



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
sur le projet de plan local d'urbanisme
de Provins (77)
à l'occasion de sa révision**

**N°MRAe APPIF-2025-039
du 03/05/2025**

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Provins (77), porté par la commune, dans le cadre de sa révision, et son rapport de présentation, daté du 27 novembre 2024, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Le projet de PLU révisé vise, avec un objectif ambitieux de croissance de la population (13 000 habitants en 2030, contre 11 958 habitants Insee, 2021), à faciliter les parcours résidentiels des habitants, étendre la zone d'activité du Provinois sur 14,8 ha de terres agricoles localisées au sud-est de la commune, aménager une enclave naturelle et boisée de la zone d'activités Sud (par des activités économiques et du dépôt de matériaux), et permettre la réalisation de 982 nouveaux logements, dont 43 en extension urbaine sur 1,2 ha. Environ 240 logements seront réalisés dans le cadre de sept orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, représentant une emprise cumulée d'environ 5,7 ha. Une huitième OAP sectorielle, sur un périmètre incluant la gare et ses abords, est consacrée aux activités tertiaires avec des équipements, commerces, locaux d'artisanat et un parking automobile public. Le projet de révision du PLU prévoit également 25 emplacements réservés, notamment à usage d'aménagements touristiques, de voirie, et d'équipements.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale, concernent, dans un contexte d'un Bien relevant du patrimoine mondial Unesco :

- la consommation d'espace dans la zone tampon, l'imperméabilisation d'espaces verts urbains, et les enjeux associés (biodiversité, zones humides, paysage) ;
- l'intégration architecturale et paysagère des nouveaux projets, notamment ceux situés dans le centre historique et à ses abords, et leur visibilité depuis la ville haute.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- justifier les choix retenus en termes de consommation d'espace à destination de zones d'activités économiques et commerciales en se fondant sur l'étude du foncier communautaire disponible, les possibilités de densification de l'existant et les perspectives de développement des entreprises et de l'emploi ;
- réaliser des investigations sur site des habitats naturels, de la faune, de la flore sur les emprises de projets (orientation d'aménagement et de programmation, emplacements réservés, etc.) et les secteurs ouverts à l'urbanisation ;
- reconsidérer, sur l'emprise des zones humides avérées, l'autorisation d'aménagements à destination d'activités économiques (zone 1AUxa) et de dépôts de matériaux (zone 1AUxb) ;
- renforcer la protection de la nature en ville dans le périmètre du Bien Unesco ;
- évaluer et prendre en compte l'impact sur le Bien Unesco, des aménagements et projets rendus possibles par le PLU (intégration architecturale et paysagère, préservation du patrimoine bâti et archéologique et des espaces verts, co-visibilités avec la ville haute, paysage de la zone tampon sur le secteur des Pannevelles).

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale.....	9
2. L'évaluation environnementale.....	9
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	9
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	10
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	11
3.1. Artificialisation des sols.....	11
3.2. Biodiversité.....	12
3.3. Paysage et architecture.....	14
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	20
ANNEXE.....	21
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	22

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par la commune de Provins pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Provins (Seine-et-Marne) à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation daté du 27 novembre 2024.

Le plan local d'urbanisme de Provins est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 3 février 2025. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France et sa réponse du 13 février 2025 est prise en compte dans le présent avis.

Conformément à sa délibération du 9 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 du règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 23 avril 2025 à Sylvie BANOUN la compétence à statuer sur le projet plan local d'urbanisme de Provins à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport de Sylvie BANOUN, et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés les 2 et 3 mai 2025, le délégataire rend l'avis qui suit.

La délégataire atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

-
- 1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).
 - 2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

ABF	Architecte des bâtiments de France
AVAP	Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
Casias	Carte des anciens sites industriels et activités de services
EBC	Espace boisé classé
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
ER	Emplacement réservé
ERC	Éviter réduire compenser
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
NAF	Naturels, agricoles et forestiers
NOTRe	Nouvelle organisation territoriale de la république
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
RP	Rapport de présentation
SCoT	Schéma de cohérence territorial
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Sdrif-e	Schéma directeur de la région Île-de-France dit « environnemental »
SPR	Site patrimonial remarquable
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
TVB	Trame verte et bleue
Unesco	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
ZAE	Zone d'activité économique
Zac	Zone d'aménagement concerté

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

Sur un territoire de 1 472 ha, Provins, localisée à 90 km au sud-est de Paris, accueille 11 958 habitants (Insee, 2021), et fait partie de la communauté de communes du Provinois, qui regroupe 39 communes et compte 34 480 habitants (Insee, 2021). La ville est implantée dans une vallée, le long de la Voulzie et du Durteint. Elle est structurée autour du centre historique (ville basse et ville haute), classé au patrimoine mondial par l'Unesco³. Des coteaux boisés marquent les limites de l'urbanisation à l'est et à l'ouest de la ville.

Le PLU a été approuvé le 25 avril 2013, puis modifié à quatre reprises entre 2019 et 2022. Sa révision a été prescrite le 6 avril 2022, avec plusieurs objectifs :

- répondre à des enjeux et des besoins de développement communaux et des évolutions législatives et réglementaires (dont le Sdrif et le SCoT) ;
- définir un projet d'aménagement pour la décennie à venir, en matière d'habitat et de développement économique, de préservation des espaces naturels et de mise en valeur du patrimoine paysager et bâti, en lien avec le site patrimonial remarquable (SPR).

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) vise notamment à porter la population à 13 000 habitants en 2030, faciliter les parcours résidentiels des habitants, notamment les ménages avec enfants, étendre la zone d'activités du Provinois sur 14,8 ha de terres agricoles (au sud-est de la commune), et permettre d'autres extensions urbaines : activités économiques sur 6,7 ha (notamment sur une enclave naturelle et boisée de la zone d'activités Sud), logements sur 1,2 ha (au sud-ouest et au nord-ouest de la ville). Le PADD entend consolider la fonction historique de polarité commerciale structurante de la ville à l'échelle du Grand Provinois et à préserver un équilibre entre commerces de proximité et grandes enseignes. Il vise à soutenir le statut stratégique de la ville pour le développement industriel et artisanal et maintenir ainsi l'équilibre habitat/emploi.

En plus de l'OAP thématique Trame verte et bleue, le PLU comporte huit OAP sectorielles :

- les OAP n°1 à 7 (« Petit Fleigny / Coudoux », « rue de Rebais / rue du Pré aux clercs », « route de Chalautre », « rue d'Esternay », « Anatole France », « Aristide Briand », « Boulevard Carnot »), représentant une emprise cumulée environ 5,7 ha, prévoient la réalisation, sur des sites urbanisés et sur des espaces naturels et boisés, d'environ 240 logements (maisons individuelles, petit collectif, etc.), dans un bâti allant jusqu'à R+2+A, ainsi que l'aménagement de voiries, d'espaces verts et de plantations ;
- l'OAP n°8 consiste, sur une partie de l'ensemble immobilier de la gare et des espaces attenants (4,83 ha), en la création d'activités tertiaires, d'équipements, de commerces, de locaux d'artisanat, et d'un parking automobile public.

D'autres opérations de logements (densification, renouvellement urbain, zone 1AUB), de moins de 0,1 ha à plus de 4,6 ha, dont la programmation autorise jusqu'à 218 logements (Moulin de Saint-Ayoul – RP1, p. 81) ne font pas l'objet d'OAP sectorielles. Un projet d'hôtel est également en cours d'étude (bilan de la concertation, p. 6).

