommation d'espace est à mettre en rapport avec la production de logements et de locaux d'activités. Concernant les logements, 78 pavillons et 39 habitations du type maisons en bande ou jumelées ont été réalisés en tant que résidences principales.

Parallèlement, le comblement des terrains interstitiels disséminés dans l'enveloppe bâtie représente une trentaine de logements individuels environs et 20 logements sous forme de collectifs situés rue du quai d'embarquement.

nombre de permis par année	logement individuel	individuel groupé	logements collectifs
2014	2	0	0
2013	1	0	0
2012	0	0	0
2011	1	0	11
2010	0	0	11
2009	3	0	0
2008	2		2
2007	5	4	3
2006	25	14	4
2005	0	0	0
2004	8	0	14

( données SIT@DEL2)

Soit pour 10 ans : 47 logements individuels / 18 logements individuels groupés / 45 logements collectifs

## 2.3 Analyse du potentiel foncier sézannais (voir RP. VOLET 2 – partie 2 – chapitre 6 page 150)

### Analyse du potentiel foncier présent dans l'enveloppe urbaine

Concernant le potentiel à vocation d'habitat, l'analyse du tissu bâti des zones U fait apparaître un potentiel d'environ 4 ha (terrains nus, non enclavés) qui pourraient être utilisés à terme au sein de l'enveloppe urbaine par remplissage de dents creuses ou de redécoupage de terrains). Or, près de 1,5 ha sont actuellement occupés par un maraicher en pleine activité et ne sont donc pas comptabilisés à l'heure actuelle.

Sur les 2,5 ha restants, environ 1,2 ha sont essentiellement composés de terrains nus et non enclavés sous formes de "dents creuses" ou de terrains divisibles. Cependant, leur ouverture à urbanisation reste bloquée pour des problèmes de rétention foncière voire de manque d'accessibilité.

Concernant le potentiel à vocation d'activité, il ne reste plus que quelques terrains déjà divisés dans les secteurs de l'Ormelot. A noter cependant, l'immobilisation de 2,7 ha de terrain appartenant à Efigrain et partiellement grevés par le périmètre d'isolement de la coopérative.

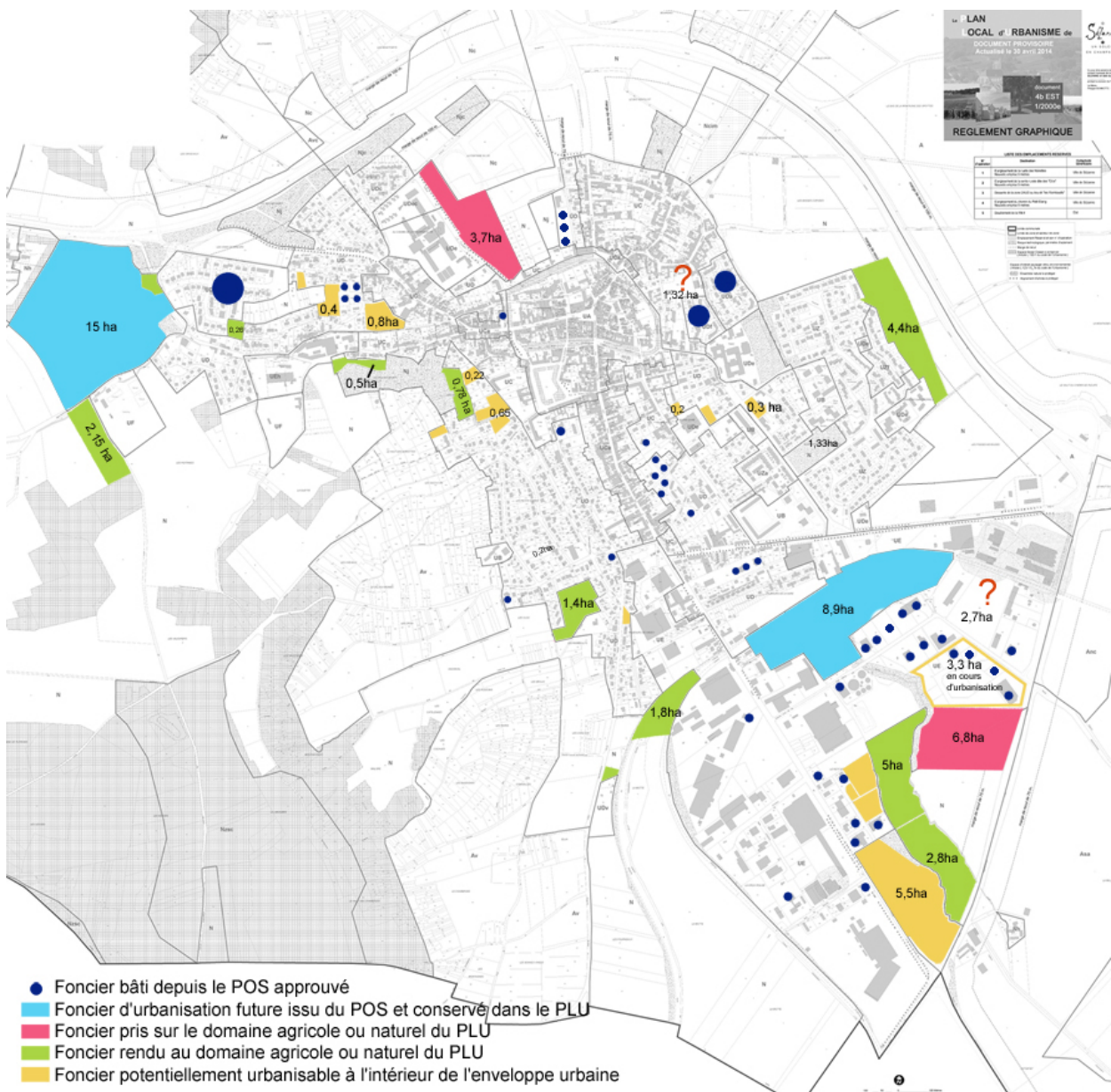
Pour le reste, la densification de l'enveloppe urbaine passera par des opérations de renouvellement urbain y compris pour le secteur des Petits Près qui représente 5,5 hectares.

Mais c'est surtout dans le secteur du Faubourg de la Gare que l'opération de renouvellement urbain sera la plus importante puisque la zone représente un potentiel non négligeable d'environ 8,8 ha de foncier mutable. Cette friche urbaine permettant d'économiser, de manière non négligeable, le foncier en dehors de l'enveloppe urbaine.

### Analyse du potentiel foncier présent hors de l'enveloppe urbaine

Le total des zones à urbaniser à vocation habitat, en extension de l'enveloppe existante, représente 15,2 hectares à court et moyen terme (1AUT) dans le secteur des Tuileries. Il s'agit d'une surface brute dont il convient de retirer une part importante (33%) dédiée à la voirie et aux espaces verts (Cf. OAP). Cette zone était déjà présente dans le POS, mais sa réalisation a été retardée par les procédures nécessaires à l'acquisition du foncier par la ville. Il s'agira, dans le cadre du PLU, de "rattraper" le retard pris pour le développement communal.

S'ajoute à ces surfaces, l'extension à court terme en UE de l'Ormelot au lieu-dit la Maladrerie (6,8 ha) sur des terrains communaux.



## 2.4 Analyse et enjeux de la consommation de l'espace et objectifs chiffrés de la limitation (voir Rapport de Présentation VOLET 2 – partie 2 – chapitre 6)

En résumé :

Les enjeux à Sézanne sont multiples :

- accueillir de "jeunes" ménages qui pourront profiter d'un niveau d'équipement très favorable adapté à cette tranche d'âges
- permettre le maintien à Sézanne même, des petits ménages issus des phénomènes de décohabitation notamment.
- prendre en compte la part grandissante de la population âgée car cette dernière engendre une demande importante en terme de services (santé, transports, activités culturelles...).
- permettre le développement d'une offre résidentielle adaptée à tous les types de populations : en particulier, foncier accessible sur de petites parcelles et logements locatifs.

Or bon nombre de demandes de terrains restent sans réponse ce qui maintient un prix de vente (foncier / maison) élevé sur la commune et sélectionne un type de clientèle plutôt aisée.

Parce que si Sézanne gagne à nouveau de la population, le solde naturel reste encore négatif. Avec un nombre d'arrivants sur Sézanne positif et un nombre de foyers en augmentation régulière, **il paraît donc évident, en matière de développement résidentiel, que la priorité doit être mise sur le centre bourg de la CC des Coteaux Sézannais c'est-à-dire Sézanne afin d'endiguer la fuite de populations vers les communes voisines.**

Il conviendra donc de relancer le rythme de construction, en particulier à travers des opérations d'aménagement maîtrisé comprenant des logements aidés. Ainsi, l'urbanisation du secteur des Tuileries est nécessaire à la stabilité démographique de la commune.

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

Ainsi, selon les différentes zones du PLU, Sézanne pourrait croître du nombre d'habitants suivant :

ZONE	Surface (ha)	densité préconisée (logt/ha)	estimation du nombre minimum de logements	nombre d'habitants environ *	échéance / rythme d'urbanisation
<b>UC - UD</b>	2,7 ha	15 environ	40	90	moyen à long terme / très lent
<b>1AUT</b>	8,25 ha	13 à 15 environ	130	294	court terme / rapide

\*Avec une moyenne de 2,26 occupants par logements (donnée INSEE 2011)

Ce tableau montre qu'il est difficile d'identifier un rythme précis de développement de la commune car il va dépendre en particulier du foncier disponible dans les zone UC et UD qui reste soumis à la volonté des propriétaires à vouloir vendre ou non.

Par contre, les Tuileries appartenant à la commune, l'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera à court terme et de manière plus ou moins rapide en fonction des tranches de construction.

**Dans l'absolu, ce sont donc environ 170 logements qui pourraient être réalisés représentant environ 380 nouveaux habitants pour Sézanne qui retrouverait le niveau de population qu'elle avait dans les années 2000.**



### 3. Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers

Les données cadastrales permettent d'appréhender la répartition des espaces sur la commune au cours de la phase de développement du parc de logements qu'a connu Sézanne depuis les années 2000.

	Évolution et répartition des surfaces de zones (en hectares et en %) dans les différents documents d'urbanisme		
	POS approuvé en 1984	POS approuvé en 2001	PLU 2016
Zones urbanisées	214 ha 37 <b>9,4 %</b>	261 ha 12 a <b>11,4 %</b>	304 ha 12 a <b>13,3 %</b>
ZONE D'EXTENSION Habitat ZONE D'EXTENSION Économie	32 ha	23 ha 62 a	15 ha 20 a
	52 ha 62 a <b>4,7 %</b>	35 ha 90 a <b>3,1 %</b>	8 ha 85 a <b>1 %</b>
<b>ZONES AGRICOLES</b>	<b>1375 ha 93 a 60,3%</b>	<b>1306 ha 20 a 57,2%</b>	<b>961 ha 69 a 42,1 %</b>
<b>ZONES NATURELLES</b>	<b>583 ha 87 a 25,6 %</b>	<b>645 ha 62 a 28,3 %</b>	<b>988 ha 49 a 43,3 %</b>
<b>TOTAL des zones agricoles et naturelles</b>	<b>85,9 %</b>	<b>85,5 %</b>	<b>85,5 %</b>

En matière de classement agricole, si la zone A semble avoir "perdu" près de 345 ha, il faut relativiser ce nombre puisque cette surface est reclassée à hauteur de 342 ha en zone Naturelle au titre de la protection des paysages (cônes de vue / UNESCO) ou de l'environnement (zones sensibles, proximité de la Natura 2000, cours d'eau...) tels les Poitrines, la Guette, la Motte, les Chialoux et les champs captant ; ce classement ne remet pas en cause l'exploitation des terres agricoles qui restent cultivables.

Pour le reste, l'espace naturel a été directement réduit au profit de la zone UE pour 6,8 ha. Enfin, 8,9 ha de terres agricoles sont pressenties pour le développement futur de la ville avec un classement en Anc qui, à ce jour, ne perturbe pas l'exploitation agricole du foncier.

Concernant les zones naturelles, ces dernières ont été grignotées par un secteur alloué aux équipements actuel et futurs du collège (UDe : 3,71 ha).

Ainsi, entre le POS et le PLU, le domaine agricole et naturel perd 10,50 ha au profit des zones U.

Par contre, le PLU a rendu à la zone N tout un ensemble de terrains en ceinture de ville comme la frange extérieure de la ZAC, l'extension abandonnée du camping, des zones de jardins, des vergers...

Ainsi, entre le POS et le PLU, le domaine agricole et naturel gagne 20 ha pris sur les zones constructibles (9,5 ha) et potentiellement constructibles NA (10,5 ha).

**Au final, le bilan du PLU en terme de consommation foncière de terres naturelles est plutôt positif car les quantités de terres prises sur les domaines agricoles et/ou naturels (10,50 ha) est inférieur à celui des terres rendues (20 ha).**

Ventilation du foncier perdu / gagné entre le POS et le PLU : localisation, ancien et nouveau classement, surfaces				
	Lieux	POS → PLU		Surface
<b>Foncier constructible pris sur le domaine agricole ou naturel</b>	La Fontaine du Vé	ND	UDe	3,71 ha
	La Maladrerie	INC	UE	6,8 ha
<b>-10,51 ha</b>				
<b>Foncier constructible rendu au domaine agricole ou naturel</b>	Rue Haute	UD	Nj	0,5 ha
	Les Nonottes	INAg	Nj	0,78 ha
	Les Raimbaults	INAd	Nj et N	4,66 ha
	La Motte (voie ferrée)	UE	N	1,8 ha
	Quartier Saint-Pierre (ZAC)	(ZAC)	N	4,4 ha
	Le Petit Étang	IINAio	N	5 ha
	Les Petits Près	UEp	N	2,85 ha
<b>+ 20 ha</b>				

# VOLET 6:

Exposé des motifs retenus pour la  
définition des règles écrites et  
graphiques du PLU





# SOMMAIRE

<b>LA FINALITE DU REGLEMENT ET DE L'EXPOSE DES CHOIX RETENUS .....</b>	<b>p283</b>
<b>MOTIFS RETENUS POUR LES DEFINITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....</b>	<b>p284</b>
<b>MOTIFS RETENUS POUR LES DEFINITIONS SPECIFIQUES A CHACUNE DES ZONES ..</b>	<b>p288</b>
<b>LES LIMITATIONS GRAPHIQUES COMPLEMENTAIRES.....</b>	<b>p313</b>
1. Les emplacements réservés (L.123-1-5 8° du CU) .....	p318
2. Les Espaces Boisés Classés (L.130-1 du CU) .....	p319
3. Les éléments repérés au titre du L.123-1-5 III 2° du CU .....	p320
3.1 Les éléments du patrimoine bâti	
3.2 Les Espaces d'Intérêt Paysager	
3.3 Les cônes de vue	



## LA FINALITÉ DU RÈGLEMENT ET DE L'EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS

Le règlement édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme poursuit un double objet :

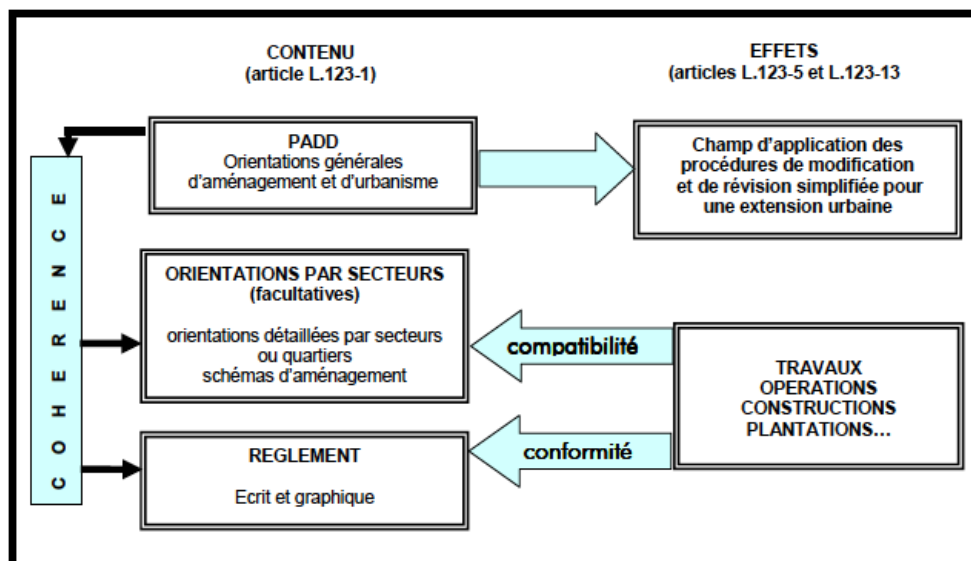
- Maîtriser l'évolution du bâti et les développements urbains tout en garantissant la préservation dans le temps des caractéristiques urbaines voire patrimoniales,
- Répondre aux orientations d'aménagement retenues dans le projet urbain de la commune. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de mise en œuvre du projet de la commune retenu dans le PADD.

Le règlement (graphique et écrit) est la pièce maîtresse du PLU en terme de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol. Cependant, il ne peut être détaché des autres pièces dans la mesure où il s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document :

- Le 4<sup>e</sup> alinéa de l'article L.123-1 du CU stipule que "les PLU comporte un règlement qui fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales". Le zonage et la règle écrite traduisent les intentions et orientations d'urbanisme générales retenues par la commune ;
- Le rapport de présentation en tant "exposé des motifs" des choix retenus dans le PLU présente les raisons pour lesquelles les auteurs du PLU ont institué une règle limitant le droit d'occuper et d'utiliser le sol, nonobstant son caractère facultatif.

Ainsi, l'objet de cette partie du rapport de présentation est d'expliquer en quoi la limitation au droit de propriété est motivée et rendue nécessaire par la poursuite d'un objectif d'intérêt général.

Il s'agit donc d'apporter des éléments de compréhension du contenu réglementaire de chaque zone contenu dans les 16 articles de la règle écrite auxquelles les dispositions graphiques portées aux plans de zonage.



## EXPOSÉ DES MOTIFS RETENUS POUR LA DÉFINITION DES RÈGLES COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre les différentes orientations du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La présentation des dispositions règlementaires est faite en deux temps. Tout d'abord, sont exposées les dispositions communes aux différentes zones et ensuite, sont présentées et justifiées les dispositions particulières aux différentes zones.

Chaque zone propose en rappel des différentes réglementations ou arrêtés à ne pas oublier lors de la consultation des règles applicables à chaque zone.

De même, le renvoi au Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères a pour objectif d'aider chacun à développer son projet de construction ou à entretenir et pérenniser son patrimoine, en favorisant des choix de conception et de constructions pérennes, donc source d'économie et de qualité, et appropriés au caractère du lieu.

Néanmoins, ce document garde une valeur de conseil, rédigé dans un but pédagogique et une volonté de sensibilisation.

<p><b>Articles 1 : occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p><b>Articles 2 : occupations et à des conditions particulières</b></p>
<p><b>Objectifs : mixité des fonctions et équilibre entre habitat et activités économiques à l'échelle du territoire.</b></p>
<p>Pour prendre en compte les situations existantes et mettre en œuvre les orientations porteuses de projet, plusieurs types de zones sont définis : les zones mixtes (UA, UC, UD, UDe et 1AUDe), les zones à dominante habitat (UB, UZ, 1AUT), les zones dédiées aux fonctions spécifiques (UE, 1AUE : économiques / UF : loisirs), les zones agricoles (A) et naturelles (N).</p> <p>Les articles 1 et 2 sont écrits de manière similaire pour les différentes zones. Bien évidemment, les interdictions ou conditions particulières diffèrent en fonction de la nature ou de la spécificité de la zone.</p>
<p><b>ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU POS</b></p> <p><i>Le passage du POS au PLU conduit à revoir la forme des articles 1 et 2 puisque l'on ne parle plus de modes d'occupation des sols autorisés mais que l'on vise dans le PLU les modes d'occupation du sol interdits ou soumis à des conditions particulières.</i></p>

<p><b>Article 3 : condition de desserte par les voies publiques ou privées et les accès</b></p>
<p><b>Objectif en matière de transports et déplacement : permettre une bonne diffusion de la circulation en ville.</b></p>
<p>Cet article qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains et les voiries, est écrit de manière semblable pour l'ensemble des zones.</p> <p>L'<u>accès</u> est la portion franchissable des limites périphériques d'un terrain ; c'est-à-dire le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.</p> <p>Le terme « voirie » comprend l'acception « voie d'accès » ou « voie de desserte ». La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.</p> <p>Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.</p>



Les règles ont pour objectifs dans les zones constructibles et à urbaniser de :

- S'assurer que les différentes nouvelles constructions seront accessibles aux services de secours, d'incendie,
- S'assurer que les accès ne génèrent pas de troubles dans la circulation,
- S'assurer que les accès et les voiries nouvelles soient étudiés en fonction de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Les normes en matière de création d'accès tiennent compte de la typologie des zones ; ainsi les possibilités de création d'accès seront plus élevées dans les zones pavillonnaires que dans les secteurs historiques.

Il est précisé :

- le nombre d'accès est a priori limité à un sauf en UB et UF, zones très peu denses d'habitat collectif ou d'équipements qui peuvent en nécessiter plusieurs. Cas particuliers en UA, sur les mails rendu piétonniers, les accès automobiles sont interdits. Sur les mails ouverts à la circulation, pas d'accès automobiles sauf si aucun autre accès n'est possible autrement. Les mails étant classés, l'accès créé ne devra pas porter atteinte au site.
- en UE(p) pas d'accès individuels sur la RD.373 et aucun accès ni voirie sur la RD.951 pour des raisons de sécurité. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des principes de desserte interne et d'accès au domaine public existant. Elles identifient des principes de liaison avec les secteurs voisins UE dans le cadre d'une éventuelle extension de l'urbanisation.

#### **ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT**

Les dispositions pour la réalisation des accès et de la voirie sont pratiquement similaires à celles du POS. Elles évoluent peu parce qu'il n'y a jamais eu d'importants problèmes dans l'application de cet article.

#### **Article 4 : condition de desserte par les réseaux publics**

##### **Objectif : préserver l'environnement**

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il précise les règles applicables aux futures constructions. Il est écrit de manière semblable pour l'ensemble des zones.

Le PLU impose de prendre en compte, pour chaque opération de construction, les modalités de desserte par les réseaux. En matière d'eau potable, le raccordement devra être réalisé sur le réseau officiel distribuant une eau conforme aux normes en vigueur, hygiène oblige.

Dans les zones d'activités artisanales ou industrielles, l'installation des activités trop grandes consommatrices d'eau pourront être interdites pour ne pas mettre à mal le fonctionnement du réseau général permettant l'approvisionnement en eau ainsi que la défense incendie qui restent prioritaires. Néanmoins, le pétitionnaire est autorisé à proposer une solution alternative.

Les règles en matière d'assainissement visent à éviter les pollutions et donc préserver l'environnement. Les dispositions réglementaires s'appuient sur le règlement d'assainissement fixé par la Communauté de Communes des Coteaux Sézannais. Toutes les eaux usées domestiques doivent être reprises par le réseau existant. Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet de d'un accord spécifique de rejet avec la CCCS. Certaines eaux « lourdes » du type industrielles, viticoles... devront faire l'objet de prétraitement avant rejet et les hydrocarbures intégralement recueillis à la parcelle. Des solutions alternatives pourront, néanmoins, être autorisées en accord avec la CCCS. Le but étant de limiter les pollutions et de ne pas mettre à mal le fonctionnement de la station d'épuration.

Quant aux eaux pluviales, dans tous les cas, le pétitionnaire doit rechercher par tous les moyens que les eaux pluviales soient infiltrées en milieu naturel direct ou collectées. Il s'agit d'une part d'encourager la récupération des eaux sur site et d'autre part de ne pas surcharger le réseau public d'eau pluviale. La réglementation s'inscrit dans une démarche de gestion des eaux, respectueuse de l'environnement.

Pour préserver les espaces publics et le paysage urbain, tout projet d'ampleur (habitat collectif, équipement...) devra organiser le stockage des déchets avant enlèvement.

