

Diagnostic Territorial

Revitalisation du centre-ville de Sézanne
dans le cadre du projet
« Petites Villes de Demain »

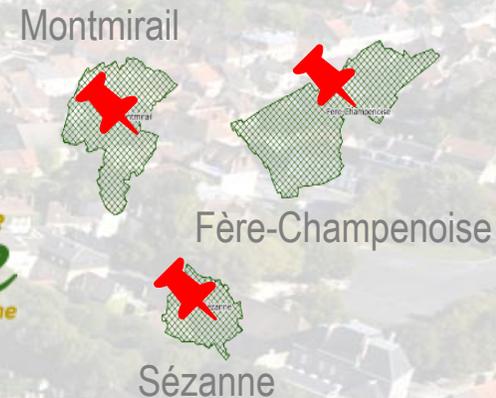


Habitat **Tourisme** **Commerce**

Le programme « Petites Villes de Demain » mis en place par l'État en 2020 consiste à apporter aux petites communes ayant un réel rôle de bourg-centre, et leurs intercommunalités, les moyens, les outils, les connaissances, les partenaires... nécessaires à la définition et à la mise en œuvre d'un projet de revitalisation personnalisé.



Le projet de la Ville de Sézanne, qui fait partie du programme « PVD » s'articule autour de trois axes : **la redynamisation du centre-ville par des mesures de soutien aux commerces de proximité, le développement du logement au centre-ville et notamment pour les seniors** et enfin **le renforcement de l'attractivité touristique**. Deux autres Villes toutes proches, Montmirail à l'ouest et Fère-Champenoise à l'est, s'inscrivent également dans le programme PVD.



Sollicitée par la ville, la Chambre de Commerce et d'Industrie Marne en Champagne, par le biais d'un cabinet d'étude (QUADRIVIUM), a réalisé une étude pré-opérationnelle sur le commerce et l'activité économique. Le présent diagnostic, plus particulièrement axé sur l'habitat et l'attractivité touristique, vient en complément de cette étude.





Opération de Revitalisation du Territoire



Commerces de proximité



Logement en centre-ville



Logement pour les seniors



Attractivité touristique

Introduction

Revitaliser un bourg n'est pas un projet en soi, qui se limiterait au périmètre du noyau du village (ou de la petite ville). C'est un projet de territoire.

La dévitalisation des centres, et notamment celle des villages, bourgs et petites villes se manifeste sur l'ensemble du territoire national, en particulier dans les territoires ruraux et périurbains. En effet, ces centres doivent souvent faire face à une augmentation de la vacance des logements et des commerces, à une dégradation des espaces publics, à un recul des commerces et des services en zone périphérique, à une dégradation de leur patrimoine bâti et à une paupérisation de la population qui rejoint les périphéries, participant ainsi à l'étalement urbain et à la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les bourgs-centres rencontrent des difficultés à s'adapter aux changements de mode de vie et d'habitudes en ce qui concerne l'habitat, les déplacements et les différents modes de consommation. Ce ressenti est également partagé à travers les médias qui multiplient les titres et les Unes sur la « mort », la « désertion » ou encore « l'abandon » des centres-villes et centres-bourgs, aussi bien dans les villes moyennes qu'au sein des communes rurales.



Introduction

Les caractéristiques des bourgs-centres offrent l'opportunité aux acteurs publics de refaire « la ville sur la ville » en centralisant de nouveau les commerces, les services, les habitations au cœur historique pour en faire un espace multifonctionnel et d'interactions sociales. Ce projet s'inscrit dans une démarche volontariste, respectueuse du développement durable et de l'environnement en préservant les espaces naturels.

La Ville de Sézanne, située dans le département de la Marne, s'est lancée dans le programme "*Petites Villes de Demain*" pour continuer à soutenir et renforcer sa politique sur la revitalisation du centre-bourg.

LA COMMANDE

Le diagnostic territorial qui suit a pour objectif d'élaborer un état de lieux de la commune en trois volets, et par la suite, de proposer des pistes de réflexion.

En premier lieu, un portrait d'identité de la ville sera dressé. Il est important de préciser que nous ne nous attarderons pas sur ce premier axe compte tenu des documents déjà existants qui seront en annexe et qui approfondissent assez bien le sujet. Une deuxième partie concernera le volet Habitat : l'état des lieux du parc de logements sézannais et nous évoquerons en troisième partie, l'attractivité du territoire en matière de tourisme. Ainsi, ce diagnostic en complément des documents déjà existants nous permettra de constituer un socle solide de connaissances du territoire, en vue de l'élaboration des préconisations.

Temps 1: Diagnostic

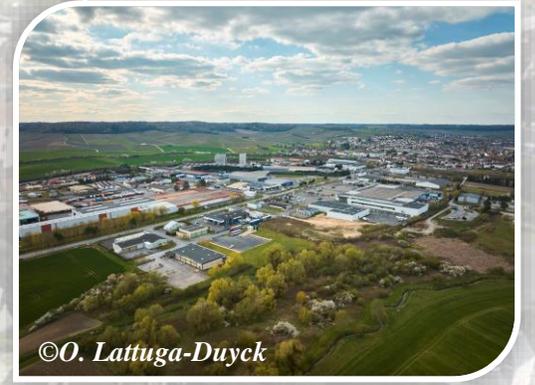
Temps 2: Phase de projet

Envoyé en préfecture le 19/02/2024
Reçu en préfecture le 19/02/2024
Publié le
ID : 051-215104985-20240208-SV_2024_02_01-DE



PARTIE I

Carte d'identité



Localisation : Un territoire centre à multiples échelles

Située sur le secteur ouest de la Région Grand-Est, à 1 heure 30 de Paris et entourée de paysages alternant vignes, forêts et plaine agricole, Sézanne est la porte d'entrée ouest de la Champagne.

Elle s'inscrit dans un espace interstitiel majoritairement rural. Elle constitue un pôle urbain pour une demi douzaine de bourgs se trouvant autour, tandis même que le territoire est entouré par de grandes aires urbaines (Troyes, Châlons-en-Champagne, Reims, Paris....) et d'autres pôles plus petits proposant un nombre d'habitants plus important (Romilly-sur-Seine, Epernay ou encore Provins).

Sézanne fait partie de la Communauté de Communes de Sézanne Sud-Ouest Marnais, qui compte 62 communes et 21 360 habitants ; elle en est la commune la plus peuplée, celle qui est dotée du patrimoine architectural et ancien le plus important, et du plus grand nombre d'équipements, de services, de commerces, de restaurants et cafés et d'entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

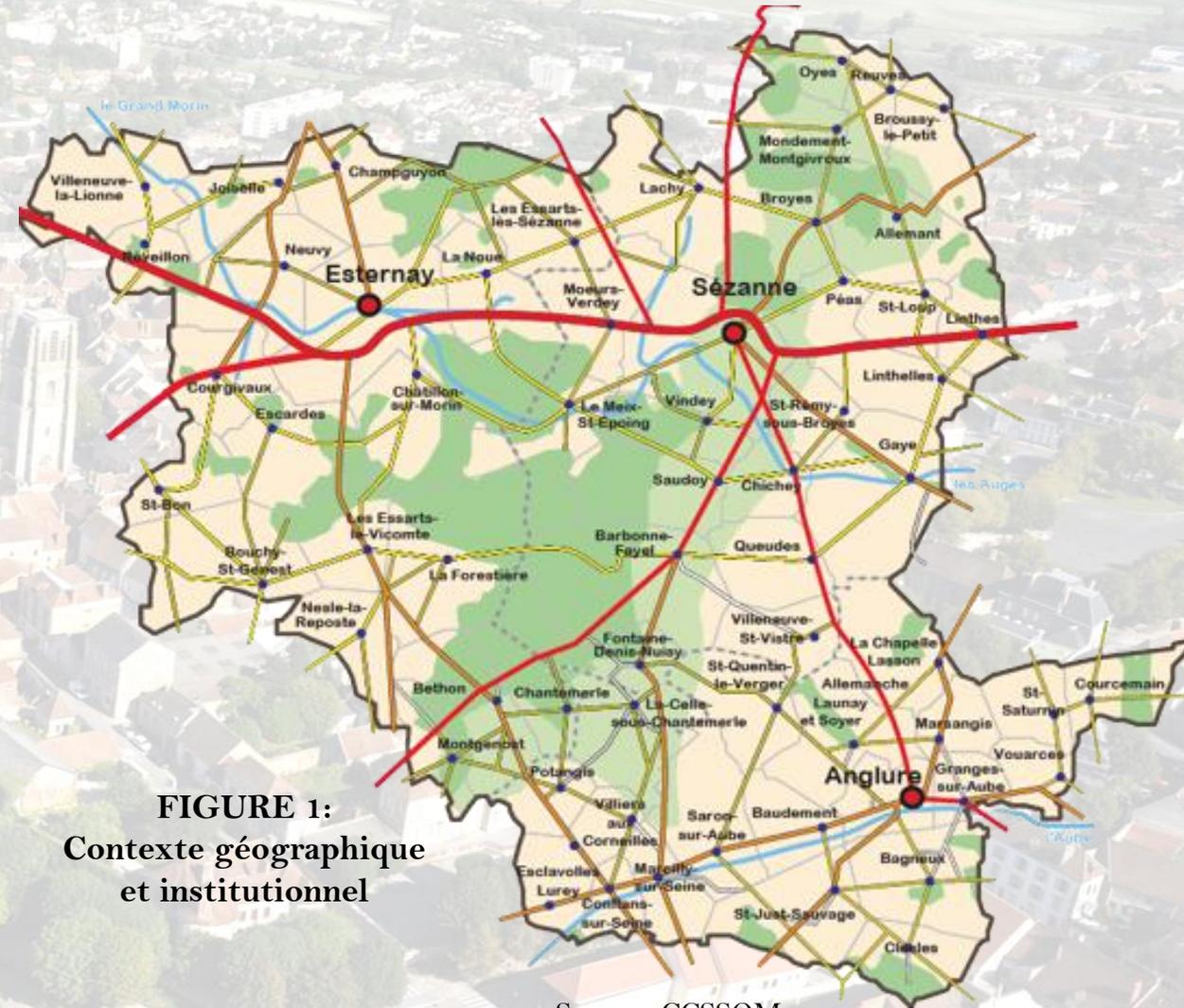
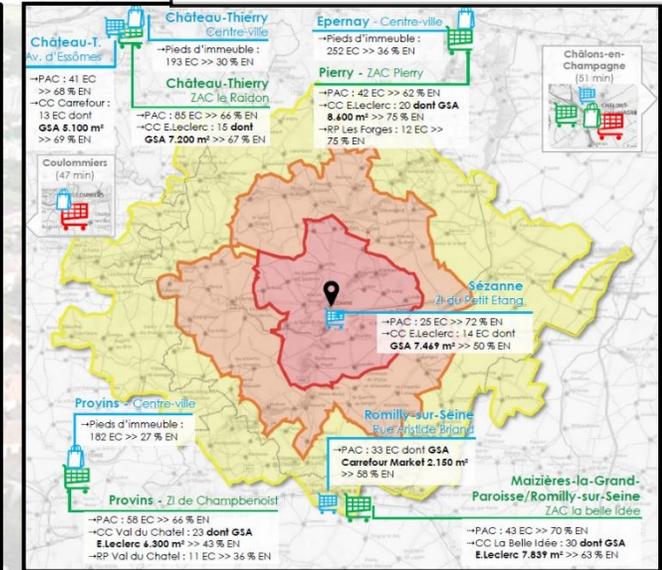
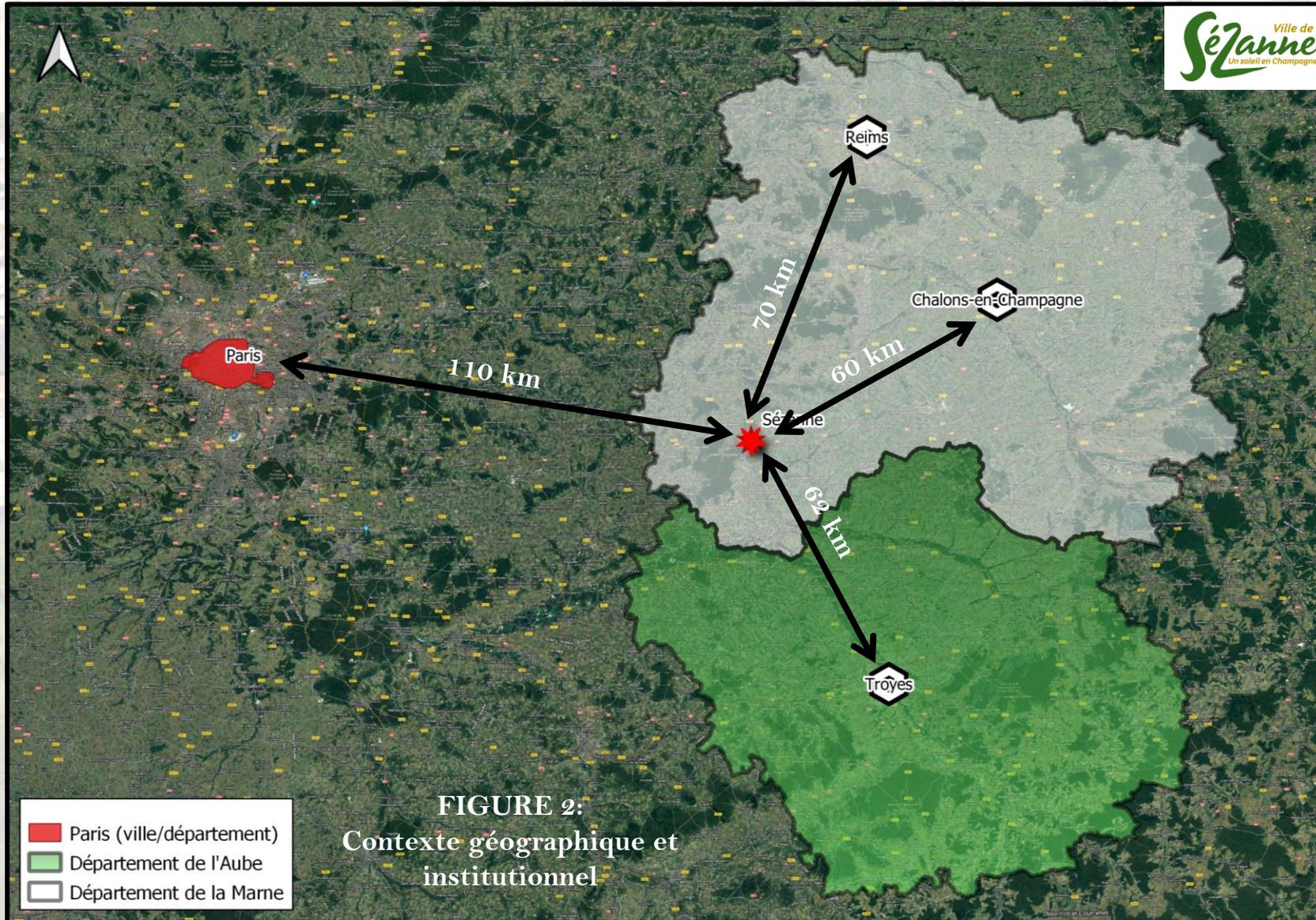


