

Ville de Sézanne

Département de la Marne

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 3 février
2020.

Servitude d'utilité publique, annexée
au PLU par arrêté du Maire du 18
juin 2020.



Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
- AVAP - devenant,
Site Patrimonial Remarquable - S.P.R.

Rapport de présentation

Février 2017- Modification Novembre 2019

**DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE LA
REGION GRAND EST
UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU
PATRIMOINE DE LA MARNE**

Chantal ALGLAVE - Architecte DPLG - 21, rue des Huguenots
51200 EPERNAY - chantal.alglave@neuf.fr
Hélène COUDRAY- Architecte du Patrimoine - 18, rue Letort
75018 PARIS - coudrayhelenaarchitecte@gmail.com

Sommaire

Rapport de présentation	3
Les objectifs de la ville	3
Les textes réglementaires	3
La synthèse du diagnostic	4
Un site, une histoire	4
Des espaces paysagers remarquables	10
La trame parcellaire	13
Le patrimoine architectural	17
La justification du périmètre et les objectifs de protection de chaque zone	20
La classification du bâti selon le mode constructif	22
1 - Pierre de taille et moellons.....	22
2 - Pan de bois.....	23
3 - Brique et enduit.....	25
4 - Briques et pierres.....	27
5 - Autres modes constructifs.....	28
La classification selon l'intérêt architectural, urbain et paysager	30
1. La classification du bâti selon l'intérêt architectural.....	30
2. La classification des espaces non bâtis selon l'intérêt paysager	32
Le P.V.A.P. (Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine)	33

Ville ancienne, ville durable	34
1. Des matériaux de construction naturels et locaux.....	34
2. Les performances énergétiques du bâti ancien.....	35
Une Consommation d'énergie modérée.....	35
Une compacité du bâti.....	36
Les comportements thermiques du bâti ancien et l'amélioration des performances énergétiques.....	37
La répartition des déperditions dans le bâti ancien	39
3. Les objectifs de développement durable.....	40
Protéger les espaces naturels et leur biodiversité.....	40
Freiner l'étalement urbain et permettre la réhabilitation du centre ancien	40
Permettre la rénovation du bâti ancien et l'amélioration de ses performances énergétiques	40
Permettre l'intégration des dispositifs de production d'énergie	41

RAPPORT DE PRESENTATION

Les objectifs de la ville

La ville de Sézanne, dont la population compte un peu moins de 5 500 habitants, mène depuis de nombreuses années une politique de préservation et de mise en valeur de son patrimoine. Sur son territoire, la ville possède quatre monuments historiques classés ou inscrits (l'église Saint Denis, la Halle, l'hôtel particulier situé 3, place du Champ Benoist et le Puits Doré) qui génèrent des périmètres de protection de 500m. Ils existent d'une part, des bâtiments ou des ensembles urbains de qualité en dehors de ces périmètres et d'autre part, certains secteurs, à l'intérieur des périmètres de protection, ne nécessiteraient pas d'attention particulière.

A travers la réalisation de cette étude pour la création d'un site patrimonial remarquable, les objectifs de l'équipe municipale sont de :

- Sensibiliser les habitants à l'histoire et à l'architecture de leur ville
- Faire émerger la spécificité et le caractère architectural de Sézanne à travers des documents pédagogiques.
- Expliquer les règles de protection du patrimoine pour que ces règles soient mieux comprises et donc mieux acceptées.
- Doter les habitants d'un « code de bonne conduite » dans le cadre des permis de construire et des autorisations de travaux leur permettant de faire évoluer leur habitation sans la dénaturer.

La ville de Sézanne souhaite également mener une politique de valorisation touristique de son patrimoine. Elle envisage candidater au label « petites cités de caractère ».

Les textes réglementaires

LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

Art. L. 631-1.-Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Peuvent être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers

un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur. Le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. Les sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne.

Art. L. 631-4.-I.-Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique. Il comprend :

1° Un rapport de présentation des objectifs du plan, fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers sur le périmètre couvert par le plan

2° Un règlement comprenant :

a) Des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, notamment aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords ;

b) Des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;

c) La délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration ;

d) Un document graphique faisant apparaître le périmètre couvert par le plan, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et couvert.

Article 114 II. - Les projets d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine mis à l'étude avant la date de publication de la présente loi sont instruits puis approuvés conformément aux articles L. 642-1 à L. 642-10 du code du patrimoine, dans leur rédaction antérieure à la présente loi.

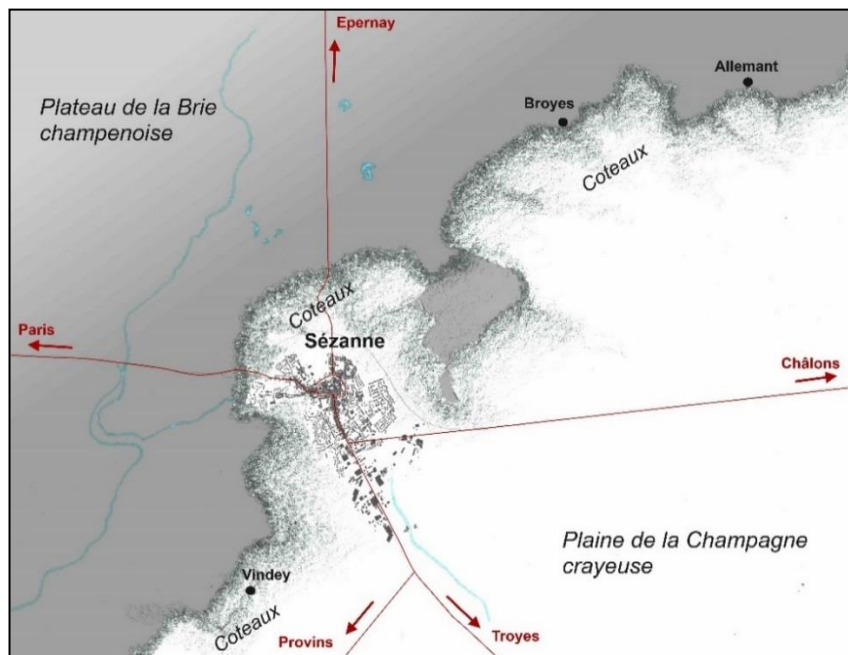
Au jour de leur création, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine deviennent des sites patrimoniaux remarquables, au sens de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et leur règlement est applicable dans les conditions prévues au III de l'article 112 de la présente loi.

La synthèse du diagnostic

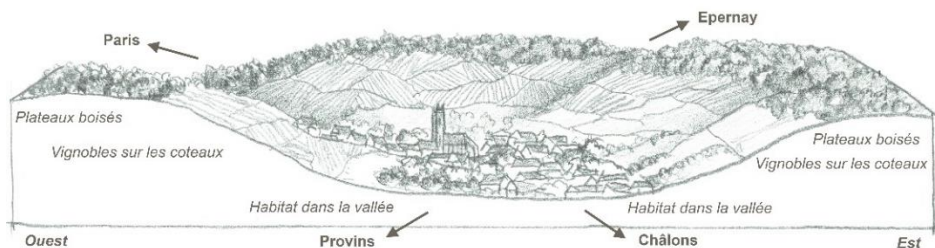
UN SITE, UNE HISTOIRE

Les apports du site dans le développement de la ville

La ville de Sézanne se situe sur une des cuestas du Bassin parisien « la côte de l'Île de France » délimitant à l'ouest le plateau de la Brie champenoise et dominant à l'est, la plaine de la Champagne crayeuse.



Carte N°1 : Les Coteaux sézannais - Sézanne se situe dans un cirque naturel au pied des coteaux, entre le plateau de la Brie Champenoise et la plaine de la Champagne crayeuse.



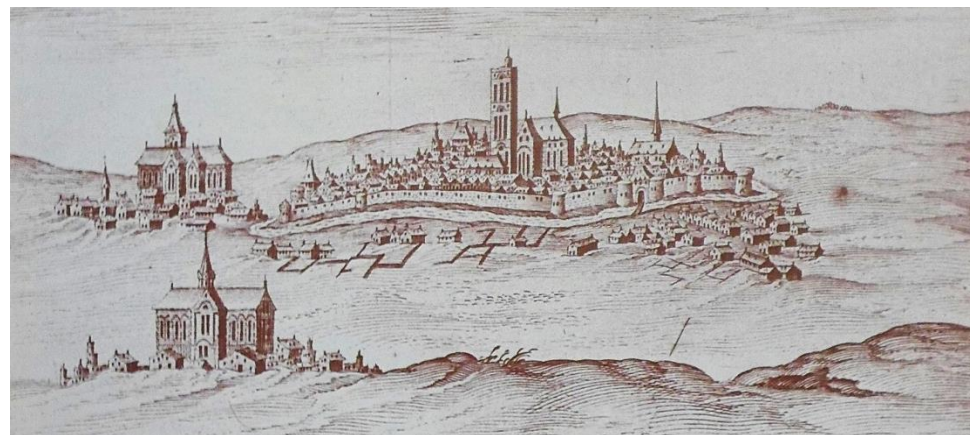
Coupe-perspective du site de Sézanne, vu de la plaine

Cette situation au pied des coteaux va permettre le développement de la culture de la vigne sur les pentes bien exposées et offrir des ressources suffisantes en bois sur les plateaux forestiers. Cette vallée bien abritée se situe également à un croisement de direction entre Paris, Châlons, Provins et Troyes. Cette position sera déterminante pour la ville, notamment au XIIIe et XIVe siècle, pendant l'apogée des foires de Champagne

Une ville florissante au Moyen-Âge, autour d'un château et d'un prieuré sur la route des foires de Champagne

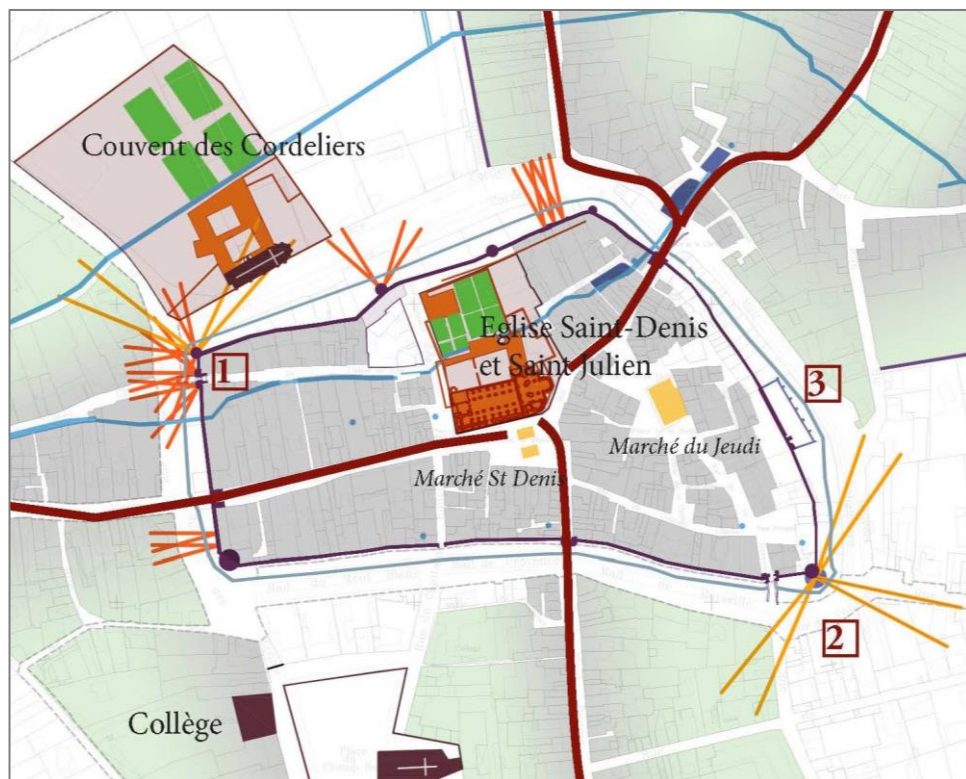
Bâti dans un cirque naturel sur un léger promontoire, le bourg castral protégé par d'imposants remparts, a permis jusqu'à la fin du Moyen-Âge, une protection de la population face aux incessants harcèlements des envahisseurs. Au XIe siècle, le rattachement du prieuré Saint-Julien aux grandes abbayes de Cluny et de la Charité amorce le développement démographique et urbain de la ville. Dès le XIIe siècle, Sézanne devient une ville appartenant au réseau des foires de Champagne, sous l'impulsion du comte de Champagne qui instaure deux foires par an. La dérivation des eaux du Grand Morin vers la ville de Sézanne, via la canalisation du ruisseau des Auges, va permettre le développement du commerce, de l'artisanat et l'essor de la ville. Au XIVe siècle, pas moins de onze moulins exploitent le courant du ruisseau d'Auges et favorisent l'extension de l'artisanat local.

Une ville retranchée derrière ses remparts aux XVe et XVIe siècles



Cette iconographie de Claude Chastillon (fin XVIe) représente la ville de Sézanne, ceinte de hauts remparts crénelés ponctués de tourelles de défense et accessible depuis plusieurs portes.

L'avènement de Louis d'Orléans au trône en 1498 sous le nom de Louis XII marque la réunion du domaine de Sézanne à la couronne de France. La guerre de Cent ans puis les guerres de religions vont pousser les habitants des campagnes à se réfugier dans les cités fortifiées. Au XVI^e siècle le retour de la paix permet à la société industrielle et commerciale de se développer, protégée par les remparts du centre ancien. Les cultivateurs et les vignerons sortent de la ville et s'établissent dans les faubourgs.



LEGENDE:

- | | |
|---|---|
| Sézanne au XVI ^e siècle | Amélioration des fortifications (XIV ^e siècle) |
| Fortifications | |
| 1 ^{ère} enceinte de fortifications (XI ^e -XIII ^e siècle) | Portée de tir d'archère encore visible |
| 2 ^{ème} enceinte de fortifications (XI ^e -XIII ^e siècle) | Portée de tir des canonniers encore visible |



Tourelle de défense (22, rue de la Juiverie) et sa canonnière du XV-XVI^e siècle encore en place.