Pour des raisons de protection du paysage urbain, les nouveaux réseaux (électricité, téléphone) seront enterrés ou cachés pour des raisons esthétiques.

**ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT**

La rédaction des articles du POS a été en grande partie revue et développée pour tenir compte des nouvelles réglementations, notamment en matière d'assainissement puisque désormais Sézanne est assujettie au règlement sanitaire de la CCCS.

Un volet sur les déchets urbains a été ajouté alors que le volet "antennes et paraboles" présent dans le POS est supprimé car inapproprié dans cet article.

**Article 5 : superficie minimale des terrains**

**Objectif : modération de la consommation d'espace**

L'article 5 ne s'applique dans aucune zone.

Selon l'article L.123-1-5 12° du Code de l'Urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme ne peut " fixer une superficie minimale des terrains constructibles que lorsque cette règle est justifiée par l'une des trois raisons suivantes : contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif / préserver l'urbanisation traditionnelle / préserver l'intérêt paysager de la zone concernée ".

**ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT**

Aucune. Le POS ne réglementait pas cet article du règlement.

**Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

**Objectif : protection du cadre de vie**

L'article 8 ne s'applique qu'aux constructions à usage d'habitation qui devront respecter, entre elles, des marges de recul permettant de limiter les vues directes et faciliter un bon niveau d'ensoleillement voire de permettre la création d'espaces verts ; en particulier dans les zones d'habitat : UB, UD et UZ.

Néanmoins, en zone UA et UC, l'article n'est plus réglementé pour faciliter le maintien d'un tissu dense traditionnel. Dans les zones UE et 1AUE, l'article n'est pas réglementé pour faciliter l'implantation ou l'extension des bâtiments d'activité qui peuvent présenter certaines spécificités. En UF, pas de règles car inutiles de mettre des contraintes là où il n'y pas d'habitat du type pavillonnaire. Pas de règles non plus dans les zones d'urbanisation future qui feront l'objet d'un aménagement d'ensemble.

**ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT**

Aucune sauf pour les zones UA, UC, UE et 1AUE dont l'article n'est plus réglementé car jugé trop contraignant.

**Article 9 : emprise au sol**

**Objectif : modération de la consommation d'espace**

Compte tenu de la taille des parcelles et des règles imposées aux articles 6 et 7, l'article n'est pas réglementé sauf pour :

- les zones UE et 1AUE qui limitent l'emprise des constructions afin de permettre la réalisation des espaces de stationnement, retournement et autres aménagements paysagers
- pour le secteur N(h) où une surface de plancher est donnée afin de limiter le taux de construction
- pour le secteur N(j) pour limiter la taille des constructions qui doivent rester des abris de jardin.

**ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT**

Suppression des règles en UB, UF pour permettre la densification du tissu urbain.

**Article 12 : stationnement****Objectif : transports et déplacements**

Le règlement du PLU fixe des normes de stationnement selon les besoins des logements et des activités. Rappel est fait des conditions d'application de l'article. Si les logements doivent présenter au minimum 2 places de stationnement, il n'est pas fixé de chiffre précis pour les autres constructions ou activités (bureaux, services, commerces, établissements recevant du public...) qui seront traitées au cas par cas en fonction du type d'activité et de sa taille, du nombre d'employés ou de visiteurs...En outre, des normes en matière de stationnement de vélos sont intégrées au PLU afin de promouvoir les modes doux.

Par contre, en UA et UC(a) les règles sont moins strictes pour compenser une zone très dense. En cas de constructions neuves, des places sont imposées au-delà de 2 logements et en cas de réhabilitation, le nombre de places est minoré et limité aux opérations de plus de 5 lots pour encourager les plus petites opérations sans leur donner de contraintes forte sachant que le centre ville dispose d'un nombre assez important de places. Dans les zones UE et 1AUE qui font l'objet de règles spécifiques aux activités économiques avec notamment la possibilité de mutualiser le stationnement. Il pourra être demandé des places supplémentaires pour les commerces alimentaires qui génèrent une fréquentation supérieure aux autres commerces.

En UF, il n'y a pas de prescription compte tenu du type d'activités ; en particulier pour le camping où le stationnement se fait naturellement dans l'enceinte du site. Pour le reste, pas de stationnement sur les voies publiques pour ne gêner la circulation.

**ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT**

L'écriture de la règle est modifiée, mais les principes de base sont conservés et complétés par l'apparition de normes propres à certaines catégories de constructions ou de modes de déplacements.

**Article 14 : coefficient d'occupation des sols****Objectif : modération de la consommation d'espace**

L'article 14 ne s'applique dans aucune zone. En outre, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a supprimé la notion de COS avec application immédiate au lendemain de sa publication au Journal Officiel soit le 27 mars 2014.

**ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT**

Aucune.

**Article 15 : performances énergétiques et environnementales****Objectif : un urbanisme durable**

Afin de respecter les objectifs du Grenelle de l'Environnement, le PLU encourage dorénavant la prise en compte les objectifs de développement durable ceci afin d'avoir un impact positif sur l'environnement en incitant fortement à limiter les consommations énergétiques des bâtiments qu'ils soient neufs et en cours de rénovation. Néanmoins, ce principe ne doit pas remettre en cause la qualité du paysage urbain existant, en particulier dans le centre historique et ses faubourgs.

Particulièrement nuisibles à la qualité des paysages urbains PAC et climatiseurs ne devront pas être visibles depuis la rue.

A ce titre, ce ne sont que des préconisations qui sont données.

**ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT**

Article non présent dans le POS.

**Article 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques****Objectif : développement des télécommunications**

Ces dispositions d'infrastructures de réseaux de communication électronique ainsi prévus en amont, concourront à limiter les situations conflictuelles entre opérateurs, et permettra un meilleur service aux habitants. Ces dispositions permettent de prolonger les objectifs nationaux de déploiements de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH).

**ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT**

Article non présent dans le POS.

## EXPOSÉ DES MOTIFS RETENUS POUR LA DÉFINITION DES RÈGLES SPÉCIFIQUES A CHACUNE DES ZONES

### ZONE UA

#### *Les modes d'occupation des sols autorisés*

Les règles du PLU visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines dans cette zone centrale de la commune conformément à l'esprit de la loi SRU et des lois Grenelle qui encourage la mixité fonctionnelle.

S'agissant d'un quartier de centre-ville, le PLU pose comme principe l'interdiction des destinations et occupations du sol qui s'avèreraient incompatibles avec la vocation du quartier (**article 1**).

Elles se limitent aux installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain :

- Les activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain du fait des nuisances sonores, olfactives... qu'elles génèrent telles que les industries, les exploitations agricoles ou viticoles, les dépôts, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
- Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, antennes, pylônes...).

Pour garantir la mixité fonctionnelle de cette zone de centralité, tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou autorisés voire soumis à condition à l'**article 2**.

Le PLU vise à maintenir et renforcer la diversité commerciale dans ce secteur ainsi les ICPE soumises à déclaration, les activités artisanales sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Enfin et pour des raisons liées à la préservation du paysage traditionnel du cadre ancien, la présence des caravanes est encadrée.

#### *La typologie urbaine et la densité : articles 6, 7 et 10 (implantation par rapport aux limites et hauteurs des constructions).*

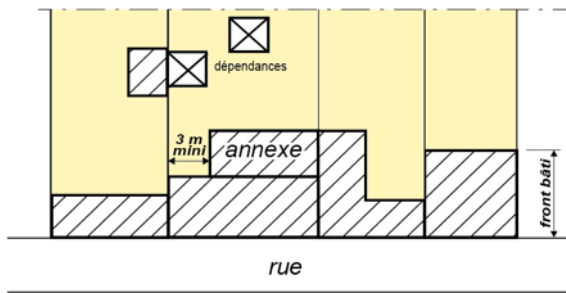
Le centre ancien est caractérisé par des parcelles souvent étroites (une dizaine de mètres) supportant un bâti dense en très grande majorité implanté sur les différentes limites parcellaires : rue et terrains voisins ; ce qui produit, le long des rues, un front bâti quasi-continu et une ambiance très minérale. L'habitat principal donne sur la rue, alors que les constructions secondaires sont reléguées derrière le front bâti. Ces principes de base seront maintenus comme règles générales moyennant cependant certaines règles particulières, en particulier, au niveau des mails essentiellement piétonniers.

Pour des raisons spécifiques liées à leur conception ou à leur usage, les équipements publics ou collectifs peuvent observer des règles légèrement plus souples que le reste des constructions et installations autorisées dans la zone pour ces 3 articles.

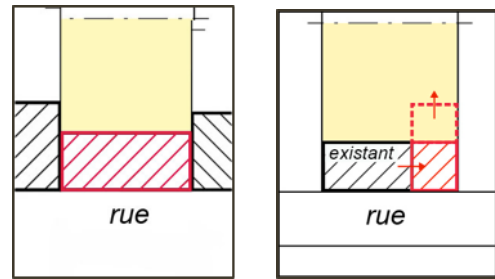
De même, des implantations plus souples sont également admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise tels que les transformateurs.

Des adaptations sont autorisées exceptionnellement permettant de déroger aux règles, notamment pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas le principe général ou lorsque la situation des constructions existantes ou la configuration du terrain de le permettent pas voire en cas de sinistre.

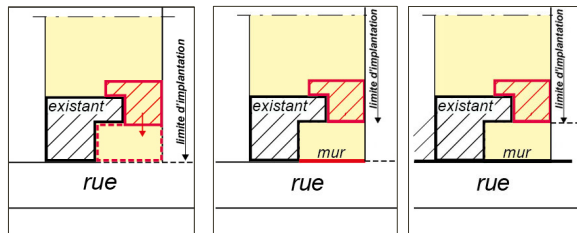
Le centre ancien est caractérisé, la plus part du temps, par un front bâti continu (**article 6**) sur rue alors que les constructions secondaires (annexes ou dépendances) sont reléguées à l'arrière côté jardin. Pour respecter l'objectif de préservation du patrimoine et du paysage urbain de centre historique, la prise en compte des caractéristiques typologiques (architecturales pour le 11) actuelles conduit à une implantation à l'alignement comme principe de base afin de conserver le front bâti. Un recul « exceptionnel » peut être toléré dès lors qu'il existe un mur revêtant un caractère patrimonial devant être préservé. Le recul est aussi accepté dans le cas de l'extension de constructions existantes déjà en recul afin de permettre les travaux.



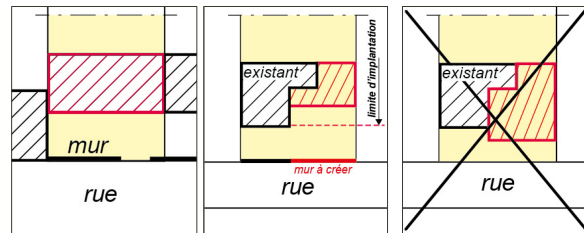
Principe général : implantation à l'alignement pour créer un front bâti continu



1 : Implantation de la construction nouvelle en tous points à l'alignement.  
2 : Extension de l'existant à l'alignement.



1 : l'extension se fera soit à l'alignement sur la rue ou dans la continuité de la partie en recul : voir cas D.  
2 : l'extension se fera dans la continuité de la partie en recul avec la création d'une clôture sur rue  
3 : l'extension se fera dans la continuité de la partie en recul avec le maintien d'une clôture sur rue

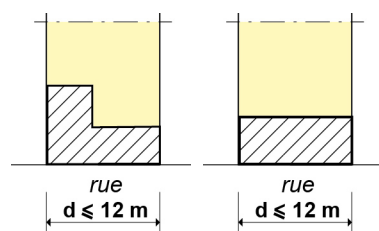


4 : l'extension se fera soit à l'alignement sur la rue ou dans la continuité de la partie en recul : voir cas D.  
5 : l'extension se fera dans la continuité de la partie en recul avec la création d'une clôture sur rue (Cf. article 11)  
6 : type d'implantation interdite

Dans le cas très particulier des mails des Religieuses et des Cordeliers qui ceignent le centre historique et qui constituent des éléments paysagers (architectural et paysager) de grande qualité, il s'agit de limiter fortement l'impact visuel des constructions secondaires donnant sur ces espaces de promenade. Le diagnostic a montré que les mails sont longés de jardins et parcs cachés derrière de hauts murs servant d'appuis à de petites constructions. Ce principe sera maintenu dans le PLU. Les constructions secondaires (annexes) pourront être implantées sur la limite de fonds, mais être « cachées ». Ainsi, le règlement impose un lien étroit entre les articles 7 et 10 car pour être autorisées sur la limite de fonds, les constructions devront prendre appui sur un mur plein sans en dépasser la hauteur.

De même, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fonds) (**article 7**) sont définies de manière à respecter le caractère historique des rues et des constructions de la zone. Si l'implantation à l'alignement est la règle générale, l'implantation en limite séparative autorise plusieurs possibilités dictées par la largeur de la parcelle.

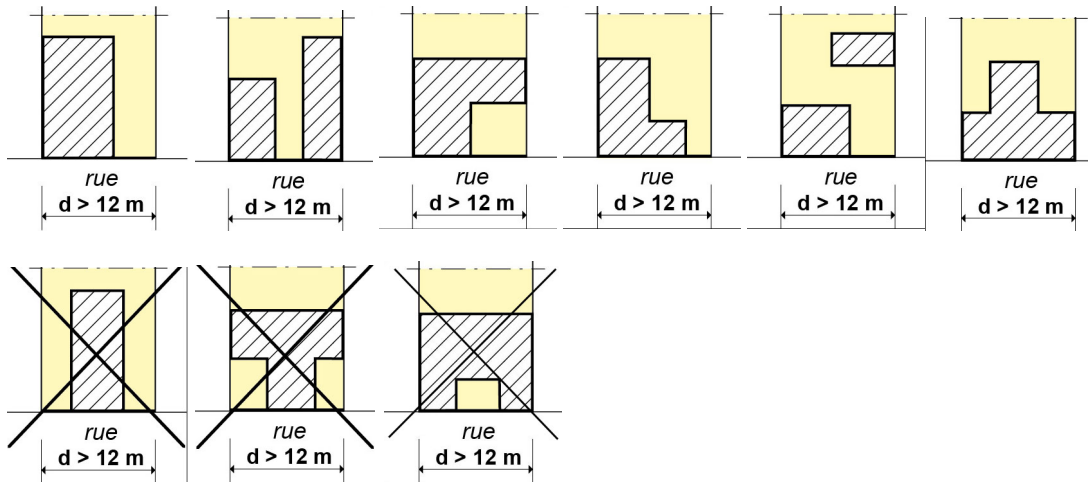
Pour les petits terrains (jusque 12 m de large), les constructions principales sur rue seront (**article 6**) édifiées d'une limite latérale à l'autre pour marquer la continuité urbaine ce qui donne les implantations suivantes :



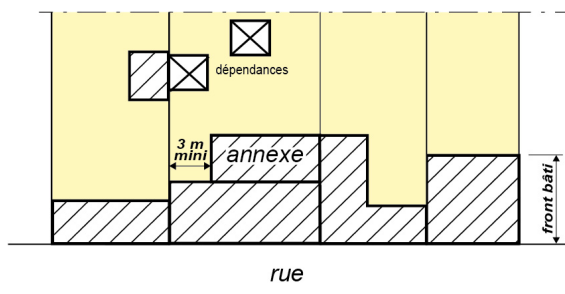
Pour les terrains supérieurs à 12 m de large, les constructions principales sur rue seront édifiées d'une limite latérale à l'autre ou sur au moins une des limites latérales ce qui permet de maintenir le principe d'un front bâti sur rue même pour les parcelles très larges. Le recul minimum observé

latéralement (**article 7**) sera d'au moins 3 m afin de permettre, en particulier, un accès vers l'intérieur du foncier. En complément, la continuité bâtie entre parcelles voisines, et donc la minéralité paysagère, seront encouragées avec la création obligatoire d'un mur plein (avec ou non porte ou portail d'accès) d'un minimum de 2 m de haut comme il en existe beaucoup dans le centre ancien.

Ces règles permettent d'obtenir les implantations autorisées ou interdites suivantes :



Quelle que soit la largeur des terrains, les constructions (secondaires ou extensions) implantées derrière ce front bâti pourront au choix, aller d'une limite à l'autre ou se situer sur une seule des limites latérales. Ce principe faisant référence à l'existant permet d'encourager une certaine densité des constructions.

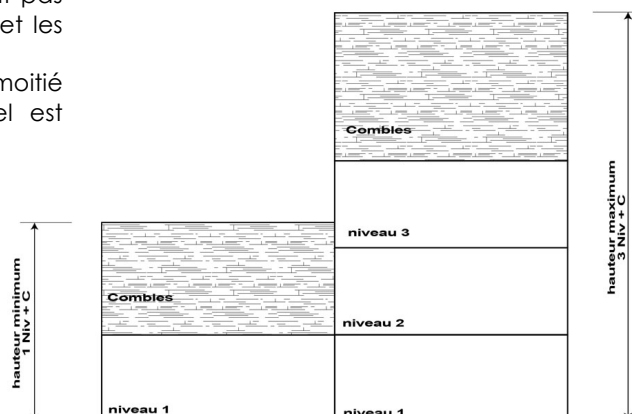


Le long des limites de fond, le choix est laissé entre l'implantation en limite ou en retrait avec un minimum de 3m, l'objectif étant d'éviter des espaces inaccessibles pour leur entretien. Les dépendances (= constructions non accolées à une autre) observeront les mêmes règles d'implantation pour éviter les espaces inaccessibles pour leur entretien.

Les hauteurs définies pour chaque type de constructions (**article 10**) tiennent compte des gabarits observés dans le centre ancien avec un trait fort : une gradation qui encourage, sur rue, des hauteurs assez constantes et marquées (jusque 3 niveaux + combles) et derrière le front bâti, des hauteurs plus basses puisque attribuées à des extensions ou des constructions secondaires non dévolues à l'habitat.

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.





### Le paysage urbain : articles 11 et 13 (aspect extérieur, espaces libres et plantations)

Le paysage urbain du centre ancien sézannais est caractérisé par une gamme de matériaux et de couleurs dont la mise en œuvre a donné un patrimoine emblématique et affirmé l'identité du centre ancien et de ses faubourgs ; d'ailleurs identifié comme site inscrit.

Ainsi, **l'article 11** a été conçu comme un outil de protection et de mise en valeur des formes urbaines et du patrimoine. Les règles d'aspect extérieur visent plusieurs objectifs :

- Promouvoir une bonne insertion des projets dans leur environnement. C'est pourquoi aucune construction ne doit être réalisée sans attention, mais avec une recherche de cohérence avec l'environnement immédiat et les constructions voisines,
- A permettre la protection du patrimoine ancien et du cadre de vie au quotidien,
- A favoriser la qualité des constructions quel que soit leur usage.

Les opérations de réhabilitation doivent respecter la construction originelle et participer à sa mise en valeur. C'est particulièrement vrai pour les constructions situées à proximité des monuments historiques du centre historique.

De manière générale, toute construction (principale, secondaire, équipements...) doit être traitée en harmonie avec le contexte dans lequel elle s'inscrit.

Si les « équipements » doivent suivre les mêmes règles, ils pourront cependant y déroger. En effet, ceux-ci ont des contraintes spécifiques en fonction de leur usage et ont éventuellement un rôle de signal dans la ville qui nécessite une architecturale repérable.

Un nuancier couleur est annexé au PLU pour harmoniser les teintes des constructions sur l'ensemble des zones. Il a pour but d'éviter les teintes inappropriées et disparates. Il reprend des teintes reconnues dans la ville. Le nuancier est composé de plusieurs teintes référencées sur la base du RAL. Néanmoins, les pétitionnaires sont invités à se référer au nuancier RAL original auprès du service urbanisme pour obtenir une reproduction exacte des couleurs. Une légère variante de la teinte choisie sur le nuancier pourra être tolérée sous couvert d'acceptation par le service urbanisme de la ville.

Les indications données pour les façades ont pour but de préserver la qualité architecturale du bâti et du paysage urbain en réglementant la composition des façades, les éléments d'habillage et de décor (jambage, corniches...), les couleurs (enduits, peintures...).

En accord, avec le contexte environnant, les éléments d'ouvertures sont réglementés pour éviter des formes ou des traitements inappropriés (pas de matériaux bruts). De même, un nuancier a été défini pour éviter les couleurs inadéquates.

Afin de préserver le paysage urbain du centre-ville et la qualité de la silhouette urbaine vue en arrivant sur la ville, les règles relatives aux toitures visent à encadrer les formes et l'aspect de toits autorisés pour les principaux types de constructions. Il s'agit d'exclure notamment, pour les constructions principales, les toits qui ne soient pas typiques du centre ancien de Sézanne. Le modèle le plus représentatif à plébisciter étant une toiture à 2 pans et à forte pente. Certaines exceptions à la règle sont tolérées et listées pour des cas très précis afin de prendre en compte les spécificités liées à certaines constructions dont équipements, constructions secondaires, extensions... qui ne peuvent pas forcément être couvertes de manière traditionnelle.

La liste des matériaux autorisés pour les toitures est reprise des matériaux utilisés habituellement pour les toitures du centre-ville situées dans les périmètres des monuments historiques. Certaines exceptions à la règle sont tolérées et listées pour des cas très précis afin de prendre en compte les spécificités liées à certaines constructions dont équipements, constructions secondaires, extensions... qui ne peuvent pas forcément être couvertes de matériaux traditionnels.

Le matériau de couverture pour les constructions existantes à rénover ou à étendre, de même que celles à construire, sera identique sur l'ensemble de la toiture dans un souci esthétique et d'harmonisation pour une parfaite intégration paysagère.

Pour les mêmes raisons liées à la préservation du caractère de l'architecture sézannaise, les ouvrages de toitures (autorisés ou non) sont encadrés sur la base de l'existant.

Les percements traditionnels du centre ancien sont plus hauts que larges ; ce principe est maintenu tant en neuf qu'en rénovation sauf pour les combles qui eux, par référence à l'existant, pourront présenter d'autres formes de percements.

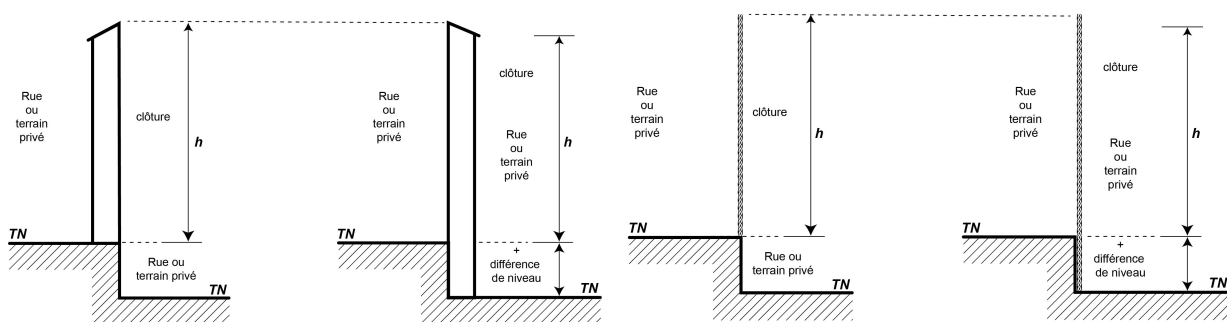
L'usage des énergies nouvelles est autorisé dès lors que la qualité du paysage urbain est préservée ; de ce fait, le matériel devra être installé de manière intelligente pour ne pas être visible depuis la rue. Pour des raisons esthétiques destinées à préserver le caractère historique de la zone, PAC et climatisation ne seront pas visibles depuis la rue.

Le caractère du centre ancien et de ses principaux faubourgs reste très minéral et l'alignement de mise ; de ce fait, les **clôtures** sur rue doivent reprendre ces caractéristiques. La conservation des murs anciens hauts et en maçonnerie (pleins ou à ferronnerie) est à privilégier moyennant la possibilité de quelques éléments d'aménagements (dont la création d'accès). Les nouveaux projets seront donc hauts et en maçonnerie pour garder l'esprit du centre-ville.