FIGURE 1:
Contexte géographique
et institutionnel

Source : CCSSOM

Localisation : Un territoire centre à multiples échelles

Envoyé en préfecture le 19/02/2024
 Reçu en préfecture le 19/02/2024
 Publié le
 ID : 051-215104985-20240208-SV_2024_02_01-DE

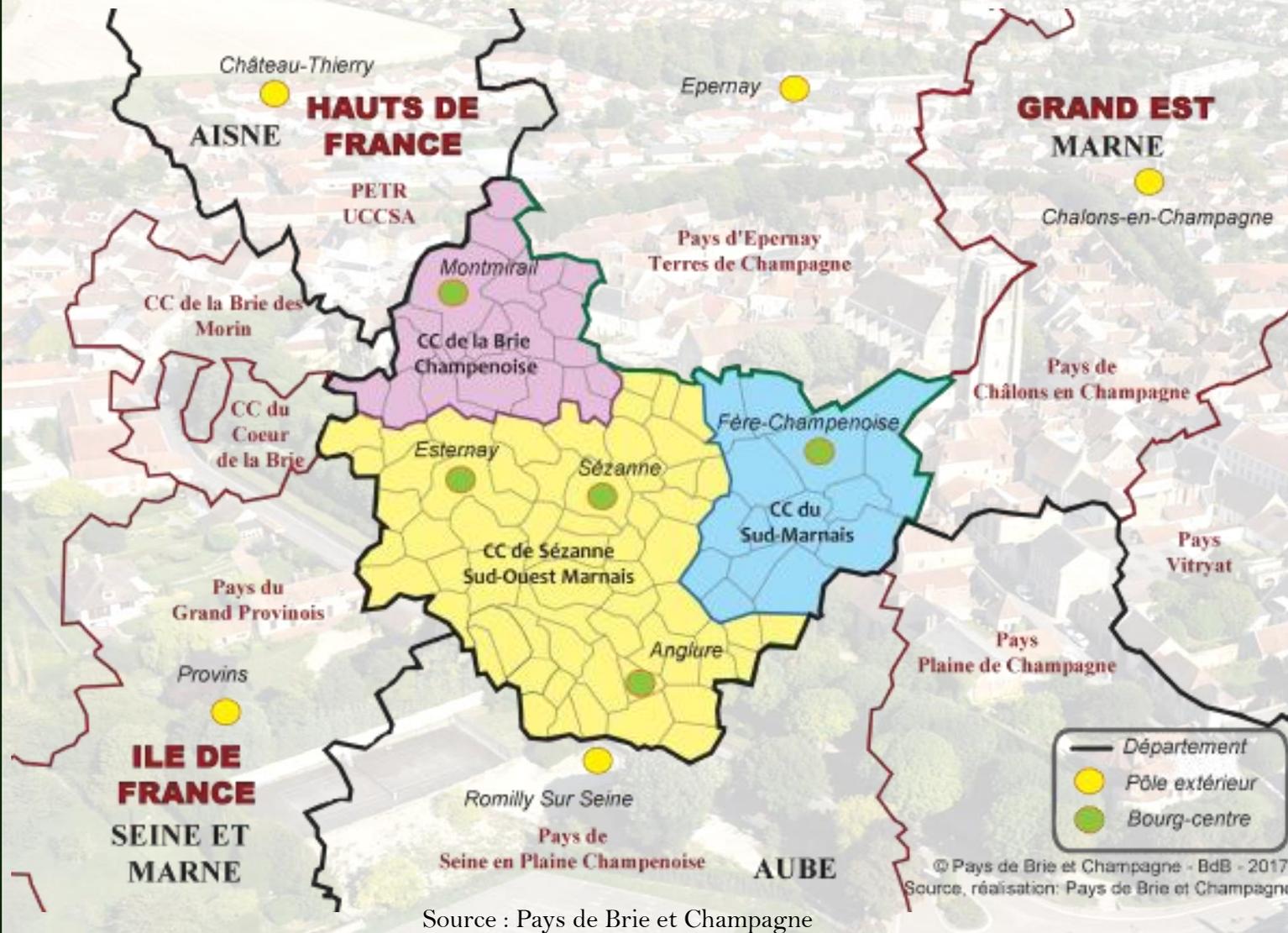


Temps de trajet à partir de Sézanne

- Châlons-en-Champagne : 52 minutes
- Troyes : 60 minutes
- Reims : 1h12 minutes
- Paris: 1h30 minutes

Localisation : Un territoire centre à multiples échelles

Envoyé en préfecture le 19/02/2024
Reçu en préfecture le 19/02/2024
Publié le
ID : 051-215104985-20240208-SV_2024_02_01-DE



Avec la CC du Sud-Marnais et la CC de la Brie Champenoise, la **CC de Sézanne Sud-Ouest Marnais** forme le territoire du **Pays de Brie et Champagne** avec un total d'un peu plus de 36 000 habitants. La ville de Sézanne en est l'un des **bourgs-centres**.

FIGURE 4:
Contexte géographique
et institutionnel

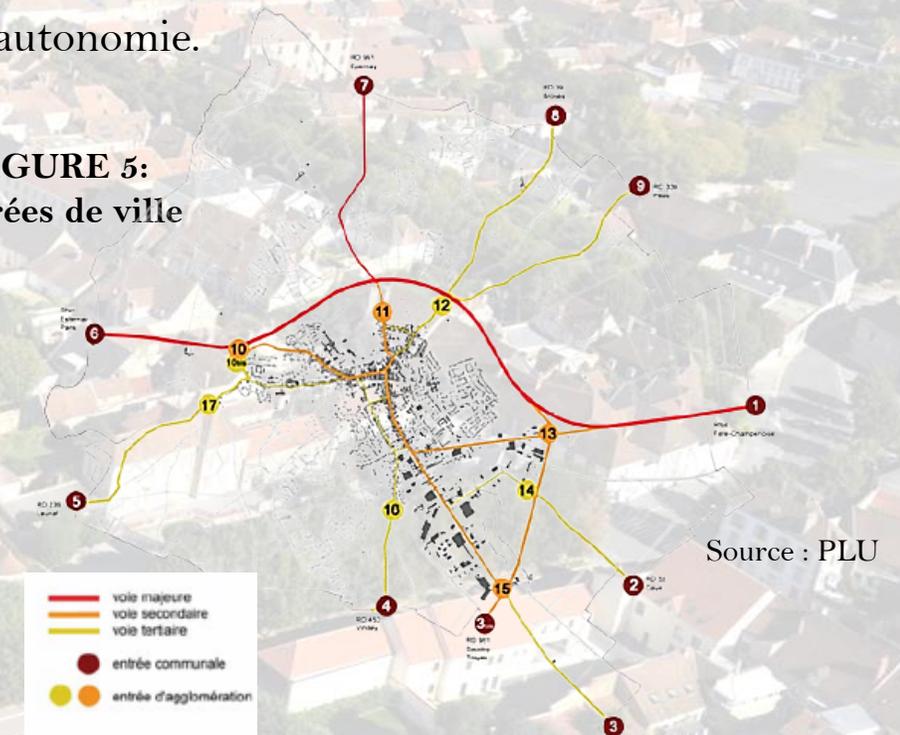
Localisation : Une ruralité qui rime avec dépendance automobile

Située à l'intersection de la RN 4 sur l'axe est-ouest (de Strasbourg à Paris via Nancy), et de la RD951 sur l'axe sud-nord (de Lyon à Charleville-Mézières via Troyes), Sézanne dispose, intramuros, d'une trame viaire claire, avec un long axe nord-sud très net, et un axe est-ouest plus court. La ville échappe par ailleurs aux flux trop invasifs grâce à la déviation de la RN4, réalisée au milieu des années 50, et qui permet aux voitures et surtout aux poids lourds de contourner la commune.

Bien que la ville dispose d'une proximité avantageuse avec certaines grandes villes, la mobilité des habitants n'est pas pour autant aisée. Cela s'explique notamment par l'absence de transport en commun, qui ne permet donc pas de diversifier les modes de transport en dehors de la ville et qui rend l'utilisation de la voiture indispensable.

Quant à la voirie, au cœur d'un centre très ancien aux rues et ruelles souvent étroites dans un habitat urbain dense, elle n'est pas adaptée à la pratique du vélo et aux parcours piétons pour les familles et ou les personnes à mobilité réduite. Un élément d'autant plus important dans un contexte de vieillissement de la population et de la perte d'autonomie.

**FIGURE 5:
Entrées de ville**



Les Sézannais: Une population en baisse et vieillissante

Sézanne connaît depuis plusieurs années une baisse démographique, qui toutefois se ralentit quelque peu depuis deux ans. Les petites communes environnantes ont, quant à elles, vu leur population augmenter ; au total, la population du bassin de vie sézannais est restée stable.

Plusieurs phénomènes peuvent expliquer cette baisse de démographie : si l'activité économique reste solide et relativement diversifiée, les emplois proposés ne répondent souvent pas aux formations et aux attentes des futurs salariés, ou ne permettent pas à un couple souhaitant un emploi pour chacun de ses membres de s'installer ; par ailleurs, depuis la fin des années 2000, il n'existe presque plus de terrains à bâtir, et la Ville est en train de relancer l'aménagement d'un nouveau quartier dit « Les Tuileries » ; enfin, les jeunes couples s'installent souvent dans les villages environnants, qui disposent de plus de foncier, et moins coûteux.

FIGURE 8: Evolution de la population

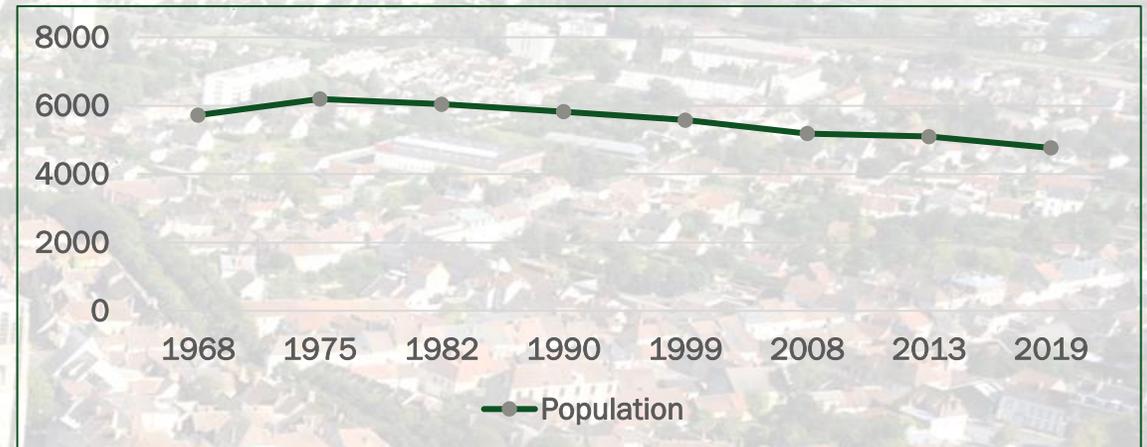
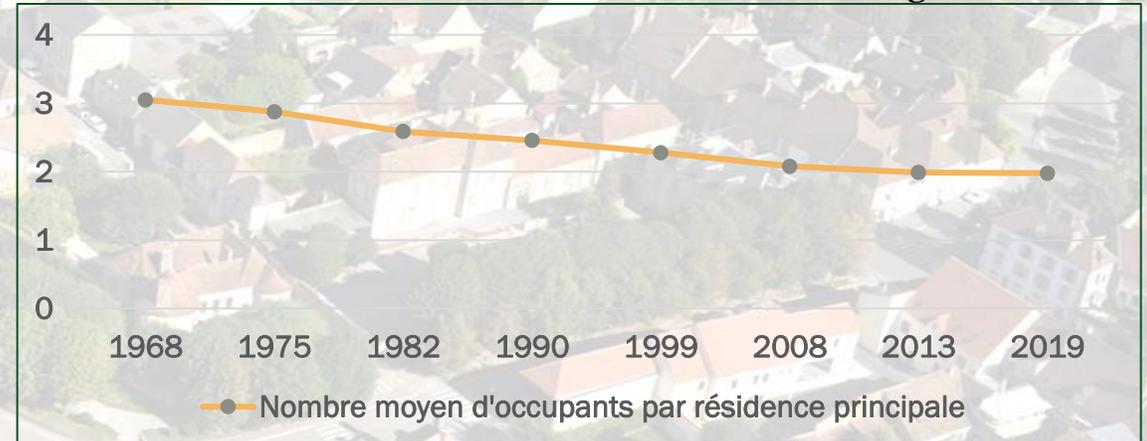
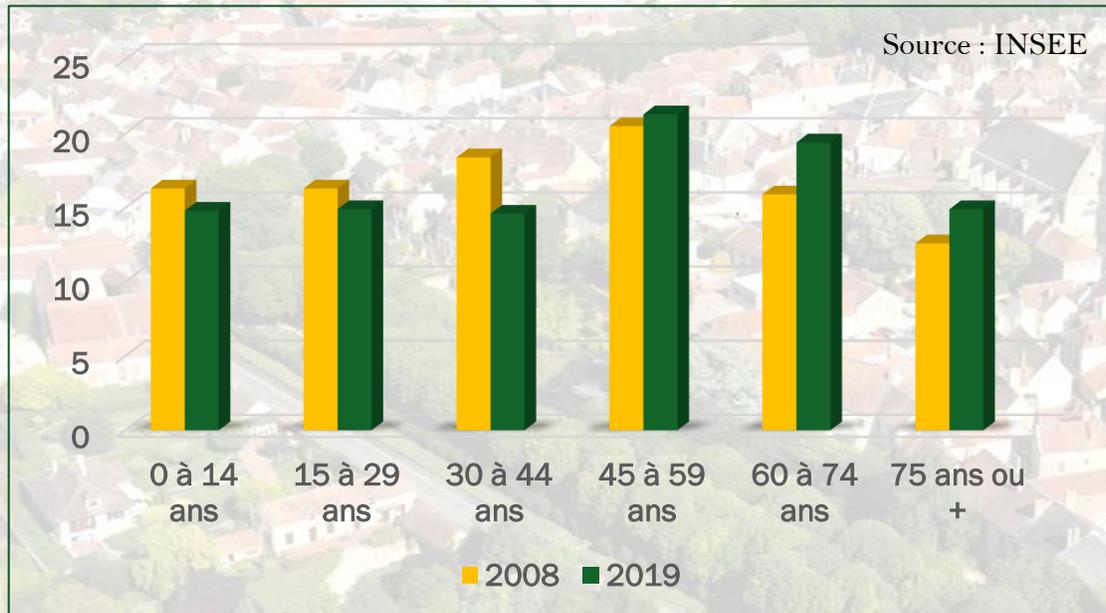


FIGURE 9: Indices de diminution de la taille des ménages



Les Sézannais: Une population en baisse et vieillissante

FIGURE 10: Population par grandes tranches d'âge



En 2008, par rapport aux autres communes de son canton, de son bassin de vie et de la zone d'emploi dont elle fait partie, on observe :

- une moindre proportion d'enfants (16% des habitants ont moins de 14 ans contre 18 et 19% dans les autres)
- une part plus faible des 30-59 ans (39% contre 41 %, 42% ou encore 45% pour les autres échelles géographiques),
- une plus grande fréquence des personnes de plus 60 ans (29% contre 25% pour la zone d'emploi et 26% pour les autres communes du canton ou encore le bassin de vie).