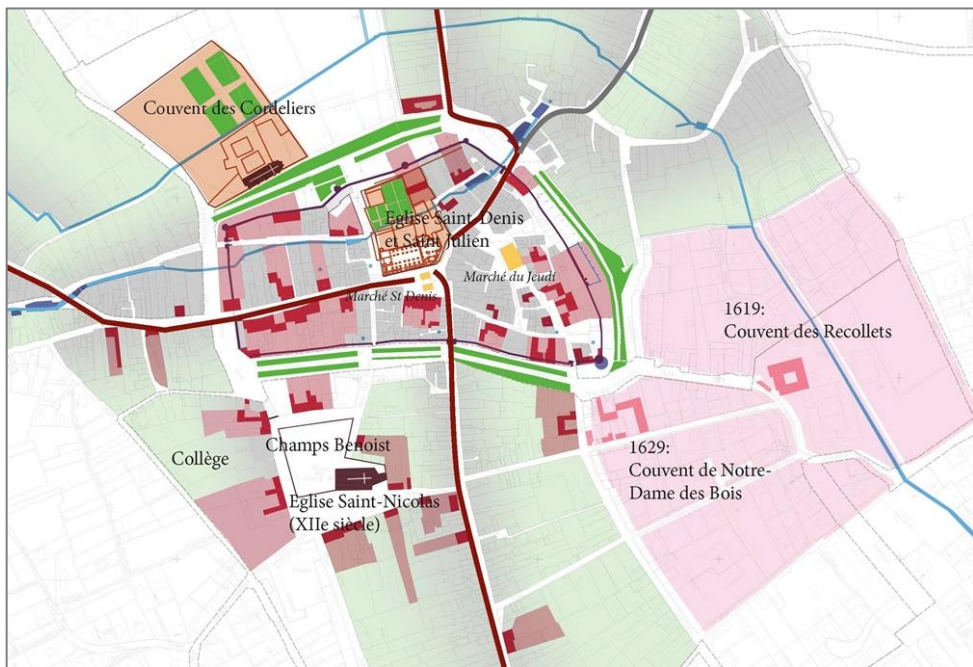
Gravure de l'église Saint-Denis et Saint-Julien au XVI^e siècle. Dessin appartenant à la Communauté des religieuses du Foyer sœur Françoise de

Une nouvelle ville se reconstruit aux XVII^e et XVIII^e siècles après l'incendie de 1632

Au début du XVII^e siècle, la ville a conservé son aspect médiéval. Les maisons sont construites en pan de bois et torchis sur soubassement en pierre et couvertes de chaumes. Quelques bâtiments civils sont construits en moellons et pierre de taille pour les encadrements. Le climat politique serein du XVII^e siècle, rend possible l'implantation des couvents des Récollets et de Notre Dame des Bois au sud-est de la ville, à proximité immédiate de la rue de la Juiverie. Ces deux grandes communautés religieuses tirent profit du détournement du ruisseau des Auges afin d'ali-

menter les grandes parcelles cultivées présentes dans leurs enceintes. Leurs bâtiments subsistent encore aujourd'hui et constituent de précieux témoignages de l'architecture en pierre de taille de style classique à Sézanne.

L'incendie du 20 au 22 mai 1632 ravage entièrement le centre ancien et les faubourgs de Sézanne. Sur la trame viaire du Moyen-Âge, la ville se reconstruit aux XVIIe et XVIIIe siècles, lui conférant une grande homogénéité. Suite à l'incendie, la destruction des immeubles, va permettre un remembrement des parcelles médiévales, étroites et profondes. La population issue de la bourgeoisie et de la noblesse composée de magistrats, administrateurs et marchands ont construite des hôtels particuliers. Ces derniers vont influencer le renouvellement urbain et architectural de la ville par l'utilisation de matériaux résistants au feu. L'argile est abondante et de nombreuses tuileries et briqueteries s'installent. La brique devient à partir de cette époque le matériau de construction par excellence, tradition qui s'est perpétuée jusqu'à nos jours.



LEGENDE:

Sézanne au XVIIIe siècle

■ Hôtels particuliers et maisons bourgeoises du XVII-XVIIIe siècle

■ Edifices civils et religieux
■ Edifices culturels et emprise des enceintes religieuses compris jardins



Hôtels particuliers du XVIIe siècle - 6, rue de la Juiverie et 14, rue Léon Jolly.

Démantèlement des fortifications à la fin du XVIIIe siècle

Dès le milieu du XVIIe siècle, les fortifications sont en voie de désaffectation. Plusieurs particuliers obtiennent la jouissance des terrasses, converties en jardins. En mars 1774, le roi accorde aux particuliers le rempart adjacent à leur maison. Les anciens fossés d'enceinte, propriété communale sont comblés et transformés en promenades. Par ailleurs les anciennes portes de ville ont été peu à peu détruites afin d'éviter les goulets d'étranglement de la circulation. Les cinq portes qui avaient été conservées, existaient encore en 1789 ; la municipalité les fit démolir en 1791-1792.



Plan levé par le Sieur d'Olon en 1750 AD51 (C4032/9) – Les remparts sont encore présents mais les fossés sont plantés de doubles alignements d'arbres.

L'émergence d'activités industrielles au XIXe siècle

En 1800, La ville de Sézanne perd son importance administrative comme chef-lieu au profit d'Épernay. La plupart des familles de fonctionnaires importants qui siégeaient à Sézanne quittent dès lors la ville. A la fin du règne de Louis Philippe, Sézanne compte près de 4500 habitants. La majorité de la population est constituée de cultivateurs et vigneron habitant les faubourgs. De nombreuses entreprises artisanales et industrielles se développent : des tuileries, des poteries, des tanneries ainsi que des fabriques de porcelaine mais également des moulins à farine, des pressoirs à vins et à huiles et des scieries. En 1814 Napoléon Ier tente d'arrêter l'invasion de la France et la ville sera à plusieurs reprises pillée et occupée par les troupes françaises et étrangères.

L'arrivée du chemin de fer en 1851, va permettre le développement de la ville au sud du faubourg Notre-Dame. De nouvelles industries vont s'installer dans les faubourgs, permettant à la ville de conserver son patrimoine architectural et urbain hérité du XVIIIe siècle. Une usine d'optique s'installe à l'emplacement du moulin de Saint Hubert à partir de 1830 (aujourd'hui B.B.G.R). L'usine de céramique devenue « Société générale de produits réfractaires » s'implante en 1908 en bordure de la voie ferrée.

Les grands travaux du XIXe siècle

Au début du XIXe siècle, de nombreux édifices religieux ont disparus. Certains édifices sont transformés. Le couvent des Récollets accueille successivement l'hôtel dieu puis l'hôpital. Les bâtiments de Notre Dame de Bricot sont convertis en plusieurs habitations particulières et les terrains qui en dépendaient sont divisés. La démolition de l'église Saint Nicolas et de son cimetière permet de créer la place d'armes du Champ Benoist, plantée d'arbres en alignement. Sous la troisième république, une importante série de travaux destinés à embellir la ville est entreprise comme les alignements ou le pavage des rues et des places.

Après la défaite de l'armée française en 1870, une caserne baptisée quartier Montmirail sera construite. En 1874, les 2e et 4e régiments de hussards s'y installent. En 1876, Le cimetière Saint Julien est abandonné. A son emplacement, la ville construit un asile pour les enfants. La cour ouest de l'Hôtel de ville est, dans la même période, débarrassée de diverses constructions vétustes et transformée en jardin public. En 1880, le collège municipal se développe considérablement et la municipalité fait construire de nouveaux bâtiments. En 1892, la caisse d'Épargne fait construire un hôtel particulier sur le champ Benoist. Vers 1892, la vieille halle en bois et tuiles de la place du marché est démolie et remplacée par un vaste marché couvert.



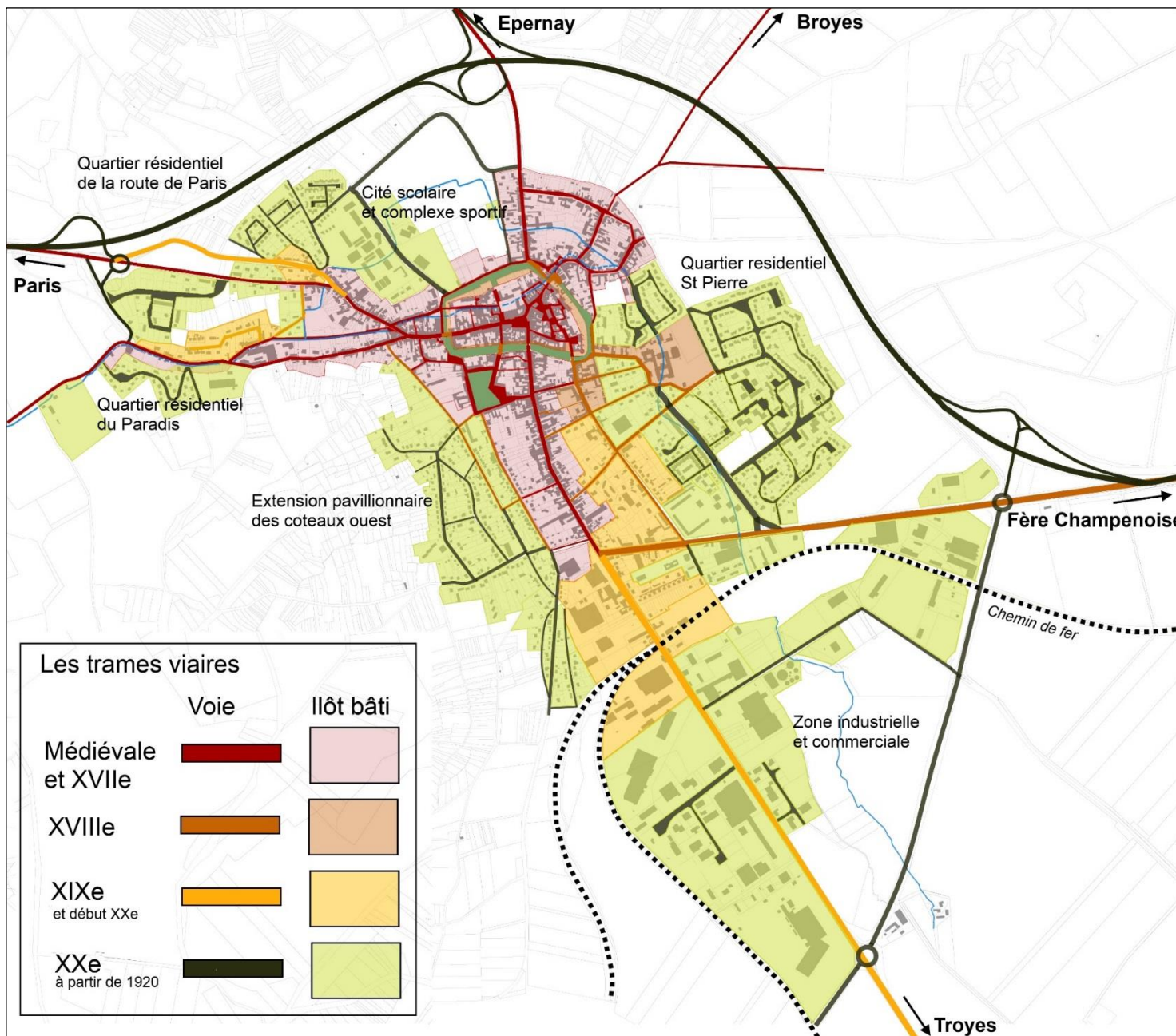
Le marché couvert édifié en 1892 et la caserne construite en 1870 – AD51



Le pavage de la rue Notre Dame à la fin du XIXe siècle

Les extensions du XXe siècle

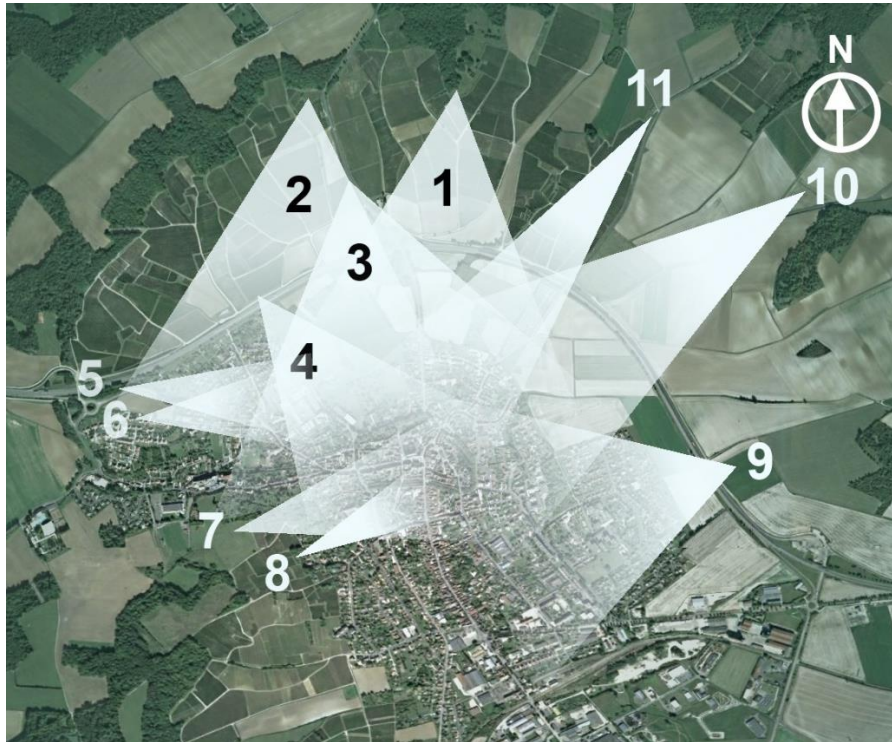
La ville de Sézanne ne souffrira pas de destructions massives engendrées par les grands conflits du XXe siècle. De 1914 à 1918, Sézanne accueille un hôpital dans les locaux du Collège. Pendant la Seconde Guerre mondiale La ville reste un centre administratif. Le premier plan d'urbanisme de 1943 (plan Bricet) régit les extensions urbaines récentes de Sézanne. Ce plan prévoit notamment la déviation de la RN 4, le développement de la zone industrielle au sud. La ville s'étend dans toutes les directions : une cité scolaire et un complexe sportif au Nord, le quartier résidentiel du Paradis à l'ouest, l'extension de la zone pavillonnaire au sud-ouest et le quartier résidentiel de St Pierre à l'est.



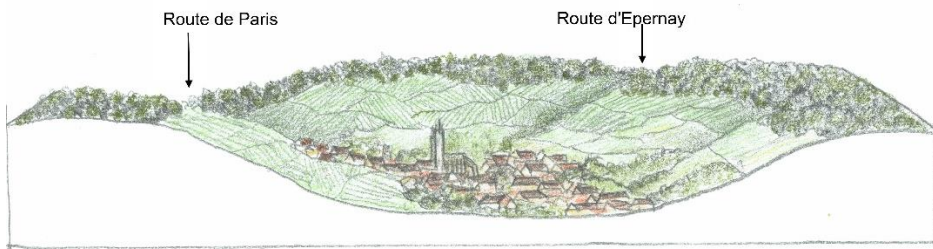
La cartographie de l'évolution de la trame viaire montre que la ville s'est développée au XVIIIe siècle en se densifiant dans les limites de la ville médiévale. L'extension de la ville au XIXe s'est faite de façon modérée, essentiellement au sud du faubourg Notre-Dame en lien avec la voie ferrée. Mais c'est au XXe siècle que la ville a consommé le plus d'espace à la périphérie de tous les quartiers.

