

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



1.3. Résumé non technique

Arrêté le 26 11 2024

I. Eléments de cadrage du projet communal

I.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Provinois (SCoT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Provinois a été approuvé le 15 juillet 2021 et ajusté le 20 octobre 2021 par le Comité syndical du Syndicat Mixte d'Etude et de programmation (SMEP) du Grand Provinois. Provins constitue le pôle de centralité de ce territoire. Elle a donc vocation à assurer un rôle majeur dans l'organisation et le fonctionnement du territoire.

Sur ce pôle de centralité, il s'agira par conséquent :

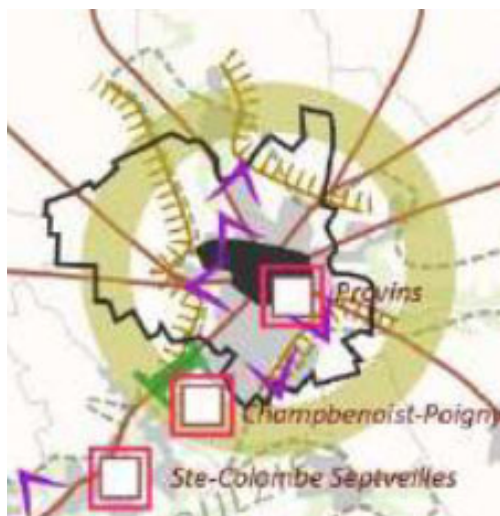
- de conforter l'existant et de renforcer les fonctions centrales (commerces, parc de logements diversifié dont une part locative, équipements médicaux, culturels, sportifs, services, activités, tourisme...), par un principe de renouvellement urbain et en permettant une extension de l'urbanisation ;
- d'accueillir une grande part des nouveaux logements programmés dans le SCoT ;
- de programmer une offre diversifiée de logements (notamment en location) dans le cadre de la recherche d'un rééquilibrage de l'offre locative sociale sur l'ensemble du territoire du SCoT ;
- de renforcer l'offre économique et touristique.

Une densité et une mixité plus forte devront être recherchées dans les opérations de renouvellement urbain ou en extension de l'enveloppe urbaine existante, dans le respect de l'identité territoriale et patrimoniale locale.

Les orientations à Provins concernent :

- Le paysage et l'environnement
- L'armature économique et commerciale (qui fixe notamment le développement économique sur 35,04 ha en extension sur 20 ans).
- Le développement résidentiel (avec notamment l'objectif de création de 990 nouveaux logements en 20 ans, dont 448 en extension sur 15,13 ha)
- La mobilité

Orientations paysagères et environnementales :



- Voulzie et Provins :**
-  Prise en compte du périmètre UNESCO
 -  Préservation d'un écrin boisé et agricole autour de Provins
 -  Maintien des coupures d'urbanisation
 -  Requalification des espaces publics des gares, portes d'entrées de la vallée
 -  Préservation des crêtes
 -  Préservation des points de vue

Orientations développement résidentiel :

-  Privilégier les pôles en terme de développement résidentiel
-  Permettre une augmentation des densités dans les secteurs à proximité des gares
-  Optimiser les enveloppes urbaines existantes
-  Maîtriser le développement urbain (conurbation vallée de la Voulzie)
-  Ville/bourg en rebord, en piémont ou en fond de vallée



1.2 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine – Normandie 2022 - 2027

Le SDAGE du Bassin Seine Normandie, en vigueur depuis le 24 mars 2022, intègre les objectifs environnementaux la Directive Cadre Européenne sur l'Eau (directive 2000/60/CE dite DCE) et fixe notamment les objectifs du bassin à l'horizon 2027 en matière de protection et de reconquête de la qualité des cours d'eau, nappes, zones humides, captages destinés à l'eau potable (art L.212-1 du code de l'Environnement). Le PLU de la commune doit être compatible avec le SDAGE

1.3 Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Le PDUIF préconise d'inclure, dans les plans locaux d'urbanisme, des normes de stationnement pour les opérations de logement. La valeur de la norme plancher à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme diffère selon les communes. Elle ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Le PDUIF préconise également d'encourager les circulations actives en prenant en compte le stationnement des vélos dans les nouvelles constructions, et en aménageant des espaces de circulations dédiés sur l'espace public.

