

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



MEMOIRE EN REPONSE A LA MRAE

15 05 2025

Traitement de l'avis de la MRAe n° APPIF-2025-039 reçu le 03 05 2025

N°	Contenu de l'avis/recommandation	Remarque/proposition de réponse de la commune
1	<p>L'Autorité environnementale recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>L'analyse des capacités de densification des zones d'activités existantes sera complétée. Le rapport de présentation sera complété par une analyse de l'articulation du projet de PLU révisé avec le SDRIF-e.</p>
2	<p>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.</p>	<p>Le rapport de présentation partie 2 présente p.12 les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Cette analyse démontre la compatibilité du projet urbain avec les objectifs du SCoT en matière de production de logements. Elle sera ainsi mise à jour :</p> <p>En prenant en compte les logements déjà réalisés et en cours de réalisation, le PLU prévoit la création d'ici 2040, de 1000 logements en densification et 70 logements en extension (sur 4.46 ha d'extensions destinées à l'habitat et aux équipements). Soit un potentiel de création de logements de 1000 + 70 = 1 070 logements supplémentaires d'ici 2040, rendus possibles par le PLU.</p> <p>Le taux de vacance et le potentiel de création de logements représenté par la politique de réduction de la vacance seront mis à jour sur la base de l'étude habitat.</p>
3	<p>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.</p>	<p>Les OAP seront complétées par une mention de la nécessité de réaliser des études faune-flore avant tout aménagement</p>
4	<p>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).</p>	<p>La zone 1AUXb sera versée en N La zone 1AUXa sera réduite, avec le versement des terrains les plus proches de la Voulzie en zone N (1.5 ha). Une OAP sera créée pour encadrer le développement d'activités sur le terrain restant en zone 1AUXa, et les inscrire en compatibilité avec les caractéristiques environnementales du secteur.</p>
5	<p>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.</p>	<p>Les espaces boisés représentent 70.6 ha ; l'ensemble des espaces boisés classés au PLU en vigueur ont été conservés, 0.6 ha ont été ajoutés. La superposition du plan du SDRIF montre que les principaux espaces boisés identifiés par le SDRIF sont versés en zone N. Plusieurs d'entre eux ne sont pas versés en EBC en raison de leur nature, il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - du cimetière et des abords du rempart en ville haute, dans lesquels l'abatage d'arbres peut être rendu nécessaire pour l'entretien du rempart et les aménagements touristiques de valorisation. - De la roseraie, où des aménagements nécessaires à l'entretien et à la valorisation du jardin doivent rester possibles. - De la plaine des sports, de jardins familiaux et d'une entreprise attenante, qui ne sont pas couverts par des boisements. <p>Les autres espaces identifiés comme boisés au sens du SDRIF sont protégés par des EBC. Les linéaires boisés structurant le secteur bocager au nord-est du quartier des Coudoux seront protégés en tant qu'élément du paysage (au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme). Les espaces boisés situés dans la zone N à l'est du quartier des Coudoux sont occupés par un aménagement public (terrain de cross) intégré au boisement, dont l'entretien et la gestion ne sont pas compatibles avec un EBC. Les vergers et jardins couvrant une partie de la zone N à l'est de la rampe de Bellevue seront protégés en tant qu'élément du paysage (au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme).</p>