On trouve donc à Sézanne plus de jeunes adultes (15-29 ans) et de retraités que dans les échelles géographiques supérieures.

Sézanne: Un territoire dynamique à fort potentiel

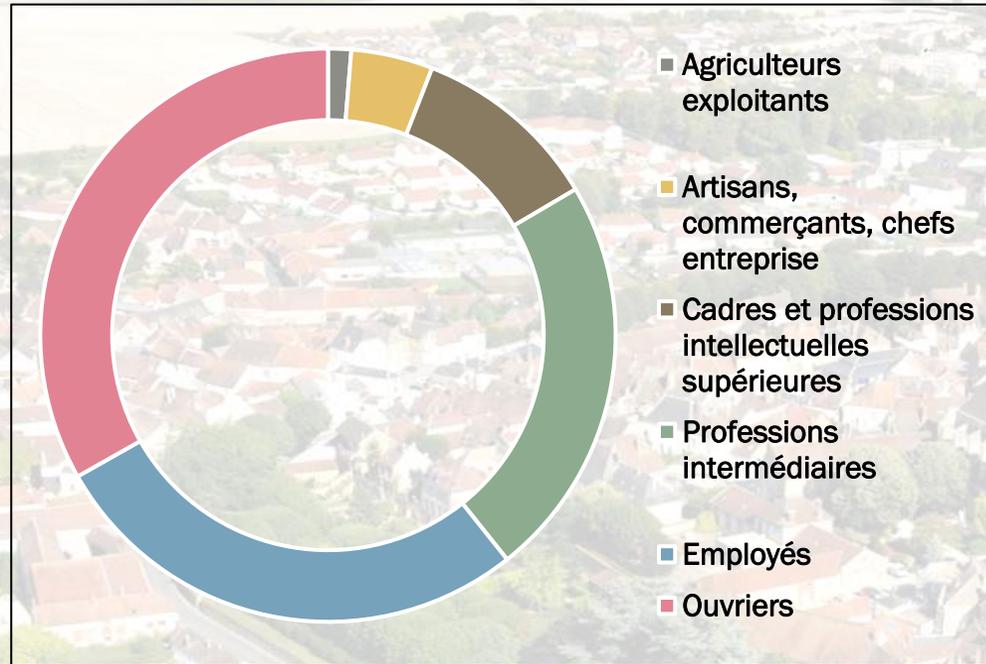


FIGURE 11: Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2019

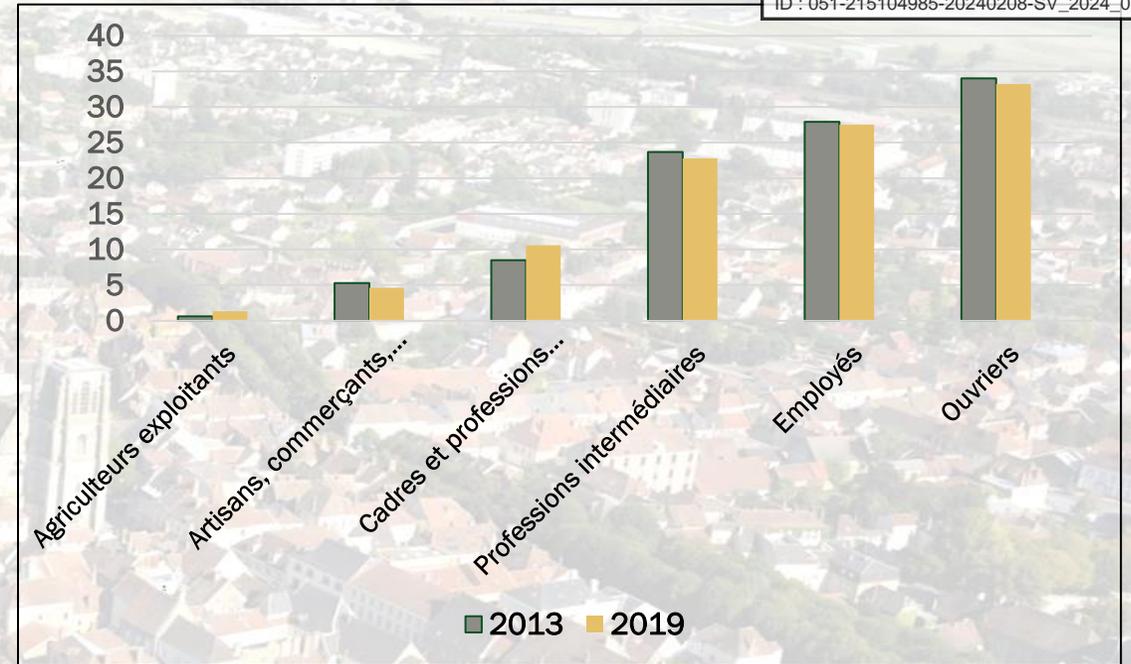
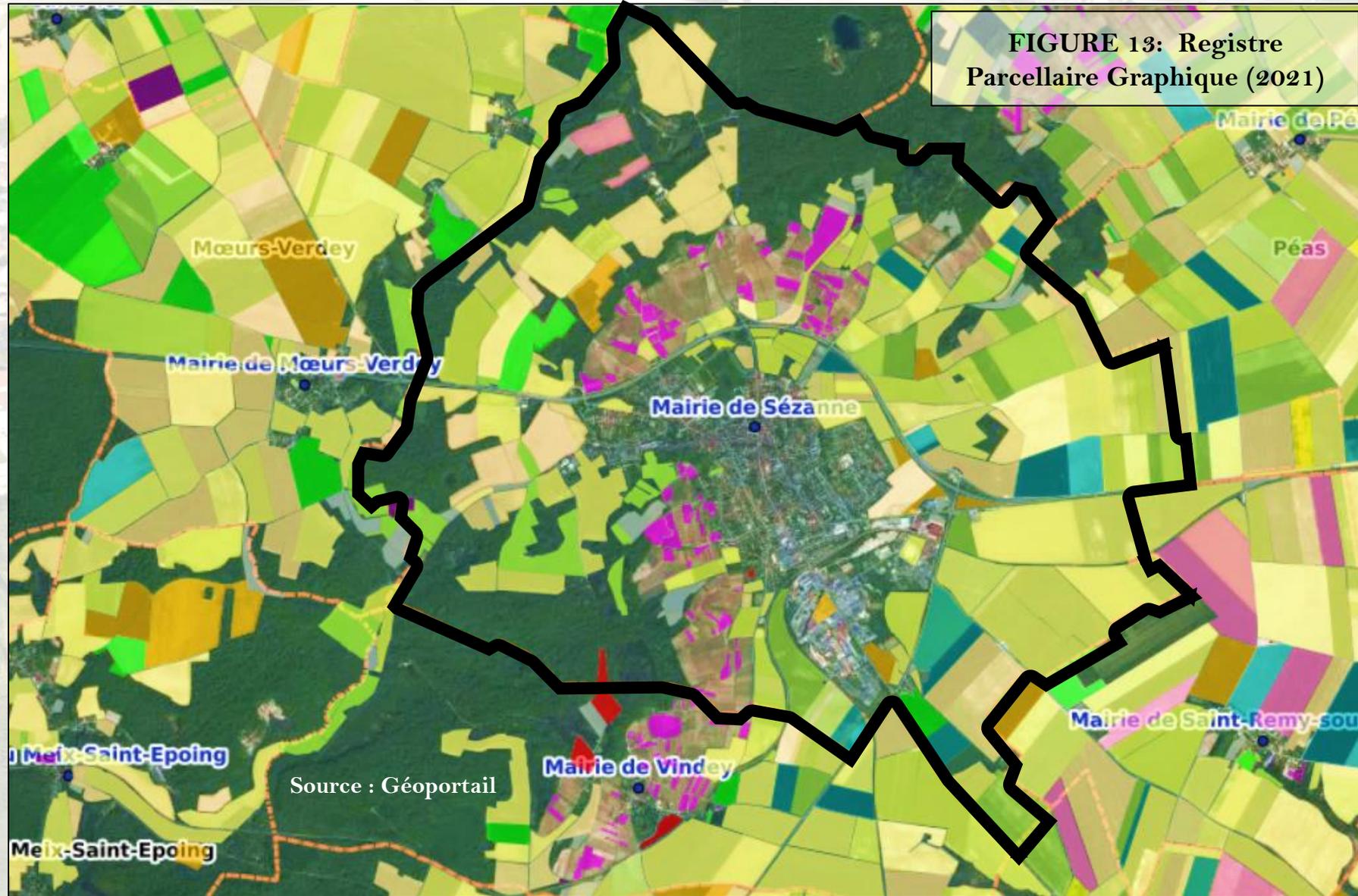


FIGURE 12: Evolution de l'emploi par catégories socioprofessionnelles (2008-2019)

Malgré une population qui vieillit, l'économie de Sézanne se porte bien. Elle repose sur un pôle industriel fort, ainsi que sur des commerces et des services très présents, et un artisanat diversifié. Les commerces (grandes surfaces en zone d'activités, et commerces de proximité en centre-ville, y compris hôtels, restaurants et cafés), et toute une palette de services (banques, assurances, agences immobilières, études notariales, auto-écoles, etc) proposent aux Sézannais et aux touristes une large gamme de produits. L'agriculture et la viticulture viennent compléter ce tableau, et participent à l'image de la ville, la vigne, les cultures céréalières et la betterave dessinant un paysage vallonné et coloré, vert émeraude, doré et ocre clair.

Sézanne: Un territoire dynamique à fort potentiel

Envoyé en préfecture le 19/02/2024
Reçu en préfecture le 19/02/2024
Publié le
ID : 051-215104985-20240208-SV_2024_02_01-DE



- Blé tendre
- Mais grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (surface gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes ou fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers

Sézanne: Un territoire dynamique à fort potentiel

Envoyé en préfecture le 19/02/2024
Reçu en préfecture le 19/02/2024
Publié le
ID : 051-215104985-20240208-SV_2024_02_01-DE

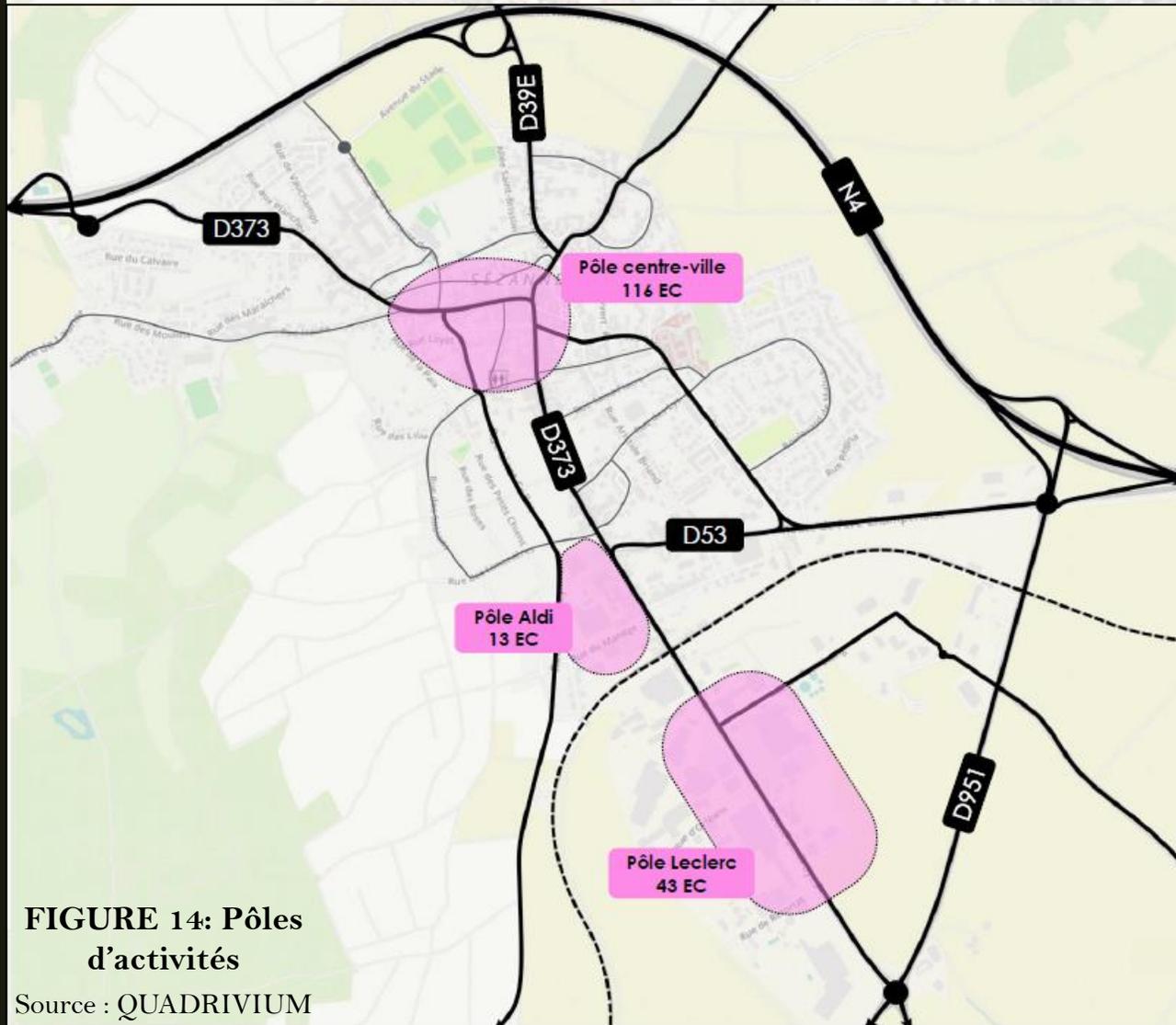


FIGURE 14: Pôles d'activités

Source : QUADRIVIUM

Sézanne est l'une des principales communes du territoire du sud-ouest marnais avec un pôle commercial disposant d'une locomotive alimentaire importante rayonnant quasiment seule.