3 Pour assurer la protection d'un bien, l'Unesco prévoit une zone, dite « zone tampon », incluant son environnement immédiat, les perspectives visuelles importantes et d'autres aires ou attributs ayant un rôle fonctionnel important en tant que soutien apporté au bien et à sa protection.



Figure 1: Carte des secteurs d'OAP (RP2, p. 14)

Le PLU prévoit également 25 emplacements réservés : « *aménagements touristiques* », notamment au droit des remparts, équipements publics, « *voirie* », voies piétonnes, parkings, etc.



Figure 2: Carte des emplacements réservés (RP2 p69)

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale, concernent, dans un contexte de Bien relevant du patrimoine mondial Unesco :

- la consommation d'espace dans la zone tampon Unesco, l'imperméabilisation d'espaces verts urbains, et les enjeux associés (biodiversité, zones humides, paysage) ;
- l'intégration architecturale et paysagère des nouveaux projets, notamment ceux situés dans le centre historique et à ses abords, et leur visibilité depuis la ville haute.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est de qualité insuffisante.

Les enjeux du bien Unesco, de la biodiversité et des zones humides ne sont pas suffisamment pris en compte.

Le développement économique, en extension urbaine sur 21,5 ha (après que le territoire a perdu, entre 2012 et 2021, 5,4 ha de milieux semi-naturels et 13,1 ha d'espaces agricoles- RP. Partie I p. 23), n'est pas justifié par une analyse fondée sur l'inventaire des zones d'activités existantes et de leur potentiel de densification à l'échelle de l'intercommunalité, inventaire qui n'est d'ailleurs pas fourni dans le dossier.

Le rapport de présentation ne justifie pas la compatibilité du projet de révision du PLU avec les objectifs fixés par le SCoT du Grand Provinois en matière de densité accrue des zones d'activité et n'étudie pas son articulation avec le futur Sdrif-e.

De plus, les OAP n°5 et 6, qui portent sur l'implantation de logements, sont situées sur des sites potentiellement pollués (Casias), sans qu'il soit prévu de mesures permettant d'éviter l'exposition au risque des futurs habitants et les OAP n°1, 3, 4, 5 sont situées en secteur à fort aléa de retrait et gonflement des argiles sans comprendre de mesures prescriptives adaptées. Il conviendrait de les prévoir.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Le SCoT du Grand Provinois prévoit, pour Provins, la réalisation de 990 logements dans le tissu urbain entre 2020 et 2040. Le projet de PLU révisé prévoit la création de 939 nouveaux logements dans le tissu urbain (à un horizon indéterminé). L'objectif du SCoT est réparti entre 470 logements sur 2020-2030 et 520 logements sur 2030-2040 (RP1, p.32). Depuis 2020, 523 logements ont été créés à Provins (RP1, p. 28). Ainsi, les objectifs fixés par le SCoT pour la ville pourraient être considérés comme atteints pour la période 2020-2030.

Le SCoT fixe également pour la commune une enveloppe maximale de consommation d'espace de 39 ha entre 2020 et 2030, et de 26 ha entre 2030 et 2040. Pourtant La zone 2AUx (8,6 ha) présente une emprise plus importante que l'enveloppe allouée aux activités par le SCoT sur la période 2030-2040 (6,2 ha).

Le dossier n'étudie pas l'articulation avec le futur Sdrif-e (en cours d'examen par le Conseil d'État), ce qui serait utile, le PLU devant être mis en compatibilité d'ici le 22 février 2028. D'autant plus que le Sdrif-e :

- fixe un objectif de production de logements sur la commune à l'horizon 2040 (+15 % de logements en plus dans le tissu urbain de 2024) ;
- identifie trois pastilles d'urbanisation préférentielle au sud-est de la commune (une pastille pleine et deux demi-pastilles, près de la Zac du Provinois et à ses alentours), soit une enveloppe maximale d'extension urbaine de 50 ha pour le total des logements et des activités économiques ;

- demande une dés-artificialisation supérieure ou égale aux surfaces artificialisées par les nouveaux équipements commerciaux d'une surface de vente supérieure à 2 000 m² en extension urbaine (ce qui concerne a priori le projet d'extension de la Zac du Provinois, et les zones 1AUXa et 1AUXb).

Le rapport de présentation ne justifie pas le choix d'étendre les activités économiques sur 21,5 ha à court ou long terme : les besoins économiques motivant ces extensions ne sont pas décrits, et les perspectives correspondantes de création d'emplois ne sont pas évaluées. Dans son avis du 4 juin 2020 sur le SCoT du Grand Provinois, l'Autorité environnementale recommandait de justifier les choix retenus en termes de consommation d'espace pour y implanter ou y étendre des zones d'activités économiques et commerciales par une étude du foncier disponible et des perspectives de développement des entreprises et de l'emploi. Elle rappelle également que le développement économique est, depuis la loi NOTRe du 7 août 2015, de la compétence des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) qui doivent produire un inventaire des zones d'activités économiques pour y évaluer la vacance et le potentiel de densification. Une création ou extension de ZAE ne peut être prévue par l'EPCI qu'après avoir produit cette analyse.

(1) L'Autorité environnementale recommande:

- d'annexer l'inventaire des zones d'activités du Grand Provinois et son analyse de leur capacité de densification,
- de mettre en cohérence les perspectives de développement des zones d'activité avec cette planification à l'échelle du Grand Provinois,
- d'analyser et de détailler l'articulation du projet de PLU révisé avec le futur Sdrif-e.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le projet de règlement graphique révisé porte sur l'occupation du sol, la morphologie urbaine, les infrastructures et les espaces naturels, agricoles et forestiers. Néanmoins, la partie de la plaine agricole localisée dans le SPR de Provins est classée en zone N. La partie Nord (boisée) de la vallée de la Voulzie est classée en A. Le Couvent des Cordelières est classé en N. Une zone d'habitat et une zone urbaine mixte sont classées en Nb⁴ (secteur de la voie « Les Courtils », secteur de la casse auto « Mallet »). Le coteau boisé Sud-ouest est classé en Ab (l'ouverture de carrière y est interdite en raison de la proximité des secteurs habités existants et des zones d'activité – cf. règlement écrit p. 92).

Le PADD fixe comme objectif d'atteindre 13 000 habitants en 2030. En 2021, la population de Provins s'élevait à 11 958 habitants (source : Insee). Il est donc prévu que la population augmente de 1 042 habitants entre 2021 et 2030. Soit une croissance d'environ 1 % par an (115 habitants par an), ce qui est trois fois supérieur à la croissance démographique constatée entre 2013 et 2019 (0,3 % par an – RP1, p. 24), sachant que la commune a perdu 300 habitants entre 2010 et 2021 et n'a pas encore retrouvé la population de 1982. Cette accélération attendue n'est pas étayée, le dossier indiquant qu'elle résulte d'une politique de l'habitat. L'étude de l'articulation du PLU avec le Sdrif-e, qui fixe des objectifs ambitieux de production de logements (+15 % dans le tissu urbain entre 2024 et 2040), permettrait d'éclairer les choix opérés.

A Provins, il y avait 6 280 logements en 2021 (source : Insee) dont 755 (8,1% Insee 2021) vacants. Le PLU permet la création de 939 nouveaux logements dans le tissu urbain (151 en densification, 788 en renouvellement urbain), et de 43 nouveaux logements en extension urbaine. Le PADD entend également favoriser le réinvestissement de 105 logements vacants (rapport de présentation p. 12). Compte tenu du nombre de logements vacants en 2021 (RP1, p. 81) et en estimant leur augmentation annuelle à 15 par an (RP1, p. 32), le nombre de logements vacants pourrait atteindre 775 en 2030 (755+9*15-105). Dans le cas où 470 logements seraient réalisés d'ici 2030 (RP1, p. 32), le taux de logements vacants passerait de 12 % (755/6 280) en 2021 à 11,5 % (775/(6 280+470)) en 2030, et resterait donc très supérieur à la moyenne régionale (7 %). Une politique de remise à niveau des logements vacants éviterait de produire de nouveaux logements appelés à renforcer le parc vacant.