Une ville au pied des coteaux viticoles

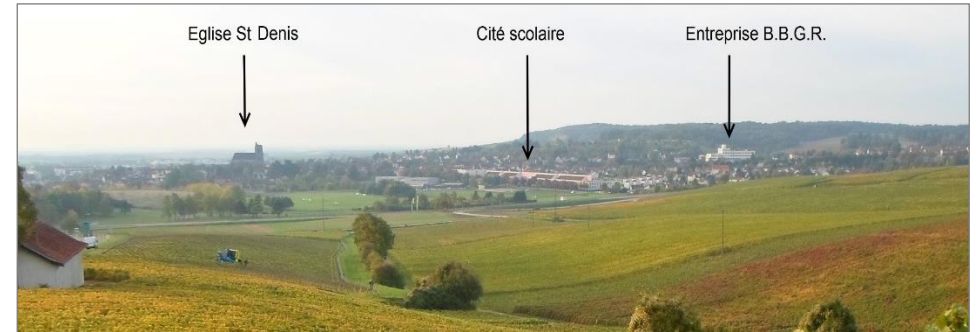
La position de la ville en fond de vallée sur un léger plat, va générer des cônes de vue remarquables sur l'ensemble de la ville. Les perspectives sur la ville ancienne les plus intéressantes sont situées naturellement sur les coteaux à partir des routes d'Épernay, de Péas, de Broyes et d'une moindre mesure de Paris.



Localisation des cônes de vue lointains sur la photo aérienne de l'ensemble de la ville



Coupe de principe ouest-est



La perspective à partir de la route d'Épernay, offre une vue remarquable sur le centre ancien intramuros et le faubourg Goyer. On aperçoit, au sud du centre-ville, la cité scolaire et à flanc de coteau les bâtiments de l'entreprise B.B.G.R.



La perspective à partir de la route de Broyes offre une vue remarquable avec en premier plan, l'étagement des toitures du faubourg de Broyes et du centre ancien intramuros et en arrière-plan les coteaux viticoles.



L'entrée de de ville par la route d'Épernay permet une entrée directe dans le faubourg de Broyes La limite de la ville est la même depuis le XVIe siècle ou le faubourg de Broyes était protégé d'une enceinte

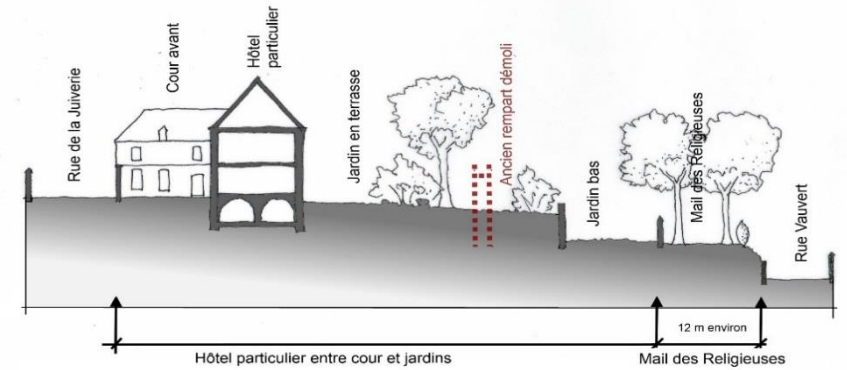
DES ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES

Des mails sur l'enceinte médiévale

Les mails de Sézanne ont été classés par arrêté ministériel du 13 avril 1943. Ces mails sont des promenades publiques qui s'étendent à l'emplacement des anciens remparts de la ville, détruits et comblés après la Révolution. Ces avenues plantées d'arbres de différentes essences forment une ceinture verte autour du centre intramuros. La présence des mails est capitale pour l'identité de la ville de Sézanne : Ils traduisent la présence des anciens remparts et des fossés protégeant la ville au Moyen Age, même si ceux-ci ont pratiquement disparus. Ils permettent d'identifier clairement le centre ancien médiéval par rapport aux faubourgs et participent à sa spécificité et son identité. Leur préservation et leur mise en valeur sont un enjeu majeur.



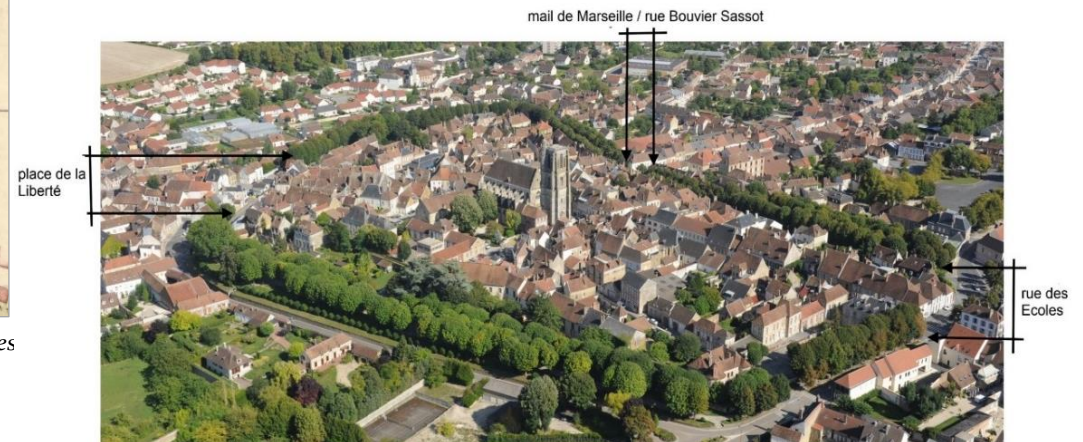
Vue du mail des Religieuses en contre bas de la rue Vauvert



Coupe du mail des Religieuses entre la rue de la Juiverie et la rue de Vauvert



Plan de 1792. AD51(C4021/5) - Ce plan fait apparaître les alignements d'arbres des promenades et les jardins aménagés au pied des remparts



Les interruptions des mails : pl.de la liberté, mail de Marseille et rue des Ecoles

Les jardins sur les anciens fossés



Photo aérienne des hôtels particuliers de la rue des Teinturiers avec leurs jardins donnant sur l'ancien rempart nord et le mail des Cordeliers- Photo Michel Joliot-

L'espace utilisé initialement par les remparts et leurs fossés, a pour une partie été aménagé en promenade publique et pour une autre partie cédée aux propriétaires privés pour l'aménagement de jardins. Cette opportunité a permis à des propriétaires de maisons bourgeoises et d'hôtels particuliers, principalement situés sur le mail des Cordeliers et sur le mail des Religieuses, d'agrandir leurs jardins. Ces jardins sont souvent des jardins en terrasse du fait du dénivelé. La préservation de ces jardins est un enjeu majeur car ils participent à double titre à la qualité paysagère :

- Par le renforcement de la couronne végétale des mails du centre ancien
- Par la mise en valeur du bâti car il accompagne et offre un cadre remarquable aux maisons bourgeoises et aux hôtels particuliers.

La plupart de ces jardins ont été clos par des murs de grande qualité qui participent à la qualité paysagère des mails.

Les jardins clos

Il existe la plupart du temps des jardins qui accompagnent les hôtels particuliers et les maisons bourgeoises. Ces ensembles paysagers peuvent se situer dans le centre ancien mais également autour de la place du Champ Benoist. Ils accompagnent et participent pleinement à la mise en situation de ces ensembles architecturaux.



Jardins au pied des remparts- 14 rue des teinturiers

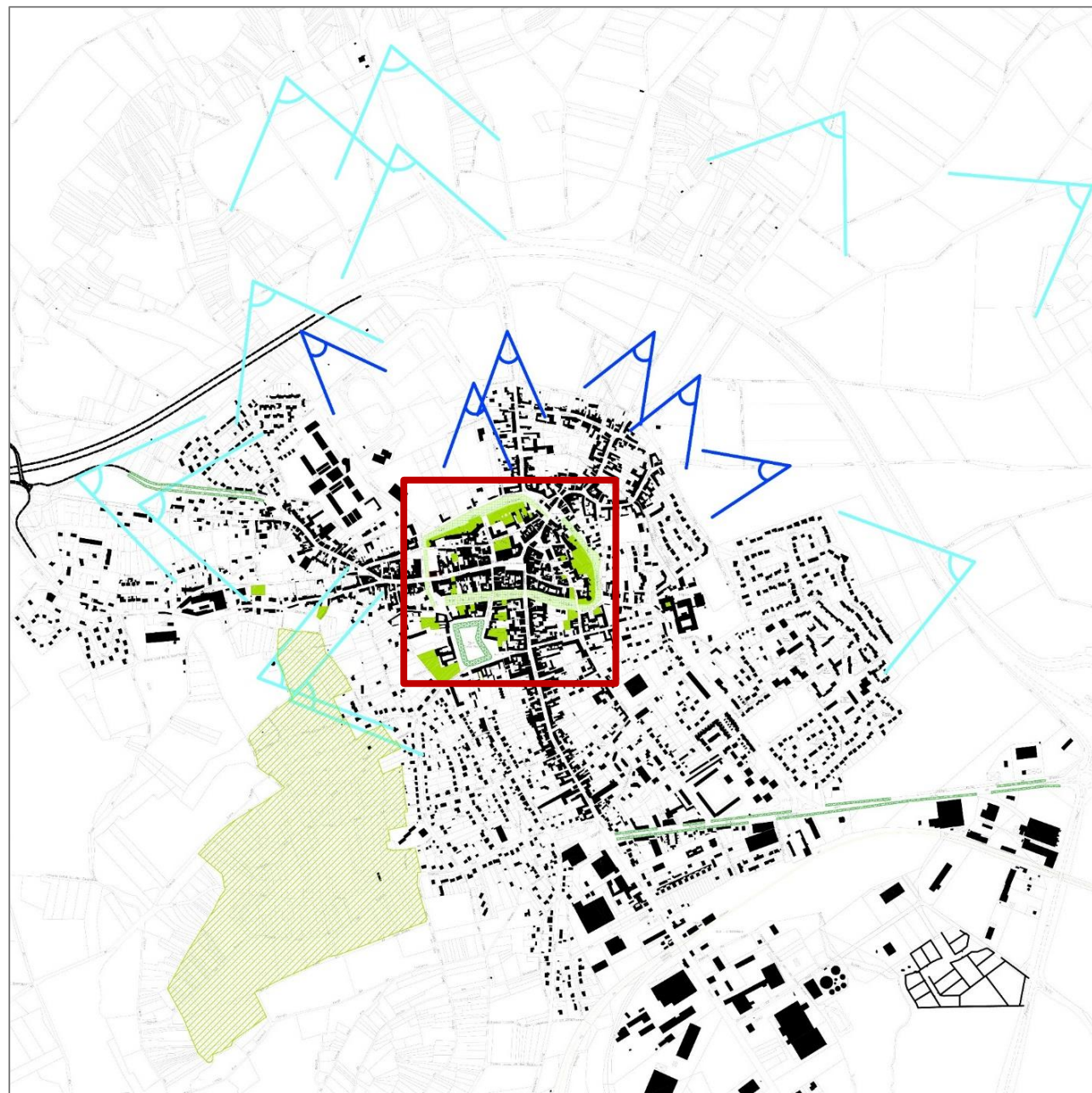
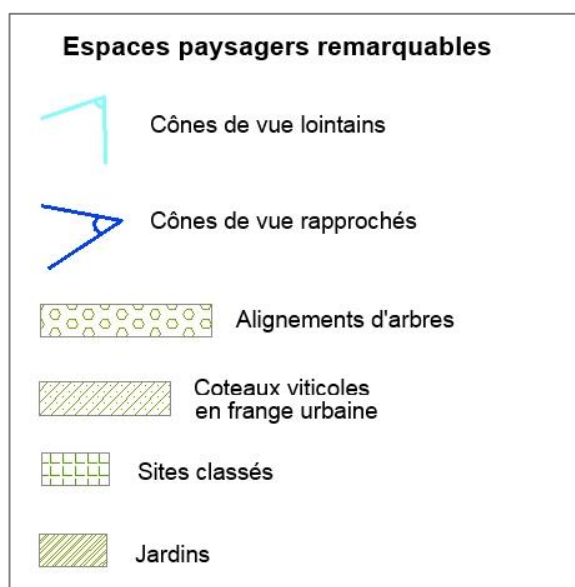


Jardins d'hôtels particuliers situés au n° 24, rue Léon Jolly et n°3, place du Champ Benoist

Synthèse des éléments paysagers remarquables



Plan du centre ancien



LA TRAME PARCELLAIRE

Le parcellaire médiéval

La trame parcellaire médiévale est composée de parcelles en lanière, se succédant le long des voiries pour constituer des alignements urbains continus. **Dans le centre intramuros** les parcelles sont très étroites avec une largeur allant de 3,5 m à 6 m environ sur une longueur moyenne de 10 à 30m. **Dans le faubourg Goyer** les parcelles sont également très étroites, la largeur pouvant descendre à 3,25 m. Le quartier était occupé par des manouvriers en lien avec l'activité artisanale liée au ruisseau des Auges. **Dans le faubourg de Broyes**, les parcelles sont plus grandes car ce quartier a conservé sa vocation maraîchère. Les parcelles sont majoritairement des parcelles en lanière mais plus larges (de 6 à 10m) et plus longues (40 à 80 m).



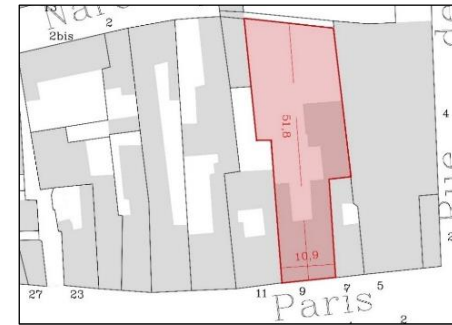
Parcelles en lanière, de la rue de la Halle et de la rue Haute



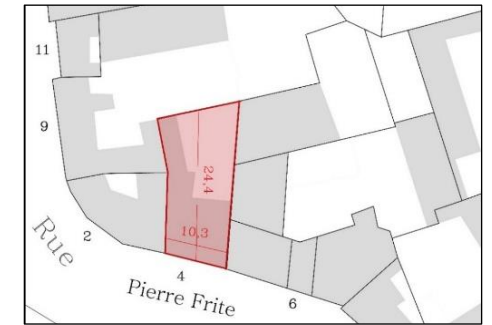
Le parcellaire classique

Les parcelles moyennes

Après l'incendie de 1632, La reconstruction de la ville s'est faite sur la trame du parcellaire ancien avec des regroupements de parcelles ayant favorisé l'émergence de parcelles plus larges (la trame parcellaire étroite a été conservée dans les niveaux de cave). Alors que les parcelles en lanière ne permettaient que l'implantation d'une façade composée de 1 à 2 travées, la parcelle moyenne permet l'implantation sur la rue d'une façade à 2 à 5 travées. Certaines parcelles ont conservé leur profondeur permettant la création d'une cour et d'annexes en fond de cour.



Parcelles moyennes situées 9, rue de Paris et 4, rue Pierre Frite



Les différentes typologies ont été définies par rapport aux séquences qu'elles impliquent dans les alignements urbains

Les grandes parcelles classiques

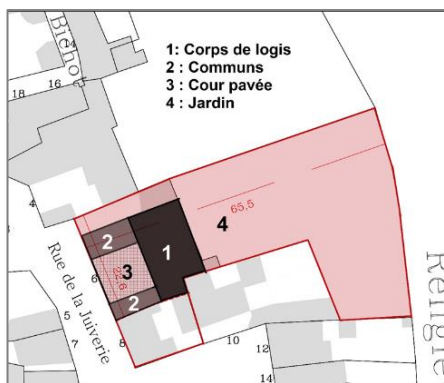
Les grandes parcelles, issues du remembrement après l'incendie de 1632, peuvent avoir une largeur de plus de 10 m. Elles permettent l'implantation de constructions à l'alignement dont la façade peut comprendre plus de 6 travées.



