

ENQUÊTE PUBLIQUE
Révision générale du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de PROVINS - 77160

Enquête publique du 20 mai au 20 juin 2025 inclus

PARTIE N°1
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PARTIE N°2
AVIS ET CONCLUSIONS

Fontenay-Trésigny le 10 septembre 2025
Le commissaire enquêteur
Monique DELAFOSSE

PREAMBULE

Le présent rapport relate le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Provins – 77160.

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du Tribunal Administratif de Melun en date du 18 décembre 2024.

Le commissaire enquêteur a été choisi sur la liste d'aptitude départementale aux fonctions de commissaire enquêteur révisée annuellement.

Il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité.

Le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'a pas à se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est du ressort du Tribunal Administratif compétent. Le commissaire enquêteur ne dit pas le droit, mais il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des considérations rappelées ci-dessus et suivant les textes fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans les registres papier et dématérialisé ou des courriers adressés au commissaire enquêteur, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, après avoir obtenu les commentaires et avis techniques des personnalités concernées sur les observations faites par le public, le commissaire enquêteur, après avoir longuement pesé les arguments, a rendu un avis motivé en toute conscience et en toute indépendance.

<u>PREAMBULE</u>	<u>2</u>
<u>1 – PRESENTATION DE L'ENQUÊTE</u>	<u>6</u>
1.1 – OBJET DE L'ENQUETE	6
1.2 – GENERALITES	7
1.2.1 – DEMOGRAPHIE, LOGEMENTS ET EQUIPEMENTS.	9
1.2.2 – DCONOMIE	15
1.2.3 – TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	18
1.2.4 – AGRICULTURE.....	21
1.2.5- MILIEUX NATURELS	23
1.2.6 - MILIEUX HUMAINS	30
1.3 – REVISION GENERALE DU PLU	36
1.4 – CADRE JURIDIQUE.....	49
1.5 – COMPOSITION DU DOSSIER.....	49
1.6 – APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER	50
1.6.1 – RAPPORT DE PRESENTATION.	50
1.6.2 – PADD.....	50
1.6.3 – OAP	50
1.6.4 – REGLEMENT	50
1.6.5 – PIECES ANNEXES	51
1.7 – AVIS DES PPA	51
1.8 – AVIS DE LA MRAE	51
<u>2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....</u>	<u>52</u>
2.1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	52
2.2 – MODALITES DE L'ENQUETE	52
2.3 – VISITES DE TERRAIN.....	53
2.4 – INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC.....	53
2.5 – BILAN DE LA CONCERTATION	54
2.6 – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	54
2.7 – RECUEIL DU REGISTRE D'ENQUETE	55
2.8 – PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	55
2.9 – MEMOIRE EN REPONSE	56
<u>3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS.....</u>	<u>56</u>
<u>AVIS ET CONCLUSIONS</u>	<u>91</u>
1.1 – OBJET DE L'ENQUETE	91
1.2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	91
1.2.1 - SUR LA FORME ET LA PROCEDURE.....	91
1.2.2 - SUR LE FOND.....	92

1. Décision du TA désignant le commissaire enquêteur en date du 18 décembre 2024
2. Arrêté Municipal n° 25.11 en date du 28 avril 2025
3. PV de synthèse CE
4. Mémoire en réponse de la commune de Provins
5. Publicité – 1ères insertions
6. Publicité - 2èmes insertions

ENQUÊTE PUBLIQUE
Révision générale du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de PROVINS - 77160

Enquête publique du 20 mai au 20 juin 2025 inclus

PARTIE N°1
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Fontenay-Trésigny le 10 septembre 2025
Le commissaire enquêteur
Monique DELAFOSSE

1 – PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

1.1 – OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Provins – 77160.

La commune de Provins est couverte par un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 avril 2013 et ayant fait l'objet de 4 modifications :

- Modification n°1, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2019
- Modification n°2, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 février 2020
- Modification simplifiée n°3, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 9 juillet 2021
- Modification simplifiée n°4, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2022.

Antérieurement à la dernière approbation de modification, le 06 avril 2022, le Conseil Municipal a prescrit la mise en révision totale du PLU, conformément aux articles L.153-31 à L.151-33 du code de l'urbanisme et mis en place les modalités de la concertation préalable.

Les objectifs fixés de la révision sont les suivants :

- Répondre à la fois à des enjeux et des besoins de développement communaux, mais aussi à des évolutions législatives et réglementaires.
- Prendre en considération les dispositions réglementaires du SDRIF et du SCoT du Grand-Provinois.
- Définir un véritable projet d'aménagement pour la décennie à venir, en matière d'habitat, de développement économique, de placements, d'activités et, en lien avec le Site Patrimonial Remarquable (SPR), de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager.

Les orientations générales du PADD ont été fixées en trois axes majeurs :

- **Axe n°1 : Pérenniser le cadre de vie de Provins, ville remarquable et composante majeure de l'identité du Grand-Provinois,**
- **Axe n°2 : Conforter le rayonnement de Provins, ville attractive et pôle urbain central du Grand-Provinois,**
- **Axe n°3 : Consolider la cohésion de Provins, ville vivante et durable.**

Dans sa séance du 21 novembre 2024, le Conseil Municipal de Provins tire un bilan favorable de la concertation avec le public et arrête le projet de révision du PLU.

La procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme relève des articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme. L'organisation de l'enquête publique est régie par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Prise en compte des documents supra-communaux

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Provins doit être directement compatible ou prendre en compte plusieurs documents supra-communaux (article L131-1 à L131-7 du Code de l'Urbanisme) :

Compatibilité avec :

- le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand-Provinois (SCoT)
- le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)
- le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (SDAGE), 2022-2027
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Bassée-Voulzie
- le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) pour le bassin Seine-Normandie 2022-2027
- le Plan Climat, Air, Energie Territorial (PCAET) de la CC du Provinois
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- le Schéma Régional des Carrières

Rapport de conformité avec :

- les servitudes d'utilités publiques.

1.2 – GENERALITES



Provins est une commune située à l'Est de la Seine-et-Marne en région Ile-de-France, à environ 50 km de Melun et 90 km de Paris.

Sur le plateau briard, Provins est bâtie autour d'un promontoire, au confluent de la vallée de la Voulzie et de celle du Durtreint. La commune présente un relief très marqué, avec près de 80 m de dénivelé entre les points les plus hauts et bas de la commune.

La ville basse et ses extensions occupent principalement l'espace de plaine alluviale bas (altimétrie de 85m NGF) autour de la Voulzie et du Durteint.

La ville haute occupe l'éperon culminant autour de 120 m NGF.

Au Nord et au Sud-Est de la ville basse, les faubourgs s'étendent en partie sur les pentes moins abruptes des deux autres reliefs encadrant la vallée. L'hôpital et les Pannevelles se situent sur le plateau haut du relief sud.

La commune compte 12132 habitants en 2019 (INSEE 2019) pour une superficie de 1472 hectares.

La ville est desservie par le réseau Transilien Paris-Est (ligne P) et par la proximité de l'A5 et de l'A4 et d'une convergence d'axes routiers départementaux reliant la commune à Melun, Sens ou Troyes.

Le territoire communal est recouvert pour moitié de terres cultivées. Selon le MOS 2021, les espaces agricoles s'étendent sur 814,78 hectares, couvrant 55% du territoire communal, dont 16 hectares cultivés en agriculture biologique.

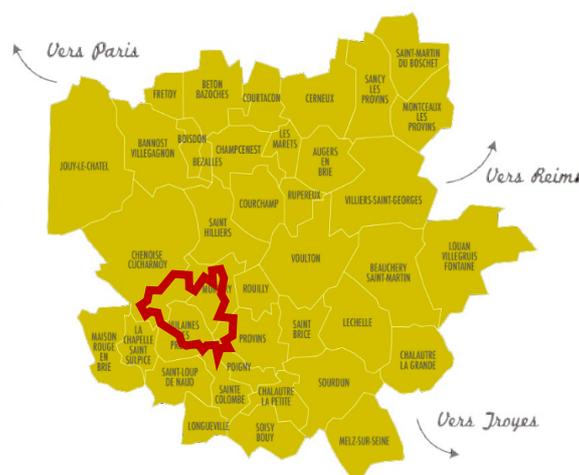
L'activité agricole, à l'image de celle de l'intercommunalité, se caractérise par de grandes cultures principalement du blé tendre, de l'orge, et du colza. Le territoire accueille également un élevage industriel, quelques vergers, ainsi qu'une activité de sylviculture (peupliers) de faible ampleur.

Chef-lieu d'un canton regroupant 81 communes, Chef-lieu d'arrondissement regroupant 9 cantons, la ville accueille, à ce titre, la sous-préfecture ainsi que les services déconcentrés des principales administrations départementales.

Provins constitue pour l'ensemble de la partie Sud-Est du département, un pôle local administratif, touristique, tertiaire et économique, bien qu'à l'écart des principales logiques résidentielles et économiques franciliennes.

Cité médiévale classée au patrimoine de l'humanité, Provins bénéficie d'une forte attractivité touristique et de nombreuses protections portant reconnaissance de la richesse de son patrimoine architectural, urbain et paysager et des enjeux liés à sa préservation et à sa mise en valeur.

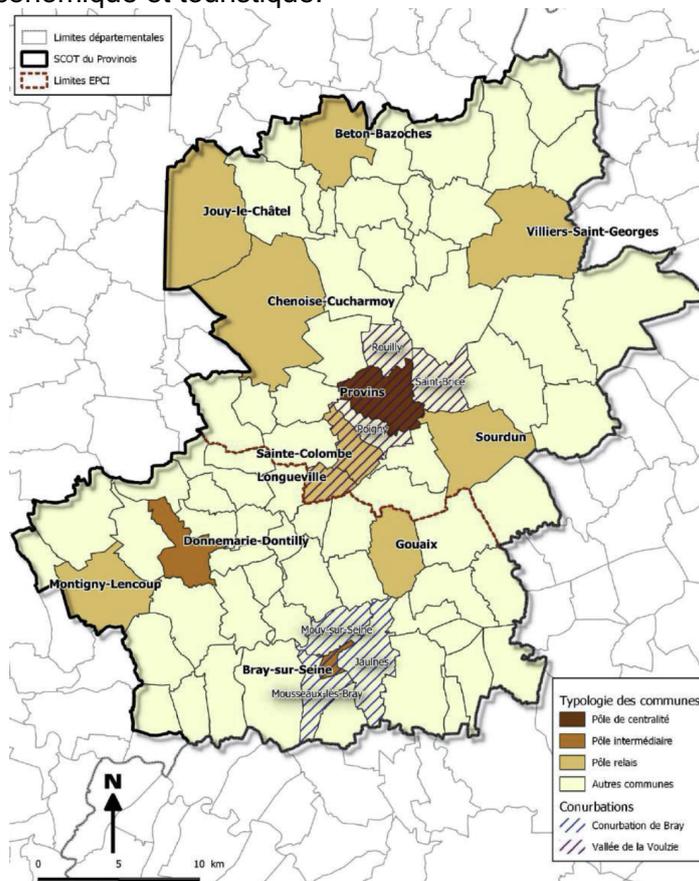
Provins fait partie de la **communauté de communes du Provinois**, créée le 20 décembre 2003, et qui regroupe 39 communes et 36 596 habitants en 2019 (INSEE).



Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Grand-Provinois a été approuvé le 15 juillet 2021 et ajusté le 20 octobre 2021. Il est exécutoire depuis le 27 décembre 2021 et couvre les 81 communes de la communauté de communes du Provinois et de la communauté de communes Bassée-Montois.

Provins constitue le pôle de centralité de ce territoire. La ville concentre un peu plus de 20% de la population, près de 50% des emplois, ainsi que la majorité de l'offre de logements d'équipements et de services du Grand-Provinois. Elle assure un rôle majeur dans l'organisation et le fonctionnement du territoire avec les objectifs suivants :

- conforter l'existant et renforcer les fonctions centrales par un principe de renouvellement urbain et en permettant une extension de l'urbanisation ;
- accueillir une grande part des nouveaux logements programmés dans le SCoT ;
- 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 ;
- renforcer l'offre économique et touristique.



Extrait du DOO du SCoT – Armature urbaine

1.2.1 – Démographie, logements et équipements.

La population

On recense 12132 habitants sur la commune en 2019 (population légale INSEE 2019). En 51 ans, la population de Provins a augmenté de 700 habitants avec un pic en 1975 à 12341 habitants et ensuite de légères fluctuations à la hausse comme à la baisse. Le solde naturel est bas et stable et l'augmentation de la population depuis 2013 résulte d'un solde migratoire qui reste assez bas.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Provins	11 432	12 341	12 065	11 608	11 667	12 264	11 940	12 132

%	Provins			CC provinois	
	2008	2013	2019	2013	2019
0 à 14 ans	18,5	18,1	19,4	20,4	19,6
15 à 29 ans	22,6	21,0	19,6	17,4	17,4
30 à 44 ans	18,3	17,2	16,1	18,9	17,1
45 à 59 ans	17,8	17,5	19,1	20,6	21,5
60 à 74 ans	12,4	14,7	14,9	14	15,8
75 ans et +	10,4	11,6	10,9	8,6	8,5

Evolution de la population par tranche d'âge entre 2008 et 2018 (INSEE)

La population de plus de 60 ans est significativement plus représentée à Provins (25,8%) que dans le département (19,9 %), ce qui est en partie induit par les 3 EHPAD de la ville mais le profil communal est très proche de celui de la communauté d'agglomération.

Les adultes de 15 à 60 ans constituent une part décroissante de la population, inférieure à celle du département en particulier pour les 30 à 44 ans (20,4 %). Cela peut s'expliquer par un départ des actifs vers de plus grandes centralités d'emploi ou en ruralité pour l'accès au logement familial.

Le desserrement des ménages suit la tendance nationale de diversification des modes de vie (familles monoparentales, divorces et séparation, études prolongées). On observe une baisse constante de la taille des ménages depuis 1968, aujourd'hui inférieure à celle constatée sur la communauté de communes (2,41 en 2019).

Les logements

Provins							CC Provinois	
	2008	%	2013	%	2019	%	2019	%
Ensemble	5 926	100,0	6 124	100,0	6 273	100,0	16 5797	100

Résidences principales	5 213	88,0	5 372	87,7	5 353	85,3	14 124	85,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	142	2,4	97	1,6	194	3,1	829	5,0
Logements vacants	571	9,6	655	10,7	727	11,6	1 625	9,8
Maisons	2 125	35,9	2 118	34,6	2 149	34,3	11 602	70,0
Appartements	3 753	63,3	3 962	64,7	4 085	65,1	4 824	29,1
Nombre moyen de pièces par résidence principale	3,0		3,0		2,9		4,3	

Evolution selon les types de logement entre 2008 et 2019 (INSEE)

Le parc de logement s'est accru de 149 unités sur la période 2013-2019, soit 2,4 %, équivalent à une augmentation annuelle d'environ 25 logements. Il y a eu sur cette même période une augmentation de la population de 192 habitants soit une hausse de 1,6 %.

L'évolution du parc de logements est marquée par une diminution de la proportion de résidences principales au profit des résidences secondaires et logements occasionnels ainsi que des logements vacants.

L'offre de logements à Provins est marquée par une forte proportion d'appartements.

Le parc de logement est ancien : un quart des résidences principales ont été construites avant 1945 ; plus de la moitié entre 1946 et 1990, dont une vaste majorité d'appartements (1112) reflétant la construction de Champbenoist. Peu de logements ont été construits entre 2005 et 2015 à Provins.

Il existe une complémentarité de l'offre entre Provins qui propose de nombreux petits logements en location, facilement accessibles aux personnes seules ou aux familles monoparentales, et sa périphérie où les habitants sont majoritairement propriétaires de maisons.

Les locataires sont majoritaires dont une part importante et stable en HLM.

Le parc social



Localisation du parc social de Provins
(Données : source département)

La commune n'est pas concernée par les obligations liées à la loi SRU, sa population étant inférieure aux seuils.

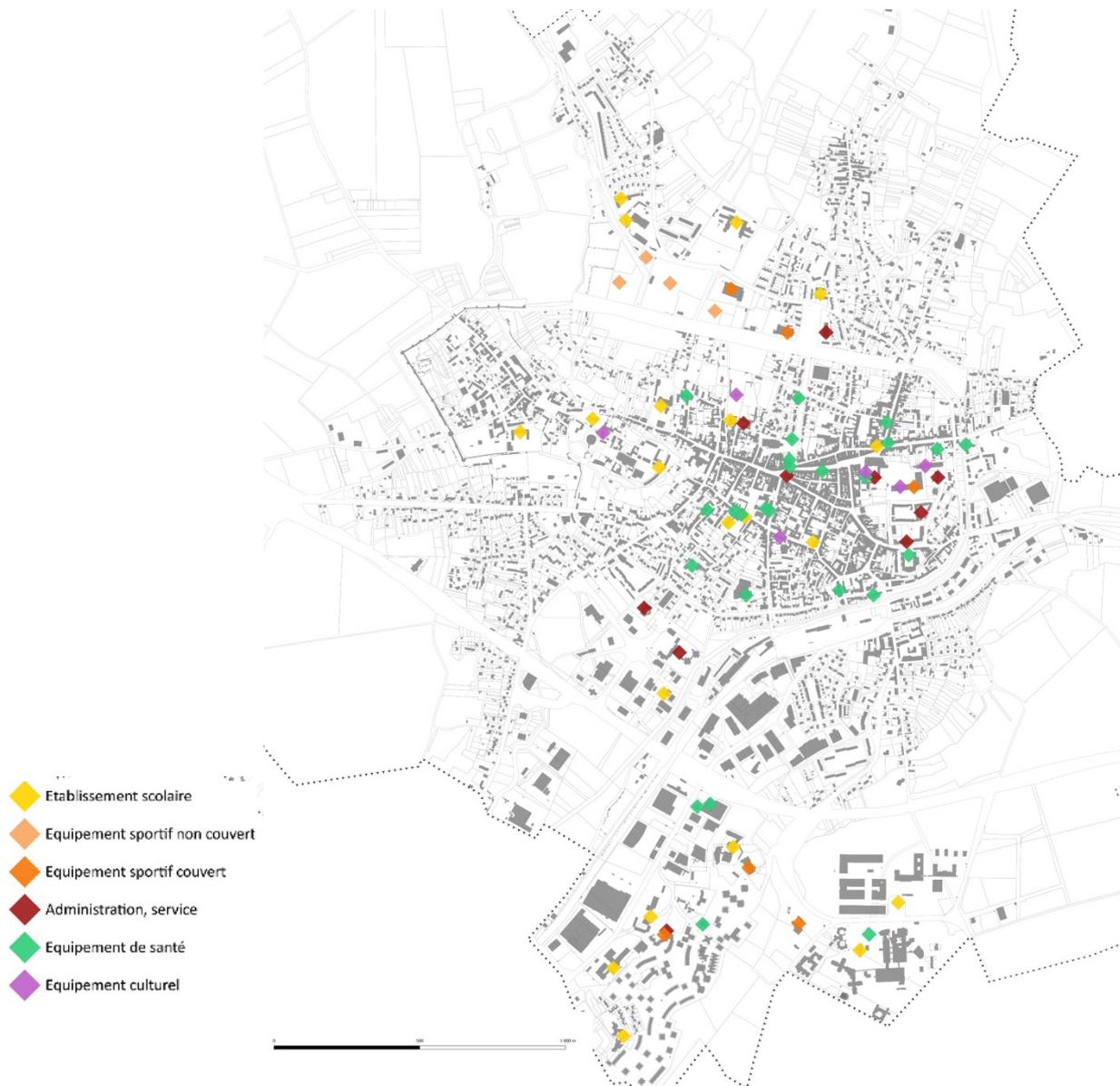
Cependant Provins compte un pourcentage important de logements sociaux (35 % des logements principaux en 2019 d'après le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux).

La plupart sont collectifs (70 %), les plus grands étant concentrés à Champbenoist, rue Jeanne Chauvin au Sud et le long de la rue des Coudoux au Nord.

L'Hermitage au Nord des terrains de sports regroupe plusieurs opérations de logement individuel, type ouvrier rue Chrétien ou plus récentes. Quelques opérations collectives de moindre ampleur ont plus récemment été réalisées près du centre (rue Neuve-Dieu, rue des Marais...), mais la majorité des logements collectifs sont coupés du centre par des zones d'activité ou des voies de circulation.

Le parc locatif social, majoritairement construit entre 1960 et 1980 avec peu d'évolutions depuis 1995, est vieillissant et présente des enjeux de rénovation très importants.

Les équipements



La commune concentre de nombreux équipements.

- Equipements scolaires et de formations
 - 8 établissements d'accueil de la petite enfance
 - 7 groupes scolaires publiques pour le primaire
 - 1 groupe scolaire privé
 - 3 collèges publiques
 - 2 lycées publiques
 - 1 collège-lycée privé
 - Une antenne du CFA UTEC est implantée à Provins, et propose des formations autour du tourisme et du commerce.
 - Les lycées Thibaut de Champagne et les Pannevelles proposent également des BTS (bâtiment et gestion).
 - Un institut de formation d'infirmiers et d'aide-soignants est intégré au centre hospitalier.

- Equipements de santé
 - Centre hospitalier Léon Binet
 - 3 EHPAD
 - Plusieurs cabinets médicaux
 - 5 pharmacies

- Equipements sociaux
 - Centre Communal d'Action Sociale
 - Maison Départementale des Solidarités
 - Antenne CPAM
 - Antenne France Travail

- Administrations et services
 - Services municipaux
 - Siège de la CC
 - Mairie
 - Mairie annexe
 - Maison interconsulaire

- Equipements de sécurité
 - Gendarmerie nationale
 - Police nationale

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

Logements

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

Page 81 du rapport de présentation, il est indiqué que la capacité de production de logements estimée d'après l'analyse du tissu urbain, s'élève à 939 logements, dont 151 en densification et 788 dans les opérations de renouvellement urbain. Le PLU permet donc la création de 939 nouveaux logements dans le tissu urbain.

Par ailleurs, le PLU prévoit deux extensions de l'enveloppe urbaine à destination du logement, de 0,53 ha et 0,78 ha, permettant la création de 43 nouveaux logements en extension.

105 logements vacants doivent pouvoir être remis sur le marché.

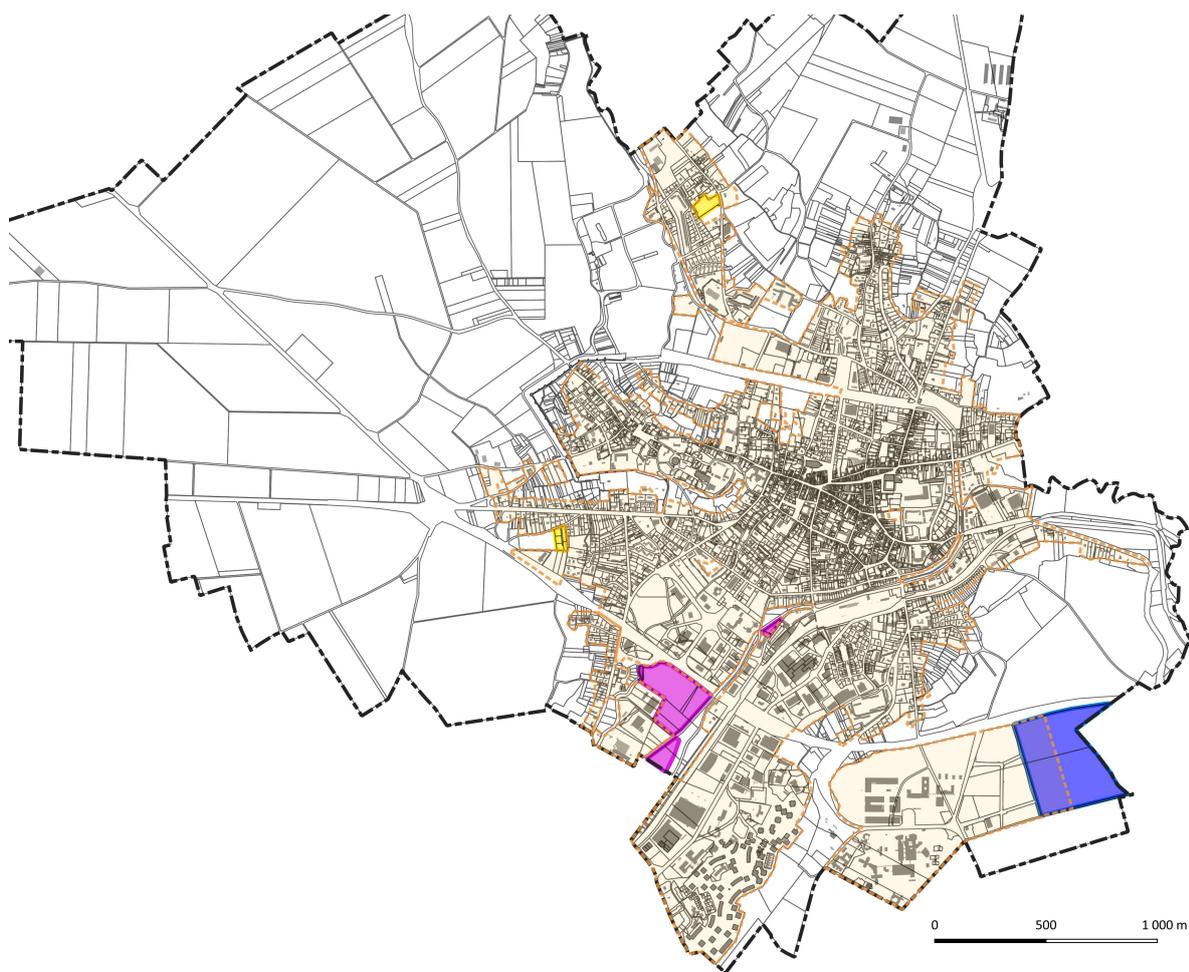
Le PLU permet donc la création de $939 + 43 + 105 = 1\ 087$ **nouveaux logements** en densification et en extension modérée (1,2 ha).