4 Cf. Règlement écrit p. 99 « 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. »

(2) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le nombre de logements à produire et de prendre en compte notamment les possibilités de mobilisation des logements vacants .

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Artificialisation des sols

■ Extension urbaine

Le rapport de présentation compare les surfaces des zones par rapport au PLU de 2013 (zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles). Les zones urbaines ont progressé d'environ 14 ha tandis que les zones à urbaniser ont régressé d'environ 68 ha. Cette évolution n'est pas expliquée (urbanisation effective, abandon de projets d'extension urbaine, reclassement de secteurs urbanisés en zone N, etc.). L'évolution des surfaces des sous-zonages n'est pas non plus décrite. Il est seulement précisé que le PLU révisé ne prévoit plus l'aménagement de 29,4 ha de logements sur le plateau des Pannevelles et qu'un espace boisé classé (EBC) de 0,8 ha a été ajouté. L'évolution du règlement écrit par rapport au PLU en vigueur n'est pas présentée.

Le PADD prévoit une extension urbaine à hauteur de 21,5 ha pour les activités économiques, avec notamment l'extension de la ZAC du Provinois sur 14,8 ha supplémentaires de terres agricoles, et l'aménagement de 6,5 ha d'espaces naturels et boisés urbains situés au cœur de la zone d'activités Sud. Il prévoit également 1,2 ha d'extension urbaine à usage d'habitat à l'ouest de la ville. En outre, certains emplacements réservés situés en zone N pourraient conduire à une extension urbaine, eu égard à leur localisation : les ER n°1, 3, et 9 (s'implantant sur 2 ha d'espaces boisés) et l'ER n°4 (sur 1,2 ha d'espace agro-naturel). Soit une extension urbaine potentielle de 26 ha, dont plus de 17 ha susceptibles d'être urbanisés avant 2030 (zones 1AU, zone Ux, ER).

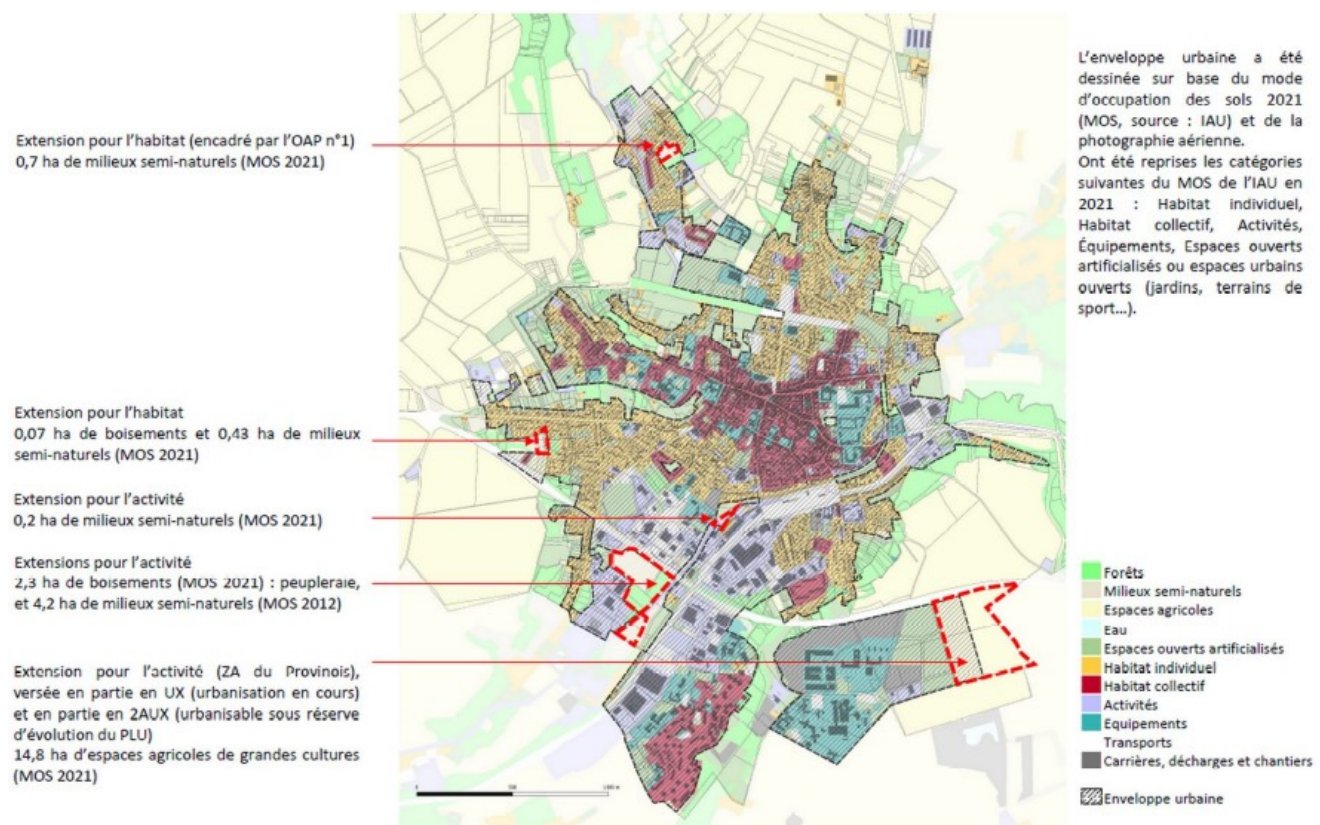


Figure 3 : Carte des sites d'extension urbaine (RP2 p. 66)

Le PADD (p. 7) prévoit d'« intégrer les sols dans les projets d'aménagement de manière à préserver de l'artificialisation les meilleures terres », mais le rapport de présentation ne comporte pas de réflexion sur la qualité environnementale (captation du carbone, infiltration et stockage de l'eau de pluie, fonctions biologiques) et agronomique des sols artificialisés. Il convient d'envisager une priorisation de l'artificialisation des sols de moindre qualité, sous réserve que leur localisation ne présente pas un enjeu plus important pour le site Unesco.

■ Nouvelles constructions dans le tissu urbain

Le rapport de présentation détaille les surfaces des sites de « renouvellement urbain » (a priori, il s'agit d'espaces urbanisés accueillant de nouveaux projets), incluant les OAP n°2, 3, 4, 5, et 6, et de « densification » (sans doute des « dents creuses »), localisés principalement au sud-ouest et au nord-est de la ville. Le total de ces surfaces n'est pas estimé dans le rapport de présentation. L'Autorité environnementale estime la surface cumulée des sites de densification à environ 7,3 ha. En prenant également en compte l'OAP n°3 (site boisé de 0,5 ha), l'OAP n°7 (espace naturel urbain de 0,6 ha), l'ER n°5 (espace vert d'1 ha), et une dent creuse d'1,7 ha située dans la Zac du Provinois, l'Autorité environnementale estime que le PLU pourrait conduire à artificialiser jusqu'à 11 ha d'espaces aujourd'hui en pleine terre dans le tissu urbain.