1.4 Les servitudes d'utilité publique (SUP)

Le territoire de Provins est concerné par les servitudes d'utilités publiques suivantes :

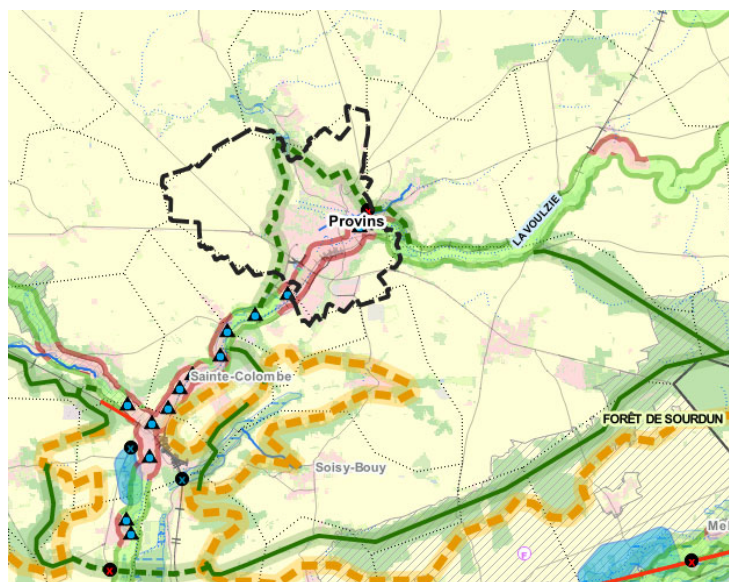
- Servitudes relatives à la protection des monuments historiques
- Servitudes relatives à la protection des sites et des monuments naturels (sites inscrits et classés)
- Servitudes relatives à la protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (SPR)
- Servitudes relatives à la protection des captages d'eau potable
- Servitudes relatives à la conservation des eaux et des terrains riverains des cours d'eau
- Servitudes relatives à la création, l'agrandissement et la translation des cimetières
- Servitudes concernant les voies ferrées.
- Servitude d'alignement des voies nationales, départementales et communales
- Servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement
- Servitudes relatives aux réseaux électriques
- Servitudes relatives aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation
- Servitudes relatives aux mines et carrières

1.5 Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Ile-de France (S.R.C.E.)

Le PLU doit prendre en compte les orientations du *Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Ile-de France (S.R.C.E.)* adopté par arrêté en 2013.

Le rôle du territoire de la commune en ce qui concerne la trame verte et bleue est essentiel pour :

- Restaurer les corridors de la sous-trame arborée sur les coteaux nord et ouest en lisière de l'espace urbanisée.
- Restaurer le corridor de la sous-trame herbacée traversant le sud du territoire entre Poigny et le plateau des Pannevelles.
- 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).
- 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.



Carte des objectifs du SRCE

**ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS
À TRAITER PRIORITAIREMENT**

- Points de fragilité des corridors arborés
- ▲ Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)

CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

Principaux corridors à préserver

- Fleuves et rivières

Principaux corridors à restaurer ou conforter

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors alluviaux en contexte urbain
- Fleuves et rivières

1.6 Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Le Plan Climat Air Energie Territorial de la Communauté de communes du Provinois approuvé en 2023 doit être pris en compte par le PLU. Il engage les 39 communes du Provinois à travers un plan de 34 actions visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie du territoire, améliorer la qualité de l'air et adapter le territoire au changement climatique. A l'horizon 2050, les objectifs du territoire sont de :

- Réduire de 75% les émissions de gaz à effet de serre ;
- Réduire de 42% les consommations d'énergie ;
- Atteindre une consommation énergétique composée à 58% d'énergies renouvelables ;

II. Les principaux enseignements du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

II.1 - Population et logement

Le rôle de polarité intercommunale de Provins et la composition de son tissu urbain induisent une concentration des logements sociaux et des appartements, tandis que les maisons familiales sont plutôt excentrées dans la communauté de communes.

Provins a hérité d'un parc social locatif de grande ampleur par rapport à la taille de la ville, concentré hors du centre ville dont il est coupé par les voies de circulation et des zones d'activité.

Les dynamiques de la population comme de la construction restent lentes, avec un léger vieillissement de la population.

II.2 - Equipements

Provins, qui constitue la principale polarité à l'échelle intercommunale, dispose d'une offre en équipements variée et importante desservant la population provinoise et au-delà.

La répartition de ces équipements se caractérise par des services publics centrés en ville basse, une polarité subsidiaire à Champbenoist.

La distribution d'eau potable est en cours de transformation pour desservir une population plus importante.

II.3 – Activités et emplois

La ville constitue le pôle urbain concentrant les emplois administratifs, les commerces et les services à la population pour la communauté de communes.

L'attrait touristique très important de Provins est un facteur majeur de son développement économique, focalisé sur la ville haute.

L'offre commerciale est divisée entre les commerces de proximité / petites surfaces concentrés dans la ville basse, une offre touristique dans la ville haute, et des zones d'activité comportant des grandes surfaces à l'est et au sud du territoire.