Activités

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

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

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



 Enveloppe urbaine 2024

Potentiel

 Extension habitat

 Extension activité (long terme)

 Extension activité (court terme)

1.2.2 – Economie

Les commerces, services et zones d'activités

Le tissu commercial provinois est structuré autour de plusieurs pôles :

- A l'écart du centre-ville, les zones d'activités concentrent les grandes surfaces, le long des entrées Est et Sud de la ville

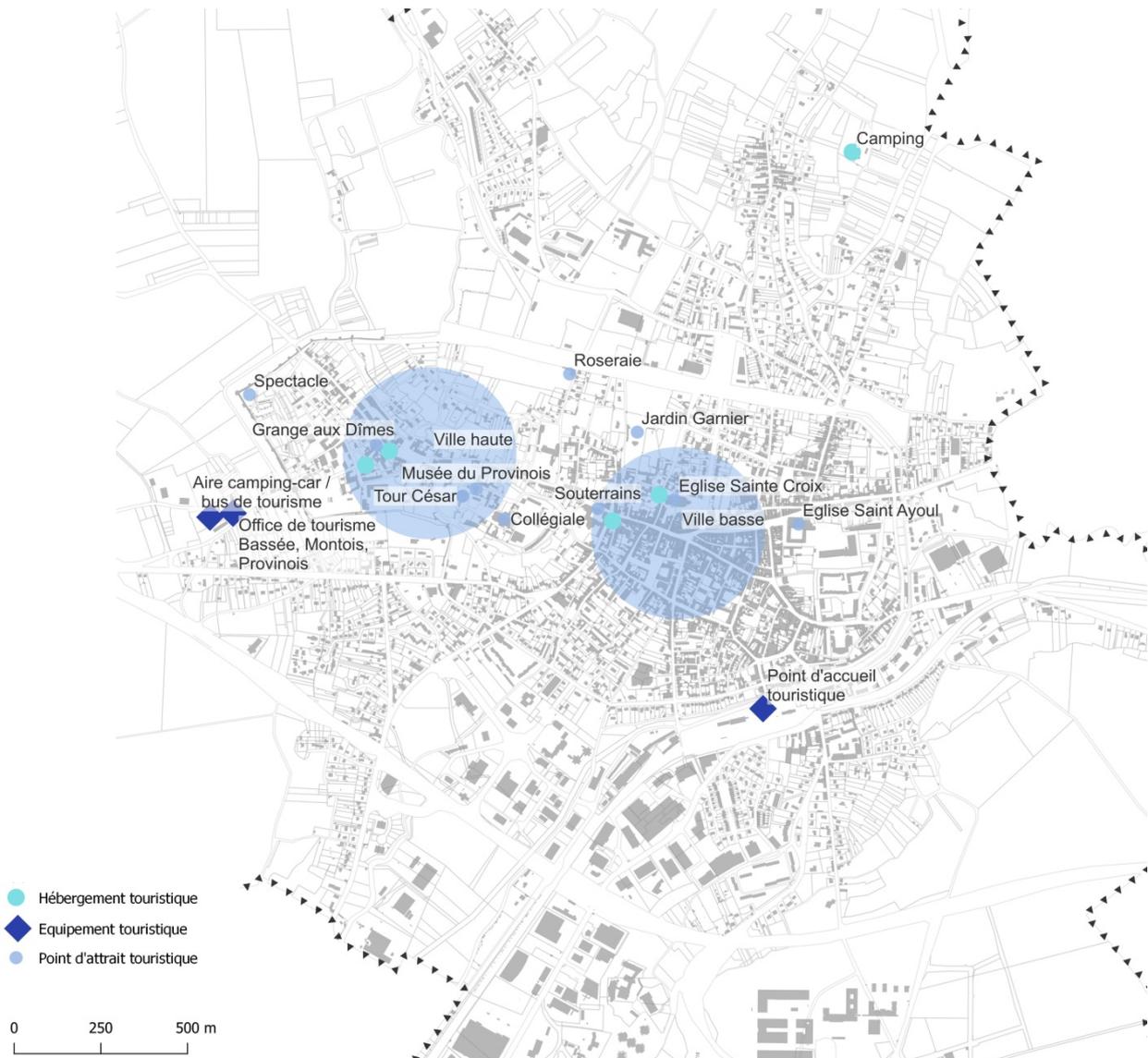
En centre-ville, deux principales zones regroupent les petites surfaces et les services de proximité :

- En ville basse les rues Hugues le Grand, du Val, et de la Cordonnerie présentent une offre dense et variée.
- Dans la ville haute, les commerces sont moins nombreux et en partie orientés vers les services dédiés au tourisme.

La ville propose également plusieurs marchés en ville basse (mercredi et samedi) et à Champbenoist le mardi.

La vacance des commerces s'élève à 15,4% supérieure à celle de l'Île-de-France.

Le tourisme



Le patrimoine de Provins (54 monuments historiques protégés d'après la base Mérimée) en fait un haut lieu du tourisme à l'échelle régionale et nationale. Le site est classé au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2001 (près d'un million de visiteurs chaque année d'après le diagnostic territorial du SCoT du Grand-Provinois).

Le flux de visiteurs est accru par des animations en été (spectacle des aigles des remparts...) et de grands événements ponctuels :

- Les Médiévales de Provins (110 000 visiteurs comptés en 2019 par l'office de tourisme),
- Noël à Provins (55 000 visiteurs),
- La fête de la niflette ...

L'office de tourisme intercommunautaire *Provins Tourisme, entre Bassée, Montois et Morin* est basé à l'Ouest de la ville haute. Il est équipé pour accueillir des groupes, avec un parc de stationnement pour automobile, bus et camping-car, des aires de pique-nique...

Il existe un point d'information touristique à proximité de la gare.

La ville dispose de :

- 4 hôtels (128 chambres) existants, et un en cours de construction
- 1 camping (4 hébergements et 36 emplacements)
- Plusieurs chambres d'hôtes ou hébergements individuels. Les locations de meublés de tourisme, difficiles à dénombrer, se sont multipliés ces dernières années.

L'emploi

La part d'emplois salariés est en augmentation depuis 2008 (+ 7,1 % depuis 2013) au détriment des ouvriers.

Les professions intermédiaires ainsi que les cadres sont peu représentées, avec des chiffres stables voire en baisse.

Le taux de chômage a augmenté sur les 10 dernières années, surtout pour les moins de 55 ans. Il est beaucoup plus élevé que celui de la communauté de communes (14,3 %) et du département (11,2 %) en 2019.

	2013	2019
Nombre d'emplois à Provins	7 095	7 248
Actifs ayant un emploi résidant à Provins	4 288	4 263
Indicateur de concentration d'emploi	165,5	170,0
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	55,4	54,7

Evolution de l'activité et de l'emploi

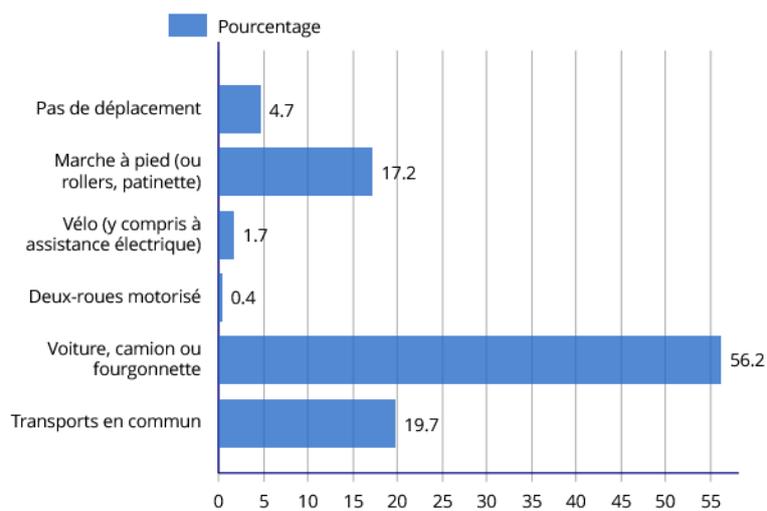
L'administration publique offre la majorité des emplois de la ville. Avec le commerce, les transports et les services divers, ils regroupent la quasi-totalité des emplois proposés à Provins.

Depuis 2017, les créations d'entreprises sont en augmentation dans les secteurs du commerce, transport, hébergement et restauration.

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	2 150	100	2 110	100
Salariés	1 885	87,7	1 894	89,8
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	1 544	71,8	1 493	70,8
Contrats à durée déterminée	160	7,4	277	13,1
Intérim	95	4,4	18	0,8
Emplois aidés	7	0,3	45	2,1
Apprentissage - Stage	80	3,7	62	2,9
Non-Salariés	265	12,3	216	10,2
Indépendants	120	5,6	127	6,0
Employeurs	141	6,6	88	4,2
Aides familiaux	3	0,2	0	0,0

1.2.3 – Transports et déplacements

Les mobilités

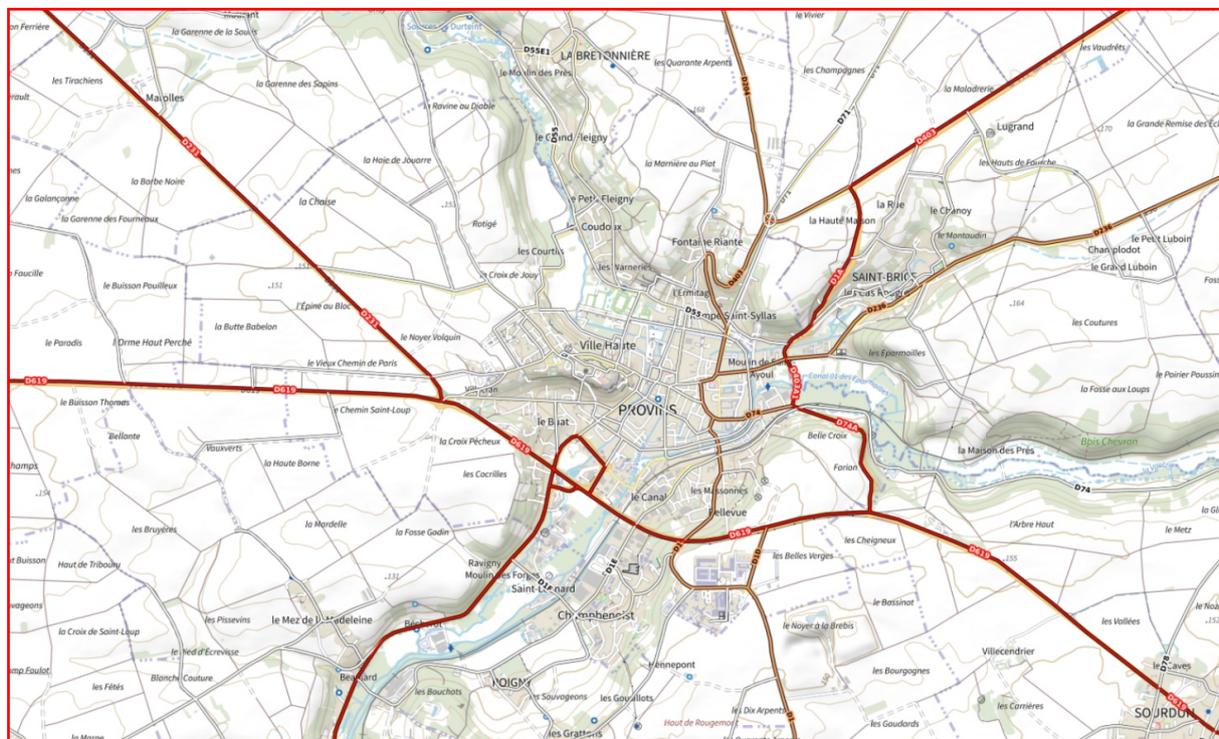


Part des moyens de transports pour se rendre au travail (2019)

La voiture reste le premier moyen de se rendre sur son lieu de travail mais la part de provinciaux pratiquant les modes de déplacement doux ou ne se déplaçant pas est importante (23,6 %).

Le réseau viaire

Provins se situe à l'intersection de plusieurs routes départementales liant les métropoles de Seine-et-Marne, notamment les routes départementales reliant l'est de Paris, Troyes, Melun... L'autoroute A5 se situe à près de 35 km de Provins.



La ville basse est structurée autour d'axes commerçants historiques :

- Rue de la Cordonnerie (poursuivie par l'avenue de la Libération/ D236)
- Rue Hugues le Grand (poursuivie par l'avenue du Maréchal Delattre de Tassigny/D74),
- Rue du Val,

et par des pénétrantes ralliant les routes départementales périphériques :

- Avenue du Général de Gaulle,
- Avenue Anatole France,
- Avenue de la Ferté.

La ville haute se situe à part, accessible de façon limitée par la rue Saint-Thibault à l'Est (dans la continuité de la rue du Val) les portes de Jouy et Saint-Jean à l'Ouest.

Le quartier de Champbenoist et les zones d'activité l'entourant sont coupés de la ville par les voies ferrées et la D619. Ils s'y rattachent par la D1E.

La **RD619** est classée route à grande circulation au titre du décret n°2010-578 du 31 mai 2010.

Les transports en commun

- Le train

La commune est desservie par la ligne P du Transilien qui la relie à Paris-Est. La gare de Provins constitue le terminus d'une des 5 branches de la ligne P. Une gare routière jouxte la gare ferroviaire

- Le réseau de bus inter-urbain

Le réseau est géré par la société ProCars, basée à Provins.

La ville est avec Donnemarie-Dontilly le nœud principal du réseau de bus du Sud-Est de la Seine-et-Marne et de l'Aube, avec 11 lignes.

3 lignes du réseau Seine-et-Marne Express :

- Ligne 7 : Montereau-Fault-Yonne
- Ligne 47 : Nangis / Melun (gare RER D)
- Ligne 50 : Chessy (gare RER A)
- Ligne 1 : Esternay / Sancy-les-Provins / Louan-Villegruis-Fontaine
- Ligne 3 : la Ferté-Gaucher / Coulommiers
- Ligne 4 : Avon
- Ligne 10 : Montereau-Fault-Yonne
- Ligne 11 : Nogent-sur-Seine
- Ligne 12 : Sourduin
- Ligne 17 : Mons-en-Montois
- Ligne 46 : desserte scolaire de Provins

Une navette de transport à la demande (Balade Proxi'bus) dessert les 40 communes de la communauté de communes du Provinois, du lundi au samedi à partir de Provins.

- Le réseau de bus urbain

Dans Provins et son agglomération, le réseau urbain *Probus* est géré par la société ProCars. Le réseau se divise en 5 tracés, sur un réseau de 40 arrêts desservis toutes les demi-heures à toutes les heures du lundi au samedi.

Les 5 lignes se rejoignent à la gare SNCF, et desservent :

- Ligne A : les Pannevelles, l'hôpital et Chambenoist
- Ligne B : le quartier des Coudoux via le centre-ville
- Ligne C : office de tourisme du provinois
- Ligne D : office de tourisme via ville haute
- Ligne E : Saint-Brice

Le réseau est complété par une ligne scolaire, et un mini-train touristique circulant en ville haute au départ de l'office de tourisme les week-ends et en été.

Les liaisons douces

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) sanctuarise un réseau de chemins ruraux utilisés pour la promenade ou la randonnée (Code de l'environnement, article L.361-1). Le PDIPR de Seine-et-Marne couvre plus de 6000 km.

La ville est également traversée par un chemin de Grande Randonnée (GR 11), ainsi que plusieurs chemins de petite randonnée.

Le Plan Vélo77 adopté pour la période 2020 – 2029 vise notamment à structurer un réseau d'itinéraires de loisirs et de tourisme.

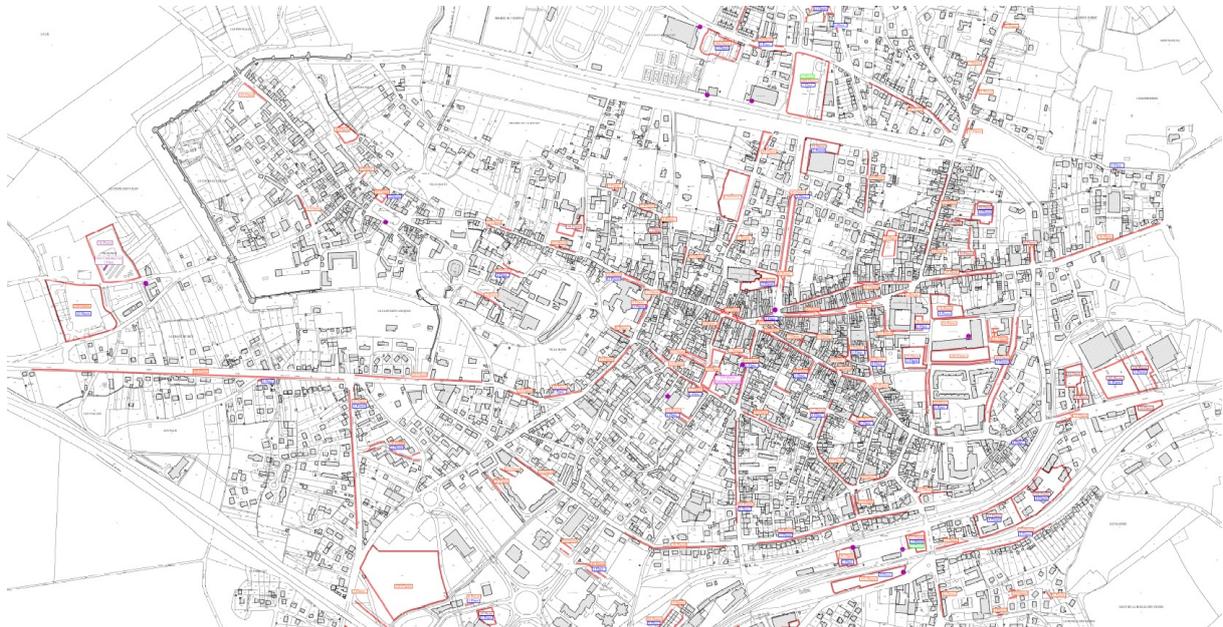
Provins est traversée par un itinéraire de cyclotourisme Nord-Sud qui permet la visite des lieux touristiques et la pratique quotidienne du vélo.

A l'échelle communale dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, la ville a entamé un travail de requalification urbaine, paysagère et fonctionnelle de la ceinture verte qui entoure la ville basse. Il vise à valoriser les circulations douces, mais aussi les espaces naturels (boisements, alignements d'arbres, espaces verts, cours d'eau...) accompagnant le tracé des anciens remparts de Provins.

Les stationnements

L'aire de Villecran à l'Ouest de la ville haute, dédiée au tourisme, permet de stationner des autocars, camping-cars et automobiles.

En centre-ville, plusieurs grands parkings concentrent un millier de places, et environ 300 places sont réparties le long des rues principales.
Plusieurs stationnements vélos sont disséminés en centre-ville.
Les bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides sont en cours de développement (4 en centre-ville, 16 dans les zones commerciales et à Chambenoist).
Plusieurs stationnements réservés aux PMR sont proposés.



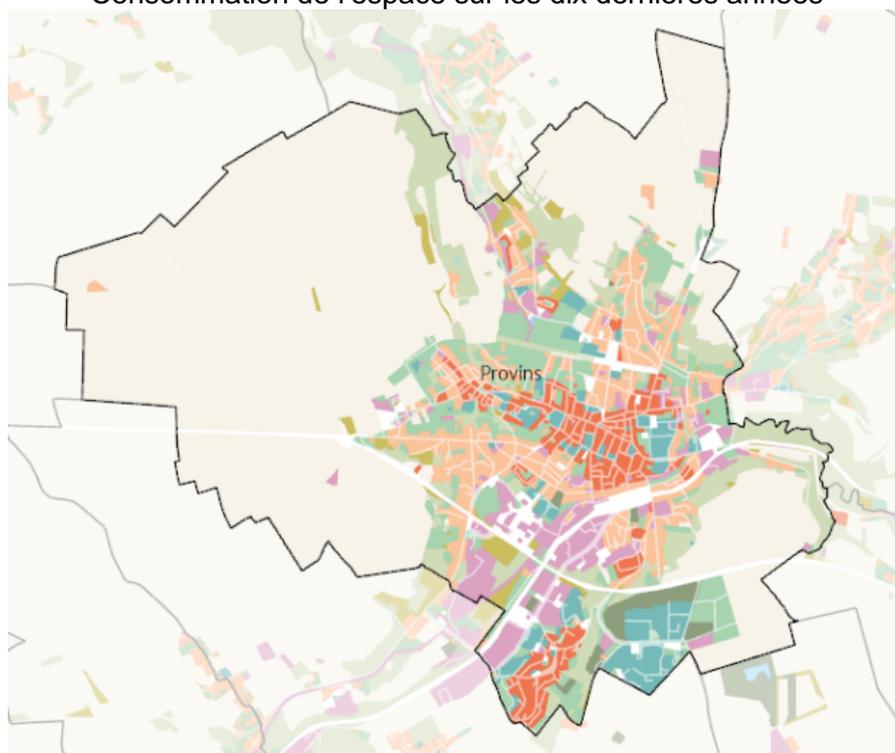
1.2.4 – Agriculture

En 2020, l'Agreste recense 7 exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune, chiffre en déclin régulier depuis la fin du siècle dernier : 22 exploitations agricoles en 1988 avec une superficie agricole utilisée de 1946 hectares contre 7 exploitations agricoles en 2020 pour une superficie de 1144 hectares.

Les grandes parcelles cultivées se situent essentiellement sur les plateaux dominant la commune, à l'Ouest du territoire, ainsi que dans une moindre mesure au Nord et au Sud-Est.



Consommation de l'espace sur les dix dernières années



Occupation du sol 2021

Provins		Surfaces en hectares		
Type d'occupation du sol	2012	2017	2021	
Bois et forêts	106.08	115.82	113.53	
Milieux semi-naturels	28.21	21.12	22.83	
Espaces agricoles	827.91	815.02	814.78	
Eau	0.31	0.31	0.31	
Total espaces naturels agricoles et forestiers	962.51	952.27	951.45	
Espace ouverts artificialisés	109.88	132.53	120.47	
Habitat individuel	129.74	131.37	131.6	
Habitat collectif	69.87	69.89	69.82	
Activités	76.15	78.91	77.12	
Équipements	55.1	55.9	55.9	
Transport	48.55	49.25	49.43	
Carrières, décharges et chantiers	19.73	1.42	15.74	
Total espaces artificialisés	509.02	519.26	520.08	
Total communal	1471.53	1471.53	1471.53	

Bilan 2012/2021

Le rapport de présentation page 23 tire un bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

On constate la perte de 13,13 ha d'espaces agricoles et de 5,38 ha de milieux semi naturel, quand la superficie des espaces boisés a augmenté de 7,45 ha. Ces boisements se sont surtout développés sur des milieux semi-naturels, résultant de déprises agricoles.

Ainsi la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sur les dix dernières années s'élève à 11,06 ha.

On remarque une augmentation des « espaces ouverts artificialisés » (pelouses, terrains vacants) de 10,59 ha. Cela correspond aux terrains encore vacants de la zone d'activités en cours d'aménagement, dans le secteur dit « Les Pannevelles », ainsi qu'aux terrains vacants du site de l'ancienne distillerie.

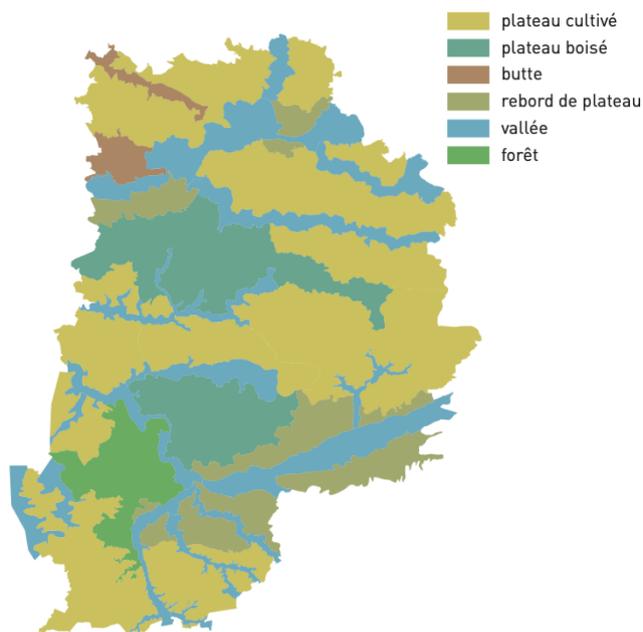
D'une manière générale, la part globale des espaces construits artificialisés, si l'on fait abstraction des secteurs de « chantiers » et de « transport », a augmenté de 3,58 ha, principalement au profit de l'habitat individuel (+ 1,86 ha) et de l'activité (+ 0,97 ha). L'espace dédié aux équipements à, quant à lui, augmenté de 0,8ha.

Ainsi la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix dernières années est majoritairement due au développement de la zone d'activités des Pannevelles, au Sud-Est du territoire, ainsi qu'au développement de l'habitat pavillonnaire dans le diffus.

1.2.5- Milieux naturels

La Seine-et-Marne reste un territoire principalement rural qui varie entre des paysages de grandes cultures et des paysages forestiers mais aussi des bocages et des vallées où s'écoule un réseau hydrographique dense, notamment la Seine et la Marne.

Il existe six grandes familles de paysages en Seine-et-Marne.