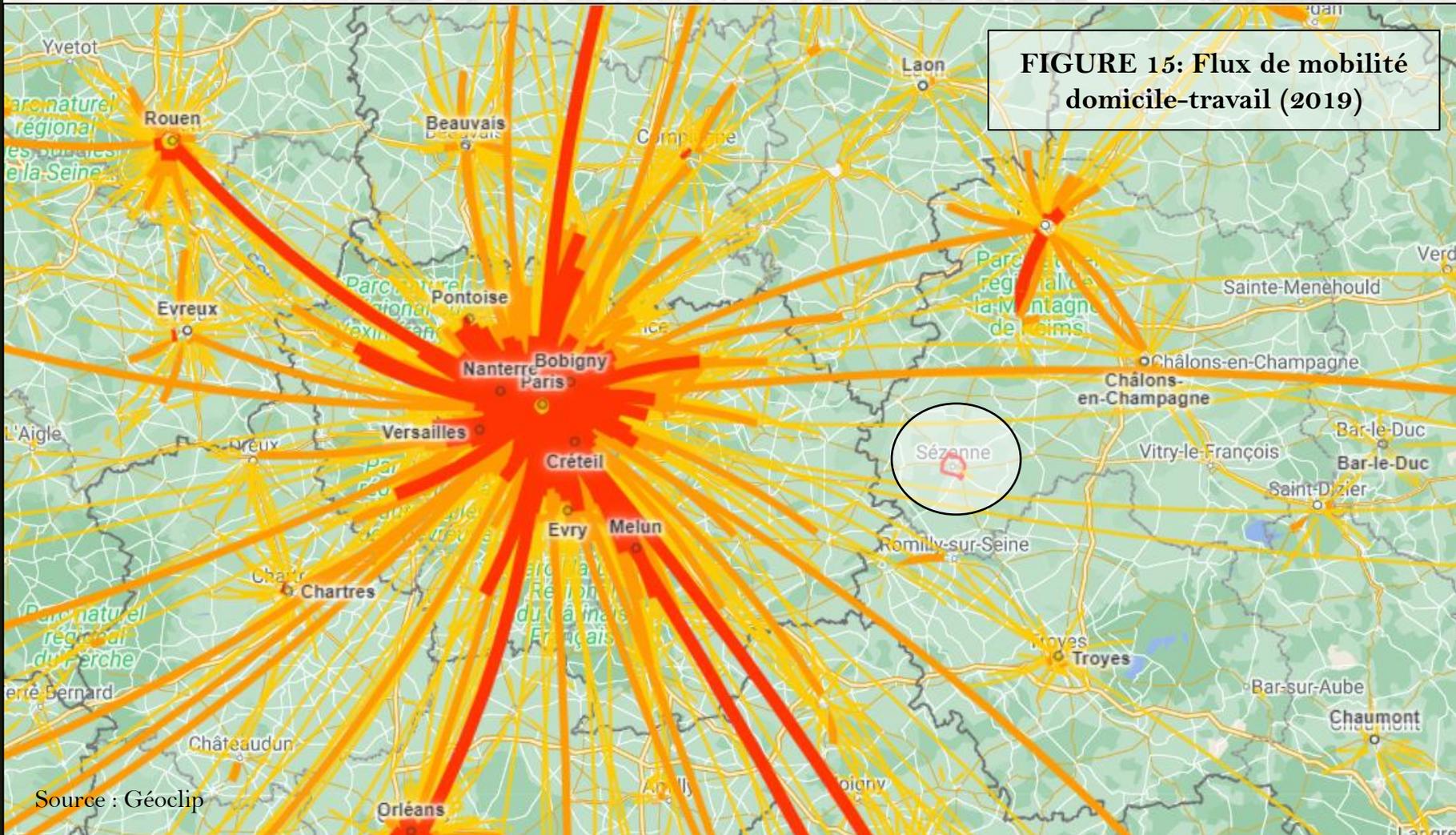
La plupart des entreprises industrielles et artisanales, ainsi que les grandes surfaces, sont installées dans la partie sud de la ville, réservée à l'activité économique. Ce secteur comprend également une zone d'activités économiques entièrement viabilisée, la zone de l'Ormelot, qui s'étend progressivement, et compte déjà près d'une vingtaine de sociétés installées ou en cours d'implantation.

La proximité avec d'autres villes plus importantes (Troyes, Châlons-en-Champagne, Romilly-sur-Seine....etc) constitue un bassin d'emploi élargi.

Sézanne: Un territoire dynamique à fort potentiel

Envoyé en préfecture le 19/02/2024
Reçu en préfecture le 19/02/2024
Publié le
ID : 051-215104985-20240208-SV_2024_02_01-DE

FIGURE 15: Flux de mobilité domicile-travail (2019)



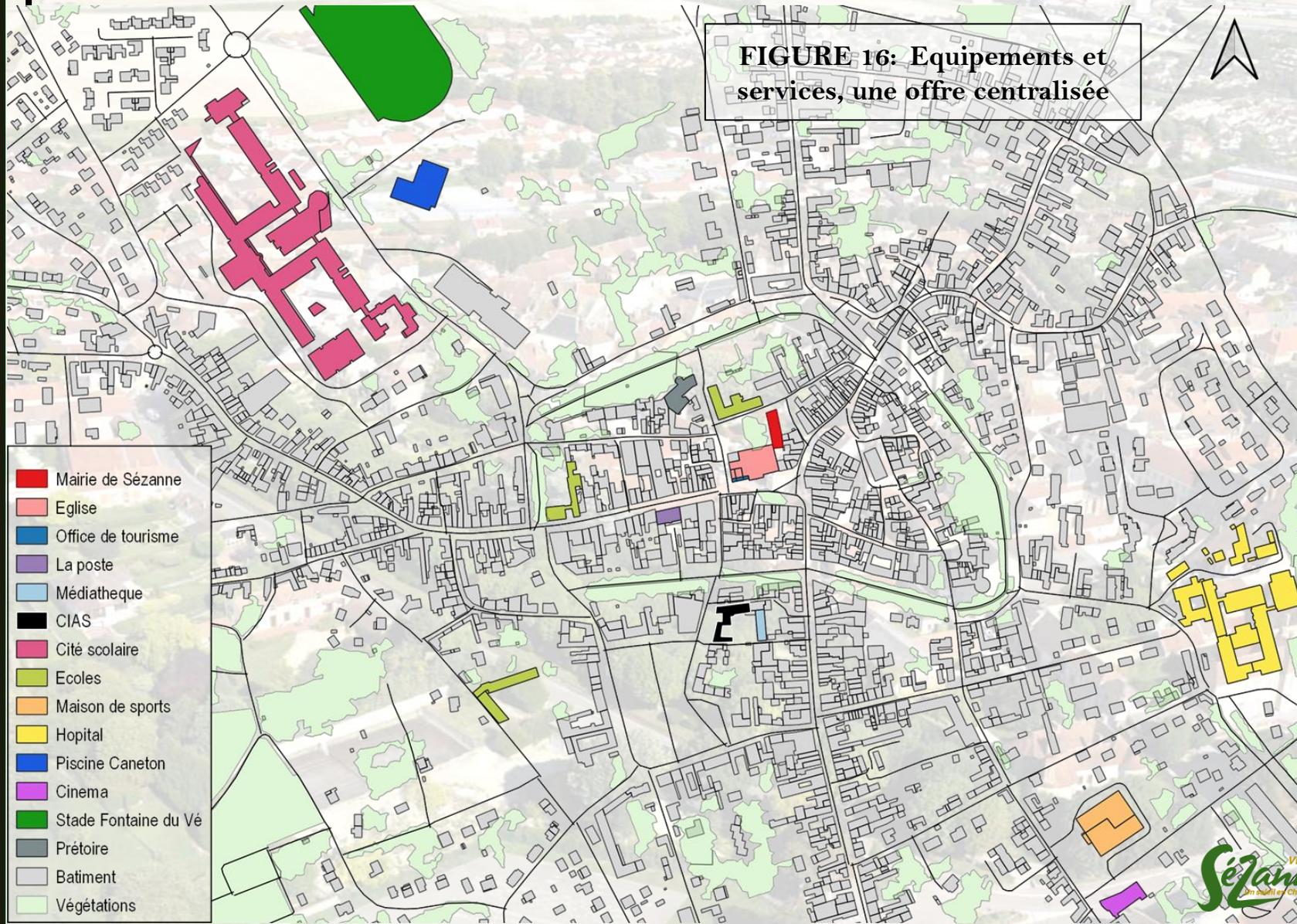
Comme le montre la carte ci-contre, environ 75% de la population active travaillent à Sézanne, ce qui entraîne de courtes distances domicile-travail. Autrement dit, les Sézannais et Sézannaises travaillent et vivent dans leur charmante commune.

Les communes rurales ont souvent la réputation d'être « des communes dortoirs », Sézanne démontre bien le contraire

Source : Géoclip

Sézanne: Une centralité "multifonctionnelle"

Envoyé en préfecture le 19/02/2024
Reçu en préfecture le 19/02/2024
Publié le
ID : 051-215104985-20240208-SV_2024_02_01-DE



Sézanne: Une centralité “multifonctionnelle”

L’attractivité d’un bourg-centre est à la fois liée à la densité de population et d’emplois, aux flux qui le traversent, aux équipements qui y sont implantés, à son identité mais aussi aux générateurs de flux incontournables, tels que les événements attractifs organisés par les associations ou encore des offres de commerces divers et variés se situant à proximité permettant ainsi d’éviter la désertion de cet espace.

En effet, la commune de Sézanne compte de très nombreuses associations (culturelles, sportives, loisirs...), d’une centaine de commerces qui se concentrent majoritairement en centre-ville réaffirment le rôle de bourg-centre, car grâce à ces offres centralisées se trouvant à proximité les unes des autres, l’utilisation de la voiture peut ne pas être une obligation. Malgré cela, la commune de Sézanne connaît également quelques difficultés avec notamment la fermeture de quelques commerces, des vitrines vieillissantes, voire usées dégradant ainsi le paysage urbain de la commune.

Dans le même temps, Sézanne fait aussi l’objet d’une vacance assez visible le long de son linéaire marchand (Cf. annexe recensement des locaux vacants).

Néanmoins, elle est la principale commune de la zone avec un pôle commercial disposant d’une locomotive alimentaire importante, qui rayonne quasiment seule sur ce territoire. Mieux encore, le nombre de commerces par habitant est largement supérieur à ce qui existe dans la plupart des communes de sa strate démographique. Une volonté de conserver et consolider les activités commerciales est donc, aux yeux du maire, primordiale pour le développement de Sézanne : « *La question de la revitalisation du centre-bourg se pose lorsque l’on constate que beaucoup de logements situés au-dessus de locaux commerciaux restent vacants. On ne compte plus non plus les vitrines que les propriétaires ne veulent ni louer, ni vendre, ni entretenir... Il nous faut trouver une dynamique à impulser par rapport à ça* ». L’Ardennais, article du 20 juin 2018

L’adhésion au programme Petites Villes de Demain démontre bien la volonté de la Ville à vouloir continuer à soutenir et renforcer la revitalisation du centre-bourg.

Sézanne: Une centralité “multifonctionnelle”

L'activité commerciale de proximité est essentiellement concentrée autour de la place de la République, des rues Paul Doumer et Notre Dame ainsi que l'avenue Jean Jaurès.

