

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PROVINS



## 1.2. Rapport de présentation – partie 2

*Arrêté le 26 11 2024*

## SOMMAIRE

<b>IV. DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN ŒUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME .....</b>	<b>3</b>
IV.1 Explication des choix retenus pour établir le PADD.....	4
IV.2 Explication des choix retenus pour établir les OAP.....	14
IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement .....	26
IV.3.1 - Le PADD et la délimitation des zones .....	26
IV.3.2 - Le règlement .....	28
IV.3.3 – Les espaces boisés classés .....	63
IV.3.4 – Superficie des zones.....	64
IV.3.5 – Analyse de la consommation des espaces.....	65
IV.3.6 – La protection des lisières des bois de plus de 100 ha .....	67
IV.3.7 – Les emplacements réservés .....	68
IV.3.8 – Les éléments de paysage .....	70
IV.3.9 – Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL).....	72
IV.4 Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et avec les autres plans et programmes soumis à évaluation environnementale.....	73
<b>V. ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE PLU.....</b>	<b>79</b>
V.1. Incidences sur la biodiversité et les milieux naturels en l'absence de mise en œuvre du PLU.....	80
<b>VI. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIÈRE DONT LE PLU PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....</b>	<b>81</b>
VI.1. Rappel des enjeux du territoire.....	82
VI.2. Les impacts des orientations du PADD sur l'environnement.....	83
IV.2.1 - Les principales incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.....	83
IV.2.2 - Les principales incidences sur les paysages.....	85
IV.2.3 - Les principales incidences sur le milieu physique.....	87
IV.2.4 - Les principales incidences sur la santé humaine.....	88
VI.3. Les impacts des orientations d'aménagement et de programmation sur l'environnement.....	89
IV.3.1 – OAP sectorielles.....	89
VI.4. Les impacts des dispositions réglementaires sur l'environnement.....	96
IV.4.1 – Les principales incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.....	96
IV.4.1 – Les principales incidences sur la santé humaine.....	97
IV.4.1 – Les principales incidences sur les paysages.....	97
<b>VII. PRESENTATION DES MESURES ENVISAGÉES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER LES CONSEQUENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>98</b>
VII.1 Justification du programme et alternatives.....	99
VII.2 Les mesures correctrices et compensatoires.....	101
<b>VIII. INDICATEURS A ELABORER POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU.....</b>	<b>107</b>
VIII.1 Indicateurs du cadre physique, des milieux naturels et de la biodiversité.....	108

## IV. DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN ŒUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

## IV.1 Explication des choix retenus pour établir le PADD

L'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic ont permis de préciser les objectifs initiaux. Les orientations du PADD prennent donc en considération les principaux constats et enjeux suivants :

### ► **La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation ou remise en bon état des continuités écologiques**

- . Restaurer les corridors définis à l'échelle supra communale et affinés à l'échelle de Provins
- . Conserver et protéger les espaces associés aux cours d'eau
- . Favoriser la connectivité des secteurs non urbanisés qui restent végétalisés, en conservant une densité suffisante de ces zones

### ► **La protection du paysage et du patrimoine**

- . Poursuivre la valorisation des éléments qui structurent les paysages naturels et urbains et ainsi conforter le statut de Provins, pôle patrimonial et touristique majeur du territoire

### ► **L'urbanisme, l'habitat et l'équipement**

- . Continuer d'assurer la production de logements répondant aux besoins de la population à hauteur de son statut de pôle urbain central du territoire
- . Proposer des logements répondant aux différentes étapes du parcours résidentiel des Provinois, notamment à destination des familles
- . Maintenir le niveau d'équipement existant et leur accessibilité à tous les Provinois, poursuivre les projets d'évolution des équipements.
- . Mettre en valeur le patrimoine Provinois au travers des équipements publics

### ► **Le développement économique, l'équipement commercial et le tourisme**

- . Poursuivre le développement des activités de production dans les zones d'activités
- . Préserver la diversité des commerces et assurer la vitalité du centre-ville
- . Pérenniser l'activité agricole et valoriser les initiatives des agriculteurs en faveur des circuits de proximité
- . Conforter le tourisme tout en limitant ses impacts négatifs sur la vie quotidienne des habitants

### ► **Les transports, les déplacements et le stationnement**

- . Poursuivre le développement d'une mobilité durable en cohérence avec le développement urbain et notamment l'intermodalité autour du pôle gare

### ► **Les risques et nuisances à prendre en compte dans la politique d'aménagement du territoire**

#### Ces constats donnent lieu à l'articulation du PADD en 3 grands axes :

- Pérenniser le cadre de vue de Provins, ville remarquable et composante majeure de l'identité du Grand Provinois
- Conforter le rayonnement de Provins, ville attractive et pôle urbain central du Grand Provinois
- Consolider la cohésion de Provins, ville vivante et durable

### Axe 1 : Pérenniser le cadre de vue de Provins, ville remarquable et composante majeure de l'identité du Grand Provinois

**ANTICIPER LES EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE EN INTENSIFIANT LA DÉMARCHE DE PRÉSERVATION ET DE VALORISATION DES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE, SOCLES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE DURABLE**

**. Poursuivre le renforcement, la restauration des corridors supports de la trame verte et bleue et ainsi consolider les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, qui sont autant de ressources pour la commune et le territoire.**

Le PADD identifie sur le territoire de Provins des éléments à protéger d'importance intercommunale, constitutifs des continuités écologiques (vallée de la Voulzie, continuités boisées...), ainsi que des éléments à protéger d'importance communale, supports de biodiversité en ville (maillage hydraulique, espaces de nature urbains...).

**. Rendre la trame brune résiliente** (limiter l'artificialisation, désimperméabiliser et favoriser le retour de l'eau au sol, restaurer ses capacités biologiques favorisant le stockage du carbone) **et apte à inscrire la gestion du développement dans la trajectoire du ZAN.**

**. Prendre en compte ces objectifs favorisant la biodiversité dans les opérations de construction ou de réhabilitation** (végétalisation en toiture ou en façade, habitat pour les oiseaux...) et d'une manière générale **intégrer le maintien d'espaces verts en cœur d'îlots dans l'évolution du tissu urbain**

**. Préserver les ressources naturelles présentes sur le territoire communal**, parmi lesquelles l'agriculture dont l'adaptation doit être accompagnée, le potentiel de biomasse, les gisements d'argile et la ressource en eau à protéger et économiser.

**. Préserver, maintenir l'intégrité de la silhouette des grandes formes paysagères naturelles**, lesquelles participent à qualifier le Patrimoine Unesco et son aire de protection (« zone tampon »), parmi lesquels les boisements qui forment l'écrin de la ville ancienne, les alignements qui accompagnent les grands tracés viaires, des parcs urbains, des espaces naturels ouverts...

**. Valoriser les parcours d'approche et d'entrée de ville**, qui donnent à percevoir sa silhouette par le train, l'automobile, et depuis les itinéraires de promenade.

**. Poursuivre la politique de protection et de valorisation du patrimoine bâti public et privé historique** en protégeant le patrimoine identifié tout en enrichissant le patrimoine de la ville par des opérations de réhabilitation ou de construction de qualité.

**. De la même manière il s'agit de permettre l'évolution des tissus urbains** des quartiers résidentiels, des polarités d'équipements et des parcs d'activités, en cohérence avec les spécificités architecturales, urbaines et paysagères qui les caractérisent.

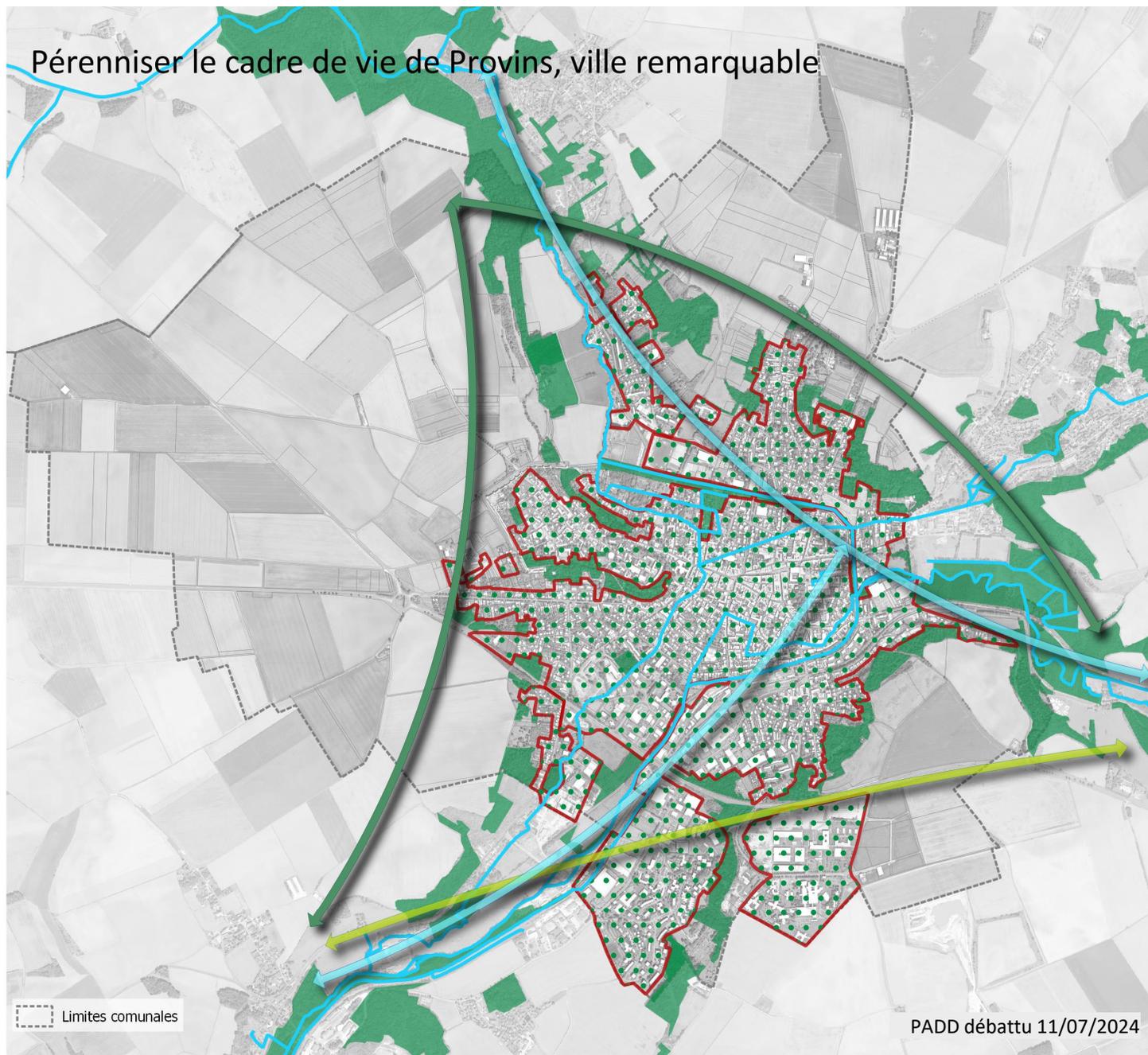
### Pérenniser le cadre de vie de Provins, ville remarquable

Poursuivre le renforcement, la restauration des corridors supports de la trame verte et bleue :

-  Corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes
-  Corridors à fonctionnalités réduites entre les réservoirs de biodiversité
-  Continuum de la trame bleue : vallée de la Voulzie et affluents, milieux humides, mares et plans d'eau

Valoriser les milieux supports de biodiversité et leurs qualités paysagères :

-  Préserver les boisements en tant que supports des continuités écologiques, refuges de biodiversité
-  Dans le tissu urbain, renforcer la biodiversité en s'appuyant sur les espaces de nature "ordinaire" (jardins, parcs, ceinture verte...)
-  Vallée de la Voulzie, Durteint, rus et canaux



 Limites comunales

PADD débattu 11/07/2024

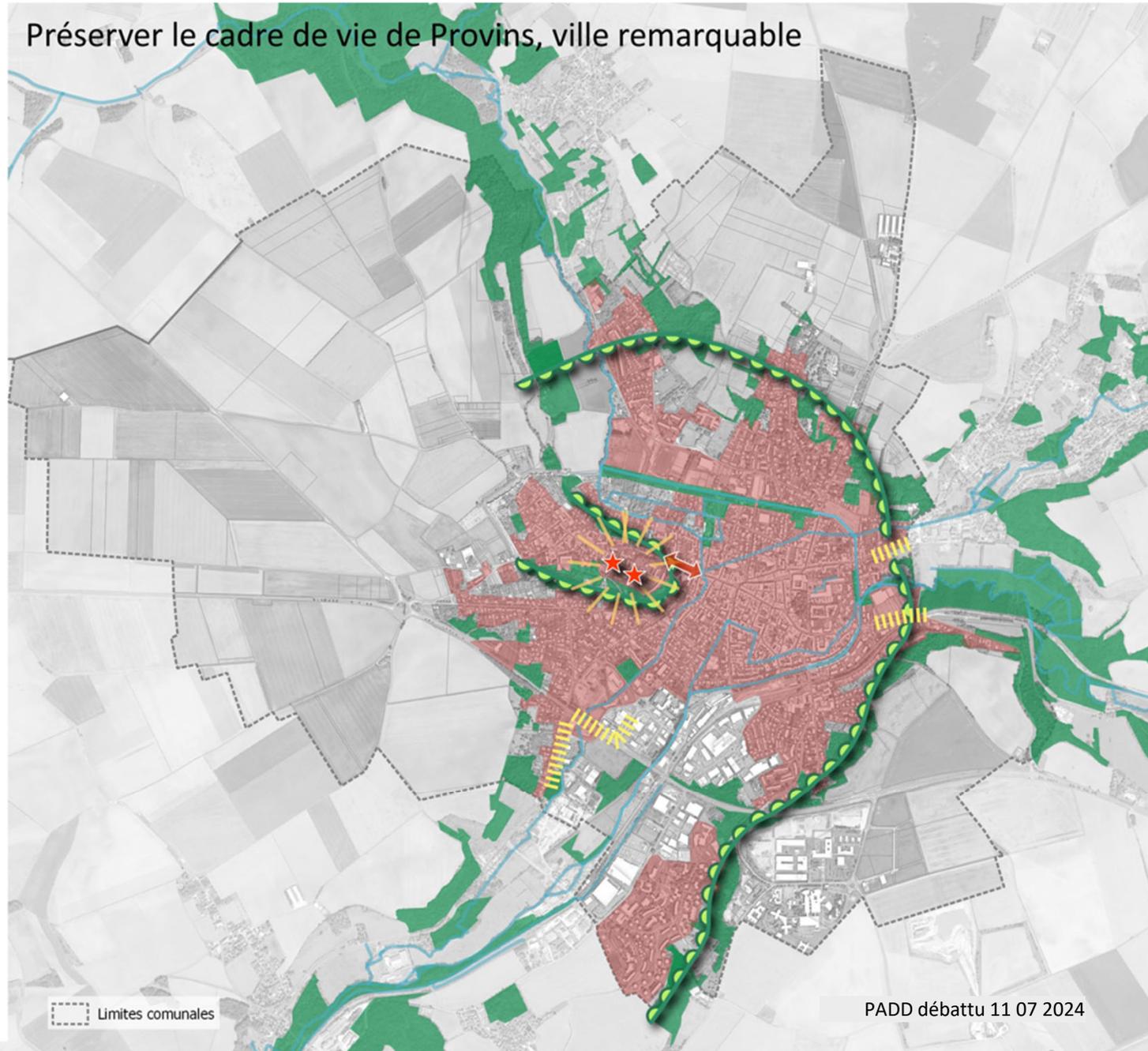
## Préserver le cadre de vie de Provins, ville remarquable

Préserver les entités paysagères dans leurs caractéristiques propres, composées par :

-  Les qualités architecturales, urbaines et paysagères propres aux différents tissus urbains
-  Les boisements constitutifs des paysages dans la ville et la campagne, pour leurs qualités esthétiques et fonctionnelles (lutte contre les îlots de chaleur, supports de biodiversité...)
-  L'empreinte de coteaux boisés structurant le paysage de la vallée et marquant l'éperon de la ville haute
-  Vallée de la Voulzie, Durteint, rus et canaux formant des éléments de continuité paysagère

Inscrire le développement de Provins dans son cadre patrimonial :

-  Principal élément patrimonial dominant le paysage
-  Préserver l'ouverture des points de vue vers la ville haute
-  Valoriser le lien entre ville haute et ville basse
-  Valoriser les entrées de ville



PADD débattu 11 07 2024

## Axe 2 : Conforter le rayonnement de Provins, ville attractive et pôle urbain central du Grand Provinois

### CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ DE PROVINS, QUI ASSUME DES FONCTIONS CULTURELLES, ÉCONOMIQUES ET SOCIALES D'INTÉRÊT MAJEUR POUR LA VITALITÉ DU GRAND PROVINOIS

- . **Une vocation touristique au rayonnement international qui nécessite une adaptation constante aux évolutions des attentes du public**, en s'appuyant sur la complémentarité « ville haute » « ville basse », en poursuivant le développement du tourisme vert, et en équilibrant l'offre d'hébergement.
- . **Une fonction historique de polarité commerciale structurante à l'échelle du Grand Provinois à consolider, pour répondre à un accroissement attendu de la demande, et un équilibre à préserver entre commerces de proximité et grandes enseignes.**
- . **Un statut de site stratégique à soutenir pour le développement du tissu industriel et artisanal et l'offre de services qui l'accompagne et ainsi maintenir l'équilibre habitat/emploi**, porté par le développement de la ZAC du Provinois et la requalification des ZAE existantes.
- . **Pérenniser la dynamique de l'économie agricole et soutenir son évolution**, en conjuguant la production sur de grandes structures et une agriculture engageant un développement des circuits de proximité.
- . **Contribuer à la production de logements dans la trajectoire des objectifs définis à l'échelle communautaire, en optimisant les capacités en renouvellement urbain et dans le respect de l'identité patrimoniale de la ville**  
*Cette politique de l'habitat et les perspectives d'évolution démographique qui l'accompagnent, avec une population Provinoise estimée à 13 000 habitants environ à l'horizon 2030, conforteront Provins dans son statut de pôle central.*
- . **Les nouvelles opérations de construction ou d'aménagement prévoiront la mise en place de réseaux permettant un accès efficace à l'ensemble des usagers aux communications numériques**
- . **Permettre le développement des réseaux d'énergie**

Poursuivre l'adaptation et le renouvellement de l'offre touristique

- Centre-ville historique dans lequel l'activité touristique est à conforter
- Principaux points d'accès multimodaux aux espaces touristiques de Provins, cheminement en cours de valorisation

Conforter la vocation de pôle commercial et d'activité structurant à l'échelle du provinois

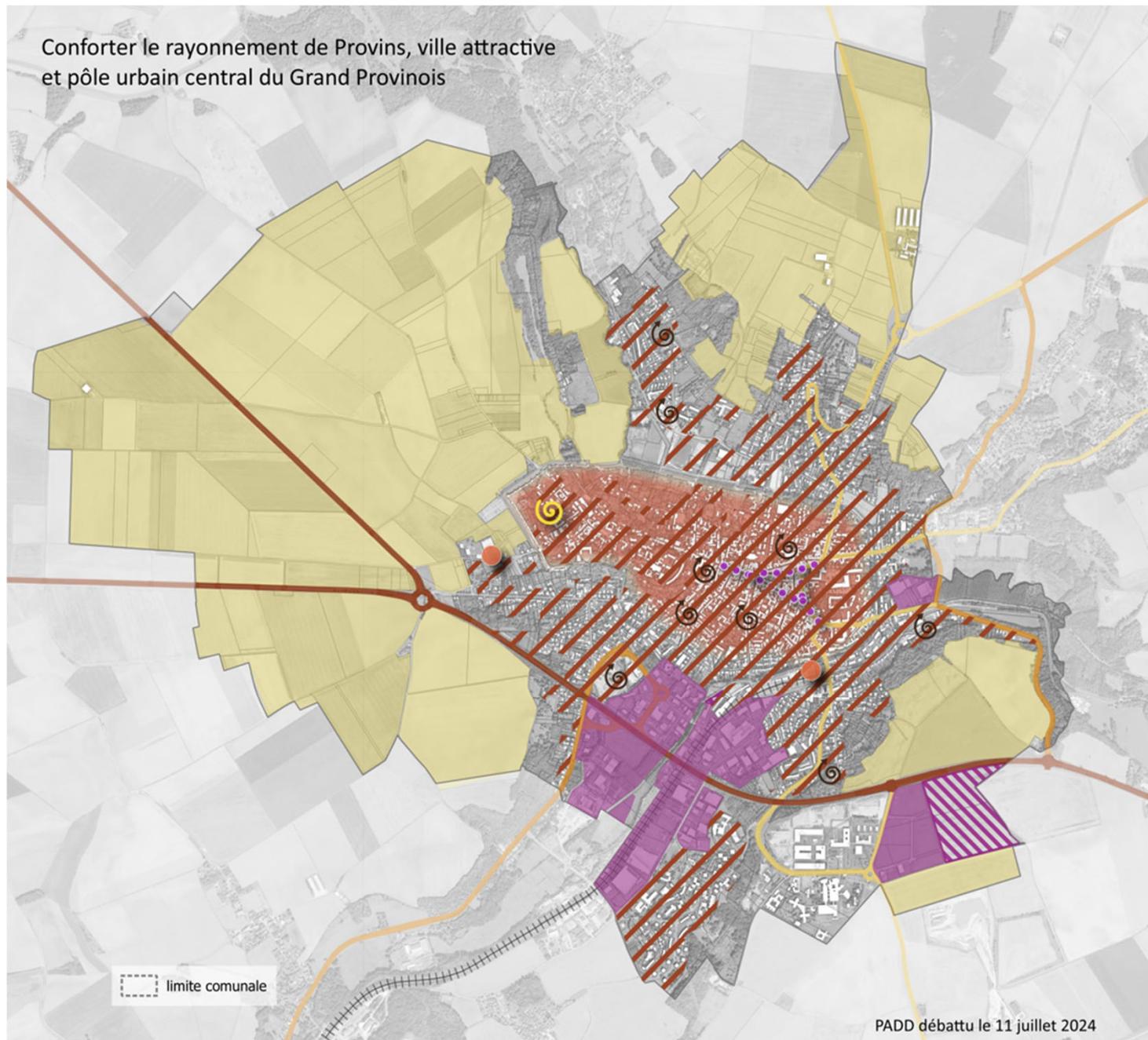
- Soutenir le commerce de proximité du centre-ville
- Soutenir le développement en renouvellement du tissu industriel et artisanal, en permettant l'évolution des zones d'activités
- Poursuivre le développement de la ZAC du Provinois

Préserver la pérennité des exploitations agricoles

- Préserver l'intégrité des espaces agricoles

Optimiser les capacités en renouvellement urbain dans le respect de l'identité patrimoniale de la ville

- Saisir l'opportunité d'opérations (réhabilitation, construction) pour faciliter les parcours résidentiels à tous les âges
- Favoriser la mutation du bâti, le ré-investissement du bâti vacant
- Permettre une évolution des fermes de la ville haute, dans le respect de leur structure patrimoniale



### Axe 3 : Consolider la cohésion de Provins, ville vivante et durable

#### POURUIVRE L'ADAPTATION DES CAPACITÉS DES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ ET DES GRANDS ÉQUIPEMENTS POUR ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET ÉCONOMIQUE DE LA VILLE ET DU TERRITOIRE

. Pour répondre à l'évolution démographique, l'émergence de nouvelles pratiques, le vieillissement des locaux .... la réflexion est constante sur l'adaptation de l'offre pour répondre aux besoins de la population Provinoise et des communes extérieures. Il s'agit ainsi de maintenir le bon niveau d'équipement existant et leur accessibilité à tous les Provinois, dans tous les quartiers et particulièrement le centre-ville.

#### RENFORCER LA COHÉSION DU TISSU URBAIN PROVINOIS, RICHE DE SES SPÉCIFICITÉS HÉRITÉES DE L'HISTOIRE DU DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE, EN DÉPLOYANT L'OFFRE D'ÉCOMOBILITÉ

. Développer un maillage de grandes liaisons piétonnières et cyclables inter-quartier et connectées au territoire, s'appuyant sur des continuités environnementales et paysagères existantes ou à créer, notamment la « ceinture verte » en projet, qui situe Provins sur les grands itinéraires de cyclo-tourisme et constituera le support du déploiement sur le territoire d'un maillage de liaisons douces desservant les principales polarités d'équipement et de services.

. Conforter le rôle de polarité intermodal de Provins, en prenant en compte les différents modes de transport, avec pour point focal le renouveau du pôle gare.

### Consolider la cohésion de Provins, ville vivante et durable

Poursuivre l'adaptation des capacités des équipements de proximité et des grands équipements pour accompagner le développement résidentiel et économique de la ville et du territoire

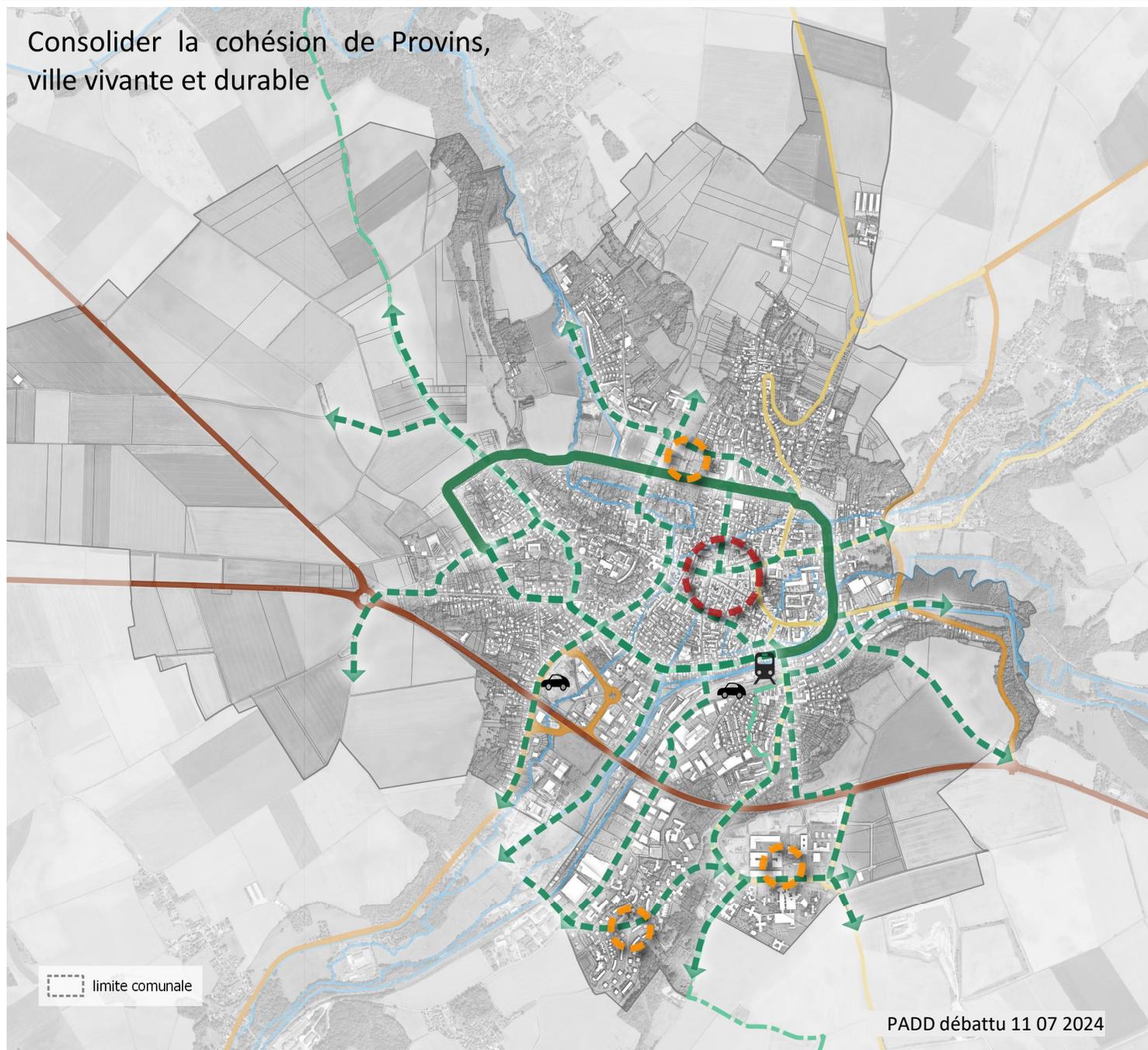
-  Principale polarité d'équipements administratifs et culturels
-  Polarités d'équipement complémentaires

Renforcer le maillage des liaisons d'ouces entre les polarités, entre les quartiers en s'appuyant si possible sur les continuités environnementales et paysagères structurantes, et en connexion avec les itinéraires d'échelle supra-communale

 Ainsi par exemple, à partir du parcours majeur de la ceinture verte, développer le réseau de liaisons piétonnes et cyclables qui offrent également des cheminements touristiques alternatifs

Poursuivre l'amélioration de l'offre de stationnement

 Par des projets paysagers et multi-usages, notamment dans le secteur du pôle multi-modal de la gare, et dans le cadre du projet de l'ancienne distillerie.



 limite comunale

PADD débattu 11 07 2024

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

Rappel des objectifs du SCoT en matière de consommation d'espace :

		Foncier urbanisable autorisé sur 20 ans				PHASE 1 (2020-2030)				PHASE 2 (2030-2040)			
		1 - Logements	2 - Equipements	3 - Economie Commerce	Total 1 + 2 + 3	1 - Logements	2 - Equipements	3 - Economie Commerce	Total 1 + 2 + 3	1 - Logements	2 - Equipements	3 - Economie Commerce	Total 1 + 2 + 3
		Nb ha	Nb ha	Nb ha	Nb ha	Nb ha	Nb ha	Nb ha	Nb ha	Nb ha	Nb ha	Nb ha	Nb ha
Provins	Gare	15,13	15,89	35,04	66,06	6,34	4,15	28,80	39,29	8,79	11,74	6,24	26,77

Logement

Le projet d'aménagement de la commune répond aux objectifs du SCOT et au besoin d'une offre diversifiée en matière de logements, en contenant majoritairement le développement dans l'enveloppe bâtie existante par l'implantation des constructions nouvelles dans les « dents creuses » et la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants, et en recourant à une extension résidentielle limitée à 1,2 ha, dans la continuité de l'enveloppe urbanisée.

A provins, le SCoT programme sur 20 ans la production de l'ordre de 990 logements en densification des enveloppes urbaines existantes ou en extension de l'urbanisation.

Pour rappel (voir p.81 du rapport de présentation), la capacité de production de logements estimée d'après l'analyse du tissu urbain, s'élève à 939 logements, dont 151 en densification et 788 dans les opérations de renouvellement urbain. Le PLU permet donc la création **de 939 nouveaux logements dans le tissu urbain.**

Par ailleurs, le PLU prévoit deux extensions de l'enveloppe urbaine à destination du logement, de 0,53 ha et 0,78 ha, permettant la création de **43 nouveaux logements en extension.** A cela s'ajoute la mise sur le marché prévisible, compte tenu du taux de vacance actuel et des objectifs de résorption, de **105 logements vacants.**

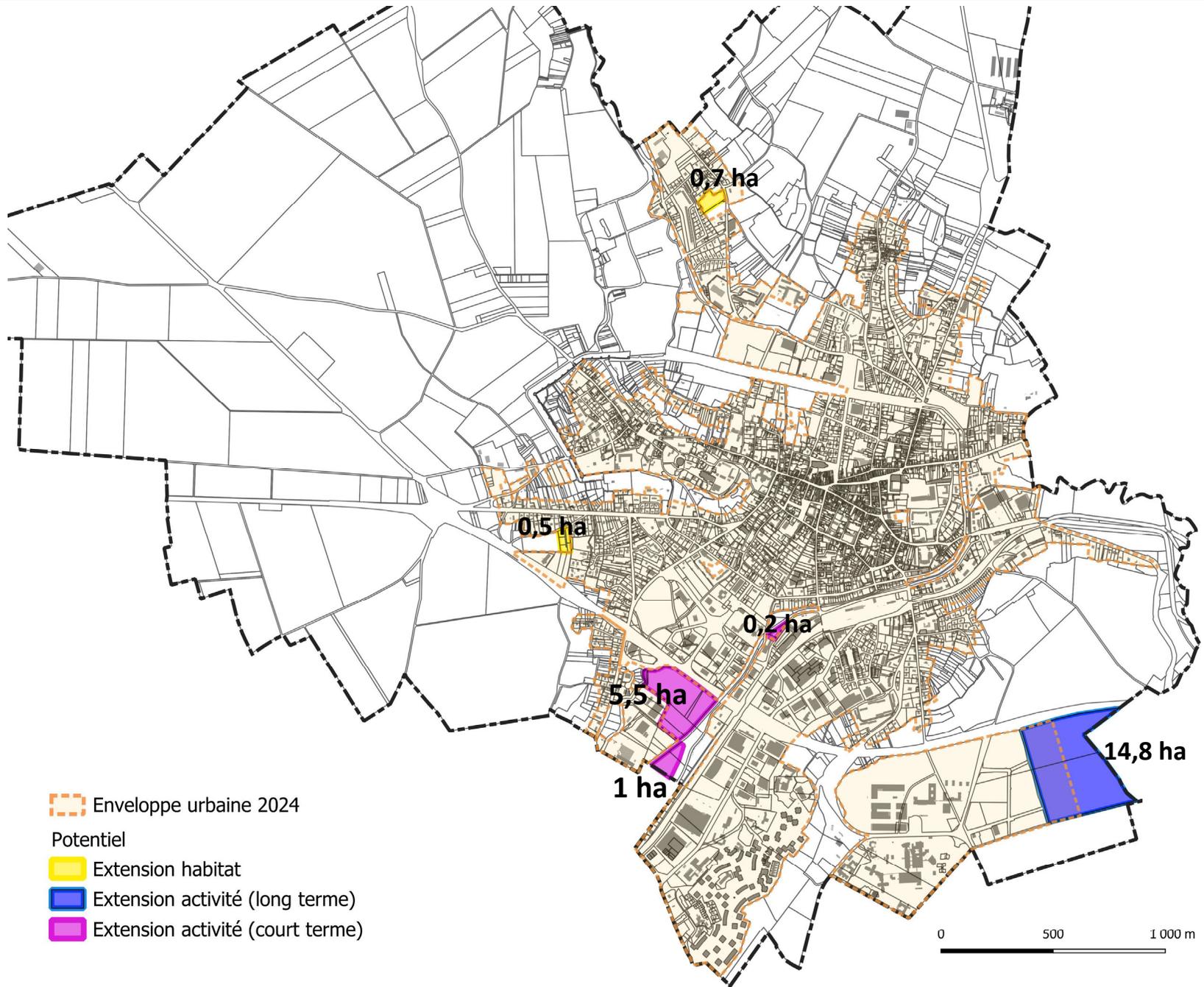
Le PLU permet donc la création de  $939 + 43 + 105 = 1\ 087$  nouveaux logements en densification et en extension modérée (1,2 ha), répondant aux objectifs du SCoT.