Les unités paysagères de Seine-et-Marne
 Source : Atlas des Paysages de Seine-et-Marne



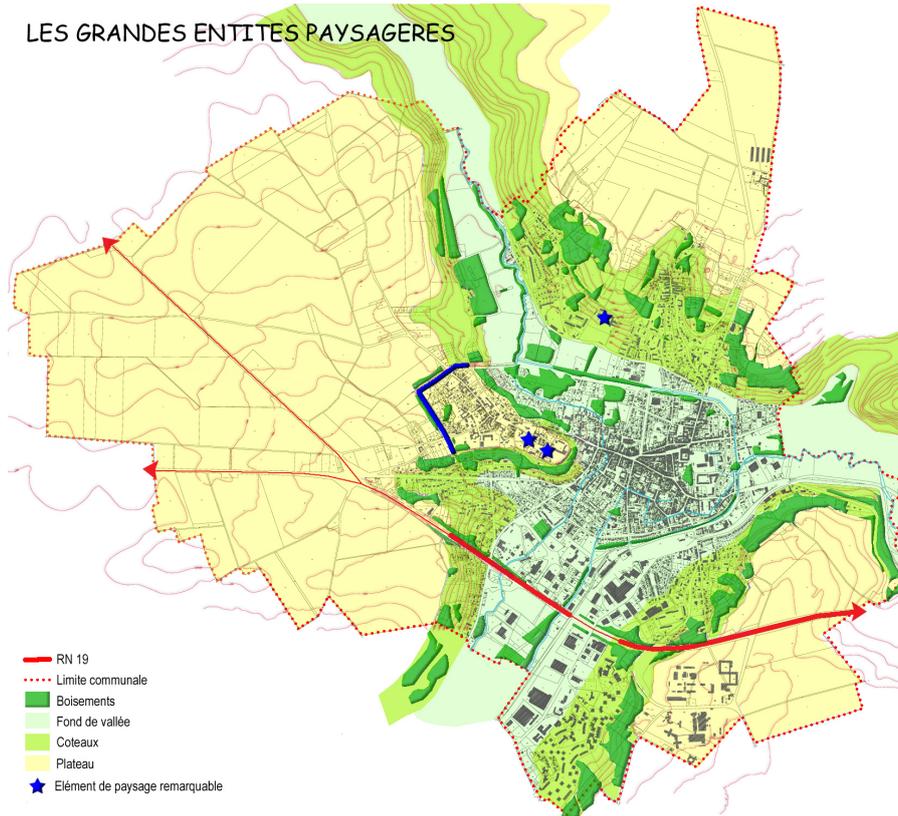
Localisation de la Brie de Provins
 Source : Atlas des Paysages de Seine-et-Marne

L'atlas des paysages de Seine et Marne situe Provins en lisière de la *Brie de Provins*, représentative d'un paysage de plateaux cultivés qui s'étend au-delà du département vers la Marne et l'Aube. Cette entité paysagère présente très peu de relief, hormis la forêt de Jouy, l'éperon de la ville haute de Provins et les vallées qui le délimitent (vallée de l'Yerre et val d'Aubertin au Nord, Montois et vallée de la Voulzie au Sud).

Les paysages provinois non urbanisés sont constitués de trois composantes :

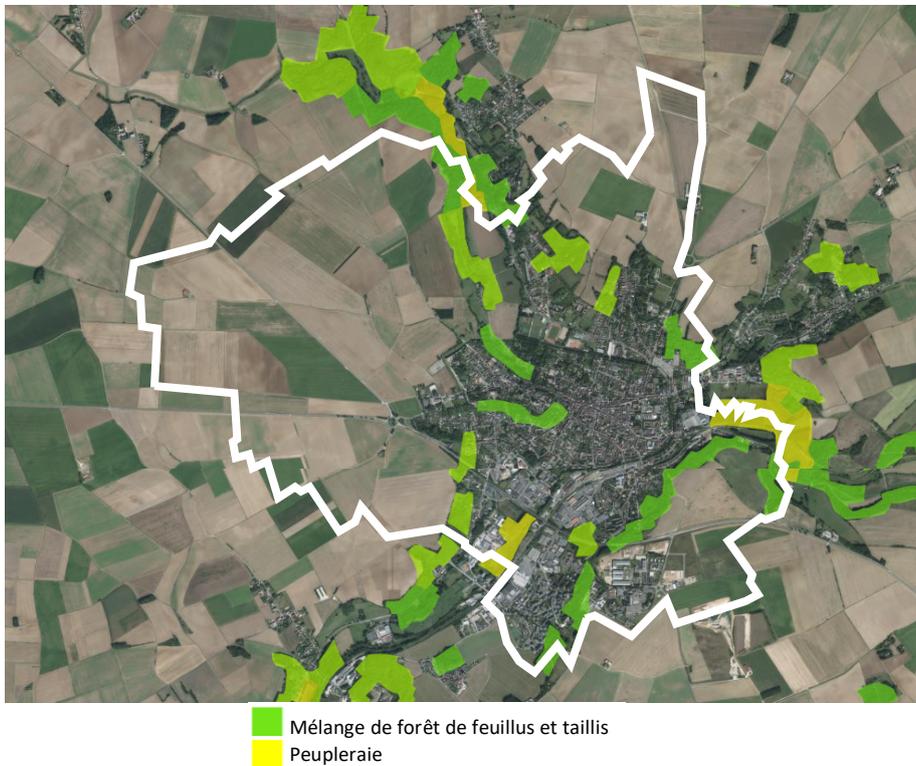
- les plateaux agricoles à l'Ouest, au Nord et au Sud-Est qui enserrant les vallées de la Voulzie et du Durteint
- les vallées, dont seule la vallée du Durteint, au Nord-Est de Provins, est préservée en espace naturel
- les crêtes de chacun des coteaux boisés qui marquent les limites de l'urbanisation tout autour de la ville. La déviation de la RD619 s'affirme en rupture dans le site.

LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES



Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé en 2013, réalisé par Karine Ruelland Architecte DPLG - urbaniste (mis à jour en 2024 par Rivière-Letellier)

Les massifs boisés



Le milieu hydrographique



Source : Géoportail

Le réseau hydrographique au droit de la commune est constitué de La Voulzie qui a pour affluent principal le Durteint. Divers canaux et dérivations de ces deux cours d'eau font que le réseau hydrographique au droit de la commune de Provins est particulièrement complexe. Deux affluents viennent alimenter la Voulzie :

- **Le Durteint**
- **Le Ruisseau des Auges**

Dès le Haut Moyen-Age, les cours d'eau de Provins ont été modifiés, ce qui a donné naissance à divers canaux :

- **La Fausse Rivière**
- **Le Ru Lambert**
- **Le Ruisseau de la Pinte**

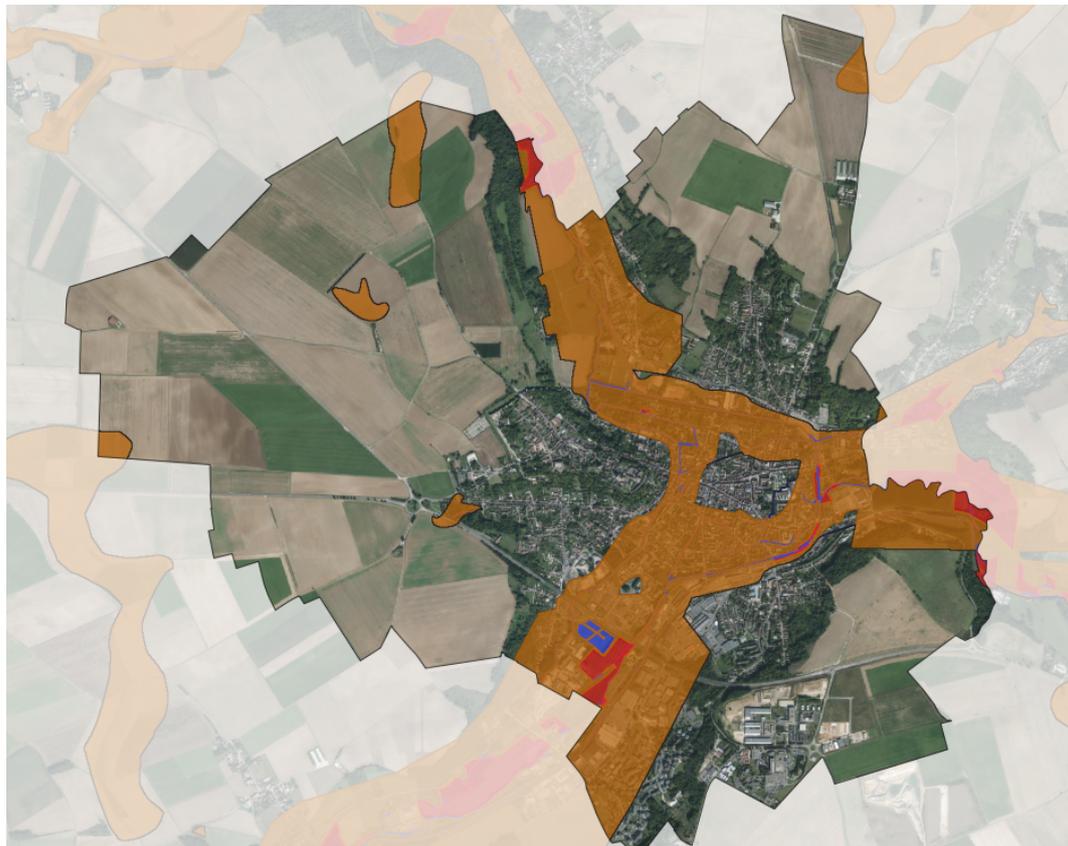
La Société Nationale de Protection de la Nature (SNPN) comptabilise à Provins 7 mares « potentielles » et 3 mares caractérisées.

Les zones humides

Les zones humides sont des zones particulièrement riches écologiquement et constituent un espace de biodiversité important. Elles assurent une fonction de régulation des crues en hiver et l'indispensable soutien d'étiage pour les cours d'eau l'été. Enfin, les zones humides assurent une épuration très efficace des pollutions diffuses (pollution agricole, assainissement...) et, situées en fond de vallon, elles sont susceptibles d'épurer toutes les eaux ruisselant sur un territoire avant qu'elles ne rejoignent les cours d'eau, permettant ainsi de préserver leur qualité.

Classe	Type d'informations
A	Zones humides avérées dont le caractère humide peut être vérifié et les limites à préciser : - zones humides délimitées par des diagnostics de terrain selon un ou deux des critères et la méthodologie décrits dans l' arrêté du 24 juin 2008 ; - zones humides identifiées selon les critères et la méthodologie de l'arrêté du 24 juin 2008, mais dont les limites n'ont pas été définies par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) ; - zones humides identifiées par des diagnostics de terrain, mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de ceux de l'arrêté du 24 juin 2008.
B	Probabilité importante de zones humides mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.
C	Enveloppe en dehors des masques des 2 classes précédentes, pour laquelle soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence des zones humides.
D	Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

Signification des classes des enveloppes d'alerte zones humides
Source : DRIEAT Ile-de-France



- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

Les zones protégées et la biodiversité

• Les Zones Natura 2000

La commune n'est pas directement concernée par un site Natura 2000.

En 1979, les États membres de la Communauté européenne adoptaient la directive « Oiseaux » dont l'objectif est de protéger les milieux nécessaires à la reproduction et à la survie d'espèces d'oiseaux considérés comme rares et menacés à l'échelle de l'Europe.

En 1992, la directive « Habitats » vise à la préservation de la faune, de la flore et de leurs milieux de vie; elle est venue compléter la directive « Oiseaux ».

Les zones les plus proches sont :

Directives oiseaux :

- Bassée et plaines adjacentes

Directives habitat :

- La Bassée
 - Prairies marais et bois alluviaux de la Bassée
 - Rivière du Dragon

• Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des ZNIEFF est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère en charge de l'Environnement.

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.
- les ZNIEFF de type II sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

Aucune ZNIEFF n'est présente sur le territoire communal de Provins.

Les ZNIEFF les plus proches sont :

ZNIEFF de type I

- Boisements alluviaux entre Hermé et Melz-sur-Seine
- Anciennes tourbières du ru des Méandres et de la Voulzie
- Forêt domaniale de Jouy
- Réserve de la Bassée et ses abords
- Pelouses et boisements calcicoles La Queue Guérin
- Pelouses et bois calcicoles du mont Mitel ...

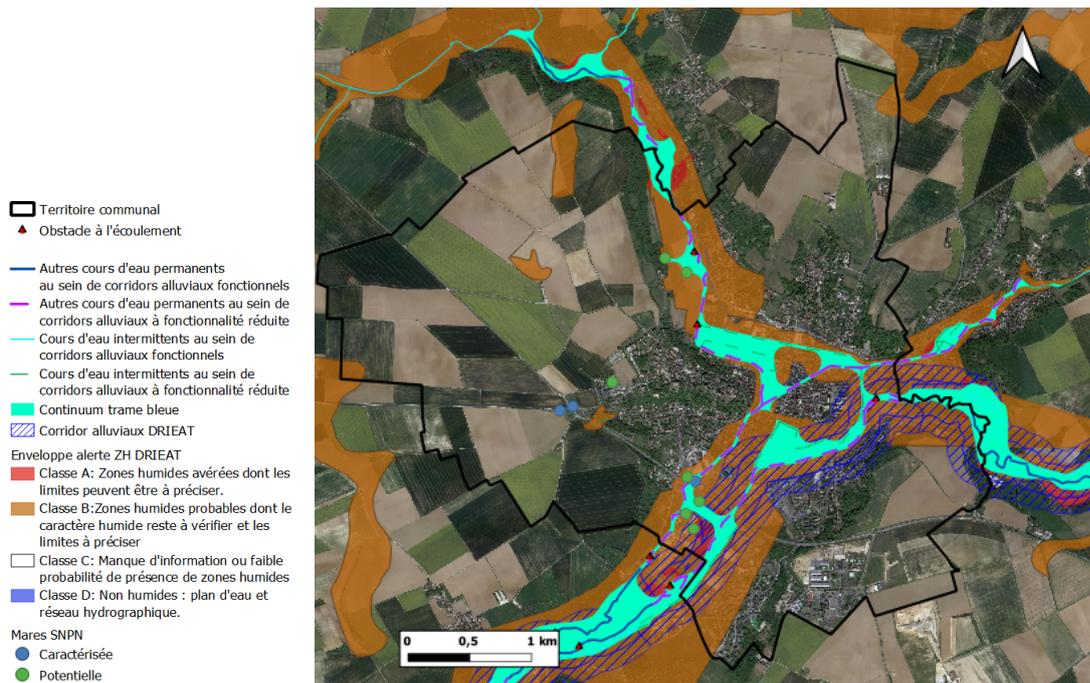
ZNIEFF de Type II

- Forêt de Sourduin
- Vallée de la Seine entre Montereau et Melz-sur-Seine (Bassée)

Les Trames Verte et Bleue

La trame Verte et Bleue, élaborée en 2009 par le Grenelle de l'environnement, est un outil d'aménagement du territoire qui a pour objectif d'enrayer le déclin de la biodiversité.

Le SCoT du Grand-Provinois indique que « les espaces identifiés au sein de la Trame Verte et Bleue devront être préservés au sein des documents d'urbanisme locaux » et qu'un travail plus spécifique devra être mené à l'échelle du territoire communal. Sur le territoire du Grand-Provinois, le SRCE identifie des éléments d'intérêt pour le maintien des continuités écologiques à l'échelle régionale.



Cartographie BIOS – trame bleue

La flore

481 espèces végétales ont été recensées sur le territoire de Provins d'après l'inventaire du Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien dans le cadre de l'atlas de la biodiversité du département de Seine-et-Marne.

Au total, 133 espèces protégées sont présentes sur le territoire communal de Provins.

La faune

Plusieurs arrêtés interministériels protègent de nombreuses espèces présentes sur le territoire dont :

- L'Azuré des Cytises (insecte)
- Le Bruant jaune (oiseau)
- Le Milan noir (oiseau)
- L'Alouette des Champs (oiseau)
- La Pipistrelle commune (mammifère)
- La Grenouille rieuse (amphibien)
- La Vandoise (poisson)
- La Truite commune (poisson)

Les risques naturels

Inondation

Provins est concernée par le risque d'inondation par **débordement de rivière**. Les facteurs pouvant être mis en cause sont le mauvais état des vannages, l'absence du propriétaire pour lever les vannages, la montée rapide des eaux de la rivière ainsi que le niveau trop haut du niveau des eaux dans les biefs régulés par des ouvrages hydrauliques.

Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive qu'une inondation spontanée se produise et engendre une remontée de la nappe phréatique et des inondations de caves.

Provins n'est concernée ni par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), ni par un Plan des Surfaces Submersibles (PSS).

La cartographie établie en 2022 par la BRGM identifie un risque potentiel de **remontée de nappes** sur la commune, couvrant principalement la zone urbanisée.

Enquête publique n°E24000101/77 - Projet de révision générale du PLU de Provins 77160

Cavité souterraine

La commune de Provins est constituée par des sols instables sur une grande partie de son territoire. Cela est essentiellement dû à la présence d'alluvions et de tourbes dans la vallée. De nombreuses carrières ont été exploitées sur les plateaux de Provins. La plupart de ces carrières ont été exploitées à partir de galeries souterraines, ce qui engendre aujourd'hui un risque d'affaissement des terrains concernés.

Il existe également sur le site de la Ville Haute, des caves et souterrains anciens d'intérêt archéologique ou historique.

Retrait-gonflement des sols argileux

Ce type de risque est présent sur environ 60% du territoire de la commune de Provins.

Risque sismique et risque radon

La commune est située dans une zone de sismicité de niveau 1, où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible).

Sur l'ensemble du territoire de la commune de Provins le risque radon est existant mais faible.

1.2.6 - Milieux humains

L'évolution de la structure urbaine

Provins se situe à l'intersection de voies qui façonnent dès l'époque gallo-romaine son développement, qui prend d'abord la forme d'un camp romain fortifié.

En contrebas du châtelet fortifié qui se développe aux XI^e et XII^e siècles sur l'éperon rocheux (actuelle ville haute), les terrains marécageux se sont lentement urbanisés autour du monastère Saint Ayoul (fondé en 1048), sous le règne des comtes de Champagne.

La ville basse devient peu à peu un centre commercial important, notamment grâce aux foires de Champagne.

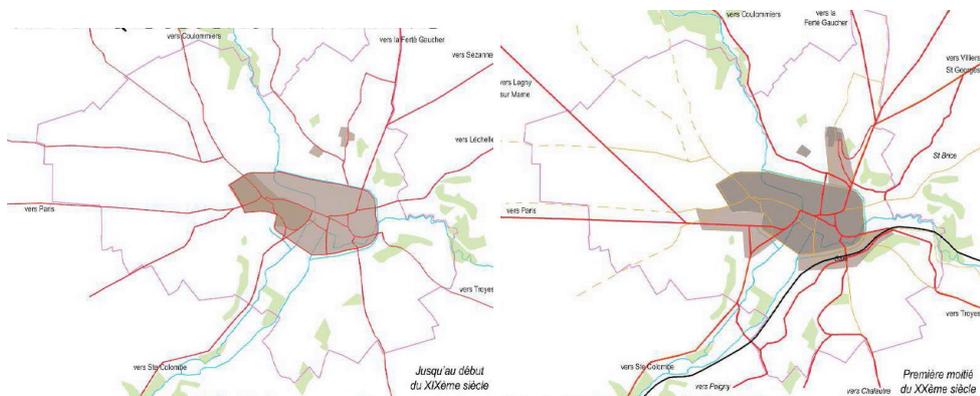
L'urbanisation réunit les deux pôles de la ville, entourés par la 3^{ème} enceinte en pierre mise en œuvre au XIII^e siècle. Des faubourgs s'étendent au-delà des remparts.

La guerre de cent ans puis les guerres de religions mettent fin à cette époque de prospérité pour la ville, qui évolue peu dans sa structure urbaine jusqu'à la fin du XIX^e siècle.

En 1828, la ville a conservé sa structure, majoritairement enclose dans l'ancienne enceinte des 3^{èmes} remparts.

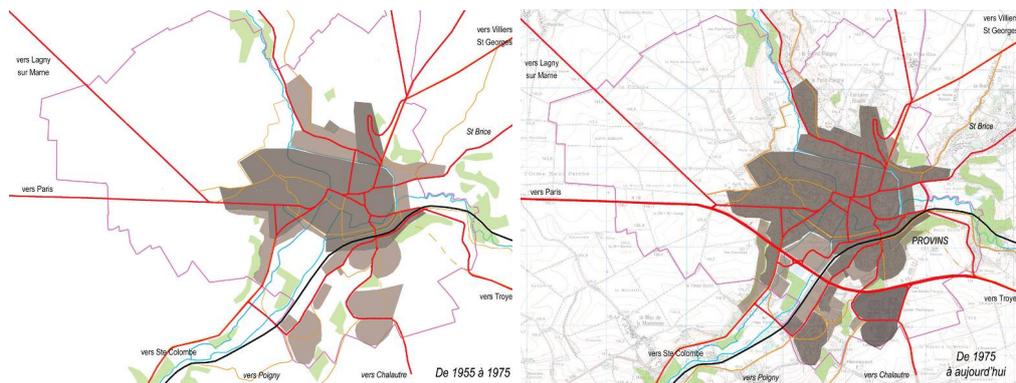
La première gare est construite au milieu du XIX^e siècle, à l'emplacement de la gare actuelle au Sud-Est de l'emprise historique de la ville basse.

Autour de celle-ci se développeront, hors les murs, des secteurs d'habitat et les premières activités industrielles.



Schémas de l'évolution urbaine extraits du rapport de présentation du PLU approuvé en 2013, réalisé par Karine Ruelland Architecte DPLG - urbaniste

Entre le XIX^e et le milieu du XX^e siècle, la ville se développe largement en dehors de son emprise historique, par des constructions à destination d'activité et d'habitat.



Schémas de l'évolution urbaine extraits du rapport de présentation du PLU approuvé en 2013, réalisé par Karine Ruelland Architecte DPLG - urbaniste

Entre le milieu du XX^e siècle et le XXI^e siècle, la ville se développe en densification et en extension.

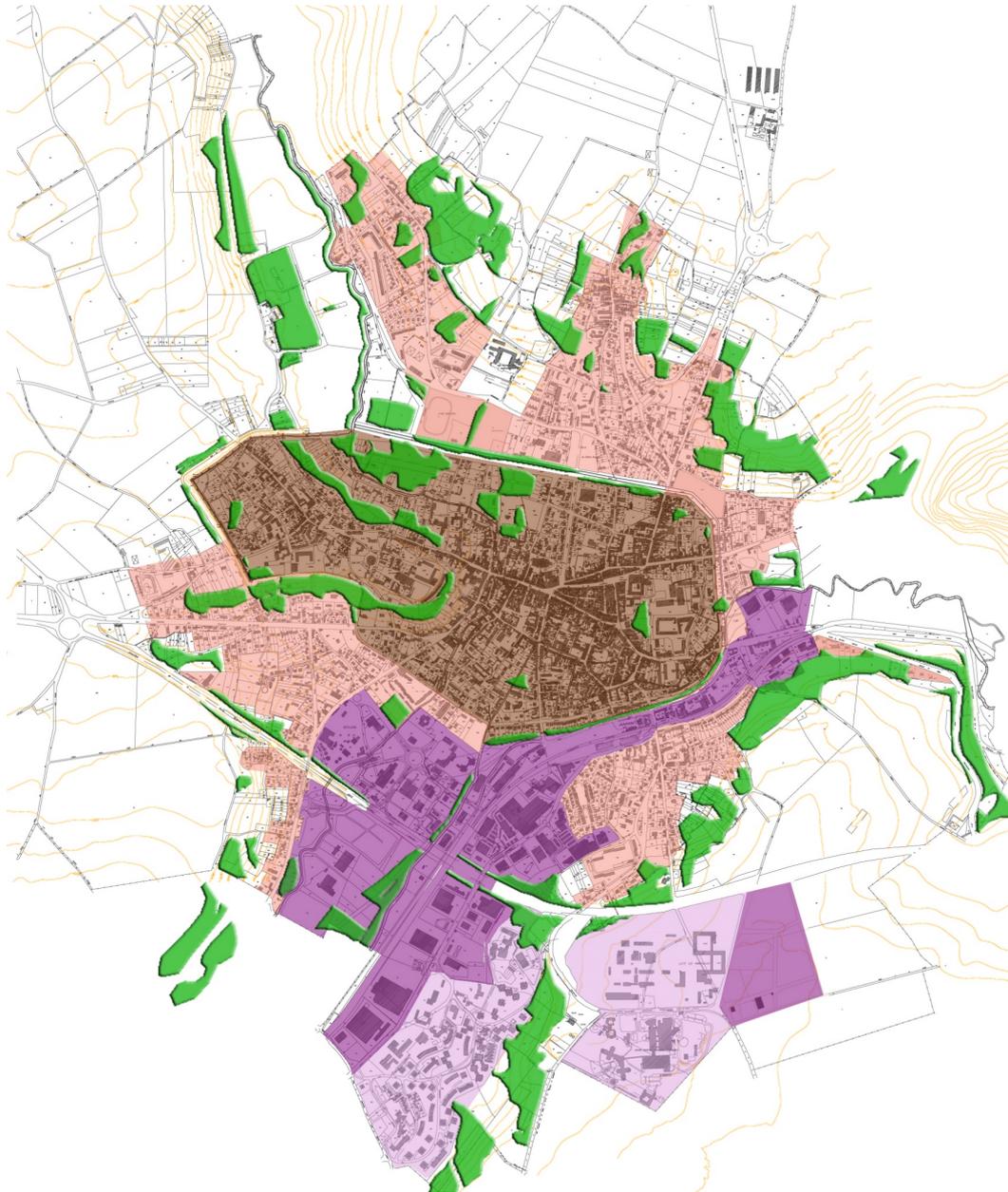
Les zones commerciales et d'activités sont étendues sur des terres agricoles.

Entre 1964 et 1974, le quartier excentré de Champbenoist est construit.

Le Centre Hospitalier et le lycée des Pannevelles sont construits à la suite sur le plateau au Sud de la ville.

L'espace urbanisé peut être décomposé :

- **la ville haute et la ville basse** à l'intérieur des anciens remparts, dont la limite est plus imprécise au sud, le centre historique, ville haute et ville basse, contenu à l'intérieur des remparts ou de leur trace,
- un **paysage de faubourgs** en périphérie du centre historique et se développant sur les coteaux : au nord les Coudoux et le petit Fleigny, la fontaine riante ; au Sud-Ouest les Cocrilles, les 4 Jean ; à l'Est Bellevue ; au Sud-Est Champbenoist
- la **vallée industrielle et commerciale** de part et d'autre de la voie ferrée, tout particulièrement développée au sud,
- le **plateau Sud** des Pannevelles : l'hôpital et le lycée technique
- les **paysages urbains des années 60-70** situés principalement au Sud de la commune, sur le quartier de Champbenoist et l'hôpital des Pannevelles.
- les **grandes masses boisées** situées sur les coteaux et tout particulièrement sur les crêtes qui constituent un « fond de décor » aux urbanisations des coteaux.