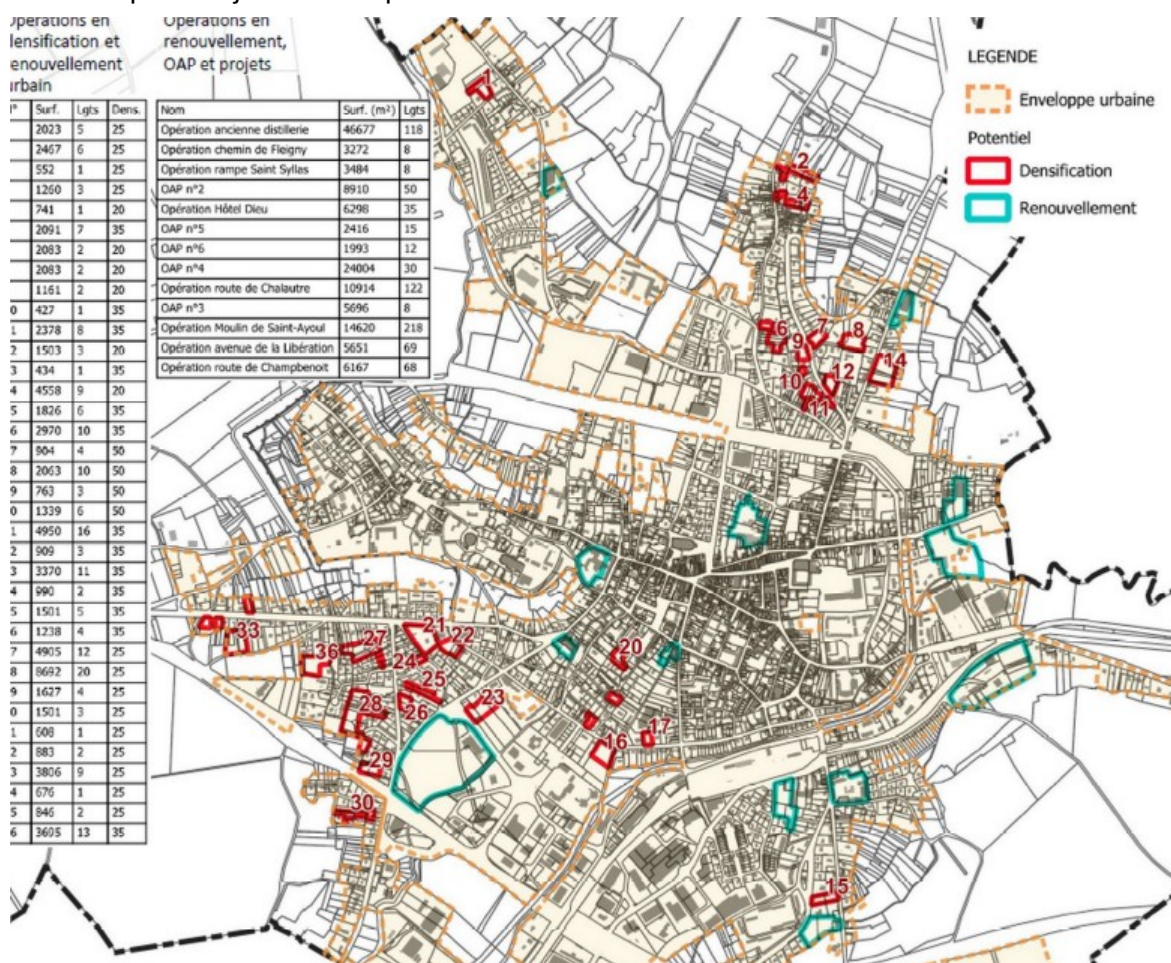


Figure 4 : Carte des sites de renouvellement urbain et de densification (RP1, p81)

3.2. Biodiversité

Les projets évoqués ou secteurs ouverts à l'urbanisation vont conduire à imperméabiliser des terres agricoles, des espaces verts urbains, des espaces boisés, et des espaces naturels, présentant des enjeux potentiels pour la biodiversité. Peu de mesures ERC-biodiversité sont prévues par le projet de PLU révisé (par exemple, les OAP n°3 et 7 préservent certains milieux naturels et arborés, et l'OAP Trame verte et bleue (TVB) prévoit des

mesures de préservation de la biodiversité inféodée au bâti⁵). En outre, aucune investigation des habitats naturels, de la faune, de la flore n'a été réalisée sur ces sites. La présence d'amphibiens (Alyte accoucheur), de reptiles (Orvet fragile), de mammifères terrestres (Hérisson d'Europe), ou de chauves-souris (Petit Rhinolophe) sur les OAP n°2, 3, 5, et 8 est cependant avérée.

(3) L'Autorité environnementale recommande de réaliser des investigations sur les habitats naturels, la faune et la flore dans les emprises de projets (OAP, ER) et dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, et prendre en compte les enjeux identifiés lors de ces inventaires naturalistes.

Les emprises des zones 1AUxa et 1AUxb (6,5 ha), qui permettent respectivement des aménagements à destination d'activités économiques et des dépôts de matériaux, recoupent des zones humides avérées (RP1, p. 122), qui ne sont pas protégées par le règlement.

(4) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer, sur l'emprise des zones humides avérées, l'autorisation d'aménagements à destination d'activités économiques (zone 1AUxa) et de dépôts de matériaux (zone 1AUxb).

Certains espaces boisés ne sont pas protégés par un zonage d'EBC. Il s'agit notamment du secteur bocager au nord-est du quartier des Coudoux (N) et du coteau sud-ouest (Ab), concernés par un corridor du SRCE, de la Roseraie de Provins (en périmètre Unesco), des parties nord-ouest et sud-ouest de l'éperon boisé de la ville haute (site inscrit, périmètre Unesco), de la zone N à l'ouest du carrefour RD1/RD619, et d'une partie de la zone N à l'est de la Rampe de Bellevue.

De plus, la partie sud-est des coteaux boisés est classée en élément de paysage mais pas en EBC. Or, ce classement en élément de paysage autorise les coupes d'arbres (sous réserve de replantation) et ne constitue donc pas une réelle protection du patrimoine arboré. Cette remarque s'applique également aux alignements d'arbres inscrits au règlement graphique.

(5) L'Autorité environnementale recommande de classer en EBC les principaux espaces boisés du territoire, ou à défaut, de justifier les exceptions à un tel classement.

La plupart des espaces verts de la ville basse ne sont pas protégés spécifiquement, sans que ce choix soit explicité. Le règlement ne prévoit pas de règles de protection de l'arbre en ville ni de seuil minimum d'espace de pleine terre dans les nouveaux aménagements. De plus, plusieurs projets d'emplacements réservés sont situés sur des espaces verts de la ville haute ou sur son éperon boisé.

(6) L'Autorité environnementale recommande de renforcer la protection de la nature en ville notamment dans le périmètre Unesco.