Activité

Le projet d'aménagement de la commune prévoit, à court terme, de conforter le développement prévu de la zone d'activité existante entre la route départementale et le chemin des Prés de la Comtesse, représentant une extension de 6,5 ha. Par ailleurs, en lien avec le développement et la re-structuration du pôle gare, une parcelle de 0,2 ha sera urbanisée entre la gare et sa zone d'activité.

A long terme, la poursuite du développement de la ZAC du Provinois est prévue sur 14,8 ha environ.

Le PLU permet donc le développement de l'activité en extension sur 6,7 ha à court terme, et 14,8 ha à long terme. Soit **21,5 ha d'extension sur la période de référence du SCoT.**



## IV.2 Explication des choix retenus pour établir les OAP

### OAP Sectorielles

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent la continuité et concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

7 secteurs d'OAP ont été délimités sur des sites susceptibles d'accueillir des programmes de logement en renouvellement urbain :

- **OAP n°1** : 30 logements prévus dans le secteur du petit Fleigny
- **OAP n°2** : au moins 35 logements et un parking public prévus rue du Pré aux Clercs
- **OAP n°3** : 8 logements prévus route de Chalaute
- **OAP n°4** : 50 à 60 logements prévus dans sa 2<sup>ème</sup> phase, rue d'Esternay.
- **OAP n°5** : 8 à 10 logements prévus, avenue Anatole France
- **OAP n°6** : une dizaine de logements prévus, rue Aristide Briand
- **OAP n°7** : jusqu'à 10 logements prévus, boulevard Carnot

Ces OAP traduisent notamment les orientations suivantes du PADD :

- *Contribuer à la production de logements dans la trajectoire des objectifs définis à l'échelle communautaire, en optimisant les capacités en renouvellement urbain et dans le respect de l'identité patrimoniale de la ville*
- *Permettre l'évolution des tissus urbains des quartiers résidentiels, des polarités d'équipements et des parcs d'activités, en cohérence avec les spécificités architecturales, urbaines et paysagères qui les caractérisent.*

1 secteurs d'OAP a été délimité sur le site de la gare pour accueillir un programme d'équipements et d'activités :

- **OAP n°8** : restructuration du pôle gare autour du développement d'un secteur d'activité et les équipements (ateliers municipaux, stationnements)

Cette OAP traduit notamment les orientations suivantes du PADD :

- *Un statut de site stratégique à soutenir pour le développement du tissu industriel et artisanal et l'offre de services qui l'accompagne et ainsi maintenir l'équilibre habitat/emploi*
- *Une fonction historique de polarité commerciale structurante à l'échelle du Grand Provinois à consolider, pour répondre à un accroissement attendu de la demande, et un équilibre à préserver entre commerces de proximité et grandes enseignes.*



**OAP n°1 Secteur Petit Fleigny / Coudoux**

**Contexte**

Le secteur (0,67 ha) se situe au nord du quartier d'habitat des Coudoux. Actuellement en friche (végétation arbustive), il est bordé par des habitations individuelles et un ensemble de collectifs au sud-ouest. Le terrain est en pente. Il est concerné par une enveloppe d'alerte Zone Humide de classe B (zone humide potentielle) cartographiée par la DRIEAT.

**Orientations**

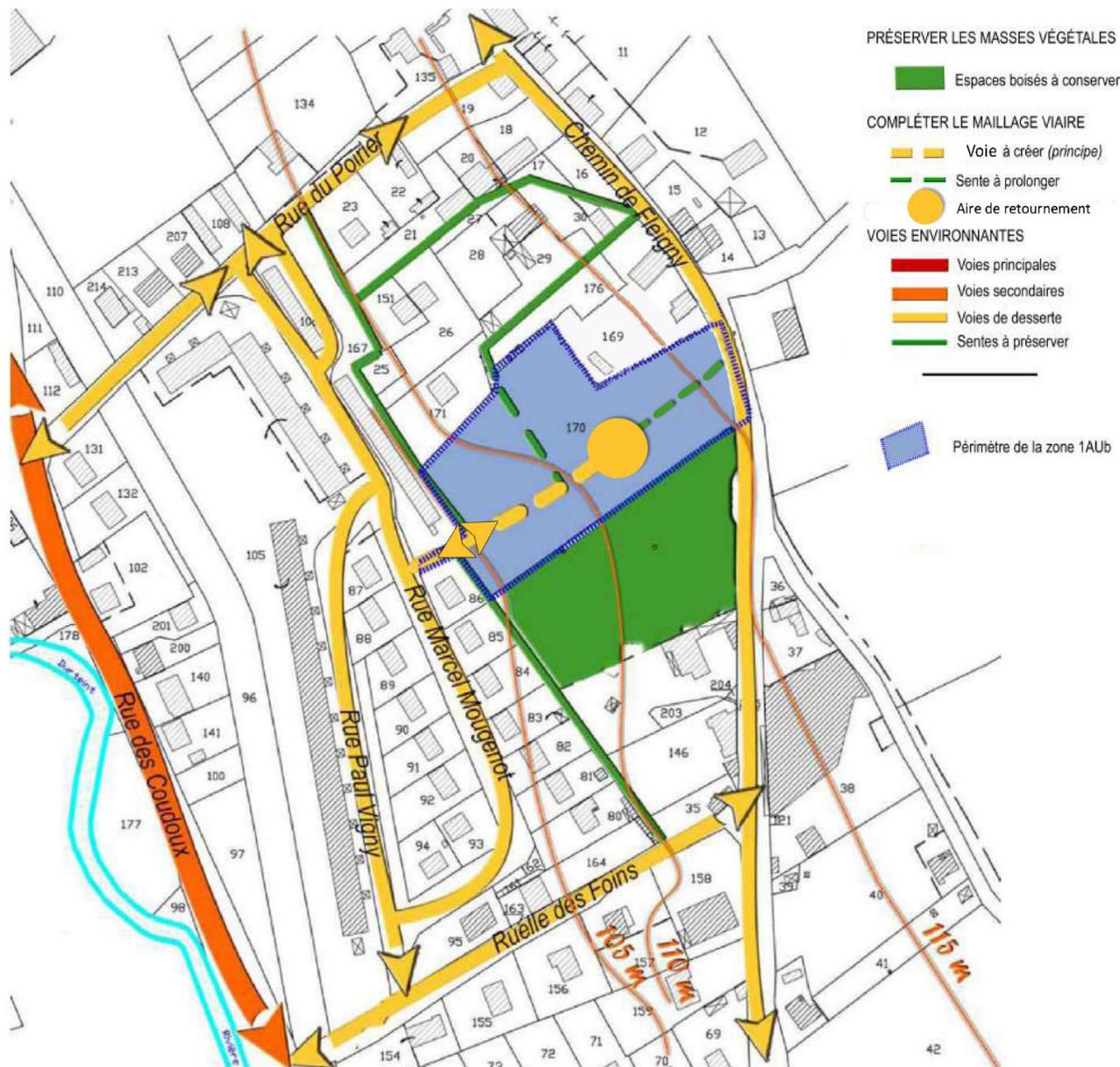
- Contribuer à la production de logements dans la trajectoire des objectifs définis à l'échelle communautaire
- Développer un maillage de grandes liaisons piétonnières et cyclables inter-quartier et connectées au territoire, s'appuyant sur des continuités environnementales et paysagères existantes ou à créer

**Traduction des objectifs**

- Assurer la desserte véhicules du secteur par une voie routière traitée de façon qualitative (intégrant des plantations). Prolonger et connecter à travers la parcelle le réseau des sentes et circulations piétonnes existant à l'échelle du quartier.
- Composer un ensemble intégré au paysage par une volumétrie adaptée (rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles en cas de toiture à pente ou rez-de-chaussée surmonté d'un étage en cas de toiture terrasse).
- Le programme prévoit la création de 35 logements au moins, soit presque 45 logements / ha.

**Cohérence avec le règlement**

Le site, en extension urbaine, est versé en 1AUa, dont le règlement est adapté au développement des constructions prévu (30% d'emprise au sol maximum, hauteur des bâtiments inférieure à 10 m, aspect général des constructions adapté au contexte...).



**OAP n°2** Secteur rue de Rebais/ Rue du Pré aux clercs

**Contexte**

Le secteur (env. 1 ha) se situe en cœur d'îlot dans le centre ancien de la ville basse, et communique avec les rues de Rebais et du Pré aux Clercs. Il est partiellement concerné par une enveloppe d'alerte de zones humides de classe B.

Hormis pour une maison en bon état et entourée de murs en pierre remarquables, l'emprise est construite de bâtiments principalement utilitaires (hangars, garages) et en mauvais état.

**Orientations**

- Contribuer à la production de logements dans la trajectoire des objectifs définis à l'échelle communautaire
- Développer un maillage de grandes liaisons piétonnières et cyclables inter-quartier et connectées au territoire, s'appuyant sur des continuités environnementales et paysagères existantes ou à créer
- permettre l'évolution des tissus urbains des quartiers résidentiels (...), en cohérence avec les spécificités architecturales, urbaines et paysagères qui les caractérisent.

**Traduction des objectifs**

- Assurer l'inter-connexion du site en restaurant des porosités piétonnes historiques. circulations piétonnes existant à l'échelle du quartier. Assurer le stationnement des riverains par un parking public.
- Le programme prévoit la création de 35 logements au moins, dans le respect de la densité minimale de 35 lgts/ha prescrite par le SCoT.
- Composer un ensemble architectural cohérent avec le contexte dense au sud et pavillonnaire au nord de l'emprise, par un alignement rue de Rebais, des typologies adaptées selon la situation (R+1+combles dans le prolongement du tissu historique, RdC ou R+1 en cœur d'îlot).

**Cohérence avec le règlement**

Le site se situe en secteur UAa1, qui correspond à un tissu historique dense. Le règlement y est adapté au développement de constructions denses, sans emprise au sol maximum mais avec un coefficient de biotope minimal imposé, et une hauteur possible jusqu'à 13m.

Un emplacement réservé (ER 11) a été mis en place pour la restauration de la venelle sud vers la rue Vieille Notre Dame.



**OAP n°3 Secteur route de Chalautre**

**Contexte**

Le site (0,59 ha) se situe au sud-est du tissu urbain, sur des terrains en partie boisés compris dans un tissu d'habitat peu dense. Il est accessible par la route de Chalautre à l'ouest et la rampe de Bellevue à l'est.

**Orientations**

- Contribuer à la production de logements dans la trajectoire des objectifs définis à l'échelle communautaire
- Développer un maillage de grandes liaisons piétonnières et cyclables inter-quartier et connectées au territoire, s'appuyant sur des continuités environnementales et paysagères existantes ou à créer
- permettre l'évolution des tissus urbains des quartiers résidentiels (...), en cohérence avec les spécificités architecturales, urbaines et paysagères qui les caractérisent.

**Traduction des objectifs**

- Préserver de larges bandes paysagées et boisées inconstructibles dans l'îlot.
- Le programme prévoit la création de 8 logements uniquement dans la partie constructible en cœur d'îlot, soit une densité d'environ 13 logements / ha à l'échelle de la parcelle.
- Valoriser le chemin rural pour favoriser les liaisons actives.

**Cohérence avec le règlement**

Le site est versé dans la zone UBa, qui correspond à un tissu peu dense dans lequel la densification et le renouvellement sont possibles : le règlement y permet le développement d'habitat sur une emprise au sol maximale de 50% de l'unité foncière, et jusqu'à 11 m de haut.



**OAP n°4 Secteur rue d'Esternay**

**Contexte**

Le secteur (2,42 ha) se situe à proximité du centre-ville de Provins. Il est aujourd'hui occupé par des activités. Le site est marqué par une topographie importante.

**Orientations**

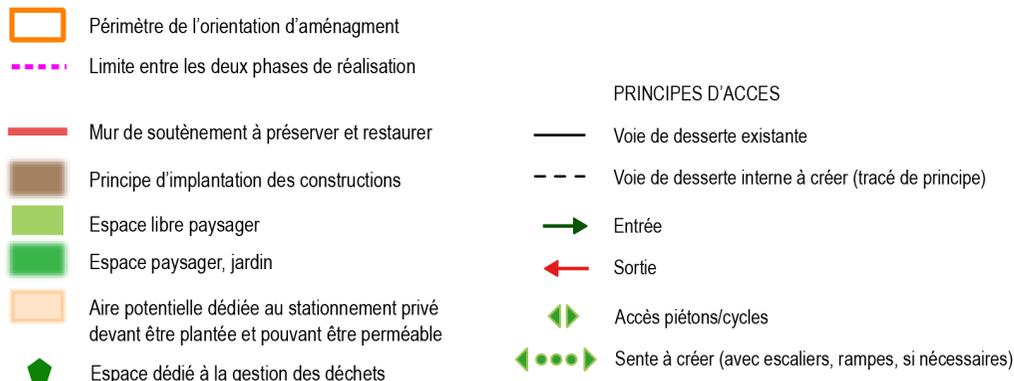
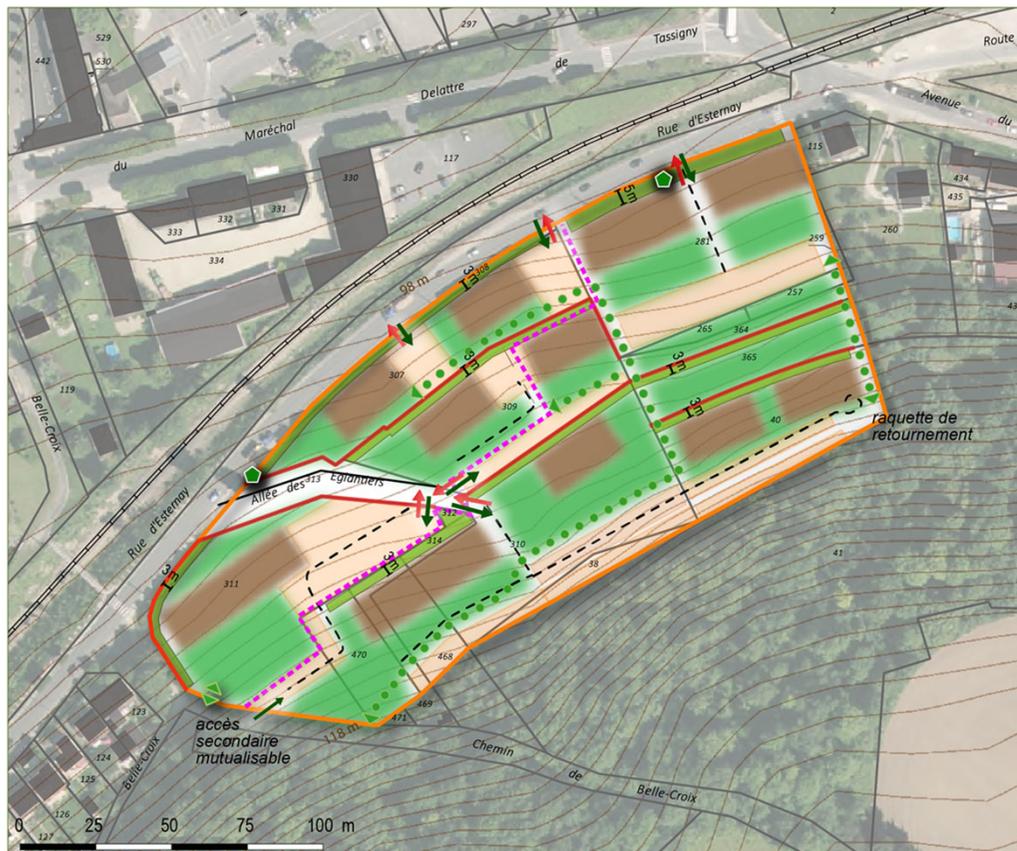
- Contribuer à la production de logements dans la trajectoire des objectifs définis à l'échelle communautaire
- Développer un maillage de grandes liaisons piétonnières et cyclables inter-quartier et connectées au territoire, s'appuyant sur des continuités environnementales et paysagères existantes ou à créer
- permettre l'évolution des tissus urbains des quartiers résidentiels (...), en cohérence avec les spécificités architecturales, urbaines et paysagères qui les caractérisent.

**Traduction des objectifs**

- Préserver la structure du site et la co-visibilité avec la ville haute, en étageant les constructions, et en les implantant de façon à minimiser les vis-à-vis et à conserver l'apport de lumière.
- Le programme prévoit environ 140 logements mixtes (individuels, intermédiaire, petits collectifs) en 2 phases, la première pour la construction de 85 à 95 logements, la seconde pour 50 à 60 logements. Soit une densité de près de 58 logements / ha.
- Préserver des espaces paysagers répartis sur les étages et valorisant les rez-de-chaussées des immeubles.

**Cohérence avec le règlement**

Le site se situe en secteur UAb, tissu peu dense proche du centre-ville et de la gare. Le règlement y est adapté au développement de constructions denses, tout en conservant au moins 30% d'emprise au sol de pleine terre.



PRINCIPES D'ACCES

**OAP n°5 Secteur avenue Anatole France**

**Contexte**

Le terrain, de 0,24 ha, est situé entre l'avenue Anatole France et le Durteint. Il présente une large façade sur un carrefour important d'entrée dans le centre bourg. Il accueille actuellement des logements et une concession / garage automobile. Le reste du terrain est imperméabilisé. Il est concerné par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B, et répertorié à risque de pollution.

**Orientations**

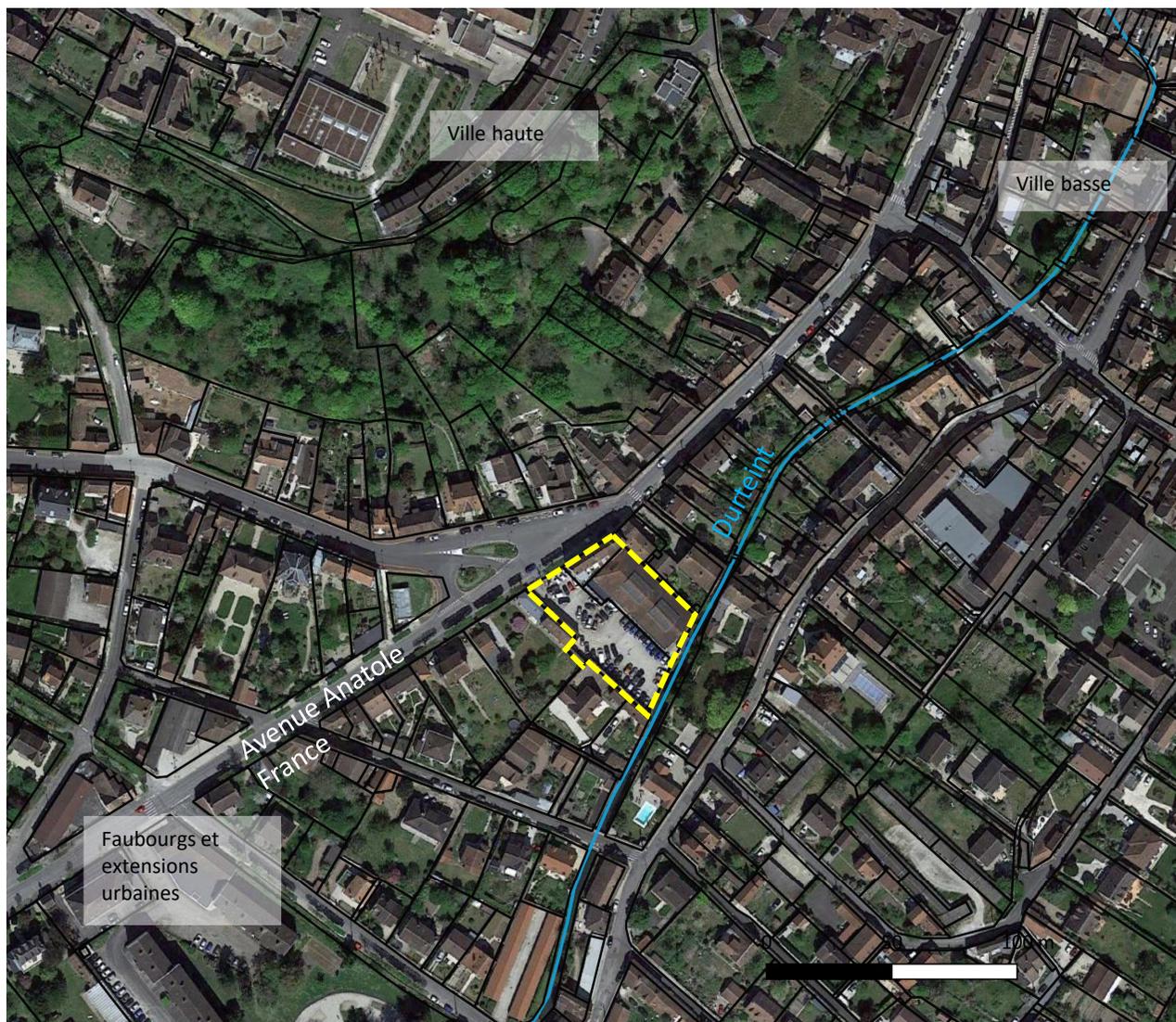
- Contribuer à la production de logements dans la trajectoire des objectifs définis à l'échelle communautaire
- permettre l'évolution des tissus urbains des quartiers résidentiels (...), en cohérence avec les spécificités architecturales, urbaines et paysagères qui les caractérisent.
- Valoriser les parcours d'approche et d'entrée de ville
- Poursuivre le renforcement, la restauration des corridors supports de la trame bleue

**Traduction des objectifs**

- Préserver l'aspect urbain du site en réhabilitant ou en restructurant la façade sur rue Anatole France.
- Le programme prévoit environ 8 à 10 nouveaux logements, auxquels s'ajoutent les logements réhabilités ou re-crésés dans le bâtiment sur rue.
- Ré-introduire la pleine terre et la végétation sur le terrain, en particulier le long du Durteint dont les berges seront renaturées dans la mesure du possible.

**Cohérence avec le règlement**

Le site se situe en secteur UAA1, tissu dense du centre-ville historique. Le règlement y est adapté au développement de constructions dont la hauteur est limitée à 10 m (le long de l'avenue Anatole France).



**OAP n°6** Secteur rue Aristide Briand

**Contexte**

Les terrains d'une superficie de 0,12 ha, s'étendent de part et d'autre de la Voulzie, comprenant des franchissements sans la recouvrir complètement.

Ils accueillent actuellement des logements et une concession / garage automobile, dans un ensemble de bâtiments anciens ou plus récents tenant l'angle des rues Aristide Briand et Fourtier Masson.

Le terrain est concerné par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B, et répertorié à risque de pollution.

**Orientations**

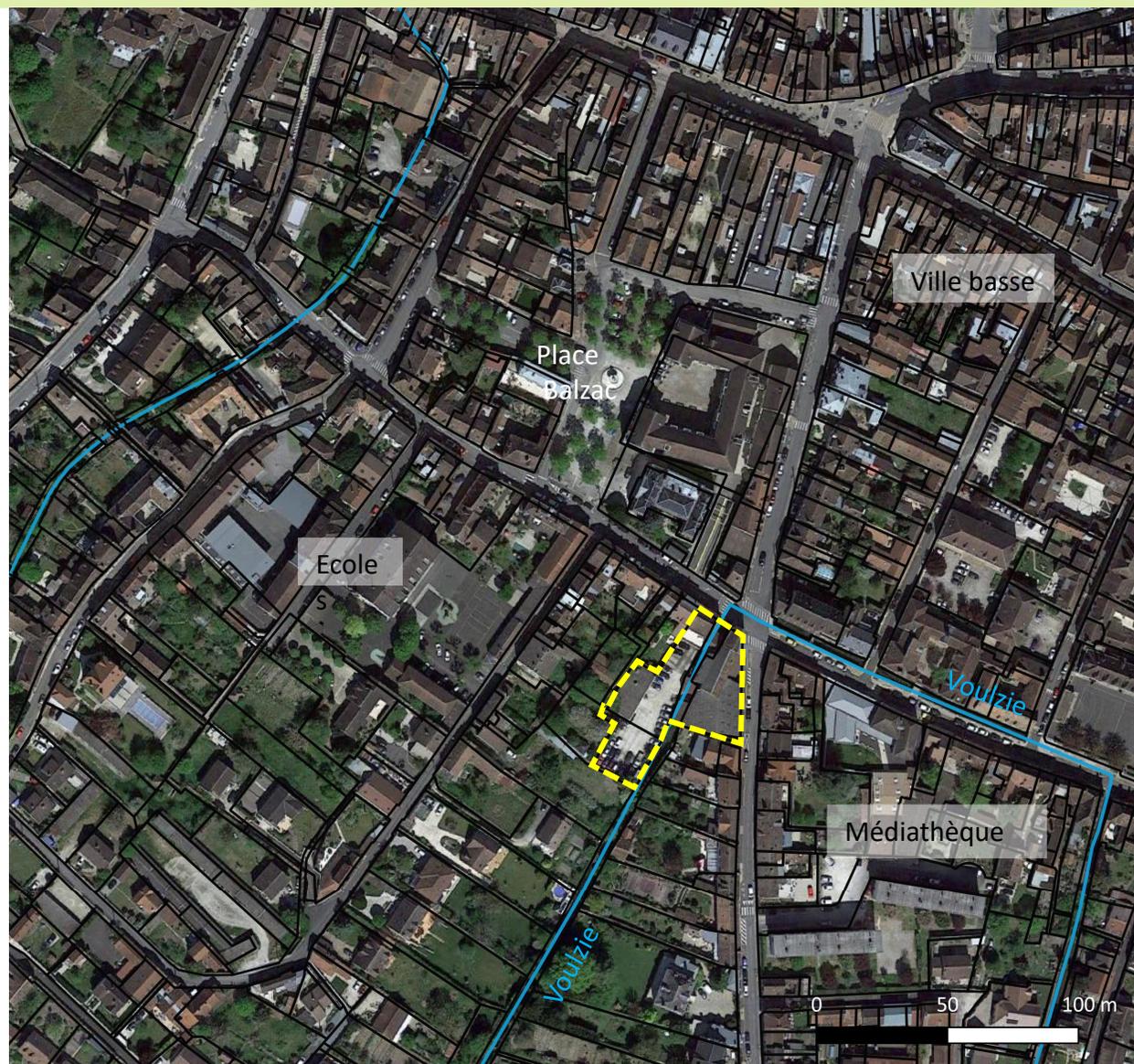
- Contribuer à la production de logements dans la trajectoire des objectifs définis à l'échelle communautaire
- permettre l'évolution des tissus urbains des quartiers résidentiels (...), en cohérence avec les spécificités architecturales, urbaines et paysagères qui les caractérisent.
- Poursuivre le renforcement, la restauration des corridors supports de la trame bleue

**Traduction des objectifs**

- Préserver l'aspect urbain du site en conservant les bâtiments anciens, et en faisant évoluer les bâtiments plus récents (garage...) dans le respect de la trame urbaine (alignement rue Aristide Briand...)
- Le programme prévoit environ une dizaine de logements, avec éventuellement des commerces.
- Ré-introduire la pleine terre et la végétation sur le terrain, en particulier le long de la Voulzie dont les berges seront mises à l'air libre, re-naturées et valorisées dans la mesure du possible, et en cœur d'îlot.

**Cohérence avec le règlement**

Le site se situe en secteur UAa1, tissu dense du centre-ville historique. Le règlement y est adapté au développement de constructions dont la hauteur est limitée à 13 m.



**OAP n°7 Secteur boulevard Carnot**

**Contexte**

Le terrain d'une superficie de 0,61 ha, est bordée par la Voulzie.  
 Le terrain est concerné par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B.

**Orientations**

- Contribuer à la production de logements dans la trajectoire des objectifs définis à l'échelle communautaire
- permettre l'évolution des tissus urbains des quartiers résidentiels (...), en cohérence avec les spécificités architecturales, urbaines et paysagères qui les caractérisent.
- Poursuivre le renforcement, la restauration des corridors supports de la trame bleue et verte.

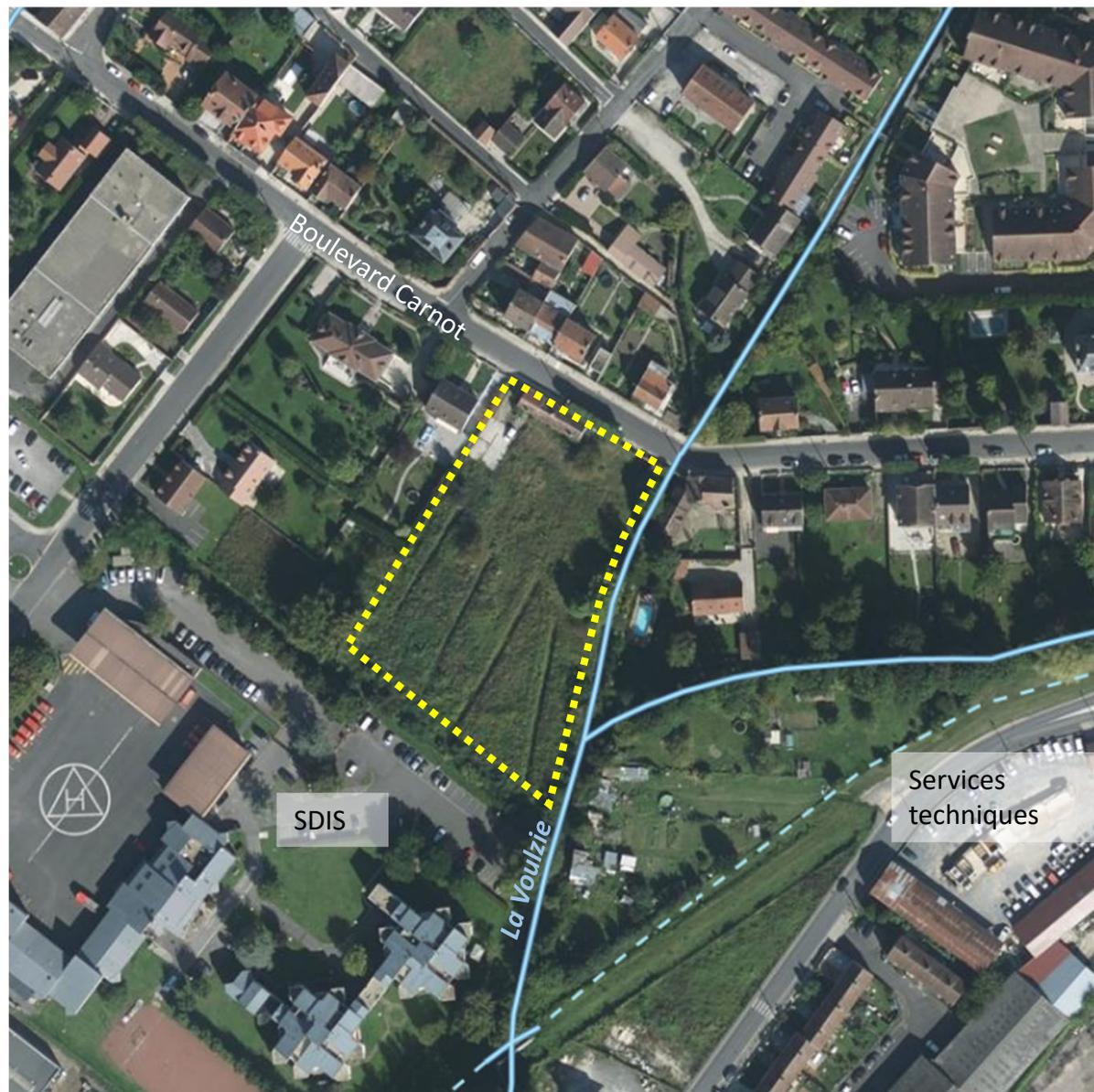
**Traduction des objectifs**

- Préserver la qualité environnementale et paysagère du site qui borde la Voulzie en lisière de l'espace urbanisé et prendre en compte la possible présence d'une zone humide, en préservant le fond de parcelle.
- Le programme prévoit jusqu'à 10 logements, sur les 0,3 ha de zone urbanisée (soit environ 30 logements / ha).
- Introduire des formes urbaines en harmonie avec les typologies caractéristiques du boulevard Carnot.
- Prolonger et conforter les circulations existantes à l'échelle du quartier : circulation active le long de la Voulzie (inscrite dans le cadre de la promenade de la Voulzie), et traversée vers la rue de la Prairie pour les véhicules.

**Cohérence avec le règlement**

La partie nord du site est versée en secteur UAb, qui permet la construction.

Le fond de parcelle est versé en N, pour préserver l'espace naturel accompagnant le parcours de la Voulzie dans le tissu urbain.



