



# Plan local d'urbanisme



Projet soumis à  
enquête publique du  
22 août au 22  
septembre 2022

**VISA**

## MODIFICATION DU PLU

**MAIRIE D'ETAMPES**

DIRECTION DE L'URBANISME ET DE  
L'AMENAGEMENT

2 PLACE DE L'HOTEL-DE-VILLE

91 150 ETAMPES

**Tel** : 01.60.81.60.39

**E.mail** : [urbanisme@mairie-etampes.fr](mailto:urbanisme@mairie-etampes.fr)



**SOMMAIRE**

|   |    |
|---|----|
| Sommaire .....  | 1  |
| Introduction .....  | 2  |
| 1) Zone 2AU dite « Rouas » .....  | 5  |
| 2) OAP n°1 : Nord Bois Bourdon – Zone 1AUc .....                                  | 10 |
| 3) Bande d'inconstructibilité de 50 mètres autour des EBC de plus de 100 ha ..... | 19 |
| 4) Falaise de Rougemont – Risques d'éboulement .....                              | 21 |
| 5) Risques prévisibles de remontée des nappes phréatiques .....                   | 23 |
| 6) Intégration du Permis de Louer dans le PLU .....                               | 25 |
| 7) Emprise RTE (Réseau de Transport d'Électricité) .....                          | 26 |
| 8) STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités) .....             | 29 |
| 9) Remplacement de l'expression « Sans objet » par « Non réglementé » .....       | 32 |
| 10) OAP n°8 Guinette- Légende document graphique .....                            | 35 |
| 11) OAP n°4 Faubourg Evezard – Secteur de Vaudouleurs .....                       | 36 |
| 12) OAP n°8 Guinette : Périmètre de l'OAP .....                                   | 38 |
| 13) Rue André Depecker : requalification en zone UC1a .....                       | 40 |
| 14) Création d'un sous-secteur Ulcs .....   | 42 |

## INTRODUCTION

### Historique du PLU

Le PLU de la commune d'Étampes a été approuvé par délibération du Conseil municipal le **29 janvier 2020**, après que sa révision ait été prescrite le 24 septembre 2014.

Cette révision du PLU poursuivait les objectifs suivants :

- ☞ Organiser le développement économique du territoire et développer les facteurs d'attractivité,
- ☞ Maintenir une croissance raisonnée de la population,
- ☞ Limiter l'étalement urbain et préserver le foncier agricole,
- ☞ Redéfinir l'ensemble des outils réglementaires (emplacements réservés, espaces boisés classés, espaces verts protégés, orientations d'aménagement, bâtiments à protéger, etc.) en fonction des nouveaux projets qui marquent notre territoire,
- ☞ Poursuivre les actions de valorisation/restauration des espaces naturels et de la préservation des ressources naturelles,
- ☞ Assurer un bon maillage territorial en termes de service de proximité.

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU approuvé s'organise autour de 4 grands axes :

- ☞ Étampes, une ville attractive, capitale du Sud Essonne,
- ☞ Étampes, une mosaïque de quartiers à concilier,
- ☞ Étampes, une ville agréable à vivre au quotidien,
- ☞ Étampes, un patrimoine riche à préserver et valoriser.

Chacun de ces quatre axes est développé autour d'une ou plusieurs directions pour répondre aux attentes et aux besoins. Des projets et / ou des actions illustrent ces thématiques.

### Objectifs de la modification

Depuis son approbation en janvier 2020, le PLU a fait l'objet de quatre recours en annulation au Tribunal Administratif de Versailles : un **déféré préfectoral** et **trois recours** en qualité de personnes physiques, dont un a fait l'objet d'une ordonnance de désistement en date du 13 septembre 2021. Le Tribunal Administratif a rejeté les deux derniers recours par deux décisions du 4 octobre 2021, décisions qui n'ont pas fait l'objet d'un appel à ce jour. A la même date, le Tribunal Administratif a décidé de faire application des dispositions de l'article L.600-9 du code de l'urbanisme et ainsi de surseoir à statuer sur la requête jusqu'à l'expiration d'un délai de 12 mois à compter de la date de notification :

- ☞ « Si le juge administratif, saisi de conclusions dirigées contre un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'une illégalité entachant l'élaboration ou la révision de cet acte est susceptible d'être régularisée, il peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation et pendant lequel le document d'urbanisme reste applicable (...) ».