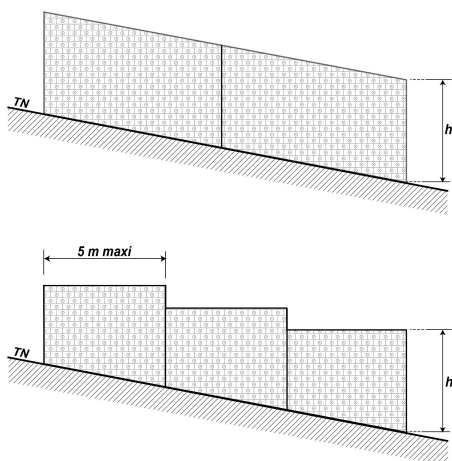
De ce fait, les autres types de clôtures sur rue sont interdits sauf au niveau des mails qui présentent d'autres types de clôtures anciennes (murets avec ferronnerie par exemple) dont l'esprit devra être conservé. Enfin, les clôtures entre limites séparatives sont rendues « perméables » par l'utilisation de grillage ou de haies vives concourant au maintien de cœur d'îlots verdoyants et à la circulation de la petite faune.

Le mode de calcul de la hauteur des clôtures tient compte du relief et du sens de la pente afin d'arriver aux types d'implantations suivantes :

#### Clôture perpendiculaire au sens de la pente



#### Clôture parallèle au sens de la pente



Autre élément essentiel à l'identité du centre-ville : les **devantures et vitrines** des commerces et artisans. Seuls quelques grands principes sont énoncés afin de veiller à préserver l'aspect général des façades des magasins ; les prescriptions sont complétées et régies par le **Règlement Local de Publicité**, cité en renvoi et annexé au PLU, qui fait office de document réglementaire de référence.

En matière de plantation, dans **l'article 13**, un nombre d'arbre accompagnant les zones de stationnement est fixé pour maintenir le niveau de plantation de sujets dans l'ensemble de la ville. Mais le centre ancien et ses faubourgs étant très denses, ils ne peuvent accueillir un fort pourcentage d'espaces verts. L'article prescrit également de protéger autant que possible les éléments naturels existants pour conserver au maximum le patrimoine actuel dont les mails.

Les éléments boisés sont identifiés et protégés soit au titre des EBC pour les plus intéressants soit au titre du L.123.1.5 III 2° pour permettre le maintien de la trame verte sur le territoire.

#### Principales évolutions par rapport au POS

Réécriture des articles 1 et 2 puisque l'on ne parle plus de modes d'occupation des sols autorisés mais que l'on vise dans le PLU les modes d'occupation du sol interdits ou soumis à des conditions particulières.

Réécriture de l'article 6 qui n'était pas assez précis pour tenir compte des caractéristiques d'implantation du centre ancien. Article 7, suppression de la bande des 35m car inutile et différenciation entre le bâti sur rue et celui situé en arrière du front bâti qui n'ont pas les mêmes typologies. Article 10 plus précis pour s'adapter aux constructions des différents secteurs du centre ancien plus hautes sur rue que sur les mails notamment.

L'article 11 sur l'aspect extérieur a été revu et la plupart des règles existantes précisées pour la mise en valeur du patrimoine du centre historique (dont ouvertures, devantures ou clôtures) ; un point sur les énergies nouvelles a été ajouté. Mention du nouveau Règlement Local de Publicité.

Article 13, ajout des règles destinées aux locaux poubelles ou aux éléments d'intérêt paysagers à protéger.

De manière générale, ajout de règles simplifiées pour les équipements publics ou collectifs qui ne répondent pas aux mêmes contraintes de constructions de par leur statut particulier.

## ZONE UB

### Les modes d'occupation des sols autorisés

Les règles du PLU visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines dans ces zones principalement composée d'habitat collectif conformément à l'esprit de la loi SRU et des lois Grenelle qui encourage la mixité fonctionnelle.

S'agissant de secteurs composés d'immeubles collectifs qui, si supprimés, libèrent un foncier important non loin du centre-ville, le PLU pose comme principe de limiter la liste des interdictions afin de permettre la reconversion du foncier. Seules les destinations et occupations du sol qui s'avèreraient incompatibles avec les vocations actuelles ou futures de ces quartiers (**article 1**) sont interdites.

Elles se limitent aux installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain :

- Les activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain du fait des nuisances sonores, olfactives... qu'elles génèrent telles que les industries, les activités artisanales, les exploitations agricoles ou viticoles, les entrepôts, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
- Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, antennes, pylônes...).

Pour garantir la mixité fonctionnelle de cette zone de centralité, tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou autorisés voire soumis à condition à l'**article 2**.

### La typologie urbaine et la densité : articles 6, 7 et 10 (implantation par rapport aux limites et hauteurs des constructions).

Les secteurs d'habitat collectifs sont caractérisés par des parcelles souvent de grande taille supportant un bâti peu dense, moyennant élevé à Sézanne (R+7) implanté selon un recul très marqué par aux différentes limites parcellaires : rue et terrains voisins ; ce qui produit, le long des rues, un bâti très aéré laissant passer les vues. L'habitat principal est réalisé sous forme de barres ou de petits plots, alors que des batteries de garage viennent ponctuellement accompagner ces constructions. Ces principes de base seront maintenus comme règles générales moyennant des règles permettant la construction d'unités d'habitation ou de bâtiments d'activité plus petits.

Pour des raisons spécifiques liées à leur conception ou à leur usage, les équipements publics ou collectifs peuvent observer des règles légèrement plus souples que le reste des constructions et installations autorisées dans la zone pour ces 3 articles.

De même, des implantations plus souples sont également admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise tels que les transformateurs.

Des adaptations sont autorisées exceptionnellement permettant de déroger aux règles, notamment pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas le principe général ou en cas de sinistre afin d'autoriser les travaux.

Ce tissu bâti est caractérisé, la plus part du temps, par un recul plutôt marqué (**article 6**) des constructions par rapport aux différentes limites et ne particulier, par rapport, aux voies principales. Ce principe est repris par le PLU pour que les futures constructions ne viennent pas en contradiction avec les bâtiments existants. Compte tenu du gabarit des constructions autorisées, les reculs imposés

sont plus importants que dans les autres zones (H/2 avec un minimum de 5m). Néanmoins et pour profiter du foncier contenu dans les marges de recul ces dernières peuvent accueillir, sous condition, des saillies en façade des bâtiments d'habitat collectif.

Pour respecter l'implantation particulière de certains bâtiments d'habitat collectif qui présentent des reculs spécifiques à certaines voies ou place pour des raisons liées au stationnement ou aux espaces verts existants, des règles propres au boulevard de Malsch, des places Saint-Exupéry et Blériot ont été reprises de l'ancien POS.

De même, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fonds) (**article 7**) sont définies de manière à respecter le caractère de la zone. Les constructions doivent observer un recul marqué par rapport aux limites séparatives afin de limiter les vis-à-vis et créer des espaces verts.

En outre, cette marge peut aussi être utilisée pour accueillir, sous condition, des saillies en façade des bâtiments d'habitat collectif.

Enfin, des constructions de petit gabarit peuvent s'implanter sur les limites séparatives dès lors qu'il s'agit de dépendances ou de garages et que leur hauteur générale (**article 10**) soit limitée (3.50m) pour limiter leur impact dans le paysage. Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 3 niveaux sauf pour les constructions existantes qui pourront être prolongées dans la limite de leur hauteur actuelle.

### **Le paysage urbain : articles 11 et 13 (aspect extérieur, espaces libres et plantations)**

Le paysage urbain des secteurs d'habitat collectif reste relativement basique ; la zone n'a donc pas besoin de prescriptions architecturales étendues. Comme pour le reste des zones, toute construction (principale, secondaire, équipements...) doit être traitée en harmonie avec le contexte dans lequel elle s'inscrit et avec les autres constructions.

Ainsi, l'**article 11** a été conçu comme un moyen d'harmoniser simplement les formes urbaines à celles des autres zones voisines d'habitat courant. Les règles d'aspect extérieur visent plusieurs objectifs pour promouvoir une bonne insertion des projets dans leur environnement. C'est pourquoi aucune construction ne doit être réalisée sans attention, mais avec une recherche de cohérence avec l'environnement immédiat et les constructions voisines.

Si les « équipements » doivent suivre les mêmes règles, ils pourront cependant y déroger. En effet, ceux-ci ont des contraintes spécifiques en fonction de leur usage et ont éventuellement un rôle de signal dans la ville qui nécessite une architecture repérable.

Les indications données pour les façades restent simples pour laisser un maximum de souplesse en matière d'architecture.

En accord, avec le contexte environnant, les éléments de façade sont réglementés pour éviter des formes ou des traitements inappropriés (pas de matériaux bruts).

Dans l'attente de la mise en place de l'AVAP, il est fait référence au nuancier couleur mis en annexe du PLU pour harmoniser les teintes des constructions sur l'ensemble des zones. Il a pour but d'éviter les teintes inappropriées et disparates. Il reprend des teintes reconnues dans la ville. Le nuancier est composé de plusieurs teintes référencées sur la base du RAL. Néanmoins, les pétitionnaires sont invités à se référer aux nuanciers RAL originaux auprès du service urbanisme pour obtenir une reproduction exacte des couleurs en matière d'enduits ou de peinture notamment. En outre, une légère variante de la teinte choisie sur le nuancier pourra être tolérée sous couvert d'acceptation par le service urbanisme de la ville.

Afin de préserver la qualité de la silhouette urbaine vue en arrivant sur la ville, les règles relatives aux toitures visent à encadrer les formes et l'aspect de toits autorisés pour les principaux types de constructions. Il s'agit d'exclure notamment, pour les constructions principales, les toits qui ne soient pas traditionnels de Sézanne. Le modèle le plus représentatif à plébisciter étant une toiture à 2 pans et à forte pente. Certaines exceptions à la règle sont tolérées et listées pour des cas très précis afin de prendre en compte les spécificités liées à certaines constructions dont équipements, constructions secondaires, extensions... qui ne peuvent pas forcément être couvertes de manière traditionnelle. Les toitures terrasses sont partiellement autorisées puisqu'adaptées à l'habitat collectif.

En outre et dans le cadre de la prise en compte de l'environnement et de la trame verte, les toitures végétales sont autorisées sous condition de garder une pente faible et ne pas aboutir à des typologies de toitures trop éloignées des typologies locales à pentes bien plus fortes.

La liste des matériaux autorisés pour les toitures est très souple puisque seule la tôle ondulée est interdite car vraiment inesthétique.

Le matériau de couverture pour les constructions existantes à rénover ou à étendre, de même que celles à construire, sera identique sur l'ensemble de la toiture dans un souci esthétique et d'harmonisation pour une parfaite intégration paysagère.

Toujours pour des raisons de souplesse utiles à l'habitat contemporain, les ouvrages de toitures adoptent les modèles classiques (lucarnes) ou contemporains (fenêtre de toit).

L'usage des énergies nouvelles est autorisé dès lors que la qualité du paysage urbain est préservée ; de ce fait, le matériel devra être installé de manière intelligente (au sol ou en toiture) pour être le moins visible depuis la rue.

Le type de clôture tend à maintenir une certaine transparence entre espaces publics et privés de part la hauteur et les matériaux prescrits (claire-voie ou haie vive). Les clôtures en matériaux plastiques ou panneaux béton ou métalliques sont interdits car inesthétiques. Les panneaux de bois ou en composites ne devront pas être visibles depuis la rue c'est-à-dire pas mis en avant de par leur caractère occultant et massif inadapté au paysage urbain.

Les clôtures pourront être légèrement plus hautes car le caractère transparent n'a pas la même importance que depuis la rue. Par contre, il est important que toutes les clôtures soient traitées entre elles avec harmonie.

En matière d'enseignes et de devantures notamment, les prescriptions sont régies par le **Règlement Local de Publicité**, cité en renvoi et annexé au PLU, qui fait office de document réglementaire de référence.

En matière de plantation, dans **l'article 13**, un nombre d'arbre accompagnant les zones de stationnement est fixé pour maintenir le niveau de plantation de sujets dans l'ensemble de la ville.

Dans le cadre de l'amélioration de la trame verte urbaine, toute parcelle devra être végétalisée. De même, tout projet de plus de 5000m<sup>2</sup> doit comporter un minimum d'espaces verts publics pour l'agrément des occupants ; cet espace doit être traité comme un espace d'agrément véritablement utilisable et de qualité.

Enfin pour des raisons esthétiques, tout site de stockage extérieur des poubelles devra être dissimulé.

Les éléments boisés sont identifiés et protégés soit au titre des EBC pour les plus intéressants soit au titre du L.123.1.5 III 2° pour permettre le maintien de la trame verte sur le territoire.

### Principales évolutions par rapport au POS

Réécriture des articles 1 et 2 puisque l'on ne parle plus de modes d'occupation des sols autorisés mais que l'on vise dans le PLU les modes d'occupation du sol interdits ou soumis à des conditions particulières.

Réécriture de l'article 6 qui n'était pas assez précis pour tenir compte des caractéristiques d'implantation spécifiques à certaines voies. Article 7, augmentation des marges de recul pour limiter l'impact des constructions de grand gabarit. Article 10, diminution de la hauteur des constructions et ajout d'une hauteur limitée à 3,50m sur les limites.

L'article 11 a été revu et certaines règles existantes ont été ajustées pour tenir compte de la typologie de la zone ; un point sur les énergies nouvelles a été ajouté. Mention du nouveau Règlement Local de Publicité.

Article 13, ajout des règles destinées aux locaux poubelles ou aux éléments d'intérêt paysagers à protéger.

De manière générale, ajout de règles simplifiées pour les équipements publics ou collectifs qui ne répondent pas aux mêmes contraintes de constructions de par leur statut particulier.

## ZONE UC

### Les modes d'occupation des sols autorisés

Tout comme pour la zone UA qui possède en grande partie les mêmes caractéristiques, les règles du PLU visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines dans cette zone centrale de la commune conformément à l'esprit de la loi SRU et des lois Grenelle qui encourage la mixité fonctionnelle.

S'agissant de secteurs prolongeant le centre-ville, le PLU reprend les dispositions du centre historique UA et pose en UC et UCa comme principe l'interdiction des destinations et occupations du sol qui s'avèreraient incompatibles avec la vocation du quartier (**article 1**).

Elles se limitent aux installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain :

- Les activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain du fait des nuisances sonores, olfactives... qu'elles génèrent telles que les industries, les exploitations agricoles ou viticoles, les dépôts, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
- Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, antennes, pylônes...).

Pour garantir la mixité fonctionnelle de cette zone de centralité, tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou autorisés voire soumis à condition à **l'article 2**.

Le PLU vise à maintenir et renforcer la diversité commerciale dans ce secteur ainsi les ICPE soumises à déclaration, les activités artisanales sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage. Sous les mêmes conditions, les constructions à usage agricole ou viticole sont autorisées puisqu'il en existe déjà.

### La typologie urbaine et la densité : articles 6, 7 et 10 (implantation par rapport aux limites et hauteurs des constructions).

Les faubourgs anciens sont caractérisés par des parcelles souvent étroites (une dizaine de mètres) supportant un bâti dense en très grande majorité implanté sur les différentes limites parcellaires : rue et terrains voisins ; ce qui produit, le long des rues, un front bâti quasi-continu et une ambiance très minérale. L'habitat principal donne sur la rue, alors que les constructions secondaires sont reléguées derrière le front bâti. Ces principes de base seront maintenus comme règles générales moyennant cependant certaines règles particulières, en particulier, au niveau des mails essentiellement piétonniers.

Pour des raisons spécifiques liées à leur conception ou à leur usage, les équipements publics ou collectifs peuvent observer des règles légèrement plus souples que le reste des constructions et installations autorisées dans la zone pour ces 3 articles.

De même, des implantations plus souples sont également admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise tels que les transformateurs.

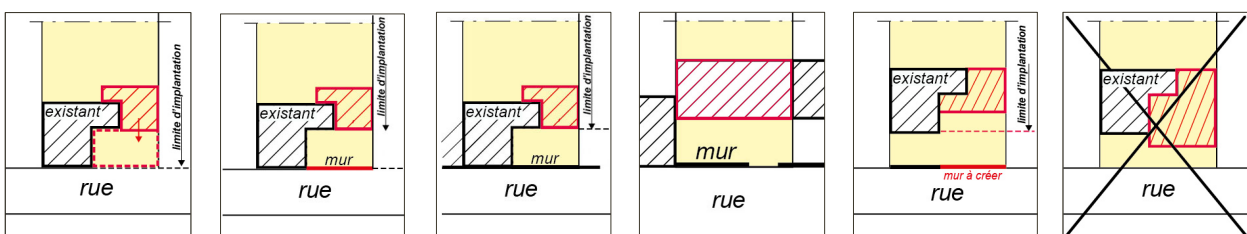
Des adaptations sont autorisées exceptionnellement permettant de déroger aux règles, notamment pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas le principe général ou lorsque la situation des constructions existantes ou la configuration du terrain de le permettent pas voire en cas de sinistre.

Les faubourgs anciens sont caractérisés, la plus part du temps, par un front bâti continu (**article 6**) sur rue alors que les constructions secondaires (annexes ou dépendances) sont reléguées à l'arrière côté jardin. Si recul il y a, il est souvent marqué permettant une cour ou un petit jardin sur le devant.

Pour respecter l'objectif de préservation du patrimoine et du paysage urbain du secteur ancien et en particulier du faubourg de Broyes, la prise en compte des caractéristiques typologiques (architecturales pour le 11) actuelles conduit à une implantation à l'alignement comme principe de base afin de conserver le front bâti. L'implantation en recul est acceptée si il est marqué (5m minimum) et accompagné de la réalisation par d'un mur d'au moins de 2 mètres.

Le recul (quel qu'il soit) est aussi accepté dans le cas de l'extension de constructions existantes déjà en recul afin d'autoriser les travaux. Le recul ne devra pas être inférieur à ce qui existe déjà.

Certaines rues présentent une implantation à l'alignement systématique ; cette particularité sera obligatoirement maintenue pour préserver la continuité urbaine des voies et le paysage minéral de ces rues.





Le centre ancien est traversé par les ruisseaux des Auges et du Vé qui ont été partiellement canalisés et busés puisqu'utilisés pour le fonctionnement des moulins. Pour les tronçons à ciel ouvert, ils seront conservés tels quels. Pour les tronçons couverts, ils pourront rester tels quels dès lors que les constructions ne viennent pas perturber ou entraver leur cours.

De même, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fonds) (**article 7**) sont définies de manière à respecter le caractère historique des rues et des constructions de la zone. Si l'implantation à l'alignement est la règle générale, l'implantation en limite séparative autorise plusieurs possibilités dictées par la largeur de la parcelle.

De manière générale et dans le cas de constructions donnant directement sur la rue :

- pour les petits terrains (jusque 12m de large), les constructions principales sur rue seront (article 6) édifiées d'une limite latérale à l'autre pour marquer la continuité urbaine.
- pour les terrains supérieurs à 12m de large, les constructions principales sur rue seront édifiées d'une limite latérale à l'autre ou sur au moins une des limites latérales ce qui permet de maintenir le principe d'un front bâti sur rue même pour les parcelles très larges. Le recul minimum observé sera d'au moins 3m afin de permettre, en particulier, un accès vers l'intérieur du foncier. En complément, la continuité bâtie entre parcelles voisines, et donc la minéralité paysagère, seront encouragées avec la création obligatoire d'un mur plein (avec ou non porte ou portail d'accès) d'un minimum de 2m de haut comme il en existe beaucoup dans le centre ancien.

Quelle que soit la largeur des terrains, les constructions (secondaires ou extensions) implantées derrière ce front bâti pourront au choix, aller d'une limite à l'autre ou se situer sur une seule des limites latérales. Ce principe faisant référence à l'existant permet d'encourager une certaine densité des constructions. Le long des limites de fond, le choix est laissé entre l'implantation en limite ou en retrait avec un minimum de 3m, l'objectif étant d'éviter des espaces inaccessibles pour leur entretien. Les dépendances (= constructions non accolées à une autre) observeront les mêmes règles d'implantation pour éviter les espaces inaccessibles pour leur entretien.

L'implantation en recul est accepté par rapport aux limites latérales, si il est accompagné de la réalisation par d'un mur d'au moins de 2 mètres pouvant être percé pour permettre l'accès.

Les hauteurs définies pour chaque type de constructions (**article 10**) tiennent compte des gabarits observés dans le centre ancien avec un trait fort : une gradation qui encourage, sur rue, des hauteurs marquées (jusque 13m en UC et 16m en UCa avec, pour tous, une grande variété de niveaux d'où la mesure en mètres) et derrière le front bâti, des hauteurs plus basses puisque attribuées à des extensions ou des constructions secondaires non dévolues à l'habitat. Néanmoins, les constructions nouvelles devront observer une hauteur minimale fixée à Rdc + 1 + combles par référence aux constructions basses existantes dans les faubourgs anciens.

### Le paysage urbain : articles 11 et 13 (aspect extérieur, espaces libres et plantations)

Le paysage urbain du centre ancien sézannais est caractérisé par une gamme de matériaux et de couleurs dont la mise en œuvre a donné un patrimoine emblématique et affirmé l'identité du centre ancien et de ses faubourgs ; d'ailleurs identifié comme site inscrit.

Ainsi, l'**article 11** a été conçu comme un outil de protection et de mise en valeur des formes urbaines et du patrimoine. Les règles d'aspect extérieur visent plusieurs objectifs :

- Promouvoir une bonne insertion des projets dans leur environnement. C'est pourquoi aucune construction ne doit être réalisée sans attention, mais avec une recherche de cohérence avec l'environnement immédiat et les constructions voisines,
- A permettre la protection du patrimoine ancien et du cadre de vie au quotidien,
- A favoriser la qualité des constructions quel que soit leur usage.

Les opérations de réhabilitation doivent respecter la construction originelle et participer à sa mise en valeur. C'est particulièrement vrai pour les constructions situées à proximité des monuments historiques du centre historique.

De manière générale, toute construction (principale, secondaire, équipements...) doit être traitée en harmonie avec le contexte dans lequel elle s'inscrit.

Si les « équipements » doivent suivre les mêmes règles, ils pourront cependant y déroger. En effet, ceux-ci ont des contraintes spécifiques en fonction de leur usage et ont éventuellement un rôle de signal dans la ville qui nécessite une architecture repérable.

Les indications données pour les façades ont pour but de préserver la qualité architecturale du bâti et du paysage urbain en réglementant la composition des façades, les éléments d'habillage et de décor (jambage, corniches...), les couleurs (enduits, peintures...).

En accord, avec le contexte environnant, les éléments d'ouvertures sont réglementés pour éviter des formes ou des traitements inappropriés (pas de matériaux bruts).

Dans l'attente de la mise en place de l'AVAP, il est fait référence au nuancier couleur mis en annexe du PLU pour harmoniser les teintes des constructions sur l'ensemble des zones. Il a pour but d'éviter les teintes inappropriées et disparates. Il reprend des teintes reconnues dans la ville. Le nuancier est composé de plusieurs teintes référencées sur la base du RAL. Néanmoins, les pétitionnaires sont invités à se référer aux nuanciers RAL originaux auprès du service urbanisme pour obtenir une reproduction exacte des couleurs en matière d'enduits ou de peinture notamment. En outre, une légère variante de la teinte choisie sur le nuancier pourra être tolérée sous couvert d'acceptation par le service urbanisme de la ville.

Afin de préserver le paysage urbain et la qualité de la silhouette urbaine vue en arrivant sur la ville, les règles relatives aux toitures visent à encadrer les formes et l'aspect de toits autorisés pour les principaux types de constructions. Il s'agit d'exclure notamment, pour les constructions principales, les toits qui ne soient pas typiques du centre ancien de Sézanne. Le modèle le plus représentatif à plébisciter étant une toiture à 2 pans et à forte pente. Certaines exceptions à la règle (dont monopente) sont tolérées et listées pour des cas très précis afin de prendre en compte les spécificités liées à certaines constructions dont équipements, constructions secondaires, extensions... qui ne peuvent pas forcément être couvertes de manière traditionnelle.