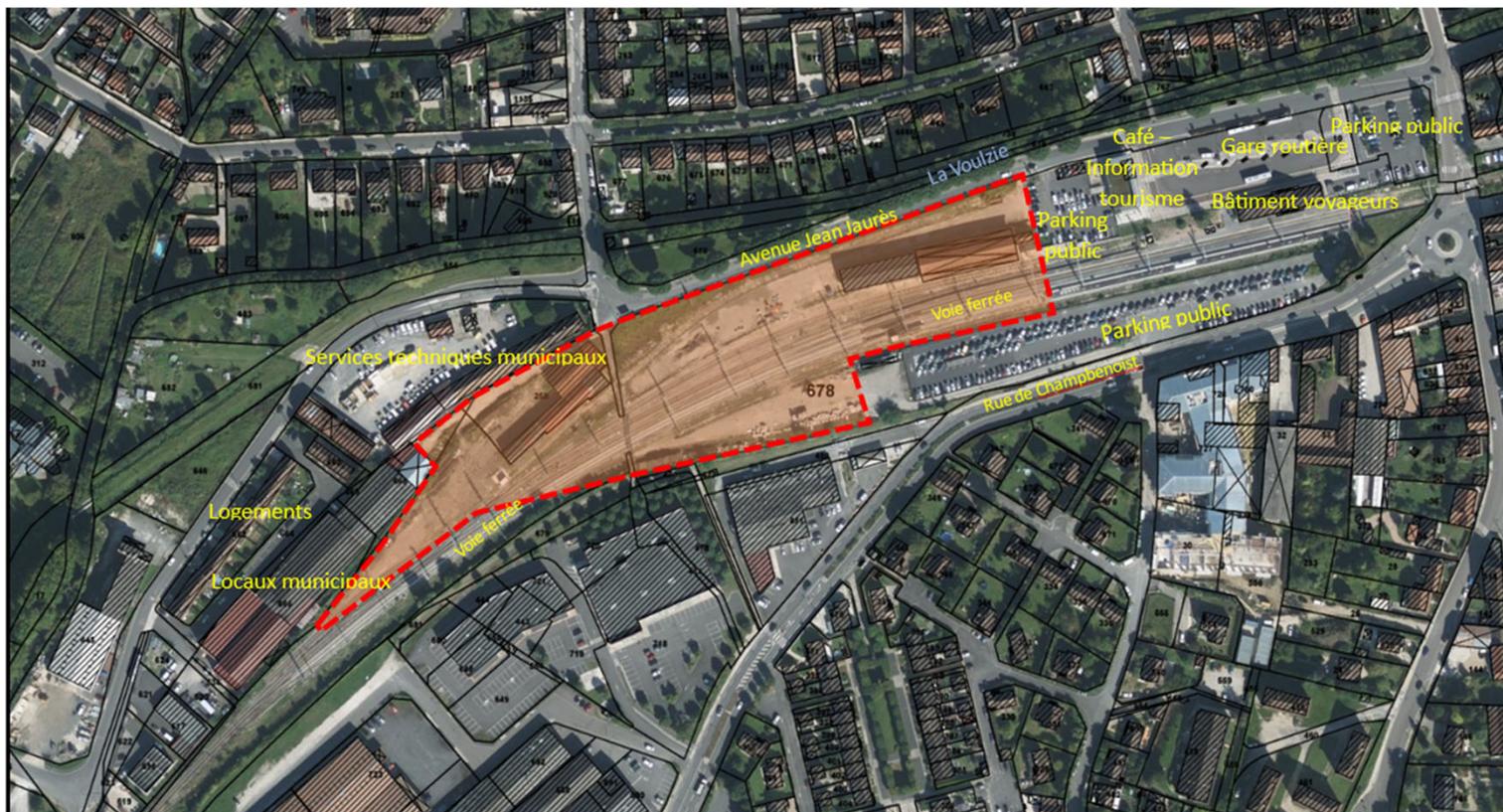
**OAP n°8 Secteur gare**

**Contexte**

Le périmètre de l'OAP englobe des terrains en continuité de la gare et de ses espaces dédiés (accueil des usagers et des visiteurs, gare routière et parkings), dont la récente requalification valorise l'image et les capacités de ce secteur stratégique pour le développement de la ville et du territoire. C'est dans la poursuite de cette politique que s'inscrit cette nouvelle phase de l'aménagement du « pôle gare ».

**Orientations**

- Un statut de site stratégique à soutenir pour le développement du tissu industriel et artisanal et l'offre de services qui l'accompagne
- Promouvoir la réduction de l'utilisation de la voiture particulière et l'autosolisme et plus largement les modes de déplacements économes en CO2 (train, déplacements piétonniers et cyclables, co-voiturage), avec :
  - Valoriser les parcours d'approche et d'entrée de ville
  - Conforter le rôle de polarité intermodale de Provins



**Traduction des objectifs**

- Programmation s'inscrivant dans la dynamique du développement du tissu socioéconomique de la ville : activités économiques et services, commerces, équipements...
- Compléter l'offre de stationnement existante, tout en déployant un maillage de mobilités douces pour améliorer les connexions aux échelles du site, du tissu urbain environnant et du territoire
- Requalifier le paysage constituant l'entrée de ville par le train en reconquérant les friches bâties et non bâties et en participant à la valorisation des abords du site patrimonial

**Cohérence avec le règlement**

L'ensemble du site est versé en zone UG, qui permet le développement de services, d'activités économiques et commerciales, dans des proportions adaptées à la densité propre au secteur.  
Des emplacements réservés sont prévus pour l'aménagement des stationnements (ER n°7 et n°24) et l'extension des services techniques municipaux (ER n° 23).

### OAP thématiques

2 Orientations d'aménagement et de programmation thématiques ont été définies en cohérence avec le PADD, dont elles illustrent, de façon complémentaire, plusieurs aspects. Elles permettent d'introduire de grandes orientations qui s'appliquent sur l'intégralité du territoire de Provins, sur lequel elles interviennent pour compléter et renforcer le règlement.

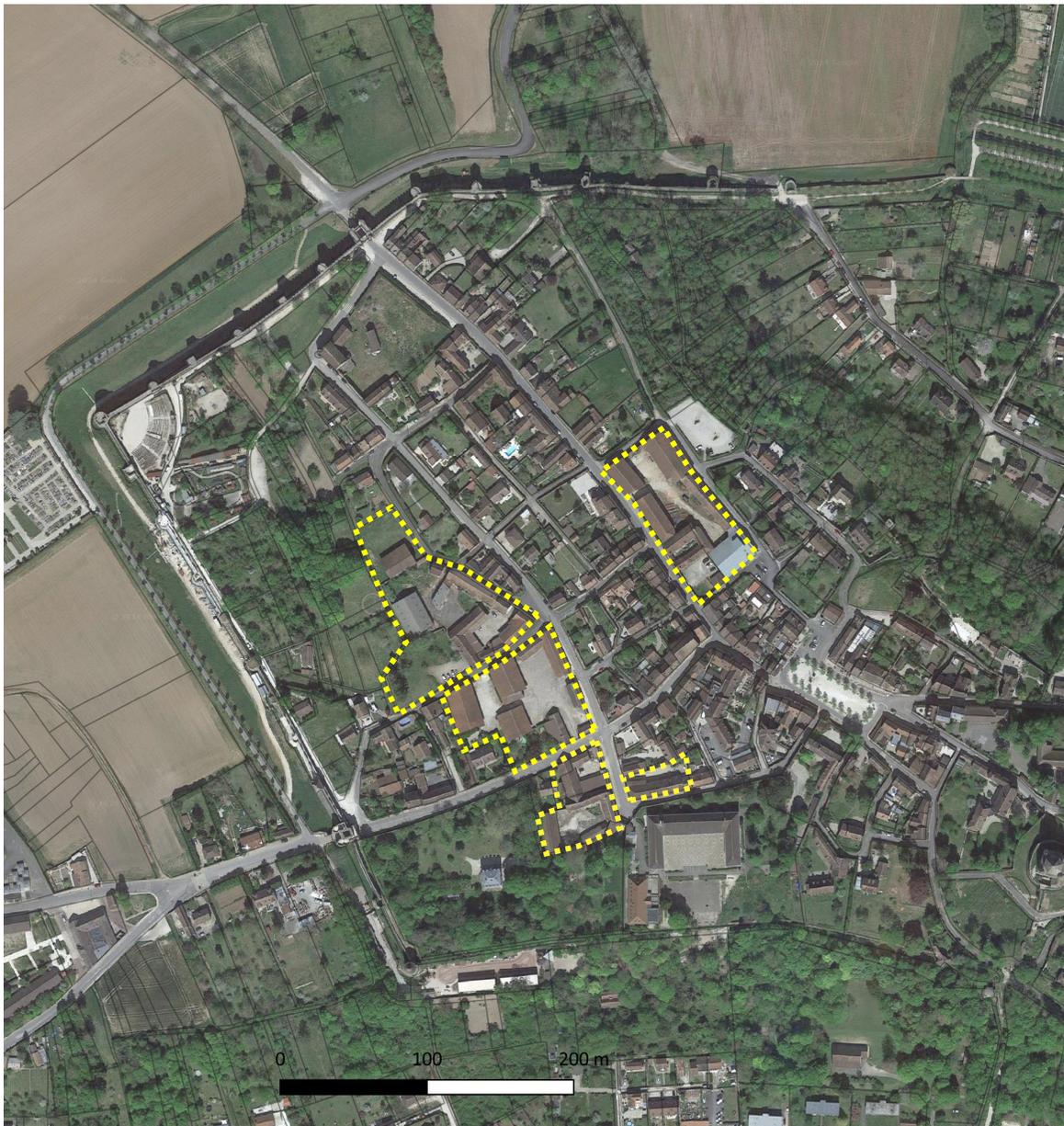
- **OAP « fermes en ville haute »** : cette OAP a pour but de protéger les fermes en ville haute, en tant qu'ensembles architecturaux structurants pour le tissu urbain patrimonial du cœur historique.

- **OAP « trame verte et bleue »** : cette OAP a été créée pour intégrer les objectifs de protection des continuités environnementales dans les espaces naturels et urbains de Provins.

Ces OAP traduisent notamment les orientations suivantes du PADD :

- Poursuivre le renforcement, la restauration des corridors supports de la trame verte et bleue et ainsi consolider les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, qui sont autant de ressources pour la commune et le territoire,
- Rendre la trame brune résiliente (limiter l'artificialisation, désimperméabiliser et favoriser le retour de l'eau au sol, restaurer ses capacités biologiques favorisant le stockage du carbone) et apte à inscrire la gestion du développement dans la trajectoire du ZAN
- Prendre en compte ces objectifs favorisant la biodiversité dans les opérations de construction ou de réhabilitation (végétalisation en toiture ou en façade, habitat pour les oiseaux...)
- Préserver les ressources naturelles présentes sur le territoire communal
- Préserver, maintenir l'intégrité de la silhouette des grandes formes paysagères naturelles
- Poursuivre la politique de protection et de valorisation du patrimoine bâti public et privé historique

**OAP thématique : fermes en ville haute**



**Contexte**

La ville haute est organisée autour de plusieurs grandes fermes, de moins en moins adaptées aux évolutions de l'activité agricole. Les qualités architecturales, paysagères, urbaines de ces ensembles bâtis qui charpentent le tissu patrimonial de la ville haute doit être préservée.

**Orientations**

- permettre l'évolution des tissus urbains des quartiers résidentiels (...), en cohérence avec les spécificités architecturales, urbaines et paysagères qui les caractérisent.
- Poursuivre la politique de protection et de valorisation du patrimoine bâti public et privé historique
- Pérenniser la dynamique de l'économie agricole et soutenir son évolution

**Traduction des objectifs**

- Préserver la silhouette et l'insertion urbaine des fermes, qui sont des éléments de grande échelle, relativement clos autour de cours centrales privées, structurants du tissu patrimonial de la ville haute et l'ambiance des rues.
- Préserver la valeur historique et le témoignage apporté par l'architecture représentant différentes époques de l'activité agricole.
- Assurer un programme et un fonctionnement compatibles avec le cadre de la ville haute, notamment en gérant la question, particulièrement sensible, des stationnements et des accès.
- Renforcer la place de la biodiversité et limiter l'effet « ilots de chaleur » tout en conservant l'équilibre avec la préservation patrimoniale : en végétalisant certains pieds de façade, en désimperméabilisant des espaces ouverts sans supprimer le caractère minéral des cours principales, en restaurant le bâti ancien par des méthodes adaptées...

**Cohérence avec le règlement**

Les fermes sont situées en zones UAa2 et UAa3 du plan de zonage.  
Les orientations sont émises en cohérence avec les prescriptions du SPR.

## **OAP thématique : trame verte et bleue**

### **Contexte**

Le contexte environnemental du territoire de Provins est caractérisé par :

- Des milieux aquatiques et ripisylves le long de La Voulzie, de son affluent principal le Durteint (ru de Barcq) et des divers canaux et dérivations de ces deux cours d'eau (ruisseau des Auges, fausse rivière...).
- Des zones humides avérées ou probables, principalement concentrées dans les fonds de vallées.
- Des forêts et boisements qui prennent principalement la forme de bosquet et d'alignements accompagnant le tracé des rivières et rus du territoire.
- Des cultures sur les plateaux agricoles ouverts à l'ouest, ainsi que dans une moindre mesure au nord et au sud-est du territoire.
- La ville et son patrimoine bâti qui sont des aires utilisées pour l'occupation humaine et les activités industrielles, auxquels une faune importante s'est adaptée.
- Des terrains en friche ou jachères.

### **Orientations**

- Poursuivre le renforcement, la restauration des corridors supports de la trame verte et bleue et ainsi consolider les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, qui sont autant de ressources pour la commune et le territoire.
- Rendre la trame brune résiliente (limiter l'artificialisation, désimperméabiliser et favoriser le retour de l'eau au sol, restaurer ses capacités biologiques favorisant le stockage du carbone) et apte à inscrire la gestion du développement dans la trajectoire du ZAN
- Prendre en compte ces objectifs favorisant la biodiversité dans les opérations de construction ou de réhabilitation (végétalisation en toiture ou en façade, habitat pour les oiseaux...)
- Préserver les ressources naturelles présentes sur le territoire communal
- Préserver, maintenir l'intégrité de la silhouette des grandes formes paysagères naturelles

### **Traduction des objectifs**

- Protéger les milieux humides, mettre en valeur les cours d'eau en milieu urbain, gérer les eaux pluviales à la parcelle...
- Prendre en compte la nature dans les espaces domestiques par des plantations en pieds de murs, la préservation des caractéristiques environnementales du bâti ancien lors des rénovations, la désimperméabilisation...
- Valoriser la place de la nature dans les aménagements publics, en préservant les parcs publics, en permettant de nouveaux aménagements perméables et végétalisés, en développant le réseau des liaisons douces, en adaptant la gestion des espaces verts aux conditions climatiques et environnementales...
- En prenant en compte la place de la nature dans les espaces publics patrimoniaux
- En favorisant la prise en compte de la biodiversité en ville.

### **Cohérence avec le règlement**

Les orientations sont traduites dans l'ensemble du règlement, au travers des règles propres à chaque zone : pourcentage de pleine terre ou coefficient de biotope, perméabilité des clôtures, protection des éléments paysagers, arbres remarquables ou alignements d'arbres...

## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### IV.3.1. Le PADD et la délimitation des zones

ANTICIPER LES EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE EN INTENSIFIANT LA DÉMARCHE DE PRÉSERVATION ET DE VALORISATION DES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE, SOCLES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE DURABLE

- Poursuivre le renforcement, la restauration des corridors supports de la trame verte et bleue et ainsi consolider les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, qui sont autant de ressources pour la commune et le territoire
- Préserver, maintenir l'intégrité de la silhouette des grandes formes paysagères naturelles,
- Rendre la trame brune résiliente (limiter l'artificialisation, désimperméabiliser et favoriser le retour de l'eau au sol, restaurer ses capacités biologiques favorisant le stockage du carbone) et apte à inscrire la gestion du développement dans la trajectoire du ZAN
- Prendre en compte ces objectifs favorisant la biodiversité dans les opérations de construction ou de réhabilitation (végétalisation en toiture ou en façade, habitat pour les oiseaux...)

Le zonage a été utilisé comme outil principal de protection de l'environnement, des continuités écologiques et des paysages.

- Les plateaux agricoles entourant la ville sont versés en A.
- Les éléments paysagers tels que le plateau encadrant les remparts et leurs fossés à l'ouest de la ville haute, les coteaux boisés qui soulignent l'éperon de la ville haute et qui encadrent la perception de la ville basse tout en accompagnant les corridors écologiques liés aux cours d'eau, sont classés en zone N, strictement protégés.
- Les secteurs naturels ou agricoles actuellement occupés par de l'habitat, des sports ou loisirs, des équipements...etc. sont versés dans des secteurs permettant à ces occupations d'évoluer sans dénaturer le caractère paysager et environnemental de la zone : ainsi du secteur d'habitat diffus autour du hameau de la Fontaine Riante (Nb), des espaces de sport et de loisir à proximité de Chambenoist et sur les terrains de sports (Ns), du camping (NI et NI1), du secteur touristique Nt et de milieux humides entre Provins et Saint-Brice (Nh). Les silhouettes boisées qui ceignent Provins, notamment sur les coteaux de la vallée, sont protégées par des espaces boisés classés, ou une protection en tant qu'éléments du paysage.

- **Préserver les ressources naturelles présentes sur le territoire communal avec l'agriculture, la biomasse, les gisements d'argile, et la ressource en eau.**
- **Pérenniser la dynamique de l'économie agricole et soutenir son évolution ,**

Cette orientation trouve sa traduction dans la délimitation de la zone Ab (qui distingue les secteurs agricoles péri-urbains dans lesquels l'exploitation du sous-sol n'est pas permise) et de la zone A (qui protège les plateaux agricoles autour de Provins, tout en permettant l'exploitation du sous-sol). La ressource souterraine en eau est protégée par les périmètres de protection éloignée des captages, qui recoupent majoritairement les zones agricoles et naturelles, ainsi que par la protection des berges des cours d'eau à l'air libre.

- **Valoriser les parcours d'approche et d'entrée de ville**
- **Poursuivre la politique de protection et de valorisation du patrimoine bâti public et privé historique**
- **De la même manière il s'agit de permettre l'évolution des tissus urbains des quartiers résidentiels, des polarités d'équipements et des parcs d'activités, en cohérence avec les spécificités architecturales, urbaines et paysagères qui les caractérisent.**

Le PLU apporte une protection complémentaire de celle du SPR, notamment au travers des orientations d'aménagement dans des secteurs importants (cœur d'îlots, anciens garages, fermes...), par l'adaptation du zonage aux spécificités architecturales des différents quartiers de Provins, et par la protection au titre de l'article L.151-19 d'éléments paysagers tels que les murs de clôtures, les jardins et espaces verts publics ou privés maillant le tissu urbain, les alignements d'arbres tels que la ceinture verte...

EN S'INSCRIVANT DANS LA DÉMARCHÉ DU PCAET (PLAN CLIMAT AIR ENERGIE) DU PROVINOIS, CONTRIBUER À LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'AIR, EN RÉDUISANT LES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIES ET PAR EFFET LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE, EN PROMOUVANT NOTAMMENT :

- **La réduction de l'utilisation de la voiture particulière et l'autosolisme et plus largement les modes de déplacements économes en CO2 (train, déplacements piétonniers et cyclables, co-voiturage)**

Le PLU prend en compte les projets de la commune en matière de développement des modes de transports actifs, notamment le projet de ceinture verte, et l'évolution prévue du pôle gare pour renforcer ce centre multimodal d'échelle intercommunale (au travers d'emplacements réservés, de l'OAP n°9 et du secteur UG, conforté par une extension urbaine modérée 1AUXb).

CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ DE PROVINS, QUI ASSUME DES FONCTIONS CULTURELLES, ÉCONOMIQUES ET SOCIALES D'INTÉRÊT MAJEUR POUR LA VITALITÉ DU GRAND PROVINOIS

- **Une vocation touristique au rayonnement international qui nécessite une adaptation constante aux évolutions des attentes du public,**

La vocation touristique de Provins est conditionnée à la protection du patrimoine architectural, urbain et paysager de la ville, mis en œuvre au travers du zonage, des règles complémentaires à celles du SPR et des protections paysagères diverses. Pour poursuivre le développement du tourisme vert, en lien avec les mobilités douces, l'évolution du camping de Provins est rendue possible par un STECAL (NI1), encadrant précisément les possibilités de construction de nouveaux bâtiments d'accueil des touristes au sein de la zone NI.

- **Une fonction historique de polarité commerciale structurante à l'échelle du Grand Provinois à consolider, pour répondre à un accroissement attendu de la demande, et un équilibre à préserver entre commerces de proximité et grandes enseignes**

- **Soutenir le statut de site stratégique pour le développement du tissu industriel et artisanal et l'offre de services qui l'accompagne et ainsi maintenir l'équilibre habitat/emploi**

Le PLU reflète la politique de la commune en matière de protection des commerces en centre-ville, notamment par une protection du linéaire commercial associé à des règles empêchant de remplacer des commerces de proximité par des activités de service. Ces règles pour le centre-ville sont associées à la structuration de l'offre dans les zones d'activité par un zonage adapté (UXa, UXb et UXc), et au développement prévu à court terme pour la ZAE des Prés de la Comtesse, le pôle gare et à long terme pour la ZAC du Provinois.

- **Contribuer à la production de logements dans la trajectoire des objectifs définis à l'échelle communautaire, en optimisant les capacités en renouvellement urbain et dans le respect de l'identité patrimoniale de la ville**

Le PLU permet la mise en œuvre des objectifs de développement en matière de logements, en adaptant les règles liées à chaque . Les éléments paysagers, comme les jardins et cœurs d'îlots, sont protégés au titre d'éléments du paysage.

### IV.3.2. Le règlement

#### Le règlement comporte 4 zones ainsi réparties :

- Les zones urbaines appelées U, sont au nombre de 7 : UA (dont les sous-secteurs UAa1, UAa2, UAa3, UAb, UAb1, UAc) , UB (dont les sous-secteurs UBa et UBb), UC, UD, UE, UG et UX (dont les sous-secteurs UXa, UXb et UXc).
- Les zones à urbaniser, appelées AU, sont au nombre de 3 : 1AU (dont les sous-secteurs 1AUa et 1AUb), 1AUx (dont les sous-secteurs 1AUXa et 1AUXb), et 2AUx.
- Les zones agricoles, appelées A, sont au nombre de 2 : A et Ab.
- Les zones naturelles, appelées N, sont au nombre de 6 : N, Nb, Nj, NI (dont le STECAL NI1), Ns et Nt.

#### IV.3.2.a - La zone urbaine

**La zone UA** correspond au bâti ancien de Provins : la ville médiévale (la Ville Haute et de la Ville Basse), délimitée par ses remparts, et les constructions réalisées jusqu'au milieu des années 1950, constituant les faubourgs les plus anciens de ce tissu urbain originel. La zone UA comprend également les hameaux anciens excentrés de la Fontaine Riante et du Petit Fleigny.

Cette zone recoupe les constructions traditionnelles, implantées le plus souvent en continuité sur l'alignement des voies, ou derrière de hauts murs en pierre, qui constituent un cadre urbain de qualité. Ces caractéristiques, en raison de leur intérêt architectural et urbain, méritent d'être protégées et étendues.

Cette zone, qui correspond essentiellement au centre-ville de Provins, a vocation à être la plus dense de la ville et à recevoir une grande mixité fonctionnelle qui conforte sa centralité.

Elle se compose de trois secteurs : UAa (dont UAa1, UAa2 et UAa3), UAb (dont UAb1) et UAc.

Elle est majoritairement inscrite dans le périmètre du SPR (à l'exception du hameau du Petit Fleigny). ,

Elle est majoritairement desservie par un réseau collectif d'assainissement (hormis une partie de la ville haute, et une partie du boulevard Pasteur)

Les prescriptions du SPR sont jointes en annexe du règlement. Elles s'imposent au règlement du PLU.

Elle est concernée par les orientations d'aménagement et de programmation suivantes : OAP sectorielles n°2, n°4, n°5, n°6, n°7 et n°8, et OAP thématiques des fermes en ville haute et de la trame verte et bleue.

Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en :	UAa1	UAa2	UAa3	UAb	UAb1	UAc
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>						
Exploitation agricole	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Exploitation forestière	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
<b>L'habitation</b>						
Le logement	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
L'hébergement	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
<b>Le commerce et les activités de service</b>						
L'artisanat et le commerce de détail	Autorisé sous conditions	Autorisé				
La restauration	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Le commerce de gros	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
L'hôtel	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Les autres hébergements touristiques	Autorisé sous conditions					
Le cinéma	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>						
Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Les salles d'art et de spectacles	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Les lieux de culte	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Les équipements sportifs	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Les autres équipements recevant du public	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
<b>Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>						
L'industrie	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
L'entrepôt	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Le bureau	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Cuisines dédiées à la vente en ligne	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé

Titre de l'article	Justification
<p>A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites  A-1-2 Les affectations des sols interdites  A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition  A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition</p>	<p>Actuellement dans la zone UA, divers usages (habitat, activités, commerces...) cohabitent. Afin d'inciter à la consolidation voire au développement d'un tissu urbain qui abrite des fonctions diversifiées et rend proches de l'habitat les services et les commerces, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UA recouvrent l'habitation, les équipements, ainsi que les commerces et activités de services, les bureaux, l'hébergement hôtelier. Les affectations des sols interdites n'ont pas vocation à se trouver dans des zones urbaines telles que la zones UA.</p> <p>L'industrie et les entrepôts ne sont pas autorisés pour limiter les nuisances et préserver le caractère urbain de la zone, qui se compose de petites unités architecturales.</p> <p>Pour cette raison liée à l'intégration architecturale et pour préserver le tissu commercial de centre-ville de la concurrence des grandes surfaces, l'artisanat et le commerce de détail sont limités en emprise.</p> <p>Les autres hébergements touristiques sont encadrés par des arrêtés municipaux concernant les meublés de tourisme.</p>
<p>B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions</p>	<p>Dans la zone UA, l'emprise au sol des constructions du tissu ancien est élevée. Des variations inhérentes au tissu bâti historique sont perceptibles (présence de grands ensembles bâtis patrimoniaux dans un tissu de petites parcelles densément bâties, interruption du tissu par des ensembles paysagers...). Pour permettre le maintien de ces dispositions historiques qualitatives, l'emprise au sol des constructions hors commerces n'est pas règlementée : les aspects architecturaux sont règlementés au travers des articles B-1-2, B-1-3, B-1-4 et B-1-5.</p> <p>L'emprise au sol des commerces est règlementée pour limiter leur emprise qj pourrait concurrencer les petits commerces en centre-ville.</p>
<p>B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions</p>	<p>Dans la zone UA, la hauteur maximale reprend le gabarit moyen des constructions existantes :</p> <p>La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 13 mètres (R+2+combles) en UAa, secteur de centre-ville historique dense.</p> <p>La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 11 mètres (R+2 ou R+1+combles) en UAb, secteur d'habitat individuel ou collectif plus bas, sauf dans le sous-secteur UAb1 où elle pourra atteindre 13m pour accompagner la mise en œuvre d'un projet de requalification de l'entrée de ville par un programme d'habitat.</p> <p>La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 9 mètres (R+1+combles) en UAc, secteur d'habitat individuel bas.</p> <p>La hauteur des annexes est limitée à 4,5 m.</p>
<p>B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques</p>	<p>Dans la zone UA, pour préserver la qualité urbaine du bâti implanté traditionnellement en front de rue, les constructions doivent s'implanter en limite de l'espace de desserte (voie ou espace public).</p> <p>Le long du boulevard Carnot, pour préserver les caractéristiques du bâti historique de type pavillonnaire, qui s'écarte de la rue par un espace paysager, un retrait jusqu'à 5 m est autorisé.</p> <p>Une bande de constructibilité de 25 m maximum depuis l'espace de desserte (voie ou espace public) est institué dans le secteur UAc, pour limiter la constructibilité dans le fond des longues parcelles en lanière des hameaux de Fontaine Riante ou du Petit Fleigny, et préserver leur contexte naturel et paysager.</p>

Titre de l'article	Justification
<p>B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>En zone UA de nombreuses constructions sont implantées en limite séparative, cette disposition est reconduite, elle permet une économie de terrain et favorise les extensions. Dans les secteurs UAa (UAa1, UAa2 et UAa3) qui sont les plus denses et qui présentent historiquement des bâtis ou cours en second rang, les constructions (hors annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> et constructions existantes) peuvent être implantées sur une ou deux limites latérales. Les autres secteurs de la zone UA (UAb, UAb1 et Uac) étant caractérisés par des jardins en fonds de parcelle, les constructions ne peuvent s'implanter que sur une des deux limites séparatives pour préserver le lien entre bâti et espaces de jardin.</p> <p>Des règles encadrent les reculs minimum selon que les façades présentent ou non des ouvertures, afin de limiter les vues sur les parcelles voisines.</p>
<p>B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété</p>	<p>Plusieurs bâtiments pouvant être construits sur une même propriété, la distance minimale imposée entre deux bâtiments principaux non contigus sur une même parcelle vise à conserver un bon niveau d'ensoleillement à l'échelle architecturale et à conserver une lisibilité des volumes bâtis à l'échelle urbaine.</p> <p>Le centre-ville accueillant de l'habitat collectif, les reculs minimum varient selon que les façades présentent ou non des ouvertures, afin de limiter les vues sur les bâtiments voisins.</p>
<p>B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</p>	<p>Les règles concernant les caractéristiques architecturales ont pour but de maintenir la qualité de l'espace public à l'échelle de la ville et l'unité architecturale à l'échelle d'un quartier, en y inscrivant harmonieusement d'éventuelles nouvelles constructions ou modifications.</p> <p>A Provins, les secteurs UA sont majoritairement compris dans l'emprise du SPR, dont le règlement (PVAP) fixe des dispositions architecturales encadrant l'évolution des bâtiments existants et les constructions nouvelles.</p> <p>Dans les secteurs non couverts par le SPR, certaines règles applicables dans le périmètre du SPR ont été reprises ou adaptées, afin de mettre en cohérence les prescriptions dans l'ensemble de la zone UA.</p>
<p>A-2-2 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier</p>	<p>Les principaux espaces constitutifs du paysage patrimonial de Provins sont protégés dans le cadre du SPR.</p> <p>Cependant le quartier de maisons ouvrières rue Gustave Chrétien, situé en dehors du périmètre du SPR car hors de la zone de co-visibilité, présente des caractéristiques architecturales et urbaines qui justifient sa protection au titre de l'article L.151-19 du C.U., et l'établissement de règles visant à préserver leur caractère d'ensemble et à limiter les évolutions susceptibles de le dénaturer.</p>
<p>A-2-3 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Pour inscrire les constructions nouvelles dans le cadre des objectifs de développement durables portés par le PADD, plusieurs dispositions ou actions sont listées, qui permettent une prise en compte de cet objectif général adaptée à chaque situation.</p>
<p>B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables</p>	<p>Les ratios proposés tiennent compte de l'impératif de favoriser la biodiversité dans l'espace urbanisé (suivant sa morphologie bâtie) et de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ils sont en accord avec les emprises maximales autorisées pour les constructions. Le règlement révisé renforce les exigences en la matière en introduisant la notion de surface minimale de pleine-terre (pour les secteurs les moins denses : UAa3, UAb et UAb1, Uac) et le coefficient de biotope adapté aux secteurs les plus denses (UAa1 et UAa2) comme recommandé par le SCoT du Grand Provinois.</p>

Titre de l'article	Justification
B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Ces dispositions visent à la plantation d'arbres de haute tige dans les espaces non bâtis, et à la création d'espaces verts communs dans les opérations d'ensemble, pour profiter des rôles écologiques du couvert végétal, et favoriser la biodiversité en milieu urbain, tout en valorisant le paysage. Elles permettent également de limiter les obstacles à la circulation des espèces, en préservant les continuités écologiques à l'échelle communale qui traversent le cœur du tissu bâti à Provins (notamment le long des cours d'eau), en accord avec les documents supra-communaux et es orientations du PADD relatives aux trames écologiques.
B-3-3 Eléments de paysage à protéger	Ces dispositions visent à préserver, en complément des dispositions du SPR, des éléments constitutifs de la structure environnementale et urbaine de Provins, tels que les alignements d'arbres qui marquent les principaux axes pénétrants vers la ville basse, et les jardins ou boisements dans l'enveloppe urbaine. Les dispositions relatives aux espaces boisés classés sont rappelées.
B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Provins est desservie par une gare et centralise les principaux équipements de l'intercommunalité, le taux de motorisation y est relativement faible (1,16 voiture par ménage en 2020). Le nombre de stationnements à aménager à l'occasion de nouvelles constructions, afin que les voitures n'envahissent pas l'espace public, est calculé en conformité avec les documents de cadrage supra-communaux (notamment le Plan de Déplacements Urbains en Ile-de-France). Des obligations en matière de stationnement pour les vélos et les véhicules hybrides ou rechargeables sont inscrites en conformité avec le code de la construction et de l'habitation et le Plan de Déplacements Urbains en Ile-de-France, et en adéquation avec la politique communale pour les mobilités douces. Afin d'encourager la réhabilitation à destination de commerce de détail, et de tenir compte des contraintes d'un tissu très dense en centre-ville ne permettant pas le stationnement à la parcelle, aucune norme de stationnement n'est imposée pour les constructions à destination de commerces dans les secteurs UAa (ville haute et ville basse).
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.	Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles, ainsi qu'à limiter la multiplication des accès privés pour les véhicules au détriment du paysage de la rue.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	La zone est desservie par un assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder. Les raccordements doivent être souterrains pour ne pas nuire à la fonctionnalité et à l'esthétique depuis l'espace public.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs supra-communaux.

La zone UB correspond à l'extension urbaine périphérique implantée principalement sur les coteaux à vocation mixte, mais dans laquelle l'habitat domine. Elle est caractérisée par une grande hétérogénéité urbaine et architecturale : des pavillons individuels (hauteur 9 mètres moyen) jouxtent de grands immeubles collectifs (hauteur de 13 à 15 mètres) et des opérations groupées (hauteur moyenne de 7 mètres). Elle accueille également des équipements publics, et quelques commerces et services plus ponctuellement ainsi que des petites activités artisanales.

Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur UBa qui jouxte la zone UA et s'inscrit en prolongement de l'urbanisation de la ville basse.

- Le secteur UBb qui correspond aux extensions pavillonnaires réalisées en entrée de ville, le long de la route de Bray, chemin de Villecran et le long de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

Cette zone est constituée d'une urbanisation à la fois sous forme individuelle (pavillonnaire) et de petits collectifs. Les terrains sont marqués par la topographie.

Elle est partiellement inscrite dans le périmètre du SPR (les prescriptions du SPR sont jointes en annexe du règlement, elles s'imposent au règlement du PLU).

Elle est majoritairement desservie par un réseau collectif d'assainissement (hormis une partie de la ville haute, et une partie du boulevard Pasteur)

Elle est concernée par les orientations d'aménagement et de programmation suivantes : OAP sectorielle n°3, et l'OAP thématique de la trame verte et bleue.

Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en :	UBa	UBb
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>		
Exploitation agricole	Interdit	Interdit
Exploitation forestière	Interdit	Interdit
<b>L'habitation</b>		
Le logement	Autorisé	Autorisé
L'hébergement	Autorisé	Autorisé
<b>Le commerce et les activités de service</b>		
L'artisanat et le commerce de détail	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
La restauration	Autorisé	Autorisé
Le commerce de gros	Autorisé	Autorisé
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Autorisé
L'hôtel	Autorisé	Autorisé
Les autres hébergements touristiques	Autorisé	Autorisé
Le cinéma	Autorisé	Autorisé
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>		
Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé
Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	Autorisé
Les salles d'art et de spectacles	Autorisé	Autorisé
Les lieux de culte	Autorisé	Autorisé
Les équipements sportifs	Autorisé	Autorisé
Les autres équipements recevant du public	Autorisé	Autorisé
<b>Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>		
L'industrie	Interdit	Interdit
L'entrepôt	Interdit	Interdit
Le bureau	Autorisé	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Autorisé	Autorisé
Cuisines dédiées à la vente en ligne	Autorisé	Autorisé

Titre de l'article	Justification
<p>A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites                      A-1-2 Les affectations des sols interdites                      A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition                      A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition</p>	<p>Actuellement dans la zone UB, l'habitat est majoritaire mais divers usages cohabitent (activités, commerces, petit artisanat...). Afin d'inciter à la consolidation voire au développement d'un tissu urbain qui abrite des fonctions diversifiées et rend proches de l'habitat les services et les commerces, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UB recouvrent l'habitation, les équipements, ainsi que les commerces et activités de services, et toutes activités non susceptibles de générer des nuisances ou dangers incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone (exploitation agricole ou forestière, industrie, entrepôt). De même, les affectations des sols interdites n'ont pas vocation à se trouver dans des zones urbaines telles que la zone UB car générant des nuisances ou dangers.</p>
<p>B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions</p>	<p>Dans la zone UB, la densité de bâti est faible et les espaces paysagers contribuent à intégrer les constructions dans la perspective des coteaux boisés. L'emprise au sol est fixée afin de préserver et harmoniser ces dispositions, tout en permettant un développement de l'habitat.                      Les annexes sont limitées à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, pour éviter que celles-ci ne déstructurent le paysage bâti et paysager.</p>
<p>B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur maximale reprend le gabarit moyen de l'habitat individuel ou collectif bas existant, soit 11 m (R+2 ou R+1+combles).                      La hauteur des annexes est limitée à 4 m au regard de cette hauteur maximale.</p>
<p>B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques</p>	<p>L'implantation à l'alignement ou en retrait est possible, selon les dispositions existantes dans ces secteurs peu denses : les clôtures contribuent à harmoniser l'espace public.                      La constructibilité de nouveaux bâtiments à destination d'habitat est limitée à une bande de 25 m depuis l'espace public afin de ne pas permettre la multiplication des habitations en second rang ou sur des parcelles en drapeau, au détriment des fonds de jardins paysagers, et de la sécurité et de l'accessibilité.                      Rue la Ferté, sur une partie du tracé identifié sur le document graphique, un recul de 6 m est imposé par rapport à l'alignement de manière à préserver les caractéristiques paysagères de cette entrée dans la commune.</p>
<p>B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Pour favoriser la densification du secteur UBa, à proximité du centre-ville et de la gare, et pour préserver l'intégrité des jardins, les constructions doivent être implantés sur une des deux limites séparatives, et en recul de l'autre.                      Dans le secteur UBb, périphérique et moins dense, l'alignement sur une des deux limites séparatives est permis mais non obligatoire.                      Des règles encadrent les reculs minimum selon que les façades présentent ou non des ouvertures, afin de limiter les vues sur les parcelles voisines. Les annexes dont l'ampleur (moins de 25 m<sup>2</sup>) et la destination n'est pas génératrice de nuisances, ainsi que l'aménagement des existants, ne sont pas soumises à ces marges de recul.</p>
<p>B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété</p>	<p>Plusieurs bâtiments pouvant être construits sur une même propriété, la distance minimale imposée entre deux bâtiments principaux non contigus sur une même parcelle vise à conserver un bon niveau d'ensoleillement à l'échelle architecturale et à conserver une lisibilité des volumes bâtis à l'échelle urbaine.                      La zone UBb et les annexes ne sont pas réglementés, eût égard à la faible densité de la zone.</p>

Titre de l'article	Justification
<p>B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</p>	<p>Les règles concernant les caractéristiques architecturales ont pour but de maintenir la qualité de l'espace public à l'échelle de la ville et l'unité architecturale à l'échelle d'un quartier, en y inscrivant harmonieusement d'éventuelles nouvelles constructions ou modifications. A Provins, les secteurs UB sont partiellement compris dans l'emprise du SPR, dont le règlement (PVAP) fixe des dispositions architecturales encadrant l'évolution des bâtiments existants et les constructions nouvelles. Dans les secteurs non couverts par le SPR, certaines règles applicables dans le périmètre du SPR ont été reprises ou adaptées, afin de mettre en cohérence les prescriptions dans l'ensemble de la zone UB.</p>
<p>A-2-2 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier</p>	<p>Les principaux espaces constitutifs du paysage patrimonial de Provins sont protégés dans le cadre du SPR.</p>
<p>A-2-3 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Pour inscrire les constructions nouvelles dans le cadre des objectifs de développement durables portés par le PADD, plusieurs dispositions ou actions sont listées, qui permettent une prise en compte de cet objectif général adaptée à chaque situation.</p>
<p>B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables</p>	<p>Les ratios proposés tiennent compte de l'impératif de favoriser la biodiversité dans l'espace urbanisé (suivant sa morphologie bâtie) et de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ils sont en accord avec les emprises maximales autorisées pour les constructions. Le règlement révisé renforce les exigences en la matière en introduisant la notion de surface minimale de pleine-terre.</p>
<p>B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</p>	<p>Ces dispositions visent au maintien et au renouvellement du couvert d'arbres de haute tige dans les espaces non bâtis, et à la création d'espaces verts communs dans les opérations d'ensemble, pour profiter des rôles écologiques du couvert végétal, et favoriser la biodiversité en milieu urbain, tout en valorisant le paysage. Elles permettent également de limiter les obstacles à la circulation des espèces, en préservant les continuités écologiques à l'échelle communale qui traversent le cœur du tissu bâti à Provins (notamment le long des cours d'eau), en accord avec les documents supra-communaux et les orientations du PADD relatives aux trames écologiques.</p>
<p>B-3-3 Eléments de paysage à protéger</p>	<p>Ces dispositions visent à préserver, en complément des dispositions du SPR, des éléments constitutifs de la structure environnementale et urbaine de Provins, tels que les alignements d'arbres qui marquent les principaux axes pénétrants vers la ville basse, et les jardins ou boisements dans l'enveloppe urbaine. Les dispositions relatives aux espaces boisés classés sont rappelées.</p>
<p>B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement</p>	<p>Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.</p>
<p>B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement</p>	<p>Provins est desservie par une gare et centralise les principaux équipements de l'intercommunalité, le taux de motorisation y est relativement faible (1,16 voiture par ménage en 2020). Le nombre de stationnements à aménager à l'occasion de nouvelles constructions, afin que les voitures n'envahissent pas l'espace public, est calculé en conformité avec les documents de cadrage supra-communaux (notamment le Plan de Déplacements Urbains en Ile-de-France). Des obligations en matière de stationnement pour les vélos et les véhicules hybrides ou rechargeables sont inscrites en conformité avec le code de la construction et de l'habitation et le Plan de Déplacements Urbains en Ile-de-France, et en adéquation avec la politique communale pour les mobilités douces.</p>

Titre de l'article	Justification
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.	Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles, ainsi qu'à limiter la multiplication des accès privés pour les véhicules au détriment du paysage de la rue.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	La zone est majoritairement desservie par un assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder. Les raccordements doivent être souterrains pour ne pas nuire à la fonctionnalité et à l'esthétique depuis l'espace public. Certains secteurs n'étant pas raccordés à l'assainissement, des dispositions individuelles de traitement doivent être mises en place.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs supra-communaux.

La zone UC correspond à l'extension urbaine réalisée dans les années 70 en marge de l'agglomération au sud du territoire. Elle correspond au quartier de Champbenoist composé très majoritairement de logements collectifs (en collectif social) et de leurs équipements et services d'accompagnement. Cette zone a vocation à être requalifiée en y encourageant le renouvellement urbain, le renforcement de la mixité fonctionnelle et le développement de la mixité sociale.

Elle est caractérisée par une typologie urbaine des années 1960-70, composée d'immeubles ne dépassant pas six niveaux pour les plus hauts (17 mètres) ; ils comprennent, le plus souvent, trois ou quatre étages.

La zone est concernée par l'OAP thématique de la trame verte et bleue.

Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites :	UC
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
<b>L'habitation</b>	
Le logement	Autorisé
L'hébergement	Autorisé
<b>Le commerce et les activités de service</b>	
L'artisanat et le commerce de détail	Autorisé sous conditions
La restauration	Autorisé
Le commerce de gros	Autorisé
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
L'hôtel	Autorisé
Les autres hébergements touristiques	Autorisé
Le cinéma	Autorisé
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Les salles d'art et de spectacles	Autorisé
Les lieux de culte	Autorisé
Les équipements sportifs	Autorisé
Les autres équipements recevant du public	Autorisé
<b>Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
L'industrie	Interdit
L'entrepôt	Interdit
Le bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
Cuisines dédiées à la vente en ligne	Autorisé

Titre de l'article	Justification
A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites A-1-2 Les affectations des sols interdites A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition	Actuellement dans la zone UC, l'habitat est majoritaire mais divers usages cohabitent (activités, commerces, petit artisanat...). Afin d'inciter à la consolidation voire au développement d'un tissu urbain qui abrite des fonctions diversifiées et rend proches de l'habitat les services et les commerces, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UC recouvrent l'habitation, les équipements, ainsi que les commerces et activités de services, et toutes activités non susceptibles de générer des nuisances ou dangers incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone (exploitation agricole ou forestière, industrie, entrepôt). De même, les affectations des sols interdites n'ont pas vocation à se trouver dans des zones urbaines telles que la zone UC car générant des nuisances ou dangers.
B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions	Dans la zone UC, la densité de bâti est faible et les espaces paysagers sont constitutifs du caractère urbain du quartier. L'emprise au sol est fixée afin de préserver et harmoniser ces dispositions, tout en permettant un développement de l'habitat.
B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions	La hauteur maximale reprend le gabarit majoritaire de l'habitat collectif bas existant, soit 13 m (4 niveaux).
B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques	L'implantation à l'alignement ou en retrait d'au moins 6m est possible, afin de permettre l'intégration des grands gabarits bâtis tels qu'ils existent actuellement ou l'intégration de nouvelles typologies architecturales.
B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Pour permettre le renouvellement urbain dans la zone compte tenu de ses caractéristiques urbaines, l'implantation des constructions n'est encadrée que par des reculs limitant les nuisances de vues sur les parcelles voisines.

Titre de l'article	Justification
B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	<p>Les règles concernant les caractéristiques architecturales ont pour but de maintenir la qualité de l'espace public à l'échelle de la ville et l'unité architecturale à l'échelle d'un quartier, en y inscrivant harmonieusement d'éventuelles nouvelles constructions ou modifications.</p> <p>Les dispositions concernent principalement les clôtures et l'intégration des dispositifs techniques, laissant les caractéristiques architecturales libres pour permettre le renouvellement des formes architecturales dans ce contexte d'architecture moderne.</p>
A-2-2 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	<p>Pour inscrire les constructions nouvelles dans le cadre des objectifs de développement durables portés par le PADD, plusieurs dispositions ou actions sont listées, qui permettent une prise en compte de cet objectif général adaptée à chaque situation.</p>
B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables	<p>Les ratios proposés tiennent compte de l'impératif de favoriser la biodiversité dans l'espace urbanisé (suivant sa morphologie bâtie) et de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ils sont en accord avec les emprises maximales autorisées pour les constructions. Le règlement révisé renforce les exigences en la matière en introduisant la notion de surface minimale de pleine-terre.</p>
<p>B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</p> <p>B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</p>	<p>Ces dispositions visent au maintien et au renouvellement du couvert d'arbres de haute tige dans les espaces non bâtis, pour favoriser la biodiversité en milieu urbain et préserver le paysage actuel.</p> <p>Elles favorisent également la continuité des corridors écologiques qui traversent Provins, et contribuent à réduire l'impact des obstacles à la libre circulation des espèces.</p>
B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement	<p>Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.</p>
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	<p>Provins est desservie par une gare et centralise les principaux équipements de l'intercommunalité, le taux de motorisation y est relativement faible (1,16 voiture par ménage en 2020). Le nombre de stationnements à aménager à l'occasion de nouvelles constructions, afin que les voitures n'envahissent pas l'espace public, est calculé en conformité avec les documents de cadrage supra-communaux (notamment le Plan de Déplacements Urbains en Ile-de-France).</p> <p>Des obligations en matière de stationnement pour les vélos et les véhicules hybrides ou rechargeables sont inscrites en conformité avec le code de la construction et de l'habitation et le Plan de Déplacements Urbains en Ile-de-France, et en adéquation avec la politique communale pour les mobilités douces.</p>

Titre de l'article	Justification
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.	Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles, ainsi qu'à limiter la multiplication des accès privés pour les véhicules au détriment du paysage de la rue.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	La zone est majoritairement desservie par un assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder. Les raccordements doivent être souterrains pour ne pas nuire à la fonctionnalité et à l'esthétique depuis l'espace public.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs supra-communaux.

La zone UD correspond à un secteur urbanisé situé à proximité du couvent des Cordelières accueillant un ensemble de logements collectifs et une ancienne ferme reconvertie en entreprise.

Ce secteur est couvert par le secteur C, secteur inconstructible, du SPR, servitude d'utilité publique AC4. Les prescriptions du SPR sont jointes en annexe du règlement. Elles s'imposent au règlement du PLU.

La zone est concernée par l'OAP thématique de la trame verte et bleue

Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites :	UC
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
<b>L'habitation</b>	
Le logement	Interdit
L'hébergement	Interdit
<b>Le commerce et les activités de service</b>	
L'artisanat et le commerce de détail	Interdit
La restauration	Interdit
Le commerce de gros	Interdit
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
L'hôtel	Interdit
Les autres hébergements touristiques	Interdit
Le cinéma	Interdit
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdit
Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Les salles d'art et de spectacles	Interdit
Les lieux de culte	Interdit
Les équipements sportifs	Interdit
Les autres équipements recevant du public	Interdit
<b>Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
L'industrie	Interdit
L'entrepôt	Interdit
Le bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit
Cuisines dédiées à la vente en ligne	Interdit

Titre de l'article	Justification
A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites A-1-2 Les affectations des sols interdites A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition	La zone UD correspond à un secteur en co-visibilité forte avec la ville haute, couvert par le secteur paysager à protéger de toute construction délimité par le SPR (secteur C). Actuellement occupé par un ensemble d'habitat collectif, il n'a pas vocation à évoluer. Les destinations autorisées reflètent ces dispositions (seul l'aménagement des constructions existantes est autorisé)
B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions	Au regard de l'inconstructibilité de la zone, ces aspects ne sont pas règlementés.
B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Au regard de l'inconstructibilité de la zone, ces aspects ne sont pas règlementés au-delà de l'obligation de reprendre l'implantation actuelle des bâtiments.
B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Les règles concernant les caractéristiques architecturales ont pour but de maintenir la qualité de l'espace public à l'échelle de la ville et l'unité architecturale à l'échelle d'un quartier. Le secteur étant inconstructible, seules les éventuelles évolutions autorisées sont règlementées, c'est-à-dire principalement les clôtures (afin de préserver leur harmonie à l'échelle de la ville) et les éléments techniques rapportés.

Titre de l'article	Justification
A-2-3 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Pour inscrire les constructions nouvelles dans le cadre des objectifs de développement durables portés par le PADD, plusieurs dispositions ou actions sont listées, qui permettent une prise en compte de cet objectif général adaptée à chaque situation.
B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir B-3-2 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Ces dispositions visent au maintien et au renouvellement du couvert d'arbres de haute tige dans les espaces non bâtis, pour favoriser la biodiversité en milieu urbain et préserver le paysage actuel. Elles favorisent également la continuité des corridors écologiques qui traversent Provins, et contribuent à réduire l'impact des obstacles à la libre circulation des espèces.
B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Provins est desservie par une gare et centralise les principaux équipements de l'intercommunalité, le taux de motorisation y est relativement faible (1,16 voiture par ménage en 2020). Le nombre de stationnements à aménager à l'occasion de nouvelles constructions, afin que les voitures n'envahissent pas l'espace public, est calculé en conformité avec les documents de cadrage supra-communaux (notamment le Plan de Déplacements Urbains en Ile-de-France). Des obligations en matière de stationnement pour les vélos et les véhicules hybrides ou rechargeables sont inscrites en conformité avec le code de la construction et de l'habitation et le Plan de Déplacements Urbains en Ile-de-France, et en adéquation avec la politique communale pour les mobilités douces.
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.	Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles, ainsi qu'à limiter la multiplication des accès privés pour les véhicules au détriment du paysage de la rue.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	La zone est majoritairement desservie par un assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder. Les raccordements doivent être souterrains pour ne pas nuire à la fonctionnalité et à l'esthétique depuis l'espace public. Certains secteurs n'étant pas raccordés à l'assainissement, des dispositions individuelles de traitement doivent être mises en place.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs supra-communaux.

La zone UE correspond aux équipements publics. Elle couvre d'une part l'extension réalisée dans les années 70 en marge de l'agglomération sur le plateau des Pannevelles, qui accueille l'hôpital et le lycée technique, et d'autre part des équipements sportifs (piscine, terrains de tennis et autres sports) au nord de la ville basse.

La zone est concernée par l'OAP thématique de la trame verte et bleue.

Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites :	UE
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
<b>L'habitation</b>	
Le logement	Autorisé
L'hébergement	Autorisé
<b>Le commerce et les activités de service</b>	
L'artisanat et le commerce de détail	Autorisé
La restauration	Autorisé
Le commerce de gros	Autorisé
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
L'hôtel	Autorisé
Les autres hébergements touristiques	Autorisé
Le cinéma	Autorisé
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Les salles d'art et de spectacles	Autorisé
Les lieux de culte	Autorisé
Les équipements sportifs	Autorisé
Les autres équipements recevant du public	Autorisé
<b>Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
L'industrie	Interdit
L'entrepôt	Interdit
Le bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
Cuisines dédiées à la vente en ligne	Autorisé

Titre de l'article	Justification
A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites A-1-2 Les affectations des sols interdites A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition	La zone UE est dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ces destinations sont donc autorisées. Pour permettre le développement ou l'évolution des activités qui leurs sont liées, d'autres destinations sont autorisées notamment le logement et l'hébergement, les commerces et activités de services, ainsi que certaines autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.
B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions	Dans le secteur, les grands volumes bâtis des équipements publics sont accompagnés de vastes espaces paysagers qui contribuent à leur intégration dans le paysage et limitent leur impact sur l'environnement. L'emprise au sol maximale est fixée afin de préserver et harmoniser ces dispositions, tout en permettant un développement des aménagements.
B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions	La hauteur maximale reprend le gabarit majoritaire des équipements les plus récents, soit 13 m (4 niveaux). Le gabarit des constructions anciennes comme l'hôpital, qui dépasse cette hauteur, n'a pas été retenu afin ne pas impacter les vues lointaines depuis la ville haute notamment.
B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	L'implantation à l'alignement ou en retrait d'au moins 6m est possible, afin de permettre l'intégration des grands gabarits bâtis tels qu'ils existent actuellement ou l'intégration de nouvelles typologies architecturales. L'implantation des constructions n'est encadrée que par des reculs limitant les nuisances de vues sur les parcelles voisines.

Titre de l'article	Justification
<p>B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</p>	<p>Les règles concernant les caractéristiques architecturales ont pour but de maintenir la qualité de l'espace public à l'échelle de la ville et l'unité architecturale à l'échelle d'un quartier, en y inscrivant harmonieusement d'éventuelles nouvelles constructions ou modifications.</p> <p>Les dispositions concernent principalement les clôtures et l'intégration des dispositifs techniques, laissant les caractéristiques architecturales libres pour permettre le renouvellement des formes architecturales dans ce contexte d'architecture moderne.</p>
<p>A-2-2 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Pour inscrire les constructions nouvelles dans le cadre des objectifs de développement durables portés par le PADD, plusieurs dispositions ou actions sont listées, qui permettent une prise en compte de cet objectif général adaptée à chaque situation.</p>
<p>B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables</p>	<p>Les ratios proposés tiennent compte de l'impératif de favoriser la biodiversité dans l'espace urbanisé (suivant sa morphologie bâtie) et de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ils sont en accord avec les emprises maximales autorisées pour les constructions. Le règlement révisé renforce les exigences en la matière en introduisant la notion de surface minimale de pleine-terre.</p>
<p>B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir B-3-3 Eléments de paysage à protéger</p>	<p>Ces dispositions visent au maintien et au renouvellement du couvert d'arbres de haute tige dans les espaces non bâtis, pour favoriser la biodiversité en milieu urbain et préserver le paysage actuel.</p> <p>Elles favorisent également la continuité des corridors écologiques qui traversent Provins, et contribuent à réduire l'impact des obstacles à la libre circulation des espèces.</p> <p>La protection des alignements d'arbres a été introduite pour préserver ces éléments paysagers qui structurent et qualifient les axes d'entrée dans Provins.</p>
<p>B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement</p>	<p>Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.</p>
<p>B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement</p>	<p>Provins est desservie par une gare et centralise les principaux équipements de l'intercommunalité, le taux de motorisation y est relativement faible (1,16 voiture par ménage en 2020). Le nombre de stationnements à aménager à l'occasion de nouvelles constructions, afin que les voitures n'envahissent pas l'espace public, est calculé en conformité avec les documents de cadrage supra-communaux (notamment le Plan de Déplacements Urbains en Ile-de-France).</p> <p>Des obligations en matière de stationnement pour les vélos et les véhicules hybrides ou rechargeables sont inscrites en conformité avec le code de la construction et de l'habitation et le Plan de Déplacements Urbains en Ile-de-France, et en adéquation avec la politique communale pour les mobilités douces.</p>

Titre de l'article	Justification
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.	Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles, ainsi qu'à limiter la multiplication des accès privés pour les véhicules au détriment du paysage de la rue.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	La zone est majoritairement desservie par un assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder. Les raccordements doivent être souterrains pour ne pas nuire à la fonctionnalité et à l'esthétique depuis l'espace public.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs supra-communaux.

La zone UG recouvre les terrains situés autour de la gare, de part et d'autre des voies ferrées essentiellement constitués d'emprises ferroviaires. Ce secteur constitue une des entrées de ville de Provins pour les habitants et les visiteurs en connexion avec le centre-ville. Cette polarité a ainsi vocation à être densifiée et aménagée en lien avec la proximité du cœur de ville et l'attractivité de la gare. Aussi le processus de requalification de ce secteur s'est amorcé en partie est (parking, gare routière multimodale, office du tourisme) et va se poursuivre en continuité à l'ouest avec l'accueil de constructions complémentaires compatibles (équipements et/ou programmes intégrant des activités économiques comme le commerce, bureau, artisanat...).

La zone est concernée par l'OAP thématique de la trame verte et bleue, et par l'OAP sectorielle n°8.

Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites :	UG
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
<b>L'habitation</b>	
Le logement	Interdit
L'hébergement	Interdit
<b>Le commerce et les activités de service</b>	
L'artisanat et le commerce de détail	Autorisé
La restauration	Autorisé
Le commerce de gros	Autorisé
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
L'hôtel	Autorisé
Les autres hébergements touristiques	Autorisé
Le cinéma	Autorisé
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Les salles d'art et de spectacles	Autorisé
Les lieux de culte	Autorisé
Les équipements sportifs	Autorisé
Les autres équipements recevant du public	Autorisé
<b>Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
L'industrie	Interdit
L'entrepôt	Interdit
Le bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
Cuisines dédiées à la vente en ligne	Autorisé

Titre de l'article	Justification
A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites A-1-2 Les affectations des sols interdites A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition	Dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la gare, qui doit permettre le développement d'activités économiques et commerciales, les destinations liées aux commerces et activités de services sont permises, ainsi que certaines activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires. Les équipements d'intérêt collectifs et services publics doivent pouvoir se développer dans le secteur, qui accueille notamment les services techniques communaux et des infrastructures liées au pôle multimodal.
B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions	Compte tenu de la destination, en partie fonctionnelle en lien avec le pôle multimodal, en partie vouée à une densification importante encadrée par l'OAP n°9, l'emprise au sol n'est pas règlementée.
B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions	La hauteur maximale est fixée pour permettre le développement du bâti tout en préservant les vues vers et depuis la ville haute.
B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Pour permettre le renouvellement urbain dans la zone compte tenu de ses caractéristiques urbaines, l'implantation des constructions n'est encadrée que par des reculs préservant l'ensoleillement sur les parcelles voisines.

Titre de l'article	Justification
B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	<p>Les règles concernant les caractéristiques architecturales ont pour but de maintenir la qualité de l'espace public à l'échelle de la ville et l'unité architecturale à l'échelle d'un quartier, en y inscrivant harmonieusement d'éventuelles nouvelles constructions ou modifications.</p> <p>Pour permettre de développer une architecture contemporaine déjà présente dans la zone, les dispositions concernent l'intégration urbaine des constructions nouvelles, les clôtures et les dispositifs techniques, laissant les caractéristiques architecturales libres pour permettre le renouvellement des formes bâties.</p>
A-2-2 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	<p>Pour inscrire les constructions nouvelles dans le cadre des objectifs de développement durables portés par le PADD, plusieurs dispositions ou actions sont listées, qui permettent une prise en compte de cet objectif général adaptée à chaque situation.</p>
B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	<p>Ces dispositions visent au maintien et au renouvellement du couvert d'arbres de haute tige dans les espaces non bâtis, pour favoriser la biodiversité en milieu urbain et préserver le paysage actuel.</p> <p>Elles favorisent également la continuité des corridors écologiques qui traversent Provins, et contribuent à réduire l'impact des obstacles à la libre circulation des espèces.</p>
B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement	<p>Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.</p>
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	<p>Provins est desservie par une gare et centralise les principaux équipements de l'intercommunalité, le taux de motorisation y est relativement faible (1,16 voiture par ménage en 2020). Le nombre de stationnements à aménager à l'occasion de nouvelles constructions, afin que les voitures n'envahissent pas l'espace public, est calculé en conformité avec les documents de cadrage supra-communaux (notamment le Plan de Déplacements Urbains en Ile-de-France).</p> <p>Des obligations en matière de stationnement pour les vélos et les véhicules hybrides ou rechargeables sont inscrites en conformité avec le code de la construction et de l'habitation et le Plan de Déplacements Urbains en Ile-de-France, et en adéquation avec la politique communale pour les mobilités douces.</p>
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.	<p>Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles, ainsi qu'à limiter la multiplication des accès privés pour les véhicules au détriment du paysage de la rue.</p>
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	<p>La zone est majoritairement desservie par un assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder. Les raccordements doivent être souterrains pour ne pas nuire à la fonctionnalité et à l'esthétique depuis l'espace public.</p>
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	<p>Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs supra-communaux.</p>

La zone UX correspond aux zones d'activités économiques de Provins. Cette zone est vouée exclusivement à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux et services.

Le sous-secteur UXa couvre la majeure partie des zones d'activité, il s'étire d'est en ouest dans la vallée, de part et d'autre de la voie ferrée, depuis la gare SNCF, jusqu'au quartier de Champbenoist. Il comprend également le secteur du Petit Fleigny en limite nord de la commune.

Le sous-secteur UXb, dans la zone d'activité des Bordes, ainsi qu'entre la Voulzie et la rue du Canal, est réservé à l'artisanat ou aux activités nécessitant un nombre réduit de stationnements.

Le sous-secteur UXc correspond à la ZAC du Proinois, encore en cours de développement sur le plateau sud-est des Pannevelles.

Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites :	UXa	UXb	UXc
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole	Interdit	Interdit	Interdit
Exploitation forestière	Interdit	Interdit	Interdit
<b>L'habitation</b>			
Le logement	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
L'hébergement	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
<b>Le commerce et les activités de service</b>			
L'artisanat et le commerce de détail	Autorisé	Interdit	Autorisé
La restauration	Autorisé	Interdit	Autorisé
Le commerce de gros	Autorisé	Interdit	Autorisé
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Interdit	Autorisé
L'hôtel	Autorisé	Interdit	Autorisé
Les autres hébergements touristiques	Autorisé	Interdit	Autorisé
Le cinéma	Autorisé	Interdit	Autorisé
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Les salles d'art et de spectacles	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Les lieux de culte	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Les équipements sportifs	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Les autres équipements recevant du public	Autorisé	Autorisé	Autorisé
<b>Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>			
L'industrie	Autorisé	Autorisé	Autorisé
L'entrepôt	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Le bureau	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Cuisines dédiées à la vente en ligne	Autorisé	Autorisé	Autorisé

Titre de l'article	Justification
<p>A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites  A-1-2 Les affectations des sols interdites  A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition  A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition</p>	<p>Les zones sont destinées à accueillir des activités économiques, de commerce ou d'artisanat. Les destinations liées sont donc autorisées.</p> <p>Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas interdits pour ne pas limiter les possibilités de renouvellement ou de construction sur ces terrains qui présentent des dimensions adaptées à de grands gabarits bâtis.</p> <p>Le secteur UXb, dont la desserte ou les capacités de stationnement sont insuffisants pour le commerce, est limité aux autres activités.</p> <p>L'habitat n'a pas sa place dans ces secteurs, sauf nécessité liée au fonctionnement des activités.</p>
<p>B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions</p>	<p>Dans la zone UX, l'emprise au sol correspond aux types d'activités économiques prévues, celle-ci prend en compte les espaces non bâtis nécessaires pour le stationnement, l'évolution des véhicules et la part d'espaces verts nécessaires.</p>
<p>B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur maximale est fixée à partir du gabarit existant des constructions, et pour préserver les vues vers et depuis la ville haute.</p>
<p>B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques</p>	<p>L'implantation en retrait est imposée pour limiter l'impact des grands volumes bâtis sur l'espace public. En UXc, le retrait est fixé en lien avec les règles de la ZAC du Provinois.</p>
<p>B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives  B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété</p>	<p>Des règles encadrent le recul minimum à préserver vis-à-vis des fonds voisins pour en préserver l'exposition. Des dérogations concernent les annexes limitées en ampleur.</p>
<p>B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</p>	<p>Les règles concernant les caractéristiques architecturales ont pour but de maintenir la qualité de l'espace public à l'échelle de la ville et l'unité architecturale à l'échelle des quartiers, en y inscrivant harmonieusement d'éventuelles nouvelles constructions ou modifications.</p> <p>Les dispositions dans la zone ont pour but de permettre l'intégration de formes architecturales contemporaines en harmonie avec le contexte paysager patrimonial de Provins, par le choix des couleurs de façades et de couverture, l'intégration des dispositifs techniques, la continuité des clôtures...</p>
<p>A-2-2 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Pour inscrire les constructions nouvelles dans le cadre des objectifs de développement durables portés par le PADD, plusieurs dispositions ou actions sont listées, qui permettent une prise en compte de cet objectif général adaptée à chaque situation.</p>
<p>B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables</p>	<p>Les ratios proposés tiennent compte de l'impératif de favoriser la biodiversité dans l'espace urbanisé (suivant sa morphologie bâtie) et de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ils sont en accord avec les emprises maximales autorisées pour les constructions.</p>

Titre de l'article	Justification
<p>B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</p>	<p>Ces dispositions visent au maintien et au renouvellement du couvert d'arbres de haute tige dans les espaces non bâtis, et à la création d'espaces verts communs dans les opérations d'ensemble, pour profiter des rôles écologiques du couvert végétal, et favoriser la biodiversité en milieu urbain, tout en valorisant le paysage.</p> <p>Elles permettent également de limiter les obstacles à la circulation des espèces, en préservant les continuités écologiques à l'échelle communale qui traversent le cœur du tissu bâti à Provins (notamment le long des cours d'eau), en accord avec les documents supra-communaux et es orientations du PADD relatives aux trames écologiques.</p>
<p>B-3-3 Eléments de paysage à protéger</p>	<p>Ces dispositions visent à préserver, en complément des dispositions du SPR, des éléments constitutifs de la structure environnementale et urbaine de Provins, tels que les alignements d'arbres qui marquent les principaux axes pénétrants vers le cœur de ville, et les jardins ou boisements dans l'enveloppe urbaine.</p>
<p>B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement</p>	<p>Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.</p>
<p>B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement</p>	<p>Provins est desservie par une gare et centralise les principaux équipements de l'intercommunalité, le taux de motorisation y est relativement faible (1,16 voiture par ménage en 2020). Le nombre de stationnements à aménager à l'occasion de nouvelles constructions, afin que les voitures n'envahissent pas l'espace public, est calculé en conformité avec les documents de cadrage supra-communaux (notamment le Plan de Déplacements Urbains en Ile-de-France).</p> <p>Des obligations en matière de stationnement pour les vélos et les véhicules hybrides ou rechargeables sont inscrites en conformité avec le code de la construction et de l'habitation et le Plan de Déplacements Urbains en Ile-de-France, et en adéquation avec la politique communale pour les mobilités actives.</p>
<p>C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.</p>	<p>Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles, ainsi qu'à limiter la multiplication des accès privés pour les véhicules au détriment du paysage de la rue.</p>
<p>C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement</p>	<p>La zone est majoritairement desservie par un assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder. Les raccordements doivent être souterrains pour ne pas nuire à la fonctionnalité et à l'esthétique depuis l'espace public.</p> <p>Certains secteurs n'étant pas raccordés à l'assainissement, des dispositions individuelles de traitement doivent être mises en place.</p>
<p>C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement</p>	<p>Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs supra-communaux.</p>

### IV.3.2.b - La zone à urbaniser

La zone AU est destinée à permettre l'extension de l'agglomération et la restructuration de secteurs partiellement urbanisés, sous forme d'opérations d'ensemble sous réserve de la réalisation des équipements publics et communs nécessaires. Cette zone est destinée à recevoir principalement de l'habitat.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur 1AUa situé au lieu-dit le Petit Fleigny, au nord du lieu-dit Les Coudoux, le long du chemin de Fleigny,
- le secteur 1AUb situé au lieu-dit « Les Palis » le long du chemin des Maçons.

Le secteur 1AUb est inscrit dans le périmètre *du SPR*, servitude d'utilité publique AC4. Les prescriptions *du SPR* sont jointes en annexe du règlement. Elles s'imposent au règlement du PLU.

La zone est concernée par l'OAP thématique de la trame verte et bleue et par l'OAP sectorielle n°1.

Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en :	1AUa	1AUb
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>		
Exploitation agricole	Interdit	Interdit
Exploitation forestière	Interdit	Interdit
<b>L'habitation</b>		
Le logement	Autorisé	Autorisé
L'hébergement	Autorisé	Autorisé
<b>Le commerce et les activités de service</b>		
L'artisanat et le commerce de détail	Interdit	Interdit
La restauration	Interdit	Interdit
Le commerce de gros	Interdit	Interdit
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit
L'hôtel	Interdit	Interdit
Les autres hébergements touristiques	Interdit	Interdit
Le cinéma	Interdit	Interdit
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>		
Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé
Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	Autorisé
Les salles d'art et de spectacles	Autorisé	Autorisé
Les lieux de culte	Autorisé	Autorisé
Les équipements sportifs	Autorisé	Autorisé
Les autres équipements recevant du public	Autorisé	Autorisé
<b>Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>		
L'industrie	Interdit	Interdit
L'entrepôt	Interdit	Interdit
Le bureau	Interdit	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit
Cuisines dédiées à la vente en ligne	Interdit	Interdit

Titre de l'article	Justification
<p>A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites                      A-1-2 Les affectations des sols interdites                      A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition                      A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition</p>	<p>La zone correspond à des emprises identifiées pour étendre l'enveloppe urbaine de façon limitée, afin de remplir les objectifs de construction de logements à l'échelle communale et intercommunale en proposant une offre de typologies variées (logements individuels, collectifs ou groupés). C'est pourquoi seules l'habitat y est autorisé. Les autres destinations n'ont pas vocation à s'y développer, hormis les équipements d'intérêt collectif et services publics qui y ont également été autorisés à titre d'exception.</p>
<p>B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions</p>	<p>Pour préserver l'aspect paysager et les qualités environnementales des secteurs qui se situent en limite de l'enveloppe bâtie de Provins, l'emprise au sol est limitée à 30%.</p>
<p>B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur maximale reprend le gabarit moyen de l'habitat individuel ou collectif existant aux alentours des secteurs AU, soit 11 m (R+2 ou R+1+combles) en 1 AUb (susceptible d'accueillir de l'habitat groupé ou semi-collectif) et 10 m (R+1) en 1 AUA (susceptible d'accueillir un habitat plutôt individuel).</p>
<p>B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques</p>	<p>L'implantation à l'alignement ou en retrait d'au moins 6m est possible, pour permettre l'organisation d'opérations d'ensembles cohérentes au sein des emprises constructibles. Celles-ci présentent peu de façades en contact direct avec l'espace public.                      Le long du chemin de Fleigny cependant, l'implantation de tout ou partie des façades à l'alignement est nécessaire pour reprendre les dispositions caractérisant le hameau du Petit Fleigny.                      La constructibilité (hors annexes limitées et piscines) est limitée à une bande de 25 m depuis l'espace public afin de ne pas permettre la multiplication des habitations en second rang ou sur des parcelles en drapeau, au détriment des fonds de jardins paysagers, et de la sécurité et de l'accessibilité.</p>
<p>B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives                      B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété</p>	<p>Pour regrouper le bâti et ainsi éviter le morcellement des espaces de jardins, les constructions peuvent être implantés sur une des deux limites séparatives, et en recul de l'autre.                      Des règles encadrent les reculs minimum selon que les façades présentent ou non des ouvertures, afin de limiter les vues ou nuisances d'exposition sur les parcelles voisines.</p>
<p>B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</p>	<p>Les règles concernant les caractéristiques architecturales ont pour but de maintenir la qualité de l'espace public à l'échelle de la ville et l'unité architecturale à l'échelle d'un quartier, en y inscrivant harmonieusement d'éventuelles nouvelles constructions ou modifications.                      Les dispositions concernent principalement les clôtures et l'intégration des dispositifs techniques, laissant les caractéristiques architecturales libres pour permettre le développement de formes architecturales contemporaines adaptées au contexte paysager.</p>
<p>A-2-3 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Pour inscrire les constructions nouvelles dans le cadre des objectifs de développement durables portés par le PADD, plusieurs dispositions ou actions sont listées, qui permettent une prise en compte de cet objectif général adaptée à chaque situation.</p>
<p>B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables</p>	<p>Les ratios proposés tiennent compte de l'impératif de favoriser la biodiversité dans l'espace urbanisé (suivant sa morphologie bâtie) et de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ils sont en accord avec les emprises maximales autorisées pour les constructions. Le règlement révisé renforce les exigences en la matière en introduisant la notion de surface minimale de pleine-terre.</p>

Titre de l'article	Justification
<p>B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</p>	<p>Ces dispositions visent au maintien et au renouvellement du couvert d'arbres de haute tige dans les espaces non bâtis, et à la création d'espaces verts communs dans les opérations d'ensemble, pour profiter des rôles écologiques du couvert végétal, et favoriser la biodiversité en milieu urbain, tout en valorisant le paysage. Elles permettent également de limiter les obstacles à la circulation des espèces, en préservant les continuités écologiques à l'échelle communale.</p>
<p>B-3-3 Eléments de paysage à protéger B-3-2 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</p>	<p>Les dispositions relatives aux espaces boisés classés sont rappelées. Les dispositions concernant la perméabilité des clôtures favorisent la continuité des corridors écologiques qui traversent Provins, et contribuent à réduire l'impact des obstacles à la libre circulation des espèces.</p>
<p>B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement</p>	<p>Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.</p>
<p>B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement</p>	<p>Provins est desservie par une gare et centralise les principaux équipements de l'intercommunalité, le taux de motorisation y est relativement faible (1,16 voiture par ménage en 2020). Le nombre de stationnements à aménager à l'occasion de nouvelles constructions, afin que les voitures n'envahissent pas l'espace public, est calculé en conformité avec les documents de cadrage supra-communaux (notamment le Plan de Déplacements Urbains en Ile-de-France). Des obligations en matière de stationnement pour les vélos et les véhicules hybrides ou rechargeables sont inscrites en conformité avec le code de la construction et de l'habitation et le Plan de Déplacements Urbains en Ile-de-France, et en adéquation avec la politique communale pour les mobilités actives.</p>
<p>C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.</p>	<p>Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles, ainsi qu'à limiter la multiplication des accès privés pour les véhicules au détriment du paysage de la rue.</p>
<p>C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement</p>	<p>La zone est majoritairement desservie par un assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder. Les raccordements doivent être souterrains pour ne pas nuire à la fonctionnalité et à l'esthétique depuis l'espace public. Certains secteurs n'étant pas raccordés à l'assainissement, des dispositions individuelles de traitement doivent être mises en place.</p>
<p>C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement</p>	<p>Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs supra-communaux.</p>

La zone 1AUX est située dans la vallée à l'entrée de la ville depuis Bray-sur-Seine, en continuité des secteurs d'activités industrielles et commerciales existants au nord de la RD619.

Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur 1AUXa qui accueille déjà quelques entreprises et est destinée à permettre l'implantation de nouvelles activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et services).

- Le secteur 1AUXb entre la Voulzie et l'aqueduc des eaux de Paris, dans laquelle toute construction est interdite, est destinée au seul dépôt de matériaux.

**Autre caractéristique**

*Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation*

La zone est concernée par l'OAP thématique de la trame verte et bleue.

Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en :	1AUXa	1AUXb
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>		
Exploitation agricole	Interdit	Interdit
Exploitation forestière	Interdit	Interdit
<b>L'habitation</b>		
Le logement	Autorisé sous conditions	Interdit
L'hébergement	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>Le commerce et les activités de service</b>		
L'artisanat et le commerce de détail	Autorisé	Interdit
La restauration	Autorisé	Interdit
Le commerce de gros	Autorisé	Interdit
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Interdit
L'hôtel	Autorisé	Interdit
Les autres hébergements touristiques	Autorisé	Interdit
Le cinéma	Autorisé	Interdit
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>		
Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Interdit
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Interdit
Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	Interdit
Les salles d'art et de spectacles	Autorisé	Interdit
Les lieux de culte	Autorisé	Interdit
Les équipements sportifs	Autorisé	Interdit
Les autres équipements recevant du public	Autorisé	Interdit
<b>Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>		
L'industrie	Autorisé	Interdit
L'entrepôt	Autorisé	Autorisé sous conditions
Le bureau	Autorisé	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Autorisé	Interdit
Cuisines dédiées à la vente en ligne	Autorisé	Interdit

Titre de l'article	Justification
<p>A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites                      A-1-2 Les affectations des sols interdites                      A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition                      A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition</p>	<p>Dans le cadre du projet de développement des activités économiques et commerciales dans le secteur 1AUXa, toutes les destinations sont autorisées hormis l'exploitation agricole et forestière, et le logement qui n'est admis qu'à condition d'être nécessaire à l'activité.                      Dans le secteur AUXb, aucune construction n'est permise, seuls les dépôts de matériaux sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte aux fonctionnalités paysagères et environnementales de la zone.                      Dans le périmètre de 75 m de part et d'autre de la RD 619, classée voie à grande circulation, conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions sont interdites sauf celles mentionnées à l'article L.111-7 du CU. En l'absence de projet défini sur ce site, la dérogation prévue par l'article L.111-8 ne s'applique pas ici, le retrait des 75 mètres s'applique donc sur la zone AUXa.</p>
<p>B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions</p>	<p>Dans la zone, l'emprise au sol correspond aux types d'activités économiques prévues, et prend en compte les espaces non bâtis nécessaires pour le stationnement, l'évolution des véhicules et la part d'espaces verts nécessaires.</p>
<p>B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur maximale est fixée pour permettre le développement du bâti d'activité tout en préservant les vues vers et depuis la ville haute.</p>
<p>B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques                      B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives                      B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété</p>	<p>Compte tenu de l'ampleur des volumes bâtis et pour préserver les lisières végétales en limites de propriété, les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de l'alignement des voies et des limites séparatives.</p>
<p>B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</p>	<p>Les règles concernant les caractéristiques architecturales ont pour but de maintenir la qualité de l'espace public à l'échelle de la ville et l'unité architecturale à l'échelle d'un quartier, en y inscrivant harmonieusement d'éventuelles nouvelles constructions ou modifications.                      Compte tenu de la vocation de la zone, les dispositions concernent principalement les clôtures et l'intégration des dispositifs techniques, afin de permettre la construction de volumes d'activités intégrés à l'échelle urbaine.</p>
<p>A-2-3 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Pour inscrire les constructions nouvelles dans le cadre des objectifs de développement durables portés par le PADD, plusieurs dispositions ou actions sont listées, qui permettent une prise en compte de cet objectif général adaptée à chaque situation.</p>
<p>B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables</p>	<p>Les ratios proposés tiennent compte de l'impératif de favoriser la biodiversité dans l'espace urbanisé (suivant sa morphologie bâtie) et de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ils sont en accord avec les emprises maximales autorisées pour les constructions. Le règlement révisé renforce les exigences en la matière en introduisant la notion de surface minimale de pleine-terre.</p>

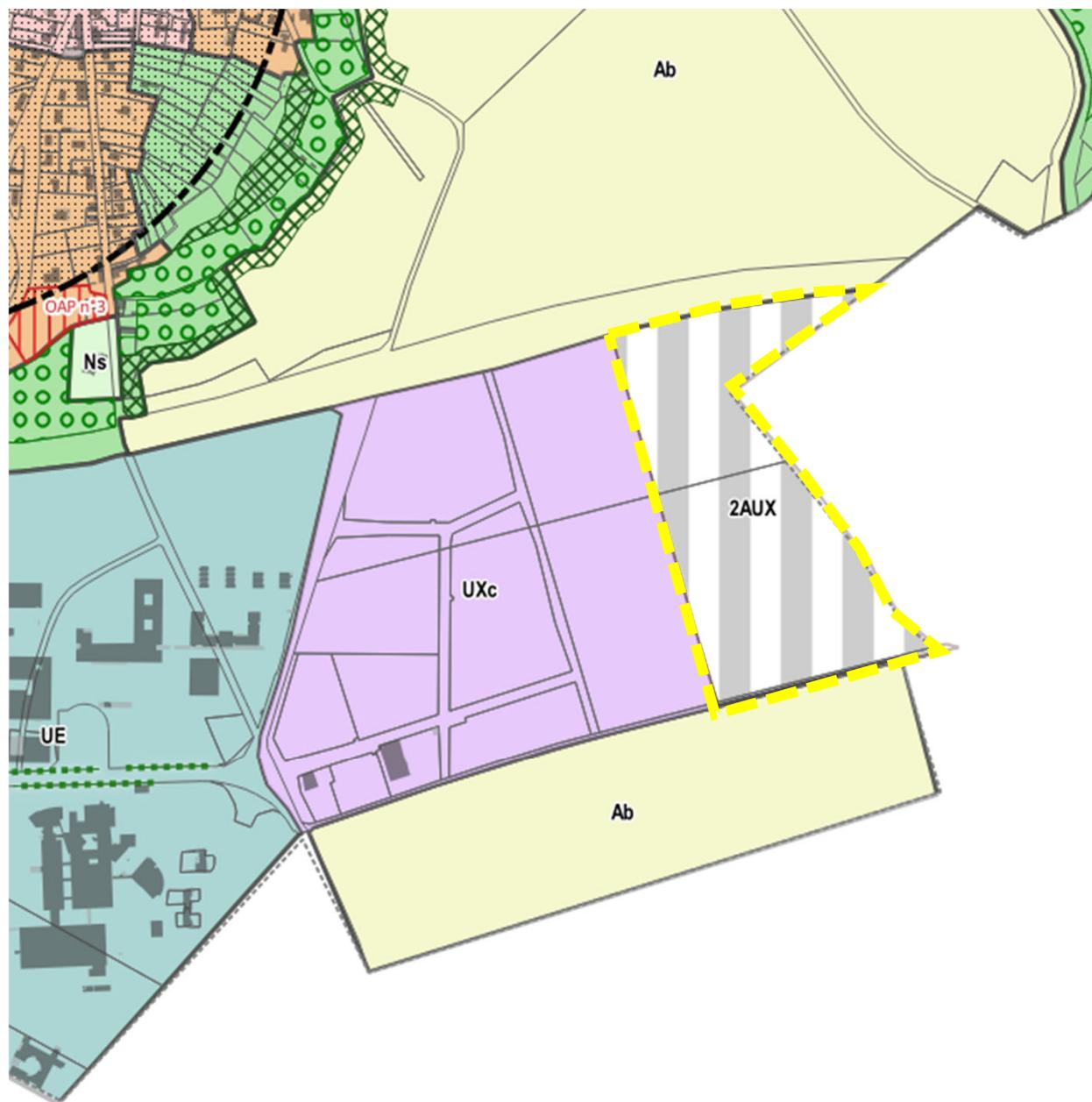
Titre de l'article	Justification
B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Ces dispositions visent au maintien et au renouvellement du couvert d'arbres de haute tige dans les espaces non bâtis, et à la création d'espaces verts communs dans les opérations d'ensemble, pour profiter des rôles écologiques du couvert végétal, et favoriser la biodiversité en milieu urbain, tout en valorisant le paysage. Elles permettent également de limiter les obstacles à la circulation des espèces, en préservant les continuités écologiques à l'échelle communale.
B-3-3 Eléments de paysage à protéger	Ces dispositions visent à préserver des éléments constitutifs de la structure environnementale et urbaine de Provins, tels que les jardins ou boisements dans l'enveloppe urbaine qui longent la route départementale 619.
B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Provins est desservie par une gare et centralise les principaux équipements de l'intercommunalité, le taux de motorisation y est relativement faible (1,16 voiture par ménage en 2020). Le nombre de stationnements à aménager à l'occasion de nouvelles constructions, afin que les voitures n'envahissent pas l'espace public, est calculé en conformité avec les documents de cadrage supra-communaux (notamment le Plan de Déplacements Urbains en Ile-de-France). Des obligations en matière de stationnement pour les vélos et les véhicules hybrides ou rechargeables sont inscrites en conformité avec le code de la construction et de l'habitation et le Plan de Déplacements Urbains en Ile-de-France, et en adéquation avec la politique communale pour les mobilités actives.
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.	Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles, ainsi qu'à limiter la multiplication des accès privés pour les véhicules au détriment du paysage de la rue.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	La zone est majoritairement desservie par un assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder. Les raccordements doivent être souterrains pour ne pas nuire à la fonctionnalité et à l'esthétique depuis l'espace public. Certains secteurs n'étant pas raccordés à l'assainissement, des dispositions individuelles de traitement doivent être mises en place.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs supra-communaux.

La zone **2AUX** est située au sud de la RD 619, au lieu-dit Les Pannevelles, dans la continuité de la ZA du Provinois en cours de développement. Actuellement non équipée, elle est destinée à permettre l'extension de l'urbanisation à vocation d'activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U mais ne pourra intervenir qu'après modification ou révision du P.L.U.

La zone est concernée par l'OAP thématique de la trame verte et bleue.

La zone n'étant pas ouverte à l'urbanisation dans l'attente d'une évolution du PLU, aucunes destinations n'y sont permises. Le règlement ne fixe pas de dispositions concernant les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères dans la mesure où aucune construction ou aménagement n'y sont autorisés.



### IV.3.2.c - La zone agricole

La zone A comprend les secteurs du territoire communal destinés à l'exploitation agricole. Il s'agit de secteurs à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager.

Cette zone est située en périphérie de l'agglomération, sur le plateau, à l'ouest, au nord et au sud-est du territoire.

Provins possède des gisements d'argile reconnus d'importance nationale dans le SDRIF. Le PLU autorise l'exploitation de ces gisements dans une partie des terres agricoles.

La zone agricole A comprend un secteur Ab où l'ouverture de carrière est interdite en raison de la proximité des secteurs habités existants et des zones d'activité.

La zone est concernée par l'OAP thématique de la trame verte et bleue.

Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en	A	Ab
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>		
Exploitation agricole	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
Exploitation forestière	Interdit	Interdit
<b>L'habitation</b>		
Le logement	Interdit	Interdit
L'hébergement	Interdit	Interdit
<b>Le commerce et les activités de service</b>		
L'artisanat et le commerce de détail	Interdit	Interdit
La restauration	Interdit	Interdit
Le commerce de gros	Interdit	Interdit
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit
L'hôtel	Interdit	Interdit
Les autres hébergements touristiques	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
Le cinéma	Interdit	Interdit
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>		
Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	Interdit
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit
Les salles d'art et de spectacles	Interdit	Interdit
Les lieux de culte	Interdit	Interdit
Les équipements sportifs	Interdit	Interdit
Les autres équipements recevant du public	Interdit	Interdit
<b>Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>		
L'industrie	Interdit	Interdit
L'entrepôt	Interdit	Interdit
Le bureau	Interdit	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit
Cuisines dédiées à la vente en ligne	Interdit	Interdit

Titre de l'article	Justification
<p>A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites  A-1-2 Les affectations des sols interdites  A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition  A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition</p>	<p>Pour préserver la vocation agricole de la zone, les constructions et aménagements autorisés sont ceux liés à l'exploitation agricole ou à des activités complémentaires (gîtes ruraux), ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.  La constructibilité est limitée, afin de préserver le contexte paysager de Provins.  Dans le secteur Ab, l'exploitation des gisements d'argiles sont interdits afin de ne pas générer de nuisances ou de dangers pour les habitations ou activités proches.  Dans le périmètre de 75 m de part et d'autre de la RD 619, classée voie à grande circulation, conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions sont interdites sauf celles mentionnées à l'article L.111-7 du CU.</p>
<p>B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions  B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions</p>	<p>Compte tenu de la nature de la zone et de sa constructibilité limitée, ces aspects ne sont pas règlementés.</p>
<p>B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques  B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives  B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété</p>	<p>La zone étant peu bâti, les dispositions liées à l'implantation n'ont pas vocation à préserver des dispositions urbaines mais à faciliter l'intégration dans le paysage. La constructibilité dans la zone est d'ailleurs limitée.  Pour reprendre la typologie existante des corps de ferme isolés et favoriser l'intégration dans le grand paysage, les constructions peuvent d'implanter à l'alignement ou en retrait des voies ou emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci est fixé à 10 m minimum pour les constructions agricoles compte tenu de leur volumétrie importante, ou 5 m minimum pour les autres constructions.  Un retrait d'au moins 5 m est imposé vis-à-vis des autres limites.</p>
<p>B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</p>	<p>Compte tenu de la constructibilité limitée et de la vocation agricole de la zone, seuls sont règlementés la colorimétrie des constructions de grand gabarit, et l'intégration des dispositifs techniques, pour permettre l'intégration au grand paysage des bâtiments à vocation agricole ou technique.</p>
<p>B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</p>	<p>Ces dispositions visent à l'intégration d'arbres de haute tige et de végétation dans les espaces agricoles, en particulier autour des constructions agricoles pour favoriser leur intégration dans le paysage, et le long des cours d'eau pour conforter leur rôle de continuité écologique essentiel dans des espaces cultivés.</p>
<p>B-3-2 Eléments de paysage à protéger</p>	<p>Ces dispositions visent à préserver des éléments constitutifs de la structure environnementale et urbaine de Provins, tels que les alignements d'arbres le long des axes routiers, qui structurent le paysage ouvert. Les dispositions relatives aux espaces boisés classés sont rappelées.</p>
<p>B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</p>	<p>Les dispositions concernant la perméabilité des clôtures favorisent la continuité des corridors écologiques qui traversent Provins, et contribuent à réduire l'impact des obstacles à la libre circulation des espèces.</p>
<p>B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement</p>	<p>Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions : compte tenu de la vocation de la zone, qui n'est pas destinée à accueillir de visiteurs, les places de stationnement ne sont pas règlementées.</p>

Titre de l'article	Justification
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles, ainsi qu'à limiter la multiplication des accès privés pour les véhicules au détriment du paysage.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire pour les constructions y ayant accès, mais la zone est peu desservie par le réseau, des dispositions sont donc prévues pour la mise en place d'installations de traitement individuelles.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs supra-communaux.

#### IV.3.2.d - La zone naturelle

La zone N est une zone qui doit être protégée en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Elle comprend cinq sous-secteurs :

- Le secteur Nb qui correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole dans lesquels ont été réalisées des constructions d'habitat individuel diffuses en périphérie de l'agglomération. Il n'a pas vocation à être densifié, mais doit permettre aux constructions existantes d'évoluer.
- Le secteur Ns qui correspond à des espaces naturels à vocation sportive et de loisirs.
- Le secteur NI qui correspond à des espaces naturels à vocation de tourisme et de loisirs. Il comprend un sous-secteur NI1 (STECAL) correspondant à l'emprise constructible du terrain de camping.
- Le secteur Nj qui correspond à des espaces naturels à vocation de jardins.
- le secteur Nt qui correspond à des espaces naturels protégés en raison de la qualité du site et des paysages à vocation touristique.

#### **Autres caractéristiques**

Une partie de la zone N est inscrite dans le périmètre du SPR, servitude d'utilité publique AC4. Les prescriptions du SPR sont jointes en annexe du règlement. Elles s'imposent au règlement du PLU.

La zone est concernée par l'OAP thématique de la trame verte et bleue.

Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en :	N	Nb	Ns	NI	NI1	Nj	Nt
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>							
Exploitation agricole	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation forestière	Autorisé sous conditions	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
<b>L'habitation</b>							
Le logement	Interdit	Autorisé sous conditions	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
L'hébergement	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
<b>Le commerce et les activités de service</b>							
L'artisanat et le commerce de détail	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
La restauration	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Le commerce de gros	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
L'hôtel	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Les autres hébergements touristiques	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé sous conditions	Interdit	Interdit
Le cinéma	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>							
Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé sous conditions
Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Les salles d'art et de spectacles	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Les lieux de culte	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Les équipements sportifs	Interdit	Interdit	Autorisé sous conditions	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Les autres équipements recevant du public	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
<b>Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>							
L'industrie	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
L'entrepôt	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Le bureau	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Cuisines dédiées à la vente en ligne	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

Titre de l'article	Justification
<p>A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites  A-1-2 Les affectations des sols interdites  A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition  A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition</p>	<p>La zone correspond à des espaces naturels à préserver dans leurs caractéristiques paysagères et environnementales, les constructions y sont donc strictement limitées.  Des secteurs spécifiques ont été créés sur les terrains naturels occupés par des aménagements ou constructions dont l'activité est appelée à être confortée voire développée de façon limité : camping, accueil touristique, secteur sportif... la nature des constructions autorisées, sous condition, dépend de la vocation de chaque secteur.  Dans le périmètre de 75 m de part et d'autre de la RD 619, classée voie à grande circulation, conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions sont interdites sauf celles mentionnées à l'article L.111-7 du CU.</p>
<p>B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions</p>	<p>L'emprise au sol est fixée selon chaque secteur en fonction de sa destination : dans le secteur NI1 l'emprise au sol des constructions est limitée à 500m<sup>2</sup>, pour encadrer la constructibilité du STECAL. Dans les secteurs Nb et Nt l'emprise au sol est limitée à 10% de la superficie de la propriété pour limiter l'altération de ces éléments paysagers touristiques. Ailleurs, la constructibilité est limitée dans les destinations.</p>
<p>B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur maximale est limitée à R+1+combles, soit 11 m, pour préserver le paysage, hormis dans le STECAL NI1 (camping) où la hauteur est limitée à un rez-de-chaussée (6 m).</p>
<p>B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques  B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives  B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété</p>	<p>La zone étant peu bâti, les dispositions liées à l'implantation n'ont pas vocation à préserver des dispositions urbaines mais à faciliter l'intégration dans le paysage. La constructibilité dans la zone est d'ailleurs limitée. C'est pourquoi elles permettent l'implantation sur les limites ou en retrait.</p>
<p>B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</p>	<p>Compte tenu de la constructibilité limitée et de la vocation paysagère de la zone, les dispositions de cet article visent à intégrer les dispositifs techniques et à harmoniser les clôtures, pour permettre l'intégration au grand paysage des bâtiments.</p>
<p>B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</p>	<p>Ces dispositions visent à préserver les arbres existants, pour maintenir les qualités environnementales et paysagères de la zone et limiter l'impact des ruptures de corridors écologiques.</p>
<p>B-3-2 Eléments de paysage à protéger</p>	<p>Ces dispositions visent à préserver des éléments constitutifs de la structure environnementale et paysagère de la zone naturelle, tels que les alignements d'arbres le long des axes routiers, qui structurent le paysage ouvert, les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du CU, les berges des cours d'eau conformément aux dispositions supra-communales. Les dispositions relatives aux espaces boisés classés sont rappelées.</p>
<p>B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</p>	<p>Les dispositions concernant la perméabilité des clôtures favorisent la continuité des corridors écologiques qui traversent Provins, et contribuent à réduire l'impact des obstacles à la libre circulation des espèces.</p>
<p>B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement</p>	<p>Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions : compte tenu de la vocation de la zone, qui n'est pas destinée à accueillir de visiteurs, les places de stationnement ne sont pas règlementées.</p>

Titre de l'article	Justification
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.	Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles, ainsi qu'à limiter la multiplication des accès privés pour les véhicules au détriment du paysage.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire pour les constructions y ayant accès, mais la zone est peu desservie par le réseau, des dispositions sont donc prévues pour la mise en place d'installations de traitement individuelles.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs supra-communaux.

IV.3.3. Les espaces boisés classés



Les Espaces Boisés Classés représentent **70,6 ha** dans le projet de PLU.

*Un EBC de 0,8 ha a été ajouté à l'ouest de la ville, sur une emprise boisée qui était couverte dans l'ancien PLU par une OAP pour le développement d'habitat en extension de l'enveloppe urbaine.*



Zones		Superficie (en ha)	Proportion du territoire	Superficie dans le précédent PLU – approuvé en 2013
<b>Zones urbaines</b>		<b>433,76</b>	<b>29,46 %</b>	<b>419,1 ha</b>
UA	UAa1	102,45		
	UAa2	6,74		
	UAa3	12,85		
	UAb	61,07		
	UAb1	1,87		
	UAc	10,25		
UB	UBa	61,59		
	UBb	6,88		
UC		30,61		
UD		3,49		
UE		39,14		
UG		6,20		
UX	UXa	64,98		
	UXb	6,15		
	UXc	19,48		
<b>Zones à urbaniser</b>		<b>16,34</b>	<b>1,11 %</b>	<b>84,2 ha</b>
1AU	1AUa	0,68		
	1AUb	0,52		
1AUX	1AUXa	5,51		
	1AUXb	0,99		
2AUX		8,64		
<b>Zones agricoles</b>		<b>558,04</b>		
A	A	454,82		
	Ab	103,22		
<b>Zones naturelles</b>		<b>464,19</b>	<b>31,52 %</b>	<b>531,9 ha</b>
N	N	410,08		
	Nb	6,50		
	Nj	4,77		
	Ns	23,68		
	NI	2,70		
	NI1	0,55		
	Nt	15,90		
<b>TOTAL</b>		<b>1472,33</b>	<b>100 %</b>	<b>1482,1 ha</b>

#### IV.3.4. Superficie des zones

La zone naturelle représente 31,52 % de la superficie de la commune et la zone agricole 37,90 %, tandis que la zone urbaine en représente 29,46 %.

En comparaison, dans le PLU approuvé en 2013, la zone naturelle représentait 35,89 % de la superficie de la commune, tandis que la zone agricole en représentait 30,15 % et la zone urbaine 28,28 %.

L'évolution la plus importante concerne les zones à urbaniser, qui ont été divisées par plus de 5.

Le référentiel territorial (source IPR) évalue la superficie du territoire communal à 1471,5 ha, ce qui est cohérent avec la mesure du territoire communal réalisée sur le fond de plan cadastral.

IV.3.5. Analyse de la consommation des espaces

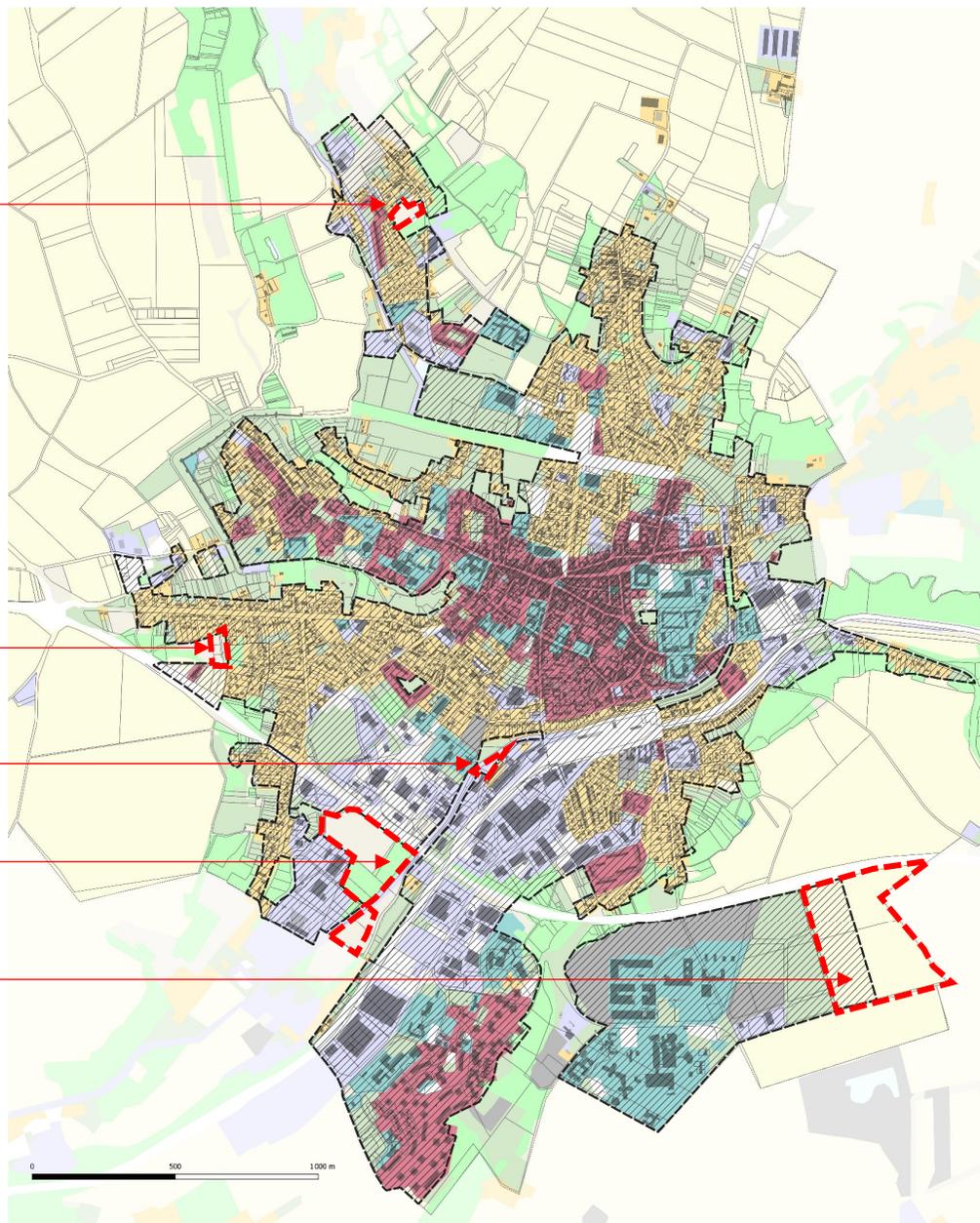
Extension pour l'habitat (encadré par l'OAP n°1)  
0,7 ha de milieux semi-naturels (MOS 2021)

Extension pour l'habitat  
0,07 ha de boisements et 0,43 ha de milieux  
semi-naturels (MOS 2021)

Extension pour l'activité  
0,2 ha de milieux semi-naturels (MOS 2021)

Extensions pour l'activité  
2,3 ha de boisements (MOS 2021) : peupleraie,  
et 4,2 ha de milieux semi-naturels (MOS 2012)

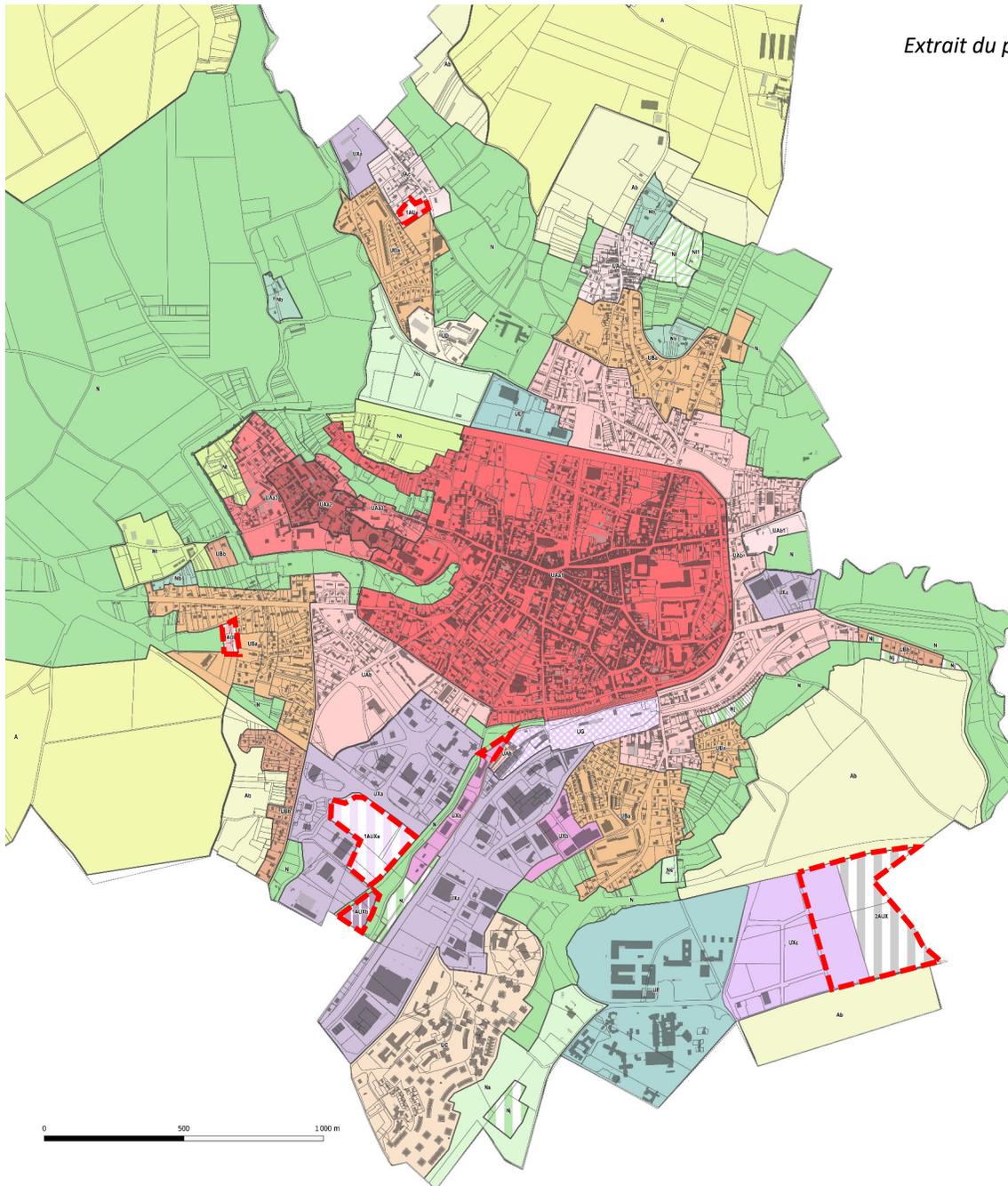
Extension pour l'activité (ZA du Provinois),  
versée en partie en UX (urbanisation en cours)  
et en partie en 2AUX (urbanisable sous réserve  
d'évolution du PLU)  
14,8 ha d'espaces agricoles de grandes cultures  
(MOS 2021)



L'enveloppe urbaine a été dessinée sur base du mode d'occupation des sols 2021 (MOS, source : IAU) et de la photographie aérienne. Ont été reprises les catégories suivantes du MOS de l'IAU en 2021 : Habitat individuel, Habitat collectif, Activités, Équipements, Espaces ouverts artificialisés ou espaces urbains ouverts (jardins, terrains de sport...).