La présente modification, dite modification de droit commun, a pour objectif de mettre en conformité le PLU de la Ville d'Étampes en prenant en compte les principaux griefs du déféré préfectoral. Cette modification de droit commun a été prescrite par délibération du conseil municipal le 30 juin 2021, et doit être réalisée dans les 12 mois à compter de la date de notification du jugement. La modification de droit commun envisagée du PLU porte sur quatorze points concernant le règlement écrit et le règlement graphique, le rapport de présentation et les OAP.

## Objet de la procédure de modification

En vertu de l'application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun du PLU peut être utilisée lorsque la modification a pour objet :

- ☞ « Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ☞ Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- ☞ Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- ☞ Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

La procédure de modification de droit commun doit également s'inscrire hors cadre de la révision, définie à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Ainsi, elle ne doit pas :

- ☞ « Soit changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ☞ Soit réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ☞ Soit réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ☞ Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

## La procédure de modification du PLU d'Étampes

La modification du PLU d'Étampes se déroule conformément à la procédure définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, « **le projet de modification est soumis à enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire ».

La procédure de modification de droit commun est aussi soumise au **principe de la concertation** tout au long de la procédure jusqu'à la clôture du registre.

Tout au long de la phase d'élaboration du projet, les services de la Ville et le titulaire travaillent en étroite collaboration avec les services de l'État afin que le PLU issu de la procédure de modification de droit commun **puisse être approuvé sans risque de nouveau déféré préfectoral**.

Une fois le projet élaboré, le bilan de la concertation est arrêté et le dossier finalisé soumis à l'avis des personnes publiques associées et consultées, avis préalables à l'enquête publique.

L'enquête publique, menée par un commissaire enquêteur nommé par le Tribunal Administratif de Versailles à la demande du Maire, permet à la population de s'exprimer encore sur le projet de PLU soumis à modification en sus de la simple concertation.

Toutes les remarques qui seraient alors portées et qui ne pourraient être prises en compte légalement dans le cadre de cette procédure, étant éloignées des objectifs de la délibération municipale du 30 juin 2021, seront classées pour être étudiées dans le cadre de la procédure de révision.

Ces procédures administratives obéissent aux règles qui les régissent, et notamment les règles de publicité légale.

L'approbation de la modification de droit commun du PLU sera soumise au Conseil Municipal après prise en compte des conclusions du commissaire enquêteur et des personnes publiques associées et consultées.

## 1) ZONE 2AU DITE « ROUAS »

### Objectifs et justifications

La modification a pour objectif de supprimer la zone 2AU dite « Rouas » et de délimiter ce périmètre en zone N. Les services de l'État considèrent que cette zone est une réserve foncière mise en place depuis plus de neuf ans sans projet concret présenté à ce jour. Les services de l'État recommandent donc un zonage mieux adapté à la typologie du secteur, pour respecter le principe de gestion économe de l'espace, qui figure dans le Schéma Directeur de la Région Île de France (SDRIF).

La suppression de la zone, permettant la réalisation de 122 logements, ne porte pas atteinte à la capacité du PLU à répondre aux besoins en logements de la ville. En effet, le rapport de présentation 1.3 estime cet objectif à 2 338 logements (p. 21), et le PLU en vigueur doit permettre la création de 3 129 logements. Le PADD (pièce 2) mentionne comme objectif un rythme moyen de création de 140 logements/an entre 2016 et 2030 (p.11), et la suppression de cette zone 2AU n'entraîne pas non plus de contradiction avec cet objectif.