La liste des matériaux autorisés pour les toitures est reprise des matériaux utilisés habituellement pour les toitures du centre-ville situées dans les périmètres des monuments historiques. Certaines exceptions à la règle sont tolérées et listées pour des cas très précis afin de prendre en compte les spécificités liées à certaines constructions dont équipements, constructions secondaires, extensions... qui ne peuvent pas forcément être couvertes de matériaux traditionnels.

Le matériau de couverture pour les constructions existantes à rénover ou à étendre, de même que celles à construire sera identique sur l'ensemble de la toiture dans un souci esthétique et d'harmonisation pour une parfaite intégration paysagère.

Pour les mêmes raisons liées à la préservation du caractère de l'architecture sézannaise, les ouvrages de toitures (autorisés ou non) sont encadrés sur la base de l'existant.

L'usage des énergies nouvelles est autorisé dès lors que la qualité du paysage urbain est préservée ; de ce fait, le matériel devra être installé de manière intelligente pour ne pas être visible depuis la rue. Pour des raisons esthétiques destinées à préserver le caractère historique de la zone, PAC et climatisation ne seront pas visibles depuis la rue.

Les percements traditionnels du centre ancien sont plus hauts que larges ; ce principe est maintenu tant en neuf qu'en rénovation sauf pour les combles qui eux, par référence à l'existant, pourront présenter d'autres formes de percements.

Le caractère du centre ancien et de ses principaux faubourgs reste très minéral et l'alignement de mise ; de ce fait, les clôtures sur rue doivent reprendre ces caractéristiques. La conservation des murs anciens hauts et en maçonnerie (pleins ou à feronnerie) est à privilégier moyennant la possibilité de quelques éléments d'aménagements (dont accès). Les nouveaux projets seront donc hauts et en maçonnerie pour garder l'esprit du centre-ville. De ce fait, les autres types de clôtures sur rue sont interdits sauf au niveau des mails qui présentent différents modèles de clôtures anciennes dont l'esprit devra être conservé. Enfin, les clôtures entre limites séparatives sont rendues « perméables » par l'utilisation de grillage ou de haies vives concourant au maintien de cœur d'îlots verdoyants et à la circulation de la petite faune. De ce fait, les clôtures en matériaux plastiques ou panneaux béton ou métalliques sont interdits car inesthétiques. Les panneaux de bois ou en composites ne devront pas être visibles depuis la rue c'est-à-dire pas mis en avant de par leur caractère occultant et massif inadapté au paysage urbain.

Autre élément essentiel à l'identité du centre-ville : les devantures et vitrines des commerces et artisans. Seuls quelques grands principes sont énoncés afin de veiller à préserver l'aspect général des façades des magasins. Les prescriptions sont régies par le **Règlement Local de Publicité**, cité en renvoi et annexé au PLU, qui fait office de document réglementaire de référence.

En matière de plantation, dans **l'article 13**, un nombre d'arbre accompagnant les zones de stationnement est fixé pour maintenir le niveau de plantation de sujets dans l'ensemble de la ville. Les arbres devront être des sujets adultes car devant faire plus de 2 mètres. Dans la même logique, tout

projet de plus de 5000 m<sup>2</sup> doit présenter une proportion d'espaces verts ouverts (minimum 10%) accessibles aux résidents et de qualité destiné à développer la trame verte en cœur de ville. Les espaces de stockage des poubelles en extérieur seront traités de telle manière à cacher les conteneurs peu esthétiques.

Les délaissés non bâtis seront plantés pour conserver l'esprit de la ville verte.

Pour rester cohérents avec la région, les végétaux plantés seront des essences locales.

Les éléments boisés sont identifiés et protégés soit au titre des EBC pour les plus intéressants soit au titre du L.123.1.5 III 2° pour permettre le maintien de la trame verte sur le territoire.

### **Principales évolutions par rapport au POS**

Réécriture des articles 1 et 2 puisque l'on ne parle plus de modes d'occupation des sols autorisés mais que l'on vise dans le PLU les modes d'occupation du sol interdits ou soumis à des conditions particulières.

Réécriture de l'article 6 qui n'était pas assez précis pour tenir compte des caractéristiques d'implantation du centre ancien. La marge le long des cours d'eau est réduite car trop contraignante et non justifiée. Article 7, suppression de la bande des 35m car inutile et différenciation entre le bâti sur rue et celui situé en arrière du front bâti qui n'ont pas les mêmes typologies. Des précisions sont portées selon la largeur des terrains pour être plus claires. Article 10, dans le principe de préserver la silhouette de la ville (en particulier depuis les coteaux, les hauteurs sont calculées au faîtage afin d'harmoniser la hauteur des toitures en leur point le plus haut.

L'article 11 sur l'aspect extérieur a été revu et la plupart des règles existantes précisées pour la mise en valeur du patrimoine du centre historique (dont ouvertures, devantures ou clôtures) ; un point sur les énergies nouvelles a été ajouté. Mention du nouveau Règlement Local de Publicité.

Article 13, ajout des règles destinées aux locaux poubelles ou aux éléments d'intérêt paysagers à protéger.

De manière générale, ajout de règles simplifiées pour les équipements publics ou collectifs qui ne répondent pas aux mêmes contraintes de constructions de par leur statut particulier.

## **ZONE UD**

### **Les modes d'occupation des sols autorisés**

Cette zone correspond essentiellement à de l'habitat pavillonnaire réalisé entre les années 50 et 2010 en grande partie sous forme de lotissements, mais aussi à des constructions au coup par coup.

De ce fait, sont interdites les installations et constructions qui sont incompatibles avec de l'habitat :

- Les activités nuisantes ou incompatibles du fait des nuisances sonores, olfactives... qu'elles génèrent telles que les industries, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
- Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts, antennes, pylônes...) ou qui ne peuvent s'y installer par manque de place (camping, parcs résidentiels de loisirs...) .

Pour garantir la mixité fonctionnelle de cette zone, tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou soumis à condition à **l'article 2**. En particulier, les activités artisanales, commerciales ou agricoles... peuvent y être acceptées si leur présence conjointe à l'habitat ne remet pas en cause la vocation première de cette zone résidentielle.

Les secteurs particuliers ont été identifiés afin de prendre en compte leurs spécificités ce qui impose d'y limiter la plupart des constructions :

- En (ec) et (c) : constructions (habitat ou équipements) implantées dans le périmètre rapproché du captage,
- (e) aux secteurs strictement réservés aux équipements ou à l'accueil des gens du voyage (v).

### **La typologie urbaine et la densité : articles 6, 7 et 10 (implantation par rapport aux limites et hauteurs des constructions).**

Les secteurs d'habitat pavillonnaire sont caractérisés par des parcelles de taille très variées supportant un bâti dense à peu dense, faiblement élevé à Sézanne (R+1 avec combles. Leur implantation en recul par rapport aux voies reste la règle générale pour permettre du stationnement supplémentaire en extérieur. Cependant, l'implantation en limite est permise pour permettre le remplissage de petits terrains ou l'économie de foncier.

La zone est traversée par les ruisseaux des Auges et du Vé qui ont été partiellement canalisés et busés puisqu'utilisés pour les activités agricoles et l'irrigation des jardins. Pour les tronçons à ciel

ouvert, ils seront conservés tels quels. Pour les tronçons couverts, ils pourront rester tels quels dès lors que les constructions ne viennent pas perturber ou entraver leur cours. Ces derniers pouvant être paysagés.

Le lotissement du Paradis ayant fait l'objet de certaines règles particulières, une bande d'implantation des constructions a été définie sur 20 mètres de profondeur ; au-delà pas de constructions en dur sauf des vérandas sur une profondeur limitée à 3,5 m le but étant de laisser libre les fonds de terrains pour la création d'espaces verts.

Le lotissement étant sillonné d'allées piétonnes, les reculs ne s'imposent pas le long de ces voies qui n'ont pas d'incidences sur le stationnement ou l'accès aux habitations.

Pour des raisons spécifiques liées à leur conception ou à leur usage, les équipements publics ou collectifs peuvent observer des règles légèrement plus souples que le reste des constructions et installations autorisées dans la zone pour ces 3 articles.

De même, des implantations plus souples sont également admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise tels que les transformateurs.

Des adaptations sont autorisées exceptionnellement permettant de déroger aux règles, notamment pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas le principe général ou en cas de sinistre afin d'autoriser les travaux.

De même, les règles générales d'implantation par rapport aux limites séparatives (**article 7**) sont définies de manière à respecter le caractère de la zone. Une bande profonde de 25 mètres (reprise du POS) permet de concentrer les constructions sur le devant des terrains pour libérer les cœurs d'ilôts au profit de jardins par exemple. Dans cette bande, les constructions doivent s'implanter en limite ou en recul afin de permettre différents types d'implantations ou de construction. Sachant que le recul minimum sera de 3m pour permettre un passage en latéral.

Au-delà des 25 mètres, le but n'est pas d'interdire les constructions, mais d'en atténuer l'impact visuel c'est pourquoi les constructions implantées sur les limites ont une hauteur maximale réduite (4m) ce qui n'empêche pas une certaine densité. Seule dérogation, possibilité est laissée de s'implanter en limite avec une hauteur supérieure à 4m uniquement si la nouvelle construction s'adosse à une autre construction préexistante qui ne respecte pas la règle.

Par contre, les constructions de taille supérieure à 4m devront observer un recul minimum (3m) par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fonds) pour réduire leur impact dans le paysage et surtout éviter « d'écraser » leurs voisins.

Quant aux équipements, 2 cas de figure existent. Pour ceux qui s'implantent en secteur (e) qui leur est réservé, ils ne sont pas soumis à la bande des 25 mètres pour faciliter leur mise en œuvre. Hors du secteur (e), ils doivent respecter les règles générales fixées à savoir la prise en compte de la bande des 25 mètres.

De manière générale (hors secteur a, e, p), la hauteur (**article 10**) des constructions dans la bande des 25 mètres reprend les hauteurs observées dans la zone soit le plus souvent 7m maximum à l'égout (correspondant à 2 niveaux) la hauteur au faitage étant laissée libre compte tenu du type de combles (aménageables ou non).

Au-delà des 25 mètres et sur limite (latérale ou de fond) les hauteurs sont limitées à 4m au faitage ou plus si accolé à une construction existante sur terrain voisin. Si recul, la hauteur est celle admise dans le reste de la zone (7m maximum à l'égout).

Dans le cas particulier du secteur (a), la hauteur est limitée en lien avec l'antenne Hertzienne implantée non loin. Pour le secteur (p) du Paradis, les hauteurs fixées reprennent les cotes fixées par le règlement du lotissement dans un souci de cohérence. Dans le secteur (e) spécifique aux équipements, la hauteur des constructions n'est pas limitée pour tenir des spécificités techniques ou architecturales inhérentes à ce type de bâtiments (colonne d'ascenseur, cheminée d'aération...).

### **Le paysage urbain : articles 11 et 13 (aspect extérieur, espaces libres et plantations)**

Le paysage urbain des secteurs d'habitat pavillonnaire reste relativement basique ; la zone n'a donc pas besoin de prescriptions architecturales étendues. Comme pour le reste des zones, toute construction (principale, secondaire, équipements...) doit être traitée en harmonie avec le contexte dans lequel elle s'inscrit et avec les autres constructions.

Ainsi, l'**article 11** a été conçu comme un moyen d'harmoniser simplement les unes aux autres dans cette zone qui ponctuellement conjugue habitat ancien et récent. Les règles d'aspect extérieur

visent plusieurs objectifs permettant de promouvoir une bonne insertion des projets dans leur environnement. C'est pourquoi aucune construction ne doit être réalisée sans attention, mais avec une recherche de cohérence avec l'environnement immédiat et les constructions voisines.

Le matériau de couverture pour les constructions existantes à rénover ou à étendre, de même que celles à construire, sera identique sur l'ensemble de la toiture dans un souci esthétique et d'harmonisation pour une parfaite intégration paysagère.

Si les « équipements » doivent suivre les mêmes règles, ils pourront cependant y déroger. En effet, ceux-ci ont des contraintes spécifiques en fonction de leur usage et ont éventuellement un rôle de signal dans la ville qui nécessite une architecture repérable.

Les indications données pour les façades restent simples pour laisser un maximum de souplesse en matière d'architecture.

En accord, avec le contexte environnant, les éléments de façade sont réglementés pour éviter des formes ou des traitements inappropriés (pas de matériaux bruts).

Un nuancier couleur est annexé au PLU pour harmoniser les teintes des constructions sur l'ensemble des zones. Il a pour but d'éviter les teintes inappropriées et disparates. Il reprend des teintes reconnues dans la ville. Le nuancier est composé de plusieurs teintes référencées sur la base du RAL. Néanmoins, les pétitionnaires sont invités à se référer au nuancier RAL original auprès du service urbanisme pour obtenir une reproduction exacte des couleurs. Une légère variante de la teinte choisie sur le nuancier pourra être tolérée sous couvert d'acceptation par le service urbanisme de la ville.

La place du bois dans la construction a été prise en considération ; à Sézanne, située en limite de la Champagne Crayeuse, il reste peu traditionnellement peu présent donc il est autorisé mais dans de petites proportions pour les constructions principales.

Cas particulier : les règles du lotissement du Paradis imposent que la façade soit tournée vers la rue, cette règle est maintenue dans un souci d'harmonisation.

Les règles relatives aux volets roulants privilégient les coffres en intérieur ; la position en extérieur sera tolérée moyennant des arrangements esthétiques pour limiter l'impact visuel du coffret.

Afin de préserver la qualité de la silhouette urbaine vue en arrivant sur la ville, les règles relatives aux toitures visent à encadrer les formes et l'aspect de toits autorisés pour les principaux types de constructions. Il s'agit d'exclure notamment, pour les constructions principales, les toits qui ne soient pas traditionnels de Sézanne. Le modèle le plus représentatif à plébisciter étant une toiture à 2 pans et pente marquée. Certaines exceptions à la règle sont tolérées et listées pour des cas très précis afin de prendre en compte les spécificités liées à certaines constructions dont équipements, constructions secondaires, extensions, piscine,... qui ne peuvent pas forcément être couvertes de manière traditionnelle.

Cas particulier : en UD(v) le monopente est autorisé pour couvrir les locaux techniques attribués aux gens du voyage. Idem au « Clos Martin » dont les habitations des années 60 revêtent ce type de couvertures typiques de l'époque. En UD(p) sont conservées les règles définies par le règlement de lotissement.

Les toitures terrasses sont partiellement autorisées puisqu'adaptées à l'habitat collectif.

Comme la zone combine des habitations anciennes et récentes, leurs extensions (vérandas, piscine, garages...), des bâtiments d'activités... les matériaux de couverture sont adaptés à chacun. La liste des matériaux autorisés pour les toitures est très variée (tuile, ardoise, zinc en priorité), mais reprenant les matériaux présents dans le secteur ; seule la tôle ondulée est interdite car vraiment inesthétique.

Toujours pour des raisons de souplesse utiles à l'habitat contemporain, les ouvrages de toitures adoptent les modèles classiques (lucarnes) ou contemporains (fenêtre de toit).

L'usage des énergies nouvelles est autorisé dès lors que la qualité du paysage urbain est préservée ; de ce fait, le matériel devra être installé de manière intelligente (au sol ou en toiture) pour être le moins visible depuis la rue. Pour des raisons esthétiques, PAC et climatisation ne seront pas visibles depuis la rue.

La gamme des clôtures autorisées reste très ouverte en zone pavillonnaire pour s'adapter aux différents types des constructions. La hauteur sur rue est plus basse qu'en limite séparative ; cette dernière se justifiant pour des raisons de promiscuité visuelle plus fortes entre voisins que depuis la rue. Les clôtures en matériaux plastiques ou panneaux béton ou métalliques sont interdits car inesthétiques. Les panneaux de bois ou en composites ne devront pas être visibles depuis la rue c'est-à-dire pas mis en avant de par leur caractère occultant et massif inadapté au paysage urbain.

En matière d'enseignes et de devantures notamment, les prescriptions sont complétées et régies par le **Règlement Local de Publicité**, cité en renvoi et annexé au PLU, qui fait office de document réglementaire de référence.

**L.123.1.5 III 2°** Certains éléments de bâtis de qualité (historique, esthétiques, environnementales) ont été identifiés au titre du L.123.1.5 III 2° car ne faisant pas partie du futur périmètre de la AVAP. Ils font l'objet de prescriptions spécifiques dans un chapitre particulier en annexe du règlement.

Les prescriptions données pour la préservation du patrimoine identifié tendent à préserver les caractéristiques générales des constructions notamment par rapport aux matériaux de construction, aux percements, menuiseries... éléments primordiaux dans la qualité de l'aspect extérieur. Les prescriptions sont notamment établies selon les principaux matériaux observés : meulière, brique, ardoise, terre cuite, enduits... typique de l'architecture locale qui reprend beaucoup d'éléments caractéristiques de la Brie Champenoise voisine.

En matière de plantation, dans **l'article 13**, un nombre d'arbre accompagnant les zones de stationnement est fixé pour maintenir le niveau de plantation de sujets dans l'ensemble de la ville. Les arbres devront être des sujets adultes car devant faire plus de 2 mètres.

Dans le cadre de l'amélioration de la trame verte urbaine, toute parcelle devra être végétalisée. De même, tout projet de plus de 5000m<sup>2</sup> doit comporter un minimum d'espaces verts publics pour l'agrément des occupants ; cet espace doit être traité comme un espace d'agrément véritablement utilisable et de qualité.

Enfin pour des raisons esthétiques, tout site de stockage extérieur des poubelles devra être dissimulé.

Les délaissés non bâtis des parcelles seront plantés pour conserver l'esprit de la ville verte.

Pour rester cohérents avec la région, les végétaux plantés seront des essences locales.

Les prescriptions relatives aux EBC ou les éléments identifiés au titre du L.123.1.5 III 2° tendent en toute logique à préserver les zones ou éléments boisés les plus sensibles et pour permettre le maintien de la trame verte sur le territoire.

Cas particulier : le secteur (p) du Paradis, les règles fixées reprennent les cotes fixées par le règlement du lotissement dans un souci de cohérence.

### **Principales évolutions par rapport au POS**

*Réécriture des articles 1 et 2 puisque l'on ne parle plus de modes d'occupation des sols autorisés mais que l'on vise dans le PLU les modes d'occupation du sol interdits ou soumis à des conditions particulières.*

*Réécriture de l'article 6 qui n'était pas assez précis pour tenir compte des caractéristiques d'implantation spécifiques à certaines voies. Les reculs par rapport aux ruisseaux sont réduits car trop contraignants à appliquer. La bande des 25m en (p) est réduite à 20m car il n'est pas souhaité que des constructions principales aillent au-delà. Les marges autour du giratoire ne sont abandonnées depuis l'achèvement du lotissement. Article 7, l'implantation est permise sur plusieurs limites et non plus sur une seule. Article 10, suppression de la ligne liée aux équipements car ils sont depuis repris dans un secteur propre.*

*L'article 11 a été revu et certaines règles existantes ont été ajustées pour tenir compte de la typologie de la zone ; un point sur les énergies nouvelles a été ajouté. Mention du nouveau Règlement Local de Publicité et des éléments du patrimoine bâti à protéger.*

*Article 13, ajout des règles destinées aux locaux poubelles ou aux éléments d'intérêt paysagers à protéger.*

*De manière générale, ajout de règles simplifiées pour les équipements publics ou collectifs qui ne répondent pas aux mêmes contraintes de constructions de par leur statut particulier.*

---

## **ZONE UE**

### **Les modes d'occupation des sols autorisés**

Cette zone correspond essentiellement aux zones d'activités économiques construites depuis le 19<sup>e</sup> jusqu'à aujourd'hui au coup par coup ou par aménagement d'ensemble. La zone UE mélange plusieurs types d'architectures : constructions anciennes en brique ou meulière couvertes de tuiles, mais aussi bâtiments contemporains en parpaing ou en tôle et bacs aciers...

Les secteurs particuliers ont été identifiés afin de prendre en compte leurs spécificités :

- En (h) : le règlement permet une densité plus forte pour ce secteur situé dans le tissu ancien. Le secteur doit prendre en compte la présence des ruisseaux.



- En(p) : le règlement impose des règles particulières puisque le secteur, concerné par L.111.1.4, a fait l'objet d'une étude « entrée de ville ».

**L.123.1.5 III 2°** Certains éléments de bâtis de qualité (historique, esthétiques, environnementales) ont été identifiés au titre du L.123.1.5 III 2° car ne faisant pas partie du futur périmètre de la AVAP. Ils font l'objet de prescriptions spécifiques dans un chapitre particulier en annexe du règlement.

Les prescriptions données pour la préservation du patrimoine identifié tendent à préserver les caractéristiques générales des constructions notamment par rapport aux matériaux de construction, aux percements, menuiseries... éléments primordiaux dans la qualité de l'aspect extérieur. Les prescriptions sont notamment établies selon les principaux matériaux observés : meulière, brique, ardoise, terre cuite, enduits... typique de l'architecture locale qui reprend beaucoup d'éléments caractéristiques de la Brie Champenoise voisine.

Certaines habitations qui n'ont pas de lien avec les activités économiques sont aussi présentes dans la zone UE.

De ce fait, sont interdites les installations et constructions qui sont incompatibles avec la vocation économique de la zone : l'habitat de tiers et tous les modes d'occupations des sols qui ne peuvent que ne sont pas compatibles (camping, parcs résidentiels de loisirs...) avec les activités admises.

Pour garantir la mixité fonctionnelle de cette zone, tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou soumis à condition à **l'article 2**.

En particulier, les activités artisanales, commerciales ou agricoles... les Installations Classées peuvent y être acceptées si leur présence ne représente pas un danger fort pour le bon fonctionnement de la zone.

L'habitat n'est accepté que si sa présence est dûment démontrée. Pour éviter tout redécoupage et l'arrivée de tiers, en cas de vente de l'établissement, tout logement sera intégré au volume du bâtiment d'activité.

### La typologie urbaine et la densité : articles 6, 7 et 10 (implantation par rapport aux limites et hauteurs des constructions).

Les secteurs d'activités récemment constitués sont caractérisés par des parcelles de grande taille (permettant le stationnement et/ou le stockage de marchandises) supportant un bâti peu dense et faiblement élevé où l'habitat est exclu. Seules exceptions à ces règles, les constructions très anciennes du 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècle qui regroupaient sur un même site, l'usine et l'habitat ouvrier souvent constitué de maisons de maisonnettes jumelées voire en « batterie ».

Les règles de la zone UE ont pour but de permettre l'installation de nouvelles constructions dans une optique contemporaine tout en permettant le maintien des typologies les plus anciennes.

Pour des raisons spécifiques liées à leur conception ou à leur usage, les équipements publics ou collectifs peuvent observer des règles légèrement plus souples que le reste des constructions et installations autorisées dans la zone pour ces 3 articles.

De même, des implantations plus souples sont également admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tels que les transformateurs.

Des adaptations sont autorisées exceptionnellement permettant de déroger aux règles, notamment pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas le principe général ou en cas de sinistre afin d'autoriser les travaux.

Concernant **l'article 6**, le recul imposé de 5m permet de dégager une marge utile au stationnement et /ou au traitement paysager des parcelles et des abords des constructions. Ce recul est valable pour toutes les voies publiques ou privées car il n'y a pas lieu de faire de distinguo. Les ICPE doivent observer un recul plus important correspondant à leur périmètre d'isolement afin d'impacter le moins possible l'espace public ; sachant que le minimum de 5m s'impose dans tous les cas.

Compte tenu de la présence de cours d'eau dans la zone, un recul de minimum de 15m est imposé afin d'assurer la protection des berges, de leur végétation et de la coulée verte qui les accompagne.

Le secteur UE(h) propre à l'usine d'optique tient compte des cours d'eau présents sur le site, depuis ses origines (18<sup>e</sup>), qui selon leur état (busé ou non) pourront être aménagés ou non.

Le secteur UE(p) est concerné par l'amendement Dupond ; il présente donc certaines règles supplémentaires de recul par rapport aux routes départementales qui le longent afin de permettre la réalisation de stationnements, d'aménagements paysagers destinés à mettre le bâti en second plan pour en limiter l'impact visuel.