Grande parcelle classique située 35, rue Léon Jolly

Les parcelles d'hôtels particuliers entre cour et jardin

La particularité des hôtels particuliers, entre cour et jardin, est la présence d'une cour fermée par un portail d'entrée, assurant la continuité de la rue en rez-de-chaussée. Par contre le logis principal est en retrait de l'alignement de la rue. L'hôtel particulier situé au n°6, rue de la Juiverie a une cour à l'avant (10m par 10 m environ) qui induit une discontinuité dans l'alignement urbain.



Grande parcelle d'hôtel particulier située 6, rue de la Juiverie



Alignements urbains composés de séquences de façades sur des parcelles étroites de 3 à 5 m comme dans la rue Haute ou 5 à 8 m comme dans la rue Bouvier-Sassot



Alignement urbains composés de séquences de façades sur des parcelles moyennes de 9 à 15 m comme sur la place du Docteur Hugulier ou sur le mail du Mont Blanc.

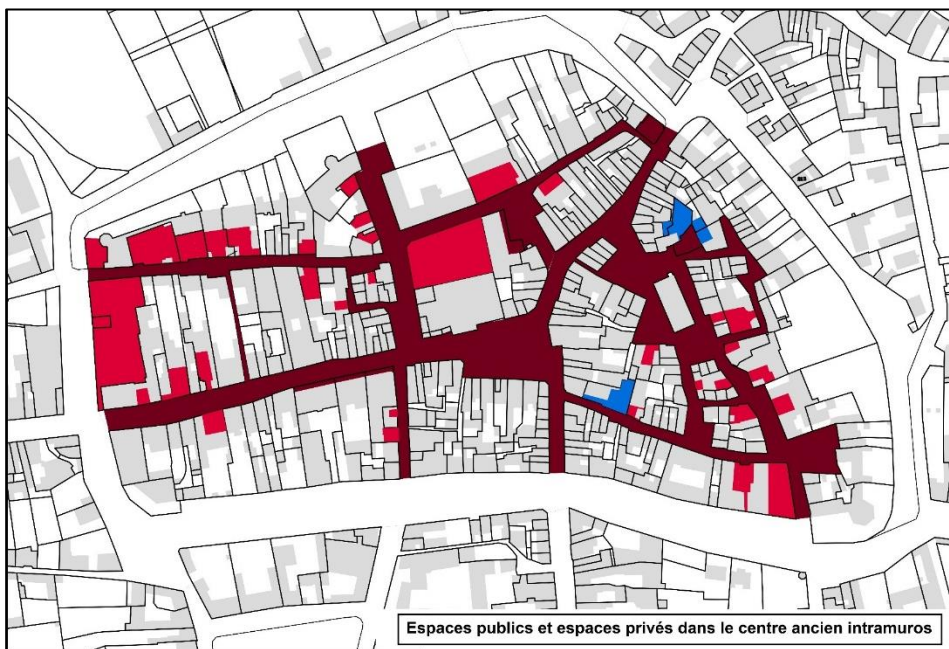


Alignement urbain assuré par un mur de clôture, rue de la Juiverie

Caractéristiques des alignements urbains du centre intramuros

L'analyse des plans anciens de 1750, et 1770 montre que le tracé des voies et des places n'a pas été modifié depuis le XVII^e siècle, lui-même hérité des tracés médiévaux. La persistance du réseau des voies médiévales va générer des alignements urbains qui vont constituer et caractériser les espaces publics. Les rues médiévales sont étroites et leurs tracés suivent la sinuosité des chemins ancestraux et s'adaptent à la pente du terrain. La carte des espaces publics et privés dans le centre ancien montre que :

- Le cœur du centre ancien est formé d'alignements continus (place de la république, rue de la Halle, rue des teinturiers etc.)
- L'extrémité ouest (rue Léon Jolly et de L'hôtel de ville) est formée d'alignements discontinus avec des retraits d'alignement.
- L'extrémité Sud-est est formée d'alignements discontinus, constitués par la succession des hôtels particuliers de la rue de la Juiverie.



Espaces publics et espaces privés dans le centre ancien intramuros



Rues et places avec des alignements bâtis continus



Espaces en retrait de l'alignement ouvert sur l'espace public



Espaces en cœur d'îlot ouvert sur l'espace public



Les alignements continus sont les alignements de façades successives, sans discontinuité. (Rue de la Halle)



Alignement discontinu 6, rue de la Juiverie. Le mur de clôture, de 3,5m de hauteur, assure la continuité de l'alignement sur l'espace public

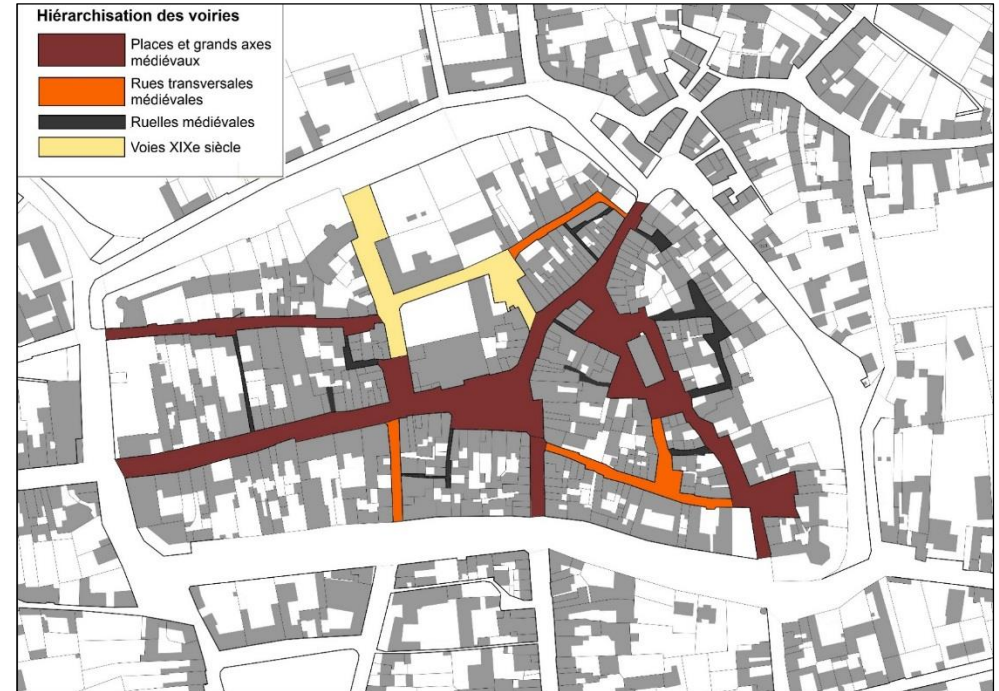
Les alignements discontinus sont les alignements de façades successives avec des vides dus à un retrait de l'implantation des constructions comme pour **les hôtels particuliers** entre cour jardin. Le corps de logis implanté en retrait de l'alignement est prolongé par deux ailes en retour donnant sur l'espace public. Ces deux ailes implantées en limites de propriété permettent d'éviter les pignons aveugles et assurent la continuité avec les alignements voisins. **Un mur rejoignant les deux ailes et fermant la cour assure la continuité urbaine sur la rue.**

Hiérarchisation des voiries intramuros

L'ensemble du réseau viaire, à l'intérieur du centre ancien intramuros, peut être hiérarchisé selon son histoire, son usage et sa taille. Il comprend :

- **Les grands axes** de traversée de la ville : ils permettaient à partir des différentes portes de la ville, d'accéder au pôle ecclésiastique et au pôle commerçant. Ces deux pôles d'attraction étaient matérialisés par le prieuré et l'église St Julien d'une part et les places de marché d'autre part (la place de la République et la place des Halles, actuelle place du Docteur Huguier).
- **Les rues traversantes**, reliaient les anciennes tours et poternes qui protégeaient la ville close. Le démantèlement des fortifications et la pratique des alignements ont modifié parfois leurs largeurs et leurs sinuosités comme la rue du Capitaine Faucon.
- **Les ruelles, venelles et les cours** permettaient de traverser des grands îlots ou de desservir des cœurs d'îlot. Elles sont parfois en impasse, montrant la présence infranchissable du rempart comme la cour Bichot et la cour Collot.

Le réseau viaire médiéval se fait plus serré aux abords de la place de la Halle. Il est le témoignage du cœur marchand de la ville.



La rue de l'hôtel de Ville, ancienne voie d'accès au prieuré St Julien



La rue du Capitaine Faucon, réalignée au XIXe



la ruelle Cognefort

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

L'analyse du **mode d'occupation** du patrimoine domestique permet de dégager plusieurs typologies.

Les maisons modestes

Les maisons modestes comprennent un rez-de-chaussée et un étage ou un comble. Elles étaient habitées par des manouvriers ou des ouvriers agricoles. Elles sont implantées sur des parcelles étroites. Les bâtiments sont contigus et construits à l'alignement sur rue. Le gabarit est relativement homogène. Elles présentent toutes les mêmes caractéristiques : une forte pente des toits à deux versants recouverts de tuiles plates et des murs en maçonnerie de moellons enduits. Un appareillage de briques encadre les ouvertures (jambages, linteaux, appuis) ou souligne les chaînages verticaux, les bandeaux horizontaux et les corniches. Selon l'ancienneté de la construction, les briques varient dans leurs dimensions.



Alignements de maisons de manouvriers du faubourg Goyer, rue Haute et rue du Clavaire

Les maisons moyennes

Les maisons moyennes comprennent un rez-de-chaussée et un étage, parfois un comble avec ou sans commerce en rez-de-chaussée. Elles correspondent à l'habitat des **artisans ou des commerçants** du centre-ville et des rues Notre-Dame et de Paris. Elles sont implantées sur des parcelles étroites et comprennent 2 à 3 travées. Elles peuvent être classées selon deux types constructifs : pan de bois et maçonnerie de moellons enduit avec appareillage de brique à partir du XVIIIe et XIXe siècle. Dans les deux cas la toiture est deux pans, à forte pente et le matériau de couverture est principalement la petite tuile plate.



Maison moyenne en pan de bois avec commerce en rez-de-chaussée de la rue de la Halle



Maison moyenne en maçonnerie enduite et brique de la rue, rue de Paris

Les maisons moyennes à vocation agricole

Les maisons moyennes à vocation agricole ont un corps de logis composé d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un comble destiné au stockage des denrées. Elles sont principalement localisées dans les faubourgs. Elles sont implantées sur des grandes et longues parcelles et comprennent 3 à 5 travées. Elles font parties d'un ensemble bâti composé d'un corps de logis implanté à l'alignement de la rue et de communs organisés autour d'une cour. Le corps de logis a une toiture à 2 pans ou à 4 pans recouverts de petites tuiles plates. L'accès aux combles se fait par des lucarnes pendantes. Les murs sont en maçonnerie enduite. Un appareillage de briques encadre les ouvertures (jambages, linteaux, appuis) et souligne les chaînages verticaux, les bandeaux horizontaux et les corniches. Elles possèdent une porte charretière permettant de rentrer les denrées ou le matériel agricoles.



Alignement de maisons moyennes à vocation agricole, rue Pierre Fritte



Maison moyenne à vocation agricole, rue d'Épernay

Les maisons unifamiliales ou hôtels particuliers

Les grandes maisons unifamiliales ou hôtels particuliers ont un corps de logis composé d'un rez-de-chaussée et d'un à deux étages surmontés d'un comble, sur 3 à 7 travées. Ils sont implantés :

- Soit à l'alignement sur rue avec des communs et dépendances autour d'une cour pavée, sur une parcelle traversante avec un jardin en fond de parcelle, l'ensemble clos par de hauts murs.
- Soit entre cour et jardin avec le corps de logis en retrait de l'alignement et précédé par deux ailes en retour donnant sur une cour avant fermée par un mur de clôture percé d'un portail monumental.

Ces deux types d'hôtels particuliers ont un corps de logis avec une toiture à forte pente, à deux ou à 4 pans et une couverture de petites tuiles plates. Les murs sont en maçonnerie de moellons enduite. Un appareillage de brique encadre les ouvertures (jambages, linteaux, appuis) et souligne les chaînages verticaux, les bandeaux horizontaux et les corniches. La caractéristique principale est la présence d'un portail monumental pour les hôtels entre « cour et jardin » et d'une porte cochère ou d'une porte d'entrée monumentale pour les hôtels à l'alignement de la rue.



Hôtels particuliers, 2ème moitié du XVIIe siècle, 4 et 6 rue de la Juiverie 6



Hôtel particulier, 17 place du Champ Benoist



Hôtel particulier, 15 place du Champ Benoist



Hôtel particulier, 3 place du Champ Benoist

Les immeubles de rapport

Ce type d'immeuble a été construit à partir du début du XIXe siècle. Il s'agit d'un immeuble divisé en plusieurs logements loués par un ou plusieurs propriétaires. Sa construction résulte d'une opération immobilière. Il est conçu comme un placement par le propriétaire. Cette typologie, issue d'une construction ou d'une reconstruction, est minoritaire par rapport aux autres typologies. Les immeubles sont disséminés dans le centre intra-muros et dans les faubourgs. Ils sont composés d'un rez-de-chaussée et de 2 à 3 étages surmontés d'un comble.



Immeubles de rapport construits sur les fondations de l'église Saint Julien



Immeuble de rapport - 3, mail de Provence

Les maisons ouvrières dans les lotissements périphériques

Des lotissements ont été réalisés au début du XXe siècle dans le secteur de la gare pour faire face à l'urbanisation rapide liée à l'arrivée du chemin de fer. Il s'agit d'ensembles urbains composés de petits pavillons accolés ou de maisons jumelles, constituant une belle unité d'ensemble d'assez grande homogénéité.



Maisons ouvrières, 25, av. de la Résistance et Quai de l'Embarquement



Les maisons bourgeoises et villas

À la fin du XIXe siècle et au début du XXe siècle, le long des nouveaux axes de circulations, plusieurs maisons bourgeoises et villas sont construites pour les notables, les cadres et les patrons des nouvelles industries. Elles sont le plus souvent implantées en retrait de l'alignement de la rue, la continuité de l'alignement étant assuré par une clôture en cohérence avec l'architecture de la maison. Elles ont été majoritairement construites en brique et en pierre meulière dans le style éclectique de la fin du XIXe et du début du XXe siècle.



Villa de style pittoresque, 24, rue Aristide Briand et 159, rue Notre Dame



Villas de style pittoresque, 2, avenue Jean Jaurès

La justification du périmètre et les objectifs de protection de chaque zone

Les analyses architecturales, urbaines et paysagères permettent de définir un périmètre comprenant trois secteurs :

- Un secteur A, correspondant au centre ancien intramuros et aux faubourgs
- Un secteur B, correspondant aux espaces naturels en covisibilité avec le faubourg de Broyes
- Un secteur C, correspondant aux franges d'extensions urbaines (équipements scolaires et sportifs), en covisibilité avec le centre ancien intramuros.