- Centre historique
- Paysage de faubourgs
- Grands massifs boisés
- Paysage urbain des années 60-70
- Vallon industriel et commercial

Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé en 2013, réalisé par Karine Ruelland Architecte DPLG - urbaniste (mis à jour en 2024 par Rivière-Letellier)

Les quartiers historiques : ville haute et ville basse

Le secteur du centre-ville intègre les constructions à l'intérieur des remparts et au nord de l'avenue du Général de Gaulle.

Il est composé essentiellement d'un tissu urbain traditionnel dense en ville haute et en ville basse.

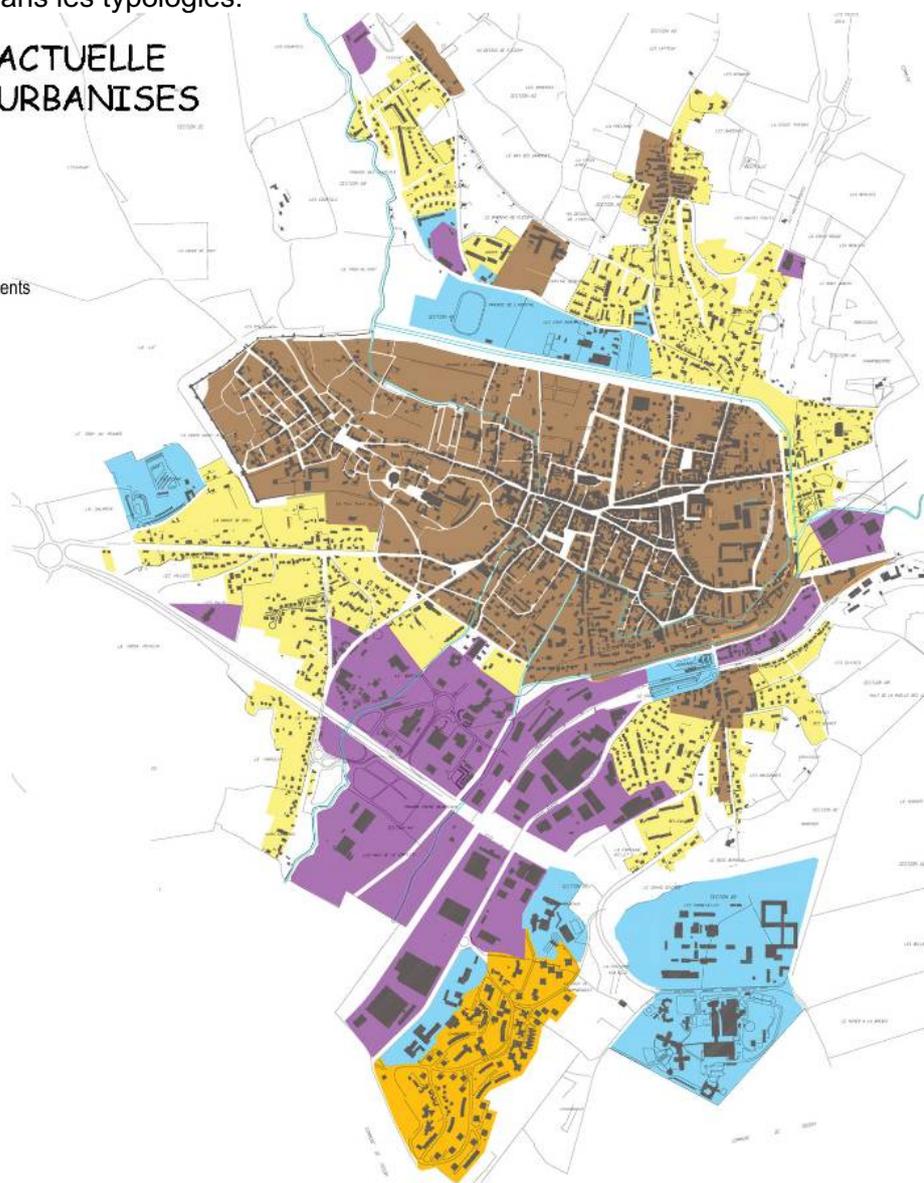
L'éperon de la ville haute est entouré de coteaux abrupts qui n'ont pas été urbanisés et composent une ceinture verte mettant en scène la ville haute.

En frange de ce tissu historique s'est développé un tissu d'habitat, peu dense, incluant quelques activités artisanales et commerces, des maisons de faubourg et des pavillons.

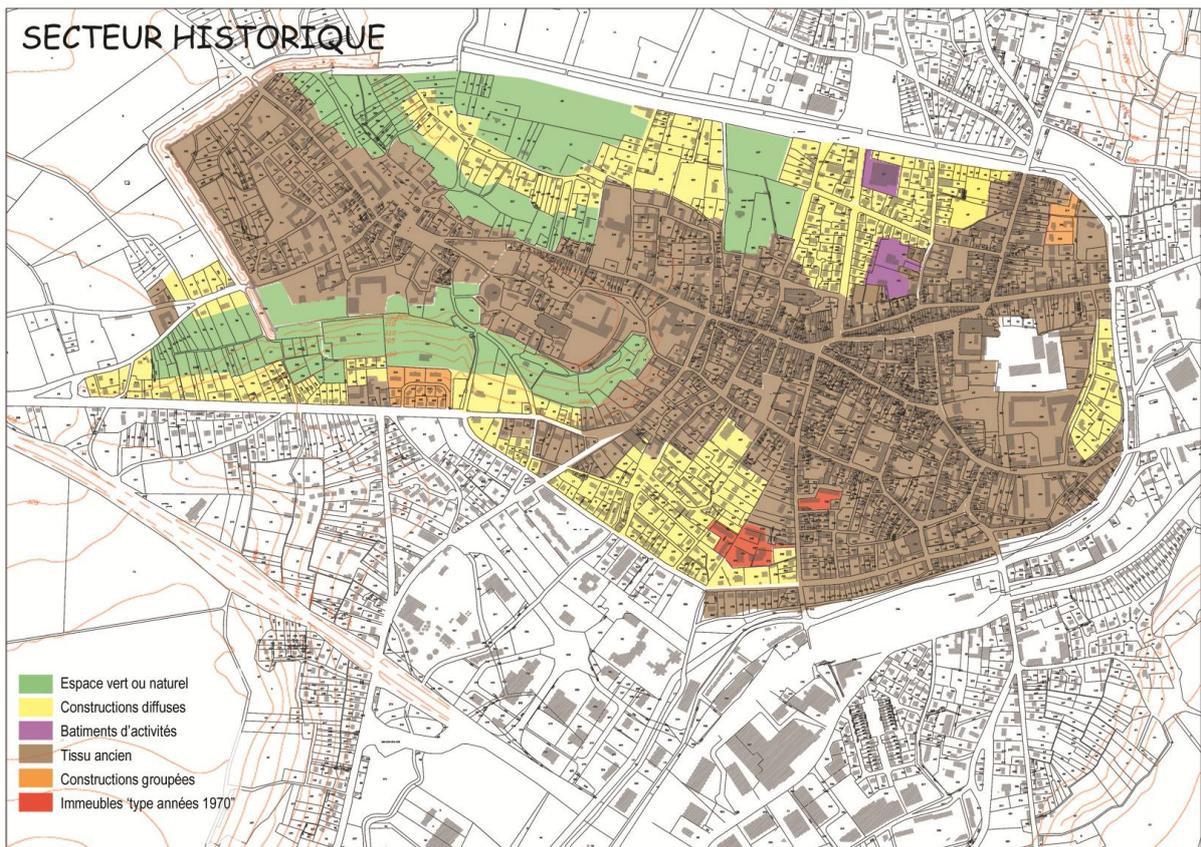
Dans ce secteur ont été réalisées également de rares opérations collectives peu intégrées au tissu urbain traditionnel. Certaines parcelles sont occupées par des ensembles de garages disgracieux, rendus nécessaires par la densité et la typologie de l'habitat dans le centre ancien. Dans les rues entourant le centre ancien, le retrait du bâti vis-à-vis des limites parcellaires et de la rue rend les clôtures d'autant plus importantes : plusieurs rues sont caractérisées par une remarquable unité des murets bas en maçonnerie surmontés de grilles en fer forgé ajourées, ensemble renforcé par les alignements d'arbres et la cohérence des implantations malgré une variété dans les typologies.

OCCUPATION ACTUELLE DES ESPACES URBANISES

-  centre ancien mixte
-  périphérie mixte
-  grand ensemble
-  grande emprise d'équipements
-  zones d'activités

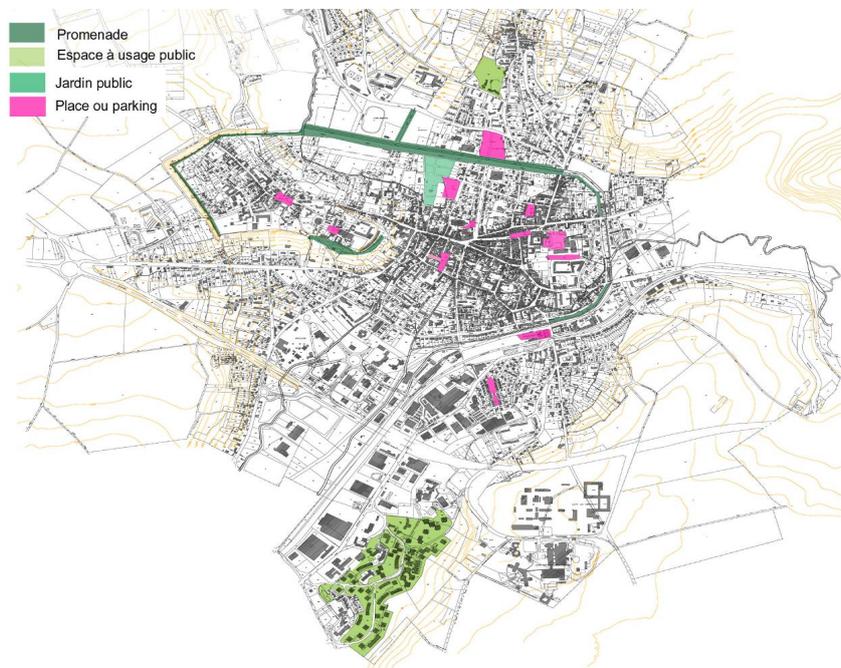


Extraits du rapport de présentation du PLU approuvé en 2013, réalisé par Karine Ruelland Architecte DPLG - urbaniste



Extraits du rapport de présentation du PLU approuvé en 2013, réalisé par Karine Ruelland Architecte DPLG - urbaniste

Les places et jardins



Les réseaux

La compétence **Eau potable** est déléguée au syndicat de l'eau de l'est seine-et-marnais (S2E77) qui en a confié l'exploitation à la société Veolia Eau – Compagnie générale des eaux. Le réseau dessert 5 093 abonnés à Provins en 2021.

L'eau d'origine souterraine provient de la nappe des alluvions et de la craie de la Seine et de la nappe des calcaires de Champigny.

La collecte des **eaux usées** de Provins est assurée par un réseau mixte – 16,5 km de réseau unitaire et 43 km de réseau eaux usées strictes – auquel sont raccordées toutes les constructions à l'exception de 299 propriétés disposant d'installations autonomes. Les eaux usées collectées sont traitées par la station d'épuration « à boues activées » de Provins, située sur la commune de Poigny et d'une capacité de traitement de 23330 équivalent-habitants. Cette station rejette l'eau traitée dans l'Yonne.

La collecte et le traitement des **eaux pluviales** de la commune sont assurés par un réseau mixte (16,5 km de réseau unitaire et 37 km de réseau eaux pluviales strictes à l'échelle du système d'assainissement de Provins) combiné à des ouvrages de prétraitement (dégrilleur et chambres de dessablement), avant rejet vers le milieu naturel (77 exutoires).

La collecte des ordures ménagères est effectuée par SmetonGeeode. Il s'agit du syndicat mixte de l'Est de la Seine-et-Marne, pour le Traitement des Ordures Ménagères, Gestion Economique et Ecologique des déchets ménagers, Objectifs de Développement Durable. Il regroupe 97 communes qui lui ont délégués cette compétence.

Une déchetterie se situe au sud-est de Provins. Le site accepte le dépôt de déchets végétaux (branchages, résidus de tonte, feuille...).

Cette déchetterie est aussi une ressourcerie.

Les risques technologiques

Un sol pollué peut entraîner des conséquences sanitaires.

Au niveau national, deux bases de données créées par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, sont dédiées au recensement de ces sites potentiellement pollués : **BASOL et BASIAS**.

BASOL est une base de données qui recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Le recensement est réalisé par les préfetures et les DREAL. 3 établissements sont présents sur le territoire.

76 sites **BASIAS** sont recensés, sur la commune de Provins.

Une **canalisation de gaz naturel** traverse l'Est de la commune. La réglementation impose des contraintes d'occupation des sols de part et d'autre de la canalisation. Cette canalisation débute son cheminement dans l'Aisne et se finit à Provins. Le transporteur est GRDF.

Les nuisances

L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 définit les catégories de classement des infrastructures de transport terrestre, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit ainsi que le niveau d'isolement acoustique minimal à respecter. Ce classement distingue cinq catégories sonores selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

- Catégorie 1 : bande de classement de 300 m
- Catégorie 2 : bande de classement de 250 m
- Catégorie 3 : bande de classement de 100 m
- Catégorie 4 : bande de classement de 50 m
- Catégorie 5 : bande de classement de 10 m

Sur la commune de Provins, les voies de transport suivantes sont concernées par l'arrêté préfectoral :

- RD619 en catégorie 3 ;
- RD403 en catégorie 4 ;
- RD231 en catégorie 4.

1.3 – REVISION GENERALE DU PLU

La commune de Provins est couverte par un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 avril 2013 et ayant fait l'objet de 4 modifications :

- Modification n°1, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2019
- Modification n°2, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 février 2020
- Modification simplifiée n°3, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 9 juillet 2021
- Modification simplifiée n°4, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2022.

Antérieurement à la dernière approbation de modification, le 06 avril 2022, le Conseil Municipal a prescrit la mise en révision totale du PLU, conformément aux articles L.153-31 à L.151-33 du code de l'urbanisme et mis en place les modalités de la concertation préalable.

Les objectifs fixés de la révision sont les suivants :

- Répondre à la fois à des enjeux et des besoins de développement communaux, mais aussi à des évolutions législatives et réglementaires.
- Prendre en considération les dispositions réglementaires du SDRIF et du SCoT du Grand-Provinois.
- Définir un véritable projet d'aménagement pour la décennie à venir, en matière d'habitat, de développement économique, de placements, d'activités et, en lien avec le Site Patrimonial Remarquable (SPR), de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager.

Les orientations générales du PADD ont été fixées en trois axes majeurs :

- **Axe n°1 : Pérenniser le cadre de vie de Provins, ville remarquable et composante majeure de l'identité du Grand-Provinois,**
- **Axe n°2 : Conforter le rayonnement de Provins, ville attractive et pôle urbain central du Grand-Provinois,**
- **Axe n°3 : Consolider la cohésion de Provins, ville vivante et durable.**

Dans sa séance du 21 novembre 2024, le Conseil Municipal de Provins tire un bilan favorable de la concertation avec le public et arrête le projet de révision du PLU.

La procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme relève des articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme. L'organisation de l'enquête publique est régie par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Le territoire communal est divisé en :

- zones urbaines, dites zones « U », au nombre de 7 : UA, UB, UC, UD, UE, UG et UX
- zones à urbaniser, dites zones « AU », au nombre de 3 : 1AU, 1AUx et 2AUx
- zone agricole, dite zone « A », au nombre de 2 : A et Ab
- zone naturelle, dite zone « N », au nombre de 6 : N, Nb, Nj, NI, Ns et Nt

➤ **Le PADD :**

Le PADD établi sur la commune de Provins comporte trois grandes orientations.

- **Axe n°1 : Pérenniser le cadre de vie de Provins, ville remarquable et composante majeure de l'identité du Grand-Provinois.**

Anticiper les effets du changement climatique en intensifiant la démarche de préservation et de valorisation des qualités environnementales et paysagères du territoire, socles du projet d'aménagement et de développement de la ville durable.

- Poursuivre le renforcement, la restauration des corridors supports de la trame verte et bleue et ainsi consolider les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, qui sont autant de ressources pour la commune et le territoire.
 - Rendre la trame brune résiliente 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 et 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,
 - Préserver, maintenir l'intégrité de la silhouette des grandes formes paysagères naturelles.
 - Valoriser les parcours d'approche et d'entrée de ville.
 - Poursuivre la politique de protection et de valorisation du patrimoine bâti public et privé historique.
 - Permettre l'évolution des tissus urbains.
- **Axe n°2 : Conforter le rayonnement de Provins, ville attractive et pôle urbain central du Grand-Provinois.**

Conforter l'attractivité de Provins, qui assume des fonctions culturelles, économiques et sociales d'intérêt majeur pour la vitalité du Grand Provinois.

- Une vocation touristique au rayonnement international qui nécessite une adaptation constante aux évolutions des attentes du public.
 - Une fonction historique de polarité commerciale structurante à l'échelle du Grand Provinois à consolider, pour répondre à un accroissement attendu de la demande, et un équilibre à préserver entre commerces de proximité et grandes enseignes.
 - Un statut de site stratégique à soutenir pour le développement du tissu industriel et artisanal et l'offre de services qui l'accompagne et ainsi maintenir l'équilibre habitat/emploi.
 - Pérenniser la dynamique de l'économie agricole et soutenir son évolution.
 - 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.
 - Les nouvelles opérations de construction ou d'aménagement prévoient 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.
- **Axe n°3 : 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.

- 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.

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.
- Conforter le rôle de polarité intermodal de Provins.

➤ Les OAP :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent la continuité du PADD.

OAP Sectorielles

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 Chalautre
- - **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

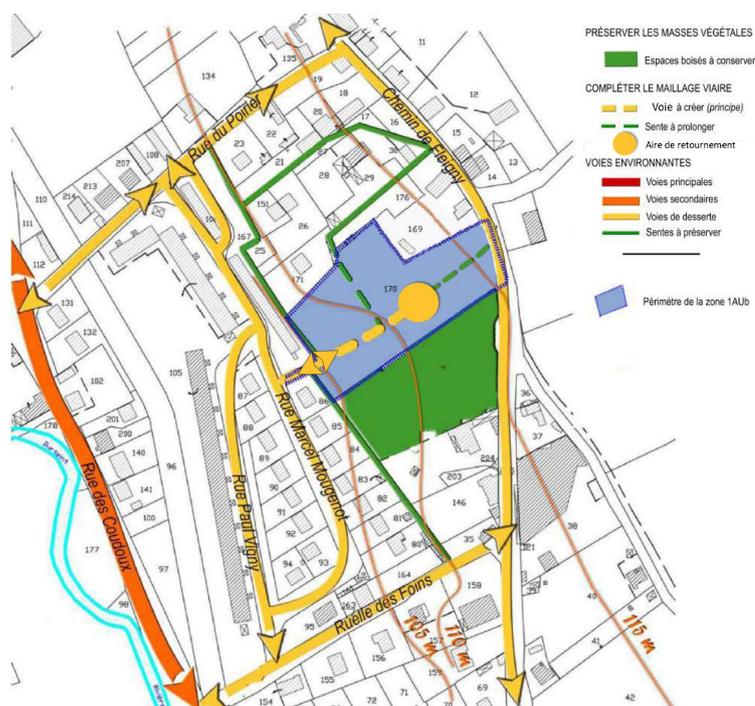
1 secteur d'OAP a été délimité sur le site de la gare pour accueillir un programme d'équipements et d'activités :

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



8 OAP sectorielles sont prévues :

- l'OAP n° 1 secteur **Petit Fleigny/Coudoux** concerne un secteur d'environ 0,67 ha, situé au Nord du quartier d'habitat des Coudoux. Actuellement en friche (végétation arbustive), il est bordé par des habitations individuelles et un ensemble de collectifs au Sud-Ouest. Le terrain est en pente. Il est concerné par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B (zone humide potentielle) cartographiée par la DRIEAT. Le programme prévoit la création de 35 logements au moins, soit presque 45 logements/ha.



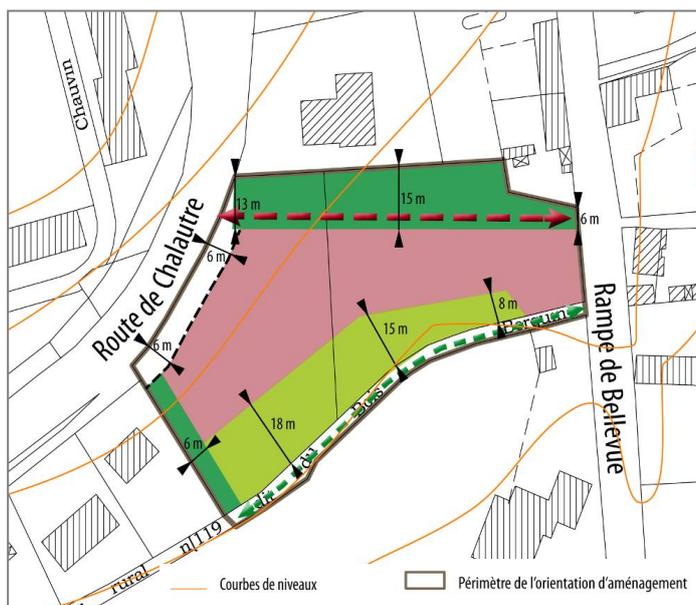
- l'OAP n° 2 secteur **rue de Rebais/rue du Pré aux Clercs** concerne un secteur d'environ 1 ha, situé en cœur d'îlot dans le centre ancien de la ville basse, et communique avec les rues de Rebais et du Pré aux Clercs. Il est partiellement concerné par une enveloppe d'alerte de zones humides de classe B. Le programme prévoit la création de 35 logements au moins, dans le respect de la densité minimale de 35 lgts/ha prescrite par le SCoT et un parking public d'environ 25 places accessible depuis la rue de Rebais.



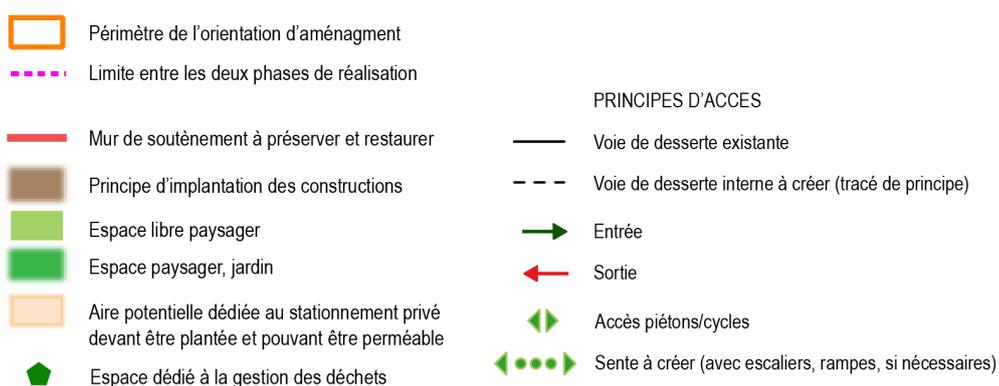
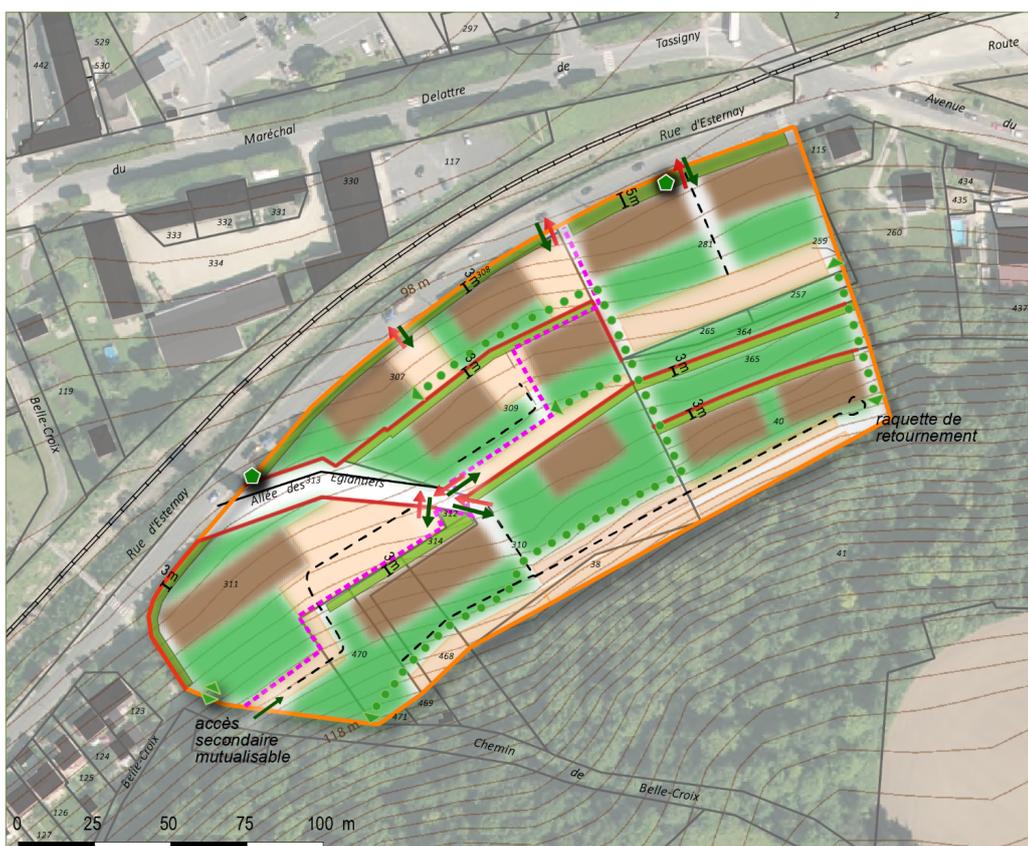
- **l'OAP n°3 secteur route de Chaulautre** concerne un secteur d'environ 0,59 ha situé au Sud-Est du tissu urbain, sur des terrains en partie boisés compris dans un tissu d'habitat peu dense. Il est accessible par la route de Chaulautre à l'Ouest et la rampe de Bellevue à l'Est.

Le programme prévoit la création de 8 logements uniquement dans la partie constructible en cœur d'îlot, soit une densité d'environ 13 logements/ha à l'échelle de la parcelle.