L'activité agricole est une composante importante de l'économie et du paysage provinois. Elle doit être soutenue dans ses évolutions en cours (développement de circuits de proximité, diversification de l'activité et évolution des locaux en ville haute)

II.4 – Transports, déplacements, stationnements

Provins est un pôle majeur d'accès aux transports en commun, desservant une vaste intercommunalité : son rôle d'intermodalité doit continuer d'être valorisé, notamment au niveau de la gare.

La part importante des provinois travaillant dans la commune permet aux déplacements actifs d'être bien développés (18,9 % des déplacements domicile-travail), avec un taux de motorisation relativement faible. Les modes de déplacement doux doivent être encouragés et facilités.

La faible motorisation des ménages dont certains modestes, conjuguée à la structure multipolaire de la ville rend les liaisons en transports en commun et modes de déplacements doux d'autant plus importants pour éviter la captivité d'une partie de la population.

II.5 - développement urbain

L'histoire de Provins et son évolution à travers les époques sont lisibles dans le tissu urbain actuel. Le caractère propre à chaque quartier assure leur cohérence architecturale et la lisibilité de l'évolution urbaine.

Les aménagements urbains futurs devront favoriser la cohérence à l'échelle de la ville par des aménagement desservant et fédérant les différentes entités. Le renouvellement nécessaire à l'évolution du logement et des équipements devra préserver la lisibilité des caractéristiques architecturales de quartier (murs anciens, alignements sur rue...).

II.6 - Environnement

De par leur qualité, les cours d'eau ne présentent pas un véritable enjeu sur Provins. Cependant les milieux qui les accompagnent telles que la ripisylve et les zones humides jouent un rôle important pour la biodiversité et ses déplacements.

Le territoire de Provins n'abrite aucune zone naturelle protégée (ZNIEFF, site Natura 2000), il n'y également pas de réservoir de biodiversité recensé sur Provins. Malgré un mitage important et une biodiversité commune, les espaces non urbanisés qui restent végétalisés permettent tout de même d'abriter une faune et une flore protégées.

Le SRCE et le SCOT identifient des corridors à fonctionnalité réduite de la trame verte et bleue sur le territoire de Provins, ils ne semblent pas tenir compte des infrastructures de transport linéaires qui peuvent jouer des rôles d'obstacles difficilement franchissables voire infranchissables pour la petite faune mammifère terrestre.

III. Les principaux enjeux identifiés à l'issue de l'état initial de l'environnement et du diagnostic

A L'ISSUE DE L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC ONT ÉTÉ DEFINIS LES PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX RELATIFS :

- A la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de 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

- A 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

- A 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

- Au développement économique, à l'équipement commercial et au 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

- Aux transports, aux déplacements et au stationnement

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

- Aux risques et aux nuisances à prendre en compte dans la politique d'aménagement du territoire

IV. Les grands principes du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Les objectifs suivants ont été inscrits au PADD :

- 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.
- . 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.