SECTEUR A : LE CENTRE ANCIEN INTRAMUROS ET LES FAUBOURGS

Le secteur A correspond à la ville ancienne intramuros, parfaitement identifiée par les mails à l'emplacement des anciens remparts. L'ensemble des faubourgs, implantés dès le moyen Age le long des voies de communication, est également inclus dans ce secteur :

- **Le faubourg de Broyes** : son implantation remonte au XIIe siècle et la limite nord n'a pas été modifiée jusqu'à aujourd'hui (Chemin des anciens fossés)
- **Le faubourg Goyer** et la rue des Moulins : la canalisation du ruisseau des Auges a permis le développement de ce faubourg dès le moyen Age avec une vocation artisanale puis industrielle.
- **Le faubourg Notre Dame et le couvent des Récollets** : le faubourg s'est développé le long de l'axe de communication vers la plaine de champagne. La proximité du couvent des Récollets et la vocation maraîchère ont permis le développement de ce quartier jusqu'au début du XXe siècle

L'ensemble du secteur A possède une trame urbaine constituée de rues et d'espaces urbains hérités du Moyen Âge, dont la cohérence doit être préservée. Il est constitué de bâtiments qui ont été répertoriés selon leur intérêt architectural et urbain mais également selon leur mode constructif.

- **Le faubourg de la gare** possède quelques « lotissements ouvriers » et des « immeubles de rapport » qui ont justifié leur intégration dans le secteur A.

L'objectif du règlement du site patrimonial remarquable est de :

- *Pour les espaces bâtis, préserver la cohérence architecturale des constructions par des règles hiérarchisées en fonction de l'intérêt architectural et du mode constructif.*
- *Pour les constructions nouvelles, permettre leur intégration urbaine par des règles de composition, de volume et de couleur.*

- *Pour les espaces non bâtis, préserver l'intérêt urbain et paysager par des règles de préservation des espaces paysagers (mails et jardins) et des espaces minéraux (rues, places, ruelles et cours intérieures).*

SECTEUR B : LES ESPACES NATURELS DU FAUBOURG DE BROYES

Le secteur B comprend les espaces naturels situés entre la déviation de la route nationale 4 et le faubourg de Broyes. Ces espaces offrent des cônes de vue remarquables sur le centre ancien intramuros et le faubourg de Broyes. Le chemin des vieux fossés, où se situait l'enceinte jusqu'au XIVe siècle, constitue une limite franche de l'urbanisation qui a perduré jusqu'à aujourd'hui. L'entrée Nord de la ville, route d'Épernay, a été préservée de toute construction.

Les objectifs de protection et de mise en valeur de ce secteur sont de :

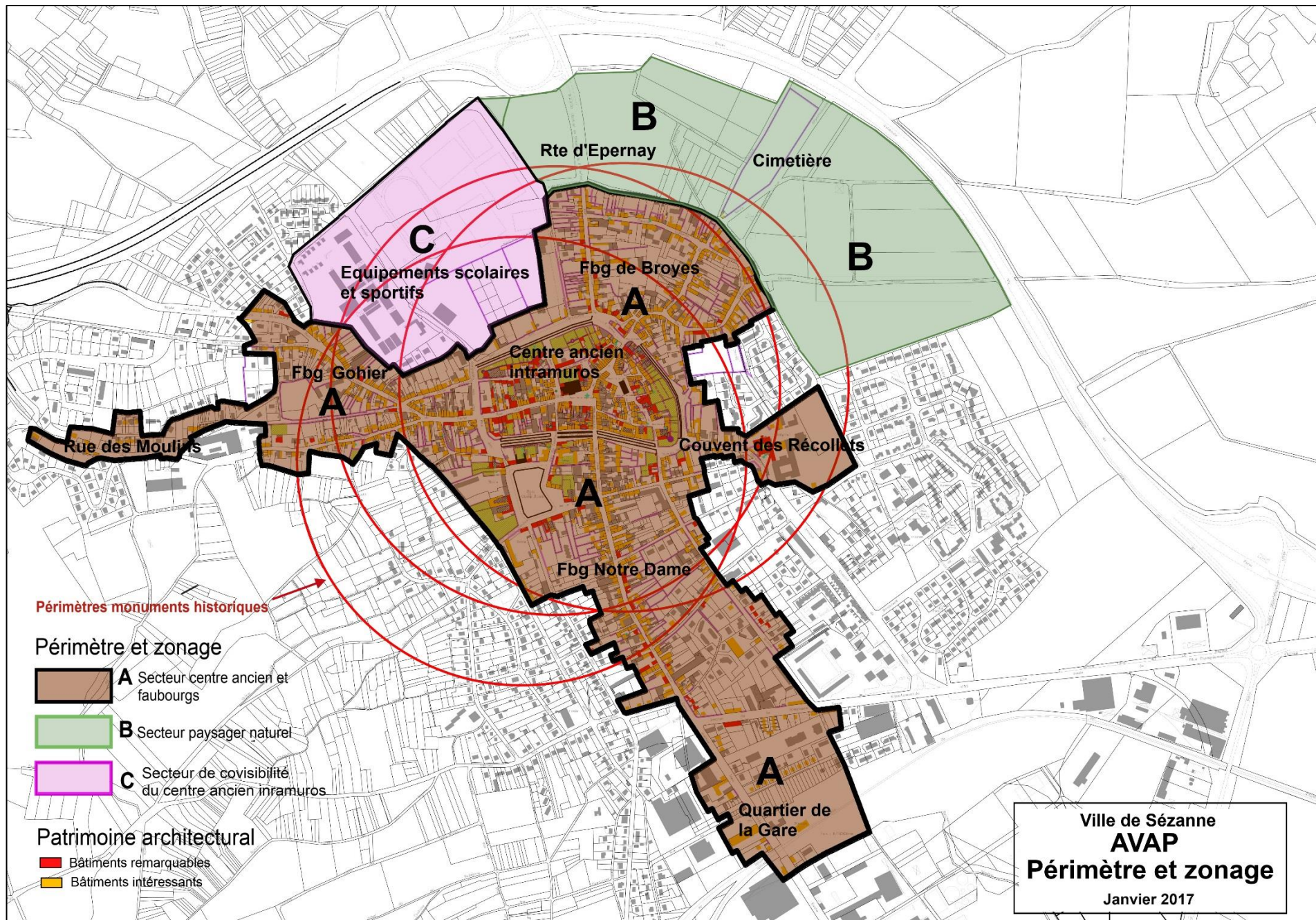
- *Préserver les cônes de vue sur le centre ancien*
- *Edicter des règles de préservation du paysage.*

SECTEUR C : LES FRANGES D'EXTENSION URBAINES EN COVISIBILITE AVEC LE CENTRE ANCIEN INTRAMUROS.

Le secteur C correspond aux zones d'extension urbaine en covisibilité avec le centre ancien intramuros. Dans cette zone, se sont implantées des activités scolaires et sportives. Les bâtiments et les espaces paysagers sont en covisibilité avec le centre ancien intramuros et la couronne végétale constituée par les mails. Cette zone offre un premier plan aux cônes de vue remarquables sur le centre ancien en provenance de la route d'Épernay et de la déviation vers Paris.

Les objectifs de protection et de mise en valeur de ce secteur sont de :

- *Préserver les éléments paysagers remarquables*
- *Préserver les vues sur des éléments de patrimoine urbain ou paysager par des règles d'intégration des constructions nouvelles (règles d'implantations, de volumétries ou de couleurs).*



La classification du bâti selon le mode constructif

Le mode de classement

La rareté des pierres de taille à proximité de la ville a nécessité, jusqu'au XIXe siècle, l'utilisation de deux modes constructifs très différents : Le pan de bois et la maçonnerie mixte brique et enduit. A partir du XIXe siècle, de nouveaux matériaux sont employés comme la brique industrielle rouge ou jaune et la pierre meulière. Cette cohabitation de plusieurs modes constructifs a justifié la mise en place d'une typologie des bâtiments par mode constructif.

1 - Pierre de taille et moellons

Les constructions de cette typologie sont constituées :

- D'une maçonnerie en moellons de pierre en grès ou en meulière rejointoyée par un enduit à pierre vue ou recouverte d'un enduit
- De soubassements, d'encadrements de baie et de chainages en pierre de taille (grès ou travertin de Sézanne)
- D'un enduit « à pierre vue » ou d'un enduit à fleur des encadrements

Quelques immeubles, datant d'avant l'incendie de 1632, sont encore présents dans le centre ancien intramuros. Ces bâtiments ont la plupart du temps été très remaniés mais il est possible de les identifier grâce aux encadrements de baie chanfreinés et aux baies en plein cintre. Ce mode constructif a perduré au XVIIIe siècle après l'incendie, avec une composition des façades classique et l'intégration de bandeaux et de corniches en pierre de taille. L'absence d'enduit et la mise à nu des maçonneries est une pratique récente. Ces bâtiments sont repérés en jaune dans le plan de classification par mode constructif.



Façade enduite et encadrements de baie en pierre de taille - 21, rue de l'Ancien Hôpital



Bâtiment en maçonnerie de moellon de pierre - 20, Cours d'Orléans



Détail d'un encadrement de baie chanfreiné en pierre de taille (grès) Angle rue de la Halle et rue des Teinturiers



Façade enduite et encadrements de baie en pierre de taille - Bâtiments conventuels de l'ancienne abbaye de Notre-Dame de Bricot, 1633 3, rue Vauvert

2 - Pan de bois

Le système constructif

La rareté de la pierre de taille dans le Sézannais a induit, pour les maisons modestes et les bâtiments agricoles, l'utilisation du bois et de la terre. Ces matériaux étaient des ressources proches et abondantes. Le pan de bois est un système constructif qui utilise le bois pour la structure et la terre pour le remplissage (torchis ou brique). Le pan de bois peut être destiné à rester apparent ou à être enduit.

Le pan de bois destiné à rester apparent.

Le pan de bois est destiné à rester apparent dans trois cas à Sézanne :

- Il est réalisé avec des pièces de bois en chêne et présente un ordonnancement et des encadrements de baies moulurés
- Sur les communs des hôtels particuliers
- Sur les bâtiments agricoles ou de stockage, situés principalement dans les cours intérieures ou sur des ruelles.



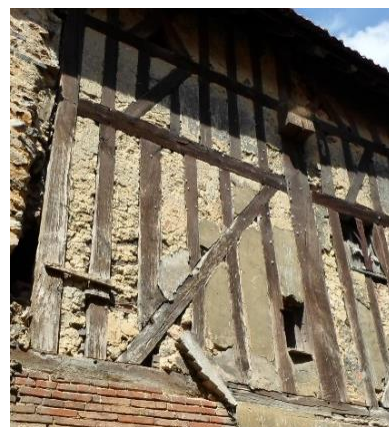
*Pan de bois apparent destiné à rester apparent, avec un encadrement de baie mouluré
27, rue d'Épernay*



Commun d'hôtel particulier en pan de bois et remplissage enduit – 6, rue de la juiverie



Commun d'hôtel particulier en pan de bois et remplissage en brique – 8, rue de la place de l'Hotel de Ville



Façades en pan de bois de bâtiment artisanal ou agricole – 3, rue des Teinturiers et 4, Cour Bichot



Façades en pan de bois apparent, destiné à être enduit - rue Cognefort

Le pan de bois destiné à être enduit

Le pan de bois était principalement destiné à être enduit. Cet enduit, composé de chaux et de terre, protège le remplissage en torchis et le pan de bois. Il a également une fonction esthétique et sociale. En effet le pan de bois était laissé apparent pour des bâtiments mineurs peu visibles du domaine public. Au XIXe siècle, les encadrements de baies sont soulignés par une moulure en bois permettant d'arrêter l'enduit. Les pans de bois sont reconnaissables à leurs encadrements de baie et à leurs corniches en bois.

Lattis permettant l'accroche de l'enduit



Moulure d'encadrement de baie en bois



Façade en pan de bois enduit et encadrements de baie moulurés en bois - 5, rue Bouvier Sassot



Succession de façades en pan de bois enduit de la rue Bouvier-Sassot



Façade en pan de bois enduit – 3, rue Bouvier Sassot



Façade en pan de bois au RDC et corniche en brique ne permettant pas de définir le mode constructif – 18 rue de la Halle



Façades en pan de bois – 20, rue de la Halle (Encorbellement sur la ruelle)

3 - Brique et enduit

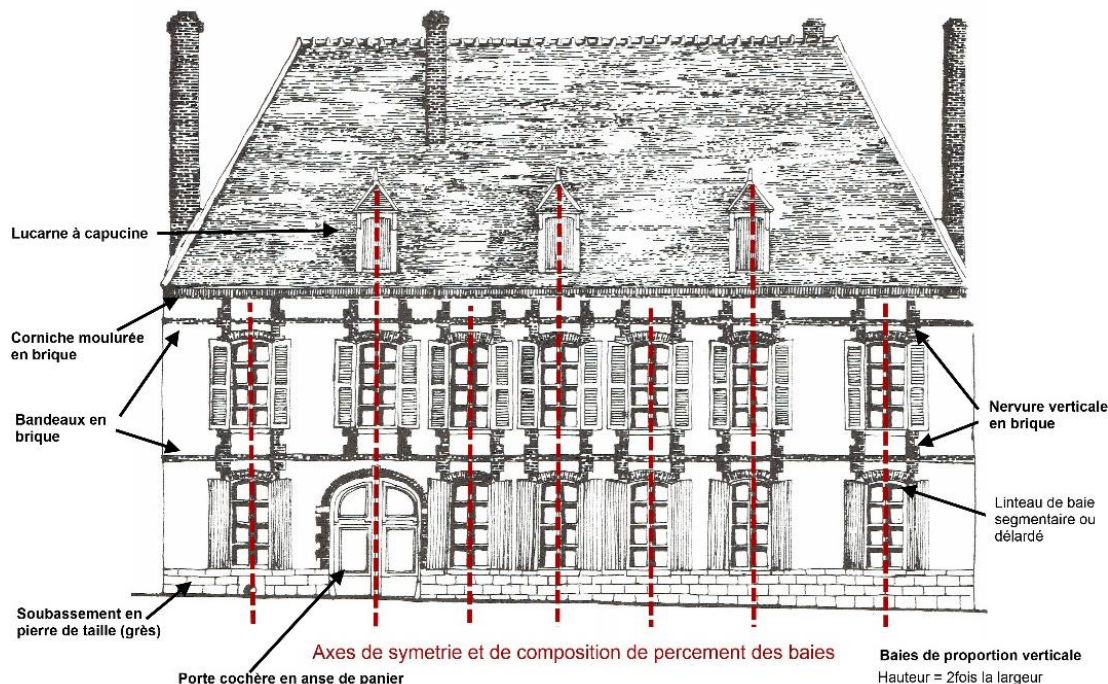
Un mode constructif évolutif

Les maçonneries mixtes, constituées d'encadrements de baie, de bandeaux et de nervures en brique avec un remplissage en maçonnerie enduite, sont les plus nombreuses. Cet appareillage « brique et enduit » est apparu dès le XVII^e siècle et va évoluer jusqu'au XIX^e siècle. Il présente les caractéristiques suivantes selon les époques de construction et les styles architecturaux.