- Forêts
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités
- Equipements
- Transports
- Carrières, décharges et chantiers
- Enveloppe urbaine

Extrait du plan de zonage superposé à l'enveloppe urbaine



- UAa1
- UAa2
- UAa3
- UAb
- UAb1
- UAc
- UBa
- Ubb
- UC
- UD
- UE
- UG
- UXa
- UXb
- UXc

Zones urbaines

- 1AUa
- 1AUb
- 1AUXa
- 1AUXb
- 2AUX

Zones en extension

- A
- Ab
- N
- Nb
- Nj
- Ns
- Nt
- NI
- NI1

Zones naturelles et agricoles



#### IV.3.6. La protection des lisières des bois de plus de 100 ha

En application du SDRIF, les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

A Provins, les boisements longeant le ru du Barcq, au nord du territoire en direction de Fleigny répondent à ce critère et engendrent une bande de protection de la lisière de 50 mètres, reportée au document graphique.

La protection des lisières est interrompue au droit des sites urbains constitués : les habitations dispersées du lieu-dit « les Courtils », au sud du boisement, sont dans ce cas. Leur versement en zone Nb, dont la constructibilité est limitée à l'aménagement des constructions existantes ou à leur extension limitée (30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ou 25 m<sup>2</sup> d'annexe), permet de moduler la protection de la lisière malgré la présence de ces habitations.



### IV.3.7. Les emplacements réservés

Au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme :

*Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*
  - 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*
  - 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*
- (...).*

*En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.*

Le PLU de Provins inscrit 25 emplacements réservés.

N°	Superficie approximative (m <sup>2</sup> )	Parcelles	Localisation	Destinataire	Vocation
1	10 679 m <sup>2</sup>	AS 29, 305, 30, 33, 35, 36, 38, 39, 88, 89, 336	Chemin de la Porte au Pain	Commune	Aménagement touristique et entretien des abords des remparts
2	9 478 m <sup>2</sup>	AR 1, 8	Rue des Coudoux	Commune	Extension des terrains de sports
3	6212 m <sup>2</sup>	AD 15	Sentier rural dit "de Fontaine Riante à Fleigny"	Commune	Equipements publics
4	12 623 m <sup>2</sup>	ZC 31, 110, 111, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 45, 46	Chemin de La Couleuvre	Commune	Aménagement touristique et entretien des abords des remparts
5	10 428 m <sup>2</sup>	AS 287, 291, 290, 326, 335, 334, 281, 323, 324, 327, 328, 329, 330, 284, 262, 264, 263, 265, 267, 268, 303, 304, 189, 190, 191, 184, 356	Rempart du Cours au bêtes/Rue Saint Jean	Commune	Aménagement touristique et entretien des abords des remparts
6	647 m <sup>2</sup>	AV 86	Route de Bray	Commune	Aménagement des voiries Traitement d'entrée de Ville (Route de Bray)
7	2 219 m <sup>2</sup>	AY 678 (partiellement)	Secteur gare	Commune	Aménagement d'un parking (secteur gare)
8	154 m <sup>2</sup>	AE 89, 68, 74, XB 158, 177 (partiellement)	Chemin de la Bardine	Commune	Elargissement de voie (Chemin de la Bardine)
9	3 029 m <sup>2</sup>	AT 20, 22, 200, 201	Vieux Chemin de Paris	Commune	Aménagement touristique et entretien des abords des remparts
10	12 m <sup>2</sup>	AI 54 (partiellement)	Sentier des Auges	Commune	Elargissement de voirie
11	152 m <sup>2</sup>	AO 193	Sente rue Vieille Notre-Dame	Commune	Création de liaison nouvelle piétonne
12	394 m <sup>2</sup>	AN 1036, 164, 165 et 1036 (partiellement)	Rue Pierre Yprès	Commune	Elargissement / aménagement de voirie
13	151 m <sup>2</sup>	AN 250, 251 (partiellement)	Sentier rural n°3 dit de "Saint Jacques"	Commune	Création de liaison nouvelle
14	11 703 m <sup>2</sup>	AT 250	Vieux Chemin de Paris	Commune	Aménagement liée l'activité touristique
15	2 162 m <sup>2</sup>	AP 146	Rue Jean Desmarets	Commune	Espace public
16	445 m <sup>2</sup>	ZH 87 (partiellement)	Rue du Paraclet	Commune	Elargissement / aménagement de voirie
17	146 m <sup>2</sup>	AN 766	Rue Hégésippe Moreau	Commune	Assainissement
18	2194 m <sup>2</sup>	AV 366	Rue Guy Alips	Commune	Equipement public dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble
19	4032 m <sup>2</sup>	AS 424	Rue de la Madeleine	Commune	Equipement public dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble
20	1 138 m <sup>2</sup>	BE 182	Avenue de la Voulzie	Commune	Parking
21	540 m <sup>2</sup>	BH 122 (partiellement)	Avenue de la Voulzie	Département	Extension d'un équipement public départemental
22	5 439 m <sup>2</sup>	ZB 18	Plateau agricole	Commune	Mise en valeur paysagère
23	2 642 m <sup>2</sup>	AY 678 (partiellement)	Secteur gare	Commune	Extension des services techniques municipaux
24	3 317 m <sup>2</sup>	AY 258, AY 678 (partiellement)	Secteur gare	Commune	Aménagement d'un parking
25	223 m <sup>2</sup>	AN 785	Rue des Marais	Commune	Extension de la médiathèque

### IV.3.8. Les éléments de paysage

L'article L 151-19 du code de l'urbanisme indique :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

L'article L 151-23 du code de l'urbanisme indique :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. (...) Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

L'article R 151-41 du code de l'urbanisme indique que :

« Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

(...)

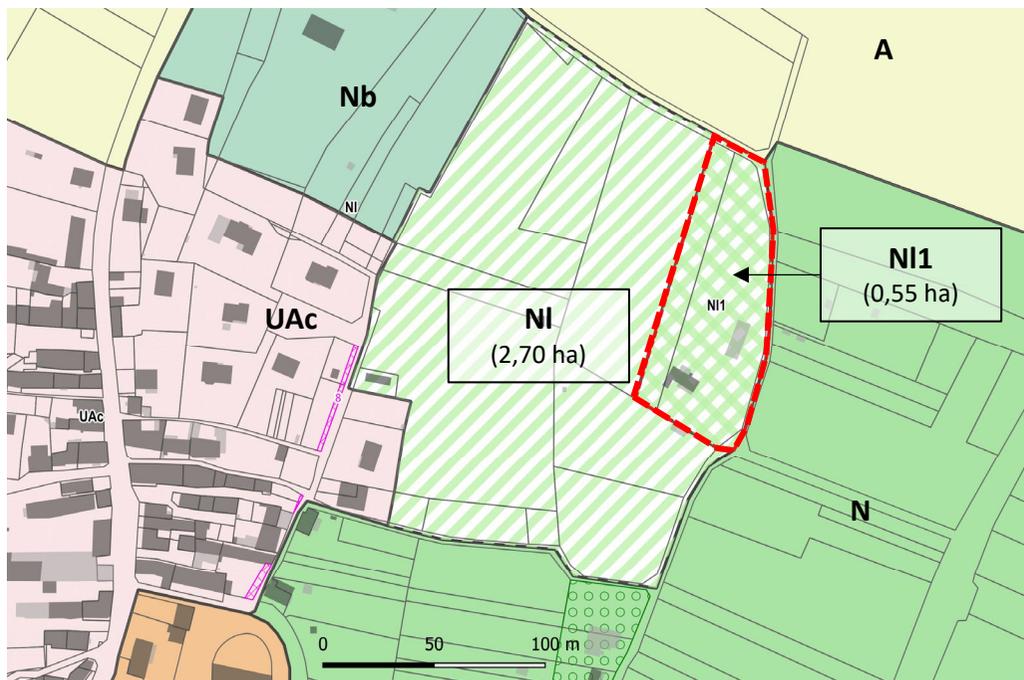
Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

Le patrimoine paysager et environnemental est en partie protégé à Provins par le SPR. En complément à ces dispositions, le PLU protège au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Les berges des cours d'eau hors des zones urbanisées. Sur 6 mètres de large, les berges doivent rester non-imperméabilisée et la ripisylve doit y être préservée. Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, doivent impérativement y être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* en nombre équivalent.
- Les éléments de paysage qui concourent à favoriser la circulation des espèces dans l'espace urbanisé, et à améliorer le confort (îlots de fraîcheur) et le paysage urbain, que sont notamment les jardins et cœurs d'îlot dans le centre ancien.
- Les alignements d'arbres qui marquent les principaux axes de circulation et situent l'entrée de Provins dans le cadre du grand paysage. Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent, et la création d'entrées vers des parcelles privées ne doit pas se faire au détriment des arbres.
- Les arbres remarquables, à conserver.
- L'ensemble architectural patrimonial rue Gustave Chrétien, hors SPR, à conserver dans ses caractéristiques architecturales et urbaines, représentatives de l'habitat ouvrier du XXe siècle.

- Ensemble architectural patrimonial protégé au titre de l'article L.151-19 du C.U.
- Arbre remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du C.U.
- Elément de paysage : alignement d'arbres à protéger (L.151-19 du C.U.)
- ▣ Elément de paysage (article L.151-23 du C.U.)
- ▤ Zone de protection des rus et ruisseaux (6 m de part et d'autre des rus)





#### IV.3.9. Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)

Article L151-13 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions  
(...)

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions (...) doivent satisfaire. »

Le secteur NI1, correspond à la définition de l'article L151-13 du code de l'urbanisme : il a été créé pour permettre le développement et le renouvellement du camping de Provins.

Compris dans une zone naturelle, ce secteur est déjà en partie construit.

Les actuels bâtiments d'accueil liés au camping étant vieillissants et insuffisants pour assurer un accueil de qualité des visiteurs, le camping fonctionne difficilement. La municipalité souhaite permettre un projet de construction d'un nouveau bâtiment, aux normes actuelles, pour revitaliser le camping.

Le règlement permet donc la construction d'un nouveau bâtiment à destination d'autres hébergements touristiques dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sur un niveau (hauteur limitée à 6 m).

### IV.4 Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et avec les autres plans et programmes soumis à évaluation environnementale

Documents	Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte	Evaluation de la compatibilité du PLU
<p>Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Grand Provinois</p>	<p><i>Les objectifs du SCoT se rapportant à Provins, pôle de centralité du territoire, concernent :</i></p> <p><b><u>Des orientations paysagères et environnementales :</u></b></p> <p><i>Pour le paysage, les orientations du SCoT visent à :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les crêtes</li> <li>- Recentrer le paysage de l'habitat autour des sites bâtis implantés en chapelet au fil de la vallée, notamment à Provins, en préservant l'écrin boisé et agricole autour de l'espace urbain.</li> <li>- Reconquérir la rivière comme continuité écologique et paysagère</li> <li>- Permettre la réouverture des fonds de vallée,</li> <li>- Requalifier les espaces publics des gares, portes d'entrées de la vallée,</li> <li>- Préserver les points de vue,</li> <li>- Prendre en compte le périmètre UNESCO.</li> </ul> <p><i>Provins est concernée par les enjeux suivants identifiés dans le SCoT pour le volet environnement :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Corridors de la sous-trame arborée à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité, sur les flancs est et ouest de la vallée.</li> <li>- Corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes (sous-trame herbacée)</li> <li>- Continuum de la trame bleue</li> <li>- Pôle urbain concerné par l'objectif de favoriser la nature en ville</li> <li>- Élément fragmentant les continuités écologiques : mitage dû à l'urbanisation au niveau de la D 236.</li> </ul>	<p><i>Le PLU prend en compte les orientations du SCoT. de la manière suivante :</i></p> <p>En accord avec les orientations du PADD relatives à l'anticipation des effets du changement climatique, et à l'intensification de la démarche de préservation et de valorisation des qualités environnementales et paysagères du territoire, le règlement de Provins concourt à renforcer et restaurer les corridors supports de la trame verte et bleue et à préserver l'intégrité de la silhouette des grandes formes paysagères naturelles et urbaines qui caractérisent Provins.</p> <p>Ainsi, le règlement valorise les espaces de nature en milieu habité en limitant les possibilités d'imperméabilisation et en imposant des ratio minimum de pleine-terre dans les zones les moins denses. Dans les zones les plus denses de la ville haute et ville basse, un coefficient de biotope a été mis en place, pour contribuer au maintien de la biodiversité en ville en tenant compte des caractéristiques historiques du tissu urbain dense.</p> <p>La circulation des espèces dans les espaces urbanisés les moins denses est favorisée par les règles portant sur la porosité des clôtures, la constructibilité limitée en fonds de parcelles...</p> <p>Les éléments paysagers et supports de continuités environnementales ponctuels sont protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme. Ce sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les berges des cours d'eau, protégées sur 6 m de part et d'autre dans les espaces non urbanisés</li> <li>- Les ensembles paysagers remarquables (jardins, cœurs d'îlots...)</li> <li>- Les alignements d'arbres marquant les axes routiers historiques et la ceinture verte</li> <li>- Les arbres remarquables</li> <li>- Les boisements, lisières...</li> </ul> <p>Les ensembles de jardins privés (cœur d'îlot ou lisières de l'espace urbanisé...), les grands parcs publics (roseraie, terrains de sport, promenade d'Aligre...) et les éléments paysagers structurants tels que les coteaux boisés (contreforts de la ville haute et le long des vallées du Durteint et de la Voulzie) sont protégés par le zonage naturel, des espaces boisés classés renforcent la protection des boisements.</p> <p>La silhouette de Provins, très liée au grand paysage, est préservée par le projet de développement qui est réduit par rapport au précédent PLU, limitant les extensions urbaines au plateau des Pannevelles (14,8 ha, dont une partie sous réserve d'évolution du PLU), et à des développements plus ponctuels (moins de 8 ha) dans la continuité du tissu bâti dans les fonds de vallées.</p> <p>La protection des plateaux agricoles et des grands espaces naturels est maintenue par le zonage agricole et naturel.</p>

Documents	Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte	Evaluation de la compatibilité du PLU
<p>Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Grand Provinois</p>	<p><b><u>Des orientations économiques et commerciales :</u></b>  <i>Le SCoT situe Provins comme pôle économique à conforter, dans lequel il s'agit de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>S'appuyer sur les ressources naturelles, notamment à Provins :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter la vocation agricole du territoire,</li> <li>- Pérenniser l'exploitation des carrières,</li> <li>- Conforter le tissu artisanal et industriel,</li> <li>- Développer le tourisme.</li> </ul> </li> <li>• <i>Conforter le rôle de pôle commercial structurant de Provins, en valorisant le commerce de centre-bourg tout en organisant une offre complète.</i></li> <li>• <i>Accueillir un développement cohérent renforçant la structure économique :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre l'accueil d'activités économiques résidentielles en milieu urbain</li> <li>- Prioriser la reconquête des friches urbaines</li> <li>- Rechercher une plus grande densité au sein des zones d'activités</li> <li>- Permettre l'évolution des zones d'activités existantes et la création de nouvelles zones.</li> </ul> </li> </ul> <p><i>Le SCoT prévoit, à l'échelle de Provins, une programmation foncière économique sur 28,8 ha en extension entre 2020 et 2030, et sur 6,24 ha entre 2030 et 2040.</i></p>	<p>Le règlement prévoit, pour répondre à l'objectif formulé au PADD de <i>conforter l'attractivité de Provins :</i></p> <p>Le PLU prévoit le développement en extension de secteurs d'activités dans la continuité de zones d'activités existantes en fond de vallée sur 6,7 ha, principalement pour la ZA des Prés de la Comtesse.</p> <p>Le développement sous réserve d'évolution du PLU de la ZA du Provinois est prévu sur près de 8,6 ha. Les portions en cours d'urbanisation de la ZA du Provinois ont été intégrées à la zone UX.</p> <p>Le PLU prévoit une importante opération de renouvellement du quartier de la gare, encadré par l'OAP n°8 et par un zonage adapté UG, qui permettra de développer des activités économiques.</p> <p>Le tissu commercial du centre-bourg est protégé par un linéaire commercial associé à des règles pérennisant leur vocation de commerces ou services.</p> <p>Le règlement permet la mixité du tissu résidentiel avec des activités compatibles.</p> <p>Le zonage permet d'adapter le règlement aux spécificités de chaque zone, en distinguant notamment des secteurs moins propices au commerce (accessibilité, possibilité de stationnement...) classés UXb, les secteurs mixtes classés UXa et la ZA du Provinois en UXc. Le règlement permet dans les zones UX une emprise au sol jusqu'à 60% qui doit permettre d'augmenter la densité et de favoriser le renouvellement.</p> <p>L'attrait touristique est protégé par le biais du zonage qui protège les espaces dédiés à l'accueil des visiteurs (Nt pour les espaces d'accueil porte saint Jean, les espaces de spectacle, la roseraie...), par la préservation des espaces paysagers de la ville (voir « SCoT : orientations paysagères et environnementales »), et par les projets de développement permis par le PLU (confortement du camping...).</p>

Documents	Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte	Evaluation de la compatibilité du PLU
<p>Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Grand Provinois</p>	<p><b><u>Des orientations résidentielles :</u></b>  <i>Provins est identifié comme un pôle à privilégier en termes de développement résidentiel, dans lequel la structure urbaine doit être optimisée :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre appui sur les pôles et notamment le pôle de centralité de Provins.</li> <li>- Valoriser les pôles gare et appliquer les objectifs de densification du SDRIF autour de ces secteurs (permettre une augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030).</li> <li>- Limiter le développement des hameaux</li> <li>- Permettre l'évolution des anciens bâtiments agricoles</li> </ul> <p><i>Le développement résidentiel prévoit la programmation de 470 nouveaux logements à Provins entre 2020 et 2030, et 520 nouveaux logements entre 2030 et 2040, soit 990 en 20 ans.</i></p> <p><i>Il prévoit également :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'amélioration du confort du parc, le réinvestissement du parc vacant.</li> <li>- Tendre vers meilleur équilibre territorial en termes de mixité sociale : programmation de 10 % des nouveaux logements à réaliser, soit au moins 340 nouveaux logements locatifs sociaux, dont 60% (204 logements) dans la CC du Provinois en privilégiant les secteurs de gare.</li> <li>- Recherche d'une diversification dans la typologie des logements</li> </ul> <p><i>Les orientations portent sur un développement résidentiel économe en foncier, qui s'appuie sur :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'optimisation des enveloppes urbaines existantes</li> <li>- Un développement résidentiel économe en foncier : dans les pôles de centralité tels que Provins, les secteurs d'extension doivent respecter <b>une densité nette moyenne minimale de 35 logements /ha.</b></li> </ul> <p><i>Enfin, le SCoT prévoit de renforcer l'offre en équipements et services à la population, en intégrant une programmation foncière dédiée aux équipements de 38,14 hectares sur 20 ans, dont 15,89 ha pour Provins (4,15 entre 2020 et 2030, 11,74 entre 2030 et 2040).</i></p>	<p>A Provins, le PLU permet la création de 939 nouveaux logements dans les prochaines années, dont 151 en densification et 788 dans les opérations de renouvellement urbain.</p> <p>Depuis 2020, 523 logements ont déjà été créés (construits ou en cours de construction).</p> <p>Dans les espaces en extension (1,2 ha), deux opérations de logements prévoient la construction de 35 logements, soit une densité brute de 29 logements/hectare, et une densité nette estimable à environ 36 logements/hectare (soit 20% d'espaces de circulation et d'espaces libres communs), conforme au SCoT.</p> <p>Le PLU permet donc de répondre aux objectifs quantitatifs de développement de l'offre de logements fixés par le SCoT.</p> <p>Par le biais des OAP, Le PLU permet la création de typologies variées (collectif, semi-collectif ou individuel), y compris en réhabilitation.</p> <p>Le PLU prévoit le renouvellement de l'offre de service uniquement dans l'enveloppe urbaine.</p>

Documents	Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte	Evaluation de la compatibilité du PLU
<p>Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Grand Provinois</p>	<p><b><u>Des orientations liées aux mobilités :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Orientations sur les transports collectifs</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer l'offre en transports collectifs</li> <li>- Diversifier l'offre de mobilité</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Orientations sur les modes actifs</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager les modes actifs de déplacement</li> <li>- Développer les itinéraires touristiques, avec notamment la création d'une liaison douce « Voulzie » de Provins à la Bassée et le développement de la ligne touristique (train à vapeur) Provins / Villiers-Saint-Georges.</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Orientations sur le réseau routier</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adapter le réseau routier aux besoins (sécurité, stationnement, attractivité économique et touristique)</li> <li>- Inciter au développement des pratiques de covoiturage</li> <li>- Permettre le développement de l'écomobilité</li> </ul> </li> </ul>	<p>En cohérence avec le PADD qui fixe les objectifs de développement d'un maillage de grandes liaisons piétonnières et cyclables interquartier et connectées au territoire, s'appuyant sur des continuités environnementales et paysagères existantes ou à créer, et de confortement du rôle de polarité intermodal de Provins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PLU intègre aux OAP les réseaux de liaisons actives par la restauration de liaisons piétonnes existantes (venelles urbaines dans l'OAP n°2, OAP n°8) ou la création de nouvelles porosités connectées aux quartiers alentours (OAP n°1, 3, 4, 7...).</li> <li>- Le projet de renouvellement du secteur de la gare prend en compte le rôle de plateforme intermodale de Provins, notamment en prévoyant l'agrandissement des parcs de stationnements pour véhicules individuels (emplacements réservés n°7 et n°24).</li> <li>- Les prescriptions règlementaires en matière de stationnement individuel sont établies : <ul style="list-style-type: none"> <li>. Pour les véhicules motorisés, en conformité avec le PDUIF notamment concernant les normes plancher applicables aux stationnements pour les bureaux en fonction de la proximité des gares de Provins et Poigny.</li> <li>. Pour les vélos, en conformité avec le PDUIF et les normes induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 (tableau annexé au règlement)</li> <li>. Pour les véhicules électriques ou hybrides, en conformité avec les articles L.113-11 et suivants du code de la construction et de l'habitation.</li> </ul> </li> </ul> <p>Le développement des transports collectifs ne relève pas du champ d'action du PLU</p>
<p>Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)</p>	<p>Il s'agit principalement de renforcer les actions pour un moindre usage de la voiture, des deux-roues motorisés et des poids lourds par l'accroissement de l'usage des transports collectifs, des modes actifs – marche et vélo – et, pour les marchandises, l'usage de véhicules plus respectueux de l'environnement, de la voie d'eau et du fret ferroviaire.</p> <p>Le PDUIF liste 4 prescriptions s'imposant notamment aux documents d'urbanisme:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Donner la priorité aux transports collectifs au niveau des carrefours;</li> <li>2. Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public;</li> <li>3. Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles;</li> <li>4. Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.</li> </ol> <p>Les objectifs du PDUIF sont détaillés dans le rapport de présentation – partie 1.</p>	

Documents	Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte	Evaluation de la compatibilité du PLU
<p>Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine – Normandie 2022 - 2027</p>	<p>Les objectifs du SDAGE sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants "classiques"</li> <li>-Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques</li> <li>-Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants</li> <li>-Protéger et restaurer la mer et le littoral</li> <li>-Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future</li> <li>-Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides</li> <li>-Gérer la rareté de la ressource en eau</li> <li>-Limiter et prévenir le risque inondation</li> </ul> <p>Ils sont détaillés dans le rapport de présentation – partie 1</p>	<p>Le PLU répond aux orientations du SDAGE de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Le règlement demande dans toutes les zones constructibles que les eaux pluviales soient traitées sur le terrain propre à l'opération, et impose qu'une superficie minimale du terrain reste non imperméabilisée, et en espaces verts de pleine terre. Dans les espaces les plus denses, cet impératif est assuré par un coefficient de biotope.</li> <li>-Afin de contribuer à l'économie de la ressource en eau, le règlement encourage la récupération des eaux pluviales.</li> <li>-Les berges de la Voulzie et du Durteint sont protégées sur une largeur de 6 m de part et d'autre, dans les espaces non urbanisés (zones naturelles et agricoles).</li> <li>-les cartographie du risque d'inondation par débordement et par remontées de nappes ou de caves sont présentées dans le diagnostic et la présence de ces risques ainsi que la réglementation applicable pour s'en prémunir sont rappelés dans le règlement.</li> <li>-L'impact du périmètre de protection éloigné de captage d'eau potable (« la Source des Pennes » et « le Puits de la Ravine ») sont signalés dans les servitudes d'utilité publique.</li> </ul>
<p>Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Ile-de France (S.R.C.E.)</p>	<p>Le rôle du territoire de la commune en ce qui concerne la trame verte et bleue est essentiel pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Restaurer les corridors de la sous-trame arborée sur les coteaux nord et ouest en lisière de l'espace urbanisée.</li> <li>•Restaurer le corridor de la sous-trame herbacée traversant le sud du territoire entre Poigny et le plateau des Pannevelles.</li> <li>•Préserver le continuum de la sous-trame bleue et restaurer les cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite traversant l'espace urbanisé (Voulzie, Durteint et cours d'eau canalisés associés).</li> <li>•Atténuer l'impact du point de fragilité du corridor arboré constitué par l'urbanisation le long de la rampe St-Syllas, et des obstacles à l'écoulement du Durteint en direction de Fleigny.</li> </ul>	<p>Le S.R.C.E. d'Ile-de-France identifie les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité pour les préserver et/ou les restaurer suivant les cas. Ce document a été pris en compte lors de l'élaboration de l'état initial de l'environnement et du projet de PLU, ainsi que dans les mesures proposées :</p> <p>Les berges de la Voulzie et du Durteint sont protégées des constructions et aménagement pouvant porter atteinte à leur cours sur 6 m de part et d'autre dans les espaces non urbanisés. Leur tracé est majoritairement protégé par leur classement en zone naturelle, en dehors de l'espace urbanisé dense.</p> <p>Les coteaux boisés entourant l'espace urbanisé sont versés en zone naturelle, et partiellement protégés par des espaces boisés classés.</p> <p>Les jardins qui constituent des espaces-relais des sous-trames dans l'espace urbanisés sont protégés par leur classement en Nj ou leur protection eu titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le développement de l'urbanisation en extension ne doit pas impacter les corridors boisés ni les cours d'eau.</p> <p>L'extension de l'espace urbain sur le plateau des Pannevelles prévue par le précédent PLU, qui devait urbaniser 29,4 ha de terrain agricole ou naturel sur le passage de la sous-trame herbacée, n'est pas repris dans le projet de PLU actuel.</p>

Documents	Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte	Evaluation de la compatibilité du PLU
<p>Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)</p>	<p>Le PCAET fixe à l'horizon 2050, les grands objectifs du territoire suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire de 75% les émissions de gaz à effet de serre ;</li> <li>- Réduire de 42% les consommations d'énergie ;</li> <li>- Atteindre une consommation énergétique composée à 58% d'énergies renouvelables</li> </ul> <p><i>Le plan d'action organise les objectifs en 5 grands axes thématiques :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habiter des logements plus performants : par exemple en favorisant la rénovation énergétique et les énergies renouvelables, en permettant la construction de logements exemplaires, en améliorant la performance énergétique du patrimoine public...</li> <li>- Se déplacer autrement et transporter mieux : par exemple en faisant évoluer la part modale des transports (+35 % de transports en commun, +55 % de modes actifs)</li> <li>- Produire en préservant l'environnement : par exemple en favorisant la plantation de haies et d'arbres.</li> <li>- Consommer localement : par exemple en s'appuyant sur un projet alimentaire territorial, en déployant les filières d'énergies renouvelables, en améliorant la gestion des déchets...</li> </ul>	<p>Le PLU prend en compte les orientations du PCAET de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- politique d'incitation à la limitation de l'emploi de la voiture particulière par la mise en place de mesures réglementaires favorisant notamment l'emploi du vélo (obligation de prise en compte des stationnements vélo et véhicule rechargeables...) et au développement du maillage des réseaux de cheminement piétonniers et cyclables.</li> <li>- Protection des espaces naturels, des espaces boisés et des espaces de jardins .</li> <li>- Limitation de la constructibilité dans les zones naturelles et agricoles et en privilégiant des formes d'habitat compact dans les zones urbaines.</li> <li>- Incitation à la mise en œuvre de dispositifs d'économie d'énergie et de matériaux, de récupération de l'eau de pluie, voire de production d'énergie, à l'échelle individuelle et dans les projets publics.</li> </ul>

## V. ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE PLU

## V. Incidences sur la biodiversité et les milieux naturels en l'absence de mise en œuvre du PLU

Au vu de l'état des lieux du territoire étudié, le précédent PLU (approuvé en 2013, dernière modification en 2022) semble avoir été plutôt favorable à la préservation des milieux et des espèces.

La protection des principaux boisements sur la commune a permis le maintien des espèces associées.

Les milieux humides identifiés dans le précédent PLU ont également pu être préservés. Cependant une urbanisation à destination d'activité était prévue sur 8,7 ha de terrains potentiellement humides le long de la Voulzie au sud du territoire (chemin des Prés de la Comtesse). Les berges des rus ne faisaient pas l'objet de protections spécifiques.

La limitation de la constructibilité des milieux agricoles a permis leur préservation. Cependant, le PLU en vigueur permet une urbanisation de grande ampleur à destination d'habitat, sur une surface de 29,4 ha de terrains agricoles sur le plateau des Pannevelles. Cet espace, en co-visibilité partielle avec la ville haute, se situe par ailleurs sur le corridor de la sous-trame herbacée identifié par le SRCE et repris par le SCoT, dont il aurait fortement affecté le fonctionnement. Le projet d'extension urbaine prévoyait la conservation de la majeure partie du coteau boisé, mais la nécessité d'aménager les circulations automobiles pour rattacher ce quartier au centre-bourg aurait également dégradé sa qualité boisée.

Malgré la bande de constructibilité ponctuellement inscrite le long de l'avenue de la Ferté, le PLU autorisait les constructions dans certains fonds de jardins ou cœurs d'îlots verts, qui constituent des espaces relais de la sous-trame herbacée dans le tissu urbain ou en lisière de l'espace urbanisé.

## VI. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIÈRE DONT LE PLU PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

## VI.1 Rappel des enjeux du territoire

### Les principaux enjeux pour les milieux naturels et la biodiversité

#### Milieux aquatiques et humides

Le territoire est marqué par le passage de plusieurs cours d'eau (Voulzie et Durteint, ainsi que des canaux et rus qui leurs sont liés). Des mares et des zones humides avérées accompagnent leur parcours. Le territoire urbanisé de Provins, en fond de vallée, est très largement concerné par une forte probabilité de zone humides.

Ces milieux, bien qu'impactés de manière importante par les aménagements urbains (rejets, dérivation des cours d'eau, artificialisation des berges...etc.) assurent la continuité de la présence importante de la nature au cœur de la ville.

#### Forêts et boisements

Ces milieux présentent un intérêt pour la faune qui y trouve abri et nourriture dans des secteurs agricole pauvres en zones refuges. Les haies assurent également un rôle de corridor écologique entre les milieux boisés et les milieux humides. Enfin, un rôle important est tenu par la présence d'arbres dont certains d'importante stature en cœur d'îlot. Ils constituent, avec la végétation qui les accompagnent, une trame de réservoirs biologiques limitant la fragmentation des corridors utilisables par les oiseaux ou les insectes.