L'OAP TVB prévoit de dés-imperméabiliser et végétaliser les abords de rus et canaux, et les abords de certains cours d'eau sont inscrits au règlement (protection des milieux rivulaires sur une largeur de 6 m de part et d'autre des berges). Mais tous les secteurs de cours d'eau ne sont pas protégés. Par exemple, le Durteint dans le centre-ville, y compris sur des secteurs relativement peu imperméabilisés où le cours d'eau traverse des espaces verts urbains (ex : rue Guy Alips). Ou encore la Voulzie, au niveau de sa coulée verte ceinturant la ville basse (corridor alluvial multi-trames du SRCE). De plus, les OAP n°5, 6, et 7 s'implantent à proximité du Durteint et de la Voulzie, possiblement dans leur lit majeur. Les éventuels risques d'inondation par débordement de ces cours d'eau ne sont pas évoqués dans le rapport de présentation. Il est seulement indiqué que « 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) », sans que le document démontre que c'est suffisant, d'autant que le dossier

5 Préserver les plantations en pied de mur, lors des rénovations, préserver, dans la mesure du possible, les éléments architecturaux favorables à l'accueil de la biodiversité : débords de toit, œils-de-bœuf, trous de boulins, meurtrières, pierres descellées, poutres apparentes, murs en pierre, prévoir des aménagements spécifiques à la faune et flore locale sur les bâtiments (nichoirs, hôtel à insectes et abris à faune intégrés aux façades ou aux murs).

mentionne quatre arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle entre 1983 et 2018 et qu'un risque de remontée de nappe a été identifié dans la zone urbanisée par le BRGM en 2022 (RP. p. 96).

(7) L'Autorité environnementale recommande d'inscrire au règlement graphique, en zone de protection des rus et ruisseaux, l'ensemble du linéaire du Durteint et de la Voulzie et de démontrer que les dispositions prévues permettent de limiter le risque d'inondation et d'en prévenir les effets.

3.3. Paysage et architecture

■ Le patrimoine communal

La ville occupe une position centrale sur un plateau agricole, où apparaît la silhouette de ses églises et de ses remparts. La topographie locale offre des points de vue remarquables vers la ville haute, notamment depuis les quartiers situés sur les coteaux.

Le territoire communal inclut un périmètre Unesco de 108 ha correspondant à la ville basse et à la ville haute. Ce périmètre s'accompagne d'une zone tampon de 1 365 ha qui recouvre l'ensemble de la commune. Un site inscrit comprend la ville haute et ses abords (et la plupart des monuments inscrits du centre historique). Un site patrimonial remarquable (SPR), visant à préserver le Bien Unesco et une partie de la zone tampon, recouvre une grande partie du centre-ville et la plupart des coteaux boisés. Il exclut les zones d'activités et de grands équipements (dont le plateau des Pannevelles, qui accueille la majorité des extensions urbaines projetées).

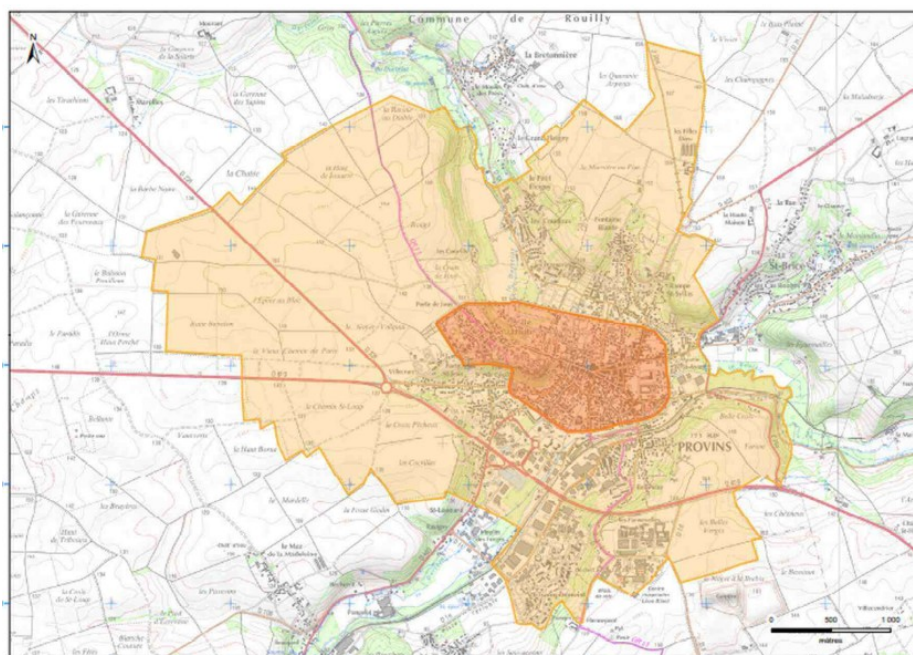


Figure 5 : Délimitation du bien Unesco (orange foncé) et de sa zone tampon (orange clair) -
Source : <https://whc.unesco.org/fr/documents/115650>

Selon la synthèse du diagnostic du SPR, Provins, ville médiévale, a été inscrite au patrimoine mondial par l'Unesco en raison de son histoire (ex : lieu où se déroulaient les plus importantes foires d'Europe du Moyen Âge), de la conservation de son architecture (organisation de l'espace et des structures caractéristiques des phases successives de son histoire, présence de caves et rez-de-chaussée voûtés), et de son cadre naturel exceptionnel.

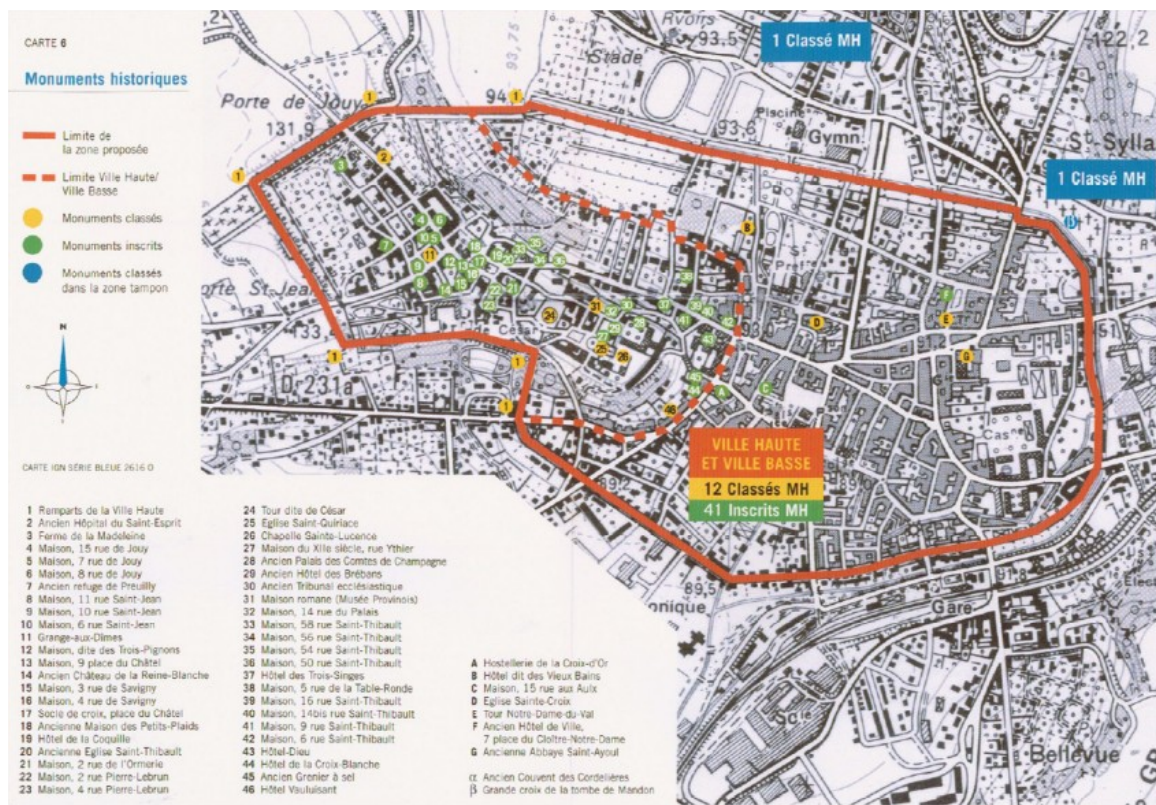


Figure 6 : Carte des monuments historiques (carte n°6 de l'annexe 6m)