Architecture « brique et enduit » du XVII^e et XVIII^e siècle :

Au XVII^e siècle, quelques hôtels particuliers utilisent la brique pour les encadrements de baies, les bandeaux et les corniches. Les encadrements de baies en brique sont harpés et à bossage avec des baies très hautes donnant une proportion de baie très verticale. Aux XVIII^e siècle, cet appareillage brique et enduit se poursuit sur les maisons bourgeoises avec la même composition classique (à l'exception de harpages). Les caractéristiques architecturales de cette typologie sont :

- Un soubassement en pierre de taille (grès ou meulière)
- Une composition classique avec axe de symétrie des baies
- Les encadrements de baie en brique, avec des linteaux segmentaires (légèrement cintrés) ou des linteaux délardés
- Les nervures verticales prolongeant les jambages des encadrements de baie
- Les bandeaux horizontaux de séparation entre les niveaux et une corniche en brique moulurées
- Une porte cochère avec un linteau de brique en anse de panier.
- Un remplissage en maçonnerie, revêtu d'un enduit taloché à la chaux



Caractéristiques architecturales des constructions « brique et enduit » du XVII^e et XVIII^e siècle (dessin Daniel Imbault – La Champagne, Architecture régionale- Ed Jaher)



Encadrements de baie harpés à bossage du XVII^e siècle- 8, place de l'Hôtel de ville



Facade en enduit avec nervures de brique du XVIII^e siècle 4, rue Pierre Frite



Hôtel particulier, 17 place du Champ Benoist

Architecture « brique et enduit » du XIXe siècle

Au XIXe siècle, l'emploi de cet appareillage en brique et enduit va perdurer mais à partir du milieu du XIXe siècle, l'utilisation d'une brique industrielle va remplacer la brique artisanale orangée. La brique industrielle est plus standardisée dans ses dimensions et plus variée dans sa couleur avec notamment l'utilisation de la brique vernissée. La pratique des enduits va également évoluer avec des enduits bariolés.



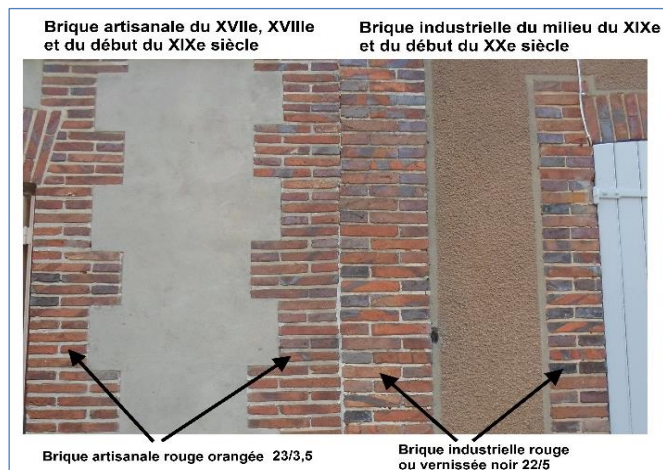
Façade « brique et enduit » avec un encadrement de porte charretière en brique du XVIIIe et des encadrements de baie en brique du XIXe



Facade « brique et enduit » du XIXe siècle – 3, rue des Teinture et 16, rue de l'Hotel de Ville



Facade « brique et enduit » avec des briques rouges et des briques vernissées - 56, rue de Broyes



Façade « brique et enduit » du XIXe siècle - 14, rue de l'Hôtel de Ville

4 - Briques et pierres

L'évolution des styles architecturaux

A partir du milieu du XIXe, de nouveaux matériaux sont utilisés comme les briques industrielles de couleurs variées, les céramiques vernissées ou la pierre meulière. Des matériaux traditionnels comme la pierre de taille se démocratisent et deviennent abordables pour des constructions bourgeoises. A la fin du XIXe et au début du XXe siècle, l'architecture se libère des règles classiques ou néo-classiques pour voir apparaître le style dit éclectique. Plusieurs bâtiments dans le centre ancien mais surtout dans les faubourgs et dans le quartier de la gare s'inspirent de ce style éclectique. Ce style, comme son nom l'indique, marie plusieurs matériaux sur une même façade comme la brique et la pierre de taille pour les encadrements, la pierre meulière ou la brique pour le remplissage.



Façade de l'école construite en 1872, de style éclectique, mariant la pierre de taille, la brique rouge et la brique vernissée - Rue de la Place de l'Hotel de Ville



Façade de la Caisse d'Epargne avec des encadrements en pierre et un remplissage en brique rouge – Place du Champ Benoist



Façade avec des encadrements en brique rouge et vernissée et en pierre de taille et un remplissage en pierre meulière – 108, rue Notre Dame



Façade avec des encadrements en pierre et briques vernissées et un remplissage en pierre meulière



Façade avec des encadrements en brique et des motifs en terre cuite et un remplissage en pierre meulière

5 - Autres modes constructifs

D'autres modes constructifs sont présents mais ils sont très peu rependus sur la ville de Sézanne :

- Les façades béton ou en enduit ciment
- Les façades recouvertes d'un enduit ciment dont la composition architecturale et la volumétrie sont intéressantes, mais dont le mode constructif, sous l'enduit ciment, n'est pas visible.



Façade en béton du début du XXe – 64, place de la République



Façade en béton néoclassique, recouverte d'une peinture - 38, Place de la République

Cette classification sert de base aux prescriptions architecturales concernant les façades



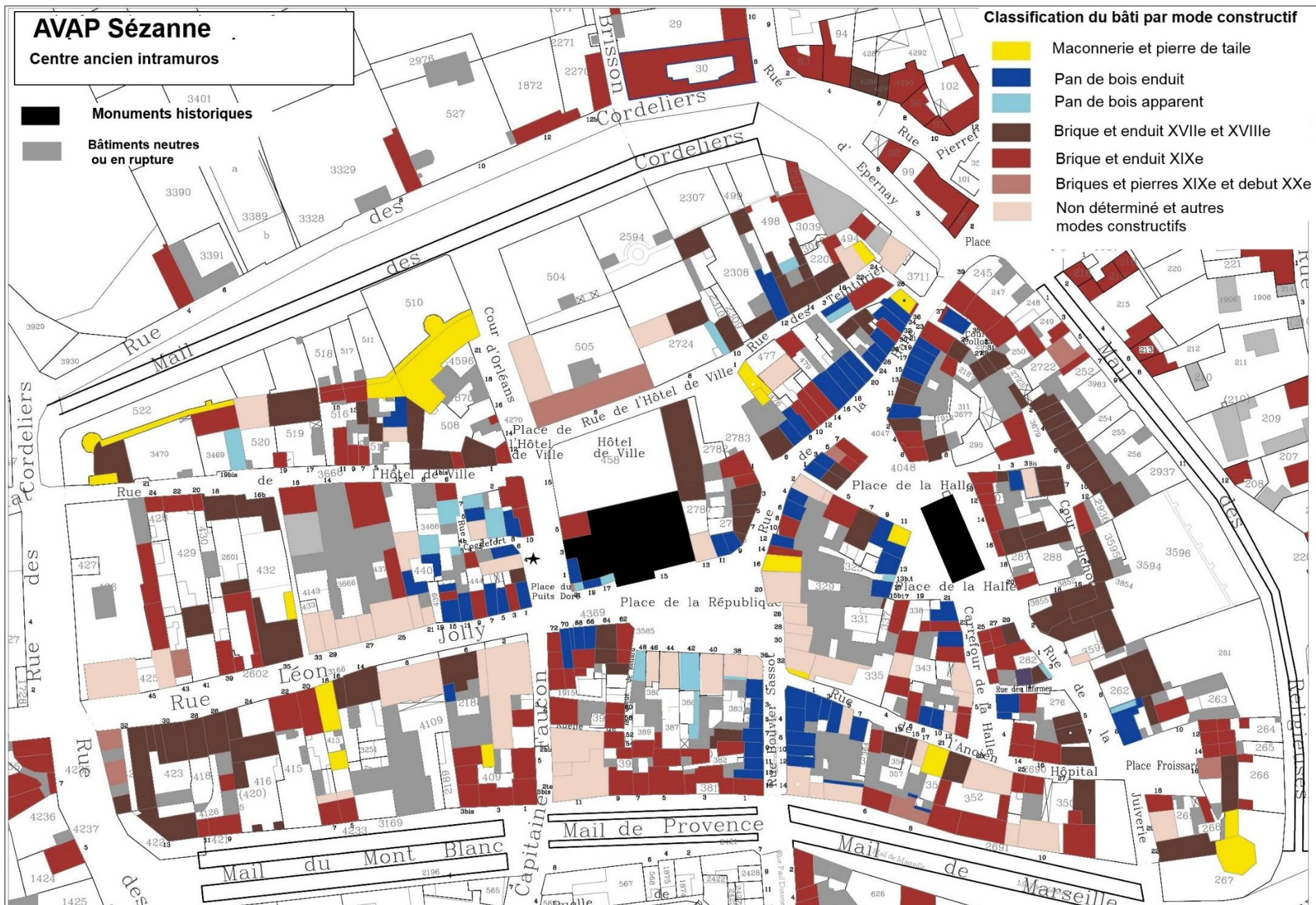
Nécessité de réaliser des sondages pour définir le mode constructif
1, rue des Teinturiers



Nécessité de sondages pour définir le mode constructif 23, rue de l'Ancien Hôpital



Bâtiment dont les façades sont réalisées selon plusieurs modes constructifs - 3, rue de la Juiverie



La classification selon l'intérêt architectural, urbain et paysager

1. La classification du bâti selon l'intérêt architectural

Bâtiments remarquables :

Les bâtiments répertoriés « bâtiments remarquables » sont ceux qui représentent leur époque de construction. Ils présentent une réelle qualité architecturale intrinsèque : proportions, éléments décoratifs, matériaux de construction et ils n'ont subi que peu de dénaturations avec le temps. Ils comprennent :

- Les bâtiments les plus marquants, tant par leur présence que par leur fonction comme l'hôtel de Ville et les hôtels particuliers du centre ancien intramuros ou de la place du Champ Benoist.
- Les bâtiments fidèles à leur origine. Ce sont des constructions édifiées jusqu'au début du XX^{ème} siècle, dont l'homogénéité de style et la non-altération sont reconnues comme certaines villas bourgeoises de la fin du XIX^e ou du début du XX^e siècle.
- Les bâtiments représentatifs de leur typologie, comme les maisons urbaines bourgeoises avec des encadrements et des bandeaux en brique, les fermes et leurs portails et qui n'ont subis que peu de dénaturations.

Dans la légende du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine, ces bâtiments sont pochés **en rouge**. Les bâtiments répertoriés dans cette typologie « bâtiments remarquables » feront l'objets de prescriptions réglementaires visant à maintenir leurs qualités architecturales.

Bâtiments intéressants :

Les bâtiments répertoriés « bâtiments intéressants » sont :

- Les bâtiments qui présentent une qualité architecturale mais qui ont subi d'importantes modifications et des dénaturations au cours des siècles (modifications de la toiture, modifications des percements, ravalements incompatibles avec la qualité du bâtiment, etc.).
- Les bâtiments qui pris isolément, n'ont pas de qualité architecturale notable, mais qui font partie d'un ensemble urbain cohérent, constituant des espaces publics de qualité. Ce sont des bâtiments d'accompagnement.

Dans la légende du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine, ces bâtiments sont pochés **en jaune**. Les bâtiments répertoriés dans cette typologie « bâtiments intéressants » feront l'objets de prescriptions réglementaires visant à restituer leurs qualités architecturales et maintenir leur qualité urbaine.



Bâtiment remarquable : Hotel particulier - 17, place du Champ Benoist



Bâtiments remarquables, représentatifs de leur typologie ou par leur qualité architecturale : rue Pierre Frite et rue de l'Hotel de Ville



Bâtiments intéressants pour leur qualité urbaine : rue Haute et rue de la Halle

Les bâtiments neutres ou en rupture :



Les bâtiments neutres ou en rupture correspondent à :

- Des constructions anciennes très altérées dans le volume et/ou le traitement de la façade et ne participant pas à un alignement urbain cohérent.
- Des constructions récentes, dont l'aspect architectural et/ou la volumétrie est sans relation avec l'ensemble du bâti environnant.

Dans la légende du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine, ces bâtiments sont pochés **en gris**.

Le tracé des anciens remparts :



Les murs correspondants au tracé des anciens remparts ont été répertoriés (à partir du plan des remparts de 1789 et du cadastre napoléonien de 1813). La préservation de ces murs ou de ces vestiges de murs représente un enjeu majeur compte tenu de leur rareté.

Dans la légende du plan du patrimoine architectural, ces murs sont soulignés **en violet**.

Les murs de soutènement et les murs de clôture :



L'ensemble des murs a également été répertorié. Ils comprennent les murs de soutènement et les murs de clôture y compris les portes et les portails. Lorsque ces murs structurent la rue ou l'espace public, ils ont été répertoriés même s'ils ne présentent pas d'intérêt architectural. L'ensemble de ces murs participe à la cohérence architecturale de la ville.

Dans la légende du plan du patrimoine architectural, ces murs sont soulignés **en mauve**.

Éléments de mobilier urbain remarquable :

Les éléments de mobilier urbain remarquable répertoriés comprennent :

- Les petits éléments de mobilier urbain (emmarchements, calvaires etc... mais également les monuments aux morts). Ils participent à la cohérence urbaine.
- Les puits encore nombreux

Dans la légende du plan du patrimoine architectural, ces éléments sont repérés par un **cercle bleu** et une **étoile bleue**.



Mobilier urbain divers



Puits



Bâtiment neutre : 8, rue Léon Jolly et 14, rue de l'Hôtel de Ville



Mur des anciens remparts, mail des Cordeliers et mur angle de la rue de la Juiverie et de la rue de l'Ancien Hôpital



Éléments architecturaux remarquables : fontaine place de la République et puits, rue de la Juiverie

2. La classification des espaces non bâtis selon l'intérêt paysager



Les espaces paysagers remarquables :

Les espaces paysagers remarquables comprennent :

- Les espaces paysagers ou les jardins ayant un intérêt propre par leurs proportions, la nature des végétaux ou la composition de l'aménagement et le traitement des végétaux comme le jardin de l'hôtel de ville ;
- Les espaces d'accompagnement qui participent par leurs proportions à la mise en valeur d'ensembles architecturaux ou urbains comme l'ensemble des jardins situés à l'emplacement des anciens remparts.

Dans la légende du plan du patrimoine architectural, ces espaces sont hachurés en vert



Les espaces minéraux remarquables :

Les espaces minéraux remarquables sont les espaces privés qui par leurs proportions et la nature de leur sol (pavage, mobilier urbain etc...) participent à la mise en valeur du bâti environnant. L'implantation de nouvelles constructions y serait dommageable pour la cohérence du bâti environnant.