#### Prairies et friches herbacées

Les friches, jachères, vergers et abords des jardins familiaux, ainsi que les bords de route, sont colonisés par de nombreuses plantes pionnières. Ils fournissent des habitats qui peuvent être utilisés par des espèces d'espaces ouverts (Lépidoptères et orthoptères notamment). Ces milieux participent également au maintien des continuités écologiques lorsqu'ils sont associés aux rus et rivières, mais ils disparaissent par enrichissement ou au gré des plantations de peupleraies.

#### Milieux agricoles

Bien que ces milieux ne soient pas à proprement parler des espaces « naturels », ils hébergent parfois des espèces rares comme l'outarde canepetière ou le milan royal. Les cultures occupent une partie importante de la surface de la commune, formant un vaste plateau agricole ouvert à l'ouest du territoire. Elles forment également des ensembles moins vastes sur le plateau au nord de la ville et au sud-est de la commune (espace en partie urbanisé autour de l'hôpital et en développement d'activités industrielles vers l'ouest).

#### Zones urbaines

La ville et son patrimoine bâti sont des aires utilisées pour l'occupation humaine et les activités industrielles. Une faune importante s'est adaptée aux constructions. Des oiseaux comme la Chouette effraie et l'Hirondelle rustique ainsi que certaines espèces de chauves-souris y nichent presque exclusivement, utilisant surtout les structures dont l'architecture est traditionnelle et qui leur offre une certaine « perméabilité ». Leur présence est menacée par des façades trop lisses, l'absence d'anfractuosités ou l'éclairage nocturne.

## VI.2 Les impacts des orientations du PADD sur l'environnement

### VI.2.1. Les principales incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Type de milieu	Mesures PADD	Incidences sur le milieu
Milieux aquatiques et humides	<p>Anticiper les effets du changement climatique en intensifiant la démarche de préservation et de valorisation des qualités environnementales et paysagères du territoire, socles du projet d'aménagement et de développement de la ville durable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre le renforcement, la restauration des corridors supports de la trame verte et bleue et ainsi consolider les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, qui constituent des éléments reconnus pour le bien être des habitants et des visiteurs</li> <li>• Rendre la trame brune résiliente (limiter l'artificialisation, désimpermeabiliser et favoriser le retour de l'eau au sol, restaurer ses capacités biologiques favorisant le stockage du carbone) et apte à inscrire la gestion du développement dans la trajectoire du ZAN</li> </ul>	<p>L'objectif de renforcement de la trame bleue et des propriétés des sols est inscrit au PADD. Toutefois, les milieux humides en milieux urbains et la trame des cours d'eau pourraient être impactés par les projets de renouvellement urbain et devront mettre en œuvre la séquence Eviter-Réduire-Compenser.</p>
Prairies et Friches herbacées	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les objectifs favorisant la biodiversité dans les opérations de construction ou de réhabilitation (végétalisation en toiture / façade, habitat pour la faune anthropophile).</li> <li>• Préserver les ressources naturelles présentes sur le territoire communal (agriculture, potentiel de biomasse et de gisements d'argile, nappe phréatique)</li> <li>• Préserver, maintenir l'intégrité de la silhouette des grandes formes paysagères naturelles.</li> </ul>	<p>Les principaux corridors de prairies et friches herbacées ne sont pas concernés par les projets de développement fixés par le PADD. Un secteur de développement de l'habitat permet l'artificialisation de 0,7 ha d'espace ouvert à végétation arbustive ou herbacée.</p>
Forêts et boisements	<p>S'inscrire dans la démarche du PCAET (Plan Climat Air Energie) du Provinois, pour contribuer à la lutte contre le changement climatique et améliorer la qualité de l'air, réduire les consommations d'énergies et par effet les émissions de gaz à effet de serre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En développant les espaces végétalisés en cœur de ville aptes à recevoir les ruissellements urbains et limitant les îlots de chaleur</li> </ul>	<p>La préservation des grands ensembles boisés constitutifs du paysage naturel de Provins est inscrite au PADD, de même que la valorisation des boisements urbains. Environ 0,5 Ha seront concernés par le développement de l'habitat.</p>
Terres agricoles et paysages artificiels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• en promouvant notamment la réduction de l'utilisation de la voiture particulière,</li> <li>• encourageant modes de construction et de réhabilitation qui permettent les économies d'énergie, et l'emploi de ressources naturelles locales.</li> </ul> <p>Objectifs de modération de la consommation de l'espace :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En répondant aux besoins de logements et d'équipements principalement en densification et en renouvellement urbain (1,2 ha d'extensions prévues).</li> </ul>	<p>Le PADD vise à maintenir les activités agricoles. Le projet de développement de la ZA du Provinois, sur des terrains agricoles, aura un impact négatif sur ce milieu. Par rapport au PLU approuvé en 2013, les projets de développement urbain ont été réduits, rendant 29,4 ha à l'agriculture.</p>
Milieux urbains	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En poursuivant le développement de la ZA du Provinois et confortant les autres zones (14,8 ha d'extensions pour la ZA du Provinois et 6,7 ha pour renforcer les ZA existantes) sans autre création de zones.</li> </ul>	<p>Le PADD fixe des objectifs de préservation et de valorisation des qualités environnementales des éléments naturels en milieu urbain.</p>

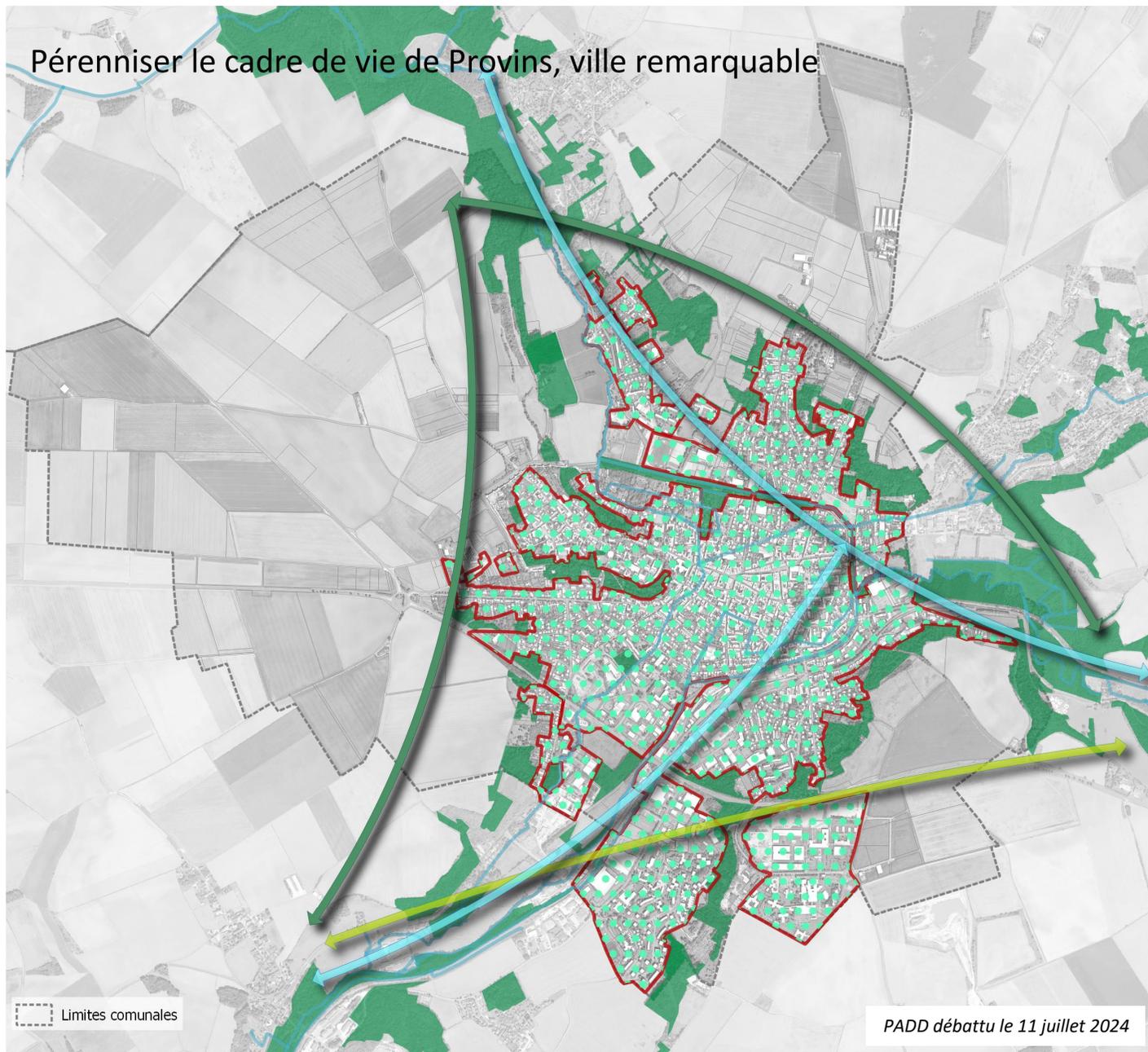
Pérenniser le cadre de vie de Provins, ville remarquable

Poursuivre le renforcement, la restauration des corridors supports de la trame verte et bleue :

- Corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes
- Corridors à fonctionnalités réduites entre les réservoirs de biodiversité
- Continuum de la trame bleue : vallée de la Voulzie et affluents, milieux humides, mares et plans d'eau

Valoriser les milieux supports de biodiversité et leurs qualités paysagères :

- Préserver les boisements en tant que supports des continuités écologiques, refuges de biodiversité
- Dans le tissu urbain, renforcer la biodiversité en s'appuyant sur les espaces de nature "ordinaire" (jardins, parcs, ceinture verte...)
- Vallée de la Voulzie, Durteint, rus et canaux



### VI.2.2. Les principales incidences sur les paysages

Le PADD fixe l'objectif de préservation de la structure paysagère de Provins, et entend appuyer le projet d'aménagement et de développement de la ville sur ces qualités patrimoniales (architecturales, environnementales, urbaines...).

Les éléments structurants de ce paysage sont protégés : notamment les cours d'eau (Voulzie, Durteint, rus et cours d'eau qui leurs sont associés), les coteaux boisés qui sont protégés de l'urbanisation. Les extensions de l'enveloppe urbaine sont réduites aux secteurs où elles impacteront peu la silhouette de la ville, une attention particulière devra être portée à leur intégration.

Les parcours d'approche et de traversée de la ville sont ciblés comme des enjeux spécifiques d'aménagement, y compris les parcours de liaisons actives (par exemple la ceinture verte qui situe Provins dans un itinéraire départemental de tourisme vert).

Dans le tissu urbain, le PADD porte les objectifs de valorisation du patrimoine architectural existant (par la réhabilitation, la restructuration dans le cadre d'opérations d'ensemble, la préservation...), et des éléments naturels intégrés au tissu urbain comme les parcs publics, les cœurs d'îlots et jardins privés de grande ampleur, la ceinture verte...

#### Synthèse des incidences sur la mise en valeur des paysages

Il résulte de la mise en œuvre des politiques de préservation des composantes de l'environnement que le projet d'aménagement du territoire n'aura pas d'effet notable sur les paysages, en dehors du développement de la zone d'activité des Pannevelles qui impactera le plateau agricole au sud-est du territoire.

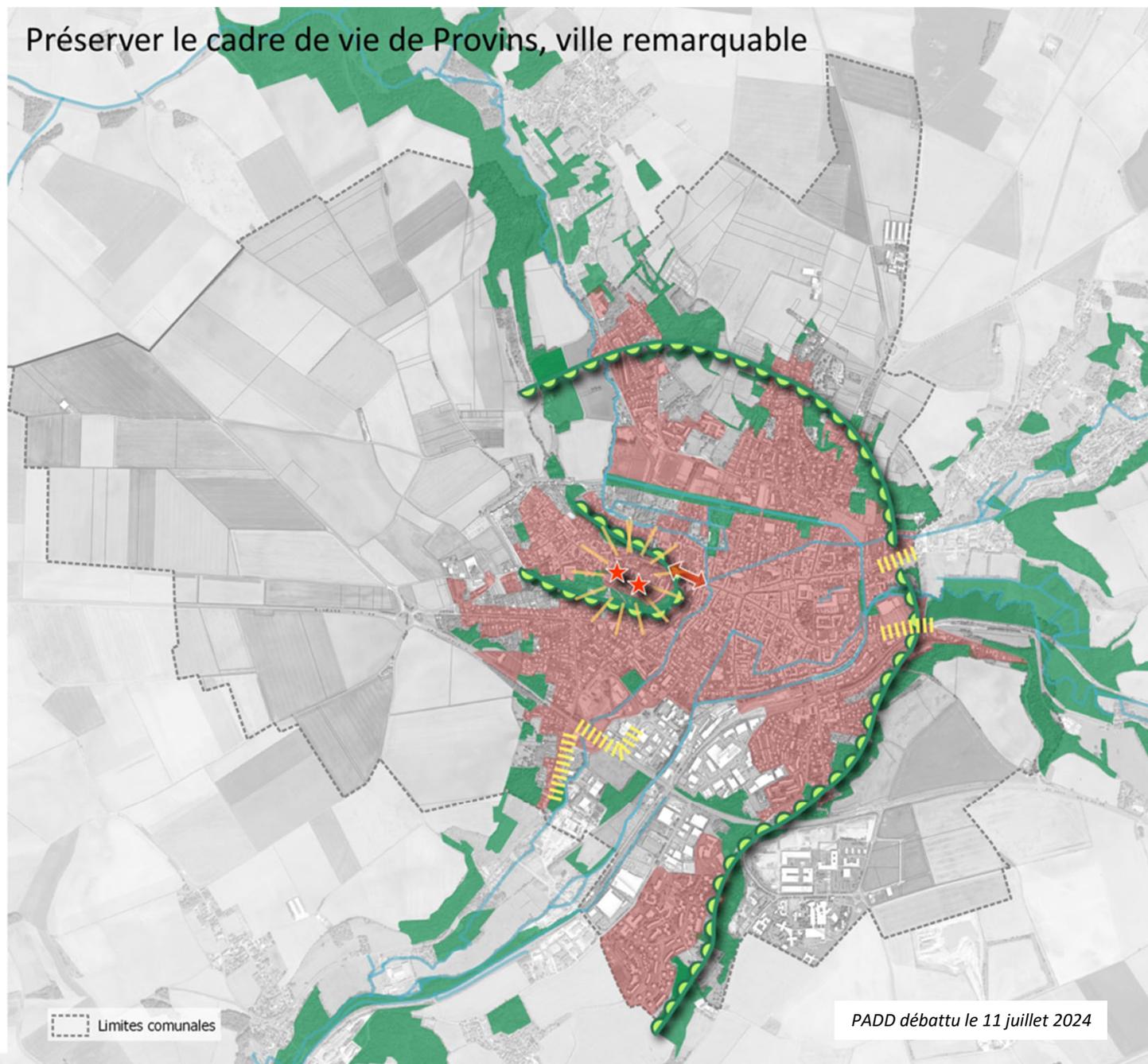
### Préserver le cadre de vie de Provins, ville remarquable

Préserver les entités paysagères dans leurs caractéristiques propres, composées par :

-  Les qualités architecturales, urbaines et paysagères propres aux différents tissus urbains
-  Les boisements constitutifs des paysages dans la ville et la campagne, pour leurs qualités esthétiques et fonctionnelles (lutte contre les îlots de chaleur, supports de biodiversité...)
-  L'empreinte de coteaux boisés structurant le paysage de la vallée et marquant l'éperon de la ville haute
-  Vallée de la Voulzie, Durteint, rus et canaux formant des éléments de continuité paysagère

Inscrire le développement de Provins dans son cadre patrimonial :

-  Principal élément patrimonial dominant le paysage
-  Préserver l'ouverture des points de vue vers la ville haute
-  Valoriser le lien entre ville haute et ville basse
-  Valoriser les entrées de ville



 Limites comunales

PADD débattu le 11 juillet 2024

### VI.2.3. Les principales incidences sur le milieu physique

Le territoire de la commune présente des caractéristiques géomorphologiques, topographiques et hydrologiques variés et de qualité, qui s'articulent autour du parcours de la Voulzie et du Durteint : boisements, milieux urbains, prairies et grandes cultures, zones humides... Le projet prévoit la préservation de ce cadre et sa mise en valeur.

#### Sol et sous-sol

Le PADD fixe l'objectif de préservation des terres agricoles, et des autres ressources naturelles du territoire.

La protection de la trame brune est intégrée aux objectifs du PLU, dans les projets d'aménagement en extension et en renouvellement, et par la limitation de l'extension urbaine (84,2 ha d'extensions permises par le PLU approuvé en 2013, contre 22,7 ha au projet de PLU).

#### Qualité de l'eau

L'objectif de préservation des ressources naturelles présentes sur le territoire comprennent notamment la préservation de *la nappe phréatique qui doit être protégée en tant que depositaire de la ressource en eau au travers de la politique de gestion des milieux naturels (cultures, espaces verts communaux, assainissement) et des mesures en faveur de l'économie de la ressource.*

#### Risques liés aux caractéristiques du milieu physique et naturel

Le PLU vise à protéger la population des incidences qui résultent des risques et nuisances liées au milieu physique, en prenant en compte notamment le retrait-gonflement des argiles et l'inondation par remontée de nappes.

#### Synthèse des incidences sur le milieu physique

Il résulte de la mise en œuvre des politiques de préservation des composantes de l'environnement que le projet d'aménagement du territoire n'aura pas d'effet notable sur le milieu physique

#### VI.2.4. Les principales incidences sur la santé humaine

##### La sécurité des biens et des personnes

Le PLU vise à protéger la population des incidences qui résultent des risques et nuisances liées au milieu physique, en prenant en compte notamment le retrait-gonflement des argiles et l'inondation par remontée de nappes.

L'objectif de renforcement du réseau des liaisons actives sur les grands parcours de liaisons inter-quartiers et dans les opérations d'aménagement d'ensemble et / ou d'espaces publics permettra de sécuriser la circulation.

##### La qualité de l'air

Le développement des circulations douces et des espaces verts jusqu'au cœur de la ville, ainsi que les mesures incitatives à la réduction de l'usage de la voiture particulière, à l'encouragement de l'usage des véhicules électriques, au covoiturage et à la réduction des consommations d'énergie dans le bâtiment devraient diminuer les risques liés aux rejets polluants.

##### La qualité de l'eau

Le PLU prend en compte l'existence des périmètres de captage (périmètres éloignés uniquement) et des réglementations associées.

##### Synthèse des incidences sur la santé humaine

Il résulte de la mise en œuvre des politiques de préservation des composantes de l'environnement que le projet d'aménagement du territoire n'aura pas d'effet notable sur la santé humaine.

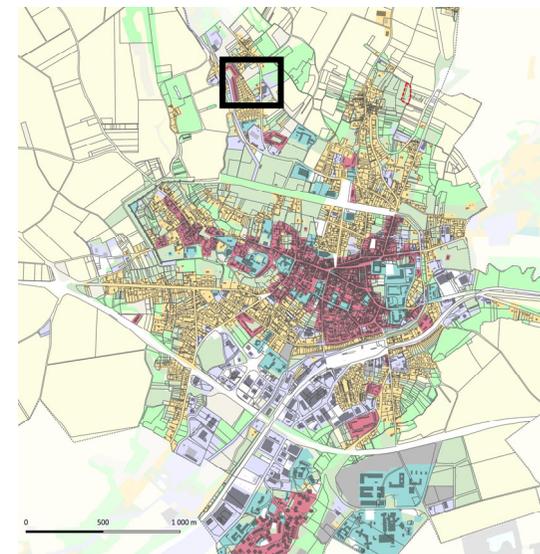
## VI.3 Les impacts des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'environnement

### VI.2.1. OAP sectorielles

#### OAP n°1

La zone d'environ 0,7 ha se situe au nord du territoire, dans un secteur urbanisé en extension, en surplomb du Durteint. Le secteur est concerné par une enveloppe d'alerte des zones humides de classe B mais ses caractéristiques topographiques (surplomb du cours d'eau et forte pente) en réduisent la probabilité . .

Le terrain est actuellement occupé par une végétation basse. Il est qualifié comme « espace ouvert à végétation arbustive ou herbacée » au MOS 2021. Un boisement protégé se situe en limite sud de l'OAP, qui est par ailleurs desservie par deux routes (à l'est et à l'ouest), et encadré par des habitations collectives et individuelles.



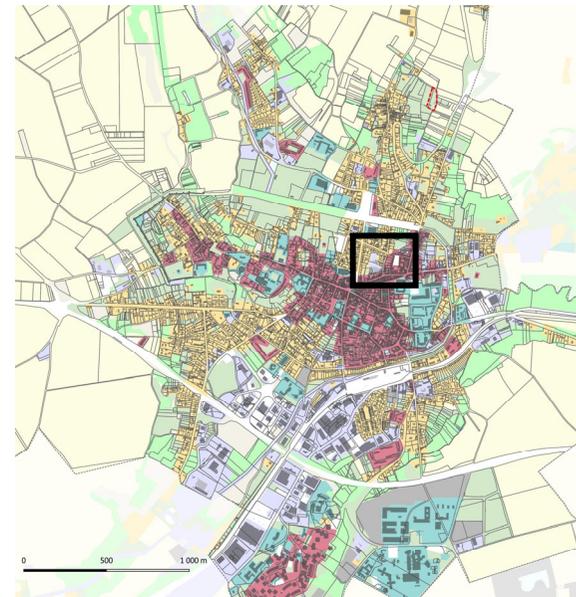
Programme	Incidences sur le milieu physique	Incidences sur les paysages	Incidences sur la santé humaine	Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité
La construction d'une trentaine de logements individuels groupés ou en petits collectifs est prévue.	Modification des sols naturels et imperméabilisation partielle prévisibles. Secteur concerné par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B : rappel de la réglementation en vigueur dans les orientations.	Modification modérée de la silhouette urbaine (sur 0,7 ha, dans la continuité de l'urbanisation actuelle, peu perceptible depuis les principaux points de vue patrimoniaux), concernant des espaces ouverts végétalisés sans porter atteinte au boisement au sud. Des orientations pour l'intégration d'arbres de haute tige accompagnant l'aménagement sont déterminées.	Intensification du trafic routier prévisible. Création de voies inscrivant les nouvelles habitations dans le parcours de mobilités actives inter-quartier.	Artificialisation de 0,7 ha d'espace ouvert à végétation arbustive ou herbacée mais de fonctionnalité faible et compensable par un aménagement ad hoc. Imperméabilisation partielle.

**OAP n°2**

L'emprise s'étend sur près de 1 ha dans un cœur d'îlot de la ville basse, bordé par une urbanisation dense au sud et pavillonnaire au nord.

Le terrain est actuellement occupé par une végétation basse. Il est majoritairement qualifié comme « zone ou espace affecté aux activités » au MOS 2021 (et partiellement « habitat individuel »).

Le terrain est partiellement enherbé, et en partie imperméabilisé.

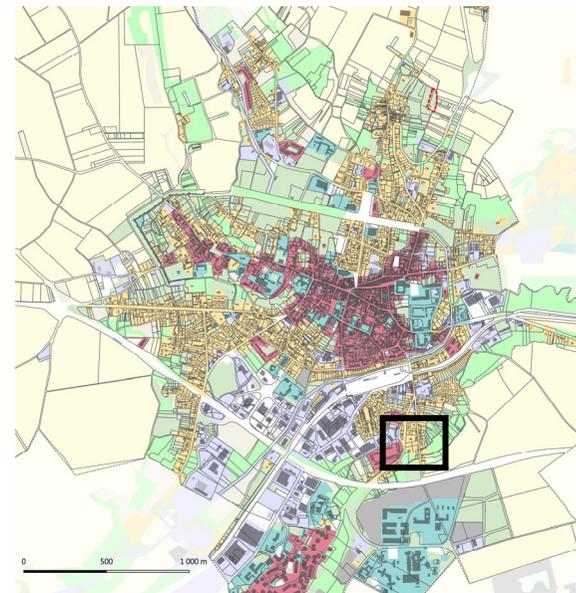


Programme	Incidences sur le milieu physique	Incidences sur les paysages	Incidences sur la santé humaine	Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité
<p>Construction d'au moins 35 logements individuels ou collectifs, aménagement d'un parking public d'environ 25 places.</p>	<p>Pas d'incidence prévisible</p>	<p>Densification d'un cœur d'îlot du centre-bourg : les enjeux de qualification et d'intégration des façades sur rue sont soulignés et encadrés dans l'OAP (hauteur, alignement...).</p>	<p>Si l'emprise actuellement libre sera partiellement bâtie, l'OAP prévoit de rétablir des jardins de pleine terre et de la végétation en cœur d'îlot, ce qui aura un effet positif sur le confort (îlot de fraîcheur...).</p> <p>Une intensification du trafic routier est prévisible</p> <p>Des aménagements en faveur des mobilités actives (emplacements réservé et orientations pour le rétablissement de sentes piétonnes) sont prévus.</p>	<p>Pas d'incidence notable prévisible</p>

**OAP n°3**

L'emprise s'étend sur près de 0,6 ha au sud-est de la ville, route de Chalautre.

Le terrain est actuellement occupé par des boisements, et par des habitations individuelles qui y ont déjà été réalisées. Il est majoritairement qualifié comme « boisé » au MOS 2021 (et partiellement en « habitat individuel »).



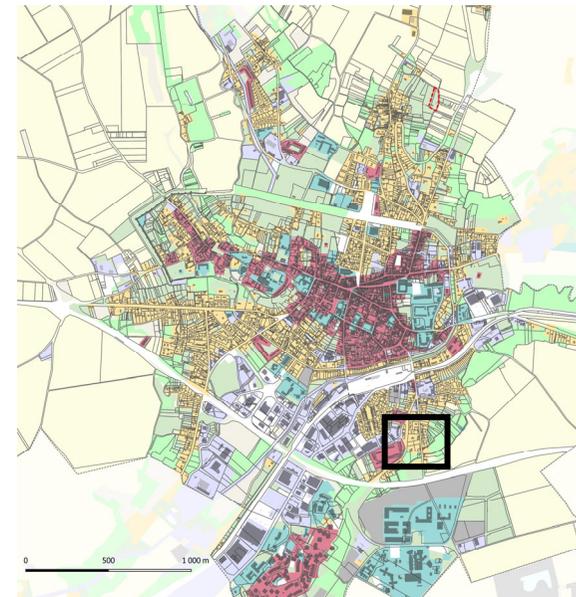
Programme	Incidences sur le milieu physique	Incidences sur les paysages	Incidences sur la santé humaine	Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité
Construction d'au moins 8 logements.	Imperméabilisation limitée des terrains.	Urbanisation dans la continuité du tissu existant (entre deux routes déjà bordées d'habitations individuelles). Suppression de boisements non protégés.	Incidence limitée vu l'ampleur réduite du projet.	Suppression d'un couvert en partie boisé : les orientations délimitent des espaces boisés et des espaces paysagers à conserver, l'espace constructible est réduit.

**OAP n°4**

L'emprise s'étend sur près de 2,4 ha au sud-est de la ville, rue d'Esternay.

L'aménagement de la première phase de l'OAP a déjà été réalisé, le reste du terrain est encore occupé par les activités et commerces qui pré-existaient.

Le terrain, fortement en pente, est surplombé par les boisements continus du coteau.

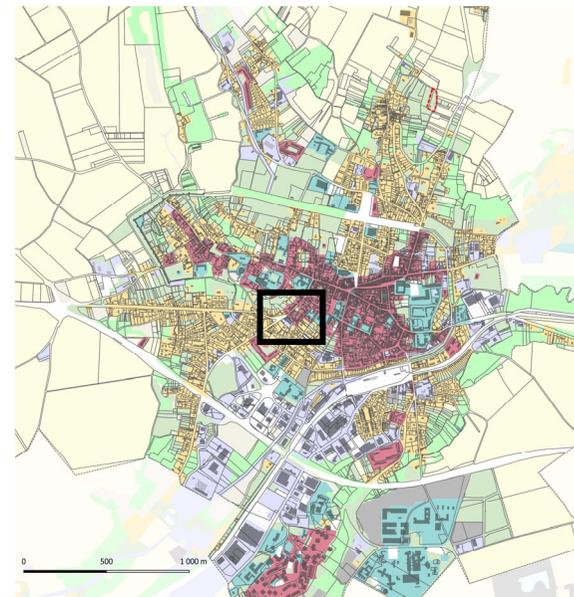


Programme	Incidences sur le milieu physique	Incidences sur les paysages	Incidences sur la santé humaine	Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité
<p>Construction de 140 logements en deux phases :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-1<sup>ère</sup> phase en cours de réalisation (85 à 95 logements)</li> <li>-2<sup>ème</sup> phase 50 à 60 logements</li> </ul>	<p>Imperméabilisation limitée des terrains. Terrassement prévisible, avec une inscription des implantations proposées dans la pente.</p>	<p>Urbanisation dans la continuité du tissu existant, en co-visibilité avec la ville haute : des prescriptions pour la préservation de la structure en terrasses sont intégrées à l'OAP (conservation des murs de soutènement, étage des constructions, préservation de la végétation...)</p>	<p>Intensification du trafic routier prévisible. Des aménagements en faveur des mobilités actives (orientations pour la création de porosités piétonnes) sont prévus.</p>	<p>Implantation en limite d'un boisement protégé, à la place d'activités et de commerces</p>

**OAP n°5**

Le terrain, de 0,24 ha, est situé entre l'avenue Anatole France et le Durteint.

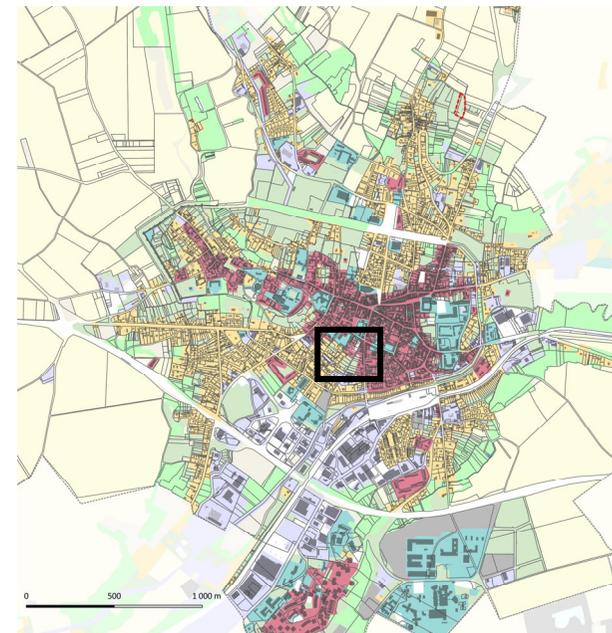
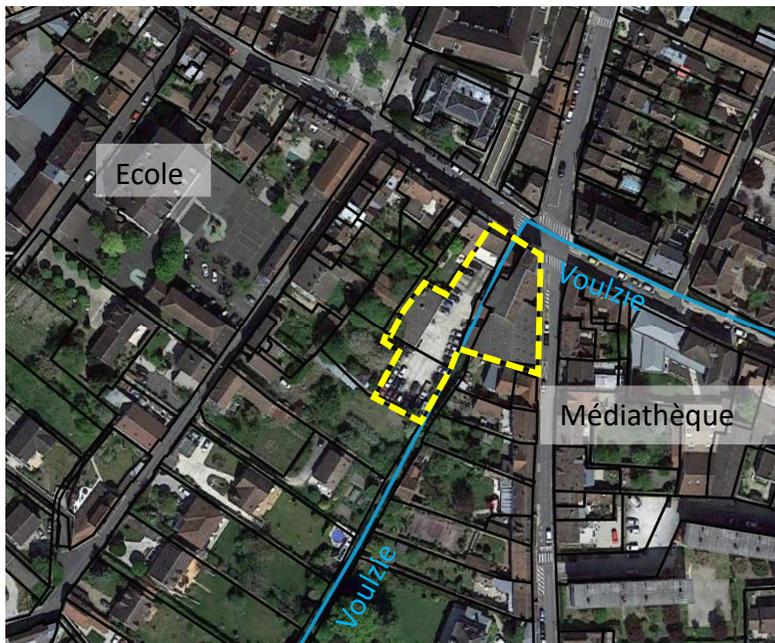
Il présente une large façade sur un carrefour important d'entrée dans le centre bourg, à la jonction entre le tissu ancien dense et le tissu plus composite des faubourgs et extensions (pavillons récents, villas XIXe ou XXe, petits immeubles ou activité...). Il accueille actuellement des logements dans le bâtiment en R+2 qui structure la façade sur rue des n°5 et 5bis. On y trouve en rez-de-chaussée les bureaux liés à une concession automobile, et à l'arrière un bâtiment d'activité de réparation automobile. Le reste du terrain, imperméabilisé, est dévolu aux aires de manœuvre des véhicules.



Programme	Incidences sur le milieu physique	Incidences sur les paysages	Incidences sur la santé humaine	Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité
Construction de 8 à 10 logements	Secteur concerné par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B : rappel de la réglementation en vigueur dans les orientations	Paysage de l'avenue Anatole France à conserver par la préservation de la silhouette et du gabarit du bâtiment existant sur rue.	Site identifié comme potentiellement pollué (actuellement occupé par un garage) : rappelé dans les orientations de l'OAP.	Terrains actuellement entièrement occupés par de l'activité et imperméabilisés : les orientations prévoient la désimperméabilisation et l'introduction de végétation, notamment le long du Durteint permettant ainsi une renaturation des berges.

**OAP n°6**

Superficie des terrains : 0,12 ha  
 Parcelles étendues de part et d'autre de la Voulzie, comprenant des franchissements sans la recouvrir complètement.  
 L'emprise est actuellement entièrement occupée par une activité de garage automobile.