<p>6.</p>	<p>L'Autorité environnementale recommande de renforcer la protection de la nature en ville notamment dans le périmètre Unesco.</p>	<p>L'OAP « trame verte et bleue » intègre des dispositions pour la protection de la nature en ville, notamment par des orientations favorisant la prise en compte de la faune et de la flore adaptées au bâti patrimonial, la préservation des espaces verts existants (privés ou publics)...</p> <p>Le règlement prévoit, dans les zones UAa qui couvrent le centre-ville (ville haute et ville basse), à l'article UA-B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables :</p> <p><i>Dans le secteur UAa1 : le CBS (coefficient de biotope par surface)* doit être d'au moins 0.2</i> <i>Dans le secteur UAa2 : le CBS (coefficient de biotope par surface)* doit être d'au moins 0.3</i> <i>Dans le secteur UAa3 : au moins 30% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit être traitée en pleine terre et plantée à raison d'un arbre* au moins par 50 mètres carrés.</i></p> <p>Par ailleurs, l'article UA-B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir prévoit notamment pour toute la zone :</p> <p><i>Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.</i></p> <p>Ces compléments d'information concernant les justifications apportées aux emplacements réservés pourront être intégrées au rapport de présentation :</p> <p>Les emplacements réservés n°1, 4, 5, 9, et 15, situés dans la ville haute à proximité des remparts ou sur les coteaux de la ville haute, sont dédiés à la sanctuarisation d'espaces à proximité des remparts, utilisés dans un cadre évènementiel sans aménagements. Il sera précisé que l'ER n°13, prévu pour la création d'un accès en liaison douce, sera traité sans imperméabilisation et en préservant le boisement. L'ER n°15, prévu pour un « espace public » est également couvert par une protection des espaces verts au titre de l'article I.151-23, qui assure le maintien de sa qualité paysagère.</p> <p>La protection du linéaire d'arbre de la ceinture verte sera appliquée au côté nord-ouest des boulevards du Grand Quartier Général et du Général Plessier.</p>
<p>7</p>	<p>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.</p>	<p>La protection de berges est en cohérence avec le SCoT, notamment la prescription 37 (voir p.45 du DOO) qui indique que : les communes devront afficher sur leur document d'urbanisme une bande d'inconstructibilité d'une largeur minimum de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau hors espaces urbains.</p> <p>L'emprise prévue pour accueillir un jardin dans le cadre de l'aménagement de la ceinture verte, en bordure de la Voulzie au cœur de la zone urbaine (env. 1ha), sera protégée au titre des espaces verts (article I.151-23).</p> <p>En zones urbaine, des dispositions sont prévues pour limiter le risque d'inondation et favoriser l'infiltration (coefficient de biotope, OAP trame verte et bleue...). Les OAPs sectorielles prévoient également des orientations localement ciblées pour améliorer la qualité écologique et limiter les risques liés aux cours d'eau (les OAP n° 5 et n°6 comportent notamment des orientations pour le traitement végétalisé des berges, la préservation de « poches » de verdure le long du tracé des cours d'eau, et la restauration du cours naturel de l'eau par le profil des berges ou la mise à ciel ouvert de la Voulzie ou du Durteint...)</p> <p>Pour limiter le risque lié aux inondations, outre la régulation du débit des cours d'eau en amont, les aménagements prévus tiennent compte des dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le niveau des cours d'eau est en déblai par rapport au niveau des terrains sur lesquels des aménagements sont prévus, hormis pour l'OAP n°7 (rue Carnot), pour laquelle d'autres dispositions sont prévues.