### Contenu de la modification

Concernant les pièces n°4 « Règlement graphique Zonage » du PLU, la modification consiste en :

- ☞ La suppression de la délimitation du périmètre du secteur 2AU ;
- ☞ La création d'une zone N en lieu et place de ce secteur 2AU.

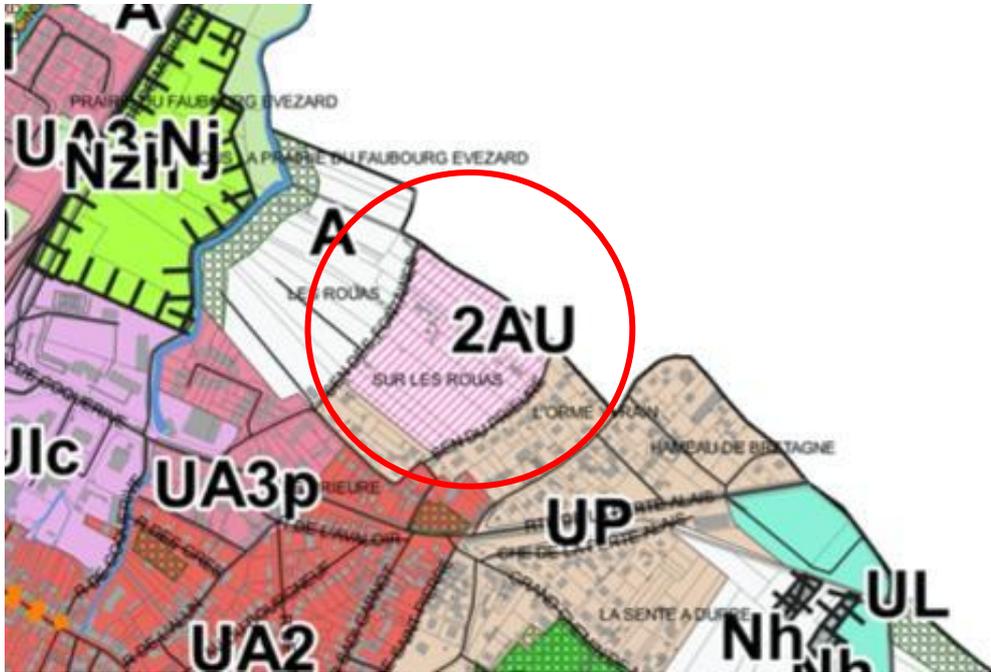
Concernant la pièce n°1.3 « Rapport de présentation : justification des choix retenus » du PLU, la modification consiste en :

- ☞ La suppression de la mention de la zone 2AU dans la synthèse des objectifs de la p.21 et la mise en cohérence des chiffres évoqués ;
- ☞ La modification de la partie 4.1.3.4. « La Zone 2AU » pp.64 & 65 (voir point N°2 du document présent).
- ☞ L'ajout sur le document graphique p.66 de la zone N nouvellement créée par cette modification.