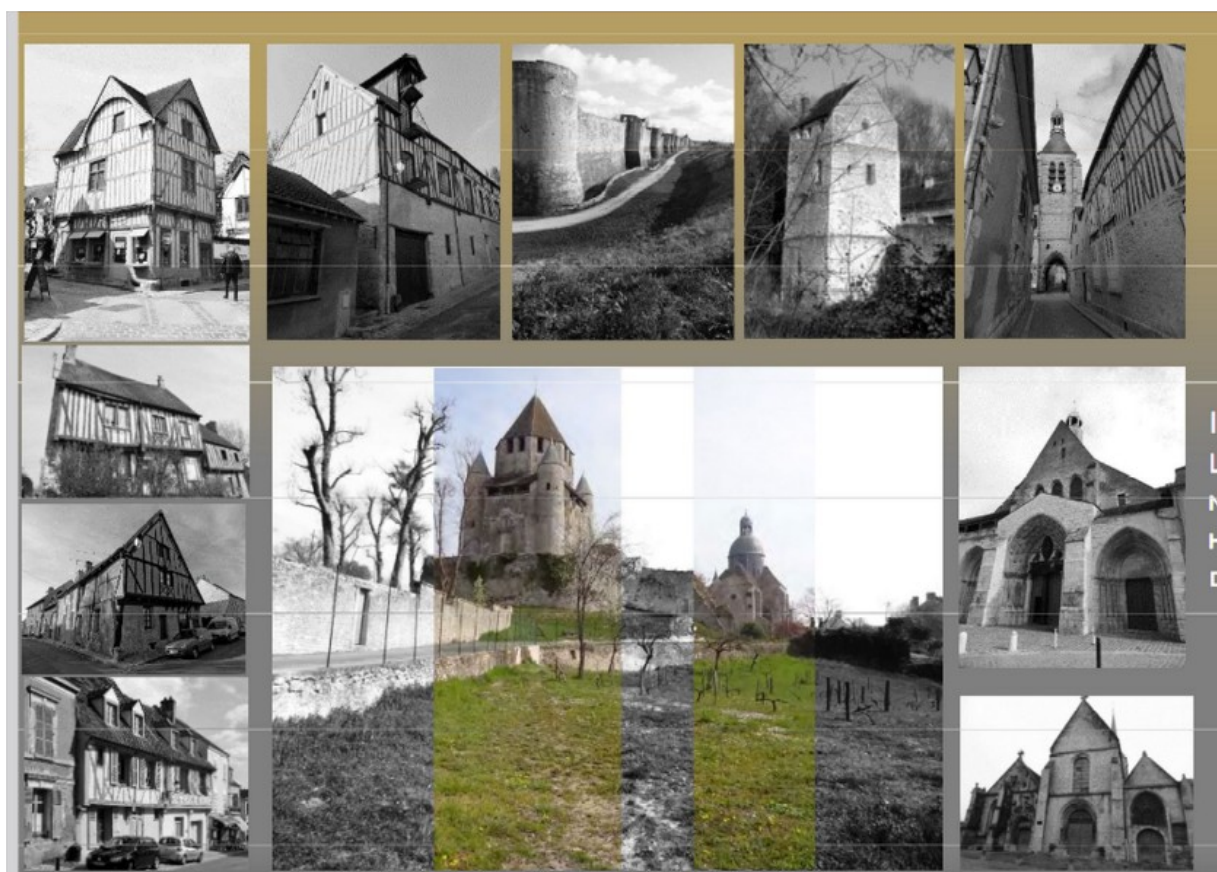


Figure 7 : Photos des monuments historiques de la ville (diagnostic SPR, p. 27)

■ Les projets rendus possibles au sein de sites patrimoniaux remarquables

Différents projets rendus possibles par le PLU révisé sont situés au sein de sites patrimoniaux remarquables (SPR). Plusieurs sont situés dans le site inscrit de la ville haute (OAP des fermes de la ville haute, ER n°5 et 19 – aménagement touristique, équipement public) et à ses abords (ER n°1, 4, 9, 14 – aménagements touristiques en lien avec les remparts). Les ER n°1 et 5 sont localisés sur des espaces boisés et l'ER n°4 jouxte le site classé des remparts. Les ER n°4 et 9 sont situés à côté de portes médiévales conservées (porte de Jouy et porte Saint-Jean). L'ER n°4 est situé dans le prolongement de l'axe fondateur de la ville (synthèse du diagnostic du SPR, p. 64). L'alignement de plantations remarquables limitrophe de l'ER n°4 (identifié en synthèse du diagnostic du SPR, p. 44) n'est pas protégé par le règlement du PLU. Les OAP n°2, 5 et 6 sont localisées à l'intérieur de la ville basse. Le bilan de la concertation (p. 6) indique également que la place Honoré de Balzac, située en ville basse, doit être aménagée. La ville prévoit par ailleurs d'aménager la ceinture verte en voie verte : aménagement de voies piétonnes et cyclables, installation de mobilier urbain, aménagement de carrefours, reconstruction d'une passerelle, rénovation de l'ancien jardin horticole⁶. Dans le cadre de ce projet, des arbres seront abattus « pour raisons phytosanitaires » (bilan de la concertation, p. 6). D'autres projets sont situés en SPR, mais hors du centre historique Unesco (ER n°2, OAP n°7, zone 1AUB, ER n°3).

Compte tenu de la très forte sensibilité patrimoniale du centre historique et de ses abords, et en plus du cadre existant posé par le SPR⁷, le rapport de présentation aurait dû décrire plus précisément les projets susvisés (détail des travaux, photomontages, etc.), ainsi leur impact potentiel sur l'identité architecturale et paysagère de la ville, notamment aux abords des sites à plus fort enjeu (remparts, portes médiévales, axe fondateur de la ville, ville haute, etc.), et sur le patrimoine bâti ou archéologique et les espaces verts. Le projet de révision du PLU aurait dû également présenter et prescrire des mesures précises et exhaustives à la hauteur de ces enjeux.

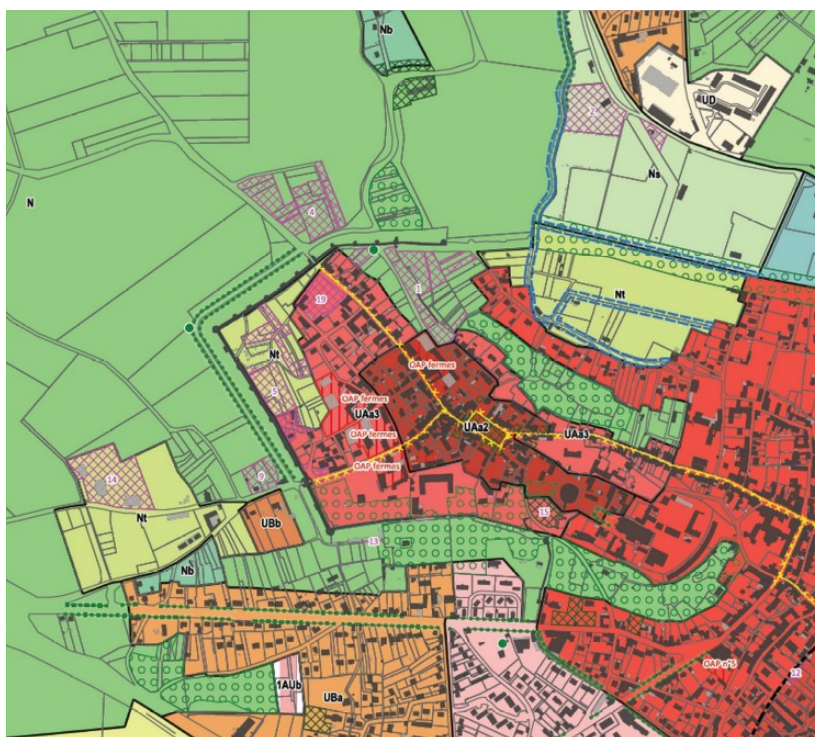


Figure 8 : extrait du règlement graphique, ville haute et ses abords. L'interpénétration des projets d'aménagement avec le périmètre de sauvegarde aurait justifié des illustrations plus précises de leur insertion.