Dans la légende du plan du patrimoine architectural, ces espaces sont hachurés en brun



Jardins privés rue des teintures et rue de l'Ancien Hôpital



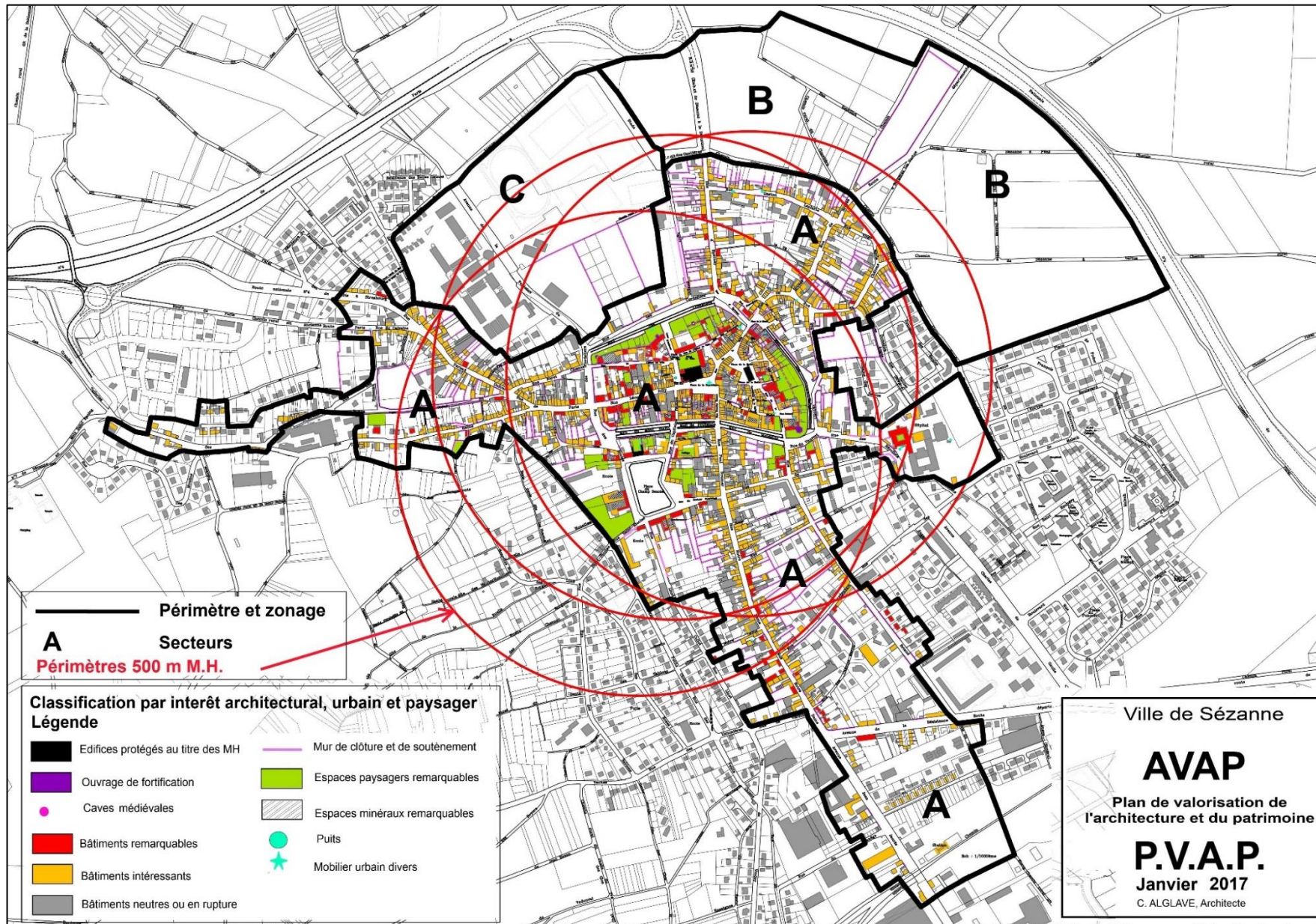
Cour d'un hôtel particulier, rue de la Juiverie et cour privée 102, rue Notre dame



Succession des jardins privés sur le tracé des anciens fossés, mail des Cordeliers

Cette classification des espaces bâtis et des espaces non bâtis, est la base des prescriptions réglementaires de l'AVAP de Sézanne.

Le P.V.A.P. (Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine)



Ville ancienne, ville durable

1. Des matériaux de construction naturels et locaux

L'architecture de Sézanne a été façonnée par les matériaux de son environnement. Le sous-sol de la région possède peu de pierre comme le **grès ou le travertin** de Sézanne. Ces pierres de taille étaient employées, avant l'incendie de 1632, pour les constructions défensives, pour les soubassements et pour les chaînages. Le reste des constructions était probablement **en pan de bois** avec une toiture en chaume. Après l'incendie de 1632, les constructions de notables vont le plus souvent utiliser un appareillage mixte : **la brique** pour les encadrements, les chaînages et les corniches, le remplissage étant en maçonnerie de petit moellon de pierre calcaire et de **meulière**. Ces maçonneries étaient protégées par un enduit réalisé avec un mortier de **sable argileux** et de **chaux**. Pour les construction plus modestes, l'utilisation du pan de bois avec un remplissage en **torchis** (mélange de paille et de terre sableuse) a perduré du XVIIe au XIXe siècle. **La terre** était également utilisée pour la réalisation des tuiles en terre cuite pour la couverture. Les caractéristiques architecturales de la Ville de Sézanne sont façonnées par la des matériaux locaux et économiques, la terre et le sable éléments constitutifs de :

- La brique réalisée avec des terres locales, donnant une belle couleur orangée
- Les enduits et les joints réalisés avec des sables argileux, donnant une teinte clair ou dorée
- Les petites tuiles plates pour les toitures

Enfin **le bois** était utilisé pour les pans de bois mais également pour les charpentes, pour les linteaux de baie des bâtiments des agricoles et surtout pour les fenêtres et les portes.



Carte postale d'une tuilerie au début du XXe siècle



Mur en maçonnerie de moellons de calcaire et de meulière. L'enduit à la chaux s'est progressivement dégradé par les remontées capillaires du sol.



Encadrement de porte en brique



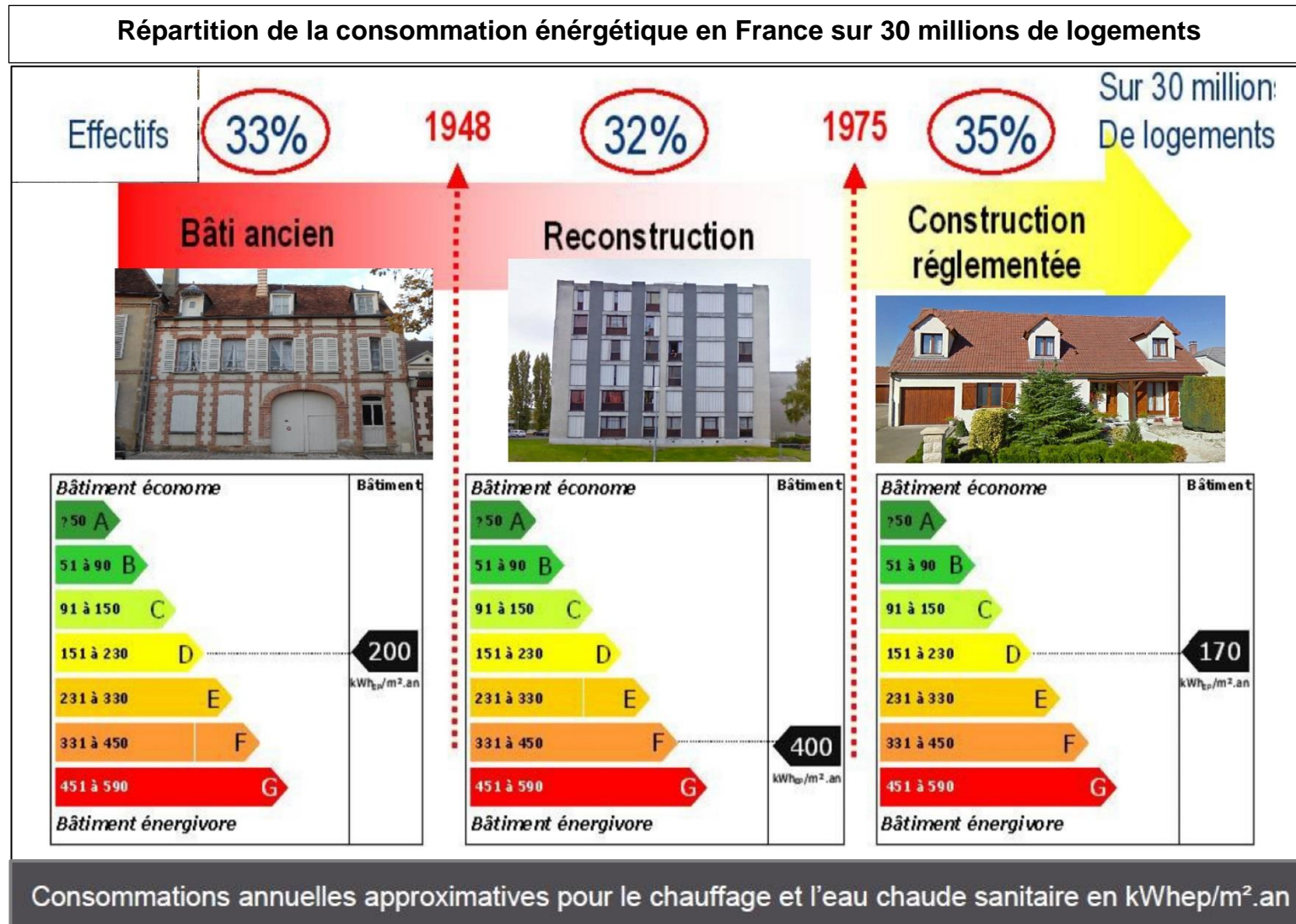
Pan de bois avec un remplissage en moellons et contrelatte en bois d'accrochage de l'enduit



Mur de moellons enduit et encadrement de porte en brique orangée

2. Les performances énergétiques du bâti ancien

Une Consommation d'énergie modérée

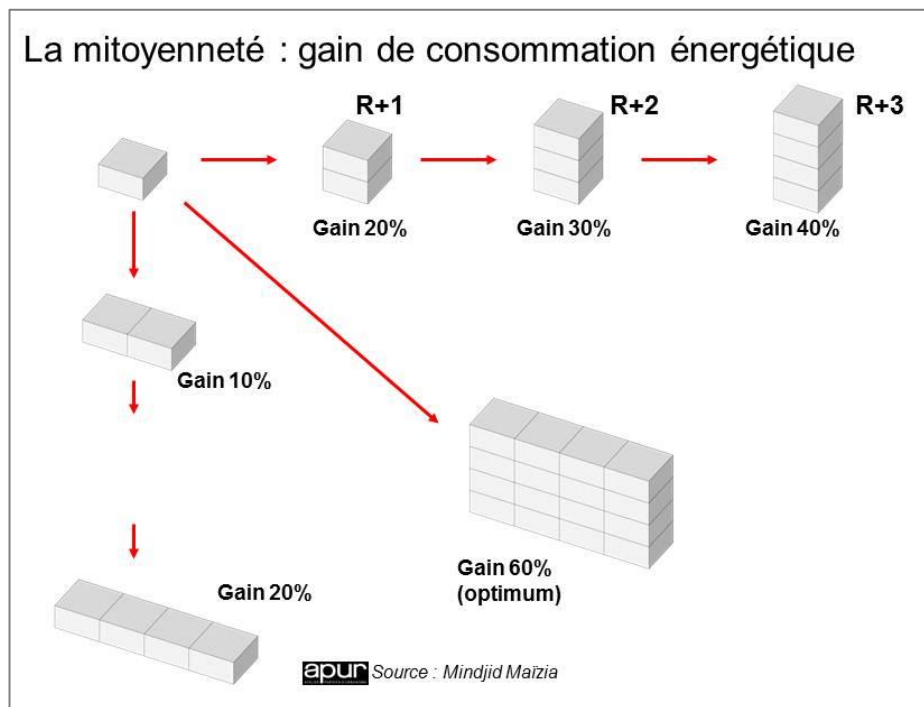


Le bâti ancien construit avant la 2^{ème} guerre mondiale consomme en moyenne 200 KWH/m². C'est moins que les constructions réalisées en béton armé entre 1950 et 1980, qui sont mal isolées et consomment jusqu'à 400 KWH/m². Les constructions réalisées à partir de 1980, intégrant une isolation, permettent de descendre la consommation à 170KWH/m². Le bâti ancien n'est donc pas un gouffre énergétique.

Source CETE de L'Est – Projet BATAN

Une compacité du bâti

La plupart des constructions du centre ancien et des faubourgs sont mitoyennes sur un côté ou sur les deux côtés. Elles possèdent le plus souvent un rez-de-chaussée sur une cave et un à deux niveaux, ainsi qu'un niveau de combles. Cette mitoyenneté et cette densité impliquent une consommation d'énergie pour le chauffage et l'eau chaude de 20 à 40 % de moins que la même habitation indépendante non mitoyenne (voir croquis ci-dessus).



Le tissu urbain du centre ancien intramuros est très compact avec une densité de construction très importante donc des déperditions énergétiques moindres.



Les habitations mitoyennes compactes le long des rues du centre ancien permettent un gain de 20 à 40% des déperditions énergétiques.

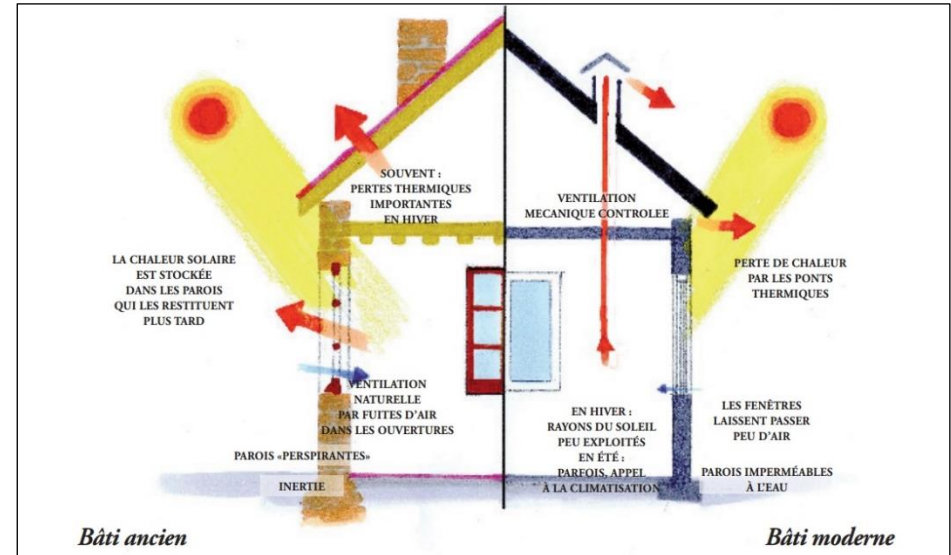
Les comportements thermiques du bâti ancien et l'amélioration des performances énergétiques

Le bâti ancien de Sézanne est constitué de plusieurs modes constructifs ayant des comportements thermiques différents.

Les murs en maçonnerie « pierre et enduit »

Ils sont constitués de moellons de pierre et d'encadrements en pierre de taille. Ils ont une épaisseur allant de 60 cm à plus d'1 m. Leurs performances d'isolation thermique sont médiocres. Cependant, ces murs en maçonnerie possèdent une grande **inertie thermique** permettant d'accumuler la chaleur en hiver et de conserver la fraîcheur en été. Au printemps et à l'automne, lorsque qu'il existe un bon ensoleillement, les murs accumulent la chaleur pendant la journée et la restituent la nuit, diminuant ainsi sensiblement la consommation d'énergie pour le chauffage (voir croquis ci-contre).