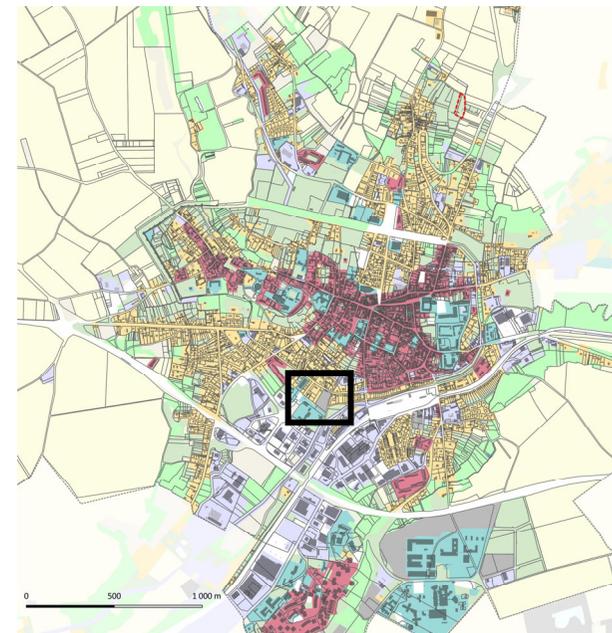
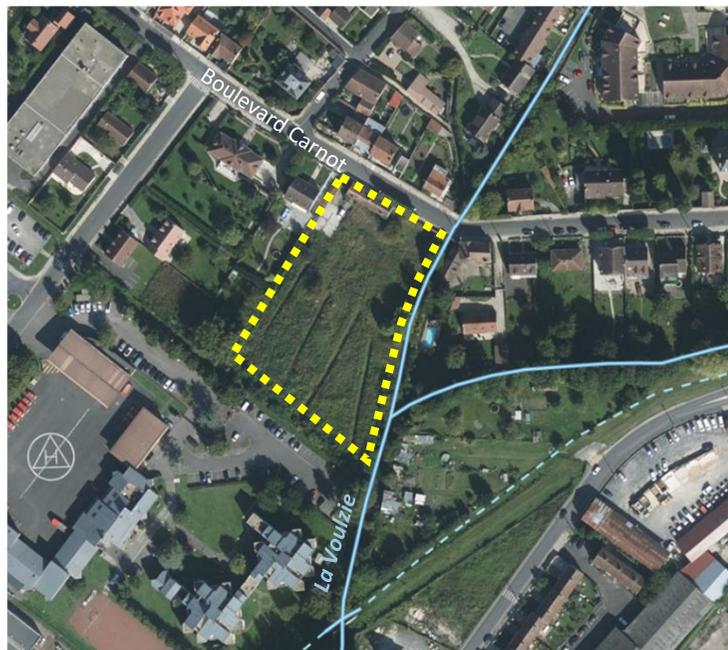


Programme	Incidences sur le milieu physique	Incidences sur les paysages	Incidences sur la santé humaine	Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité
<p>Construction d'une dizaine de logements, avec éventuellement des commerces en rez-de-chaussée.</p>	<p>Secteur concerné par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B : rappel de la réglementation en vigueur dans les orientations</p>	<p>Constructions existantes en front de rue à préserver, hormis le garage pour lequel des orientations sont prévues.</p>	<p>Site identifié comme potentiellement pollué (actuellement occupé par un garage) : rappelé dans les orientations de l'OAP.</p>	<p>Terrains actuellement entièrement occupés par de l'activité et imperméabilisés : les orientations prévoient la désimperméabilisation et l'introduction de végétation (notamment le long de la Voulzie), et l'ouverture autant que possible du parcours du cours d'eau et la renaturation des berges.</p>

**OAP n°7**

La zone d'environ 0,61 ha est bordée par la Voulzie, et est entièrement située en zone humide probable (classe B).

La parcelle se situe dans le secteur B du SPR, le muret longeant la rue Carnot et l'alignement d'arbre sont protégés mais pas les constructions sur le site.



Programme	Incidences sur le milieu physique	Incidences sur les paysages	Incidences sur la santé humaine	Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité
<p>Jusqu'à 10 logements en individuel accolé ou habitat intermédiaire</p>	<p>Secteur concerné par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B avec une configuration qui rend la présence quasi certaine nécessitant une adaptation du projet au travers de la séquence Eviter-Réduire-Compenser</p>	<p>Enjeu d'insertion dans le paysage du boulevard Carnot, et de mise en valeur du parcours de la Voulzie, intégrés aux prescriptions de l'OAP.</p>	<p>Intensification du trafic routier prévisible. Des aménagements en faveur des mobilités actives (orientations pour la création de porosités piétonnes) sont prévus.</p>	<p>Construction prévue sur un terrain actuellement occupé par une friche peu dense : orientations prévoyant la préservation du fond de parcelle, et la protection des berges de la Voulzie ou leur renaturation le cas échéant.</p>

## VI.4 Les impacts des dispositions réglementaires sur l'environnement

### VI.4.1. Les principales incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

#### L'impact des dispositions prévues en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En complément avec le PVAP, le règlement fixe les obligations à respecter en ce qui concerne la préservation des éléments de paysage (alignements d'arbres, parcs et jardins protégés comme éléments du paysage...), et assure le maintien des spécificités architecturales propres à chaque quartier via le zonage et le règlement associé (densité, espaces de pleine terre...). Par ailleurs, selon les caractéristiques des zones, il incite à l'installation des ouvrages nécessaires à la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins afin d'économiser la ressource et limiter les ruissellements. En cohérence avec les objectifs du PCAET, il incite à l'optimisation des performances énergétiques et environnementales des constructions nouvelles, dans les zones urbaines et à urbaniser, afin de favoriser une gestion plus économe de l'espace et de l'énergie.

#### L'impact des dispositions prévues en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Le règlement fixe les obligations à respecter en matière de surfaces éco aménageables et de plantations à réaliser ou à préserver pour toutes les opérations de construction. Il impose dans toutes les zones urbaines une surface minimale d'espaces verts de pleine terre et d'espaces verts plantés afin de garantir un minimum d'espaces paysagers favorisant l'infiltration de eaux pluviales à la parcelle, le renforcement de la biodiversité, la lutte contre les îlots de chaleur urbain. En fonction des caractéristiques des zones, les obligations fixées visent à assurer un traitement paysager de qualité, mais les dispositions concernent également :

- une superficie minimale de surface non imperméabilisée,
- la préservation des éléments de paysages existants
- la préservation des boisements structurants le paysage sur les coteaux entourant la ville haute et accompagnant le tracé des cours d'eau,
- le traitement paysager des espaces libres,
- le choix des essences à utiliser parmi les différentes strates végétales afin de renforcer l'impact positif des aménagements sur la biodiversité,
- le traitement des clôtures permettant de laisser passer la petite faune et de faciliter l'écoulement des eaux, dans les zones naturelles.
- La préservation voire renaturation des berges des cours d'eau en préservant les capacités hydrauliques en utilisant par exemple les techniques de génie végétal,

Ces obligations auront un aspect positif sur l'environnement grâce à la préservation des cœurs d'îlot et des berges des cours d'eau, la qualification des franges entre les espaces bâtis et les espaces naturels ou agricoles, le renforcement de la présence végétale en ville, ainsi que des capacités de gestion des eaux pluviales à la parcelle .

#### L'impact des dispositions prévues en matière de stationnement

Le règlement fixe les obligations à respecter en matière de place de stationnement à réaliser pour toutes les opérations de constructions. Le règlement impose des normes minimales de stationnement, compatibles avec les objectifs du PDUIF, pour les voitures, ainsi que pour les vélos et les véhicules hybrides. Les nouvelles dispositions visent à limiter les obligations aux réels besoins pour les voitures et développer les aires de stationnement pour les vélos pour toutes les catégories de constructions..

Par ailleurs, le règlement incite à la création d'aires de stationnement mutualisées, afin d'une part de réduire l'espace dédié au stationnement dans les nouvelles opérations. De même, il impose que les aires de stationnement extérieures soient en partie perméables. Ces dispositions auront un impact favorable sur l'environnement et le climat dans la mesure où elles permettront, en lien avec le développement des liaisons douces, de développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture particulière respectueux de l'environnement

### VI.4.2. Les principales incidences sur la santé humaine

#### La sécurité des biens et des personnes

Le PLU prendra en compte l'ensemble des servitudes d'utilité publique relatives à ce sujet (dont les servitudes liées aux sols potentiellement pollués, au retrait-gonflement des argiles, et aux inondations par remontées de nappe).

D'une manière générale le développement des circulations douces et les mesures incitatives à la réduction de l'usage de la voiture particulière devraient diminuer les risques liés aux circulations automobiles. Le projet de réseau de circulations actives articulées sur la ceinture verte inscrit au PADD est relayé dans chaque OAP par des orientations portant sur l'intégration des liaisons actives existantes ou futures, et par une programmation de logements à proximité immédiate du centre-ville et de la gare.

#### La qualité de l'air

Le développement des circulations douces et les mesures incitatives à la réduction de l'usage de la voiture particulière, à l'encouragement de l'usage des véhicules électriques, au covoiturage et à la réduction des consommations d'énergie dans le bâtiment devraient diminuer les risques liés aux rejets polluants.

#### La qualité de l'eau

Les mesures favorables à l'infiltration des eaux pluviales, à la préservation des plateaux agricoles, et à la préservation des berges des cours d'eau, sont intégrées au PLU.

### VI.4.3. Les principales incidences sur les paysages

#### Le grand paysage : espaces agricoles ouverts et boisements structurants

Le PADD fixe l'objectif de préservation de la structure paysagère de Provins, qui est relayé dans le règlement par la protection des espaces boisés classés et le versement en zone naturelle des coteaux boisés qui cadrent les points de vue depuis la ville, mettent en valeur l'éperon de la ville haute et accompagnent le tracé des cours d'eau. Au-delà, les espaces ouverts agricoles sont versés en zone A permettant l'exploitation tout en limitant les constructions, en particulier au pied des remparts.

Les extensions de l'enveloppe urbaine devraient avoir un impact limité sur la silhouette de la ville.

#### Milieu urbain

En complément à la protection apportée par le SPR, les spécificités architecturales et urbaines propres à chaque quartier sont protégées par le zonage qui permet d'adapter le règlement aux différents secteurs de la ville. Les projets de construction sont, pour les plus importants, couverts par des OAP qui encadrent plus précisément l'évolution de sites stratégiques comme la rue du Pré aux Clercs, le boulevard Carnot, les rues Anatole France et Aristide Briand...

Les éléments naturels intégrés au tissu urbain comme les parcs publics, les cœurs d'îlots et jardins privés de grande ampleur, la ceinture verte... sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et/ou leur versement en zone naturelle.

Les OAP thématiques concernant les fermes en ville haute et la trame verte, bleue et noire complètent les prescriptions visant à la préservation du patrimoine et à sa valorisation par des plantations adaptées.

## VII. PRESENTATION DES MESURES ENVISAGÉES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER LES CONSEQUENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

## VII.1 Justification du programme et alternatives

### 1. Objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national

Il ne s'agit pas ici de lister l'ensemble de la législation existante mais de présenter les éléments majeurs de la législation et/ou de la réglementation nationale et internationale et les documents « cadres » qui permettent de justifier les choix effectués dans le projet de PLU de Provins.

#### **Schéma Régional de Cohérence Ecologique**

Le schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France est le volet régional de la trame verte et bleue. Co-élaboré par l'État et le conseil régional entre 2010 et 2013, il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Le SRCE d'Ile-de-France a été adopté par arrêté préfectoral du 21 octobre 2013. Il identifie les principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques présents sur la région Ile-de-France et définit les objectifs à atteindre pour leur préservation ou leur restauration.

La commune de Provins est traversée par la trame verte et bleue d'intérêt régional et national.

*Ces éléments ont été pris en compte lors de l'élaboration de l'état initial de l'environnement et du projet de PLU. Des mesures concrètes ont été prises dans le règlement et dans les OAP afin de préserver voire de renforcer les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité.*

#### **La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite loi « Grenelle 1 » votée le 23 juillet 2009.**

La loi Grenelle 1 prévoit, en premier lieu, de contenir l'étalement urbain, de densifier les villes, d'articuler urbanisation et transports collectifs structurants (en conditionnant la création de nouveaux quartiers à l'existence d'infrastructures de transport), de conserver, de restaurer et créer des continuités écologiques et de développer les éco bâtiments et les éco-quartiers.

*Les principes de densification au sein de la zone urbaine et de préservation des continuités écologiques sont appliqués dans le projet de PLU de Provins*

#### **La loi « Grenelle 2 », promulguée le 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement.**

Le projet de loi Grenelle 2 « transition environnementale » a été promulguée le 12 juillet 2010. Le code de l'urbanisme a été modifié ainsi :

- Le remplacement de l'article L. 121-1 par des dispositions qui incitent tous les documents d'urbanisme (dont les PLU) à avoir des objectifs renforcés en matière de développement durable, notamment en matière de consommation d'espace, de réduction des obligations de déplacement (en améliorant la localisation des équipements et des logements), et de répartition équilibrée des commerces et des services (Article 6).
- Les articles 6, 9 et 10 réforment les documents d'urbanisme SCOT et PLU pour répondre aux nouveaux objectifs du Grenelle (comme annoncé dans l'article 8 du projet de loi Grenelle 1) l'article 6 du projet de loi impose de "nouveaux" objectifs aux documents et opérations d'urbanisme, notamment pour :
  - réduire la consommation d'espace,
  - améliorer les performances énergétiques,
  - diminuer les obligations de déplacements (et non plus seulement maîtriser),
  - réduire les émissions de gaz à effet de serre.

- Les articles 9 et 10 précisent que les SCOT et PLU devront prendre en compte les différents plans territoriaux pour le climat (voir aussi article 26) ainsi que les nouveaux schémas de cohérence écologique.
- L'article 11 incite à la construction de bâtiments performants en matière énergétique en autorisant par l'intermédiaire du conseil municipal un dépassement de COS jusqu'à 30% pour ces constructions.

*La loi « Grenelle 2 » a été prise en compte lors de la définition du règlement proposé dans le PLU.*

#### **La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (S.R.U.) et principes d'évaluation environnementale.**

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (loi S.R.U.), instauratrice du P.L.U., introduit dans le Code de l'Urbanisme le principe de l'évaluation environnementale. L'enjeu majeur du développement durable est de trouver un équilibre entre développement économique et social, urbanisation et préservation des espaces naturels ou agricoles. Les collectivités sont ainsi engagées aux côtés de l'Etat, pour mener une réflexion sur le développement qualitatif du territoire dont elles ont la charge. Ainsi, l'environnement, par sa prise en compte actuelle et future, devient un élément fondamental dans le Plan Local d'Urbanisme.

*La commune de Provins intègre ces enjeux environnementaux forts liés à la présence de milieux patrimoniaux sur le territoire en réalisant une évaluation environnementale de son nouveau PLU. Cependant, les points soulevés dans la rubrique « impact » de la présente étude devront donner lieu à des attentions particulières concernant leur mise en action*

#### **La loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.**

Art. 1er : "La protection des espaces naturels et des paysages, la préservation des espèces animales et végétales, le maintien des équilibres biologiques auxquels ils participent et la protection des ressources naturelles contre toutes les causes de dégradation qui les menacent sont d'intérêt général. Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde du patrimoine naturel dans lequel il vit. Les activités publiques ou privées d'aménagement, d'équipement et de production doivent se conformer aux mêmes exigences. La réalisation de ces objectifs doit également assurer l'équilibre harmonieux de la population résidant dans les milieux urbains et ruraux."

Art. 2 : Les travaux et projets d'aménagement qui sont entrepris par une collectivité publique ou qui nécessitent une autorisation ou une décision d'approbation ainsi que les documents d'urbanisme doivent respecter les préoccupations d'environnement.

*Bien que la préservation des espaces naturels et des paysages ait été prise en compte tout au long de la démarche d'élaboration du projet de PLU de Provins, les projets présentés dans le dossier d'OAP pourraient impacter les milieux naturels. Cependant, les OAP sont en cohérence avec l'objectif de densification de l'habitat.*

## 2. Justification du choix opéré

Dans le domaine des milieux et de la biodiversité, la présence de milieux riches et variés ont conduit à intégrer, dès le début de la démarche de renouvellement du PLU, les enjeux de préservation des espaces naturels, des espèces et des continuités écologiques de la commune, au projet. Les protections existantes dans le PLU approuvé en 2013 ont été conservées et renforcées sur l'ensemble du territoire communal afin de préserver les milieux associés. Le projet de développement urbain de Provins tient compte de ces paramètres.

## VII.2 Les mesures correctrices et compensatoires

Tableau récapitulatif des sites destinés à évoluer

	SCoT	Natura 2000, RNR, APB, ENS, ZNIEFF	SRCE	Enveloppe d'alerte Zone Humide (DRIEAT)	Paysage, patrimoine	Captage d'eau potable	Risques – nuisances	Milieux naturels
OAP n°1	/	/	Corridor arboré de fonctionnalités réduites	Présence de zones humides de classe B	Zone tampon UNESCO	Périmètre éloigné de protection de captage	Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe Argiles : risque fort	Espace ouvert artificialisé (végétation arbustive ou herbacée)
OAP n°2	/	/	/	Présence de zones humides de classe B	Périmètre SPR Plan délimité des abords de MH Emprise UNESCO Enjeux forts d'intégration au tissu existant	/	Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe Argiles : risque moyen	Emprise artificialisée, partiellement bâtie
OAP n°3	/	/	/	/	Zone tampon UNESCO	/	Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe Argiles : risque fort	Couvert principalement arboré (urbanisation en limites)
OAP n°4	/	/	/	Présence de zones humides de classe B	Zone tampon UNESCO Co-visibilité ville haute	/	Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe Argiles : risque fort	Emprise artificialisée, partiellement bâtie

	SCoT	Natura 2000, RNR, APB, ENS, ZNIEFF	SRCE	Enveloppe d'alerte Zone Humide (DRIEAT)	Paysage, patrimoine	Captage d'eau potable	Risques – nuisances	Milieus naturels
OAP n°5	/	/	Cours d'eau permanent au sein de corridors alluviaux à fonctionnalité réduite (Durteint)	Présence de zones humides de classe B	Périmètre SPR Plan délimité des abords de MH Emprise UNESCO Enjeux forts d'intégration et de préservation du bâti existant	/	Site d'activités potentiellement pollué (répertorié BASIAS) Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe Argiles : risque fort	Emprise artificialisée, partiellement bâtie
OAP n°6	/	/	Cours d'eau intermittent au sein de corridors alluviaux à fonctionnalité réduite (Voulzie)	Présence de zones humides de classe B	Périmètre SPR Plan délimité des abords de MH Emprise UNESCO Enjeux forts d'intégration et de préservation du bâti existant	/	Site d'activités potentiellement pollué (répertorié BASIAS) Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe Argiles : risque moyen	Emprise artificialisée, partiellement bâtie
OAP n°7	/	/	Cours d'eau intermittent au sein de corridors alluviaux à fonctionnalité réduite (Voulzie)	Présence de zones humides de classe B	Périmètre SPR Plan délimité des abords de MH Zone tampon UNESCO Enjeux d'intégration	/	Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe Argiles : risque moyen Secteur affecté par le bruit (Bd Carnot)	Espace ouvert, végétation basse
OAP n°8	/	/		Présence de zones humides de classe B	Zone tampon UNESCO Enjeu d'intégration urbaine (entrée de ville)	/	Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe Argiles : risque moyen	Emprise artificialisée, partiellement bâtie

	SCoT	Natura 2000, RNR, APB, ENS, ZNIEFF	SRCE	Enveloppe d'alerte Zone Humide (DRIEAT)	Paysage, patrimoine	Captage d'eau potable	Risques – nuisances	Milieux naturels
Diffus (densification dans l'enveloppe urbaine)	Pôle urbain : favoriser le principe de nature dans les espaces urbanisés de la ville	/	Présence de cours d'eau permanents et intermittents à fonctionnalité réduite	Présence de zones humides de classe B	Périmètre SPR Partielle Plan délimité des abords de MH Emprise et zone tampon UNESCO	Périmètre éloigné de protection de captage	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe Argiles : risque moyen à fort Secteurs en partie affectés par le bruit (RD 619, RD 403, Bd Carnot)	
Développement de la ZA des Pannevelles	/	/	/	/	Zone tampon UNESCO	/	Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe Argiles : risque moyen Secteur affecté par le bruit (RD 619)	Terres agricoles
Développement de la ZA des Prés de la Comtesse	/		/	Présence de zones humides avérées	Zone tampon UNESCO	/	Argiles : risque moyen Secteur affecté par le bruit (RD 619)	Couvert partiellement boisé, partiellement ouvert

**Tableau récapitulatif des incidences environnementales et mesures d'évitements de réduction ou de compensation sur les sites destinés à évoluer**

	Incidences	Mesures d'évitement ou de réduction
OAP n°1	Programme de construction d'une trentaine de logements individuels groupés et/ou en petits collectifs en extension urbaine	Corridor arboré : emprise boisée préservée
		Présence de zones humides de classe B : rappel de la réglementation en vigueur (règlement écrit et OAP)
		Zone tampon UNESCO : orientations pour l'intégration de la volumétrie bâtie
		Risques liés aux argiles et inondations de cave : Présence de zones humides de classe B : rappel de la réglementation en vigueur
OAP n°2	Construction d'au moins 35 logements en cœur d'îlot dans le centre ancien (emprise artificialisée, partiellement bâtie)	Présence de zones humides de classe B : rappel de la réglementation en vigueur (règlement écrit et OAP)
		Périmètre SPR, du plan délimité des abords de MH et emprise UNESCO, enjeux forts d'intégration au tissu existant : rappel des prescriptions applicables (PVAP), plan des servitudes d'utilité publique, consultation de l'ABF obligatoire, et orientations pour l'intégration dans l'OAP.
		Débordements de nappe, retrait-gonflement des argiles (risque moyen) : rappel de la réglementation en vigueur
OAP n°3	Construction de 8 logements individuels sur un espace naturel principalement arboré (urbanisation en limites)	Zone tampon UNESCO : orientations pour l'intégration dans l'OAP
		Débordements de nappe, retrait-gonflement des argiles (risque fort) : rappel de la réglementation en vigueur
OAP n°4	Construction de 140 logements en deux phases (partiellement en cours de réalisation), sur une emprise artificialisée	Présence de zones humides de classe B : rappel de la réglementation en vigueur (règlement écrit et OAP)
		Zone tampon UNESCO, co-visibilité ville haute : orientations pour l'intégration de la volumétrie bâtie
		Inondation de cave, retrait-gonflement des argiles (risque fort) : rappel de la réglementation en vigueur
OAP n°5	8 à 10 logements (réhabilitation et construction) sur une emprise artificialisée (occupée par de l'activité), partiellement bâtie	Cours d'eau permanent au sein de corridors alluviaux à fonctionnalité réduite (Durteint) : orientation pour la désimpermeabilisation et la création d'une bande végétalisée de 10 m le long du Durteint
		Présence de zones humides de classe B : rappel de la réglementation en vigueur (règlement écrit et OAP)
		Périmètre SPR, du plan délimité des abords de MH et emprise UNESCO, enjeux forts d'intégration au tissu existant : rappel des prescriptions applicables (PVAP), plan des servitudes d'utilité publique, consultation de l'ABF obligatoire, et orientations pour l'intégration dans l'OAP.
		Pollution potentielle, débordements de nappe, retrait-gonflement des argiles (risque fort) : rappel de la réglementation en vigueur

	Incidences	Mesures d'évitement ou de réduction
OAP n°6	Une dizaine de logements en réhabilitation et en construction, sur une emprise artificialisée, partiellement bâtie.	<p>Cours d'eau intermittent au sein de corridors alluviaux à fonctionnalité réduite (Voulzie) : orientations pour la désimperméabilisation du cœur d'îlot, la mise en valeur et à l'air libre de la Voulzie, la végétalisation des berges</p> <p>Présence de zones humides de classe B : rappel de la réglementation en vigueur (règlement écrit et OAP)</p> <p>Périmètre SPR, du plan délimité des abords de MH et emprise UNESCO, enjeux forts d'intégration au tissu existant : rappel des prescriptions applicables (PVAP), plan des servitudes d'utilité publique, consultation de l'ABF obligatoire, et orientations pour l'intégration dans l'OAP.</p> <p>Pollution potentielle, débordements de nappe, retrait-gonflement des argiles (risque moyen) : rappel de la réglementation en vigueur</p>
OAP n°7	Création de jusqu'à 10 logements individuels accolés ou intermédiaires sur un espace ouvert, occupé par une végétation basse	<p>Cours d'eau intermittent au sein de corridors alluviaux à fonctionnalité réduite (Voulzie) : orientations pour la préservation des berges de la Voulzie et de leur couvert végétal (sur au moins 10m de large), et versement en zone N du fond de la parcelle pour éviter son artificialisation.</p> <p>Présence de zones humides de classe B : rappel de la réglementation en vigueur (règlement écrit et OAP)</p> <p>Périmètre SPR, du plan délimité des abords de MH et emprise UNESCO, enjeux forts d'intégration au tissu existant : rappel des prescriptions applicables (PVAP), plan des servitudes d'utilité publique, consultation de l'ABF obligatoire, et orientations pour l'intégration dans l'OAP.</p> <p>Débordements de nappe, retrait-gonflement des argiles (risque moyen), secteur affecté par le bruit : rappel de la réglementation en vigueur</p>
OAP n°8	Aménagement et développement d'activités et d'équipements sur le pôle gare	<p>Présence de zones humides de classe B : rappel de la réglementation en vigueur (règlement écrit et OAP)</p> <p>Zone tampon UNESCO, enjeu d'intégration urbaine : orientations pour l'intégration dans l'OAP</p> <p>Débordements de nappe, retrait-gonflement des argiles (risque moyen) : rappel de la réglementation en vigueur</p>

	Incidences	Mesures d'évitement ou de réduction
<p>Diffus (densification dans l'enveloppe urbaine)</p>	<p>Opération de réhabilitation / construction dans le tissu urbain, en renouvellement ou en dents creuses</p>	<p>Principe de nature dans les espaces urbanisés de la ville : recommandations intégrées au règlement pour l'intégration de dispositifs d'économie d'énergie, obligations mises en œuvre pour la porosité des clôtures, emprise au sol et emprise de pleine terre règlementées...</p>
		<p>Cours d'eau versés en N dans les secteurs où ils sont à l'air libre</p>
		<p>Présence de zones humides de classe B : rappel de la réglementation en vigueur</p>
		<p>Périmètre SPR, du plan délimité des abords de MH et emprise UNESCO, enjeux forts d'intégration au tissu existant : rappel des prescriptions applicables (PVAP), plan des servitudes d'utilité publique, consultation de l'ABF obligatoire, et prise en compte des caractéristiques de chaque zone dans le règlement.</p>
		<p>Périmètre éloigné de protection de captage : rappel de la réglementation en vigueur (SUP en annexes)</p>
		<p>Débordements de nappe ou inondation de caves, retrait-gonflement des argiles (risque moyen à fort), secteurs affectés par le bruit : rappel de la réglementation en vigueur</p>
<p>Développement de la ZA des Pannevelles</p>	<p>Développement prévu de la zone d'activité sur des terrains agricoles (partiellement en cours de réalisation, partiellement à long terme sous réserve d'évolution du PLU)</p>	<p>Zone tampon UNESCO : rappel de la réglementation en vigueur</p>
		<p>Débordements de nappe, retrait-gonflement des argiles (risque moyen), secteur affecté par le bruit : rappel de la réglementation en vigueur</p>
<p>Développement de la ZA des Prés de la Comtesse</p>	<p>Développement prévu de la zone d'activité sur des emprises partiellement boisée.</p>	<p>Présence de zones humides avérées</p>
		<p>Zone tampon UNESCO : rappel de la réglementation en vigueur</p>
		<p>Retrait-gonflement des argiles (risque moyen), secteur affecté par le bruit : rappel de la réglementation en vigueur</p>

## VIII. INDICATEURS A ELABORER POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

## VIII.1 Indicateurs du cadre physique, des milieux naturels et de la biodiversité

L'article R151-4 du code de l'urbanisme indique que :

«Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#)et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article [L. 153-29](#).»

L' article L153-27 du code de l'urbanisme indique que :

«Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article [L. 101-2](#)et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#)et [L. 1214-2](#) du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.»

L'objectif de cette phase est de déterminer les indicateurs les plus pertinents pour l'évaluation des incidences de la mise en œuvre du projet. Ces indicateurs doivent garantir une gestion optimale et un suivi permanent de l'évolution du site.

On distinguera :

- les indicateurs de suivi de protection et de mise en valeur de l'environnement,
- les indicateurs de suivi des mesures de précaution et de réduction des incidences du projet sur l'environnement.

Ces indicateurs ont été sélectionnés en fonction de leur pertinence, de leur fréquence, de leur degré de faisabilité, de leur niveau géographique et de la réalité des sources d'information. Ces indicateurs doivent être établis :

- à l'état zéro,
- au moment du bilan du PLU, au maximum au bout de 10 ans.

Pour l'ensemble des indicateurs retenus, il est proposé :

- une réflexion à l'échelle du site,
- une périodicité d'actualisation.

Ces indicateurs se réfèrent aux orientations suivantes du PADD :

**Poursuivre le renforcement, la restauration des corridors supports de la trame verte et bleue et ainsi consolider les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, qui sont autant de ressources pour la commune et le territoire**

**Rendre la trame brune résiliente (limiter l'artificialisation, désimperméabiliser et favoriser le retour de l'eau au sol, restaurer ses capacités biologiques favorisant le stockage du carbone) et apte à inscrire la gestion du développement dans la trajectoire du ZAN**

**Prendre en compte ces objectifs favorisant la biodiversité dans les opérations de construction ou de réhabilitation (végétalisation en toiture ou en façade, habitat pour les oiseaux...)**

**Préserver les ressources naturelles présentes sur le territoire communal**

Zone concernée	Nom de l'Indicateur	Valeur initiale	Périodicité	Sources de données potentielles
Boisements	Surface EBC	70,6 ha	5 ans	Cartographie PLU
Territoire communal	Nombre d'espèces animales	379 (Source : INPN)	5 ans	Source INPN, associations naturalistes...
Territoire communal	Nombre d'espèces animales	481 (Source Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien)	5 ans	Source Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien, Associations naturalistes...

Ces indicateurs se réfèrent aux orientations suivantes du PADD :

**Préserver, maintenir l'intégrité de la silhouette des grandes formes paysagères naturelles**

**Valoriser les parcours d'approche et d'entrée de ville**

**Poursuivre la politique de protection et de valorisation du patrimoine bâti public et privé historique**

**Permettre l'évolution des tissus urbains des quartiers résidentiels, des polarités d'équipements et des parcs d'activités, en cohérence avec les spécificités architecturales, urbaines et paysagères qui les caractérisent**

Zone concernée	Nom de l'Indicateur	Valeur initiale	Périodicité	Sources de données potentielles
Patrimoine, monuments historiques	Protection des Sites, périmètres des abords de Monuments Historiques et Secteur Patrimonial Remarquable (SPR), Emprise UNESCO	Voir règlement PVAP / servitudes d'utilité publiques		
Éléments remarquables singuliers	Éléments de paysage protégés au titre des articles L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme	Voir règlement graphique	10 ans	Cartographie PLU
Silhouette et franges de l'espace urbanisé	Zones AU, 2AUX et UX	Voir règlement graphique	5 ans	Commune, visite de terrain, photo aérienne
Boisements, Jardins, vergers, bande boisée	Zones U et N, espaces boisés classés, éléments du paysage protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme.	Règlement écrit et zonage	5 ans	Commune, visite de terrain, photo aérienne
Implantation, volumétrie et typologie des bâtiments	Typologie des constructions	Règlement écrit et zonage	5 ans	Autorisations d'urbanisme, cadastre

Ces indicateurs se réfèrent aux orientations suivantes du PADD :

Réduire l'utilisation de la voiture particulière et l'autosolisme et plus largement les modes de déplacements économes en CO2 (train, déplacements piétonniers et cyclables, co-voiturage)

Encourager les modes de construction et de réhabilitation qui permettent les économies d'énergie et des ressources naturelles (implantation et isolation des constructions, emploi d'éco matériaux, économie de la ressource en eau...)

Développer un maillage de grandes liaisons piétonnières et cyclables interquartier et connectées au territoire, s'appuyant sur des continuités environnementales et paysagères existantes ou à créer

Conforter le rôle de polarité intermodal de Provins

Zone concernée	Nom de l'Indicateur	Valeur initiale	Périodicité	Sources de données potentielles
Transport en commun	Usagers des transports en communs	Nombre	3 ans	Concessionnaire, INSEE
Covoiturage	Nombre d'usagers du covoiturage	Nombre	5 ans	Conseil départemental, commune
Aménagements cyclables	Piste ou bande cyclable	Nombre, linéaire (km)	5 ans	Intercommunalité, Commune

Ces indicateurs se réfèrent aux orientations suivantes du PADD :

**Une vocation touristique au rayonnement international qui nécessite une adaptation constante aux évolutions des attentes du public**

**Une fonction historique de polarité commerciale structurante à l'échelle du Grand Provinois à consolider, pour répondre à un accroissement attendu de la demande, et un équilibre à préserver entre commerces de proximité et grandes enseignes,**

**Un statut de site stratégique à soutenir pour le développement du tissu industriel et artisanal et l'offre de services qui l'accompagne et ainsi maintenir l'équilibre habitat/emploi**

**Pérenniser la dynamique de l'économie agricole et soutenir son évolution ,**

Zone concernée	Nom de l'Indicateur	Valeur initiale	Périodicité	Sources de données potentielles
Agriculture	Sièges d'exploitations	Nombre	3 ans	Recensement agricole – AGRESTE - Commune
	Surface cultivée (Superficie Agricole Utilisée)	Nombre ha	3 ans	Recensement agricole – AGRESTE
Artisanat, commerces, services	Établissements	Nombre	3 ans	Intercommunalité – CCI – Contribution économique territoriale - Commune
Industrie, PME – PMI, grandes enseignes	Etablissements, emplois	Nombre	3 ans	Intercommunalité – CCI – Contribution économique territoriale - Commune

Ces indicateurs se réfèrent aux orientations suivantes du PADD :

**Contribuer à la production de logements dans la trajectoire des objectifs définis à l'échelle communautaire, en optimisant les capacités en renouvellement urbain et dans le respect de l'identité patrimoniale de la ville**

**Pour répondre à l'évolution démographique, l'émergence de nouvelles pratiques, le vieillissement des locaux .... la réflexion est constante sur l'adaptation de l'offre pour répondre aux besoins de la population Provinoise et des communes extérieures.**

Zone concernée	Nom de l'Indicateur	Valeur initiale	Périodicité	Sources de données potentielles
Caractéristiques du parc de logement	Total de logements	Nombre	3 ans	Recensement INSEE
	Dont résidences principales	Nombre	3 ans	Recensement INSEE
	Dont logements vacants	Nombre	3 ans	Recensement INSEE
	Dont logements sociaux	Nombre	3 ans	Ministère de la Cohésion des Territoires
Réhabilitation pour création de logement dans les constructions existantes	Nombre de logements créés par an	Nombre	annuel	Commune
Consommation de l'espace pour construction de logement	Consommation de foncier et nombre de logements créés/an dans le tissu existant (hors réhabilitation)	Nombre ha logt/an	annuel	Commune, visite de terrain, photo aérienne
	Consommation en zone AU, nombre de logt/ha et nombre de logt/an	Nombre ha logt/ha logt/an	3 ans	Commune
Diversification du parc de logements	Typologie des logements	Nombre de : T1 T2 T3 T4 T5 T6 et plus...	annuel	Commune