-  Liaison douce à rétablir - préserver
-  Liaison à créer
-  Nouvel alignement projeté
-  Espace boisé aménageable
-  Espace constructible
-  Espace paysagé à conserver

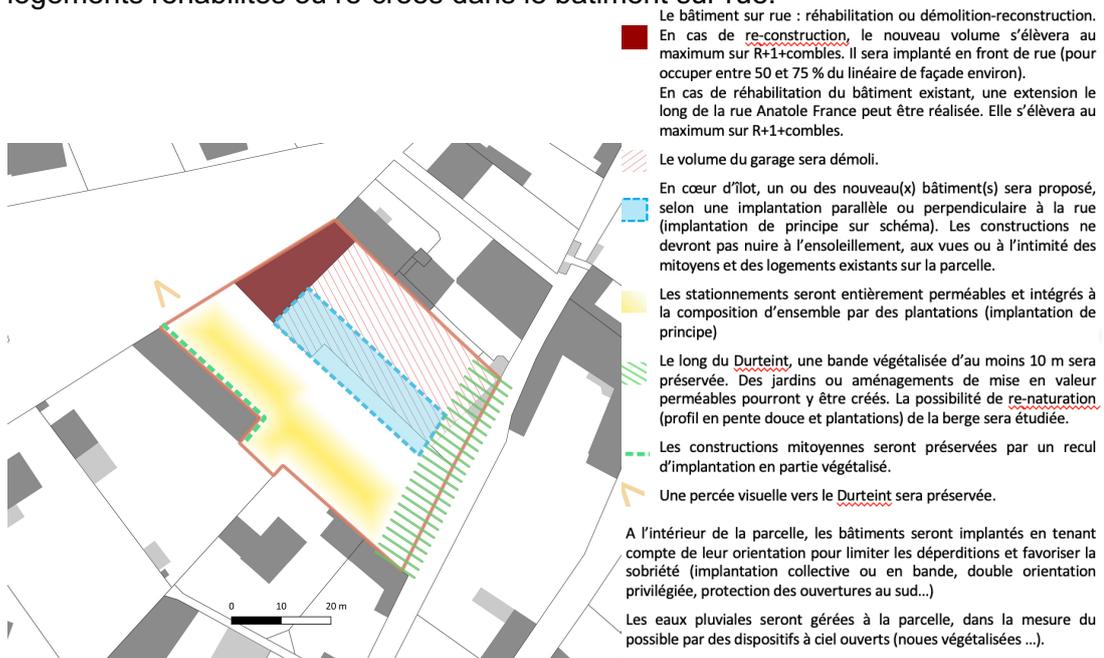


- l'OAP n° 4 secteur rue d'Esternoy** concerne un secteur d'environ 2,42 ha situé à proximité du centre-ville de Provins. Il est aujourd'hui occupé par des activités. Le site est marqué par une topographie importante. Le programme prévoit environ 140 logements mixtes (individuels, intermédiaire, petits collectifs) en 2 phases, la première pour la construction de 85 à 95 logements, la seconde pour 50 à 60 logements. Soit une densité de près de 58 logements/ha.



- l'OAP n° 5 secteur avenue Anatole France** concerne un secteur d'environ 0,24 ha situé entre l'avenue Anatole France et le Durteint. Il présente une large façade sur un carrefour important d'entrée dans le centre bourg. Il accueille actuellement des logements et une concession/garage automobile. Le reste du terrain est imperméabilisé. Il est concerné par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B, et répertorié à risque de pollution.

Le programme prévoit environ 8 à 10 nouveaux logements, auxquels s'ajoutent les logements réhabilités ou re-crés dans le bâtiment sur rue.



- l'OAP n° 6 secteur rue Aristide Briand** concerne un secteur d'environ 0,12 ha qui s'étend de part et d'autre de la Voulzie, comprenant des franchissements sans la recouvrir complètement. Ils accueillent actuellement des logements et une concession/garage automobile, dans un ensemble de bâtiments anciens ou plus récents tenant l'angle des rues Aristide Briand et Fourtier Masson.
 Le terrain est concerné par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B, et répertorié à risque de pollution.
 Le programme prévoit environ une dizaine de logements, avec éventuellement des commerces.



- l'OAP n° 7 secteur boulevard Carnot** concerne un secteur d'environ 0,61 ha bordé par la Voulzie.
 Le terrain est concerné par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B.
 Le programme prévoit jusqu'à 10 logements, sur les 0,3 ha de zone urbanisée (soit environ 30 logements/ha).



- l'OAP n° 8 secteur gare** englobe des terrains en continuité de la gare et de ses espaces dédiés (accueil des usagers et des visiteurs, gare routière et parkings).





ORIENTATIONS DE PROGRAMME ET D'AMENAGEMENT
(Localisation et tracés de principe)

- 1 – Parking public (possible mutualisation à étudier)
- 2 – Espace de développement d'activité artisanale et/ou d'équipement et/ou de commerce
- 3 - Espace de développement d'activité artisanale

-  Façade qualifiant « l'entrée de ville » par le train et le vis-à-vis des franges du site patrimonial remarquable
-  Cône de vue marquant des séquences sur le parcours « d'entrée » par le train et des vues en profondeur sur la ville et les monuments
-  Principe de maillage des circulations douces

OAP Sectorielles

2 Orientations d'aménagement et de programmation thématiques ont été définies en cohérence avec le PADD.

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

La ville haute est organisée autour de plusieurs grandes fermes, de moins en moins adaptées aux évolutions de l'activité agricole.

Les fermes se situent dans les périmètres du site inscrit de la ville haute, du Secteur Patrimonial Remarquable, des abords de monuments classés, l'emprise du patrimoine mondial UNESCO...

- ferme de la rue de Jouy
- ferme de la rue du Châtel
- ferme « Saint Jean »
- fermes rue Savigny



Les objectifs de préservation des qualités environnementales, paysagères, architecturales des fermes sont les suivants :

- Respect des volumétries, de leur simplicité et de l'organisation du bâti,
- Prolongation des logiques constructives pour les nouveaux percements en façade, en privilégiant la réouverture des percements qui avaient été condamnés si possible,
- Préférence à l'utilisation des matériaux locaux (grès, bois, argile...) et des couleurs issues des teintes permanentes du bâti pour intégrer les interventions contemporaines,
- Enveloppes durablement isolées et rénovées thermiquement, en privilégiant le recours aux ressources locales et durables,
- Intégration des énergies renouvelables ne dénaturant pas la qualité architecturale,
- Accueil de la biodiversité sur les bâtiments par des nichoirs, la préservation des éléments en pierre et des débords de toit offrant des espaces de nidification, l'ouvertures de certains combles pour les chiroptères,
- Introduire la végétation ponctuellement en renaturant certains espaces choisis, en végétalisant les pieds de murs voire en recourant aux plantes grimpantes en façades, éventuellement en introduisant un arbre « signal » central,
 - Utilisation des espèces végétales locales et adaptées au changement climatique.
- Qualification des espaces extérieurs, notamment les cours communes en privilégiant les matériaux perméables qui conserveront le caractère historiquement minéral des cours de ferme.
- Démontage des structures légères et peu qualitatives, en accord avec l'UDAP.
- Possibilité de proposer une restructuration plus importante et/ou un traitement architectural contemporain pour certains bâtiments très altérés, notamment pour les toitures légères.

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

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

➤ **Le zonage :**

○ **ZONE UA**

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

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

Cette zone, qui correspond essentiellement au centre-ville de Provins, a vocation à être la plus dense de la ville et à recevoir une grande mixité fonctionnelle qui conforte sa centralité. Elle se compose de trois secteurs : UAa (dont UAa1, UAa2 et UAa3), UAb (dont UAb1) et UAc.

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

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

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

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

○ **ZONE UB**

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

Elle comprend deux secteurs :

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

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

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

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

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

○ **ZONE UC**

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

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

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

○ **ZONE UD**

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

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

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

○ **ZONE UE**

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

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

○ **ZONE UG**

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

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

○ **ZONE UX**

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

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

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

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

○ **ZONE AU**

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

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur 1AUa situé au lieu-dit le Petit Fleigny, au nord du lieu-dit Les Coudoux, le long du chemin de Fleigny,

- le secteur 1AUb situé au lieu-dit « Les Palis » le long du chemin des Maçons.

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

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

○ **ZONE 1AUX**

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

Elle comprend deux secteurs :

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

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

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

○ **ZONE 2AUX**

Cette zone 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 PLU mais ne pourra intervenir qu'après modification ou révision du PLU.

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

La zone n'étant pas ouverte à l'urbanisation dans l'attente d'une évolution du PLU, aucunes destinations n'y sont permises.

○ **ZONE A**

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

Cette zone est située en périphérie de l'agglomération, sur le plateau, à l'Ouest, au Nord et au Sud-Est du territoire.

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

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

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

○ **ZONE N**

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.

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

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

1.4 – CADRE JURIDIQUE

La présente procédure d'enquête publique est notamment encadrée sur le plan réglementaire par :

- **Le Code des relations entre le public et l'administration**
- **Le Code de l'Urbanisme** : Articles L.151-1 et suivants et L.153-31 à L.153-35
- **Le Code de l'Environnement** : Articles L.123-1 et suivants, Articles R.123-1 à R.123-25
- **L'arrêté du Maire n° 25.11** du 28 avril 2025
- **La décision n°E24000101/77** en date du 18 décembre 2024 de Monsieur le premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun désignant le commissaire enquêteur

1.5 – COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier comprend les pièces suivantes accompagnées des avis des PPA, en sus du registre d'enquête papier :

- 1.1. Rapport de présentation - Partie 1
- 1.2. Rapport de présentation - Partie 2
- 1.3. Résumé non technique
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 4.1. Règlement graphique A0
- 4.2. Règlement graphique Atlas A3
- 5. Règlement écrit
- 6. Annexes :
 - 6.a. Servitudes d'utilité publique
 - 6.b. Périmètre infrastructures de transport
 - 6.c. Eau assainissement déchets
 - 6.d. Risque exposition plomb
 - 6.e. Périmètre carrières
 - 6.f. Périmètre ZAC
 - 6.g. Règlement local de publicité
 - 6.h. Taxe d'aménagement
 - 6.i. Droit de préemption
 - 6.j. DP clôtures
 - 6.k. Permis de démolir
 - 6.l. Taxe d'aménagement
 - 6.m. Périmètre UNESCO

1.6 – APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER

Le dossier d'environ 1300 pages est complet, dense mais clair. La lecture de plusieurs documents en format paysage peut, parfois, être difficile à appréhender pour le public.

1.6.1 – Rapport de présentation.

De 250 pages, scindé en deux documents, il pose le diagnostic sur l'évolution de la commune ainsi que ses justifications et évaluent les incidences des orientations retenues sur l'environnement.

1.6.2 – PADD

Le PADD définit, suivant l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les trois axes développés par la commune de Provins répondent à ces orientations :

- **Axe n°1 : Pérenniser le cadre de vie de Provins, ville remarquable et composante majeure de l'identité du Grand-Provinois,**
- **Axe n°2 : Conforter le rayonnement de Provins, ville attractive et pôle urbain central du Grand-Provinois,**
- **Axe n°3 : Consolider la cohésion de Provins, ville vivante et durable.**

1.6.3 – OAP

Les OAP sont claires dans leurs objectifs et dans leur présentation.

1.6.4 – Règlement

Les règles sont aisément compréhensibles. Le règlement du SPR se situe dans le même document que le règlement du PLU, à sa suite. La scission des deux documents aurait permis une compréhension plus facile.

1.6.5 – Pièces annexes

Elles paraissent complètes mais un récapitulatif chronologique des différents arrêtés ayant abouti à cette révision aurait été bienvenu.

1.7 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les personnes publiques associées (PPA) consultées ont été appelées à émettre un avis. En absence de réponse, l'avis est réputé favorable.

Le tableau ci-après récapitule les avis rendus des personnes publiques associées ayant donné une réponse.

PPA	Réception en mairie	Emission	AVIS
CD 77	20/03/2025	10/03/2025	Avis favorable sous réserves
CMA IDF	18/03/2024	06/03/2024	Observations
DDT 77	19/02/2025	14/02/2025	Avis favorable sous réserves
RTE	19/02/2025	02/01/2025	Observations
SNCF	06/12/2024	22/01/2025	Observations
DRIAT	19/02/2025	31/12/2024	Avis favorable sous réserves
ARS IDF	19/02/2025	07/01/2025	Avis favorable
DRAC	19/02/2025	13/12/2024	
CDPENAF	14/03/2025	14/03/2025	Avis favorable avec recommandations
CA IDF	26/02/2025	21/02/2025	Avis favorable avec observations
DGAC	19/02/2025	17/12/2024	Avis Favorable
UDAP	19/02/2025	02/01/2025	Recommandations

La commune a rédigé un mémoire en réponse aux PPA en tenant compte des observations notamment des incohérences relevées qui seront rectifiées dans la production finale du PLU. Des points de forme et des ajustements seront également opérés afin d'éclaircir et de compléter certains documents.

1.8 – AVIS DE LA MRAe

Dans son avis délégué n°MRAe APPIF-2025-039 en date du 03/05/2025, l'autorité environnementale émet plusieurs recommandations :

- (1) - 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) - reconsidérer le nombre de logements à produire et de prendre en compte notamment les possibilités de mobilisation des logements vacants.
- (3) - 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.
- (4) - 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).
- (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.
- (6) - renforcer la protection de la nature en ville notamment dans le périmètre Unesco.
- (7) - 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.

(8) - 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.

(9) - 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.).

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

(11) - 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).

La commune a rédigé un mémoire en réponse à la MRAe en tenant compte des observations notamment en ce qui concerne les protections des zones naturelles et la préservation et la valorisation du secteur UNESCO. Le nombre de logements en réhabilitation doit être affiné.

2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par la décision n°E24000101/77 du 18 décembre 2024 de Monsieur le premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun, ont été désignés, Madame Monique DELAFOSSE, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Madame Aurélie INGRAND, en qualité de commissaire enquêteur suppléant, pour l'enquête publique mentionnée en objet.

2.2 – MODALITES DE L'ENQUETE

Monsieur le Maire de Provins a émis un arrêté n° 25.11 du 28 avril 2025 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Provins – 77160. Cet arrêté annulait et remplaçait l'arrêté n° 25-10 du 1^{er} avril 2025.

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, ont été réalisées comme suit :

- L'enquête s'est déroulée du mardi 20 mai 2025 à 9h00 au vendredi 20 juin 2025 à 17h30 soit pendant 32 jours consécutifs,
- Un exemplaire du dossier et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture de celle-ci.
- Le dossier était consultable en ligne sur un site internet dédié :

<https://www.registre-numerique.fr/plu-provins>

ainsi que sur le site de la commune :

<https://mairie-provins.fr/rubrique> Révision générale du PLU

- Une boîte mail dédiée à cette enquête plu-provins@mail.registre-numérique.fr a été créée afin que le public puisse déposer ses observations, propositions ou contre-propositions.
- Un poste informatique a été mis à disposition du public en mairie pendant la durée de l'enquête pour avoir accès aux documents en format numérique.
- Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie – 5 place du Maréchal Leclerc – 77160 – Provins - où ont pu être adressées par écrit les observations, propositions et contre-propositions à l'attention du commissaire enquêteur et consultables pendant toute la durée de l'enquête.
- Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public selon le planning organisé et décrit dans l'arrêté municipal prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.
- Un affichage de l'avis d'enquête a été effectué 15 jours avant le début de l'enquête à la mairie et sur les panneaux administratifs de la commune.
- L'enquête a été annoncée 15 jours avant le début de celle-ci dans 2 journaux diffusés dans le département. Le rappel dans les 8 premiers jours suivant son ouverture a été effectué dans ces 2 mêmes journaux.
- Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront transmis à Monsieur le premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun et à Monsieur le Maire de la commune de Provins, qui les transmettra à la Préfecture de Seine-et-Marne.

2.3 – VISITES DE TERRAIN

Suite à la première entrevue du commissaire enquêteur avec le service urbanisme de la commune de Provins et le représentant du bureau d'études, le jeudi 6 février 2025, le commissaire enquêteur a effectué une visite générale de la commune.

A la fin de l'enquête, le vendredi 20 juin 2025, une seconde visite, a été effectuée sur les sites plus particulièrement nommés dans les observations.

2.4 – INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

Conformément aux règles en vigueur relatives à la publicité des enquêtes publiques, l'avis annonçant cette enquête a fait l'objet :

- d'un affichage extérieur aux lieux et places habituels répartis sur l'ensemble du territoire de la commune.

- d'une insertion dans les journaux suivants :

1^{ères} insertions

- Le Pays Briard, le vendredi 2 mai 2025
- Le Grand Parisien, le vendredi 2 mai 2025

2^{èmes} insertions

- Le Grand Parisien, le mercredi 21 mai 2025
- La République de Seine-et-Marne, le lundi 26 mai 2025

Le commissaire enquêteur a pu vérifier lui-même le bon affichage de la tenue de l'enquête dans le respect des conditions matérielles réglementaires en vigueur (taille des affiches, couleur...).

Le dossier d'enquête pouvait être consulté sous format papier ainsi que sur poste informatique dédié à la mairie, aux jours et heures d'ouverture de celle-ci.

Par ailleurs, un site internet et une adresse mail dédiés ont été mises à la disposition du public pour qu'il puisse avoir toutes les informations et déposer ses contributions.

2.5 – BILAN DE LA CONCERTATION

La délibération en date du 06 avril 2022 prescrivant l'élaboration du PLU de la commune de PROVINS, a défini les modalités de la concertation suivantes :

- Information sur le site Internet de la commune et le journal d'information communal « le Provinois » présentant l'avancement des travaux d'élaboration du document au fur et à mesure de l'avancée de la procédure,
- Informer de la mise à disposition d'un registre où le public pourra formuler ses observations à l'accueil du service urbanisme aux jours et heures d'ouvertures et ce, pendant toute la durée de l'élaboration du PLU.
- Organiser des réunions publiques dans chaque quartier de la ville avant l'arrêt du projet de PLU.

Les modalités prescrites ont été exécutées avec :

- Des informations dans le magazine municipal « Le Provinois »,
- Des informations liées à l'avancement du projet mises en ligne sur le site internet de la ville dans la rubrique dédiée au PLU,
- La mise à disposition du public d'un registre en mairie,
- La tenue de deux réunions publiques d'informations et d'échanges le 05 novembre 2024 et le 18 novembre 2024.

Une réunion de concertation avec les agriculteurs s'est tenue en mairie le 13 juin 2023.

A l'issue des réunions d'informations, d'échanges et de débats, et de l'examen des observations, le bilan de la concertation est le suivant :

- Aucune observation sur le registre mis à disposition du public
- Deux courriers reçus en mairie déposés par la SCI du parc de Nanteuil
- Réunion du 5 novembre 2024 : 45 participants
- Réunion du 18 novembre 2024 : aucun participant

Les observations relevées lors des réunions ont fait l'objet d'un compte-rendu et ont été étudiées avant l'arrêt du projet de révision.

Les modalités de la concertation prévues par la délibération semblent avoir été respectées.

Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de révision de PLU, conformément aux articles L.103-6 et L.153-14 du code de l'urbanisme ont fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal de Provins en date du 21 novembre 2024.

2.6 – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

L'enquête prescrite par l'arrêté n° 25.11 du 28 avril 2025 de Monsieur le Maire, s'est déroulée normalement du **20 mai à 9h00 au 20 juin 2025 à 17h30 inclus**, soit pendant une durée de **32 jours consécutifs**.

Durant cette période, le dossier d'enquête ainsi que le registre à feuillets non mobiles que j'ai paraphés, ont été tenus à la disposition du public à la mairie de Provins, aux jours et heures habituels d'ouverture de celle-ci.

Le dossier était également consultable en ligne sur le site internet mis en place par le prestataire Publilégal :

<https://www.registre-numerique.fr/plu-provins>

ainsi que sur le site de la commune :

<https://mairie-provins.fr/rubrique> Révision générale du PLU

durant cette même période où des observations pouvaient être déposées sur l'adresse mail suivante : plu-provins@mail.registre-numerique.fr

Le commissaire enquêteur a tenu dans une petite salle au deuxième étage, accessible par un ascenseur, mise à sa disposition pour recevoir le public, cinq permanences aux dates et horaires suivants :

- le mardi 20 mai 2025 de 14h30 à 17h30
- le mercredi 28 mai 2025 de 9h00 à 12h00
- le samedi 7 juin 2025 de 9h30 à 12h00
- le mercredi 11 juin 2025 de 14h30 à 17h30
- le vendredi 20 juin 2025 de 14h30 à 17h30

Au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur a effectué deux visites du territoire de la commune, la première après le rendez-vous de prise de contact et la seconde à la fin de la première période d'enquête afin de visualiser les lieux cités dans les observations du public.

Une quinzaine de personnes se sont déplacées lors des permanences du commissaire enquêteur pour demander des explications.

Plusieurs d'entre elles ont mis leurs observations sur le registre papier ou par courriels.

2.7 – RECUEIL DU REGISTRE D'ENQUETE.

L'enquête s'est terminée le vendredi 20 juin 2025 après 32 jours de mise à disposition du dossier pour le public.

Le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête papier le vendredi 20 juin 2025 à la fin de la dernière permanence. Le registre numérique a été clos le même jour à 17h30.

15 contributions ont été déposées dont 11 dans le registre dématérialisé, 3 dans le registre papier et 1 courrier. Deux observations de la même personne (par mail et sur le registre numérique) font doublon ; il s'agit donc, au total de 14 contributions originales qui ont été déposées

Sur le registre dématérialisé il y a eu :

- 58 visiteurs,
- 141 visites,
- 264 téléchargements,
- 237 visualisations de documents,
- 14 observations.

2.8 – PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a établi à l'attention du maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse des observations communiqué lors d'une réunion avec le service d'urbanisme et le représentant du bureau d'études.

Ce procès-verbal reprend les observations ou contre-propositions qui ont été formulées durant l'enquête. La totalité de ces observations, propositions ou contre-propositions devront être étudiées et prises en considération lors de la finalisation du dossier avant approbation ainsi que les observations pertinentes des PPA.

Lors de la remise du procès-verbal de synthèse, il a été débattu des observations formulées par le public.

Dans ce PV de synthèse, il a été demandé à la commune de Provins de répondre, de façon la plus large possible, aux observations du public qui ressortent de cette consultation. Ces réponses constituent le mémoire en réponse de la municipalité.

Ce document figure au rapport du commissaire enquêteur dans les pièces jointes.

2.9 – MEMOIRE EN REPONSE

Le mémoire en réponse de la municipalité de Provins a été transmis par courriel.

Ce document figure au rapport du commissaire enquêteur dans les pièces jointes.

3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du mardi 20 mai au vendredi 20 juin 2025, une synthèse du déroulement de l'enquête et des observations, courriers et courriels reçus pour celle-ci a été établie par le commissaire enquêteur et transmise à la commune de Provins.

Ce procès-verbal, à l'attention de la commune de Provins reprend les observations ou contre-propositions qui ont été formulées dans les registres d'enquête papier et dématérialisé (par courriels), ainsi que des courriers pouvant avoir été reçus conformément à l'arrêté municipal n° 25.11 du 28 avril 2025 annulant et remplaçant l'arrêté municipal n° 25.10 du 1^{er} avril 2025.

La totalité des observations, propositions ou contre-propositions devront être étudiées et prises en considération lors de la finalisation du dossier avant approbation.

OBSERVATIONS DANS LES REGISTRES D'ENQUETE ET COURRIERS

15 contributions ont été déposées dont 11 dans le registre dématérialisé, 3 dans le registre papier et 1 courrier. Deux observations de la même personne (par mail et sur le registre numérique) font doublon ; il s'agit donc, au total de 14 contributions originales qui ont été déposées.

Une quinzaine de personnes se sont déplacées lors des permanences du commissaire enquêteur

Plusieurs d'entre elles ont mis leurs observations sur le registre papier ou par courriels.

Les observations sont classées en deux parties : les demandes formulées de manière individuelle par des particuliers et traitant de leur cas personnel et les observations plus générales formulées par les associations et institutionnels.

OBSERVATIONS EMANANT DE PARTICULIERS

A - OAP n°2 – secteur rue de Rebais/rue du Pré aux clercs

Obs 1 - M. NOEL de Provins a écrit sur le registre dématérialisé le 25/05/2025 :

« Je suis propriétaire de la maison située au 9 rue de Rebais, qui jouxte la friche de l'ancienne entreprise Pagot. Ma propriété se trouve ainsi au coeur du périmètre concerné par le projet de réaménagement. Après avoir pris connaissance du rapport de présentation du PLU, je

souhaite faire part de mes vives inquiétudes et réserves quant aux constructions envisagées dans cette zone. Je comprends que cette parcelle puisse être rendue constructible, mais je tiens à exprimer mon opposition ferme à la construction d'immeubles collectifs, et en particulier à une barre d'immeuble le long de la rue de Rebais, accolée à ma maison. Ce type de construction serait non seulement préjudiciable à mon cadre de vie, mais poserait également des problèmes majeurs d'intimité, notamment si des ouvertures (fenêtres, balcons) donnaient directement sur ma maison et mon jardin. Une telle configuration serait inacceptable. Par ailleurs, l'implantation d'un immeuble de ce type nuirait fortement à l'identité de la rue et à son harmonie actuelle. Ce secteur est aujourd'hui composé majoritairement de maisons individuelles entourées de jardins, ce qui contribue à un cadre de vie paisible et verdoyant. Une densification excessive romprait cet équilibre et conduirait à une bétonisation que je ne peux que déplorer. »



Obs 3 – une Anonyme de Provins a écrit sur le registre dématérialisé le 12/06/2025 :

« Je suis propriétaire de la maison située 3 Rue de Rebais et j'ai quelques interrogations concernant ce projet. En effet, si je comprends le contexte du projet sur le document, il est question de créer des "liaisons douces publiques" (pointillés verts sur la carte page 4) sur des chemins privés fermés depuis plus de 60 ans. Je ne souhaite pas que ce passage soit réouvert, car il aurait des conséquences sur l'arrière de ma propriété : nuisances sonores, dégradations potentielles. Ce passage privé deviendrait un passage public ouvert. L'arrière de la maison côté jardin n'a qu'un muret d'environ 1.70 m et tous les piétons auraient un visuel sur le jardin. Une petite porte en bois qui n'est pas fermée à clé ne sécurise pas l'espace. Pouvez-vous m'éclairer sur les conséquences de ce projet immobilier ? Puis-je m'y opposer ? Quelles sont les procédures vis-à-vis du droit de la propriété ? Je vous remercie par avance de votre retour quant à ces différentes interrogations, qui permettront de mieux comprendre le projet... »

Réponse de la commune aux Obs 1 et 3 :

L'OAP de la rue de Rebais, de par sa situation stratégique en cœur de ville, vise à proposer une offre de logement diversifiée (collectif et individuel) aux Provinois, pour accompagner leur parcours résidentiel, tout en favorisant la valorisation d'un espace actuellement en friche.