Concernant **l'article 7**, le recul imposé de 5m permet de dégager une marge utile au stationnement et /ou au traitement paysager des parcelles et des abords des constructions. L'implantation en limite séparative est permise dès lors que toutes les conditions de sécurité (notamment incendie) ont été prises en compte pour ne pas propager les sinistres d'un site à l'autre. En outre, l'implantation en limite latérale est permise si le long de la limite opposée un recul de 5m est prévu, notamment pour permettre le passage des véhicules sur les côtés ou arrières du site et de la construction.

Les ICPE doivent observer un recul plus important correspondant à leur périmètre d'isolement afin d'impacter le moins possible l'espace public ; sachant que le minimum de 5m s'impose dans tous les cas.

Compte tenu de la présence de cours d'eau dans la zone, un recul de minimum de 15m est imposé afin d'assurer la protection des berges, de leur végétation et de la coulée verte qui les accompagne.

### **Le paysage urbain : articles 11 et 13 (aspect extérieur, espaces libres et plantations)**

Le paysage urbain des secteurs d'habitat pavillonnaire reste relativement basique ; la zone n'a donc pas besoin de prescriptions architecturales étendues. Comme pour le reste des zones, toute construction (principale, secondaire, équipements...) doit être traitée en harmonie avec le contexte dans lequel elle s'inscrit et avec les autres constructions.

Ainsi, **l'article 11** a été conçu comme un moyen d'harmoniser simplement les unes aux autres dans cette zone qui ponctuellement conjugue habitat ancien et récent. Les règles d'aspect extérieur visent notamment à promouvoir une bonne insertion des projets dans leur environnement. C'est pourquoi aucune construction ne doit être réalisée sans attention, mais avec une recherche de cohérence avec l'environnement immédiat et les constructions voisines.

Si les « équipements » doivent suivre les mêmes règles, ils pourront cependant y déroger. En effet, ceux-ci ont des contraintes spécifiques en fonction de leur usage et ont éventuellement un rôle de signal dans la ville qui nécessite une architecture repérable.

Les indications données pour les façades restent simples pour laisser un maximum de souplesse en matière d'architecture.

Certains éléments de paysage et de bâtis de qualité (historique, esthétiques, environnementales) ont été identifiés au titre du L.123.1.5 III 2° car ne faisant pas partie du futur périmètre de la AVAP. Ils font l'objet de prescriptions spécifiques dans un chapitre particulier en annexe du règlement.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont a priori interdites sauf cas particulier mentionné à l'article 2 de la zone. Néanmoins, des modifications sur les habitations existantes sont autorisées et reprendront les règles telles qu'indiquées dans l'article 11 de la zone UD puisque les 2 zones présentent des caractéristiques très similaires.

En accord, avec le contexte environnant, les éléments de façade sont réglementés pour éviter des formes ou des traitements inappropriés (pas de couleurs vives, pas de matériaux bruts).

Un nuancier couleur est annexé au PLU pour harmoniser les teintes des constructions sur l'ensemble des zones. Il a pour but d'éviter les teintes inappropriées et disparates. Il reprend des teintes reconnues dans la ville. Le nuancier est composé de plusieurs teintes référencées sur la base du RAL. Néanmoins, les pétitionnaires sont invités à se référer au nuancier RAL original auprès du service urbanisme pour obtenir une reproduction exacte des couleurs. Une légère variante de la teinte choisie sur le nuancier pourra être tolérée sous couvert d'acceptation par le service urbanisme de la ville.

Le matériau de couverture pour les constructions existantes à rénover ou à étendre, de même que celles à construire, sera identique sur l'ensemble de la toiture dans un souci esthétique et d'harmonisation pour une parfaite intégration paysagère.

Les règles relatives aux volets roulants privilégient les coffres en intérieur ; la position en extérieur sera tolérée moyennant des arrangements esthétiques pour limiter l'impact visuel du coffret.

Afin de préserver la qualité de la silhouette urbaine vue en arrivant sur la ville, les règles relatives aux toitures visent à encadrer les formes et l'aspect de toits autorisés pour les principaux types de constructions de la zone par références à l'existant (toitures tuiles ou panneaux métalliques).

Les aires de stockage devront recevoir un traitement paysager de qualité pour limiter leur impact visuel dans le paysage de la zone ; le but étant de cacher ce qui y sera entreposé. En outre, le secteur UE(p) se veut plus stricte puisque ces zones de stockages sont interdites dans les marges de recul indiquées le long des RD.951 et 373.

L'usage des énergies nouvelles est autorisé dès lors que la qualité du paysage urbain est préservée ; de ce fait, le matériel devra être installé de manière intelligente (au sol ou en toiture) pour être le moins visible depuis la rue. Pour des raisons esthétiques, PAC et climatisation ne seront pas visibles depuis la rue.

La gamme des clôtures autorisées est volontairement limitée côté rue dans un souci d'harmonisation. La végétalisation est obligatoire pour le développement de la trame verte et pour la création d'une façade paysagère. Les clôtures en limite latérales n'étant pas soumises aux mêmes impératifs de vues, elles ne sont pas réglementées.

Les clôtures en matériaux plastiques ou panneaux béton ou métalliques sont interdits car inesthétiques. Les panneaux de bois ou en composites ne devront pas être visibles depuis la rue c'est-à-dire pas mis en avant de par leur caractère occultant et massif inadapté au paysage urbain.

En matière d'enseignes et de devantures notamment, les prescriptions sont régies par le **Règlement Local de Publicité**, cité en renvoi et annexé au PLU, qui fait office de document réglementaire de référence.

En matière de plantation, dans **l'article 13**, un nombre d'arbre accompagnant les zones de stationnement est fixé pour maintenir le niveau de plantation de sujets dans l'ensemble de la ville. Les arbres devront être des sujets adultes car devant faire plus de 2 mètres.

Dans le cadre de l'amélioration de la trame verte urbaine, toute parcelle devra être végétalisée. De même, tout projet de plus de 5000 m<sup>2</sup> doit comporter un minimum d'espaces verts publics pour l'agrément des occupants ; cet espace doit être traité comme un espace d'agrément véritablement utilisable et de qualité.

Enfin pour des raisons esthétiques, tout site de stockage extérieur des poubelles devra être dissimulé.

Les délaissés non bâtis des parcelles seront plantés pour conserver l'esprit de la ville verte.

Pour rester cohérents avec la région, les végétaux plantés seront des essences locales.

Cas particulier : le secteur UE(p), impose que les marges de recul instaurées le long des RD.373 et 951 soient paysagées et plantées pour habiller les limites de la ville et atténuer les bâtiments d'activités ou de commerce.

Les prescriptions relatives aux EBC ou les éléments identifiés au titre du L.123.1.5 III 2° tendent en toute logique à préserver les zones ou éléments boisés les plus sensibles et pour permettre le maintien de la trame verte sur le territoire.

### **Principales évolutions par rapport au POS**

*Réécriture des articles 1 et 2 puisque l'on ne parle plus de modes d'occupation des sols autorisés mais que l'on vise dans le PLU les modes d'occupation du sol interdits ou soumis à des conditions particulières.*

*Réécriture de l'article 6 qui n'était pas assez précis pour tenir compte des caractéristiques d'implantation spécifiques à certaines voies ; suppression des reculs graphiques au profit de distances qui sont plus clairement applicables. Les reculs par rapport aux ruisseaux sont établis désormais depuis les berges pour être sûr de conserver la bande protégée de 15m.*

*Article 10, des règles inhérentes au secteur UE(p) ont ajoutées.*

*L'article 11 a été revu et certaines règles existantes ont été ajustées pour tenir compte de la typologie de la zone ; un point sur les énergies nouvelles a été ajouté. Suppression du nuancier couleur qui est désormais annexé en fin du règlement. Mention du nouveau Règlement Local de Publicité et des éléments bâtis à protéger.*

*Article 13, ajout des règles destinées aux locaux poubelles ou aux éléments d'intérêt paysagers à protéger. Suppression des règles imposées aux aires de stationnement à l'air libre car jugées trop difficiles à appliquer.*

*De manière générale, ajout de règles simplifiées pour les équipements publics ou collectifs qui ne répondent pas aux mêmes contraintes de constructions de par leur statut particulier.*

## **ZONE UF**

### **Les modes d'occupation des sols autorisés**

Cette zone est destinée à accueillir des équipements de tourisme, de sport ou encore de loisirs... dont le camping municipal et le terrain de sport Saint-Hubert. A priori ces zones n'acceptent pas les types d'occupations du sol qui ne soient pas en lien avec les activités autorisées dans la zone.

De ce fait, sont interdites les installations et constructions qui sont incompatibles avec les vocations évoquées :

- Les activités incompatibles du fait des nuisances qu'elles génèrent telles que les industries, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les activités agricoles,
- Les activités qui viendraient en concurrence avec l'activité du centre ancien ou celle des zones d'activités : les activités artisanales, commerciales, de service,
- Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts, antennes, pylônes, carrières...).

Pour garantir le fonctionnement de cette zone, certains autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou soumis à condition à **l'article 2**. En particulier, l'habitat pourra être toléré dans la mesure où il est nécessaire ou lié à une activité présente sur le site dont notamment les logements destinés à la surveillance du site.

### La typologie urbaine et la densité : articles 6, 7 et 10 (implantation par rapport aux limites et hauteurs des constructions).

La zone UF est caractérisée par des parcelles de grande taille où sont implantées de petites constructions selon des reculs très variés (de l'alignement à quelques mètres).

Leur implantation par rapport aux voies (**article 6**) à l'alignement ou selon en recul assez faible (1,5 mètre) restera la règle générale pour permettre, notamment, le maintien ou la création en limite de terrains d'une bande plantée en périphérie des terrains.

La zone est bordée par le ruisseau des Auges. Pour les tronçons à ciel ouvert, ils seront conservés tels quels. Les constructions devront observer un recul de 5m par rapport aux berges pour en assurer la protection. Pour les tronçons couverts, ils pourront rester tels quels dès lors que les constructions ne viennent pas perturber ou entraver leur cours. Ces derniers pouvant être paysagés.

Pour des raisons spécifiques liées à leur conception ou à leur usage, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise tels que les transformateurs.

Des adaptations sont autorisées exceptionnellement permettant de déroger aux règles, notamment pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas le principe général ou en cas de sinistre afin d'autoriser les travaux.

De même, pour **l'article 7**, les règles générales d'implantation par rapport aux limites séparatives sont définies de manière à reprendre les caractéristiques actuelles de la zone. Toutes les limites sont prises en compte car il n'y a pas lieu de faire de distinguo. Les constructions doivent s'implanter en limite ou selon en recul (3 mètre) pour permettre, notamment, le passage de véhicules à l'arrière des parcelles ou la création en limite de terrains d'une bande plantée.

Des adaptations sont autorisées exceptionnellement permettant de déroger aux règles, notamment pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas le principe général ou en cas de sinistre afin d'autoriser les travaux.

De même, des implantations plus souples sont également admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise tels que les transformateurs.

Compte tenu des types de constructions autorisées, essentiellement des équipements de sports ou de loisirs, l'article 10 n'est pas réglementé pour donner de la souplesse aux projets futurs.

### Le paysage urbain : articles 11 et 13 (aspect extérieur, espaces libres et plantations)

Le paysage urbain de ses secteurs faiblement bâtis reste relativement basique ; la zone n'a donc pas besoin de prescriptions architecturales étendues. Comme pour le reste des zones, toute construction (principale, secondaire, équipements...) doit être traitée en harmonie avec le contexte dans lequel elle s'inscrit et avec les autres constructions.

Ainsi, **l'article 11** a été conçu de manière très épurée puis que l'ensemble des terrains des zones UF sont communaux.

Un nuancier couleur est annexé au PLU pour harmoniser les teintes des constructions sur l'ensemble des zones. Il a pour but d'éviter les teintes inappropriées et disparates. Il reprend des teintes reconnues dans la ville. Le nuancier est composé de plusieurs teintes référencées sur la base du RAL. Néanmoins, les pétitionnaires sont invités à se référer au nuancier RAL original auprès du service urbanisme pour obtenir une reproduction exacte des couleurs. Une légère variante de la teinte choisie sur le nuancier pourra être tolérée sous couvert d'acceptation par le service urbanisme de la ville.

La gamme des clôtures autorisées est plutôt limitée et orientée vers des dispositifs à claire-voie et/ou naturels pour limiter leur image dans le paysage. Les clôtures en matériaux plastiques ou panneaux béton ou métalliques sont interdits car inesthétiques. Les panneaux de bois ou en composites ne

devront pas être visibles depuis la rue c'est-à-dire pas mis en avant de par leur caractère occultant et massif inadapté au paysage urbain.

En matière de plantation, **l'article 13**, n'est pas réglementé puisque le camping et le terrain de foot le sont déjà et que l'application de règles risquerait d'être contraignant pour les futurs aménagements internes aux zones.

### **Principales évolutions par rapport au POS**

Réécriture des articles 1 et 2 puisque l'on ne parle plus de modes d'occupation des sols autorisés mais que l'on vise dans le PLU les modes d'occupation du sol interdits ou soumis à des conditions particulières.

Réécriture de l'article 6, les constructions pouvant s'implanter à l'alignement ce qui permet d'économiser du foncier. Les reculs par rapport aux ruisseaux sont établis désormais depuis les berges pour être sûr de conserver la bande protégée et les 10m réduits de moitié car trop contraignants. Les ouvrages techniques peuvent désormais s'implanter comme ils veulent, par harmonisation aux autres zones.

Article 7, la notion de H/2 est abandonnée car inutile dans cette zone isolée.

L'article 11 a été revu et certaines règles existantes ont été ajustées pour tenir compte de la typologie de la zone ; un point sur les énergies nouvelles a été ajouté. Mention du nouveau Règlement Local de Publicité.

Article 13, aucune modification notoire.

De manière générale, ajout de règles simplifiées pour les équipements publics ou collectifs qui ne répondent pas aux mêmes contraintes de constructions de par leur statut particulier.

## **ZONE UZ**

Cette zone a été nouvellement créée en remplacement de la ZAC Saint-Pierre destinée à accueillir de l'habitat individuel (maisons en bande, jumelées, pavillons), de l'habitat collectif reclassé en UB et des équipements reclassés en UD(e). La ZAC a été réalisée entre les années 70 et 2000 en grande partie sous forme de lotissements ou de permis groupés. Les disponibilités foncières sont presque nulles. Le règlement de la zone UZ est destiné à permettre en priorité l'habitat.

De ce fait, sont interdites les installations et constructions qui sont incompatibles avec de l'habitat :

- Les activités incompatibles du fait des nuisances qu'elles génèrent telles que les industries, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les activités agricoles,
- Les activités qui viendraient en concurrence avec l'activité du centre ancien UA-UC ou celle des zones d'activités UE : les activités artisanales, les commerces ;
- Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts, antennes, pylônes...) ou qui ne peuvent s'y installer par manque de place (camping, parcs résidentiels de loisirs...).

Pour garantir la mixité fonctionnelle de cette zone, tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou soumis à condition à **l'article 2**. En particulier, les activités libérales ou de services... peuvent y être acceptées si leur présence conjointe à l'habitat ne remet pas en cause la vocation première de cette zone résidentielle et que le local d'activité soit intégré à une habitation pour limiter les tiers au cœur de la zone.

Les secteurs particuliers ont été identifiés afin de prendre en compte leurs spécificités ce qui impose d'y limiter la plupart des constructions :

- En (a) : il s'agit de maintenir les caractéristiques de forte densité d'un secteur composé exclusivement de maisons mitoyennes,
- En (f) : il s'agit d'interdire les sous-sols et niveaux enterrés à cause de remontées humides.

### **La typologie urbaine et la densité : articles 6, 7 et 10 (implantation par rapport aux limites et hauteurs des constructions).**

Les secteurs d'habitat pavillonnaire de la ZAC sont caractérisés par des parcelles de taille très variées supportant un bâti très dense à peu dense, moyennement élevé.

Leur implantation en recul par rapport aux voies (**article 6**) est et restera la règle générale pour permettre du stationnement supplémentaire en extérieur. Il existe quelques cas particuliers de constructions implantées à moins de 5m de la limite c'est pourquoi leur extension dans la continuité de l'existant est autorisée. La zone étant sillonnée d'allées piétonnes les reculs ne s'imposent pas le long de ces voies qui n'ont pas d'incidences sur le stationnement ou l'accès aux habitations.



Un secteur particulier a été identifié afin de prendre en compte ses spécificités :

- En (a) : il s'agit de maintenir les caractéristiques de forte densité d'un secteur composé de maisons en bande qui présentent des reculs très variés, le principe est maintenu sauf le long de l'avenue Charles de Gaulle où le recul maximum est de 3m par référence à l'existant.

Pour des raisons spécifiques liées à leur conception ou à leur usage, les équipements publics ou collectifs peuvent observer des règles légèrement plus souples que le reste des constructions et installations autorisées dans la zone pour ces 3 articles.

De même, des implantations plus souples sont également admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise tels que les transformateurs.

Des adaptations sont autorisées exceptionnellement permettant de déroger aux règles, notamment pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas le principe général ou en cas de sinistre afin d'autoriser les travaux.

De même, pour **l'article 7**, les règles générales d'implantation par rapport aux limites séparatives sont définies de manière à respecter le caractère de la zone. Les constructions doivent s'implanter en limite ou en recul afin de permettre différents types d'implantations ou de construction. Sachant que le recul sera au moins de H/2 avec un minimum de 3m pour permettre un passage en latéral.

Pour des raisons spécifiques liées à leur conception ou à leur usage, les équipements publics ou collectifs peuvent observer des règles légèrement plus souples que le reste des constructions et installations autorisées dans la zone pour ces 3 articles.

De même, des implantations plus souples sont également admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise tels que les transformateurs.

Des adaptations sont autorisées exceptionnellement permettant de déroger aux règles, notamment pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas le principe général ou en cas de sinistre afin d'autoriser les travaux.

De manière générale (hors secteur a), la hauteur (**article 10**) des constructions reprend les hauteurs observées dans la zone soit le plus souvent 6m maximum à l'égout (correspondant à 2 niveaux) la hauteur au faitage étant laissée libre compte tenu du type de combles (aménageables ou non). Les dépendances étant de petites constructions secondaires, leur hauteur au faitage est donc relativement limitée soit 2.5 mètres maximum. Des adaptations sont autorisées exceptionnellement permettant de déroger aux règles, notamment pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas le principe général ou en cas de sinistre afin d'autoriser les travaux.

Dans le cas particulier du secteur (a), la hauteur des constructions est plus importante que dans le reste de la zone moyennant des constructions très étroites. Cette particularité, reprise de la ZAC, est maintenue soit 8m maximum à l'égout (correspondant à 3 niveaux) la hauteur au faitage étant laissée libre compte tenu du type de combles (aménageables ou non). Les dépendances étant de petites constructions secondaires, leur hauteur au faitage est donc relativement limitée soit 2.5 mètres maximum. Des adaptations sont autorisées exceptionnellement permettant de déroger aux règles, notamment pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas le principe général ou en cas de sinistre afin d'autoriser les travaux.

Quant aux équipements, leur hauteur n'est pas limitée pour tenir des spécificités techniques ou architecturales inhérentes à ce type de bâtiments (colonne d'ascenseur, cheminée d'aération...).

### **Le paysage urbain : articles 11 et 13 (aspect extérieur, espaces libres et plantations)**

Le paysage urbain des secteurs d'habitat pavillonnaire reste relativement basique ; la zone n'a donc pas besoin de prescriptions architecturales étendues. Comme pour le reste des zones, toute construction (principale, secondaire, équipements...) doit être traitée en harmonie avec le contexte dans lequel elle s'inscrit et avec les autres constructions.

Ainsi, **l'article 11** a été conçu comme un moyen d'harmoniser simplement les constructions les unes aux autres dans cette zone qui présentent plusieurs typologies d'habitat.

Promouvoir une bonne insertion des projets dans leur environnement. C'est pourquoi aucune construction ne doit être réalisée sans attention, mais avec une recherche de cohérence avec l'environnement immédiat et les constructions voisines.



Si les « équipements » doivent suivre les mêmes règles, ils pourront cependant y déroger. En effet, ceux-ci ont des contraintes spécifiques en fonction de leur usage et ont éventuellement un rôle de signal dans la ville qui nécessite une architecturale repérable.

Les indications données pour les façades restent simples pour laisser un maximum de souplesse en matière d'architecture.

En accord, avec le contexte environnant, les éléments de façade sont réglementés pour éviter des formes ou des traitements inappropriés (pas de matériaux bruts).

Un nuancier couleur est annexé au PLU pour harmoniser les teintes des constructions sur l'ensemble des zones. Il a pour but d'éviter les teintes inappropriées et disparates. Il reprend des teintes reconnues dans la ville. Le nuancier est composé de plusieurs teintes référencées sur la base du RAL. Néanmoins, les pétitionnaires sont invités à se référer au nuancier RAL original auprès du service urbanisme pour obtenir une reproduction exacte des couleurs. Une légère variante de la teinte choisie sur le nuancier pourra être tolérée sous couvert d'acceptation par le service urbanisme de la ville.

La place du bois dans la construction a été pris en considération ; à Sézanne, située en limite de la Champagne Crayeuse, il reste peu traditionnellement peu présent donc il est autorisé mais dans de petites proportions pour les constructions principales.

Les règles relatives aux volets roulants privilégient les coffres en intérieur ; la position en extérieur sera tolérée moyennant des arrangements esthétiques pour limiter l'impact visuel du coffret.

Afin de préserver la qualité de la silhouette urbaine vue en arrivant sur la ville, les règles relatives aux toitures visent à encadrer les formes et l'aspect de toits autorisés pour les principaux types de constructions. Il s'agit d'exclure notamment, pour les constructions principales, les toits qui ne soient pas traditionnels de Sézanne (dont 4 pans et monopente). Le modèle le plus représentatif à plébisciter étant une toiture à 2 pans et pente marquée.

Certaines exceptions à la règle sont tolérées et listées pour des cas très précis afin de prendre en compte les spécificités liées à certaines constructions dont équipements, constructions secondaires, extensions, piscine,... qui ne peuvent pas forcément être couvertes de manière traditionnelle.

Les toitures terrasses sont partiellement autorisées puisqu'adaptées à l'habitat contemporain.

Comme la zone combine différents types d'habitations ainsi que leurs extensions (vérandas, piscine, garages...)... les matériaux de couverture sont adaptés à chacun. La liste des matériaux autorisés pour les toitures des constructions principales est très variée (tuile, ardoise, zinc en priorité), mais reprenant les matériaux présents dans le secteur. Les tuiles noires sont interdites car teinte qui n'est pas locale. Le matériau de couverture pour les constructions existantes à rénover ou à étendre, de même que celles à construire, sera identique sur l'ensemble de la toiture dans un souci esthétique et d'harmonisation pour une parfaite intégration paysagère.

Les toitures végétales sont autorisées pour permettre l'éco-construction.

Certaines exceptions à la règle sont tolérées et listées pour des cas très précis afin de prendre en compte les spécificités liées à certaines constructions dont équipements, constructions secondaires, extensions, piscine,... qui ne peuvent pas forcément être couvertes de manière traditionnelle.

Toujours pour des raisons de souplesse utiles à l'habitat contemporain, les ouvrages de toitures adoptent les modèles classiques (lucarnes) ou contemporains (fenêtre de toit) présents dans les autres zones de la ville.

L'usage des énergies nouvelles est autorisé dès lors que la qualité du paysage urbain est préservée ; de ce fait, le matériel devra être installé de manière intelligente (au sol ou en toiture) pour être le moins visible depuis la rue. Pour des raisons esthétiques, PAC et climatisation ne seront pas visibles depuis la rue.

Ainsi la hauteur de ces installations, si implantées ailleurs que sur le toit, devra adopter une hauteur limitée (2.50m) pour rester discrètes dans le paysage.