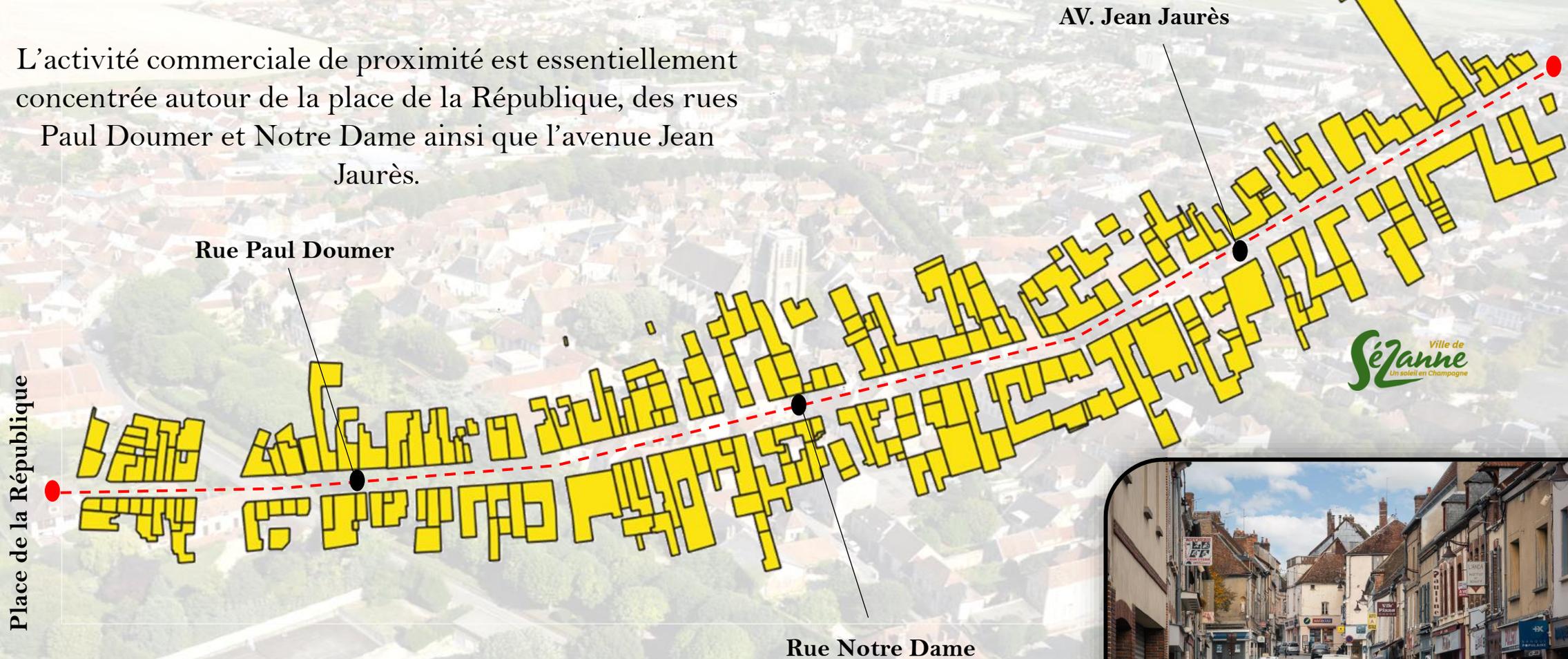


FIGURE 17: Linéaire marchand

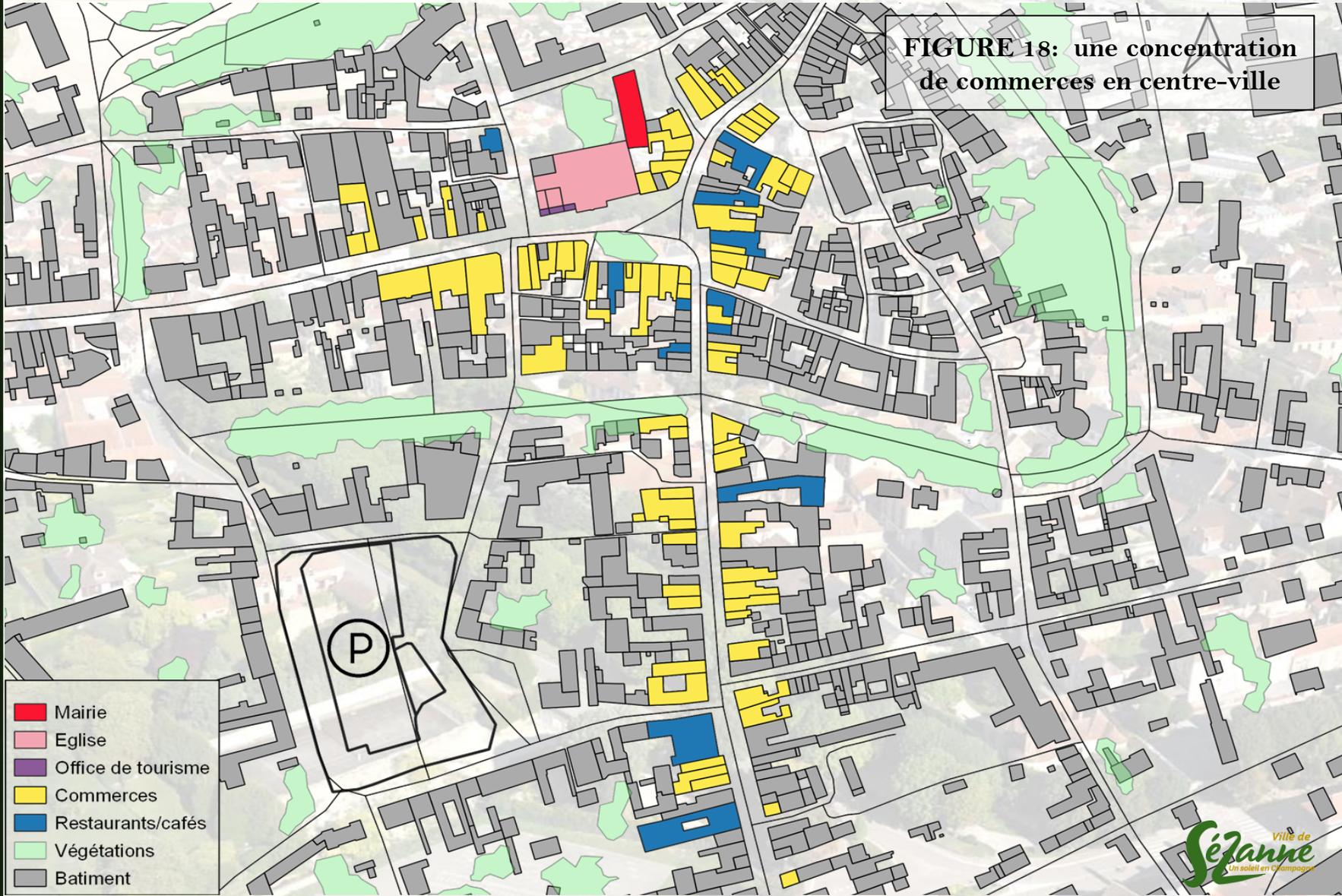


©O. Lattuga-Duyck

Sézanne: Une centralité "multifonctionnelle"

Envoyé en préfecture le 19/02/2024
Reçu en préfecture le 19/02/2024
Publié le
ID : 051-215104985-20240208-SV_2024_02_01-DE

FIGURE 18: une concentration de commerces en centre-ville



Synthèse: Un diagnostic ce n'est pas seulement des statistiques mais c'est aussi

Envoyé en préfecture le 19/02/2024

Reçu en préfecture le 19/02/2024

Publié le

ID : 051-215104985-20240208-SV_2024_02_01-DE



Place de la République, lancement des festivités de fin d'année (2022)

Les Sézannais et Sézannaise aiment leur ville et veulent la voir évoluer. Les nombreux commerces, services et équipements ainsi qu'un centre-bourg vivant où se développent les relations sociales font de Sézanne un territoire dynamique avec des atouts considérables, mais aussi avec des lacunes et des difficultés, ce qui légitime d'autant plus cette démarche de revitalisation déjà entreprise par la Ville et renforcée par le programme PVD.

PARTIE II

Le parc de logements

Envoyé en préfecture le 19/02/2024
Reçu en préfecture le 19/02/2024
Publié le
ID : 051-215104985-20240208-SV_2024_02_01-DE



Sézanne: Une prédominance de résidences principales

Envoyé en préfecture le 19/02/2024
Reçu en préfecture le 19/02/2024
Publié le
ID : 051-215104985-20240208-SV_2024_02_01-DE

FIGURE 19: Evolution du parc de logements 1968-2019

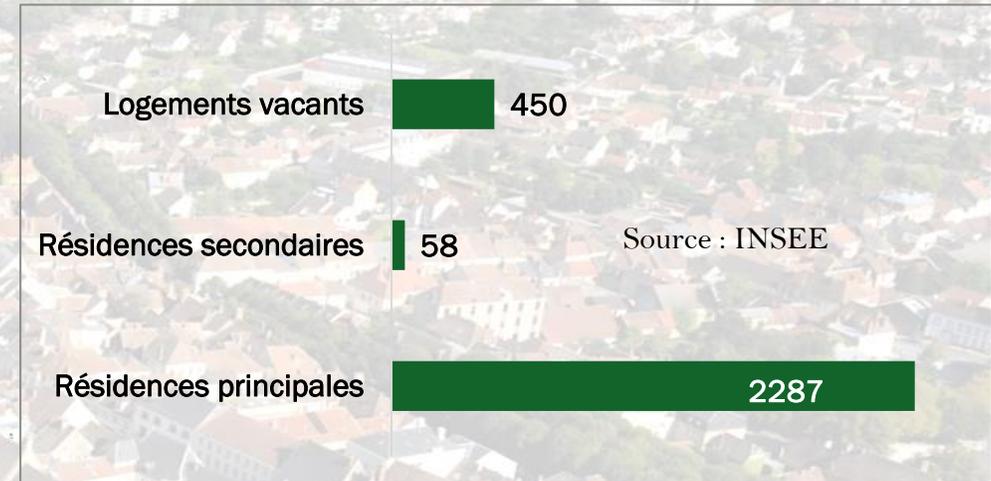
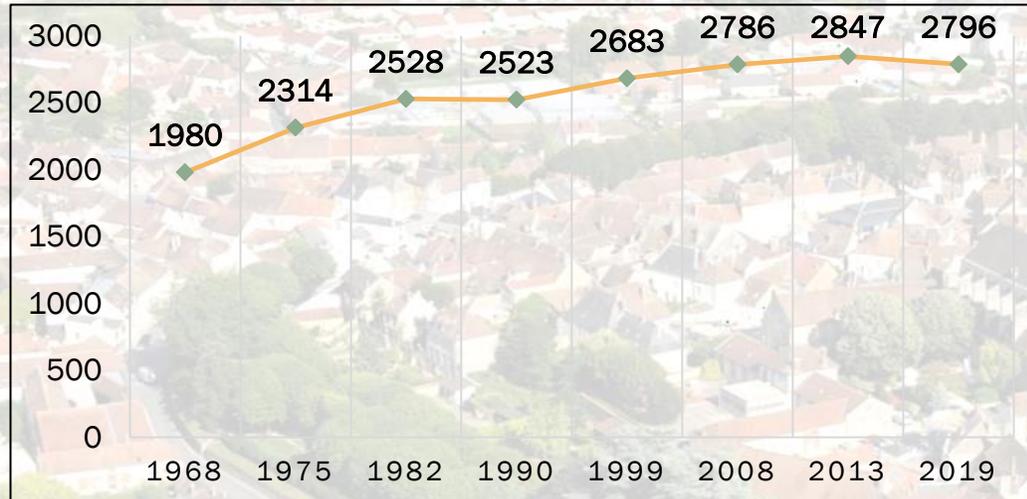


FIGURE 20: Nombre de logements par catégorie (2019)

Avec un nombre total de 2 796 logements en 2019, le parc de logements de Sézanne est en constante augmentation depuis 1968.

Plusieurs points sont à retenir sur la répartition des logements au sein du territoire sézannais : en 2019, la ville de Sézanne compte 2 287 résidences principales soit **81,8 %** du parc. Le nombre de résidences secondaires apparaît comme étant relativement faible avec **2,1 %** du parc. Et quant aux logements vacants, ils représentent **16,1 %**, un chiffre assez conséquent.

Sézanne : un parc essentiellement composé de maisons, majoritairement occupé par des propriétaires et un secteur locatif important

Envoyé en préfecture le 19/02/2024
Reçu en préfecture le 19/02/2024
Publié le
ID : 051-215104985-20240208-SV_2024_02_01-DE

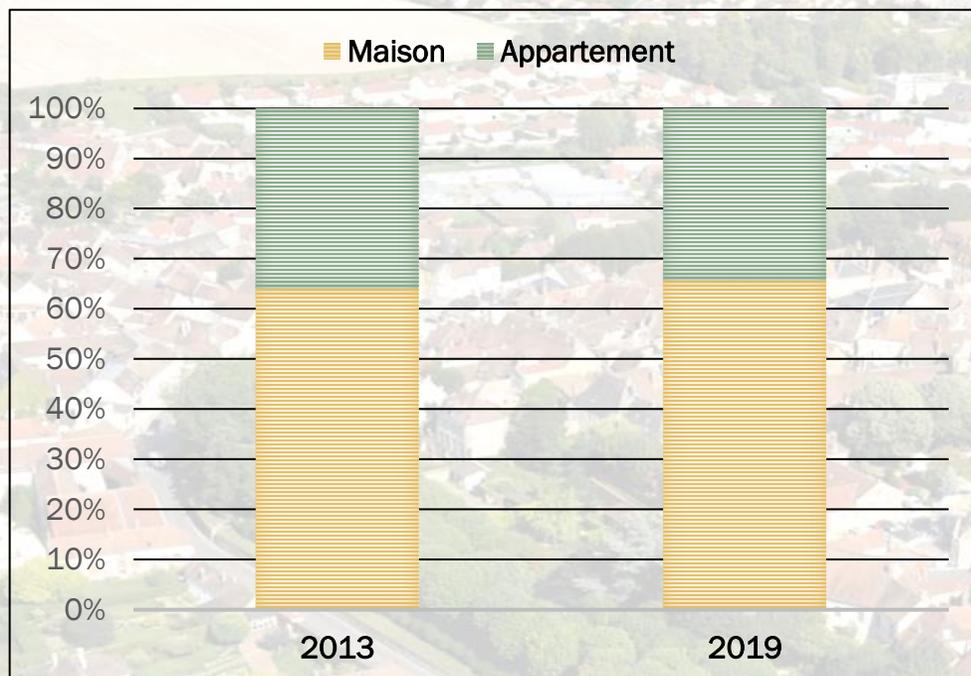


FIGURE 21: Résidences principales selon le type de logement (2019)

Dans le reste du canton, les propriétaires sont nettement plus importants puisqu'ils représentent plus de 80% des occupants. Ce qui témoigne que Sézanne se caractérise également par l'importance de son secteur locatif.

En 2019, la part des maisons à Sézanne atteint 65,5% contre 63,8% en 2013 marquant ainsi une progression constante mais modérée. La ville de Sézanne est constituée essentiellement d'un parc composé de maisons, mais il est intéressant de noter que depuis quelques années, les appartements prennent de plus en plus de place au sein du parc sézannais (34,3% en 2019).

Les logements sézannais sont occupés à 51,5% par leur propriétaire et à 46,1% par un locataire.

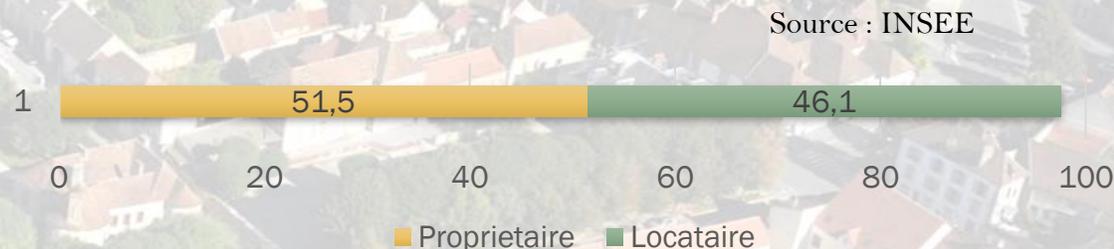


FIGURE 22: Résidences principales selon le statut d'occupation (2019)

Caractéristiques: Une prédominance de logements anciens

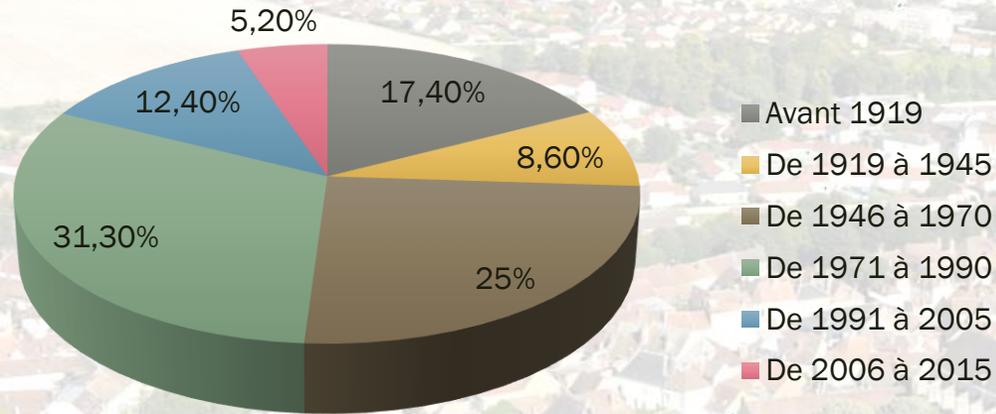


FIGURE 23: Répartition par âge des logements (2019)

Source : INSEE

La présence de logements anciens, dont la construction antérieure à 1975, pose ainsi la question de l'accompagnement face à la précarité énergétique et à l'insalubrité.

La répartition du parc de logements par âge souligne son ancienneté. Il convient de relever que plus de la moitié du parc de logements a été construit avant la première réglementation thermique de 1975 (51 % pour les résidences principales).