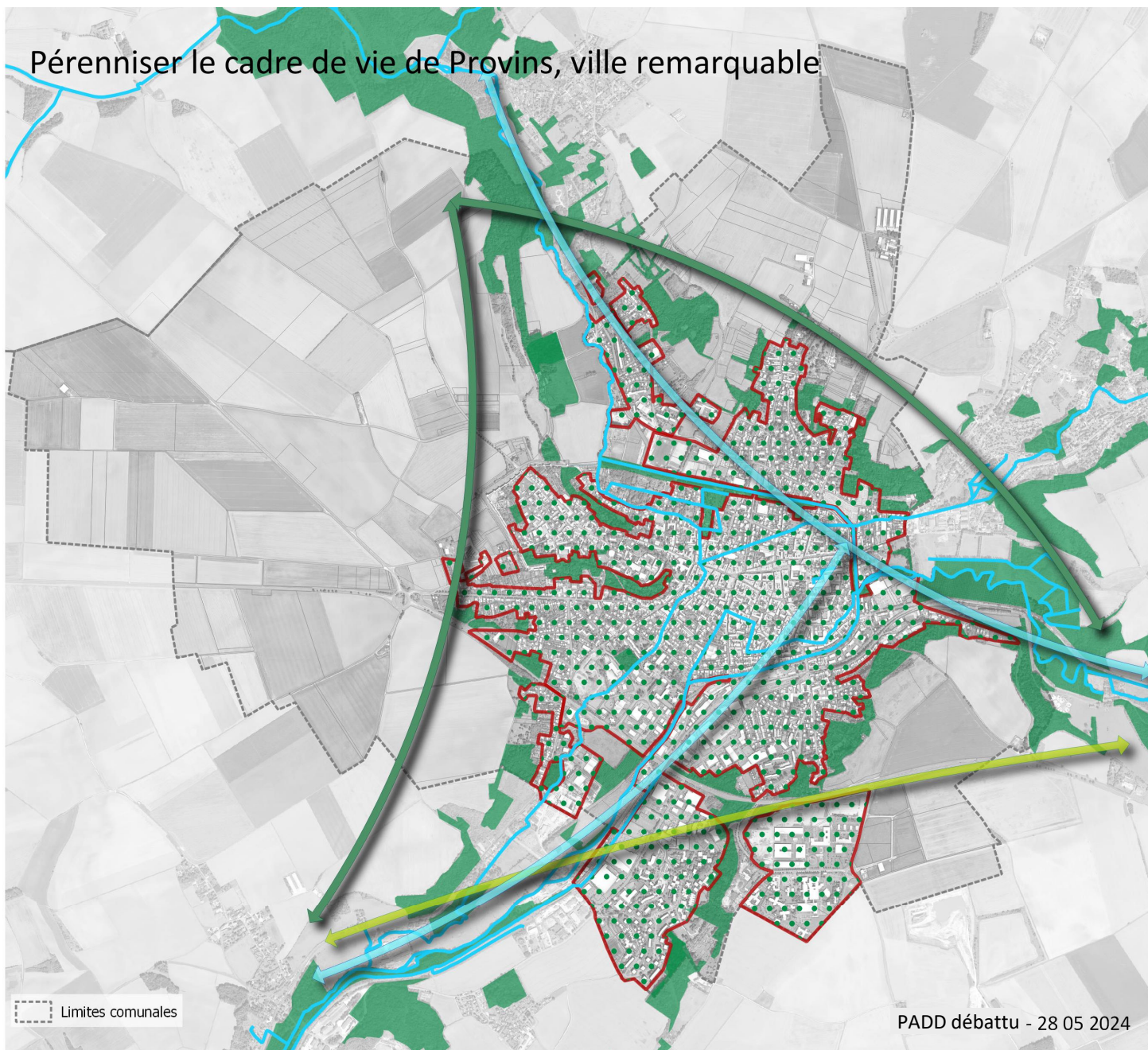
Pérenniser le cadre de vie de Provins, ville remarquable

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



PADD débattu - 28 05 2024

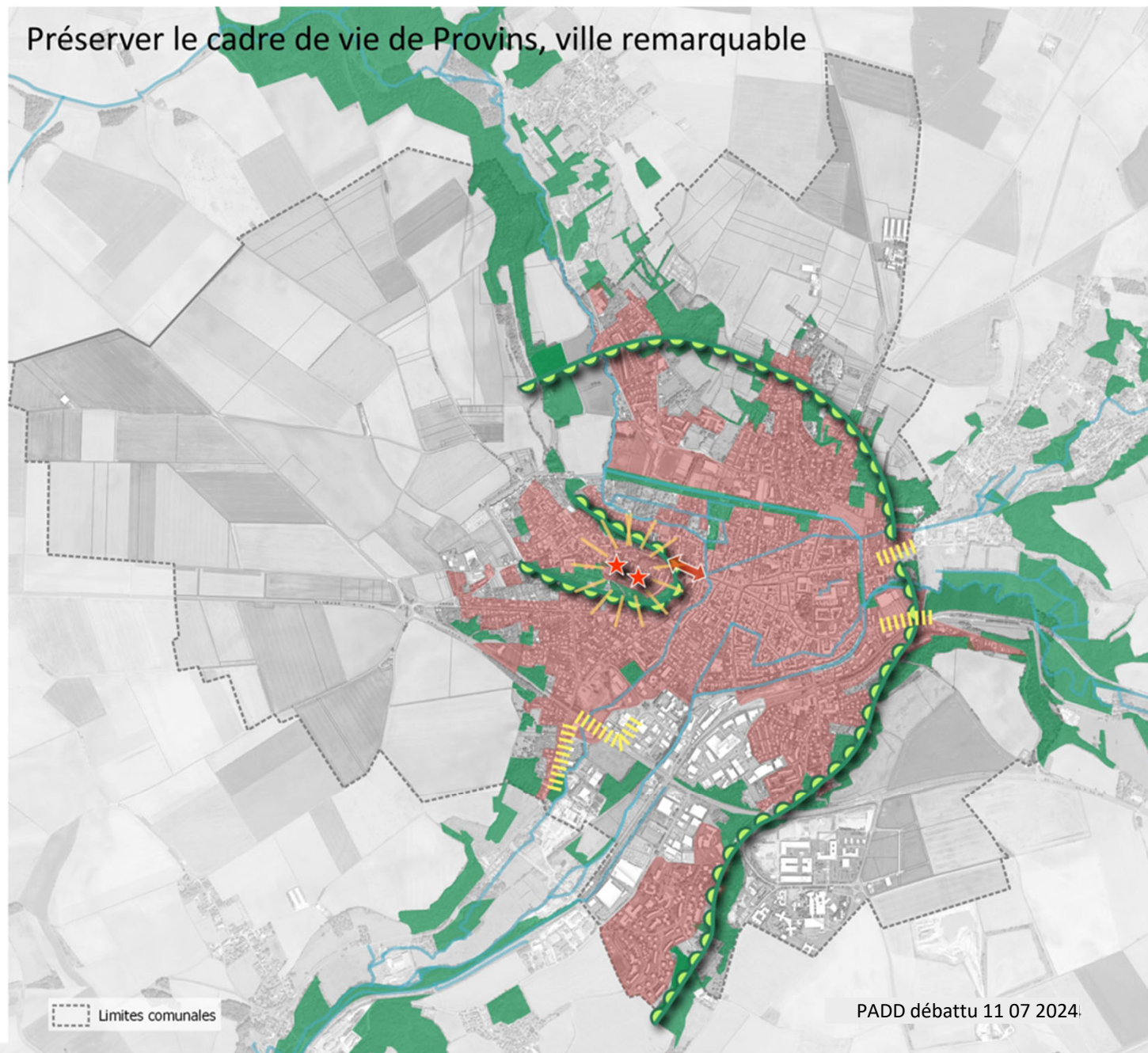
Préserver le cadre de vie de Provins, ville remarquable