6 https://mairie-provins.fr/wp/wp-content/uploads/2024/06/Ceinture_Verte_06-scaled.jpg

7 L'intégration de ces différents projets dans l'architecture et le paysage sont encadrés de manière souple par le règlement du SPR (zones A, B, B', ou C). Un avis conforme de l'ABF est requis au titre du SPR.

Dans le dossier transmis, seules les OAP s'accompagnent d'une description des projets concernés. Et seules les OAP n°2 et 7 et l'OAP des fermes de la ville haute⁸ s'accompagnent d'une réflexion sur la cohérence architecturale avec le contexte urbain (ex : continuité avec les gabarits alentour, préservation d'éléments bâtis, encadrement de l'évolution architecturale des fermes, etc.).

(8) L'Autorité environnementale recommande de :

- **décrire les projets (détail des travaux, photomontages, etc.) situés dans la zone du bien Unesco (ER n°1, 4, 5, 9, 14, 19) autres projets de renouvellement urbain, aménagement de la ceinture verte, etc.),**
- **analyser leur impact potentiel sur l'identité architecturale et paysagère du bien, sur son patrimoine bâti et archéologique et ses espaces verts et présenter et prescrire des mesures précises et exhaustives à la hauteur de ces enjeux.**

■ **Le paysage**

L'Autorité environnementale relève (source Google maps) que depuis la RD 619, limitrophe de la zone 1AUXa, on peut observer la Tour César, la Collégiale Saint-Quiriace, et une tour historique, probablement la Tour aux Pourceaux. Selon la synthèse du diagnostic du SPR, ce point de vue s'inscrit dans une vue panoramique depuis une voie d'accès majeure, vers la ville haute. Les futures constructions d'activités sur la zone 1AUXa pourraient donc être visibles depuis celle-ci. Une projection devrait figurer dans le dossier pour expliciter l'insertion architecturale et paysagère de ces aménagements dans ce contexte.

Légèrement en retrait de l'ER n°2, au début du « Chau des Coudoux », il existe une co-visibilité avec la Tour César et la Collégiale Saint-Quiriace (source : Google maps). Le nouveau terrain de sport objet de l'ER n°2 pourrait donc être visible depuis ces monuments, si la haie située en limite Sud-ouest de cet emplacement n'était pas conservée, ce qui devrait être volontaire.



Figure 9: vue aux abords de l'ER n°2 vers la ville haute (source : Google maps)

- 8 L'OAP des fermes de la ville haute a pour but de protéger cinq fermes en ville haute, en tant qu'ensembles architecturaux structurants pour le tissu urbain patrimonial du cœur historique, vise à permettre l'évolution de ces fermes « dans le respect de leur structure patrimoniale ». Elle prévoit notamment l'encadrement des ouvertures en façades (rue de Jouy, rue de Châtel, Saint-Jean), la préservation de murs en pierre et/ou façades périphériques (rue de Jouy, Saint-Jean, rue Savigny), la reconversion d'une cour en espace commun de qualité (rue de Jouy), la préservation de bâtiments (rue de Châtel, Saint-Jean, rue Savigny), la préservation de façades (rue de Châtel, Saint-Jean), et la protection d'une prairie et d'un jardin (rue de Châtel). Elle offre des possibilités de reconversion, modification, extension ou suppression de bâtiments (rue de Jouy, rue de Châtel, Saint-Jean, rue Savigny).

Un certain nombre de dispositions ne semblent pas appréciées du point de vue de leur effet paysager. Dans le règlement écrit, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour la hauteur des constructions en zone UD, malgré sa co-visibilité avec le patrimoine bâti de la ville haute (source : Google maps) et la vue panoramique, depuis l'espace agricole Nord vers la ville haute (source : synthèse du diagnostic du SPR) alors que le point D.2.1 du règlement devrait s'appliquer (« *Les hauteurs maximum qui sont prescrites par le règlement du PLU (Plan Local d'Urbanisme) s'appliquent à l'intérieur des points de vue. Cependant le règlement de l'AVAP peut pour préserver la visibilité prescrire une hauteur inférieure à celle prescrite par le PLU et c'est cette hauteur qui doit être respectée.* »)

L'OAP n°8 (gare) présente des co-visibilités immédiates avec la ville basse limitrophe (maisons situées de l'autre côté de la « Fausse rivière » - synthèse du diagnostic du SPR, p 77, 78).

La possibilité d'étendre les constructions existantes à hauteur de 30 % de leur surface de plancher en zone Nb au lieu-dit « Les Courtils » pourrait également augmenter la densité urbaine à proximité de la ville haute.

Enfin, selon le rapport de présentation, la friche de la distillerie (4,7 ha), en cours de reconversion (pour produire 118 logements et aménager un parking automobile⁹) est également visible depuis la ville basse.

Le PADD prévoit de préserver l'ouverture des points de vue vers la ville haute, mais le PLU ne présente pas de mesure visant à limiter la visibilité des nouveaux projets depuis le Bien Unesco, notamment depuis la ville haute. Dans le rapport de présentation, il n'y a pas d'étude exhaustive des co-visibilités vers le centre historique, excepté pour l'OAP n°4, qui prévoit un échagement et un décalage des constructions pour dégager des vues vers la ville haute.

(9) L'Autorité environnementale recommande d'étudier les co-visibilités entre le Bien Unesco et les projets rendus possibles par le projet de PLU révisé (OAP, emplacements réservés, densification, renouvellement urbain, etc.) situés hors du centre historique, d'en présenter les effets et de prévoir des mesures adaptées (ex : maintien de frange paysagère, limitation de la hauteur maximale des constructions, etc.).

La Zac du Provinois ne présente pas de co-visibilité avec le centre historique (synthèse du diagnostic du SPR, p. 59), mais fait partie de la zone tampon du bien Unesco. De ce fait, l'impact du développement de la Zac sur le cadre paysager environnant le centre historique doit être évalué, ce qui n'est pas fait dans le rapport de présentation. En effet, selon la synthèse du diagnostic du SPR, « *une zone tampon contribue à fournir un degré supplémentaire de protection à un bien du patrimoine mondial* ». « *De nombreux biens du patrimoine mondial font face à des problèmes qui découlent directement ou indirectement de leur zone tampon. De nouvelles constructions à l'intérieur d'une zone tampon peuvent avoir un impact sur un Bien Unesco, ou affecter sa valeur exceptionnelle* ».

(10) L'Autorité environnementale recommande de préciser l'impact du développement de la Zac du Provinois sur l'environnement paysager du centre historique, Bien Unesco.