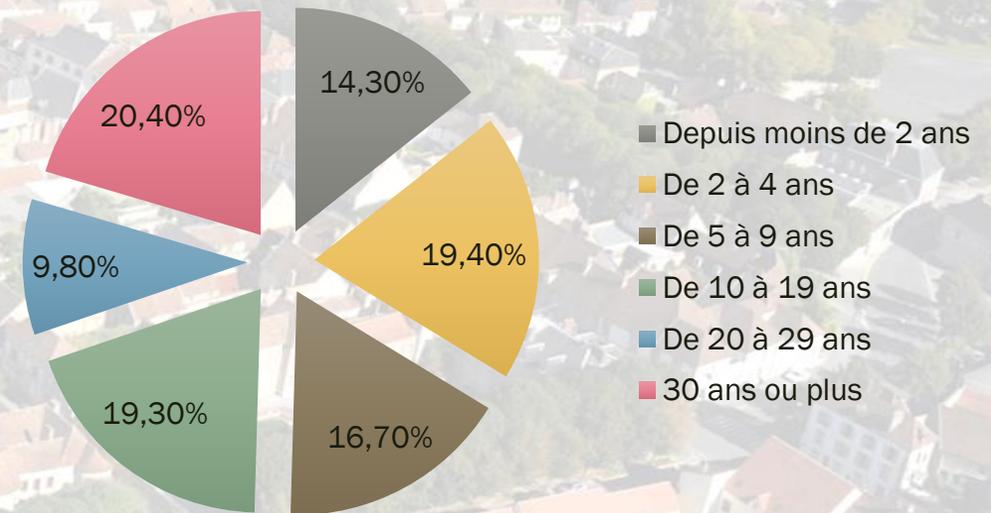


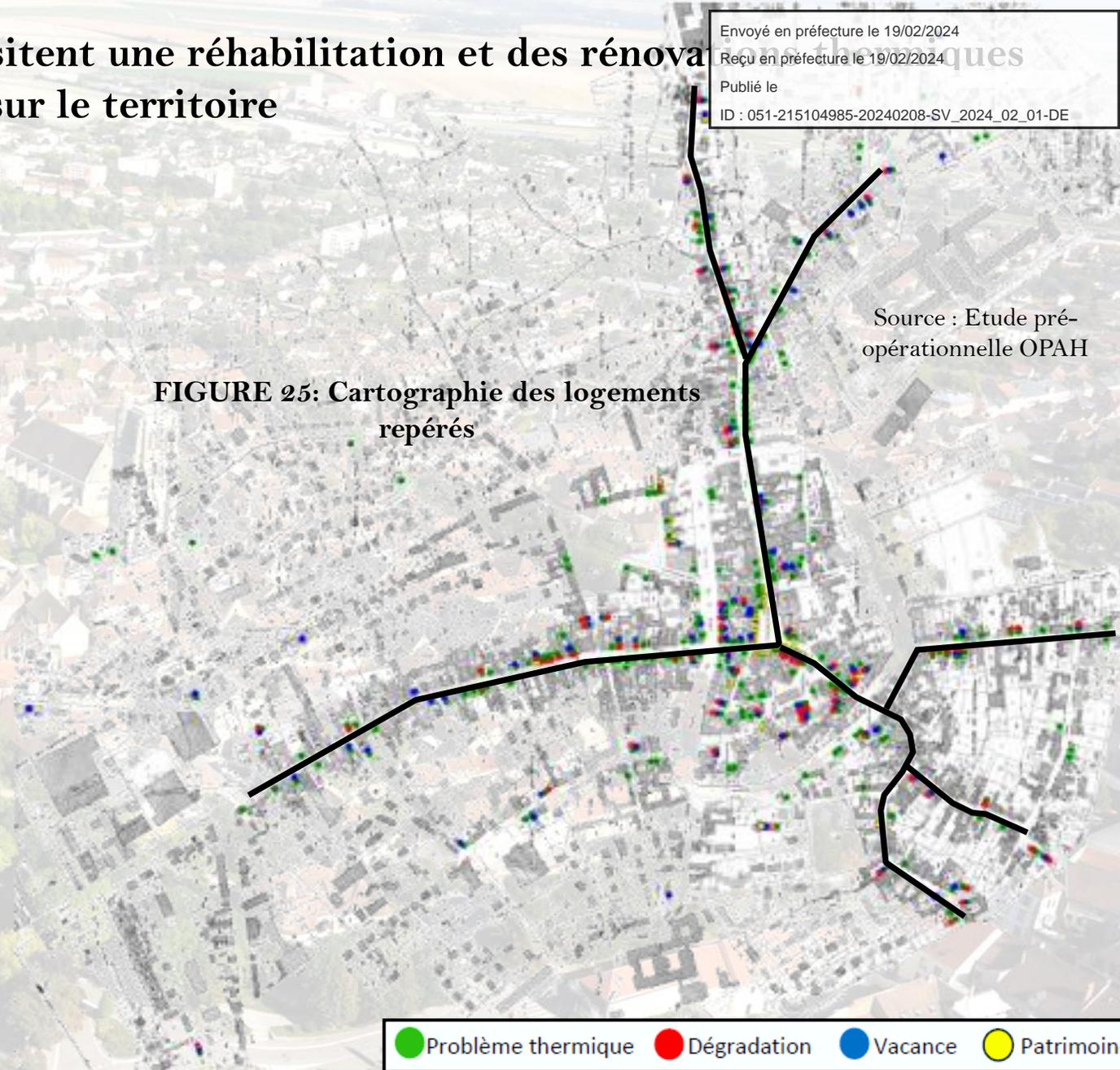
FIGURE 24: Ancienneté d'emménagement des ménages (2019)

Caractéristiques: Des logements qui nécessitent une réhabilitation et des rénovations thermiques sur le territoire

Depuis 2016, la commune fait l'objet d'une OPAH couvrant l'ensemble de son territoire et dont le portage revient au Pays de Brie et Champagne. Elle consiste à détecter les différentes problématiques des logements sur le territoire (problème thermique, dégradation..,etc.) , résoudre les questions d'adaptation mais également comprendre les raisons de la vacance résidentielle afin de proposer des solutions.

D'ailleurs, le diagnostic de l'OPAH a notamment fait ressortir la présence **de deux îlots particulièrement dégradés situés au cœur de la Ville** (cf. page suivante). Une étude de faisabilité en matière de lutte contre l'habitat indigne a été lancée par la Ville en 2017.

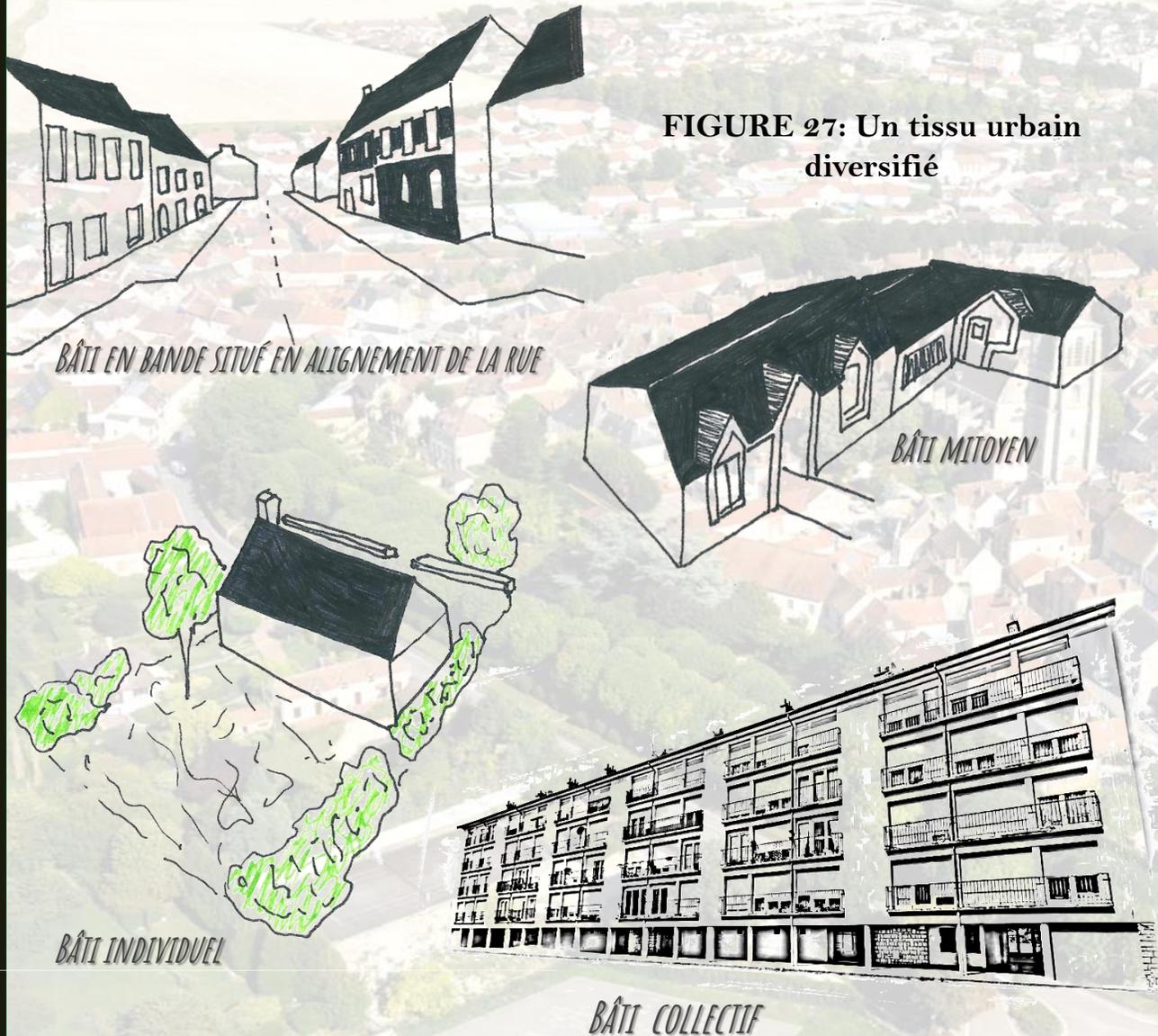
FIGURE 25: Cartographie des logements repérés



● Problème thermique ● Dégradation ● Vacance ● Patrimoine

Nature: Une diversité des tissus urbains

Envoyé en préfecture le 19/02/2024
Reçu en préfecture le 19/02/2024
Publié le
ID : 051-215104985-20240208-SV_2024_02_01-DE



La ville de Sézanne est constituée de plusieurs espaces avec des constructions datant de différentes époques. Le bâti le plus ancien et assez dense se trouve dans le vieux Sézanne, doté d'un patrimoine datant au moins pour l'essentiel des XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles, avec de rues et ruelles souvent étroites. L'urbanisation en extension du bourg suit naturellement les axes routiers principaux et notamment la route départementale. C'est le long de celle-ci que se côtoient les fonctions résidentielles, commerciales, touristiques et de services, l'ensemble étant fortement imbriqué. Les secteurs comme « le Domaine des Saules" (à l'Est) et "le Paradis" (à l'Ouest) forment les zones d'extension les plus récentes réalisées sous forme de lotissements qui combinent pavillons et maisons en bandes. Une petite ville comme Sézanne privilégie tout de même depuis de très nombreuses années la maison individuelle avec jardin et garage (souvent en construction neuve).

Nature: Une architecture qui traverse les époques

Envoyé en préfecture le 19/02/2024
Reçu en préfecture le 19/02/2024
Publié le
ID : 051-215104985-20240208-SV_2024_02_01-DE

Sézanne dispose de nombreuses habitations de diverses époques présentant une forte valeur patrimoniale.

Il existe trois types principaux de maisons dans le tissu architectural de la ville :

- les maisons à pans de bois, généralement recouvertes d'un enduit
- les maisons dites « sézannaises » datant des XVII^e et XVIII^e siècles, d'une belle architecture de pierre et de brique couverte de tuiles plates.
- des maisons datant de la fin du XIX^e siècle et du début du XX^e. Ces habitations sont en parfaite harmonie avec l'architecture des siècles précédents.



Rue des Cordeliers



Rue de Broys



Rue des Limonières



Rue Haute



Rue des Moulins



Rue Linot Collot

Existant: Un parc de logement développé

Envoyé en préfecture le 19/02/2024

Reçu en préfecture le 19/02/2024

Publié le

ID : 051-215104985-20240208-SV_2024_02_01-DE



FIGURE 28:
Lotissements/quartiers à Sézanne

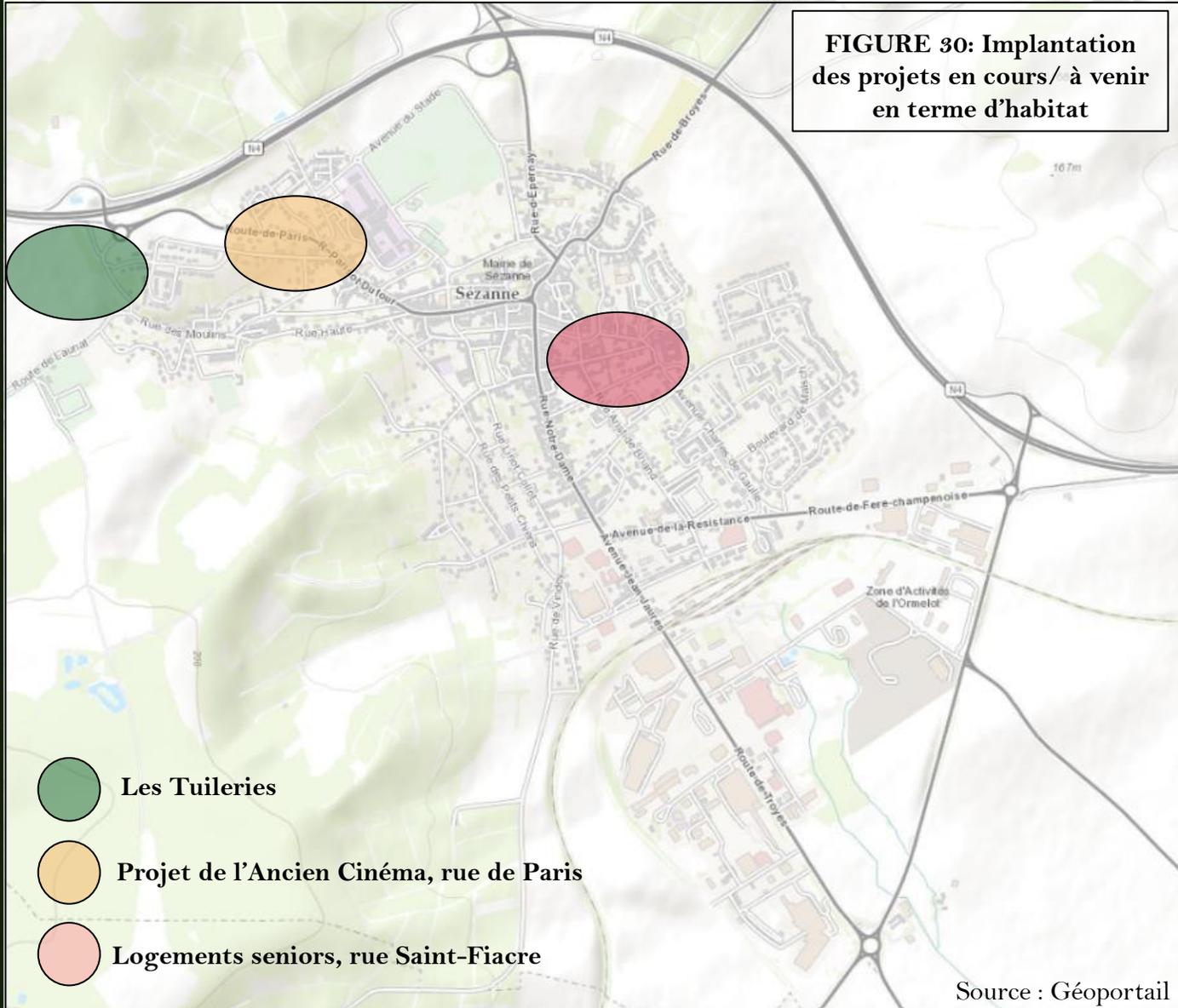
FIGURE 29: I



Raison sociale	Type d'hébergement	Commune
Comme une évidence	Gîte	Sézanne
Jolie Maison de Ville	Gîte	
Aux Lits Bidault	Gîte	
L'Ancien Moulin	Gîte	
Le Lido	Gîte	
La Vie est belle	Gîte	
Au petit jardin	Gîte	
Chez Thomas	Gîte	
Laurent Clomes	Appartement spacieux	

Prévision: Des projets en cours

FIGURE 30: Implantation des projets en cours/ à venir en terme d'habitat



Pour répondre aux demandes qui se font jour, la Ville prévoit plusieurs projets:

- **Les Tuileries** : L'aménagement d'un nouveau quartier d'habitation d'une superficie totale de 14 ha 78 a 68 ca, qui pourrait comprendre, à long terme, environ 125 parcelles.
- **L'ancien cinéma** : Le projet consiste en la démolition de l'ancien cinéma pour la construction de logements.
- **Un écoquartier pour seniors** : Le projet consiste à créer des logements pour personnes âgées autonomes avec un service de conciergerie sophistiqué.