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.

- 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

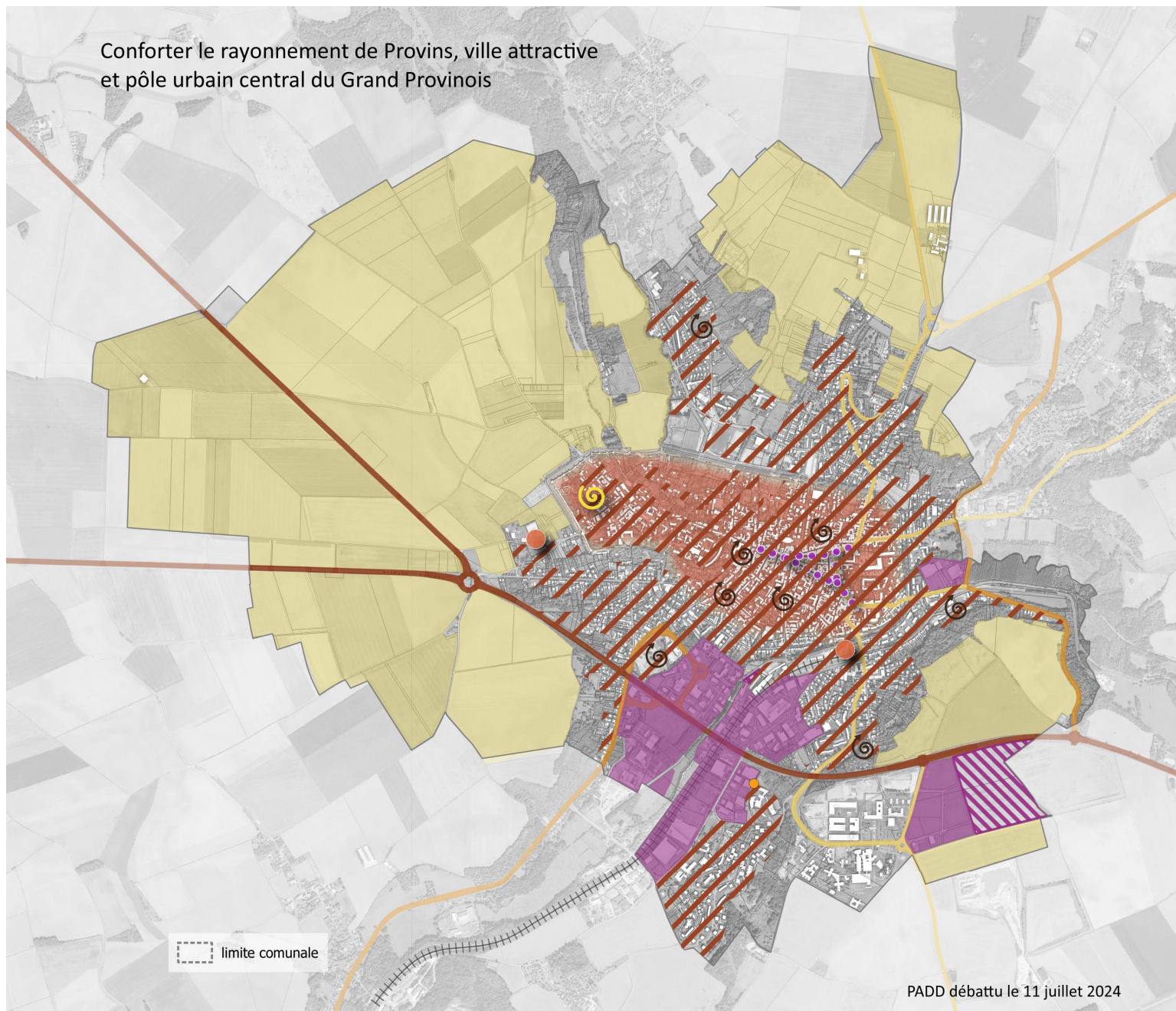
Préserver la pérennité des exploitations agricoles