## Présentation des modifications apportées au PLU

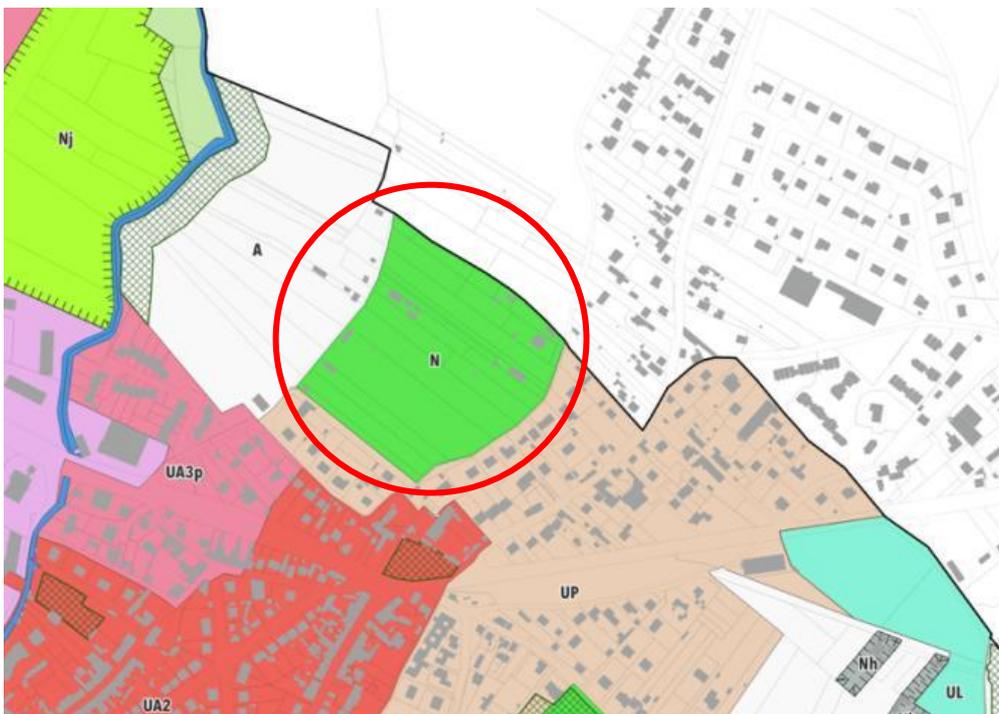
### Pièces du PLU en vigueur

⇒ Règlement graphique Zonage (pièce n°4)



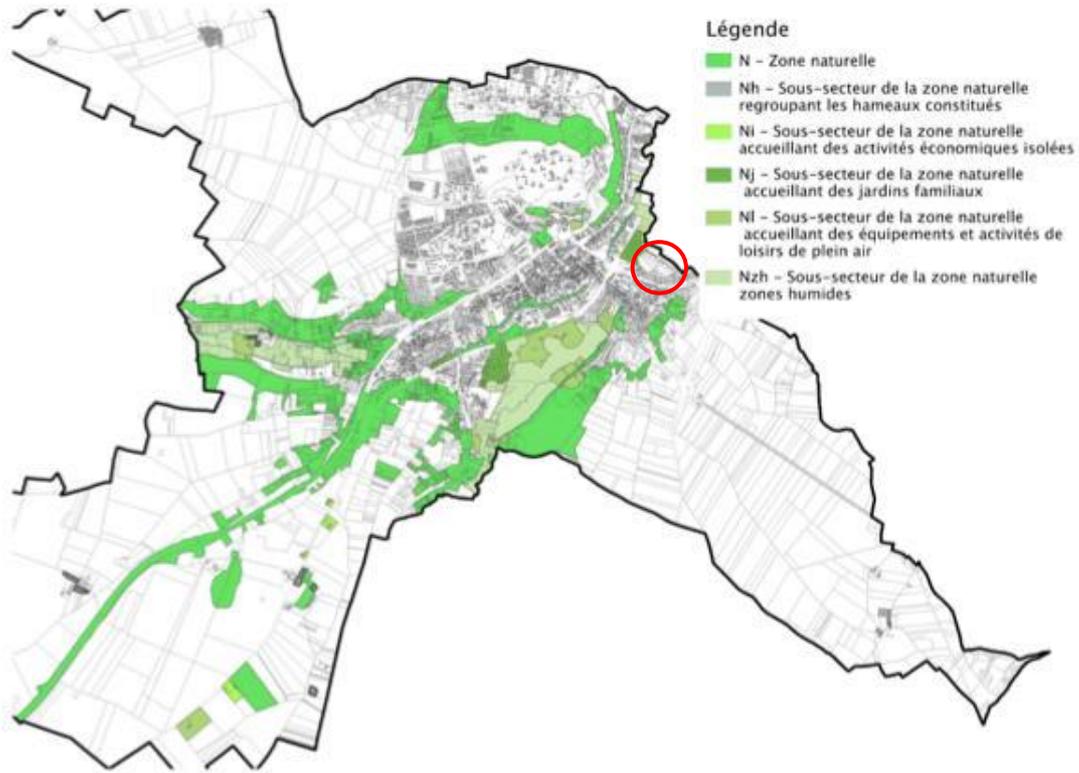
### Pièces du PLU modifié

⇒ Règlement graphique Zonage (pièce n°4)