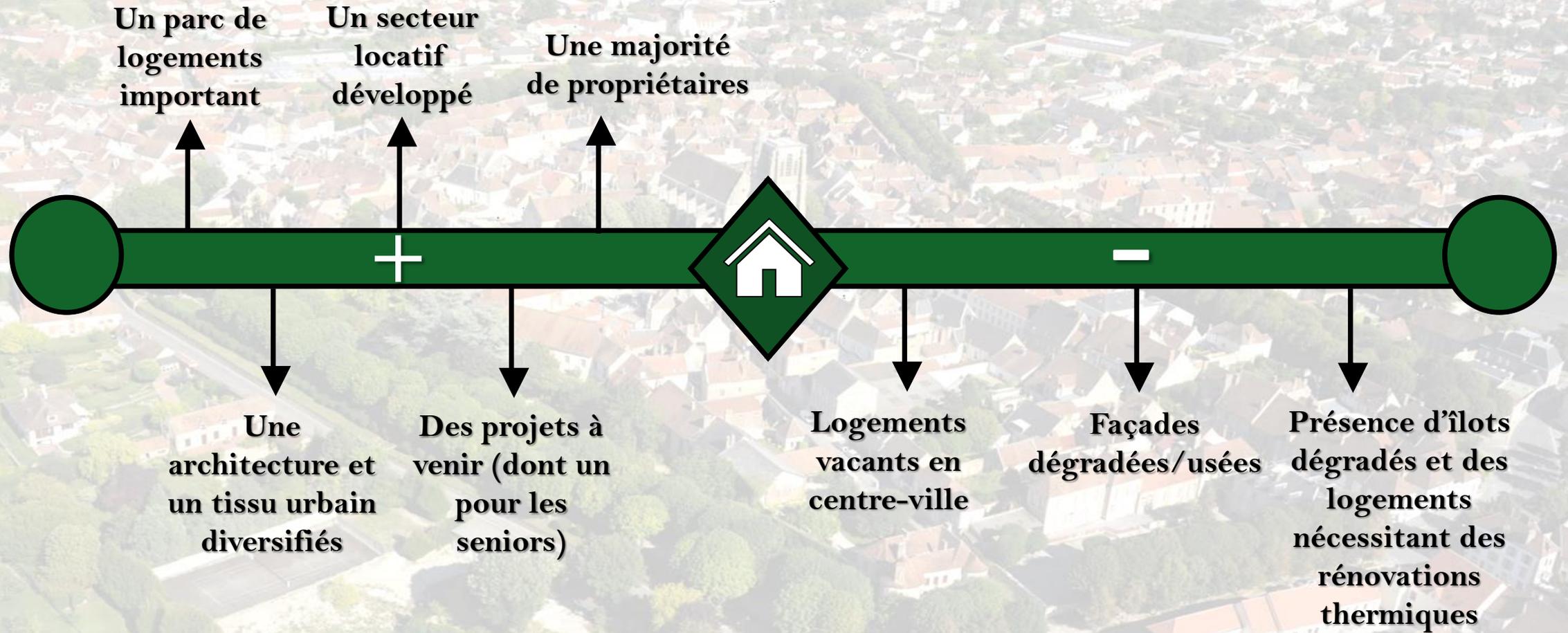
Paradoxe: Des logements vacants au centre-ville

Envoyé en préfecture le 19/02/2024
Reçu en préfecture le 19/02/2024
Publié le
ID : 051-215104985-20240208-SV_2024_02_01-DE

En centre-ville, nombreux sont les bâtiments dont les étages, au-dessus des commerces, sont plus occupés et se dégradent. Cela est dû généralement à des situations d'indivision avec des héritiers qui ne sont pas tous d'accord pour vendre, des propriétaires qui n'ont pas les moyens ou la volonté d'entretenir leur bien, ou encore des problèmes d'accessibilité avec le commerce en dessous.

Redonner une attractivité résidentielle au centre ville est l'un des leviers clés de la redynamisation. La réhabilitation et la mise aux normes des logements vacants contribueront à redonner vitalité et dynamisme au centre-ville, à diversifier l'offre, et limitera ainsi l'artificialisation des sols liée à la construction neuve. Il est donc important de souligner que cette problématique doit faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre du programme.





PARTIE III

Attractivité touristique

Envoyé en préfecture le 19/02/2024
Reçu en préfecture le 19/02/2024
Publié le
ID : 051-215104985-20240208-SV_2024_02_01-DE

©O. Lattuga-Duyck

©O. Lattuga-Duyck

16. SÉZANNE (Marne) – La Gare

Collection Nouvelle

©plu



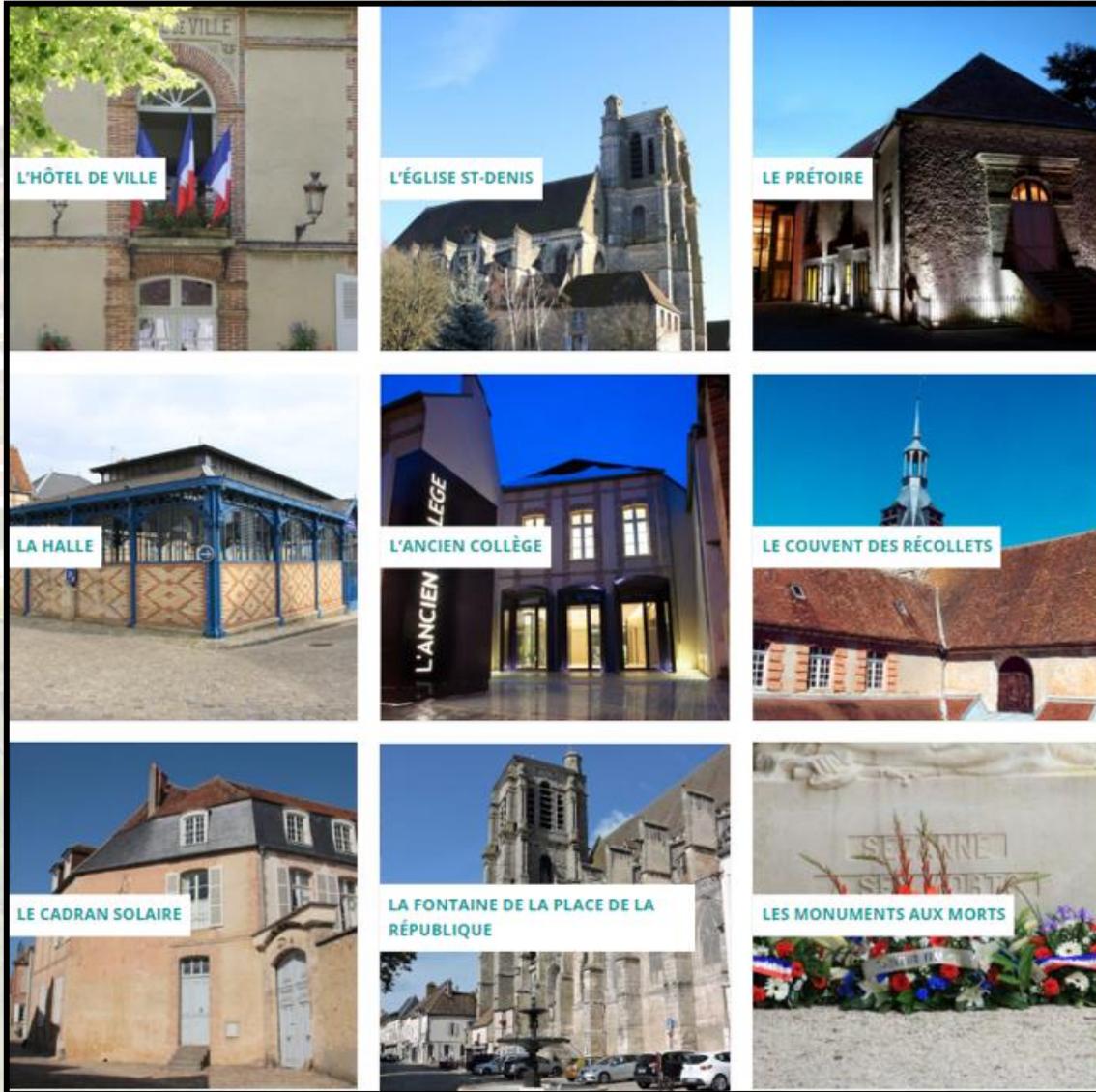
©O. Lattuga-Duyck

« Bien qu'elle ne justifie pas systématiquement le déplacement de nouveaux visiteurs, la nature en ville joue un rôle déterminant pour les clientèles ayant déjà visité la destination, les familles et les touristes de long séjour. En plus de ses bienfaits environnementaux, véritable vecteur d'attractivité, la nature incite aussi bien à prendre une pause, à flâner, qu'à s'activer ou à observer la vie locale. »
Amelie Racine, "l'attractivité de la nature en ville" ; réseau veille tourisme.

Il suffit de se promener à Sézanne pour découvrir des touches et des taches verdoyantes, des arbres, des squares, des jardins, des aires de jeux, et la ceinture verte des mails, ces anciens remparts médiévaux comblés au XVIII^{ème} siècle, et plantés de doubles ou quadruples rangées de tilleuls. Au total, ce sont 30 ha d'espaces verts que la Ville plante et entretient, stades et entrées de ville inclus, ainsi que des jardins ouverts au public (celui situé dans l'enceinte de l'Ancien Collège, le centre socio-culturel, a obtenu une Victoire d'argent du Paysage), sans oublier les coulées vertes créées à l'occasion de l'aménagement de nouveaux quartiers d'habitation, comme au Domaine des Saules, qui a obtenu en 2008 le trophée national des Victoires du Paysage.

Sézanne: Un patrimoine architectural ancien, riche et préservé

Envoyé en préfecture le 19/02/2024
Reçu en préfecture le 19/02/2024
Publié le
ID : 051-215104985-20240208-SV_2024_02_01-DE



De nombreuses maisons particulières, et plusieurs édifices publics comme l'Hôtel de Ville, l'Ancien Collège et le Prétoire, présentent un aspect soigné et chaleureux. Ils sont, pour la plupart, regroupés autour de l'imposante église St-Denis de style gothique.

Sézanne recèle aussi, au long de ses rues et ruelles pleines de charme, beaucoup de bâtisses au style original : demeures à pan de bois, fières maisons des XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles, une Halle de style Baltard, un Couvent des Récollets dans l'enceinte de l'hôpital, un lavoir en bois, un cadran solaire peint, des puits, des statuette dans des niches inattendues, des bas-reliefs sur les frontons, ou des poulies rouillées d'anciens fenils...

Sézanne: Un patrimoine architectural ancien, riche et préservé

Envoyé en préfecture le 19/02/2024
Reçu en préfecture le 19/02/2024
Publié le
ID : 051-215104985-20240208-SV_2024_02_01-DE

Sézanne bénéficie de 4 édifices classés ou inscrits :



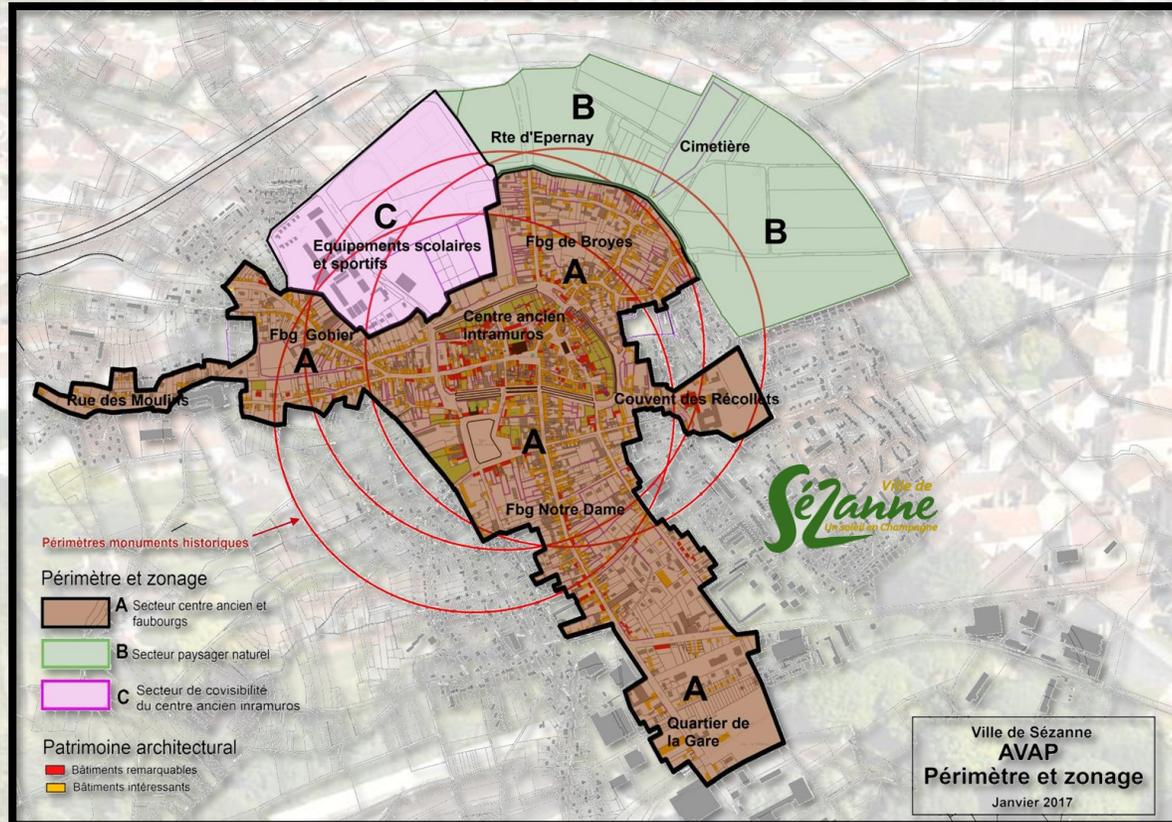
- **l'église Saint-Denis** : classée en totalité au titre des monuments historiques par arrêté du 11 février 1911.
- **la Halle** (dite aussi « marché couvert ») : façades, couvertures et ensemble de l'ossature métallique (parcelle H 312) inscrits au titre des monuments historiques par arrêté du 20 mai 1988.
- le puits situé devant le portail ouest de l'église, dit « **Puits Doré** » : classé en totalité au titre des monuments historiques par arrêté du 11 mars 1911.
- **la maison sise 3 place du Champ-Benoist** : façades et toitures (parcelle H 561) inscrites au titre des monuments historiques par arrêté du 9 octobre 1979.

Plus largement c'est tout le centre ancien, depuis les bâtisses qui témoignent de la richesse de Sézanne au Moyen-Âge jusqu'à quelques maisons de type Art Déco construites dans les années 1920, qui offre au regard un patrimoine architectural singulièrement dense et harmonieux.