Elle s'inscrit dans l'objectif du PADD « contribution 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 ».

L'OAP vise à intégrer du bâti en cohérence avec l'environnement urbain, en distinguant le secteur au sud de la propriété n°9 rue de Rebais dans lequel des typologies urbaines (R+1+combles) pourront s'implanter à l'alignement dans la continuité du bâti dense du centre-

ville, et le cœur d'îlot dans lequel des typologies pavillonnaires (Rdc ou R+1) seront plus adaptées. Dans ce cœur d'îlot, l'OAP encadre la végétalisation et la perméabilité.

En outre, l'intégration des constructions et aménagements dans l'environnement urbain est confortée par les dispositions générales du PLU, du SPR, l'avis de l'architecte des bâtiments de France... Le PLU intègre notamment des dispositions visant à gérer les co-visibilités entre parcelles voisines, qui sont par ailleurs encadrées par le code civil.

Concernant les venelles, celle concernée par l'emplacement réservé n° 11 sera préservée dans une optique de désenclavement du site de l'OAP, selon faisabilité, et afin de favoriser l'accès piétonnier au centre-ville.

Les autres venelles identifiées au sud, ayant un statut de propriété privée n'auront pas vocation à être aménagées. L'OAP n°2 sera donc modifiée en conséquence par suppression de la trame en pointillé vert pâle « restauration des venelles adjacentes selon faisabilité ».

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune prend en compte les observations formulées lors de l'enquête et propose de supprimer la référence à la « restauration des venelles adjacentes selon faisabilité » concernant les venelles ayant un statut de propriété privée.

Cette OAP, de par sa situation géographique en cœur de ville, est parfaitement adaptée à un aménagement urbain cohérent avec le bâti existant de proximité.

Les différents contrôles opérés tant au niveau des prescriptions du PLU que du code civil et de l'avis de l'architecte des bâtiments de France devraient permettre de rassurer les riverains sur le futur aménagement.

B – requalification rue Saint Thibault

Obs 2 – un Anonyme de Provins a écrit sur le registre dématérialisé le 11/06/2025 :

« A l'occasion de la révision générale du PLU de la commune de Provins, je souhaiterais vivement avoir des précisions sur la requalification de la rue Saint Thibault. Il n'est en effet mentionné nulle part dans le nouveau document d'urbanisme ce qu'implique cette "requalification". D'où mon interrogation. »

Réponse de la commune :

Pour rappel : les précisions concernant les projets de rénovation d'espace public en phase opérationnelle ne relèvent pas du PLU. Les travaux de réhabilitation à l'identique de la portion nord-ouest de la rue Saint-Thibault ont démarrés le 30 juin et seront finalisés fin octobre 2025. L'information sur le projet d'aménagement de la rue St Thibault a ainsi été réalisé :

- Une réunion d'information et de concertation avec les riverains, tenue le 04 juin 2025, ayant conclu au parti pris d'une réhabilitation à l'identique de la rue.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cette interrogation ne relève pas du PLU.

C - OAP n°4 – secteur rue d'Esternay

Obs 4 – Mme PEPIN – SCI BELCROIX de Provins a écrit sur le registre papier le 07/06/2025 :

M^{me} Pepin SCI Beleraia OAP n°4.
La SCI Beleraia comprenant les parcelles situées
AL / AK numéros 314. 40. 365. 38. 310. 312
d'une superficie de 7480 m² demande à être détachée
de l'OAP. Depuis de nombreuses années nous
rencontrons des obstacles pour la vente, pourtant
ce terrain situé face à la ville haute, à proximité
du centre ville, près de la gare, végétative, bordé
d'un bois pourrait convenir à un habitat de
qualité de bonne construction (maisons individuelles,
petits collectifs) ce qui serait pour l'entrée de la ville
un atout.
Le terrain risque de devenir une friche ou
une location (pauvre, artisanale) pour caravanes
ou gens du voyage. C. Pepin

Obs 15 – M. PRUSAK de Provins a écrit sur le registre papier le 20/06/2025 :

« Mes parcelles sont AK468 et AK469. Elles sont situées chemin de la Belle Croix. Elles concernent l'OAP n°4.

Le 1^{er} certificat d'urbanisme délivré par la mairie de Provins date du 12 juillet 2007. Depuis il y en a eu beaucoup d'autres qui ont été délivrés par la mairie.

Cela fait donc 14 ans que ce terrain naturel est constructible mais en friche.

A l'issue de divers dysfonctionnements immobiliers et administratifs aucune construction n'a pu être réalisée.

Ces parcelles n'ayant pu être vendues, je suis dans une situation financière difficile d'autant plus que c'est un bien familial sur lequel je comptais.

Je demande à sortir de l'OAP n°4 pour proposer un projet d'aménagement personnel. »

Réponse de la commune aux Obs 4 et 15 :

L'OAP mise en place sur ce secteur, dont une partie a déjà été réalisée, a pour objectif de permettre une gestion cohérente des infrastructures nécessaires à l'urbanisation de ces terrains, dans un contexte complexe (déclivité, multi propriété...) notamment pour garantir la desserte et la constructibilité en second rang.

Elle ne constitue donc pas un obstacle à la constructibilité souhaitée par les propriétaires, mais au contraire permet d'accompagner les projets, en les inscrivant dans les perspectives d'aménagement à l'échelle communale inscrits au PADD (ici notamment les enjeux de qualité urbaine et architecturale, de mixité programmatique, de préservation de l'environnement naturel...).

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune souhaite conserver ce secteur dans le cadre d'une OAP afin d'avoir un aménagement d'ensemble cohérent. Si effectivement, comme le note la commune dans sa

réponse, il n'y a pas d'obstacle à la constructibilité souhaitée par les propriétaires, il semble très difficile à des particuliers néophytes de prendre en charge un projet d'ensemble sans l'aide d'un aménageur professionnel. Compte tenu de la conjoncture économique actuelle, l'avenir de ce secteur devra probablement être étudié dans une prochaine refonte des documents d'urbanisme.

D - secteur Le Parc à Fourrage – cadastré AC 196

Obs 5 – M. DESIMPELAERE – SCI du Parc de Nanteuil, de Provins, a écrit sur le registre papier le 11/06/2025 :

Francis DESIMPELAERE gérant de la SCI du
Parc de Nanteuil, 77160 Provins
a remis à ce jour un courrier daté du 28 Mai 2025
concernant l'avenir du Parc à Fourrage cadastré
AC 196
Tel

Le 28 mai 2025

ENQUETE PUBLIQUE SUR LA REVISION GENERALE DU PLAN D'URBANISME

Cadastré SECTION AC196

SCI DU PARC DE NANTEUIL

Messieurs DESIMPELAERE Francis et Didier

Tél 0164002997 ou 0674095568

Mail : recup.negoce@orange.fr

Nous revenons vers vous afin de pouvoir solutionner la vente du site au 2 rue des coudoux

77160 PROVINS dit le « parc à fourrage »

Depuis des années diverses réunions ont eu lieu ; sur place ou en Mairie ; au sujet du PLU avec l'urbanisme ; l'Architecte des Bâtiments de France ; des acheteurs éventuels et la situation n'évolue pas !

De notre côté nous avons recherché les antécédents du site de la construction avec des réponses intéressantes des Ministères concernés

Ce site « classé bâtiment remarquable » devait être une priorité depuis 10 ans des Maires qui se sont succédés afin de trouver un compromis qui puisse intéresser des investisseurs.

A ce jour nous aimerions connaître vos intentions d'autorisations d'urbanisme afin de profiter de notre retraite « bien méritée » et de voir sur ce site une réhabilitation qui lui redonne un sens de vie Comme nous l'avons fait pendant de nombreuses années en le rénovant en totalité et en y installant le siège de notre société

Les services municipaux détiennent toutes les infos concernant ce site et nous sommes prêts à vous en fournir d'autres si vous le souhaitez

Il en ressort que diverses lois et interprétations contradictoires fassent un blocage et que à ce jour aucune décision ne soit prise

Nous comptons sur vous afin de débloquer cette affaire

Cordialement



Réponse de la commune :

Considérant les enjeux liés au devenir de ce secteur, la dynamique de réflexion souhaitée par la commune avec le propriétaire et les partenaires institutionnels sur les possibilités d'adaptation réglementaire encadrant l'évolution du site (au titre du PLU et du SPR) vise à en permettre l'aménagement en cohérence avec les fortes valeurs patrimoniales qui s'y attachent. Cette démarche se traduit aujourd'hui par une première évolution du PLU ayant permis d'assouplir la réglementation concernant le stationnement (retrait de l'obligation d'une place couverte minimum sur les deux places à créer).

La poursuite de ce processus d'accompagnement consiste :

- Dans un premier temps, en l'élaboration d'un projet de niveau APS par le pétitionnaire, en concertation avec la commune et l'ABF. Sur cette base, pourrait se mettre en place une procédure de dérogation sous l'égide de la Commission Locale du SPR,
- Puis dans un deuxième temps il serait procédé si nécessaire à l'adaptation règlementaire

Enquête publique n°E24000101/77 - Projet de révision générale du PLU de Provins 77160

du PLU qui suivra la présente révision (concomitamment à la relance de la révision du SPR).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Lors de l'entrevue avec Monsieur Desimpelaere à une des permanences du commissaire enquêteur, la problématique très particulière de ce secteur a été évoquée. La commune est consciente des difficultés rencontrées par le propriétaire afin de valoriser son site. C'est pourquoi il a été conseillé au pétitionnaire d'enclencher un dépôt de projet qui permettrait aux autorités décisionnaires de prendre position. La commune semble prête à accompagner toute demande afin de permettre le déblocage de ce secteur.

E - OAP n°7 – secteur boulevard Carnot

Obs 6 – Mme DESPOND de Provins a écrit sur le registre dématérialisé le 17/06/2025 :

« OAP n° 7 tout d'abord rectification d'une erreur : la Voulzie, qualifiée de ru, n'est pas un ru mais une rivière (44 km) Puis un oubli : sous le trottoir et la chaussée du Boulevard Carnot entre Durteint et Voulzie, côté des numéros pairs passe un ru (?) qui débouche au pont de l'Arche fendue. Ce qui ajoute de l'eau dans les maisons au moment des crues. L'étude de la DRIEAT sur l'enveloppe d'alerte date un peu. Depuis nous avons subi 2 inondations (décembre 23, octobre 24) et nous étions ç à pomper sur un bout de boulevard et même du côté Fausse rivière. L'eau monte par capillarité ; Toute nouvelle construction va devoir tenir compte de ce phénomène qui ne va que s'aggraver. Construction qui doit conserver l'aspect pavillonnaire signalé dans le SPR, accorder une place suffisante à la végétalisation afin d'éviter la bétonisation très dommageable. Quant au bassin de rétention (??) il serait judicieux de l'installer au moment où la Voulzie récupère les eaux des drainages agricoles car, maintenant avec l'eau on a la boue. Nos assurances ne paieront pas éternellement 4500 euros pour le nettoyage et le séchage. »

Obs 8 – M. et Mme MILLARD de Provins ont écrit sur le registre dématérialisé le 18/06/2025 :

« OAP numéro 7 boulevard Carnot. Résidant depuis 33 ans en face du terrain concerné par la modification du Plan Local d'Urbanisme, je tiens à exprimer mes plus vives réserves quant à l'opportunité d'une urbanisation de ce secteur (10 logements, stationnements, création d'une voie de circulation et voie verte). Ce terrain est clairement devenu inondable. Les crues de la rivière sont aujourd'hui fréquentes et intenses. Plusieurs voisins ont récemment subi des inondations graves nécessitant l'intervention des pompiers et entraînant des indemnités d'assurance importantes. Pour la première fois depuis que j'habite ici, j'ai moi-même vu l'eau envahir mon propre terrain – j'en ai conservé des vidéos que je peux fournir à l'appui de ce témoignage. Au-delà des risques hydrologiques, le projet prévoit également la création d'une voie verte, dont l'impact serait préjudiciable à la tranquillité du secteur et négatif pour la faune qui habite cette zone naturelle : oiseaux nicheurs, batraciens, petits mammifères... La fréquentation humaine accrue, même piétonne ou cycliste, dans un espace aussi fragile, mettrait en péril cet écosystème local. Enfin, l'ouverture d'une nouvelle voie de circulation, alors qu'une autre existe déjà à quelques dizaines de mètres, semble à la fois inutile et inadaptée à la nature même de cet espace. Je demande que cette zone reste inconstructible, et qu'elle soit requalifiée en zone de rétention d'eau naturelle, pour contribuer à la sécurité du quartier, à la résilience du territoire, et à une gestion cohérente du risque inondation dans le contexte du changement climatique. »

Réponse de la commune aux Obs 6 et 8 :

L'OAP sera rectifiée concernant la qualification de la Voulzie.

La présence d'une zone humide probable, dont les limites sont à préciser, d'après la DRIEAT, n'est pas nécessairement liée à l'inondabilité du terrain.

Concernant le caractère inondable du terrain, la situation a été prise en compte et a évoluée par rapport au précédent PLU, dans lequel l'emprise totale de la parcelle était inscrite en zone UAb constructible.

Ainsi le PLU révisé verse une partie de la parcelle en zone naturelle, préservée de toute construction. Des aménagements perméables peuvent y être réalisés. Les constructions éventuelles seraient situées en recul du cours d'eau, les bords du ru étant préservés sur 10 m de large, dans lesquels seuls des aménagements perméables sont permis.

Par ailleurs, au regard de l'approbation du schéma de mobilité actives à l'échelle de la ville et de l'intercommunalité, ayant amené une évolution du maillage des circulations douces, la voie cyclable à l'intérieur de la parcelle est retirée du projet d'OAP.

Enfin, des précisions seront apportées pour cette OAP, notamment le rappel des éléments suivants :

- les volumes sont régulés en amont
- les conditions d'écoulement naturel sont conservées en l'état (pas de remblai des zones autour des cours d'eau)
- les projets limitent l'artificialisation des sols.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune prend en compte l'inquiétude des riverains sur l'urbanisation de cette OAP compte tenu de la présence probable d'une zone humide. Elle s'engage à apporter toutes les précisions utiles et nécessaires sur cette OAP et à porter une attention accrue sur son aménagement futur.

F -70 chemin de Fontaine Riante - parcelle XB n°54 – demande de STECAL

Obs 11 – M. ROUVEAU de Provins a écrit un courrier le 14/06/2025 :

Note du commissaire enquêteur :

Un mémoire de 38 pages avec photos est annexé en observations portant sur de nombreux points. Quelques extraits sont reproduits ci-après mais la commune devra répondre point par point aux observations présentées.

PHILIPPE ROUVEAU ARCHITECTE

Provins, le 14 juin 2025

Objet : Demande de modification du zonage
de la parcelle cadastrée XB n°54 – PLU de Provins

À l'attention de Mme le Commissaire
Enquêteur
Mairie de Provins
Enquête Publique sur le projet de Plan Local
d'Urbanisme
CS 60405
77487 PROVINS Cédex

Madame,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Provins, je souhaite formuler une demande de modification du zonage concernant la parcelle cadastrée XB n°54, située au 70, chemin de Fontaine Riante.

Cette demande s'inscrit dans la continuité des démarches déjà entreprises lors des révisions du PLU de 2007 et 2012.

L'origine de cette propriété familiale remonte à 1968, année au cours de laquelle Louis et Michel Rouveau (mon oncle et mon père) ont acquis ces terrains dans le but d'y implanter leur agence d'architecture.

À la cessation de leur activité, j'ai acquis la moitié des parcelles XB n°56 et 57, sur lesquelles sont établis les bureaux, afin de pérenniser l'exercice de la profession d'architecte à cette adresse. À la suite du décès de mon père, je suis devenu pleinement propriétaire de ces deux parcelles. En 2016, j'ai également acquis les parts des parcelles XB n°53 et 54, restées jusqu'alors en indivision.

Résidant actuellement à Joinville-le-Pont pour des raisons familiales, je souhaite construire une habitation sur la parcelle XB n°54 afin de bénéficier d'un logement à proximité de mon activité professionnelle, et ainsi réduire mes déplacements.

Lors de mon acquisition, en 2003, le certificat d'urbanisme annexé à l'acte de vente précisait que le terrain se situait en zone NBa (zone d'urbanisation diffuse) :

« Il s'agit d'une zone peu équipée où s'est développée une urbanisation diffuse. Aucun renforcement des équipements n'y étant prévu, de nouvelles constructions ne peuvent être admises que sous forme d'habitat individuel à faible densité. »

En 2007, le PLU a reclassé la zone NBa du POS en zone Nb, limitant les droits à construire aux « extensions des constructions existantes à conditions qu'elles n'exèdent pas 30% de la surface de plancher existante »

A l'issue des précédentes consultations, le commissaire enquêteur indiquait dans son rapport de 2012 :

« La ville se déclare favorable à la constructibilité de la parcelle XB n°54, surface 1 313 m². »

70, Chemin de Fontaine Riante 77160 PROVINS - Tél. : 01 64 00 01 02 - Email : ph.rouveau.architecte@orange.fr

Le projet que je souhaite réaliser s'inscrit dans une démarche environnementale exemplaire : il s'agirait d'une construction en matériaux biosourcés, qui servirait également de démonstrateur dans le cadre de mon activité professionnelle.

La construction envisagée, d'une emprise au sol d'environ 100 m², serait compensée par la suppression de 100 m² de surface imperméabilisée (parking en enrobé), de manière à ne pas augmenter l'artificialisation des sols.

Ces dispositions s'inscrivent pleinement dans l'Axe 1 du rapport de présentation (page 5), qui encourage le stockage du carbone par l'usage de matériaux écologiques et la gestion raisonnée de l'imperméabilisation.

Par ailleurs, le rapport souligne que la ville de Provins constitue un pôle urbain important à l'échelle du territoire et qu'à ce titre, « le SCoT permet une consommation de nouveaux espaces naturels » (page 51).

Actuellement classée en zone Nb, la parcelle XB n°54 est directement accessible depuis le chemin de Fontaine Riante. Sa superficie et sa topographie permettent l'implantation d'une habitation parfaitement intégrée à son environnement.

Dans le cadre de ce projet, je demande donc la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur cette parcelle, classé Nb1, afin d'autoriser, à titre dérogatoire, une construction à usage d'habitation, dans une logique de sobriété foncière.

Le projet envisagé répond aux critères de création d'un STECAL, tels que définis par le Code de l'urbanisme :

-Localisation en continuité de l'urbanisation existante, dans un secteur déjà partiellement bâti et desservi par la voirie ;

-Surface limitée du projet (100 m² d'emprise au sol), compensée par la suppression d'un équivalent de surface imperméabilisée (parking en enrobé) ;

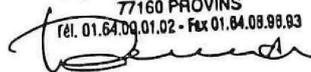
-Projet à faible impact environnemental, avec une construction en matériaux biosourcés, servant de « démonstrateur » professionnel dans le domaine de l'architecture durable ;

-Aucune atteinte aux paysages ou aux vues protégées depuis la ville haute de Provins.

Vous trouverez en pièce jointe un dossier détaillant le contexte historique, foncier et familial de cette parcelle, ainsi que les arguments justifiant la création d'un STECAL.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire ou pour un échange dans le cadre de cette enquête, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Philippe ROUVEAU
Architecte D.P.L.G
70, Chemin de Fontaine Riante
77160 PROVINS
Tél. 01.64.00.01.02 - Fax 01.64.08.98.93



70, Chemin de Fontaine Riante 77160 PROVINS - Tél. : 01 64 00 01 02 - Email : ph.rouveau.architecte@orange.fr

Sommaire

01-Cadastre 1/1000°
02-Plan de géomètre
03-Photo aérienne
04-Photos

05-Plan POS 81
06-Plan POS 88
07-Plan de synthèse

08-Certificat d'Urbanisme 22 décembre 2003

Enquête public 2012

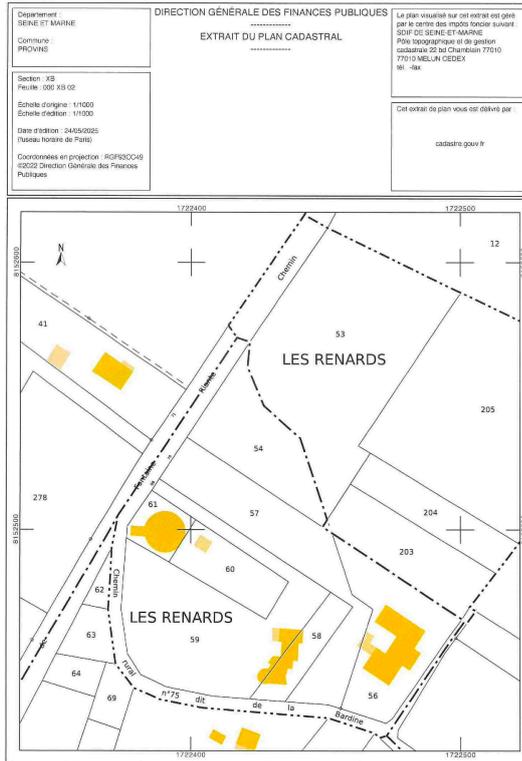
Lettre Comm. Enquet. 22 novembre 2012
Extrait du rapport du CE 27 décembre 2012

PLU 2025

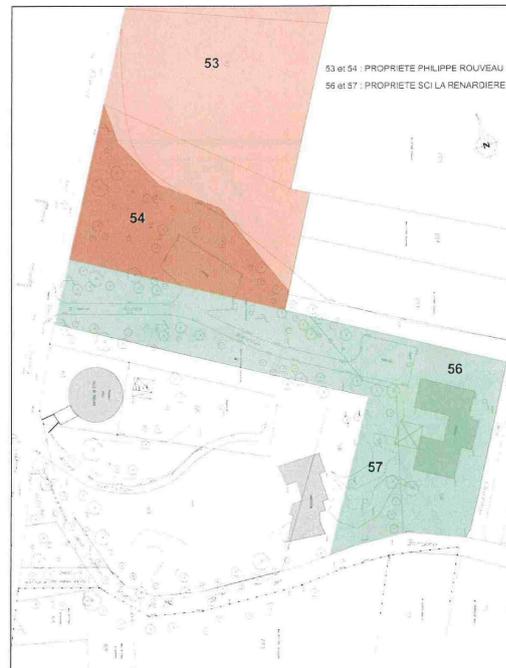
Plan de zone PLU 2013
Plan de zone PLU 2025

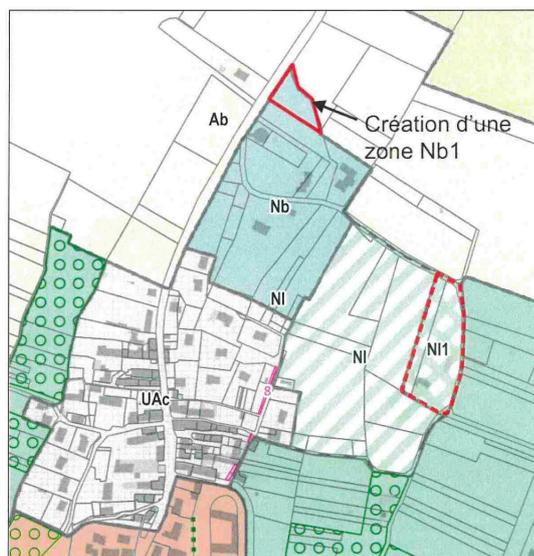
Projet

Création d'un STECAL
Plan de masse du projet

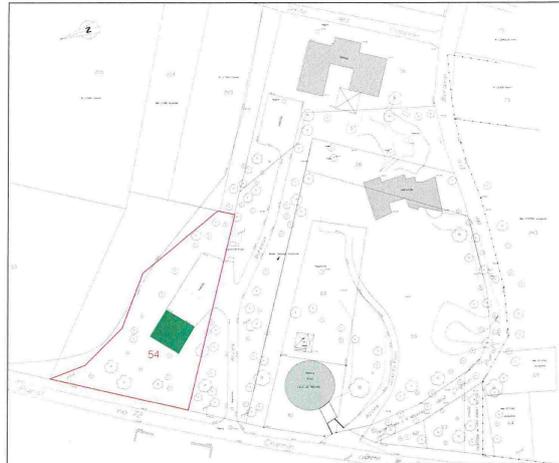


OPERATION : 70 chemin de Fontaine Riente 77160 Provins
DOCUMENT : Plan de géomètre





CREATION D'UN STECAL



PLAN DE MASSE

Réponse de la commune :

La parcelle en question est considérée au MOS 2021 comme occupée par de la « forêt », il n'est donc pas compris dans l'enveloppe urbaine. Or en cohérence avec le SCoT, le projet d'aménagement formulé au PADD s'appuie donc essentiellement sur le potentiel en renouvellement urbain contenu dans le tissu existant. Les extensions dédiées à l'habitat sont limitées font l'objet de projets d'aménagements (OAP) et prévoient une densité en accord avec la règlementation supra-communale (35 logements par hectare d'après le SCoT).

Le PADD fixe également l'objectif de protection des espaces naturels et paysagers, notamment en protégeant les coteaux boisés qui marquent le paysage de la ville historique et constituent des corridors de biodiversité.

Dans cette perspective on rappellera que le PLU révisé reverse en espace naturel des espaces actuellement constructibles (réduction des zones Nb, suppression des extensions à destination d'habitat au sud sur le plateau, réduction des zones UB en fond de parcelle au contact de l'espace boisé...)