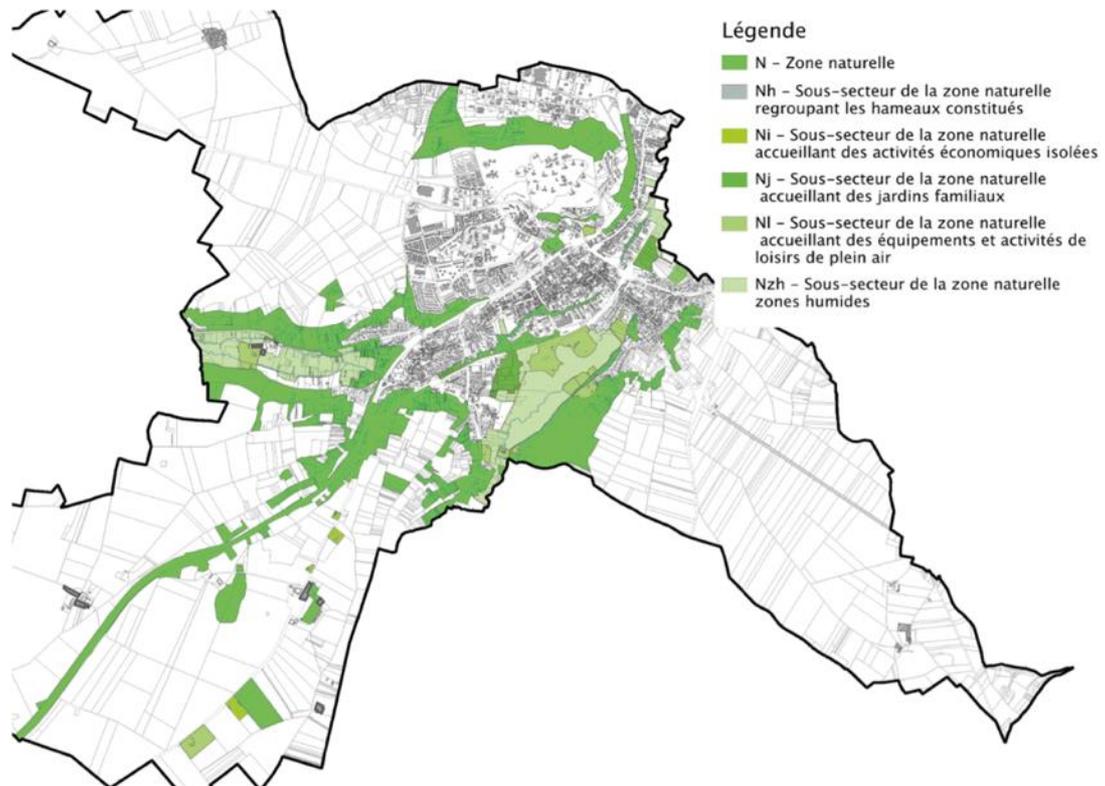
### Pièces du PLU en vigueur

⇒ Rapport de présentation



**Pièces du PLU modifié**

⇒ Rapport de présentation



## Pièces du PLU en vigueur

### ⇒ Rapport de présentation

#### 1.5.1.4. Synthèse

| <b>1<sup>er</sup> défi - Répondre aux besoins en logements</b> |                        |
|--|------------------------|
| <b>Nombre de logements autorisés entre 2014 et 2018</b>        | 516 logements          |
| <b>Zones 1AU et 2AU</b>  | 742 logements          |
| <b>Projets connus</b>  | 511 logements          |
| <b>Potentiel de densification</b>                              | 1 360 logements        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>3 129 logements</b> |

Le PLU révisé permet donc, par son zonage et son règlement, de répondre à l'objectif de 2 338 logements à réaliser à l'horizon 2030.