-  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

Conforter le rayonnement de Provins, ville attractive et pôle urbain central du Grand Provinois



PADD débattu le 11 juillet 2024

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

. 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

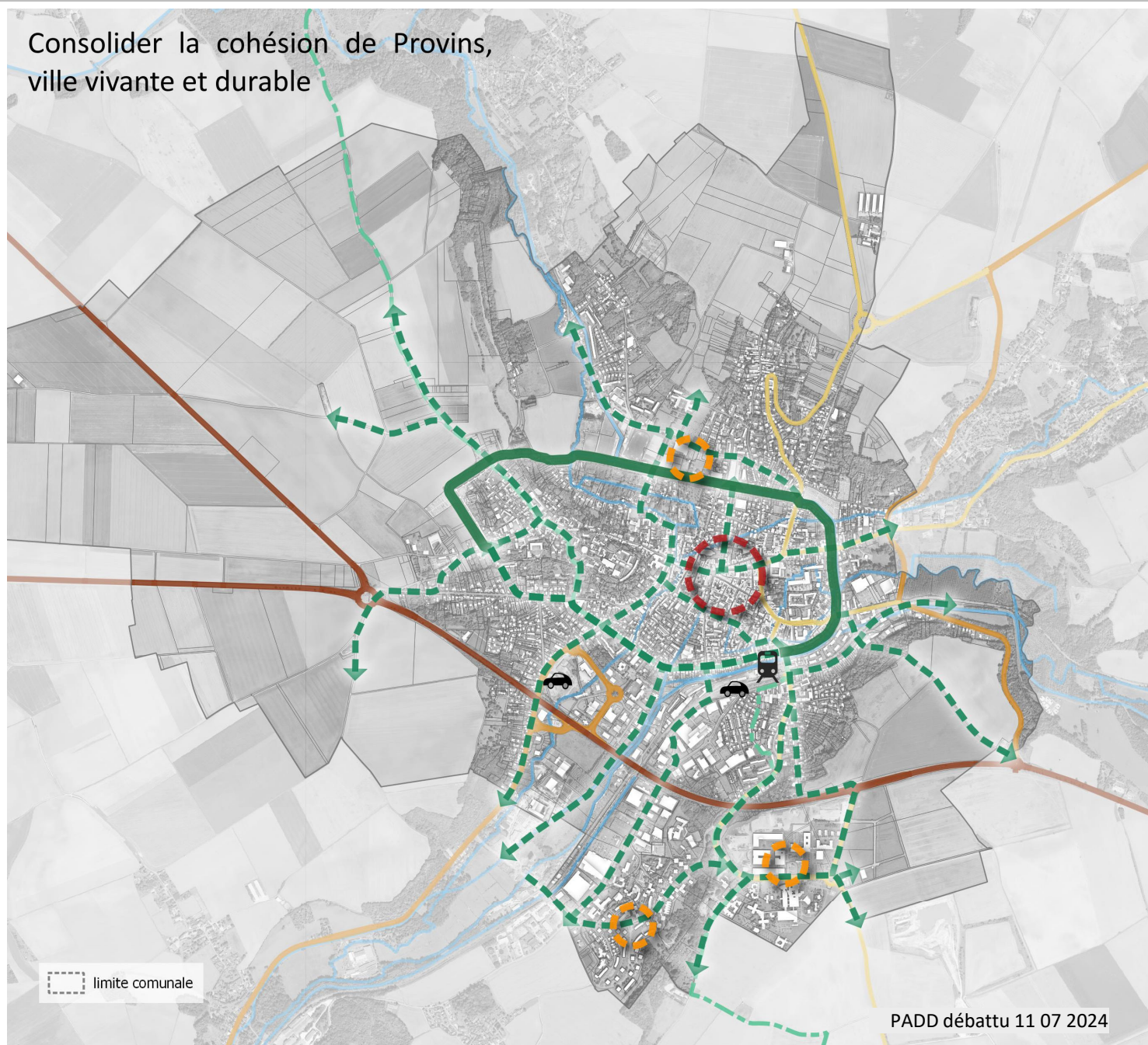
 Polarités d'équipement complémentaires

Renforcer le maillage des liaisons d'oues 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