La consommation d'espace naturel pour de l'habitat individuel n'est donc pas compatible avec les objectifs du PLU de Provins.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune affirme sa volonté de protéger les zones naturelles et ne souhaite pas de consommation d'espace naturel pour de l'habitat en dehors du tissu urbain existant ou contenue dans des OAP. Monsieur Rouveau a également la possibilité de réaliser une extension dans les limites fixées dans le PLU des bâtiments existants sur sa propriété.

G - parcelle n°165 - Section AI - 21 rue Barlay

Obs 13 et 14 – M. HONGROIS – SCI BARLAY de Provins a écrit sur le registre dématérialisé le 20/06/2025

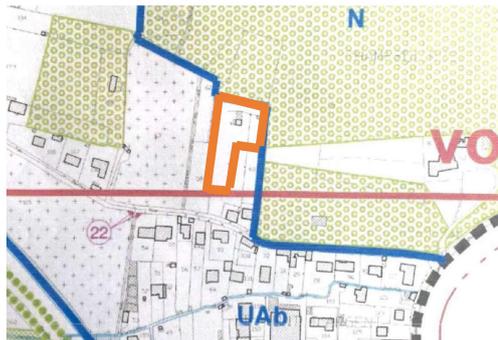
« Je me permets de vous formuler ma requête concernant la parcelle n°165 - Section AI - 21 rue Barlay. Comme indiqué, j'ai acquis cette parcelle fin 2018. Celle-ci était situé en zone UAb, permettant toute construction. Un certificat d'urbanisme (N° CU 077 379 18 00200 daté du 14/12/2018) avait bien par ailleurs confirmé la constructibilité dans cette zone UAb (CU positif et opérable). En revanche, dans le projet de révision, la parcelle n°165 - Section AI - 21 rue Barlay est désormais en zone N donc non constructible. Seule cette zone a évolué et concerne une zone donc très restreinte. Je vous prie de trouver ci-joint : - les photos des évolutions du PLU. - le CU. Cette parcelle avait donc été acquise avec un projet de construction qui n'est donc plus possible. Je souhaiterais que le zonage puisse être revue afin que cette parcelle subsiste en zone UAb pour assurer sa constructibilité. »

REQUETE / OBSERVATION

PLU jusqu'à la dernière modification n°4 2022.

La parcelle n°165 - Section AI - 21 rue Barlay était situé en zone UAb, permettant toute construction.

Un certificat d'urbanisme (N° CU 077 379 18 00200 daté du 14/12/2018) avait confirmé la constructibilité en zone UAb (CU positif et opérable sur 120m2 donc).



PLU en cours de révision.

Dans le projet de révision, la parcelle n°165 - Section AI - 21 rue Barlay est désormais en zone N donc non constructible.



Réponse de la commune :

La partie sud de la parcelle n°165, le long de la rue de Barlay, est conservé en zone urbaine en ce qui permet d'y construire un pavillon à proximité directe des réseaux et dessertes.

Il est rappelé qu'au-delà de cette possibilité, la parcelle en question est considérée au MOS 2021 comme occupée par du « jardin » et de la « forêt », il n'est donc pas compris dans l'enveloppe urbaine. Or en cohérence avec le SCoT, le projet d'aménagement formulé au PADD s'appuie donc essentiellement sur le potentiel en renouvellement urbain contenu dans le tissu existant. Les extensions dédiées à l'habitat sont limitées et font l'objet de projets d'aménagements (OAP) et prévoient une densité en accord avec la réglementation supra-communale (35 logements par hectare d'après le SCoT).

Le PADD fixe également l'objectif de protection des espaces naturels et paysagers, notamment en protégeant les coteaux boisés qui marquent le paysage de la ville historique et constituent des corridors de biodiversité.

Dans cette perspective on rappellera que le PLU révisé reverse en espace naturel des espaces actuellement constructibles (réduction des zones Nb, suppression des extensions à destination d'habitat au sud sur le plateau, réduction des zones UB en fond de parcelle au contact de l'espace boisé...)

La consommation d'espace naturel pour de l'habitat individuel n'est donc pas compatible avec les objectifs du PLU de Provins.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune affirme sa volonté de protéger les zones naturelles et ne souhaite pas de consommation d'espace naturel pour de l'habitat en dehors du tissu urbain existant ou contenue dans des OAP.

AUTRES OBSERVATIONS

Obs 7 – Mme SISTEL pour l'Association Provins Nature et Avenir (APNA) de Provins a écrit sur le registre dématérialisé le 18/06/2025 :

« Nous nous permettons de vous transmettre, au nom de l'Association Provins Nature et Avenir, les observations qui nous semblaient nécessaires au sujet de la révision du P.L.U. de Provins. Notre association a été créée en janvier 2025. Elle a pour objet de préserver et protéger l'environnement et le patrimoine naturel de Provins et des communes voisines, mais aussi de veiller au respect du droit de l'environnement par toutes les personnes physiques ou morales qui ont à intervenir. Dans ce cadre, elle est donc intéressée par la révision du P.L.U. Mais elle l'est également par le fait qu'elle réunit des Provinois et des Provinoises qui connaissent bien leur ville et qui souhaitent la voir évoluer dans le respect de ses particularités. C'est pourquoi nous avons fait le choix d'appréhender les documents produits à l'appui de la révision du PLU en mettant en exergue les préoccupations de terrain des habitants de la ville, et non pas seulement les enjeux environnementaux. Veuillez trouver en pièce jointe l'ensemble de nos observations. »

Note du commissaire enquêteur :

Un mémoire de 23 pages est annexé en observations portant sur de nombreux points. Quelques extraits sont reproduits ci-après mais la commune devra répondre point par point aux observations présentées.

SOMMAIRE

1. RAYONNEMENT DE LA VILLE :	4
1.a. Adaptation de l'offre touristique :	4
1.b. Renforcement de la « vocation de pôle commercial » :	6
2. COHÉSION DE LA VILLE :	8
2.a. Le développement de nouvelles mobilités :	8
2.b. La cohésion entre ville haute et ville basse :	12
2.c. La cohésion entre centre-ville et « ville nouvelle » :	12
3. LOGEMENT ET NOUVELLES CONSTRUCTIONS:	14
3.a. Le logement en général à Provins :	14
3.b. Les O.A.P. :	15
3.c. Les emplacements réservés.....	18
4. LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT À PROVINS :	19
4.a. Les zones humides :	19
4.b. Désartificialisation et désimperméabilisation.....	20
4.c. La trame verte et bleue.....	20
4.d. La pollution lumineuse.....	21
CONCLUSION.....	22

3

Les questions essentielles posées sont les suivantes :

Page 7 – L'offre et les aménagements touristiques

Pour ce qui concerne l'offre et les aménagements touristiques, deux questions restent posées :

- La communication des projets de requalification de la ceinture verte jusqu'en ville haute, de la requalification de la rue St Thibault, et de la reconversion de la Villa Garnier aura-t-elle lieu et à quel moment ?
- Des études précises ont-elles été menées au sujet du tourisme, de ses attentes, de ses besoins, et quelles en ont été les conclusions ?

Réponse de la commune :

L'information sur les projets d'aménagement de la « Ceinture verte » et du « Jardin des Promenades Provinoises » a ainsi été réalisé :

- Plusieurs publications dans le journal d'information municipales aux mois de Juin 2024 – Janvier, Février, mars et avril 2025
- Deux réunions publiques tenues avec les riverains concernés par le projet aux mois de

Février – mars 2024 et juin 2025.

L'information sur le projet d'aménagement de la rue St Thibault a ainsi été réalisé :

- Une réunion d'information et de concertation avec les riverains, tenue le 04 juin 2025, ayant conclu au parti pris d'une réhabilitation à l'identique de la rue.

Pour rappel : les précisions concernant les projets de rénovation d'espace public en phase opérationnelle ne relèvent pas du PLU, néanmoins, celui-ci intègre l'aménagement de la rue Saint-Thibault et de la ceinture verte dans son diagnostic et dans la perspective des objectifs généraux, à l'échelle du territoire.

En matière de tourisme, le PADD traduit la volonté de protection et de valorisation des paysages emblématiques de la ville et du territoire, notamment par la protection de la silhouette des grandes formes paysagères naturelles, la valorisation des parcours d'approche et d'entrée de ville, la politique de protection et de valorisation du patrimoine bâti public et privé historique, l'accompagnement de l'évolution du tissu urbain, la valorisation du lien entre ville haute et ville basse... Ces objectifs découlent de la trajectoire déterminée à l'échelle communautaire par le SCoT (voir DOO du SCoT), sur la base d'un diagnostic en matière d'attractivité touristique (voir diagnostic du SCoT : chapitre 3.4 « une offre touristique des qualité »).

Il est à noter qu'un bilan intermédiaire du SCoT sera prochainement réalisé, et permettra une actualisation de ces objectifs.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse de la commune est similaire à celle faite à l'Obs 2 précédemment.

Page 13 – La cohésion de la ville

- **L'impact des "liaisons douces" évoquées pour fluidifier le passage entre ville haute et ville basse, et le passage entre la ZAC et le centre-ville a-t-il été évalué par une étude précise ?**
Cette étude a-t-elle été menée en tenant compte des réalités de terrain, parmi lesquelles les habitudes et les souhaits de déplacement des habitants ?
- **La possibilité d'une consultation véritable des habitants sur les sujets de déplacement et de l'amélioration de la porosité entre les quartiers et le centre-ville a-t-elle été envisagée ?**

Réponse de la commune :

Les objectifs en matière de liaisons douces décrits au PADD sont établis en cohérence avec les objectifs communautaires établis par le SCoT du Provinois. Le rapport de présentation du PLU (partie 1 : II.6 – transports, déplacements, stationnements) précise ce diagnostic à l'échelle de Provins et les objectifs qui en découlent.

D'autre part, l'élaboration d'un schéma directeur des mobilités actives à l'échelle de la communauté de communes du Provinois, approuvé en décembre 2024 a permis d'analyser finement les besoins des usagers à l'échelle locale et intercommunale, et ce aussi bien pour les déplacements du quotidien que ceux d'agrément et à vocation touristiques.

Ce travail de diagnostic et de définition des enjeux a été effectué en se basant :

- sur une démarche de concertation avec l'ensemble des communes concernées, dont Provins ville centre, dans le cadre d'ateliers de travail avec élus .
- D'une enquête en ligne qui s'est déroulée d'octobre 2023 à janvier 2024, consultée par 1072 personnes et ayant obtenues 483 contributions.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune répond de manière factuelle aux interrogations posées.

Page 18 – Le logement

- **Existe-t-il ou existera-t-il un inventaire accessible des logements vacants réhabilités ou devant l'être et non encore offerts à l'achat ou à la location ?**
- **Dans quelle mesure le stationnement résidentiel dans son ensemble a-t-il été pris en compte ?**
- **Comment les zones humides potentielles, leur protection et les opérations associées aux constructions envisagées (renaturation des berges de la Voulzie) ont-elles été prises en considération?**
- **Quelles utilisations ou vocations sont prévues pour les emplacements réservés "pour aménagement touristique et entretien des abords des remparts" et pour les emplacements réservés pour "équipement public dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble" ?**
- **Dans le parcours résidentiel des habitants, mis à part les équipements publics, quelles sont les ressources qui seront sollicitées pour favoriser le bien être et la qualité de vie au quotidien ?**

Réponse de la commune :

En dehors du PLU, une convention d'OPAH-RU pour la période 2025-2029 a été mise en place pour encourager la rénovation de l'habitat ancien et promouvoir le retour sur le marché de logements vacants en ville basse. Au préalable de cette opération programmée d'amélioration de l'habitat, une étude pré opérationnelle a permis d'identifier les biens vacants présents en centre-ville (secteurs, type de vacance etc...). Un travail de veille est effectué tout au long de l'OPAH-RU, avec une mise à jour annuelle.

L'objectif est de réussir à remobiliser des logements vacants dans les étages tout en considérant la problématique de leur accessibilité au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux.

Les principes pour le stationnement dans le PLU sont conformes au Plan des Déplacements Urbains en Ile-de-France (PDUIF).

La réglementation concernant les zones humides potentielles (classe B) cartographiées par le DRIEAT, qui affectent certains secteurs d'OAP, est rappelée dans les OAP : *au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.*

Les emplacements réservés (ER 1, 4, 5 et 9) situés en Ville Haute de Provins ont été mis en place pour poursuivre la démarche de maîtrise foncière par la ville afin de sanctuariser ces espaces à proximité des remparts.

L'ER 18 à vocation à garantir la protection globale des parcelles contiguës (n°AV 65b – et 64 pour une partie) qui sont identifiées comme élément de paysage (Article L151-23 du CU).

L'ER 19 à vocation à permettre à la ville de garantir la compatibilité d'un éventuel projet d'aménagement de la ferme de la Madeleine avec sa situation touristique et patrimoniale.

Le PLU propose des OAP permettant de diversifier l'offre de logements à Provins, pour accompagner le parcours résidentiel des Provinois en proposant des typologies bâties diversifiées (logements collectifs et individuels). Ces OAP encadrent l'urbanisation en accompagnant le programme par une qualification des espaces extérieurs (préservation d'espaces verts, des berges des cours d'eau, développement de liaisons douces...) et rappellent les dispositions réglementaires pour la prise en compte des zones humides potentielles.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune apporte des réponses factuelles et détaillées qui permettent une meilleure compréhension sur des points qui pouvaient être perçus comme opaques.

Page 21 – L'environnement

- **Une délimitation précise des zones humides est-elle envisagée ?**
- **Comment s'opérera la prise en compte de la biodiversité dans ces zones ?**
- **Un inventaire faune-flore y sera-t-il réalisé ?**
- **Comment la pollution lumineuse excessive à Provins sera-t-elle réduite ?**

Réponse de la commune :

La réglementation concernant les zones humides potentielles (classe B) cartographiées par le DRIEAT, qui affectent certains secteurs d'OAP, est rappelée dans les OAP : *au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.*

Elles seront complétées par un rappel de l'article R122-2 du code l'environnement et son annexe, qui définissent les catégories de projets soumis à évaluation environnementale de façon systématique ou après un examen au cas par cas, et qui nécessitent la réalisation une étude d'impact.

Il est rappelé que chacune de ces OAP prévoient la préservation d'espaces boisés, de la végétation en cœur d'îlot, des berges des cours d'eau, voire une re-naturation d'espace imperméabilisés (OAP n°5 et 6).

La réduction de la pollution lumineuse doit être prise en compte dans l'aménagement des espaces bâtis et non bâtis. Dans le PLU, la limitation de l'extension urbaine est une mesure structurante à cet égard.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les questions pertinentes de l'APNA permettent de prendre en considération les attendus des habitants qui se préoccupent du devenir harmonieux de Provins. La commune y apporte des réponses factuelles et détaillées qui se veulent rassurantes et qui posent les limites d'un PLU.

CONCLUSION

Au terme de ces réflexions, les éléments suivants apparaissent :

On note l'absence d'explicitation de plusieurs projets qui auront un impact significatif pour la ville : poursuite de la requalification de la ceinture verte jusqu'en ville haute, requalification de la rue St Thibault, reconversion de la Villa Garnier, utilisation finale projetée pour nombre d'emplacements réservés pour lesquels l'indication de «vocation» n'est pas autrement précisée que sous la forme vague d'«aménagement touristique» ou «équipement public dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble». On ne peut que déplorer ce manque d'information car les observations s'en trouvent nécessairement incomplètes.

La poursuite de l'aménagement de la «ceinture verte» comme solution pour les échanges entre quartiers ou pour les déplacements touristiques n'est pas convaincante. La promenade non « aménagée » était déjà utilisée par les cyclistes : toutes ses fonctionnalités ont donc déjà été explorées et un aménagement sous la forme d'une piste cyclable en enrobé n'est pas de nature à attirer plus d'usagers quotidiens. En réalité, si ce projet de requalification vers la ville haute n'est pas explicité en détail, on peut avoir une idée de quelques uns de ses effets à partir du premier tronçon d'aménagement déjà réalisé: or il est clair qu'il en résulte une artificialisation des lieux et que l'aménagement de la promenade en ceinture verte a commencé à accroître l'emprise urbaine sur un espace de respiration naturel, ce qui est contraire à l'objectif affiché du Scot.

Il pourrait être préconisé plutôt une végétalisation et une mise en valeur des rues d'accès au centre-ville, notamment des rues qui mènent de la gare au centre. On permettrait ainsi une « re-naturation » des lieux qui sont, eux, réellement exempts de nature, et on éviterait l'artificialisation de lieux naturels.

Les orientations visant le tourisme sont plutôt légères dans le PLU, s'agissant pourtant d'un point important pour la ville. Les préconisations centrées sur la voie verte ou la réfection du camping ne reposent sur aucune interrogation autour des attentes des touristes. Or c'est bien l'offre touristique que le ScoT invite à développer, c'est-à-dire ce qui est de nature à accroître l'intérêt des visiteurs (visites à thème, artisanat en rapport avec le caractère médiéval de la cité). La déclinaison de l'objectif visé par la seule proposition de liaisons douces paraît légère et trop centrée sur une catégorie de touristes. En réalité, le PLU ne propose en vue du "rayonnement" de la ville qu'une solution axée sur des aménagements urbains dont l'efficacité reste à prouver, mais il ne prend pas acte de la nécessité d'une diversification de l'offre.

Sous l'angle environnemental, se pose la question cruciale de l'urbanisation des zones humides probables à Provins, lesquelles, en raison de leur nombre et de leur étendue, mériteraient une réflexion complète et distincte. L'artificialisation de certains espaces crée un véritable risque d'augmentation des îlots de chaleur. Enfin, la question de la pollution lumineuse n'est pas réglée. La volonté affichée de désartificialiser et de désimperméabiliser les sols n'est pas en elle-même convaincante .

Observations de de l'association Provins, Nature et Avenir (APNA)
dans le cadre de l'enquête publique du 20 mai au 20 juin 2025

Le plan massif voulu pour les mobilités douces repose en réalité sur l'aménagement de la ceinture verte. Il a été précisé qu'il ne peut pas réellement améliorer les déplacements des habitants, ni combler les attentes des touristes, et qu'au surplus il a pour résultat d'urbaniser fortement un endroit qui, sans être la campagne, n'était pas urbain. Mais il faudrait aussi considérer cet aménagement à l'aune des particularités de la ville, c'est-à-dire des qualités architecturales et naturelles qui la rendent attractive et désirable à vivre. Il n'est pas sûr que l'aménagement de la ceinture verte, tel que réalisé sur un premier tronçon, soit en accord avec cet impératif, dans la mesure où il tend à uniformiser des lieux dont le cachet était un atout majeur. D'ailleurs cette artificialisation, cette urbanisation, peuvent être regardées comme allant à l'encontre des objectifs affichés par le PADD et par le SDRIF-E.

D'une façon générale, il est regrettable qu'aucune consultation des habitants ne soit envisagée sur des projets d'importance qui les concernent au premier chef. La cohésion de la ville ne se fera pas sans ses habitants.

On déplorera donc que ce nouveau PLU repose sur des aménagements urbains lourds, coûteux, pour beaucoup inutiles, en oubliant de ce fait même les véritables enjeux d'une ville entrée dans le XXIème siècle, sa sobriété indispensable, son attention aux espaces naturels, tout en conservant et protégeant son patrimoine.

Françoise SISTEL
Présidente de l'APNA



Obs 9 – Mme PHILIPPON pour la régie EAU DE PARIS a écrit sur le registre dématérialisé le 20/06/2025 :

« Veuillez trouver ci-joint les observations de la régie formulées dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision du PLU de la commune de Provins. »



Mairie de Provins
Madame Monique DELAFOSSE
Commissaire enquêteur
5 place du Maréchal Leclerc
77160 PROVINS

Paris, le **20 JUIN 2025**

Emetteur
La Direction de la ressource en
eau et de la production
Agence territoriale Voulzie

Affaire suivie par :
antoine.dal_pant@eaudeparis.fr
01.64.08.54.73

Philippe.ferreira@eaudeparis.fr
01.64.08.54.71

Envoi par mail : plu-provins@mail-registre-numerique.fr

Objet : Enquête publique relative à la révision du PLU de la commune
PROVINS

N/Réf : BG-IP/PR-25-054

Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PROVINS, Eau de Paris souhaite rappeler les éléments ci-après mentionnés dans notre précédent courrier en date du 24 décembre 2024 :

Eau de Paris, régie municipale de la ville de Paris, a en charge la production, le transport et la distribution de l'eau potable à Paris. A ce titre, la régie est dotée des biens mobiliers et immobiliers nécessaires à l'exécution du service public. L'aqueduc de la Voulzie en fait partie et ses travaux ont été déclarés d'utilité publique par la loi du 6 mars 1917.

Ainsi, l'aqueduc de la Voulzie participe à l'alimentation en eau potable de la Ville de Paris à hauteur de 100.000 m³ par jour (capacité de transit maximale). Compte tenu de l'importance de cet ouvrage et de la vocation particulière de son emprise (zone de protection immédiate), Eau de Paris indique que dans le cadre de sa mission de service public, la régie doit pouvoir réaliser les travaux nécessaires à l'entretien, l'amélioration et la modernisation des installations et des ouvrages qui le composent.

Afin de garantir sa protection mécanique et sanitaire, trois zones de protection sont à considérer et les prescriptions correspondantes devront être inscrites dans le règlement du PLU :

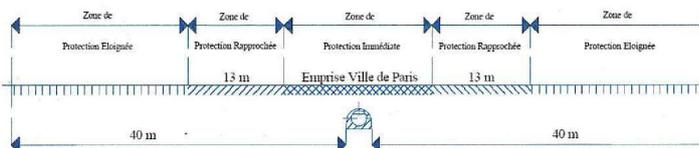
La **zone de protection immédiate** constituée par l'emprise appartenant à la Ville de Paris ;

Les **zones de protection rapprochée** constituées par deux bandes de terrain de 13 mètres de largeur de part et d'autre de l'emprise ;



Eau de Paris - Siège : 19 rue Neuve Tolbiac 75013 Paris - www.eaudeparis.fr
RCS Paris - SIREN 510611056 - TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 62 510 611 056
Eau de Paris est certifiée ISO 9001:2008, ISO 14001:2004 et OHSAS 18001:2007 pour l'ensemble de ses activités liées à la production et au transport de l'eau potable.
Eau de Paris a reçu le label égalité au titre de son engagement en faveur de l'égalité femmes-hommes ainsi que le label diversité.

Les **zones de protection éloignée** constituées par deux bandes de terrain s'étendant des limites extérieures des zones de protection rapprochée jusqu'à une distance de 40 mètres de l'aqueduc.



Dans chacune de ces zones, les prescriptions suivantes doivent être observées.

Zone de protection immédiate

Toute construction y est interdite, sauf celle liée à l'exploitation de l'aqueduc.

Dans cette zone, seules peuvent être éventuellement tolérées les traversées de routes, d'ouvrages d'art ou de canalisations après autorisation d'Eau de Paris, autorisation matérialisée par des conventions fixant les conditions techniques et administratives d'exécution et d'exploitation.

Si Eau de Paris est amenée à protéger l'aqueduc pour garantir sa stabilité ou la qualité de l'eau transitée, les frais correspondants sont à la charge du maître d'ouvrage des nouveaux ouvrages.

Zone de protection rapprochée

Dans cette zone :

Sont interdits :

- Toutes constructions, quelles qu'elles soient sauf celles liées à l'exploitation de l'aqueduc,
- Tous dispositifs d'assainissement assurant un traitement préalable (fosses septiques, bac séparateur, installation biologique à boues activées, ...) et autres dispositifs,
- Tous dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandage dans le sol naturel ou reconstitué, filtre bactérien percolateur...),
- Les fouilles, carrières et décharges,
- Les dépôts de fumiers, d'immondices, de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux d'alimentation,
- Les parcs de stationnement pour véhicules : quelle que soit leur nature.

Sont tolérés :

- Les chaussées et trottoirs : sous réserve qu'ils comportent un revêtement rigoureusement étanche et que les caniveaux présentent une section et une pente suffisante pour assurer un écoulement rapide des eaux de ruissellement les éloignant de l'aqueduc,
- Les canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées :
 - Parallèles à l'aqueduc :
 - Eaux pluviales : la canalisation devra être constituée par un égout visitable
 - Eaux usées : la canalisation devra être étanche et placée en galerie visitable (cette galerie pouvant elle-même servir à transiter des eaux pluviales).
 - Transversales par rapport à l'aqueduc : la canalisation devra être établie au-dessous de l'aqueduc, sa génératrice supérieure se situant à une cote d'altitude inférieure d'au moins 0.50 mètre à celle de la génératrice inférieure de l'aqueduc : à défaut elle devra être placée en caniveau étanche ou en fourreau étanche avec regards de visite.
- Les canalisations d'eau potable ou de gaz : sous réserve qu'elles soient placées en fourreaux étanches en acier ou en béton armé capables de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.
- Les canalisations transportant des hydrocarbures : sous réserve qu'elles soient placées en fourreaux étanches en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.

Zone de protection éloignée

Dans cette zone :

Sont interdits :

- Les dispositifs d'assainissement assurant un traitement préalable (fosses septiques, bac séparateur, installation biologique à boues activées, ...) et autres dispositifs : sauf dispositions spéciales telles que pose sur des dans une chambre en maçonnerie étanche et visitable à l'extérieur des habitations,
- Les dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandages dans le sol naturel ou reconstitué, filtre bactérien percolateur...),
- Les fouilles, carrières et décharges,
- Les dépôts de fumiers, d'immondices ou de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux d'alimentation : sauf dispositions spéciales pour assurer l'étanchéité du sol et l'écoulement des eaux de ruissellement dans une direction opposée à celle de l'aqueduc,

3/5

- Les stations-services, stockage de liquide ou de gaz à usage industriel ou commercial.

Sont tolérés :

- Les stockages d'hydrocarbures à usage exclusivement domestique : moyennant des précautions spéciales (installation de la cuve dans un local visitable dont le sol et les parois constituent une cuvette de capacité suffisante pour qu'en cas de rupture de la totalité du réservoir, le liquide ne puisse s'écouler au dehors),
- Les parcs de stationnement pour véhicules : sous réserve que le sol en soit rigoureusement étanche et que l'écoulement des eaux de ruissellement s'effectue dans une direction opposée à celle de l'aqueduc,
- Les canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées :
 - Parallèles à l'aqueduc et distantes de celui-ci de moins de 25 mètres
 - . Eaux pluviales : la canalisation devra être constituée par un égout visitable
 - . Eaux usées : la canalisation devra être étanche et placée en galerie visitable (cette galerie pouvant elle-même servir à transiter des eaux pluviales)
 - Parallèles à l'aqueduc et distantes de celui-ci de plus de 25 mètres, ou transversales à l'aqueduc : la génératrice supérieure de la canalisation devra être à une cote d'altitude inférieure d'au moins 0,50 mètre à celle de la génératrice inférieure de l'aqueduc : à défaut la canalisation devra être placée en caniveau étanche avec regards de visite.
- Les canalisations transportant des hydrocarbures : sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.