Si il permet de construire plus de logements que ce qui est envisagé par le scénario retenu par la Ville, il ne faut pas oublier qu'il s'agit d'un maximum qui ne tient pas compte (sauf pour les dents creuses) de la rétention foncière.

Il convient également de rappeler que la zone 2AU ne pourra être urbanisée qu'après qu'un bilan du PLU ait été réalisé et que le règlement ait été modifié ou révisé pour la rendre constructible.

#### 4.1.3.4. La zone 2AU

La zone 2AU est une zone à urbaniser à moyen/long terme à dominante d'habitat.

D'une superficie de 3,5 ha, la zone 2AU est située au Sud de la commune, au lieu-dit le Rouas. Cette zone 2AU existait déjà dans le PLU approuvé en 2007 (AUHa).

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification du présent PLU qui permettra de définir un règlement adapté au projet.



## Pièces du PLU modifié

⇒ Rapport de présentation : justification des choix retenus (pièce 1.3)

## 1.5.1.4. Synthèse

| 1 <sup>er</sup> défi - Répondre aux besoins en logements |   |
|--|---|
| Nombre de logements autorisés entre 2014 et 2018         | 516 logements                           |
| Zones 1AU et <del>2AU</del>                              | 620 <del>742</del> logements            |
| Projets connus   | 511 logements                           |
| Potentiel de densification                               | 1 360 logements                         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>3 007 <del>3 129</del> logements</b> |

Le PLU révisé permet donc, par son zonage et son règlement, de répondre à l'objectif de 2 338 logements à réaliser à l'horizon 2030.

Si il permet de construire plus de logements que ce qui est envisagé par le scénario retenu par la Ville, il ne faut pas oublier qu'il s'agit d'un maximum qui ne tient pas compte (sauf pour les dents creuses) de la rétention foncière.

Il convient également de rappeler que la zone 2AU ne pourra être urbanisée qu'après qu'un bilan du PLU ait été réalisé et que le règlement ait été modifié ou révisé pour la rendre constructible.

~~1.3.4. La zone 2AU~~

~~La zone 2AU est une zone à urbaniser à moyen/long terme à dominante d'habitat.~~

~~D'une superficie de 3,5 ha, la zone 2AU est située au Sud de la commune, au lieu-dit le Rouas. Cette zone 2AU existait déjà dans le PLU approuvé en 2007 (AUHa).~~

Étampes (91) – Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation – Tome 3

64

~~Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification du présent PLU qui permettra de définir un règlement adapté au projet.~~



## 2) OAP n°1 : NORD BOIS BOURDON – ZONE 1AUc

### Objectifs et justifications

La modification a pour objectif de modifier le zonage d'une partie de l'OAP Nord Bois Bourdon. En effet, une partie de cette OAP est actuellement à vocation commerciale, via un zonage 1AUc. Cette vocation a été remise en question par les services de l'État, et la décision a été prise de reclasser cette zone 2AU.

### Contenu de la modification

Concernant les pièces n°4 « Règlement graphique Zonage » du PLU, la modification consiste en :

- ☞ La modification du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation : passage du périmètre actuellement en zonage 2AU.

Concernant la pièce n°1.3 « Rapport de présentation : justification des choix retenus », la modification consiste en :

- ☞ La suppression de la partie 4.1.3.2 « La zone 1AUc » pp.63 & 64.