La gamme des clôtures autorisées reste très ouverte en zone pavillonnaire pour s'adapter aux différents types des constructions. Pas de murs pleins qui, massifs, sont réservés au centre ancien. La hauteur sur rue est plus basse qu'en limite séparative ; cette dernière se justifiant pour des raisons de promiscuité visuelle plus fortes entre voisins que depuis la rue.

Les clôtures en matériaux plastiques ou panneaux béton ou métalliques sont interdits car inesthétiques. Les panneaux de bois ou en composites ne devront pas être visibles depuis la rue c'est-à-dire pas mis en avant de par leur caractère occultant et massif inadapté au paysage urbain.

Les clôtures végétales sont plébiscitées quelle que soient les limites pour encourager le développement de la trame verte urbaine.

En matière d'enseignes et de devantures notamment, les prescriptions sont régies par le **Règlement Local de Publicité**, cité en renvoi et annexé au PLU, qui fait office de document réglementaire de référence.

En matière de plantation, dans **l'article 13**, un nombre d'arbre accompagnant les zones de stationnement est fixé pour maintenir le niveau de plantation de sujets dans l'ensemble de la ville. Les arbres devront être des sujets adultes car devant faire plus de 2 mètres.

Dans le cadre de l'amélioration de la trame verte urbaine, toute parcelle devra être végétalisée. De même, tout projet de plus de 5000m<sup>2</sup> doit comporter un minimum d'espaces verts publics pour l'agrément des occupants ; cet espace doit être traité comme un espace d'agrément véritablement utilisable et de qualité.

Enfin pour des raisons esthétiques, tout site de stockage extérieur des poubelles devra être dissimulé.

Les délaissés non bâtis des parcelles seront plantés pour conserver l'esprit de la ville verte.

Pour rester cohérents avec la région, les végétaux plantés seront des essences locales.

Les prescriptions relatives aux EBC ou les éléments identifiés au titre du L.123.1.5 III 2° tendent en toute logique à préserver les zones ou éléments boisés les plus sensibles et pour permettre le maintien de la trame verte sur le territoire.

### **Principales évolutions**

*Cette zone n'existait pas dans le POS en tant que telle puisque contenue dans la ZAC.*

## **ZONE 1AUE**

---

Cette zone correspond aux zones d'activités économiques futures qui seront réalisées à court terme, sur les friches ferroviaires, en extension de la zone UE existante.

De ce fait, la réglementation de la zone 1AUE reprend celle de la zone UE hormis les secteurs (h) et (p) qui ne sont pas repris car ils n'existent pas ici.

### **Principales évolutions**

*Cette zone n'existait pas dans le POS en tant que telle puisque comprise sous forme de secteur dans une zone de développement à long terme IINA.*

## **ZONE 1AUT**

---

### **Les modes d'occupation des sols autorisés**

Cette zone correspond à un projet d'habitat qui sera réalisée à court terme au niveau du lieu-dit « les Tuileries ». Compte tenu de sa surface, plusieurs tranches seront prévues pour son développement. Le règlement de la zone 1AUT est destiné à permettre en priorité l'habitat.

De ce fait, sont interdites les installations et constructions qui sont incompatibles avec de l'habitat :

- Les activités incompatibles du fait des nuisances qu'elles génèrent telles que les industries, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les activités agricoles,
- Les activités qui viendraient en concurrence avec l'activité de zones d'activités UE : les activités artisanales ;
- Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts, antennes, pylônes...) ou qui viendraient en concurrence avec la zone de loisirs qui lui fait face (camping, parcs résidentiels de loisirs...).

Pour garantir la mixité fonctionnelle de cette zone, tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou soumis à condition à **l'article 2**. En particulier, les activités libérales ou de services... peuvent y être acceptées si leur présence conjointe à l'habitat ne remet pas en cause la vocation première de cette zone résidentielle et que le local d'activité soit intégré à une habitation pour limiter les tiers au cœur de la zone.

**La typologie urbaine et la densité : articles 6, 7 et 10 (implantation par rapport aux limites et hauteurs des constructions).**

Les secteurs d'habitat pavillonnaire des zones voisines sont caractérisés par des parcelles de taille très variées supportant un bâti très dense à peu dense, moyennement élevé.

Leur implantation à l'alignement est permise ; les reculs, même faibles sont autorisés par rapport aux voies (**article 6**) pour permettre du stationnement supplémentaire en extérieur. La zone devant être sillonnée d'allées piétonnes les reculs ne s'imposent pas le long de ces voies qui n'ont pas d'incidences sur le stationnement ou l'accès aux habitations.

Pour des raisons spécifiques liées à leur conception ou à leur usage, les équipements publics ou collectifs peuvent observer des règles légèrement plus souples que le reste des constructions et installations autorisées dans la zone pour ces 3 articles.

De même, des implantations plus souples sont également admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise tels que les transformateurs.

De même, pour **l'article 7**, les règles générales d'implantation par rapport aux limites séparatives sont définies de manière à reprendre les principes des autres zones d'habitat du PLU. Les constructions doivent s'implanter en limite ou en recul ce qui permettra différents types d'implantations ou de constructions. Sachant que le recul sera au moins de H/2 avec un minimum de 3m pour permettre un passage en latéral.

Pour des raisons spécifiques liées à leur conception ou à leur usage, les équipements publics ou collectifs peuvent observer des règles légèrement plus souples que le reste des constructions et installations autorisées dans la zone pour ces 3 articles.

De même, des implantations plus souples sont également admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise tels que les transformateurs.

De manière générale la hauteur (**article 10**) des constructions reprend les hauteurs observées dans la zone UD voisine, soit le plus souvent 7m maximum à l'égout (correspondant à R+1+combles) la hauteur au faitage étant laissée libre compte tenu du type de combles (aménageables ou non). L'habitat collectif pourra admettre un étage supplémentaire plus adapté à ce type de programme.

Quant aux équipements, leur hauteur n'est pas limitée pour tenir des spécificités techniques ou architecturales inhérentes à ce type de bâtiments (colonne d'ascenseur, cheminée d'aération...).

### **Le paysage urbain : articles 11 et 13 (aspect extérieur, espaces libres et plantations)**

Le paysage urbain des secteurs d'habitat pavillonnaire reste relativement basique ; la zone n'a donc pas besoin de prescriptions architecturales étendues. Comme pour le reste des zones, toute construction (principale, secondaire, équipements...) doit être traitée en harmonie avec le contexte dans lequel elle s'inscrit et avec les autres constructions.

Ainsi, **l'article 11** a été conçu comme un moyen d'harmoniser simplement les constructions les unes aux autres dans cette zone qui pourra comporter plusieurs typologies d'habitat.

Promouvoir une bonne insertion des projets dans leur environnement. C'est pourquoi aucune construction ne doit être réalisée sans attention, mais avec une recherche de cohérence avec l'environnement immédiat et les constructions voisines.

Si les « équipements » doivent suivre les mêmes règles, ils pourront cependant y déroger. En effet, ceux-ci ont des contraintes spécifiques en fonction de leur usage et ont éventuellement un rôle de signal dans la ville qui nécessite une architecture repérable.

Les indications données pour les façades restent simples pour laisser un maximum de souplesse en matière d'architecture.

En accord, avec le contexte environnant, les éléments de façade sont réglementés pour éviter des formes ou des traitements inappropriés (pas de matériaux bruts).

Un nuancier couleur est annexé au PLU pour harmoniser les teintes des constructions sur l'ensemble des zones. Il a pour but d'éviter les teintes inappropriées et disparates. Il reprend des teintes reconnues dans la ville. Le nuancier est composé de plusieurs teintes référencées sur la base du RAL. Néanmoins, les pétitionnaires sont invités à se référer au nuancier RAL original auprès du service urbanisme pour obtenir une reproduction exacte des couleurs. Une légère variante de la teinte choisie sur le nuancier pourra être tolérée sous couvert d'acceptation par le service urbanisme de la ville.

La place du bois dans la construction a été pris en considération ; à Sézanne, située en limite de la Champagne Crayeuse, il reste peu traditionnellement peu présent donc il est autorisé mais dans de petites proportions pour les constructions principales.

Les règles relatives aux volets roulants privilégient les coffres en intérieur ; la position en extérieur sera tolérée moyennant des arrangements esthétiques pour limiter l'impact visuel du coffret.

Afin de préserver la qualité de la silhouette urbaine vue en arrivant sur la ville, les règles relatives aux toitures visent à encadrer les formes et l'aspect de toits autorisés pour les principaux types de constructions. Il s'agit d'exclure notamment, pour les constructions principales, les toits qui ne soient pas traditionnels de Sézanne (dont 4 pans et monopente). Le modèle le plus représentatif à plébisciter étant une toiture à 2 pans et pente marquée. Le matériau de couverture pour les constructions existantes à rénover ou à étendre, de même que celles à construire, sera identique sur l'ensemble de la toiture dans un souci esthétique et d'harmonisation pour une parfaite intégration paysagère.

Certaines exceptions à la règle sont tolérées et listées pour des cas très précis afin de prendre en compte les spécificités liées à certaines constructions dont équipements, constructions secondaires, extensions, piscine,... qui ne peuvent pas forcément être couvertes de manière traditionnelle.

Les toitures terrasses sont partiellement autorisées puisqu'adaptées à l'habitat contemporain.

Comme la zone combine différents types d'habitations ainsi que leurs extensions (vérandas, piscine, garages...)... les matériaux de couverture sont adaptés à chacun. La liste des matériaux autorisés pour les toitures des constructions principales est très variée (tuile, ardoise, zinc en priorité), mais reprenant les matériaux présents dans le secteur. Les tuiles noires sont interdites car teinte qui n'est pas locale.

Les toitures végétales sont autorisées pour permettre l'écoconstruction.

Certaines exceptions à la règle sont tolérées et listées pour des cas très précis afin de prendre en compte les spécificités liées à certaines constructions dont équipements, constructions secondaires, extensions, piscine,... qui ne peuvent pas forcément être couvertes de manière traditionnelle.

Toujours pour des raisons de souplesse utiles à l'habitat contemporain, les ouvrages de toitures adoptent les modèles classiques (lucarnes) ou contemporains (fenêtre de toit) présents dans les autres zones de la ville.

L'usage des énergies nouvelles est autorisé dès lors que la qualité du paysage urbain est préservée ; de ce fait, le matériel devra être installé de manière intelligente (au sol ou en toiture) pour être le moins visible depuis la rue. Pour des raisons esthétiques, PAC et climatisation ne seront pas visibles depuis la rue.

Ainsi la hauteur de ces installations, si implantées ailleurs que sur le toit, devra adopter une hauteur limitée (2.50 m) pour rester discrètes dans le paysage.

La gamme des clôtures autorisées reste très ouverte en zone pavillonnaire pour s'adapter aux différents types des constructions. Pas de murs pleins qui, massifs, sont réservés au centre ancien. La hauteur sur rue est plus basse qu'en limite séparative ; cette dernière se justifiant pour des raisons de promiscuité visuelle plus fortes entre voisins que depuis la rue.

Les clôtures en matériaux plastiques ou panneaux béton ou métalliques sont interdits car inesthétiques. Les panneaux de bois ou en composites ne devront pas être visibles depuis la rue c'est-à-dire pas mis en avant de par leur caractère occultant et massif inadapté au paysage urbain.

Les clôtures végétales sont plébiscitées quelle que soient les limites pour encourager le développement de la trame verte urbaine.

En matière d'enseignes et de devantures notamment, les prescriptions sont régies par le **Règlement Local de Publicité**, cité en renvoi et annexé au PLU, qui fait office de document réglementaire de référence.

En matière de plantation, dans **l'article 13**, un nombre d'arbre accompagnant les zones de stationnement est fixé pour maintenir le niveau de plantation de sujets dans l'ensemble de la ville. Les arbres devront être des sujets adultes car devant faire plus de 2 mètres.

Dans le cadre de l'amélioration de la trame verte urbaine, toute parcelle devra être végétalisée. De même, tout projet de plus de 5000m<sup>2</sup> doit comporter un minimum d'espaces verts publics pour l'agrément des occupants ; cet espace doit être traité comme un espace d'agrément véritablement utilisable et de qualité.

Enfin pour des raisons esthétiques, tout site de stockage extérieur des poubelles devra être dissimulé.

Les délaissés non bâtis des parcelles seront plantés pour conserver l'esprit de la ville verte. Pour rester cohérents avec la région, les végétaux plantés seront des essences locales.

Les prescriptions relatives aux EBC ou les éléments identifiés au titre du L.123.1.5 III 2° tendent en toute logique à préserver les zones ou éléments boisés les plus sensibles.

### **Principales évolutions par rapport au POS**

Réécriture des articles 1 et 2 puisque l'on ne parle plus de modes d'occupation des sols autorisés mais que l'on vise dans le PLU les modes d'occupation du sol interdits ou soumis à des conditions particulières. Les secteurs du POS (d) et (g) relatifs aux Nonottes et aux Raimbaluts ne sont pas repris car le premier disparaît au profit de la zone UD et le second disparaît au profit de la zone 2AUD.

Réécriture de l'article 6, abandon des 100m suite à l'étude entrée de ville réalisée dans le PLU + ajout des reculs par rapport aux futures voies internes.

L'article 10 a été revu, la hauteur de l'habitat collectif augmentée pour augmenter la surface habitable sous combles.

L'article 11 a été revu et les règles reprises pour partie des zones UD voisines dans un souci d'harmonisation réglementaire ; un point sur les énergies nouvelles a été ajouté.

Article 13, ajout des règles destinées aux locaux poubelles ou aux éléments d'intérêt paysagers à protéger.

De manière générale, ajout de règles simplifiées pour les équipements publics ou collectifs qui ne répondent pas aux mêmes contraintes de constructions de par leur statut particulier.

## **SECTEUR 1AUD(e)**

Ce secteur communal correspond à une zone d'équipements futurs publics ou collectifs qui seront réalisés à court ou moyen terme en extension de la zone UD voisine dont elle sera le prolongement.

N'étant pas suffisamment desservie par les réseaux, la zone n'est pas prioritaire dans le développement communal. De ce fait, la réglementation limite volontairement les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement détaillé. Ne sont autorisés que les aménagements, travaux ou équipements liés ou nécessaires à la création des réseaux internes à la zone ou aux équipements destinés aux services publics ; le tout permettant de jeter les bases de tout projet.

Les articles 6 et 7 reprennent les mêmes règles que ceux de la zone UD(e) puisqu'ils doivent être réglementés.

Les articles restants ne seront réglementés qu'au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

## **ZONE A**

### **Les modes d'occupation des sols autorisés**

La zone agricole est une zone de protection des richesses naturelles constituée par les terres agricoles. Elle reste fortement protégée en tant qu'outil de travail de la profession agricole contre les modes d'occupation des sols non liés à l'agriculture.

La zone contient des secteurs spécifiques. L'indice (v) renvoie au vignoble d'appellation Champagne, l'indice (vc) renvoie aux terrains compris dans le champ captant ; tous sont soigneusement protégés compte tenu de leur sensibilité. Enfin, le secteur (nc) n'admet aucune construction puisque potentiellement propice à un futur reclassement à vocation économique.

Ainsi, toute construction et installation non agricole ou non liée ou nécessaire à l'activité agricole est interdite puisque la zone A est protégée en ce sens. Seule exception : les OINFSPIC qui doivent pouvoir être installés dans toutes les zones. Compte tenu de leur taille et des nuisances potentielles qu'ils peuvent générer, les silos et les aérogénérateurs sont seulement autorisés en A(a) et A(sa) secteurs qui correspondent à la plaine agricole dans laquelle ces installations trouvent parfaitement leur place.

La liste des interdictions étant difficile à définir, l'article 1 renvoie à l'article 2 qui détermine les constructions admises sous condition.

C'est pourquoi, et pour garantir la mixité fonctionnelle de cette zone, tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou soumis à condition à **l'article 2**.

Pour limiter le mitage et les constructions abusives, l'habitat (y compris annexes et dépendances) est autorisé à condition d'être nécessaire à l'exploitation et de venir en accompagnement de bâtiments d'exploitation déjà existants.

Les installations classées agricoles sont autorisées à condition de ne pas constituer une gêne pour l'habitat.

Pour permettre la diversification de la filière agricole, les constructions à vocation agro-touristique sont autorisées. Elles doivent être situées à proximité immédiate de l'exploitation pour éviter tout mitage.

Le domaine agricole est inclus dans plusieurs périmètres de permis de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux qui nécessitent que soient autorisées toutes constructions ou installations nécessaires au transports, stockage... de ces matières moyennant leur intégration paysagère puisque situées en plaine ouverte. Les carrières sont admises moyennant une remise en état du site pour le rendre apte à l'exploitation agricole et ne pas gaspiller de foncier.

Les secteurs viticoles A(v)/ (vc) ne tolèrent aucune construction hormis la reconstruction de celles existantes ou la réalisation de nouvelles nécessaires au stockage (hangar ou loges) du matériel en particulier. Les mouvements de terrains (affouillements et exhaussements) autorisés peuvent être nécessaires à la réalisation de bassins d'orage par exemple.

Les OITNFSPIC sont admis si leur implantation dans la zone est réellement indispensable ; néanmoins pylônes (dont téléphonie), poteaux et aérogénérateurs restent interdits car totalement incompatibles avec la protection paysagère mise en place dans le cadre du projet de classement du vignoble par l'UNESCO.

Enfin, le secteur (nc) étant une sorte de réserve foncière aucune construction n'est admise hormis les OITNFSPIC.

### La typologie urbaine et la densité : articles 6, 7 et 10 (implantation par rapport aux limites et hauteurs des constructions).

Dans l'**article 6**, pour des raisons de sécurité ou pratiques, un recul obligatoire est imposé en fonction de l'importance des voies. Plus le trafic est important, plus le recul augmente (25 m pour les RD et 15 m pour les autres voies). En effet, un recul permet de donner un espace d'attente pour le matériel agricole et un minimum de visibilité en sortant du terrain. Le classement « voies à grande circulation » de la RN impose, quant à lui et dans certains cas, un recul de 100 m.

Compte tenu de la présence de cours d'eau dans la zone, un recul de minimum de 15m est imposé afin d'assurer la protection des berges, de leur végétation et de la coulée verte qui les accompagne.

Une exception est prévue pour les OINFSPIC car ce sont, en général, de petits ouvrages dont la faible emprise n'a que peu d'impact sur la forme urbaine.

Une exception est prévue dans le cas de construction régulièrement édifiée détruite après sinistre. L'implantation initiale est autorisée afin de ne pas empêcher la reconstruction de bâtiments édifiés autrement.

De même, pour l'**article 7**, les règles générales d'implantation par rapport aux limites séparatives sont définies de manière à reprendre les principes des autres zones du PLU. Les constructions doivent s'implanter en limite ou en recul ce qui permettra différents types d'implantations ou de constructions. Sachant que le recul sera au moins de H/2 avec un minimum de 3m pour permettre un passage en latéral.

Compte tenu de la présence de cours d'eau dans la zone, un recul de minimum de 15m est imposé afin d'assurer la protection des berges, de leur végétation et de la coulée verte qui les accompagne.

Une exception est prévue pour les OINFSPIC car ce sont, en général, de petits ouvrages dont la faible emprise n'a que peu d'impact sur la forme urbaine.

Une exception est prévue dans le cas de construction régulièrement édifiée détruite après sinistre. L'implantation initiale est autorisée afin de ne pas empêcher la reconstruction de bâtiments édifiés autrement.

De manière générale la hauteur (**article 10**) des constructions reprend les hauteurs observées dans la zone UD, soit le plus souvent 7m maximum à l'égout (correspondant à R+1+combles) la hauteur au faitage étant laissée libre compte tenu du type de combles (aménageables ou non).

Les hangars sont limités à 15m, hauteur généralement observée dans ce type de construction.

Pour les autres constructions, la hauteur est libre pour leur permettre une adaptabilité ponctuelle et fonctionnelle en particulier, au niveau des silos agricoles et des aérogénérateurs.

Dans le secteur, les hauteurs des hangars sont abaissées à 10m pour limiter leur impact dans le paysage.



Une exception est prévue pour les OINFSPIC car ce sont, en général, de petits ouvrages dont la faible emprise n'a que peu d'impact sur leur environnement.

Une exception est prévue dans le cas de construction régulièrement édifiée détruite après sinistre. L'implantation initiale est autorisée afin de ne pas empêcher la reconstruction de bâtiments édifiés autrement.

### Le paysage urbain : articles 11 et 13 (aspect extérieur, espaces libres et plantations)

Le type de constructions étant particulièrement restreint, la zone n'a donc pas besoin de prescriptions architecturales étendues. Comme pour le reste des zones, toute construction (principale, secondaire, équipements...) doit être traitée en harmonie avec le contexte dans lequel elle s'inscrit et avec les autres constructions.

Ainsi, l'**article 11** a été conçu comme un moyen d'harmoniser les constructions les unes aux autres dans cette zone qui pourra de l'habitat.

La distinction est faite en les constructions à usage d'habitat et les bâtiments agricoles.

En matière d'habitat, les constructions doivent être réalisées avec une recherche de cohérence avec l'environnement immédiat ou les constructions voisines.

Si les « équipements » doivent suivre les mêmes règles, ils pourront cependant y déroger. En effet, ceux-ci ont des contraintes spécifiques en fonction de leur usage et ont éventuellement un rôle de signal dans la ville qui nécessite une architecturale repérable.

Les indications données pour les façades restent simples pour laisser un maximum de souplesse en matière d'architecture.

En accord, avec le contexte environnant, les éléments de façade sont réglementés pour éviter des formes ou des traitements inappropriés (pas de matériaux bruts).

Un nuancier couleur est annexé au PLU pour harmoniser les teintes des constructions sur l'ensemble des zones. Il a pour but d'éviter les teintes inappropriées et disparates. Il reprend des teintes reconnues dans la ville. Le nuancier est composé de plusieurs teintes référencées sur la base du RAL. Néanmoins, les pétitionnaires sont invités à se référer au nuancier RAL original auprès du service urbanisme pour obtenir une reproduction exacte des couleurs. Une légère variante de la teinte choisie sur le nuancier pourra être tolérée sous couvert d'acceptation par le service urbanisme de la ville.

Le traitement des façades devra être sobre et soigné c'est pourquoi certains matériaux ne pourront pas rester bruts, mais être habillés. Pour les ouvertures, pas de contraintes de formes, mais l'obligation d'harmoniser les couleurs sur le territoire et donc d'aller piocher dans le nuancier couleur communal.

Autres éléments largement visibles en façade, les volets roulants qui, comme dans les autres zones, devront avoir un coffre intérieur.

Les règles relatives aux toitures visent à encadrer les formes et l'aspect de toits autorisés pour les principaux types de constructions. Il s'agit d'exclure notamment, pour les constructions principales, les toits qui ne soient pas traditionnels de Sézanne (dont 4 pans et mono-pente). Le modèle le plus représentatif à plébisciter étant une toiture à 2 pans et pente marquée. Le matériau de couverture pour les constructions existantes à rénover ou à étendre, de même que celles à construire, sera identique sur l'ensemble de la toiture dans un souci esthétique et d'harmonisation pour une parfaite intégration paysagère.

Certaines exceptions à la règle sont tolérées et listées pour des cas très précis afin de prendre en compte les spécificités liées à certaines constructions dont équipements, constructions secondaires, extensions, piscine,... qui ne peuvent pas forcément être couvertes de manière traditionnelle.

Comme la zone combine différents types d'habitations ainsi que leurs extensions (vérandas, piscine, garages...)... les matériaux de couverture sont adaptés à chacun. La liste des matériaux autorisés pour les toitures des constructions principales est très variée (tuile, ardoise, zinc en priorité), mais reprenant les matériaux présents dans le secteur. Les tuiles noires sont interdites car teinte qui n'est pas locale.

Les toitures végétales sont autorisées pour permettre l'éco-construction.

Toujours pour des raisons de souplesse utiles à l'habitat contemporain, les ouvrages de toitures adoptent les modèles classiques (lucarnes) ou contemporains (fenêtre de toit) présents dans les autres zones de la ville.