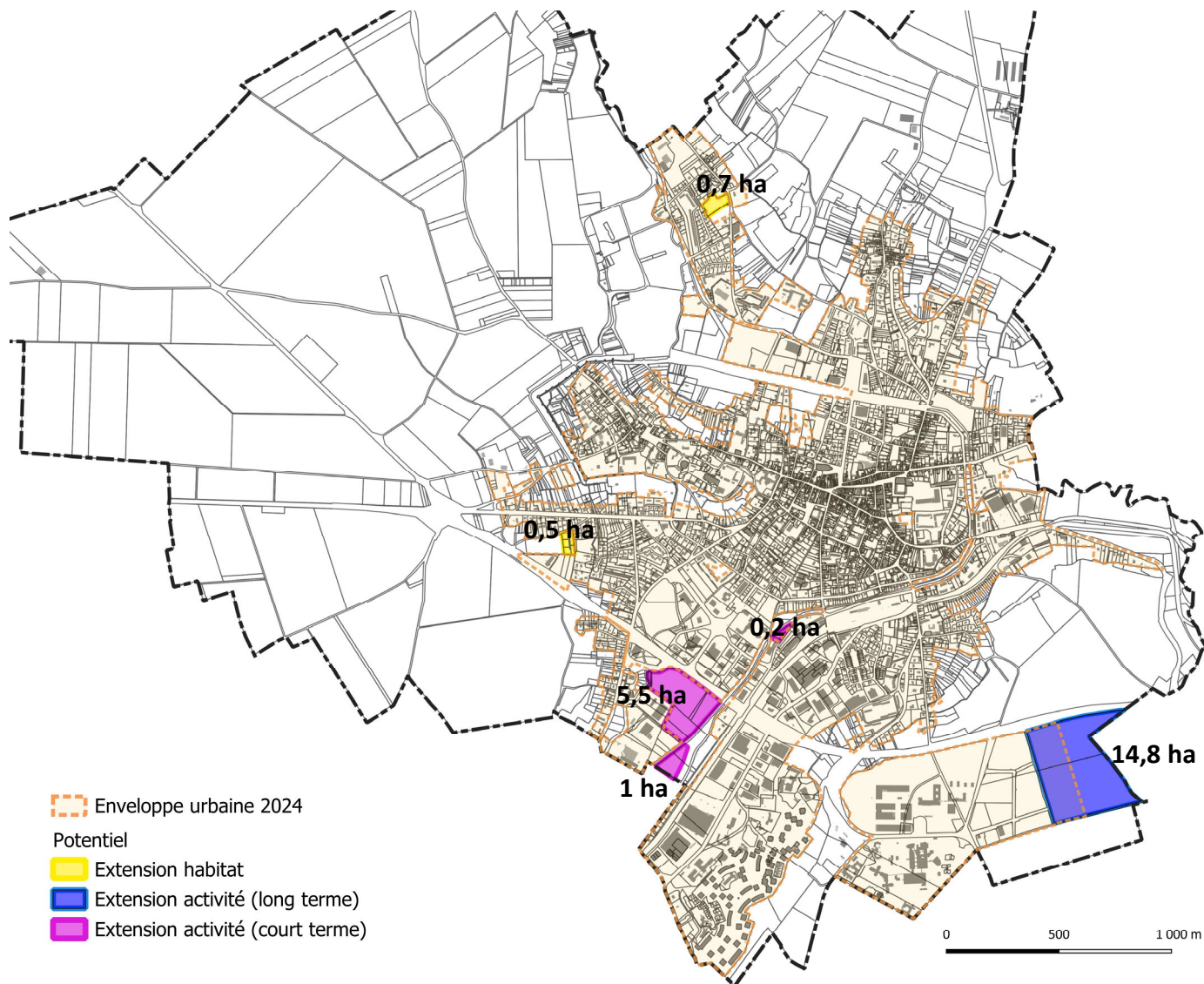
Poursuivre l'amélioration de l'offre de stationnement

 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.



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

Le PLU prévoit l'extension de la ZAC du Provinois pour 14,8 ha environ dédié à l'accueil d'activités économiques. Les autres extensions dédiées à l'activité économique sont réduites à 6,7 ha, et celles dédiées à l'habitat à 1,2 ha.



V. Les grandes lignes de la traduction règlementaire du projet d'aménagement et de développement durables

ANTICIPER LES EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE EN INTENSIFIANT LA DÉMARCHÉ 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 (Nl et Nl1), 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 DÉMARCHE 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.

Le territoire a été divisé en 18 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.