Sézanne: Un patrimoine architectural ancien, riche et préservé

Envoyé en préfecture le 19/02/2024
Reçu en préfecture le 19/02/2024
Publié le
ID : 051-215104985-20240208-SV_2024_02_01-DE

FIGURE 31: Périmètre de l'AVAP



Les édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques font ainsi l'objet d'un périmètre de protection. Ces cercles tracés de manière purement géométrique permettent de faciliter la sensibilisation du public et de mettre en œuvre des mesures de préservation spécifiques. Mais ils présentent deux inconvénients majeurs : d'une part ils intègrent des bâtiments sans réelle valeur architecturale et en freinent souvent les travaux d'extension, de restauration ou d'amélioration ; d'autre part ils ne prennent pas en compte des immeubles dont les caractéristiques mériteraient d'être mieux protégées. C'est afin de mieux cerner les réalités du bâti et les articulations d'un urbanisme chargé d'histoire, de proposer une gestion individualisée et plus précise de chaque édifice, et d'apporter des conseils éclairés aux porteurs de projet, que la Ville a décidé de créer une AVAP – aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine, approuvée en février 2020, marquant ainsi la volonté forte de la Ville de continuer son action pour protéger et mettre en valeur ce patrimoine unique.

Zoom: Le Couvent des Récollets, un bijou architectural à valoriser



Le Couvent des Récollets (une branche de l'ordre monastique des Franciscains) se trouve dans l'enceinte du centre hospitalier de Sézanne, et appartient depuis 2015 à la Ville de Sézanne. Construit à partir de 1619, il comprend une chapelle, un cloître, et des bâtiments conventuels qui, jusqu'au milieu des années 1980, ont abrité une partie des locaux de la maison de retraite de l'hôpital.

Aujourd'hui, seuls la chapelle et le cloître sont ouverts au public, pour des expositions ou des concerts. Ils peuvent aussi être visités sur rendez-vous. La chapelle sert d'écrin à plusieurs tableaux de frère Luc, moine et peintre du XVII^{ème} siècle, élève de Poussin et de Simon Vouet, et qui, avant d'entrer en religion, s'appelait ... Claude François !

Ce véritable bijou architectural et patrimonial a besoin dans l'ensemble, d'un travail de restauration important pour participer pleinement à l'attractivité touristique de Sézanne et ainsi attirer tant les mordus d'histoire que les visiteurs de passage.

Sézanne: Les labels et distinctions

Envoyé en préfecture le 19/02/2024
Reçu en préfecture le 19/02/2024
Publié le
ID : 051-215104985-20240208-SV_2024_02_01-DE



Sézanne a été homologuée en 2017, pour une durée de 5 ans, en tant que **Petite Cité de Caractère®**. Elle a obtenu sa ré-homologation en octobre 2022. Elle fait par ailleurs partie de la Mission Coteaux, Maisons et Caves de Champagne, dans le cadre du classement au **patrimoine mondial de l'UNESCO**. Elle est également, depuis décembre 2021, labellisée en tant que Commune Nature (avec 3 libellules).

Plusieurs réhabilitations d'édifices ont obtenu un **Ruban du Patrimoine** : la rénovation du dernier lavoir de Sézanne, la rénovation complète du Prétoire, la restructuration de l'Ancien Collège.

Deux réalisations paysagères ont été récompensées par un prix national :

en 2008, la **Victoire d'or du Paysage** pour l'aménagement du Domaine des Saules, et, en 2014, la Victoire d'argent du Paysage pour la création du jardin intérieur de l'Ancien Collège. Enfin, Sézanne a été labellisé **Village Etape** en 2023; une marque de reconnaissance d'un attrait économique particulier, notamment concernant la restauration, l'hébergement, le tourisme...

« Si le label petite cité de caractère nous offre la reconnaissance patrimoniale, le label Village étape a, lui, un intérêt commercial et touristique. Nous pourrions profiter de la logistique et du soutien du réseau « Villages étapes » pour faire la promotion de notre territoire. » Sacha Hewak, L'Union (article du 20 juin 2020).

Sézanne: Une ville animée tout le long de l'année

Envoyé en préfecture le 19/02/2024
Reçu en préfecture le 19/02/2024
Publié le
ID : 051-215104985-20240208-SV_2024_02_01-DE



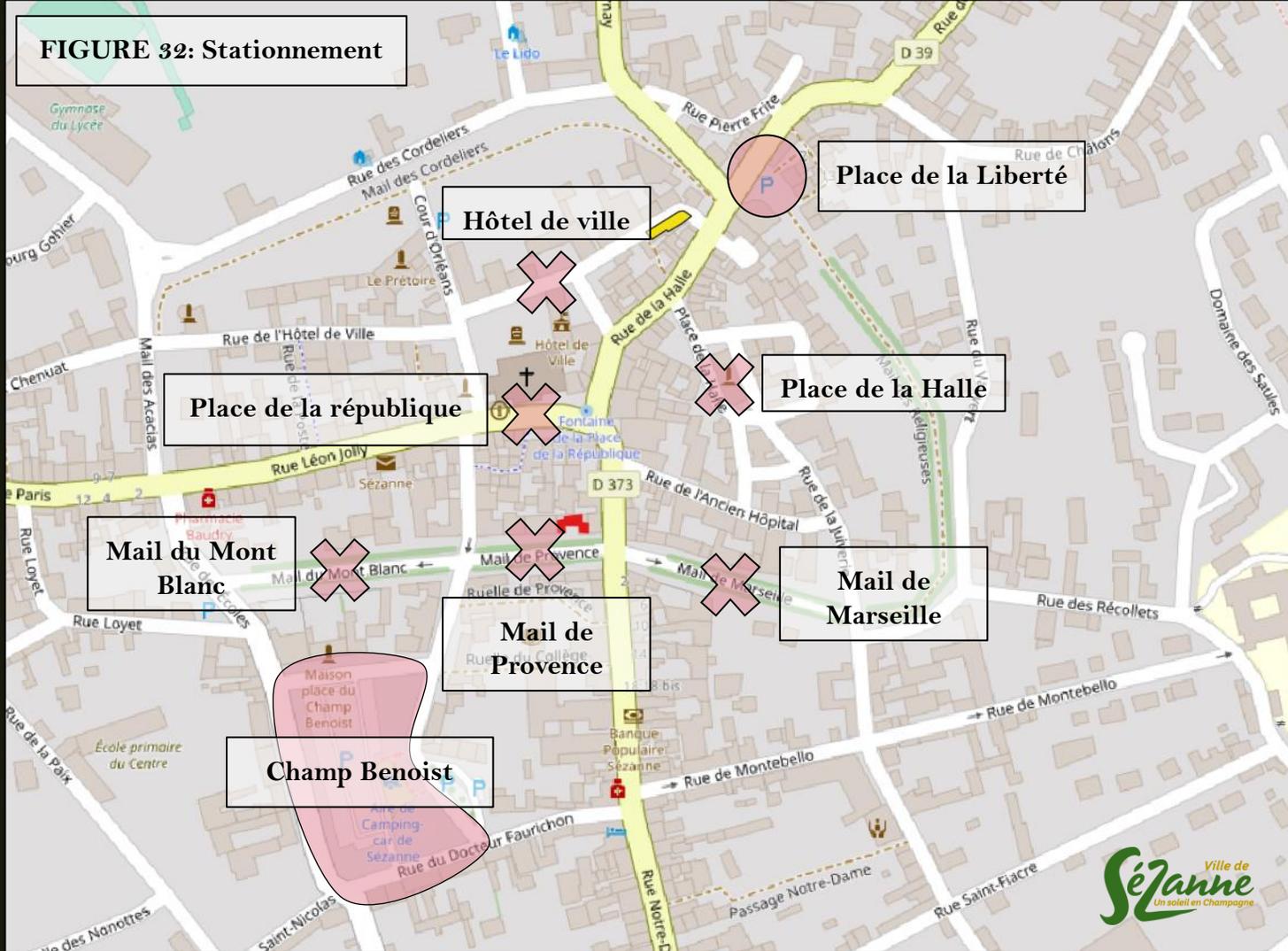
Tout au long de l'année, des animations, compétitions et spectacles permettent aux Sézannais et aux visiteurs de se distraire, grâce aux nombreuses manifestations organisées par la Ville et par les associations locales. Sézanne propose ainsi des temps forts qui sont devenus, au fil des ans, des rendez-vous incontournables : les concerts d'été de Soirs de Fête, le Festival de Musique Baroque, l'exposition Rêve d'Orchidées, ou les festivités de fin d'année qui égrènent durant tout un mois des illuminations et des décorations, des sapins, des échoppes, des friandises, des spectacles, des promenades, une patinoire en glace, et l'arrivée du Père Noël, qui descend du clocher de l'église avec trois Lutins... S'y ajoutent désormais quelques nouveautés, comme la Fête médiévale, la Fête de la Gastronomie et le marché de producteurs et artisans locaux.



Sézanne: Un stationnement gratuit dans toute la ville

La Ville de Sézanne, contrairement à bon nombre de villes, a fait le pari du stationnement gratuit. Il existe plusieurs parkings dans le centre-ville. Dans les rues, le stationnement (sauf indication contraire signalée par un marquage au sol et une signalisation verticale) est bilatéral alterné (stationnement côté impair du 1^{er} au 15 du mois, stationnement côté pair du 16 à la fin du mois). Le centre-ville est en zone bleue (panneaux et peinture bleue au sol), avec une durée maximale de 2 h. Au total, il y a près de 900 places gratuites.

Cette mesure permet de rivaliser avec les grandes zones commerciales en périphérie et constitue un atout pour le centre-ville.



La gare de Sézanne: Une enclave urbaine



Source : Plu



Source : Facebook

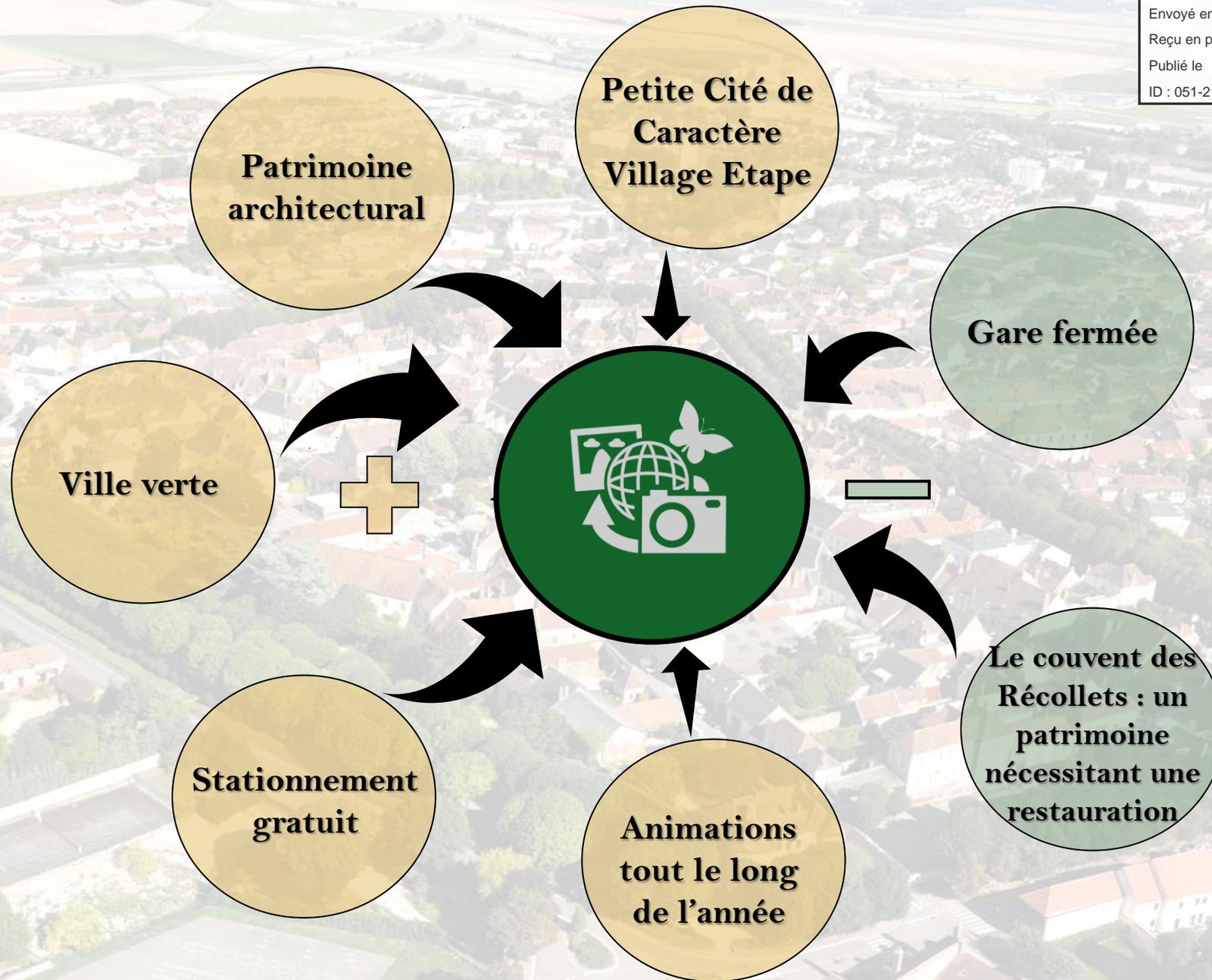
Sézanne était autrefois reine à Paris-Est via Gretz-Armainvilliers et Esternay. Après la fermeture de la gare au trafic voyageurs en 1972, un autorail touristique (le Picasso) a relié pendant quelques années au milieu des années 90 Esternay à Sézanne les dimanches d'été.

Aujourd'hui, la gare de Sézanne et ses balades à bord du Picasso ne sont que vague souvenir.

La gare la plus proche se trouve à Romilly-Sur-Seine, la voiture est depuis plus de 50 ans reine dans un quotidien sans train. Pour une personne n'ayant pas le permis, c'est un véritable parcours du combattant.

Comment inciter les gens à venir quand la desserte en transport public est limitée ?!

Le manque de pluralité dans les moyens de transport entraîne ainsi une perte d'attractivité pour le territoire.



Conclusion :



Envoyé en préfecture le 19/02/2024

Reçu en préfecture le 19/02/2024

Publié le

Commerce de proximité

ID : 051-215104985-20240208-SV_2024_02_01-DE

● Vacance commerciale/Vitrines
vieillissantes, voire usées

Logement en centre-ville

○ Logements inoccupés/Façades
dégradées

✗ Ilots dégradés

Attractivité touristique

★ Le couvent des Récollets, un
patrimoine à restaurer

■ La gare, une friche à aménager

Logement Seniors

● Écoquartier pour seniors
(rue Saint-Fiacre)

Autres projets à venir

● Les Tuileries

● Projet de l'ancien cinéma

Envoyé en préfecture le 19/02/2024
Reçu en préfecture le 19/02/2024
Publié le
ID : 051-215104985-20240208-SV_2024_02_01-DE

Perimetre du secteur d'intervention de l'ORT