L'usage des énergies nouvelles est autorisé, mais le matériel devra être installé de manière intelligente (au sol ou en toiture) pour limiter son impact sur le paysage.

La gamme des clôtures autorisées reste très ouverte pour s'adapter aux différents types de constructions. Pas de murs pleins qui, massifs, sont réservés au centre ancien.

Les clôtures en matériaux plastiques ou panneaux béton ou métalliques sont interdits car inesthétiques. Les panneaux de bois ou en composites ne devront pas être visibles depuis la rue c'est-à-dire pas mis en avant de par leur caractère occultant et massif inadapté au paysage urbain.

Les clôtures végétales sont plébiscitées quelle que soient les limites pour encourager le développement de la trame verte urbaine.

Des règles sont données en matière d'enseignes et de devantures dans l'éventualité de la création d'un commerce à la ferme et qui nécessiterait la création d'une vitrine.

Les règles concernant les constructions agricoles sont volontairement simples pour pouvoir s'adapter à tous les types de bâtiments (silos ou hangars).

Dans **l'article 13** et pour participer à l'intégration paysagère des constructions, des plantations d'accompagnement devront être réalisées autour des bâtiments d'exploitation.

Afin de préserver les boisements les plus fragiles et/ou les plus intéressants, les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Pour rester cohérents avec la région, les végétaux plantés seront des essences locales.

Les prescriptions relatives aux EBC ou les éléments identifiés au titre du L.123.1.5 III 2° tendent en toute logique à préserver les zones ou éléments boisés les plus sensibles et pour permettre le maintien de la trame verte sur le territoire.

### **Principales évolutions par rapport au POS**

*Réécriture des articles 1 et 2 puisque l'on ne parle plus de modes d'occupation des sols autorisés mais que l'on vise dans le PLU les modes d'occupation du sol interdits ou soumis à des conditions particulières. Les secteurs du POS (a) et (x) ne sont pas repris car supprimés.*

*Réécriture de l'article 6, le recul par rapport aux ruisseaux se fait depuis les berges et non l'axe.*

*Simplification de l'article où les constructions peuvent librement s'implanter en limites.*

*Article 7, suppression du principe H/2 trop contraignant pour cette zone.*

*L'article 11 a été revu et les règles reprises pour partie des zones UD dans un souci d'harmonisation réglementaire ; un point sur les énergies nouvelles a été ajouté.*

---

## **ZONE N**

### **Les modes d'occupation des sols autorisés**

La zone naturelle est une zone de protection des richesses naturelles constituée par les grands massifs forestiers, des zones prairies voire des zones vertes situées dans la trame urbaine (parc, vergers...).

La zone N stricte (c'est-à-dire sans les secteurs) ne permet pas de construction hormis les équipements légers à vocation de sport ou de loisir en lien avec des circuits de promenade qui peuvent être autorisés afin de développer les activités ludiques (parcours de santé ou de découverte par exemple).

Le secteur N(h) identifie une poche d'habitat diffus et très peu dense constitué de quelques habitations, de l'ancien château des Tuileries, de Sans-Soucis et de Retortat. Le but n'est pas de développer l'habitat outre mesure, mais de pouvoir conforter l'existant en y adjoignant des annexes, des dépendances, etc . En outre, le secteur permet les activités équestres et touristiques (dont chambres d'hôtes ou gîtes).

Le secteur N(j) est principalement constitué de jardins, de vergers, de potagers... donc très peu bâti. C'est pourquoi le règlement n'y autorise que les abris de jardin à raison d'une construction par unité foncière pour en éviter les multiplications abusives. En outre, en N(jc), sont admises (en plus des constructions admises en Nj) les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du captage d'eau.

En N(c) ne sont admises que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du captage d'eau ainsi que les équipements de sports et de loisirs en grande partie communaux puisqu'ils s'y trouvent implantés.

Le secteur N(cim) est réservé exclusivement aux besoins du cimetière.

Et les secteurs N(t) et N(zcs) sont parfaitement inconstructibles car dédiés à la protection du site des Travertins et de la Natura 2000.

### **La typologie urbaine et la densité : articles 6, 7 et 10 (implantation par rapport aux limites et hauteurs des constructions).**

Dans l'**article 6**, en N(h), les constructions être implantées à l'alignement comme c'est déjà le cas ou observer un recul de 5m comme fixé dans le reste de la zone afin de laisser un minimum de visibilité pour les véhicules. Le classement « voies à grande circulation » de la RN impose, quant à lui et dans certains cas, un recul de 75 ou 100m.

Une exception est prévue pour les OINFSPIC car ce sont, en général, de petits ouvrages dont la faible emprise n'a que peu d'impact sur la forme urbaine.

Une exception est prévue dans le cas de construction régulièrement édifiée détruite après sinistre. L'implantation initiale est autorisée afin de ne pas empêcher la reconstruction de bâtiments édifiés en limite puisqu'il est interdit.

Autre exception, la possibilité d'extension des bâtiments existants ne respectant pas les règles de l'article. Car si le bâtiment a été régulièrement édifié et si l'extension se fait dans le prolongement de l'existant, il s'agit de pouvoir donner une certaine souplesse aux propriétaires.

De même, pour l'**article 7**, les règles générales d'implantation par rapport aux limites séparatives sont définies de manière à reprendre les principes des autres zones du PLU. Les constructions doivent s'implanter en limite ou en recul ce qui permettra différents types d'implantations ou de constructions. Sachant que le recul sera au moins de 3m pour permettre un passage en latéral.

Compte tenu de la présence de cours d'eau dans la zone, un recul de minimum de 15m est imposé afin d'assurer la protection des berges, de leur végétation et de la coulée verte qui les accompagne.

Une exception est prévue pour les OINFSPIC car ce sont, en général, de petits ouvrages dont la faible emprise n'a que peu d'impact sur la forme urbaine.

Une exception est prévue dans le cas de construction régulièrement édifiée détruite après sinistre. L'implantation initiale est autorisée afin de ne pas empêcher la reconstruction de bâtiments édifiés autrement.

Autre exception, la possibilité d'extension des bâtiments existants ne respectant pas les règles de l'article. Car si le bâtiment a été régulièrement édifié et si l'extension se fait dans le prolongement de l'existant, il s'agit de pouvoir donner une certaine souplesse aux propriétaires.

De manière générale la hauteur (**article 10**) des constructions reprend les hauteurs observées dans la zone UD, soit le plus souvent 7m maximum à l'égout (correspondant à R+1+combles) la hauteur au faitage étant laissée libre compte tenu du type de combles (aménageables ou non). L'extension des constructions existantes qui ne respectent pas cette règle est autorisée pour leur permettre des travaux.

En N(j) et (jc), la hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 m au faitage pour limiter leur impact visuel dans le paysage.

Ailleurs, les hauteurs sont libres afin de permettre librement l'implantation des OINFSPIC.

Une exception est prévue pour les OINFSPIC car ce sont, en général, de petits ouvrages dont la faible emprise n'a que peu d'impact sur leur environnement.

Une exception est prévue dans le cas de construction régulièrement édifiée détruite après sinistre. L'état initial est autorisé afin de ne pas empêcher la reconstruction de bâtiments édifiés autrement.

### Le paysage urbain : articles 11 et 13 (aspect extérieur, espaces libres et plantations)

Le type de constructions étant particulièrement restreint, la zone n'a donc pas besoin de prescriptions architecturales étendues. Comme pour le reste des zones, toute construction (principale, secondaire, équipements...) doit être traitée en harmonie avec le contexte dans lequel elle s'inscrit et avec les autres constructions.

Ainsi, l'**article 11** a été conçu comme un moyen d'harmoniser les constructions les unes aux autres, en particulier dans le secteur N(h) qui contient de l'habitat. Il reprend certaines des préconisations (dont façades, toitures, clôtures) de la zone UC car l'habitat est ancien.

Un nuancier couleur est annexé au PLU pour harmoniser les teintes des constructions sur l'ensemble des zones. Il a pour but d'éviter les teintes inappropriées et disparates. Il reprend des teintes reconnues dans la ville. Le nuancier est composé de plusieurs teintes référencées sur la base du RAL. Néanmoins, les pétitionnaires sont invités à se référer au nuancier RAL original auprès du service urbanisme pour obtenir une reproduction exacte des couleurs. Une légère variante de la teinte choisie sur le nuancier pourra être tolérée sous couvert d'acceptation par le service urbanisme de la ville.

Le matériau de couverture pour les constructions existantes à rénover ou à étendre, de même que celles à construire, sera identique sur l'ensemble de la toiture dans un souci esthétique et d'harmonisation pour une parfaite intégration paysagère.

Dans **l'article 13** et afin de préserver les boisements les plus fragiles et/ou les plus intéressants, les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Pour rester cohérents avec la région, les végétaux plantés seront des essences locales. Les prescriptions relatives aux EBC ou les éléments identifiés au titre du L.123.1.5 III 2° tendent en toute logique à préserver les zones ou éléments boisés les plus sensibles et pour permettre le maintien de la trame verte sur le territoire.

#### **Principales évolutions par rapport au POS**

Réécriture des articles 1 et 2 puisque l'on ne parle plus de modes d'occupation des sols autorisés mais que l'on vise dans le PLU les modes d'occupation du sol interdits ou soumis à des conditions particulières. Les secteurs du POS (l) n'est pas repris car supprimé. Ajout de nouveaux secteurs N(j), (jc), (h), ((zsc).

Réécriture de l'article 6, le recul par rapport aux ruisseaux se fait depuis les berges et non l'axe. Ajout de la possibilité pour les constructions pouvoir s'implanter en limites pour le secteur N(h).

Article 7, suppression du principe H/2 trop contraignant pour cette zone.

L'article 11 a été revu et les règles en matière d'habitat reprises pour partie des zones UC dans un souci d'harmonisation réglementaire ; un point sur les énergies nouvelles a été ajouté.

Article 13, suppression des règles relatives au stationnement paysager car inutile.

## LES LIMITATIONS GRAPHIQUES COMPLÉMENTAIRES

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

#### Définition

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public, sur un périmètre délimité par le PLU.

Conformément à l'article L 123-1-5.8° du code de l'urbanisme, un terrain ne peut être classé en emplacement réservé que s'il est destiné à recevoir les équipements d'intérêt public suivants :

- voies publiques : autoroutes, routes, chemins, passages publics, cheminements, places, parcs de stationnement publics
- ouvrages publics : équipements publics d'infrastructures et de superstructures de transport réalisés par une personne publique
- équipements d'infrastructures : grandes infrastructures de transport (canaux, voies ferrées) et les ouvrages des réseaux divers (station d'épuration, stations de traitement, transformateurs, collecteurs d'assainissement...),
- équipements de superstructure de type établissements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs,
- installations d'intérêt général, ces installations doivent présenter un caractère d'utilité publique,
- espaces verts publics.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de construction à caractère précaire.

Il n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

#### Liste des Emplacements Réservés

L'ensemble des Emplacements Réservés est repéré au document graphique graphiques n°4b, 4c, 4d du PLU ainsi que dans les annexes du règlement littéral où ils sont présentés à une échelle de lecture plus détaillée.

Le nombre d'emplacements réservés est de 5. Ils sont destinés à permettre la réalisation future d'aménagements de voirie.

L'emplacement réservé n°5 est au bénéfice de l'État. Il concerne la réalisation de la mise en 2 X 2 voies de la la Route Nationale 4 (voir plan 4b EST et 4c) en vue de fluidifier l'important trafic présent sur l'actuelle voie de circulation.

Les emplacements réservés n°1 à 4 sont au bénéfice de la commune de Sézanne.

- N°1 : Élargissement de la ruelle des Nonottes ; porter la nouvelle emprise à 9 m.
- N°2 : Élargissement de la sente rurale des "des Clos" ; porter la nouvelle emprise à 9 m.
- N°3 : Desserte de la zone 2AUD au lieu-dit "les Raimbaults".
- N°4 : Desserte de la zone d'activité 1AUDe et élargissement du chemin du Petit Étang.

La définition de l'emplacements réservé n°1 à 4 permet de répondre à l'objectif du PADD visant à "permettre une bonne diffusion de la circulation sur l'ensemble de la ville" notamment en coordonnant le développement urbain et la politique de déplacements afin de garantir des déplacements aisés entre ces différents secteurs et le reste de la ville de Sézanne. La création ou l'amélioration de ces voiries permettra d'offrir aux habitants et aux entreprises des accès adaptés et sécurisés.

Ils permettent, en outre, de satisfaire à l'enjeu " reconquête du tissu urbain existant" en désenclavant certaines poches de foncier dont l'accès n'est pas suffisant.

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

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité au PLU de classer les espaces boisés, les bois, les forêts, les parcs... à protéger ou à créer. Dans ces espaces, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. Ils sont identifiés aux documents graphiques par une trame particulière.

Dans le POS un peu moins de 446 ha a de boisements étaient protégés au titre des d'Espaces Boisés à Conserver dont 3 ha 42 dans l'espace urbain.

L'essentiel des boisements se trouvait au niveau de la Cuesta de l'île de France alors que la plaine agricole qui est très faiblement boisée présente peu d'EBC qui recouvrent cependant la quasi totalité des boisements de cette zone. Cette situation n'a pas changé dans le PLU.

	POS approuvé en 2001 soumis révision simplifiée de 2007	PLU approuvé en 2016	Différentiel
<b>Espace Urbain</b>			
Le Petit Etang	53 a	0	- 53a
Rue S. Allende	12 a	0	- 12 a
L'Hôpital	85 a	30 a	- 55 a
Le Champ-Benoist	41 a	40 a	- 1 a
Les Mails	1 ha 51 a	1 ha 51a	0
<b>Plaine crayeuse</b>			
	15 ha	15 ha	0
<b>Cote de l'île de France et son plateau</b>			
	427 ha 3 a	440 ha	+13 ha
<b>TOTAL (arrondi)</b>	<b>446 ha</b>	<b>457 ha</b>	<b>+ 13 ha</b>

### Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

L'augmentation des surfaces boisées classées au PLU est due essentiellement au classement de boisements de la cuesta tertiaire et du plateau forestier. Si la superficie d'espaces boisés classés à conserver dans la partie du territoire relevant de la plaine crayeuse de Champagne paraît plus faible, elle recouvre cependant la totalité des boisements de ce secteur.

D'une manière générale, cette progression des surfaces boisées classées à protéger est représentative de la volonté d'assurer la protection des milieux naturels de Sézanne et la préservation de l'originalité paysagère du site. En complément de ce rôle écologique et paysager, les boisements jouent également un rôle essentiel dans la protection contre les glissements de terrain.

En ville, les changements apportés aux EBC sont assez marqués :

- Dans la zone du Petit Étang, les EBC ont été supprimés car portant sur des boisés partiellement disparus. En compensation, la majeure de la zone verte comprise entre le ruisseau et le fossé (dont arbres et prairies) est reprise au titre du titre du L. 123-1-5 7° comme espaces d'Intérêt paysager et/ou environnemental.
- Rue Allende dans un jardin : les EBC ont été supprimés car trop contraignants.
- Hôpital : réduction des EBC pour permettre l'extension de la structure. En compensation, la majeure du parc et des jardins est protégée au titre du titre du L. 123-1-5 7° comme Espaces d'Intérêt paysager et / ou environnemental.
- Champ Benoist : la délimitation des EBC a simplement été ajustée.



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

Le PLU de Sézanne complète le dispositif de protection des éléments de paysage et du patrimoine institué à l'échelle nationale au travers de la législation propre aux Monuments Historiques et aux sites et renforce les dispositions de protection locale (dont EBC) en éditant des protections particulières au titre du L.123.1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

Cette protection vise à la fois des éléments bâtis et naturels.

#### 3.1 Les éléments du patrimoine bâti

Ce sont **39 éléments bâtis** qui ont été recensés et identifiés entre la zone UD et la zone UE qui ne feront pas partie de la l'AVAP. Ils sont essentiellement constitués de maisons d'habitation

Le PLU protège, en application de l'article L.123-1- 5 III 2° du Code de l'Urbanisme, les éléments de patrimoine remarquables (parcelles, bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable ou constituent un témoignage de la formation de l'histoire de la Ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié, en application de l'article L123-1-5 7 devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R421-23.

Ils sont désignés au document graphique et répertoriés par un numéro. La liste de ces éléments de patrimoine remarquables figure en annexe au présent règlement ainsi que les préconisations réglementaires qui s'y appliquent afin de préserver soit les matériaux soit les éléments de décoration ou de construction.

La démolition des éléments ou ensembles bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est interdite; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

#### 3.2 Les Espaces d'Intérêt Paysager (EIP)

Ce type de protection n'existait pas dans le POS.

Certains éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager ont été repérés au document graphique graphiques n°4b, 4c, 4d du PLU. Leur protection est définie par l'article 13 du règlement.

Ces éléments ont été classés en 2 catégories.

- La première concerne les plantations d'alignement dans l'enveloppe urbaine. Ces plantations ont été identifiées pour leurs qualités paysagères. Leur distinction permet de mettre en avant leur intérêt certain dans le paysage urbain bien que la suppression de certains éléments boisés soit possible.
- La seconde catégorie concerne des surfaces "vertes" plus ou moins grandes, mais pouvant mêler ou non des zones boisées ou enherbées qu'il est intéressant de conserver pour des raisons environnementales et/ou paysagères. Il peut s'agir de talus, de prairies, de parcs, de jardins potagers ou non.

L'arrachage partiel ou total des végétaux repérés dans ces 2 catégories doit être subordonné à la délivrance d'une autorisation (R421-23). L'arrachage partiel ou total pourra être interdit ou soumis à conditions (remplacement par des plantations nouvelles par exemple).

**Les plantations d'alignement occupent environ 5 km** en linéaire selon la liste (non exhaustive) suivante :

- Route de Troyes et RD.951 : alignement d'arbres des entreprise Johnson et Johnson et Feralco + plantations d'alignement sur le domaine public,
- Route de Troyes : plantations d'alignement sur le domaine public le long du secteur UE(p),
- Rue Jean Jaurès : plantations d'alignement sur le domaine public,
- Avenue de la Résistance puis Route de Fère-Champenoise : plantations d'alignement sur le domaine public,
- Placette du Champ Benoist : plantation sur parking latéral,

- Route de Paris : plantations d'alignement sur le domaine public,
- Avenue de la Fontaine du Vé : plantations d'alignement sur le domaine public en limite des terrains de sport,
- Avenue du Stade : contre-allée de la route.

**Les plantations de surface dont espaces verts, jardins, vergers, prairies... qui occupent une surface d'environ 15 ha** selon la liste (non exhaustive) suivante :

- Les plantations et pelouses accompagnant le rond point de Retortat,
- Les boisements, taillis et prairie situés entre et de part et d'autre les Auges et la Fausse Rivière,
- Le cordon vert en accompagnement des Auges à travers la zone d'activité UE et 1AUE,
- Les talus boisés le long des voies ferrées (vers Paris et vers Romilly),
- Les plantations accompagnant le rond point de Régina et le talus de la RD.951,
- L'esplanade du quartier Saint-Pierre,
- La frange Nord du quartier Saint-Pierre,
- Une bande boisée entre l'arrière de la gendarmerie et la RN.4,
- La partie "urbaine" du chemin des Vieux Fossés (espaces verts et vergers),
- Les rives paysagées des Auges à travers le domaine des Saules,
- Les boisements entourant le rond pont des Grandes Tuileries et terrains boisés attenants,
- Le réservoir d'eau des Tuileries et le talus boisés le long de la route de Launat,

### 3.3 Les cônes de vue

Ce sont 3 cônes de vue qui ont été identifiés sur les documents graphiques.

Il s'agit des points de vue dont 2 se trouvent sur la route d'Épernay et 1 sur la route de Broyes. Ils offrent des panoramas largement ouverts sur l'ensemble de la ville de Sézanne avec pour point de mire le centre ancien et l'église voire les mails. L'objectif est d'interdire toute construction dans le champ de vision du cône de vue en direction de la ville de Sézanne.

# VOLET 7:

## ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

et exposé des motivations de sa préservation et  
mise en valeur  
Indicateurs de suivi du PLU

## INDICATEURS DE SUIVI DU PLU



# SOMMAIRE

## ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Préambule .....	p327
1.1 Méthodologie	
1.2 Rappel des orientations du PADD	
2. Évaluation des incidences sur le PLU en général .....	p328
3. Évaluation des incidences des OAP .....	p333
4. Évaluation des incidences du PLU sur la Natura 2000 .....	p334
<b>PROPOSITION D'INDICATEURS DE SUIVI .....</b>	<b>p336</b>





# ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

## 1. Préambule

### 1.1 Méthodologie

En application de l'article R.123-2 4° du code de l'urbanisme, le rapport de présentation "évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur".

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Cette évaluation repose sur une grille d'analyse qui recense les thèmes environnementaux sur lesquels l'impact des orientations a été mesuré.

ORIENTATION :			
Thèmes environnementaux	Impacts		Dispositions du PLU en matière de préservation
	positifs	négatifs	

Chaque orientation est croisée avec 7 thématiques environnementales issues du volet EIE : paysage, patrimoine, eau, air, bruits, déchets, risques

Pour chaque orientation, le tableau présente les impacts environnementaux positifs et/ou négatifs qui peuvent se déclarer à court ou long terme.

La dernière colonne explique comment ces effets ont été pris en compte et quelles mesures ont été retenues pour y pallier.

### 1.2 Rappel des orientations du PADD

Les principes de développement durable ont guidé l'élaboration des orientations générales du PADD et sont :

- un équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces agricoles et naturels, en limitant fortement l'étalement urbain,
- des objectifs de renouvellement urbain,
- une valorisation paysagère et patrimoniale,
- une diversité des fonctions urbaines et une mixité sociale de l'habitat,
- une volonté de favoriser une utilisation économe et valorisante des ressources et une préservation des milieux naturels et des équilibres écologiques.