		<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions projetées se situent en recul du lit des cours d'eau, - Les OAP (notamment les OAP n°5 et n°6) encadrent la désimperméabilisation des terrains, ce qui concourra à améliorer l'écoulement de l'eau.
<p>8</p>	<p>L'Autorité environnementale recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Ces compléments d'information concernant les justifications apportées aux emplacements réservés pourront être intégrées au rapport de présentation :</p> <p>Les emplacements réservés n°1, 4, 5, 9 et 19, situés dans la ville haute à proximité des remparts ou sur les coteaux de la ville haute, sont dédiés à la sanctuarisation d'espaces à proximité des remparts, utilisés dans un cadre évènementiel sans aménagements. Cet emplacement réservé est situé par le SPR dans un « sous-secteur de services publics » compris dans le secteur C, dont le règlement encadre strictement l'aménagement (qualité de l'intégration paysagère, limitation de l'imperméabilisation...).</p> <p>Les OAP n°2, 5 et 6 ont été créées pour encadrer l'intégration dans le tissu urbain de projets en renouvellement. Elles prévoient donc des orientations structurantes concernant l'implantation de nouveaux bâtiments et l'inscription leur gabarit dans la continuité du tissu existant, la préservation du paysage depuis l'espace public, la préservation d'espaces verts en cœur d'îlots, le rétablissement ou la création de circulations piétonnes...</p> <p>L'alignement d'arbres limitrophe de l'ER n°4 sera protégé en tant qu'élément du paysage (au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme).</p>
<p>9</p>	<p>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.).</p> <p>1/ 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.</p> <p>2/ 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.</p> <p>3/ 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 (« <i>Les hauteurs maximum qui sont</i></p>	<p>1/ Le PLU sera complété par une OAP couvrant la zone 1AUXa, qui intégrera notamment des dispositions visant à assurer l'intégration des aménagements dans le paysage.</p> <p>2/ Les boisements bordant la Voulzie le long de l'ER n°2 seront protégés en tant qu'élément du paysage (au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme).</p> <p>3/ La zone UD n'est pas constructible (article UD-A-1) : en effet le règlement du PLU traduit celui de la zone C du SPR, qui couvre intégralement la zone et interdit les constructions de toutes natures (sauf celles nécessaires au fonctionnement des services publics cités et localisés, qui concernent uniquement la parcelle AC 56 déjà aménagée pour l'ensemble sportif Raymond Vitte), c'est pourquoi la hauteur des bâtiments n'y est pas règlementée.</p> <p>4/ L'OAP n°8 « de la gare » vise à qualifier l'entrée de ville que constitue le pôle gare, en y encadrant des constructions qui structureront cet espace utilitaire. L'OAP intègre donc des orientations visant à préserver des cônes de vue marquant des séquences sur le parcours « d'entrée » par le train et des vues en profondeur sur la ville et les monuments, à former des façades qualifiant l'interface entre les voies ferrées et les franges de la ville basse...</p> <p>5/ Une partie de l'emprise de la zone Nb aux Courtils sera versée en N (parcelle AB 5).</p> <p>6/ La friche de l'ancienne distillerie est couverte par un « secteur de projet » défini dans le SPR, qui définit des implantations, des hauteurs compatibles avec les points de vues depuis et vers la ville haute... Le PLU est compatible avec ces dispositions qui s'imposent à ses règles.</p> <p>7/ Les projets prennent place dans des zones urbaines constituées, dans le tissu desquelles ils doivent s'inscrire en harmonie. Les règles de hauteurs fixées zones par zone par le règlement traduisent ces gabarits existants pour préserver l'unité d'ensemble du tissu urbain. Elles s'appliquent aux secteurs de projets.</p>

	<p><i>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. »)</i></p> <p>4/ 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).</p> <p>5/ 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.</p> <p>6/ 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 automobile) est également visible depuis la ville basse.</p> <p>7/ 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.</p>	<p>La préservation et la valorisation de points de vue vers la ville haute est mentionné dans les OAP concernées par ces co-visibilités : l'OAP n°4, et OAP n°8 (gare).</p>
<p>10</p>	<p>L'Autorité environnementale recommande de préciser l'impact du développement de la Zac du Provinois sur l'environnement paysager du centre historique, Bien Unesco.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété par une mention sur l'impact du développement prévu de la ZAC sur le paysage. La zone d'activité existante et son extension prévue se situent à l'écart du centre-ville et de l'emprise UNESCO (au moins 800m à vol d'oiseau) dont ils sont séparés par des coteaux boisés inconstructibles (zone N) protégés en tant qu'espaces boisés classés. Les constructions ne seront pas perceptibles depuis l'emprise UNESCO, hormis depuis les points de vue hauts offerts par les monuments de la ville haute (tour César et collégiale Saint Quiriace). Pour préserver la qualité de ces points de vue en limitant leur perception au-dessus de la ligne de crête des arbres du coteau, la hauteur des nouveaux bâtiments dans la zone UXa est limitée à 12 m.</p>
<p>11</p>	<p>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).</p>	<p>La desserte de la zone d'activité, située à l'écart des secteurs habités de la ville, est prévue uniquement par les voies départementales contournant le centre-ville. La RD 619, qui constitue le principal accès à la zone d'activités existante et à son extension prévue, est actuellement classée « route à grande circulation », impliquant un périmètre de recul des habitations et de prise en compte du bruit qui lui est lié. Elle se situe à l'écart des zones d'habitation et de circulation de desserte du centre-ville et des quartiers périphériques. Les normes de stationnement sont établies en conformité avec le PDUIF.</p>