Les aménagements, installations et activités nécessaires à l'exploitation et l'entretien de l'ouvrage devront toutefois rester possibles.

Par conséquent, afin de s'assurer que les travaux envisagés à proximité de l'aqueduc ne sont pas de nature à porter atteinte à la stabilité de l'ouvrage et à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, Eau de Paris – Agence Voulzie, Route de Bray, 77650 Longueville - doit être informée de l'ensemble des projets. L'avis formulé permettra à la commune de Provins, le cas échéant, de soumettre l'accord de permis de construire à certaines prescriptions spéciales relatives à la salubrité.

Eau de Paris souhaite également attirer votre attention sur la gestion écologique de l'emprise de l'aqueduc de la Voulzie, conduite par Eau de Paris selon son guide de gestion des espaces naturels. L'emprise enherbée de

l'aqueduc constitue en effet un véritable corridor écologique qui permet de relier des réservoirs de biodiversité, tels que les périmètres sourciers, de milieu rural jusqu'à des zones urbaines denses de l'agglomération parisienne. Les aqueducs ont été reconnus comme composante de la Trame Verte et Bleue (TVB) du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Ile-de-France, adopté le 21 octobre 2013.

En conséquence, il est justifié que l'aqueduc soit identifié comme un linéaire de corridors de sous-trame herbacée caractérisant une trame verte à l'échelon communal.

Aussi, au vu de ces éléments, nous demandons que :

- le tracé de l'aqueduc de la Voulzie soit identifié au PLU, tant dans le rapport de présentation que dans le règlement ou les documents graphiques et qu'il soit maintenu exclusivement en Zone N. Les dispositions devront reprendre les prescriptions de protection des ouvrages rappelés ci-dessus et permettre tous travaux, aménagements, installations et activités nécessaires à leur exploitation et leur entretien par Eau de Paris.
- les compléments évoqués quant au rôle d'Eau de Paris dans la protection de la biodiversité soient intégrés au PLU modifié et que plus particulièrement la nature de trame verte de l'emprise des aqueducs soit reportée, conformément au SRCE régional.

Enfin, il est à signaler que la partie nord-ouest de la commune de Provins se situe dans l'aire d'alimentation des captages du Durteint. A ce titre, et étant donné qu'il s'agit d'une zone sensible au regard des ressources en eau situées à proximité, Eau de Paris demande le maintien de ce secteur en zone A et N.

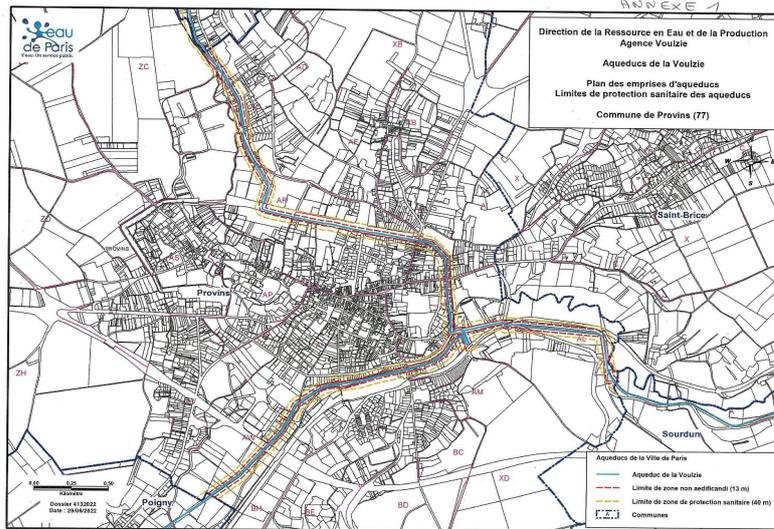
Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.



Benjamin GESTIN
Directeur Général

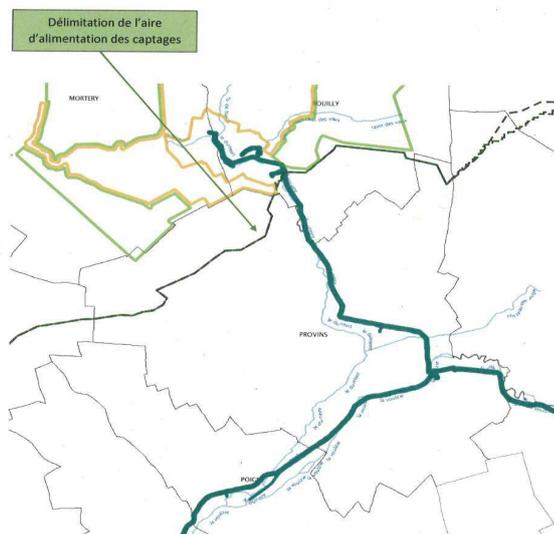
PJ :

*Annexe 1 : Plan des zones de protection sanitaire de l'aqueduc de la Voulzie
Annexe 2 : Plan de situation dans l'aire d'alimentation des captages du Durteint*



ANNEXE 2

Plan de situation dans l'aire d'alimentation des captages de Provins



Réponse de la commune :

1/ La commune informera Eau de Paris – Agence Voulzie, Route de Bray, 77650 Longueville à l'occasion de travaux envisagés à proximité de l'aqueduc.

2/ Le tracé de l'aqueduc sera bien identifié dans le rapport de présentation et dans les différents règlements.

Les prescriptions relatives aux périmètres de protection des ouvrages, et de servitude pour permette tous les travaux d'entretien, d'amélioration ou de modernisation des installations par Eau de Paris étant de droit, leur prise en compte est systématique dans le cadre des consultations effectuées à l'occasion des travaux envisagés sur la zone.

3/ Les terrains d'assiette du passage du Durteint et les espaces naturels alentours sont classés en zone N en partie nord-ouest du territoire communal.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune prend acte des demandes et des rappels de la régie.

Obs 10 – LPO Ile-de-France a écrit sur le registre dématérialisé le 20/06/2025 :

« Veuillez-trouver ci-joint la contribution de la LPO Île-de-France sur l'enquête relative à la révision du PLU de Provins. »

Contribution à l'enquête publique sur la révision du PLU de Provins (77)

La modification du PLU de Provins a attiré l'attention de la LPO Ile-de-France dont l'objectif prioritaire est d'œuvrer pour la préservation de la biodiversité.

Le territoire de Provins abrite une biodiversité précieuse qui nécessite à la fois des écosystèmes et des corridors écologiques fonctionnels pour survivre. La préservation et la restauration des trames verte, bleue et noire sont essentielles pour garantir la pérennité de cette richesse biologique. Il s'agit de :

- Protéger et restaurer les habitats (boisements, friches, mares).
- Limiter la fragmentation écologique en renforçant les corridors.
- Encourager une gestion différenciée des espaces verts.

Le PLU constitue une opportunité unique pour mieux intégrer ces enjeux dans l'aménagement du territoire et favoriser une ville plus accueillante pour la biodiversité.

Cette enquête publique est aussi l'occasion pour la municipalité de contribuer à la démocratie environnementale en prenant en compte les participations du public dans l'élaboration d'un document avec des impacts sur l'environnement (nous rappelons que le droit d'information du public et le droit de participation du public sont des droits constitutionnels).

C'est pourquoi nous souhaitons émettre plusieurs remarques, développées ci-dessous.

1. L'absence d'état initial de la biodiversité

Tout comme la MRAe dans son avis du 15/01/2025, nous regrettons l'absence d'un état initial de la biodiversité, notamment sur les habitats naturels, la faune et la flore des sites où sont projetés des OAP. Sans cet état et inventaire, les impacts du PLU ne peuvent pas être analysés et la mairie ne peut prétendre que les projets ne porteront pas atteinte à la biodiversité.

Nous soutenons donc la proposition de la mairie, dans sa réponse à la MRAe, de compléter les OAP par la réalisation d'études faune-flore.

En parallèle, nous regrettons que les OAP sur les cours d'eau ne prennent pas en compte la Fausse Rivière. Dans le cadre de la requalification de la promenade

attenance à cette rivière, un inventaire doit aussi être réalisé pour prendre en compte les espèces sur les berges du cours d'eau.

C'est pourquoi nous recommandons la réalisation d'un Atlas de la biodiversité communale (ABC) afin d'établir des zones à enjeux de protection, protéger la biodiversité et mettre en œuvre de façon effective la démarche réglementaire « Éviter-Réduire-Compenser » dans toutes les étapes d'un projet ou d'une opération.

2. Des enjeux de biodiversité sous-évalués concernant l'aménagement des zones naturelles

Le nouveau PLU prévoit plusieurs OAP spécifiques à des zones naturelles. Ces secteurs accueillent de nombreuses espèces et des écosystèmes d'un grand intérêt écologique (zone humide pour l'OAP 1 et 7, friche pour l'OAP 2, zone boisée pour l'OAP 3). Pourtant, il semble que certains aménagements qui y sont prévus ne permettront pas de les préserver, même avec la réalisation d'un inventaire préalable.

Comme développé dans le point n°1, sans inventaire préalable, il n'est pas possible d'envisager des OAP de façon certaine car si la zone se révèle être un habitat riche en biodiversité, aucun projet d'aménagement ne devra y avoir lieu.

Enfin, nous relevons le manque de recommandations de nature à assurer la préservation des arbres. Vu les récents travaux d'abattage d'arbres dans le cadre du plan de renouvellement des arbres de la ville, nous rappelons que la LPO s'oppose à tout abattage d'arbre, hors raisons de sécurité ou sanitaire.

3. Des mesures « favorables » à l'environnement inexactes

Nous regrettons également que le PLU ne détaille pas les mesures dites « favorables » à l'environnement. D'autre part, l'urbanisation continue de certains secteurs pourrait contrebalancer les efforts de renaturation.

Sur l'OAP « Trame verte et bleue » : sans inventaire préalable, qui aurait permis d'identifier les trames existantes, cette OAP a un contenu vide de sens. Les différents aménagements réalisés et à venir sur les berges démontrent que la fonctionnalité des écosystèmes n'a pas été prise en compte.

Par exemple, les OAP n°5, 6 et 7 parlent de la « renaturation » des berges de la Voulzie. Or, vu la récente artificialisation des berges de la Fausse rivière, notre association s'interroge sur une opération qui pourrait à nouveau détruire un milieu



fonctionnel. Par exemple, la création de pistes cyclables, si elle est une mesure nécessaire, peut entraîner une pression accrue sur les milieux naturels sensibles (piétinement, pollutions). Il manque des directives claires sur l'équilibre pour concilier protection de la nature et ouverture au public de ces espaces.

Sur la Trame noire, aucune mesure proposée ne permet de garantir qu'elle sera préservée, d'autant plus au regard des nouveaux aménagements prévus dans des zones naturelles.

Il n'existe pas d'indicateurs précis pour évaluer l'efficacité des actions mises en place (ex. évolution des populations d'espèces cibles). Il n'y a pas d'obligation réglementaire forte pour garantir l'application des mesures pourtant nécessaire.

En conclusion, l'état initial de l'environnement inexistant ne permet pas d'apprécier les enjeux sur la biodiversité et conduit inévitablement à une sous-évaluation de ces derniers dans l'ensemble des documents liés au PLU.

La LPO souhaiterait que la ville puisse réévaluer la place de la biodiversité dans son territoire et mette en place un programme ambitieux de sauvegarde de sa biodiversité. Nous recommandons plus particulièrement :

- La mise en place de mesures ambitieuses dans l'espace urbain telles que la (re)végétalisation de la ville en plantes indigènes à la génétique locale, la préservation de la trame noire, la désimperméabilisation des sols, le transit de la faune par la mise en place de passage à faune, une renaturation fonctionnelle et écologique des berges ;
- La réévaluation des aménagements prévus par les OAP en menant préalablement des inventaires complets, en évitant l'urbanisation et en mettant en valeur ces secteurs comme des réservoirs de biodiversité.

Le 20 juin 2025
Pour la LPO Île-de-France
Anna BITTIGHOFFER
Médiatrice juridique
Anna.bittighoffer@lpo.fr

lpo-idf.fr

LPO Ile-de-France
Parc Montsouris - 26 Boulevard Jourdan - 75014 PARIS
Tél. 01 53 58 58 38 - ile-de-france@lpo.fr

Réponse de la commune :

1/ Absence de l'état initial de la biodiversité :

L'état initial de l'environnement est décrit dans le rapport de présentation partie 1 de la P83 à la P135. et intègre les éléments contenus dans l'évaluation environnementale qui sera annexée au PLU.

On trouvera de la P119 à 135 l'analyse des éléments qualifiant la biodiversité à l'échelle communale dans le contexte plus large du territoire et les enjeux et perspectives d'évolution qui en découlent.

2/ Des enjeux de la biodiversité sous-évalués concernant l'aménagement des zones naturelles :

Dans toutes les OAP il est rappelé que :

Ce secteur est concerné par une enveloppe d'alerte Zone Humide de classe B (zone humide potentielle) cartographiée par la DRIEAT. Pour rappel, au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaye, assèche ou encore met en eau 1000m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Elles seront complétées par un rappel de l'article R122-2 du code l'environnement et son annexe, qui définissent les catégories de projets soumis à évaluation environnementale de façon systématique ou après un examen au cas par cas, et qui nécessitent la réalisation une étude d'impact.

L'objectif de protection des arbres dans la ville est mis en œuvre par les protections soit en EBC soit au titre des articles L 151-19 du CU

3/ Des mesures favorables à l'environnement inexactes :

Pour mémoire l'inventaire des trames existantes est représenté dans le rapport de présentation partie 1 de la P126 à la P128 (trame bleue, sous trame arborée et sous trame herbacée).

Pour mémoire on trouvera les indicateurs du cadre physique, des milieux naturels et de la biodiversité au chapitre VIII.1 du rapport de présentation partie 2 (P110 et 111).

Appréciation du commissaire enquêteur :

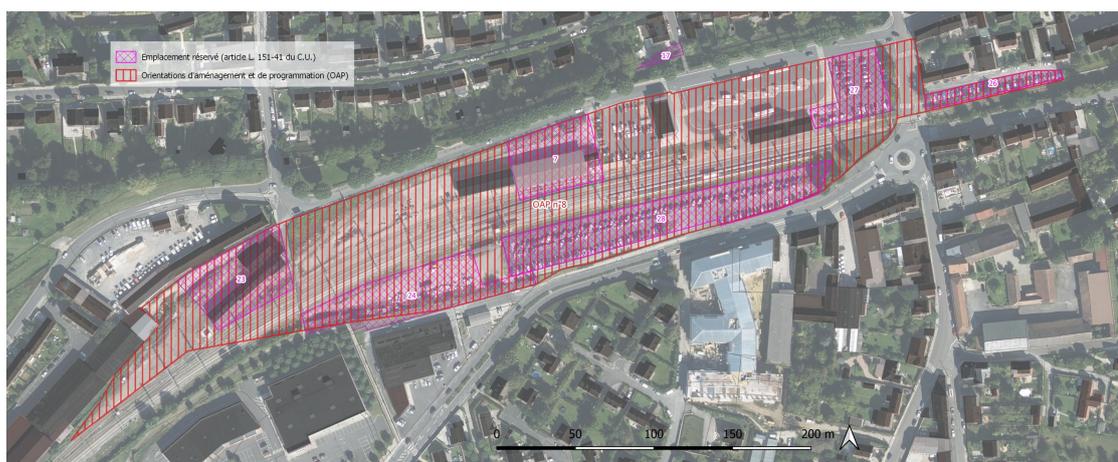
Par sa réponse la commune fournit les éléments du dossier pouvant correspondre aux attentes de LPO.

Par ailleurs, précédemment, la commune, dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe du 3 mai 2025, précise que « les OAP seront complétées par une mention de la nécessité de réaliser des études faune-flore avant tout aménagement. »

Ainsi une attention particulière sera portée à la conservation de la biodiversité.

Obs 12 – La commune de Provins a écrit sur le registre dématérialisé le 20/06/2025 :

Sur la base des conclusions d'une étude prospective réalisée sur le secteur de la Gare de Provins, et dont certaines composantes n'ont pas été reportées dans les intentions de l'OAP 8, la ville de Provins dépose la pièce graphique jointe en vue d'ajuster le périmètre de cette OAP, ainsi que de certains emplacements réservés.



Réponse de la commune :

Le PLU intégrera le périmètre de l'OAP modifiée et les emplacements réservés comme figuré.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune rectifie un oubli dans son projet de révision.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Conformément à la demande du commissaire enquêteur, la commune de Provins a répondu aux observations du public, de manière argumentée.

Les demandes particulières ont été appréciées au cas par cas en fonction des évolutions du PLU et des décisions qui ont prévalu à l'établissement de cette révision générale en compatibilité avec les normes supérieures.

La commune a exprimé sa volonté de protéger les espaces naturels en limitant l'extension urbaine conformément aux prescriptions du SCoT du Grand-Provinois.



Fontenay-Trésigny le 10 septembre 2025
Le commissaire enquêteur
Monique DELAFOSSE

ENQUÊTE PUBLIQUE
Révision générale du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de PROVINS (77160)

Enquête publique du 20 mai au 20 juin 2025 inclus

PARTIE N°2
AVIS ET CONCLUSIONS

Fontenay-Trésigny le 10 septembre 2025
Le commissaire enquêteur
Monique DELAFOSSE

AVIS ET CONCLUSIONS

1.1 – OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Provins – 77160.

La commune de Provins est couverte par un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 avril 2013 et ayant fait l'objet de 4 modifications :

- Modification n°1, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2019
- Modification n°2, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 février 2020
- Modification simplifiée n°3, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 9 juillet 2021
- Modification simplifiée n°4, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2022.

Antérieurement à la dernière approbation de modification, le 06 avril 2022, le Conseil Municipal a prescrit la mise en révision totale du PLU, conformément aux articles L.153-31 à L.151-33 du code de l'urbanisme et mis en place les modalités de la concertation préalable.

Les objectifs fixés de la révision sont les suivants :

- Répondre à la fois à des enjeux et des besoins de développement communaux, mais aussi à des évolutions législatives et réglementaires.
- Prendre en considération les dispositions réglementaires du SDRIF et du SCoT du Grand-Provinois.
- Définir un véritable projet d'aménagement pour la décennie à venir, en matière d'habitat, de développement économique, de placements, d'activités et, en lien avec le Site Patrimonial Remarquable (SPR), de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager.

Les orientations générales du PADD ont été fixées en trois axes majeurs :

- **Axe n°1 : Pérenniser le cadre de vie de Provins, ville remarquable et composante majeure de l'identité du Grand-Provinois,**
- **Axe n°2 : Conforter le rayonnement de Provins, ville attractive et pôle urbain central du Grand-Provinois,**
- **Axe n°3 : Consolider la cohésion de Provins, ville vivante et durable.**

Dans sa séance du 21 novembre 2024, le Conseil Municipal de Provins tire un bilan favorable de la concertation avec le public et arrête le projet de révision du PLU.

1.2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1.2.1 - Sur la forme et la procédure

Monsieur le Maire de Provins a émis un arrêté n° 25.11 du 28 avril 2025 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Provins – 77160. Cet arrêté annulait et remplaçait l'arrêté n° 25-10 du 1^{er} avril 2025.

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique il apparaît que :

- L'enquête s'est déroulée du mardi 20 mai 2025 à 9h00 au vendredi 20 juin 2025 à 17h30 soit pendant 32 jours consécutifs,
- Un exemplaire du dossier et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture de celle-ci.
- Le dossier était consultable en ligne sur un site internet dédié :

<https://www.registre-numerique.fr/plu-provins>

ainsi que sur le site de la commune :

<https://mairie-provins.fr/rubrique> Révision générale du PLU

- Une boîte mail dédiée à cette enquête plu-provins@mail.registre-numerique.fr a été créée afin que le public puisse déposer ses observations, propositions ou contre-propositions.
- Un poste informatique a été mis à disposition du public en mairie pendant la durée de l'enquête pour avoir accès aux documents en format numérique.
- Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie – 5 place du Maréchal Leclerc – 77160 – Provins - où ont pu être adressées par écrit les observations, propositions et contre-propositions à l'attention du commissaire enquêteur et consultables pendant toute la durée de l'enquête.
- Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public selon le planning organisé et décrit dans l'arrêté municipal prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.
- Un affichage de l'avis d'enquête a été effectué 15 jours avant le début de l'enquête à la mairie et sur les panneaux administratifs de la commune.
- L'enquête a été annoncée 15 jours avant le début de celle-ci dans 2 journaux diffusés dans le département. Le rappel dans les 8 premiers jours suivant son ouverture a été effectué dans ces 2 mêmes journaux.
- Le commissaire enquêteur a tenu les 5 permanences prévues dans l'arrêté municipal pour recevoir le public,
- Les termes de l'arrêté ayant organisé l'enquête ont été respectés,
- Le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête,
- L'ensemble des observations ont été transcrites dans le registre d'enquête publique afin que le public puisse en prendre connaissance à tout moment.
- le commissaire enquêteur a rédigé un procès-verbal de synthèse des observations déposé lors d'une entrevue avec le service urbanisme de Provins, à la fin de l'enquête.
- la commune de Provins a transmis un mémoire en réponse et que ces réponses ont été intégrées à la suite des observations.

1.2.2 - Sur le fond

De l'ensemble des critères justifiant cette enquête d'une durée de 32 jours, et après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de révision générale du PLU de la commune de Provins,

Je considère que,

Après avoir pris connaissance du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Provins ;

- Compte tenu du fait que l'enquête s'est déroulée normalement et que les publications de l'avis d'enquête dans les journaux locaux et sur les lieux d'affichage municipaux habituels ont été faites conformément aux dispositions réglementaires ;
- Compte tenu du contenu du dossier soumis à l'enquête publique et des informations recueillies tout au long de l'enquête notamment par les visites sur les sites concernés par le projet de révision du PLU et de l'analyse qui en a été faite ;
- Compte tenu des contenus des registres d'enquête papier et dématérialisé destinés à recueillir les observations du public comprenant un ensemble de participations, de la part d'une quinzaine de personnes, comportant plusieurs observations ;
- Compte tenu des observations orales que j'ai recueillies au cours de mes permanences tenues durant la période de l'enquête ;
- Compte tenu des avis des Personnes Publiques Associées, moyennant certaines remarques à prendre en compte par la commune, précisions indispensables et/ou modifications ;
- Compte tenu, du procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête et transmis à la commune lors d'une réunion, à la fin de l'enquête ;
- Compte tenu des réponses apportées par la municipalité au procès-verbal de synthèse des observations ;

Compte tenu qu'à l'issue de la tenue de l'enquête, il apparaît que :

- Les particularités géographiques, urbaines et humaines de la commune bénéficiant d'un environnement naturel ainsi que d'espaces agricoles importants, doivent être protégées en privilégiant les extensions dans l'enveloppe urbaine et dans les OAP créées à cet effet ;
- Les particularités remarquables architecturales et patrimoniales ont été préservées ainsi que la qualité des paysages ;
- L'empreinte historique du site classé au patrimoine de l'humanité est prise en compte dans la réflexion de la commune sur son devenir urbain et que le règlement du SPR s'impose aux prescriptions du PLU ;

Compte tenu également que :

- L'accroissement de la population engendrée par le projet de PLU se fera par densification du tissu urbain existant ainsi que par la mise en place d'OAP nécessaires à atteindre les objectifs de logements et de population actés dans le SCoT du Grand-Provinois ;
- Les options retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, sont bien en rapport avec les objectifs du PLU ;
- Les particularités agricoles liées à la présence d'une vaste superficie de terres cultivées et ont été prises en compte par un classement approprié en zones A ;
- Le projet de révision du PLU assure au niveau de son plan de zonage et de son règlement, la préservation des espaces naturels en tenant compte de la préservation de la biodiversité existant sur le territoire communal par un classement approprié en différentes zones N, permettant à la fois la protection de l'environnement et son développement ;

Considérant que :

- La commune s'est attachée dans ses orientations à répondre aux objectifs déclinés dans son PADD ;

- La commune s'est engagée à préserver et à remettre en bon état les continuités écologiques par l'établissement d'une OAP thématique pour la protection de la trame Verte, Bleue ;

- La commune développe un effort en vue de promouvoir les liaisons douces internes au bourg et favoriser ainsi le délaissement des véhicules individuels au profit de modes de déplacements verts respectueux de l'environnement ;

Mais considérant également que :

- Les avis formulés par les Personnes Publiques Associées et consultées devront être pris en compte par la commune notamment les remarques formulées, mises à jour et compléments demandés notamment sur la densification urbaine qui doit être compatible avec les normes supérieures ;

- Les réponses apportées à l'avis de la MRAe semblent cohérentes et qu'elles doivent être mises en application ;

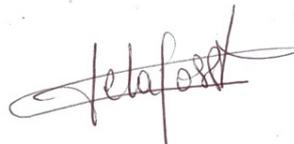
En conclusion, et en conséquence du résultat de cette enquête, après avoir pris connaissance du projet, visité les lieux, étudié différents documents, évalué et apprécié les avantages et les inconvénients du projet, j'émetts en toute conscience et en toute indépendance,

UN AVIS FAVORABLE

au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Provins soumis à enquête publique,

ASSORTI DES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

- Faire un diagnostic précis sur les logements vacants pouvant être réhabilités.
- Mettre en œuvre les engagements pris dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe.



Fontenay-Trésigny le 10 septembre 2025
Le commissaire enquêteur
Monique DELAFOSSE

PIECES JOINTES

1. Décision du TA désignant le commissaire enquêteur en date du 18 décembre 2024
2. Arrêté Municipal n° 25.11 en date du 28 avril 2025
3. PV de synthèse CE
4. Mémoire en réponse de la commune de Provins
5. Publicité – 1ères insertions
6. Publicité - 2èmes insertions