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

## 2. Évaluation des incidences du PLU en général

<b>ORIENTATION 1 : Vers un urbanisme de qualité et durable</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser une urbanisation "raisonnée"</li> <li>- Valoriser la qualité de vi(II)e et renforcer l'attractivité de Sézanne</li> <li>- Prendre en compte les grands principes environnementaux</li> <li>- Organiser et valoriser les entrées de ville</li> </ul>			
Thèmes environnementaux	Impacts		Dispositions du PLU en matière de préservation
	positifs	négatifs	
<b>paysage</b>	économiser le foncier : opérations de renouvellement urbain, remplissage des dents creuses prioritaires	consommation d'espaces non bâtis ponctuellement mauvaise intégration paysagère des entrées de ville	problématiques de préservation de la nature en ville traitement paysager des zones d'extension
<b>patrimoine</b>	protection du cadre de vie, (patrimoine, paysage...)		protection des éléments boisés en EBC, des zones vertes intramuros en zone N, étude entrée de ville pour les zones UE(p) et 1AUT
<b>eau</b>	prise en compte des dispositions du SAGE et de manière plus générale des risques de ruissellement, de zones humides et de protection de la ressource en eau	Faible nombre de constructions dans le périmètre des champs captant	reclassement en zone N des prairies entre le ruisseau des Auges et de la Fausse Rivière (en limite UE) Indications graphiques de zones humides "remarquables"
<b>air</b>	prise en compte des dispositions du Plan Climat Air Énergie maintien d'espaces verts ouverts en ville	bâti ancien mal isolé	encourager l'utilisation des énergie renouvelable (possibilité de panneaux solaires en ville, aérogénérateurs en zone A) garder des espaces "de respiration" non bâtis en cœur de ville
<b>bruits</b>	Merlon anti-bruit à créer + plantations	exposition de populations aux nuisances sonores liées au trafic routier	obligation de mise aux normes acoustiques des constructions nouvelles le long des axes de transports zone tampon N entre les urbaines et la RN.4
<b>déchets</b>	-	augmentation des volumes de déchets	obligation de réaliser un local destiné au stockage avant ramassage
<b>risques</b>	-	périmètre d'isolement d'ICPE	ICPE principalement autorisées dans les zones d'activités UE

<b>ORIENTATION 2 : Développement urbain et enjeux liés à l'habitat</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconquérir le tissu urbain existant</li> <li>- Redévelopper l'offre résidentielle</li> <li>- Renforcer la diversité de l'habitat</li> </ul>			
Thèmes environnementaux	Impacts		Dispositions du PLU en matière de préservation
	positifs	négatifs	
<b>paysage</b>	développement de la trame verte urbaine	mauvaise intégration des franges urbaines	indications graphiques et mesures de protection des espaces d'intérêt paysager à protéger
<b>patrimoine</b>	protection des espaces verts de qualité protection d'éléments bâtis remarquables maintien des tissus traditionnels	-	prescriptions architecturales reprenant les caractéristiques du bâti traditionnel (en UA – UC)

<b>eau</b>	protection de ruisseau des Auges dans ses tronçons urbains maintien et développement de la trame verte pour augmenter le coefficient de perméabilisation	urbanisation à proximité des cours d'eau nécessaire renforcement des réseaux d'EP et d'EU	indications réglementaires qui limitent ou interdisent les constructions existantes ou non création d'une bande de recul minimale de 15m de part et d'autre des rives traitement obligatoire des eaux pluviales dans chaque projet et création d'espaces verts
<b>air</b>	-	-	-
<b>bruits</b>	-	-	-
<b>déchets</b>	-	augmentation des volumes de déchets	obligation de réaliser un local destiné au stockage avant ramassage
<b>risques</b>	-	-	-

**ORIENTATION 3 : Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

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

	Impacts		Dispositions du PLU en matière de préservation
	positifs	négatifs	
<b>paysage</b>	remplissage des dents creuses, reconversion des friches maîtriser et concentrer le développement pour éviter le mitage	consommation d'espaces agricoles	Pas de limite d'emprise Densités fortes en centre-ville Implantations en limites
<b>patrimoine</b>	-	-	-
<b>eau</b>	-	nécessaire renforcement des réseaux d'EP et d'EU	Les réseaux permettent l'accueil dans de bonnes conditions la population attendue
<b>air</b>	-	-	-
<b>bruits</b>	Aucune habitation dans les zones de bruit de la RN.4	-	Indication des marges de recul sur les documents graphiques
<b>déchets</b>	-	-	-
<b>risques</b>	-	Zones de risques de ruissellement	Gestions des EP dans les orientations d'aménagement

**ORIENTATION 4 : Politique en matière de développement économique et commercial**

- Pérenniser les activités existantes et poursuivre le développement économique
- Conforter et renforcer 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

Thèmes environnementaux	Impacts		Dispositions du PLU en matière de préservation
	positifs	négatifs	
<b>paysage</b>	opérations de renouvellement urbain, remplissage des dents creuses limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels	mauvaise intégration paysagère des zones d'activités commerciales ou emprunte visuelle forte des bâtiments d'activité	marge de recul de 25 m par rapport à la RD.951 de 25m et limitation de l'emprise en zone UE pour permettre le traitement paysager des parcelles protection des éléments bâtis ou naturels au titre du L.123.1.5 III 2°

<b>patrimoine</b>	identification d'éléments de patrimoine anciens : cités ouvrières, anciennes casernes...	-	protection des éléments bâtis ou naturels au titre du L.123.1.5 III 2°
<b>eau</b>	-	pollution de l'eau implantation d'activités à proximité du ruisseau des Auges	obligation de traitement avant rejet et respect du règlement sanitaire de la CCCS système de rétention des hydrocarbures en UE bande inconstructible de 15m de part et d'autre des berges des cours d'eau
<b>air</b>	-		
<b>bruits</b>	-	pollution sonore pour les zones d'habitat voisines ou les habitations présentes dans la zone	interdiction de construction des habitations dans les zones UE (sauf surveillance)
<b>déchets</b>	-	augmentation des volumes de déchets	obligation de réaliser un local destiné au stockage avant ramassage
<b>risques</b>	-	présence d'ICPE	prise en compte du périmètre d'isolement (article 2)

<b>ORIENTATION 5 : Transports et déplacements</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre une bonne diffusion de la circulation</li> <li>- Valoriser et sécuriser les déplacements de proximité</li> <li>- Renforcer la sécurité autour des équipements</li> </ul>			
Thèmes environnementaux	Impacts		Dispositions du PLU en matière de préservation
	positifs	négatifs	
<b>paysage</b>	traitement des espaces publics	-	% d'espaces verts dans les opérations d'ensemble
<b>patrimoine</b>	-	-	-
<b>eau</b>	-	-	-
<b>air</b>	incitation au développement des modes doux moins polluants	-	indications de voies dans les orientations d'aménagement créations de normes de stationnement 2 roues
<b>bruits</b>	-	impact de l'augmentation du trafic sur certains secteurs	créer des cheminements doux entre quartiers d'habitats
<b>déchets</b>	-	augmentation des volumes de déchets	obligation de réaliser un local destiné au stockage avant ramassage
<b>risques</b>	-	voies étroites	mise en place d'emplacements réservés pour l'amélioration des circulations

<b>ORIENTATION 6 : Service à la personne, équipements et loisirs</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter la fonction de pôle intercommunal à travers un niveau d'équipement et de services</li> <li>- Favoriser la pratique sportive et de loisirs</li> <li>- Favoriser l'aide à domicile des personnes âgées</li> </ul>			
Thèmes environnementaux	Impacts		Dispositions du PLU en matière de préservation
	positifs	négatifs	
<b>paysage</b>	-	difficultés d'intégrer les équipements dans le paysage	créer des secteurs spécifiques Ud(e) pour répondre aux besoins de fonctionnement des équipements et faciliter

			leur intégration à la trame urbaine règles d'implantation particulières dans toutes les zones
<b>patrimoine</b>	installations d'équipements dans le centre ancien (Ancien Collège, Prétoire)	-	indications réglementaires plus souples pour les équipements pour permettre leur implantation dans les édifices anciens
<b>eau</b>	définition de zones d'équipements de plein air très faiblement bâtis, enherbés dans le champ captant	développement des équipements à la Fontaine du Vé dans le périmètre rapproché du champ captant	constructibilité limitée dans les secteurs UD(ec) et N(c)
<b>air</b>	-	-	-
<b>bruits</b>	définition de zones d'équipements de plein air en dehors des zones bâties	-	zones UF
<b>déchets</b>	-	augmentation des volumes de déchets	obligation de réaliser un local destiné au stockage avant ramassage
<b>risques</b>	-	-	-

**ORIENTATION 7 : Protection des ressources ainsi que des espaces naturels, agricoles, viticoles et forestiers**

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

Thèmes environnementaux	Impacts		Dispositions du PLU en matière de préservation
	positifs	négatifs	
<b>paysage</b>	maintien du couvert végétal et forestier maintien des zones agricoles et de leurs caractéristiques maintien des vues depuis les coteaux viticoles protection forte de la Natura 2000	-	mesures réglementaires : EBC, inscription de 3 cônes de vue, protection des Espaces d'Intérêt Paysager classement en zone N de tous les secteurs naturels sensibles et en A du domaine agricole secteur spécifique pour la Natura 2000
<b>patrimoine</b>	prise en compte des dispositions du Schéma Départemental de cohérence Écologique protection des espaces sensibles : ZNIEFF et de la Natura 2000, site des Travertins	présence d'habitat isolé en zone naturelle	classement en zone N de tous les secteurs naturels sensibles prise en compte de l'habitat isolé par la mise en place d'une constructibilité limitée classement en zone N des ZNIEFF, des Travertins en N(t) et de la Natura 2000 en N(zsc)
<b>eau</b>	Prise en compte des périmètres éloignés Récupération des eaux de pluie	constructions dans le périmètre des champs captant	reclassement en zone N des prairies entre le ruisseau des Auges et de la Fausse Rivière (en limite UE) Indications graphiques de zones humides "remarquables" protection des périmètres éloignés des champs captant
<b>air</b>	-	-	-
<b>bruits</b>	-	-	-

<b>déchets</b>	-	augmentation des volumes de déchets	obligation de réaliser un local destiné au stockage avant ramassage
<b>risques</b>	pas de PPRi mais ponctuelles des zones humides gestion des eaux pluviales	risques de ruissellement	prise en compte du règlement sanitaire de la CCCS et du SAGE, mesures réglementaires et graphiques de protection

<b>ORIENTATION 8 : Protection du cadre de vie et de l'identité de la ville</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la préservation des paysages de Sézanne</li> <li>- Affirmer une ambition patrimoniale et une esthétique urbaine de qualité</li> <li>- Assurer la qualité paysagère des aménagements et constructions</li> <li>- Prendre en compte des risques et des nuisances</li> </ul>			
Thèmes environnementaux	Impacts		Dispositions du PLU en matière de préservation
	positifs	négatifs	
<b>paysage</b>	conservation des espaces naturels existants protection des cônes de vues vers le centre historique préservation de la trame verte intramuros valorisation des entrées de ville prise en compte des dispositions publicitaires préservation et augmentation du tissu pavillonnaire verdoyant	impact visuel des zones d'extension des Petits Près UE(p) et des Tuileries (1AUT)	indications réglementaires et graphiques pour la protection des espaces naturels en ville (promenades, parcs, mails...) création de zones "patrimoniales" UA et UC définition d'orientations d'aménagement pour la zone 1AUT et UE(p) soumises à étude entrée de ville annexion du Règlement Local de Publicité préservation des zones de jardins en Nj
<b>patrimoine</b>	maintien et valorisation pour une mise en cohérence des composantes urbaines et architecturales protéger les constructions caractéristiques et porteuses de l'identité communale		adapter le zonage en fonction des caractéristiques morphologiques et architecturales repérage aux documents graphiques d'éléments bâtis au titre du L.123.1.5 III 2°
<b>eau</b>	valorisation des petits cours d'eau	risque ponctuel de ruissellement, d'inondations	repérage aux documents graphiques d'éléments qualitatifs (ripisylve, berges paysagées) au titre du L.123.1.5 III 2°
<b>air</b>	protéger et développer les liaisons douces		
<b>bruits</b>		zones de bruits liées aux voies classées à grande circulation	définition d'une bande "verte" inconstructible ne frange Ouest de la ville le long de la RN.4 création d'un merlon anti-bruit obligation de garder une marge de recul en zone 1AUT le long de la RN.4
<b>déchets</b>			
<b>risques</b>			



<b>ORIENTATION 9 : Développement des télécommunications numériques</b>			
Thèmes environnementaux	Impacts		Dispositions du PLU en matière de préservation
	positifs	négatifs	
<b>paysage</b>	obligation de raccordement aux différents réseaux		enfouissement ou dissimulation des réseaux
<b>patrimoine</b>	-	-	-
<b>eau</b>	-	-	-
<b>air</b>	-	-	-
<b>bruits</b>	-	-	-
<b>déchets</b>	-	-	-
<b>risques</b>	-	-	-

### 3. Évaluation des incidences des OAP

<b>secteur de projet " Les Tuileries "</b>	
<b>effets potentiels</b>	<b>mesures de réduction</b>
<p>- l'urbanisation de ce secteur va concerner 15 ha environ de terres agricoles, quelques dizaines de mètres de linéaires de haies. Aucun boisement, ni habitat d'espèces protégées n'ont été identifiés. Le projet va engendrer la création de logements nouveaux ce qui va créer un apport de population nouvelle. Cela pourra avoir un impact sur les réseaux et notamment l'assainissement.</p> <p>+ Cependant, le projet prévoit de réserver 33% de la surface (5 ha environ) en espaces non bâtis à caractère naturel. Ces espaces permettront le développement de la trame verte, la prise en compte du paysage et le traitement du volet hydraulique.</p>	<p>Les réductions des impacts mises en place par les OAP sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>protection des haies en limite de zone,</li> <li>constitution de larges bandes vertes / mur anti-bruit en limite Nord de la zone le long de la RN4,</li> <li>création d'une importante coulée verte en travers de la zone permettant de renforcer la qualité du cadre de vie, la gestion des eaux pluviales et la trame verte urbaine</li> <li>programme de gestion différenciée des espaces publics</li> <li>mise en place de cheminements piétonniers de liaisons permettant de raccrocher les quartiers voisins et le domaine naturel</li> <li>création voire renforcement des réseaux dans la zone selon les besoins projetés</li> </ul>

<b>secteur de projet " Les Petits Près "</b>	
<b>effets potentiels</b>	<b>mesures de réduction</b>
<p>- L'urbanisation de ce secteur va concerner 6 ha environ composés de terres agricoles, deux secteurs boisés et des plantations d'alignement le long des RD.951 et 373. Le secteur est longé à l'Est par le ruisseau des Auges. Aucun habitat d'espèces protégées n'a été identifié. Le projet va engendrer la création de nouvelles activités ce qui va créer un apport de trafic. Cela pourra avoir un impact sur les réseaux et notamment voirie et assainissement.</p> <p>+ Cependant le projet situé dans la continuité de l'enveloppe urbaine limite la consommation de terres agricoles hors ville.</p>	<p>Les réductions des impacts mises en place par les OAP sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>protection des espaces boisés et des haies en limite de zone,</li> <li>constitution de bandes vertes en limite de la zone,</li> <li>création d'une zone inconstructible de 15m le long des berges du ruisseau des Auges qui sera consacrée à la création d'une coulée verte plantée.</li> <li>programme de gestion différenciée des espaces publics</li> <li>clôtures constituées de haies vives</li> <li>création voire renforcement des réseaux dans la zone selon les besoins projetés</li> </ul>

secteur de projet " Faubourg de la gare "	
effets potentiels	mesures de réduction
<p>- l'urbanisation de ce secteur va concerner 8.8 ha de friches dont potentiellement quelques secteurs humides le long du tracé aérien du ruisseau des Auges. Aucun habitat d'espèces protégées n'ont été identifiés.</p> <p>Le projet va engendrer la création de nouvelles activités ce qui va créer un apport de trafic. Cela pourra avoir un impact sur les réseaux et notamment voirie et assainissement.</p> <p>+ Cependant, le projet permet de reconvertir une importante friche urbaine à l'intérieur du tissu urbain sans consommer de terres agricoles.</p>	<p>Les réductions des impacts mises en place par les OAP sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• protection des espaces verts et des boisements en limite de zone,</li> <li>• programme de gestion différenciée des espaces publics</li> <li>• aménagement d'une bande de protection de 15m de part et d'autre des berges du ruisseau des Auges et d'une coulée verte pour les tronçons non aériens.</li> <li>• création voire renforcement des réseaux dans la zone selon les besoins projetés</li> </ul> <p>Réductions des impacts à prévoir : compensation d'éventuels secteurs humides</p>

secteur de projet " Quai de gare "	
effets potentiels	mesures de réduction
<p>- Le projet va engendrer la création de nouvelles activités ce qui va créer un apport de trafic le long de l'avenue Jaurès. Cela aura un impact (relatif) sur les réseaux et notamment voirie et assainissement.</p> <p>+ Cependant, le projet permet de reconvertir un morceau friche urbaine à l'intérieur du tissu urbain sans consommer de terres agricoles.</p>	<p>Les réductions des impacts mises en place par les OAP sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aménagement sécurisé de la voirie,</li> <li>• création voire renforcement des réseaux dans la zone selon les besoins projetés</li> </ul>

## 4. Évaluation des incidences du PLU sur la Natura 2000

### 4.1 Contexte

Les landes et mares de Sézanne, avec les pâtis de Vindey, ont été retenues pour faire partie du réseau européen Natura 2000.

L'objectif du réseau Natura 2000 est d'assurer la pérennité, ou le cas échéant, le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces listés dans les annexes des directives citées précédemment.

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

Par ailleurs, les pâtis de Sézanne sont situés à proximité immédiate d'une autre Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type I, la ZNIEFF des pâtis de Vindey.

Cet ensemble de 108 hectares, situé entre deux autres grands secteurs naturels classés en ZNIEFF de type II : le massif forestier de la Traconne au sud-ouest et les marais de Saint-Gond au nord-est, figure également parmi les sites "Natura 2000".

Les pâtis bénéficient d'un DOCOB traduit par une gestion conservatrice assurée par le Conservatoire Régional du Patrimoine Naturel de Champagne-Ardenne et l'ONF.

Les menaces pouvant peser sur ce site sont de deux ordres :

- la tendance naturelle du milieu à se refermer et à évoluer vers un stade forestier. En effet, ces milieux présentent leur plus grande originalité dans les secteurs à végétation basse et la plantation d'arbres ainsi que la dynamique naturelle vers le reboisement conduisent à une moindre diversité biologique ;

- les impacts négatifs résultant de la fréquentation humaine lorsque celle-ci s'accompagne de pratiques non respectueuses du site telles que le passage d'engins motorisés en dehors des chemins, le feu ou les dépôts sauvages de déchets.

L'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 a introduit, dans le code de l'urbanisme et le code général des collectivités territoriales, des dispositions relatives à la procédure d'évaluation environnementale. Cette dernière s'applique aux documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

De ce fait, une évaluation environnementale pourrait donc figurer dans le rapport de présentation des PLU susceptible d'avoir une incidence sur un site NATURA 2000.

## 4.2 Évaluation des incidences

### Évaluation des incidences du PLU sur la Natura 2000.

#### **Destruction ou détérioration d'habitat**

Le diagnostic du PLU a montré que la richesse écologique et paysagère du territoire de Sézanne est constitutive de la qualité de vie de ses habitants et induit une responsabilité de protection de ce patrimoine et particulièrement du site des "landes et mares des pâtis de Sézanne et Vindey".

Les périmètres de la zone urbaine et des zones à urbaniser telles qu'elles sont définies dans le projet de PLU sont situées, pour les plus proches, à 900m du site Natura 2000 "landes et mares de Sézanne et Vindey".

De plus, la totalité du site Natura 2000 contenu sur le territoire communal de Sézanne a été classé en zone Naturelle et couvert à 97 % par des espaces boisés classés (EBC). Le site bénéficie également d'une protection réglementaire par la création d'un secteur de zone "zsc" impliquant une inconstructibilité stricte ou ne sont admis que "les Ouvrages et Installations Techniques Nécessaires aux Fonctionnement des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (OITNFSPIC) sauf pylônes, poteaux, et aérogénérateurs à condition de ne pouvoir trouver place dans une autre zone."

Aucun emplacement réservé ne se situe sur le site Natura 2000, le projet de PLU n'engendrera donc aucune destruction d'habitat.

#### **Destructions ou perturbations possibles des espèces dans leurs fonctions vitales.**

La distance de la zone urbaine, des zones à urbaniser, 900 m par rapport au site communautaire considéré fait que le projet de PLU, n'est pas de nature à engendrer des perturbations sur les espèces ayant servi à la désignation du site.

Les milieux potentiellement favorables aux espèces présentes sur le site Natura 2000 "Landes et mares de Sézanne et Vindey" ont été classés intégralement en zone naturelle (dont les lieux-dits : "les Noyers", "Montgévieux" et le Haut de Chambrans") assurant ainsi la protection de l'ensemble des sites dont l'intérêt écologique est avéré ou qui assurent des rôles de corridors écologiques.

En outre, le classement de l'espace entre forêt et zone urbaine en zone N et le classement en zone viticole A(v) des parcelles viticoles AOC permettent d'assurer la continuité écologique entre le massif du Bois Guillaume et les zones naturelles qui ceignent les zones urbanisées de Sézanne.

Par conséquent, le projet de PLU n'est pas susceptible d'atteindre l'état de conservation des espèces animales et végétales communautaires du site Natura 2000.

## 4.3 Conclusion

En premier lieu, le PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale malgré la présence d'une Natura 2000 car le PADD a été validé par le conseil avant la date limite du 13 février 2013.

En second lieu, le diagnostic environnemental et les incidences du PLU sur le Natura 2000 ont été envoyés pour avis préalable aux services de l'Etat (DREAL et DDT) puis présentés au cours d'une réunion spécifique de travail (9 avril 2015). Compte tenu des documents du PLU qui leur ont été présentés, ils ont conclu que l'EIE n'était pas obligatoire puisque le projet de PLU n'avait pas d'incidence sur la zone Natura 2000.

Ainsi, le projet engagé par la commune n'a aucune incidence sur le site qui se trouve très éloigné des zones d'habitat existantes et futures, ni sur sa dynamique naturelle, ni sur sa fréquentation. En outre, le PLU a inscrit un secteur de protection spécifique N(zsc) sur l'ensemble de la zone afin de la protéger efficacement en y interdisant la quasi totalité des possibilités de construction ou d'aménagement.

## PROPOSITION D'INDICATEURS DE SUIVI

**Puisque le PLU de Sézanne ne soit pas soumis à Évaluation Environnementale, la mise en place d'indicateurs de suivi n'est pas obligatoire.**

Cependant, les élus ont souhaité prendre les devants et mettre en place certains indicateurs pour suivre l'évolution de leur document.

Pour mémoire, la mise en place d'indicateurs se fait théoriquement dans le cadre de l'article L.123-13-1 : "Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale (...) la commune procède, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision de ce plan, à une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces".

En effet, la mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative ; c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre et si nécessaire de le faire évoluer.

Il faut avant tout cibler les indicateurs reflétant l'impact du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux identifiés sur le territoire, ce dispositif devant rester proportionné au document d'urbanisme et aux moyens de la collectivité. Mieux vaut quelques indicateurs bien renseignés qu'une batterie d'indicateurs que la collectivité n'aura pas toujours les moyens (en ressources humaines et financières) de suivre.

Au vu du diagnostic de l'état initial, des mesures prises pour éviter, compenser ou réduire les incidences générées par la mise en œuvre du PLU, des objectifs fixés par la commune de Sézanne pour assurer la prise en compte de l'environnement dans la mise en œuvre de son PLU, des effets résiduels à attendre suite à la mise en œuvre du plan ; le présent chapitre a pour objet de proposer des indicateurs de suivi qui permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés, ainsi que la bonne réussite des mesures envisagées.

Le tableau ci-après, liste pour les différentes thématiques environnementales étudiées, une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressants pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, dans la mesure où ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain.

THÉMATIQUE	INDICATEURS	SOURCES DES DONNÉES	PÉRIODICITÉ	VALEUR DE DÉPART t0
Milieux naturels et biologiques	Surface d'espaces naturels protégés (L.123-1-5 III 2°) en ha	RP du PLU tableau des surfaces d'après SIG	6 ans	15,1 ha (donnée 2015)
	Surface de boisements protégés en ha	RP du PLU tableau des surfaces d'après SIG		463 ha (donnée 2015)
Gérer la ressource en eau potable	Nombre de foyers raccordés en nbr de branchements	Rapport annuel de la direction voirie réseaux de Sézanne	1 an	2805 (donnée 2013)
	Consommation AEP en volume d'eau consommé (distribué) en m <sup>3</sup> /an		1 an	307 355 (donnée 2013)
	Qualité de l'eau distribuée		1 an	Bonne mais dépassement du taux de Sélénium
Gestion des eau usées	Nombre de clients raccordés	Rapport annuel de la CCCS - direction voirie réseaux de Sézanne	1 an	2 749 (donnée 2013)
	Consommation en volumes facturés (traités) en m <sup>3</sup> /an	rapport annuel de la CCCS - direction voirie réseaux de Sézanne	1 an	293 943 (donnée 2013) -733 depuis 2012

Énergie : Utilisation des systèmes d'énergies renouvelables	Nombre d'installations photovoltaïques et ENR (Nbr de Déclaration Préalable et de Permis de construire acceptés mentionnant ces installations.)	Service Urbanisme bilan annuel des autorisations d'urbanisme	6 ans	2 déclarations préalables en 2014
Aménagements en faveur des modes doux de déplacements	Linéaire de cheminement doux	Service Urbanisme Service voirie	6 ans	Donnée 2015 : NEANT
Extensions de l'urbanisation	nombre de logements individuels autorisés	Service Urbanisme bilan annuel des autorisations d'urbanisme	6 ans	7 (période 2009- 2014)
	nombre de logements collectifs autorisés			22 (période 2009- 2014)
	surface globale des zones urbanisées U (habitat / activités)	RP du PLU tableau des surfaces d'après SIG		habitat = 162 ha 80 activités = 118 ha 15
	surface globale des zones à urbaniser AU (habitat / activités)			habitat = 15 ha 20 activités = 8 ha 85