Zones urbaines :

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 Riente et du Petit Fleigny. Elle se compose de trois secteurs : UAa (dont UAa1, UAa2 et UAa3), Uab (dont UAb1) et UAc.

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 UBa et UBb.

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.

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, qui n'ont pas vocation à être construits.

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 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.

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. Elle comprend les secteurs UXa dans lequel activités et commerces sont permis, Uxb réservé à l'artisanat ou aux activités nécessitant un nombre réduit de stationnements, et UXc correspond à la ZAC du Provinois.

Zones 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 le secteur 1AUa situé au lieu-dit le Petit Fleigny et le secteur 1AUb situé au lieu-dit « Les Palis ».

La **zone 1AUX**, située dans la vallée à l'entrée de la ville depuis Bray-sur-Seine, accueille déjà quelques entreprises. Elle est destinée à permettre l'implantation de nouvelles activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et services), en continuité des secteurs d'activités industrielles et commerciales existants au nord de la RD619.

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.

Zones agricoles:

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.

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.

Zones naturelles :

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.

VI. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

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^{ème} 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.



VII. Les impacts et les mesures pour pallier les conséquences du projet d'aménagement sur l'environnement

VII.1 –Synthèse des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Le PLU prévoit dans le PADD la protection des milieux naturels et de la biodiversité, ce qui se traduit réglementairement par le zonage, la protection d'éléments de paysage (alignements d'arbres, ensemble paysagers...), la protection des espaces boisés classés, des dispositions réglementaires pour la prise en compte de l'environnement dans les opérations de construction (emprises de pleine terre ou coefficient de biotope, choix des essences, porosité des clôtures...).

Les milieux humides en secteurs urbains et la trame des cours d'eau pourraient être impactés par les projets de renouvellement urbain. Environ 0,5 ha de boisements seront concernés par le développement de l'habitat. Par rapport au PLU approuvé en 2013, les projets de développement urbain ont été réduits, rendant 29,4 ha à l'agriculture. Les corridors herbacés sont peu susceptibles d'être impactés par le PLU.

VII.2 –Synthèse des 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 par le zonage : notamment les espaces agricoles qui structurent la silhouette de la ville, les cours d'eau et 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 OAP sectorielles encadrent la valorisation de secteurs à enjeux sur les séquences d'approche et de traversée de la ville. Des orientations plus spécifiques sont apportées par les OAP thématiques. Le règlement permet la valorisation du patrimoine architectural existant en permettant la réhabilitation tout en adaptant le règlement aux spécificités architecturales et urbaines propres à chaque quartier.

VII.3 –Synthèse des 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, rappelés dans le règlement et les OAP sectorielles. 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 au travers des servitudes d'utilité publique.

VII.4 –Enjeux environnementaux sur les 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	Milieux 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 (répertoire 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 (répertoire 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	Milieus 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

VII.5 – Incidences environnementales et mesure d'évitement, 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 désimperméabilisation 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.	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
		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 moyen) : rappel de la réglementation en vigueur
OAP n°7	Création de jusqu'à 10 logements individuels accolés ou intermédiaires sur un espace ouvert, occupé par une végétation basse	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), versement en zone naturelle du fond d parcelle et orientations pour la préservation de cet espace
		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), secteur affecté par le bruit : rappel de la réglementation en vigueur
OAP n°8	Aménagement et développement d'activités et d'équipements sur le pôle gare	Présence de zones humides de classe B : rappel de la réglementation en vigueur (règlement écrit et OAP)
		Zone tampon UNESCO, enjeu d'intégration urbaine : orientations pour l'intégration dans l'OAP
		Débordements de nappe, retrait-gonflement des argiles (risque moyen) : rappel de la réglementation en vigueur

	Incidences	Mesures d'évitement ou de réduction
Diffus (densification dans l'enveloppe urbaine)	Opération de réhabilitation / construction dans le tissu urbain, en renouvellement ou en dents creuses	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...
		Cours d'eau versés en N dans les secteurs où ils sont à l'air libre
		Présence de zones humides de classe B : rappel de la réglementation en vigueur
		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.
		Périmètre éloigné de protection de captage : rappel de la réglementation en vigueur (SUP en annexes)
Développement de la ZA des Pannevelles	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)	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
		Zone tampon UNESCO : rappel de la réglementation en vigueur
Développement de la ZA des Prés de la Comtesse	Développement prévu de la zone d'activité sur des emprises partiellement boisée.	Débordements de nappe, retrait-gonflement des argiles (risque moyen), secteur affecté par le bruit : rappel de la réglementation en vigueur
		Présence de zones humides avérées
		Zone tampon UNESCO : rappel de la réglementation en vigueur
		Retrait-gonflement des argiles (risque moyen), secteur affecté par le bruit : rappel de la réglementation en vigueur