9 https://actu.fr/ile-de-france/provins_77379/provins-ce-nouveau-parking-tres-attendu-par-les-habitants-va-ouvrir-dans-les-prochaines-semaines_62566043.html

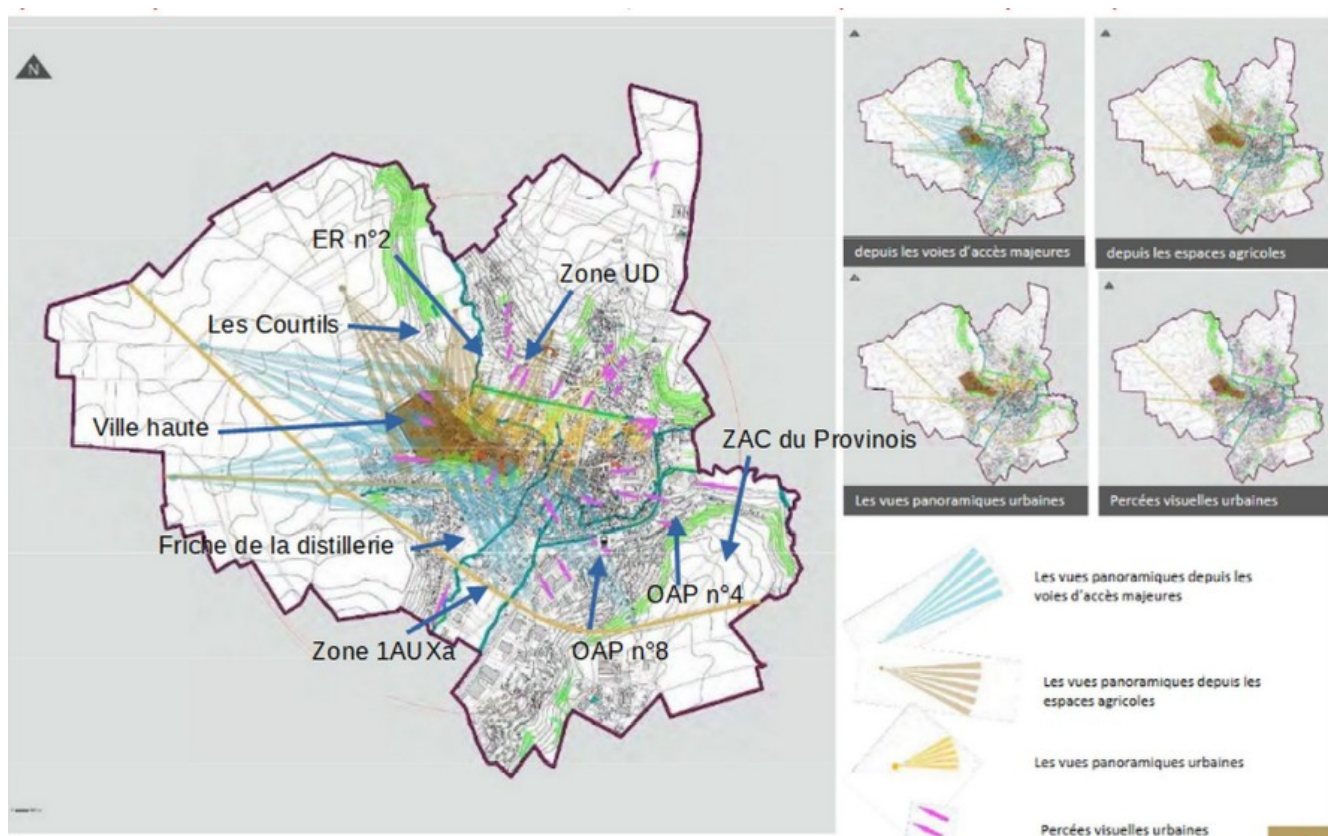


Figure 10 : synthèse des points de vue sur Saint Quiriace et Tour César, et vues emblématiques à caractère panoramique (synthèse du diagnostic du SPR, p.59)

■ La mobilité dans le centre historique

En zone UA (incluant le centre historique), le PLU prévoit des mesures de restriction d'usages cohérentes avec le respect de l'identité des lieux (les industries et entrepôts sont interdits en zone UA). En revanche, l'exigence d'un minimum de deux places de stationnement automobile par logement ne paraît pas justifiée par des chiffres particuliers de taux de motorisation ou de faible accessibilité des services. De plus, le développement économique et résidentiel pourrait accentuer le trafic routier dans le centre historique, et sur les axes de desserte à ses abords. Dans le rapport de présentation, il n'y a pas d'étude de trafic permettant d'appréhender cette augmentation du trafic routier, et les incidences associées (bruit, pollution de l'air, émission de gaz à effet de serre).

(11) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer l'augmentation du trafic routier (induite par le développement économique et résidentiel) dans le centre historique et à ses abords, ainsi que les pollutions associées (bruit, pollution de l'air, changement climatique).

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Provins envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris le 03/05/2025

Le membre délégué :



Sylvie BANOUN

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande : - d'annexer l'inventaire des zones d'activités du Grand Provinois et son analyse de leur capacité de densification, - de mettre en cohérence les perspectives de développement des zones d'activité avec cette planification à l'échelle du Grand Provinois, - d'analyser et de détailler l'articulation du projet de PLU révisé avec le futur Sdrif-e.....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le nombre de logements à produire et de prendre en compte notamment les possibilités de mobilisation des logements vacants11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de réaliser des investigations sur les habitats naturels, la faune et la flore dans les emprises de projets (OAP, ER) et dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, et prendre en compte les enjeux identifiés lors de ces inventaires naturalistes.....13
- (4) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer, sur l'emprise des zones humides avérées, l'autorisation d'aménagements à destination d'activités économiques (zone 1AUxa) et de dépôts de matériaux (zone 1AUxb).....13
- (5) L'Autorité environnementale recommande de classer en EBC les principaux espaces boisés du territoire, ou à défaut, de justifier les exceptions à un tel classement.....13
- (6) L'Autorité environnementale recommande de renforcer la protection de la nature en ville notamment dans le périmètre Unesco.....13
- (7) L'Autorité environnementale recommande d'inscrire au règlement graphique, en zone de protection des rus et ruisseaux, l'ensemble du linéaire du Durteint et de la Voulzie et de démontrer que les dispositions prévues permettent de limiter le risque d'inondation et d'en prévenir les effets.....14
- (8) L'Autorité environnementale recommande de : - décrire les projets (détail des travaux, photo-montages, etc.) situés dans la zone du bien Unesco (ER n°1, 4, 5, 9, 14, 19) autres projets de renouvellement urbain, aménagement de la ceinture verte, etc.), - analyser leur impact potentiel sur l'identité architecturale et paysagère du bien, sur son patrimoine bâti et archéologique et ses espaces verts et présenter et prescrire des mesures précises et exhaustives à la hauteur de ces enjeux.....17
- (9) L'Autorité environnementale recommande d'étudier les co-visibilités entre le Bien Unesco et les projets rendus possibles par le projet de PLU révisé (OAP, emplacements réservés, densification, renouvellement urbain, etc.) situés hors du centre historique, d'en présenter les effets et de prévoir des mesures adaptées (ex : maintien de frange paysagère, limitation de la hauteur maximale des constructions, etc.).....18
- (10) L'Autorité environnementale recommande de préciser l'impact du développement de la Zac du Provinois sur l'environnement paysager du centre historique, Bien Unesco.....19
- (11) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer l'augmentation du trafic routier (induite par le développement économique et résidentiel) dans le centre historique et à ses abords, ainsi que les pollutions associées (bruit, pollution de l'air, changement climatique).....20