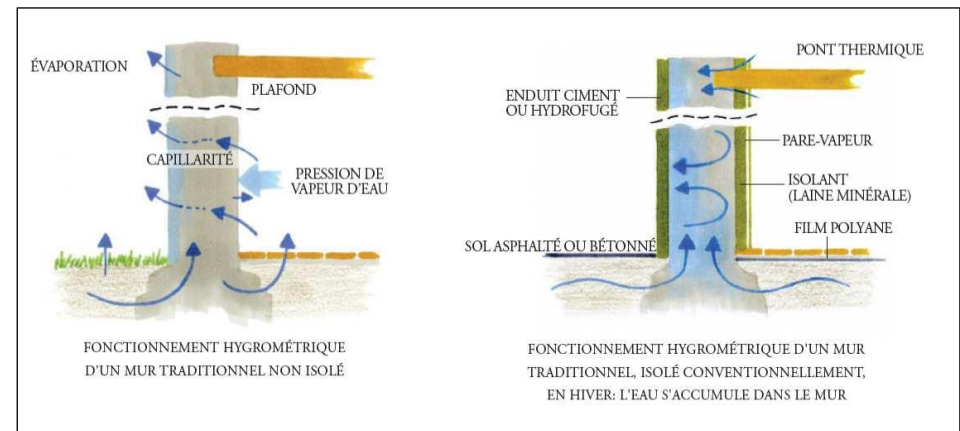
Si les façades en maçonnerie ont des chaînages ou des encadrements en pierre de taille ou des enduits à pierre vue, elles ne peuvent pas recevoir d'isolation par l'extérieur afin de conserver leurs qualités architecturales. Une isolation par l'intérieur est possible à condition que l'isolant soit perméable à la vapeur d'eau¹. En effet tout matériau de revêtement d'un mur posé à l'intérieur, devra permettre à l'humidité, présente dans le mur par capillarité, de s'évacuer (voir fiche sur le comportement hygrométrique ci-contre).



Extrait d'une fiche ATHEBA, Maisons paysannes de France, Connaissance du bâti ancien, comprendre son comportement thermique



Façades avec encadrements de baie en pierre taille ou mur en maçonnerie rejointoyée, interdisant la possibilité d'une isolation par l'extérieur.



Extrait d'une fiche ATHEBA, Maisons paysannes de France, Connaissance du bâti ancien, comprendre son comportement Hygrométrique.

¹ Fiche ATHEBA, Maisons paysannes de France, Connaissance du bâti ancien - Les murs

Les murs en pan de bois

Ils ont une épaisseur d'environ 15 à 18 cm avec des performances d'isolation thermique médiocres. Une isolation par l'intérieur est possible si l'isolant est perméable à la vapeur d'eau (laine de roche ou fibre de bois par exemple). Lorsque le pan de bois est destiné à être enduit, cette isolation par l'intérieur peut être complétée par la mise en place à l'extérieur d'un enduit chanvre et chaux.



Façades en pan de bois enduit, sur lesquelles l'enduit peut être un enduit « chaux chanvre », améliorant légèrement l'isolation thermique.

Les murs en maçonnerie « brique et enduit » du XVIIe et XVIIIe siècle

Ils sont réalisés avec des encadrements, des chainages et des bandeaux en brique. Le remplissage est constitué de petits moellons de pierre de blocage voir de terre argileuse. Ils ont une épaisseur allant de 60 cm à 80 cm. Leurs performances d'isolation thermique sont médiocres. Cependant, ces murs en maçonnerie possèdent une grande **inertie thermique** permettant d'accumuler la chaleur en hiver et de conserver la fraîcheur en été.

Compte tenu de leur modénature de brique, ils ne peuvent pas recevoir d'isolation par l'extérieur afin de conserver leurs qualités architecturales. Une isolation par l'intérieur est possible à condition que l'isolant soit perméable à la vapeur d'eau².

Les murs en brique et pierre de la fin du XIXe et du début du XXe siècle

Ils sont réalisés avec des encadrements, des chainages et des bandeaux en brique ou en pierre de taille avec un remplissage en brique, en meulière ou en maçonnerie enduite. Ils ont une épaisseur allant de 50 cm à 60 cm. Leurs performances d'isolation thermique sont médiocres. Cependant, ils possèdent une bonne **inertie thermique** permettant d'accumuler la chaleur en hiver et de conserver la fraîcheur en été.

Compte tenu de leur modénature de brique ou de pierre, ils ne peuvent pas recevoir d'isolation par l'extérieur afin de conserver leurs qualités architecturales. Une isolation par l'intérieur est possible à condition que l'isolant soit perméable à la vapeur d'eau.

Murs en carreaux de terre

Les carreaux de terre ont été utilisés pour le remplissage des pans de bois et pour les murs de refend ou les pignons. L'épaisseur d'un mur en carreau de terre est en moyenne de 45 cm. Ils ont une bonne inertie thermique et des relativement bonnes qualités thermiques. Ces murs devront impérativement être protégés par un enduit à la chaux permettant les échanges hygrothermiques.



Pan de bois avec remplissage en brique ou en carreaux de terre

² Fiche ATHEBA, Maisons paysannes de France, Connaissance du bâti ancien - Les murs

Les enduits

Les enduits traditionnels étaient constitués de sable argileux et de chaux aérienne. Leur première fonction était de protéger le mur des eaux de ruissellement. Les enduits à la chaux aérienne ou à la chaux hydraulique permettent à l'humidité accumulée dans le mur de s'évaporer. L'autre fonction de l'enduit est de maintenir l'homogénéité du mur et d'en assurer **l'imperméabilité à l'air**. Les enduits participent donc à la performance énergétique de la construction. Cette performance peut être légèrement augmentée par l'ajout de fibre végétale comme le chanvre. Certains enduits traditionnels étaient additionnés de crins animaux pour en renforcer la résistance.

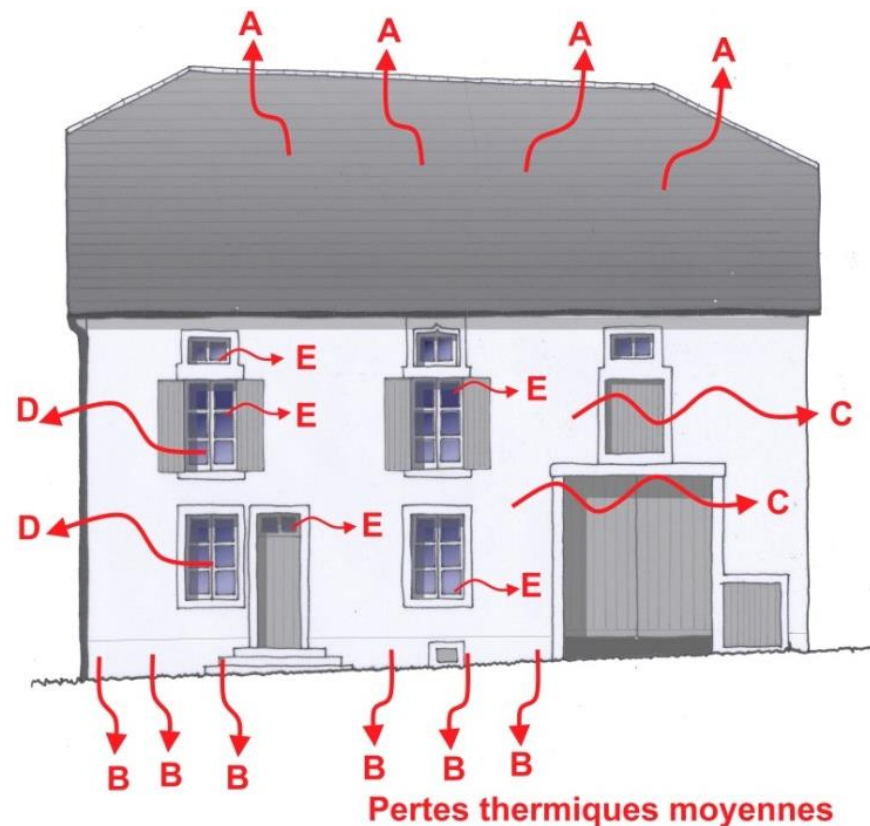
Les enduits ciment sont proscrits pour le bâti ancien car ils enferment l'humidité du mur et contribuent à terme à sa dégradation. Ils sont source de résurgence d'humidité à l'intérieur de la construction.

La répartition des déperditions dans le bâti ancien

Les principales déperditions thermiques se font par le toit et le plancher bas. Elles sont moins importantes par les murs.

Pour le bâti ancien de Sézanne, il est donc primordial, pour améliorer les performances thermiques, de réaliser un bilan global énergétique et d'envisager des travaux dans l'ordre de priorité suivant :

- ✓ L'isolation de la toiture
- ✓ L'isolation du plancher bas du rez-de-chaussée (dans la mesure des possibilités)
- ✓ L'amélioration du chauffage et la ventilation
- ✓ La modification des fenêtres ou la pose de fenêtre double vitrage
- ✓ L'isolation des murs
- ✓ Le rejointoiement de la maçonnerie ou la pose d'enduit



Répartition des déperditions thermiques

A : Toitures 30%

B : Sol 15%

C : Murs 13%

D : Fenêtres 12%

E : Infiltrations et renouvellement de l'air 30%

3. Les objectifs de développement durable

Protéger les espaces naturels et leur biodiversité

Les mails

Les mails sont capitaux pour l'identité de la ville de Sézanne. En effet ils traduisent la présence des anciens remparts et des fossés protégeant la ville au Moyen Age, même si ceux-ci ont pratiquement disparus. Ils offrent également des promenades à proximité du centre ancien ainsi qu'une ceinture verte autour du centre-ville très minéral. Ils permettent d'identifier clairement le centre ancien médiéval, que ce soit à l'échelle du grand paysage, ou que ce soit à l'échelle urbaine de l'automobiliste et du piéton. Leur préservation est assurée par leur inscription comme site classé. Leur mise en valeur a toujours été, et reste un enjeu majeur pour l'identité de la ville. Trois interruptions des mails génèrent des espaces qui pourraient faire l'objet d'une requalification :

- Place de la Liberté avec l'interruption du mail des Religieuses
- L'interruption du mail de Marseille au carrefour avec la rue Bouvier Sassot
- L'interruption du mail des Acacias à partir de la rue des Ecoles

Les enjeux d'aménagement de ces espaces sont de renforcer la continuité et la cohérence de cette ceinture de mails.

Les jardins des remparts

L'espace utilisé initialement par les remparts et leurs fossés, a pour une partie été aménagé en promenade publique et pour une autre partie, cédée aux propriétaires privés pour l'aménagement de jardins. Ces jardins sont souvent des jardins en terrasse du fait du dénivelé. La préservation de ces jardins est un enjeu majeur car ils participent à double titre à la qualité paysagère :

- Par le renforcement de la couronne végétale des mails du centre ancien
- Par la mise en valeur du bâti, car ils accompagnent et offrent un cadre remarquable aux maisons bourgeoises et aux hôtels particuliers.

La plupart de ces jardins ont été clos par des murs de grande qualité qui participent à la qualité paysagère des mails.

Pour permettre la protection et la mise en valeur de ces espaces privés remarquables, l'objectif est d'encadrer les projets d'aménagement de ces espaces et de préserver les murs de clôture par des règles de restauration.

Freiner l'étalement urbain et permettre la réhabilitation du centre ancien

Le centre ancien intramuros de Sézanne, contraint dans le périmètre de ces anciens remparts, s'est densifié et reconstruit sur lui-même jusqu'au milieu du XXe siècle. Les faubourgs se sont étendus le long des axes de communication, aboutissant à une forme urbaine continue le long de ces axes et dégagant des cœurs d'îlots encore aujourd'hui occupés par des jardins. Au cours du XXe siècle, la ville s'est étendue dans toutes les directions, utilisant les espaces disponibles entre les faubourgs. Son extension la plus importante s'est réalisée avec les zones industrielles établies au sud. La ville a consommé, plus de surface que pendant les dix siècles précédents.

A partir de 1950, les habitants ont quitté les bâtiments vétustes des cœurs d'îlot du centre ancien ou les bâtiments des faubourgs situés le long des axes de circulation. Ces secteurs ont perdu des habitants car ils ne correspondaient plus aux critères d'habitabilité. Cet habitat était concurrencé par le développement des lotissements en périphérie. L'objectif est de préserver le patrimoine mais c'est également de favoriser sa réhabilitation, pour qu'il devienne attractif et permette le retour de nombreux habitants dans le centre ancien intramuros ou dans les faubourgs.

La caractéristique des villes anciennes est d'offrir des commerces et des services accessibles à pied. Le centre ancien de Sézanne possède tous les services administratifs, socioculturels et commerciaux, nécessaires à la vie des habitants et accessibles à pied. Favoriser la réhabilitation du bâti ancien ou la création d'extensions ou de constructions neuves dans le centre ancien, permet de limiter les transports et de rentabiliser les équipements déjà en place.

L'objectif est de permettre la réhabilitation du patrimoine, mais également de rendre possible, dans certaines conditions, les extensions et les modifications de construction pour en améliorer l'habitabilité.

Permettre la rénovation du bâti ancien et l'amélioration de ses performances énergétiques

Le bâti ancien de Sézanne est durable, car il est réalisé avec des matériaux locaux. Il possède également des qualités d'inertie thermique permettant aux bâtiments de conserver la fraîcheur en été et d'accumuler la chaleur en hiver. La plupart des constructions du centre ancien sont mitoyennes. Cette mitoyenneté permet des gains de 20 à 40 % de consommation d'énergie par rapport à des constructions de même type, mais non mitoyennes. Dans le cadre des rénovations, les caractéristiques architecturales du bâti devront être préservées.

L'objectif du règlement est de préserver les caractéristiques architecturales, tout en permettant d'améliorer les performances énergétiques des constructions. Le règlement, selon les différentes zones et selon l'intérêt architectural, édicte des règles plus ou moins contraignantes sur les points suivants : isolation par l'extérieur et intégration de panneaux solaires, matériaux pour les portes, fenêtres et volets. L'objectif du règlement est également de favoriser l'utilisation de matériaux locaux, écologiques et durables comme le bois, la pierre ou la terre cuite.

Permettre l'intégration des dispositifs de production d'énergie

La production d'énergie peut être un élément complémentaire permettant de compenser la consommation d'énergie dans le bâti ancien. Les dispositifs de production d'énergie peuvent être : les panneaux photovoltaïques, les panneaux de production d'eau chaude solaire, les éoliennes, les aérothermes etc...).

Les dispositifs de production d'électricité ou d'eau chaude sont le plus souvent implantés en toiture. L'importance visuelle des toitures en petites tuiles plates dans le centre ancien, conduit à limiter ce type de dispositif à Sézanne.

L'objectif est d'encadrer la pose des dispositifs de production d'électricité ou d'eau chaude par des règles d'implantation et de composition.



Les toitures en petites tuiles plates sont visibles de la rue. Elles participent à la qualité architecturale du bâti ancien et ne sont pas compatibles avec l'installation de panneaux solaires ou thermiques et/ou d'éoliennes domestiques.