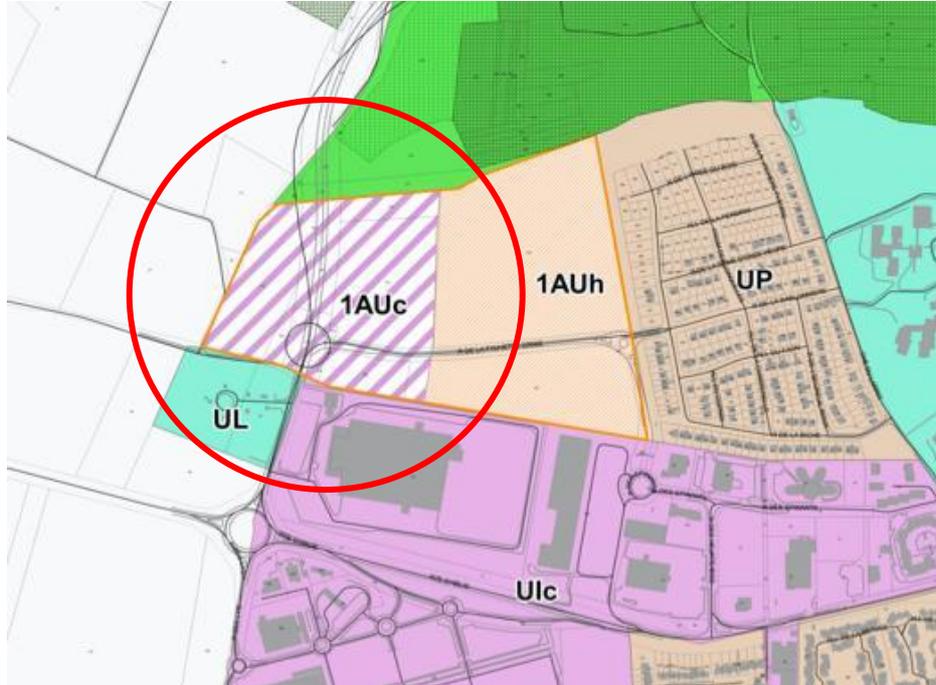
Concernant la pièce n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation », la modification consiste en :

- ☞ La mise en cohérence des principes d'aménagement de l'OAP N°1 Nord Bois Bourdon (pp.5 et 6) ;
- ☞ La modification de la pièce graphique p.7 afin de modifier le périmètre de l'OAP et d'ajuster la légende en conséquence.

## Présentation des modifications apportées au PLU

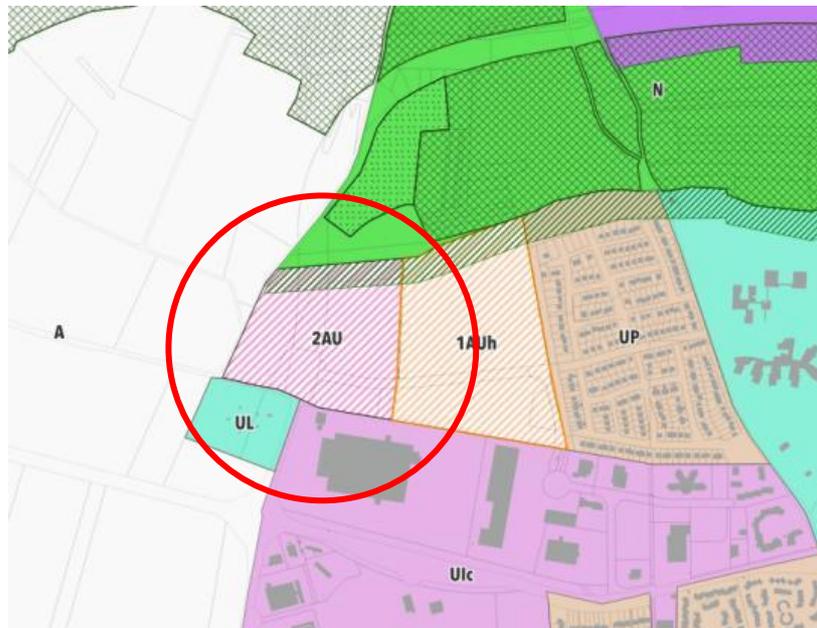
### Pièces du PLU en vigueur

⇒ Règlement graphique Zonage du PLU (pièces n°4)



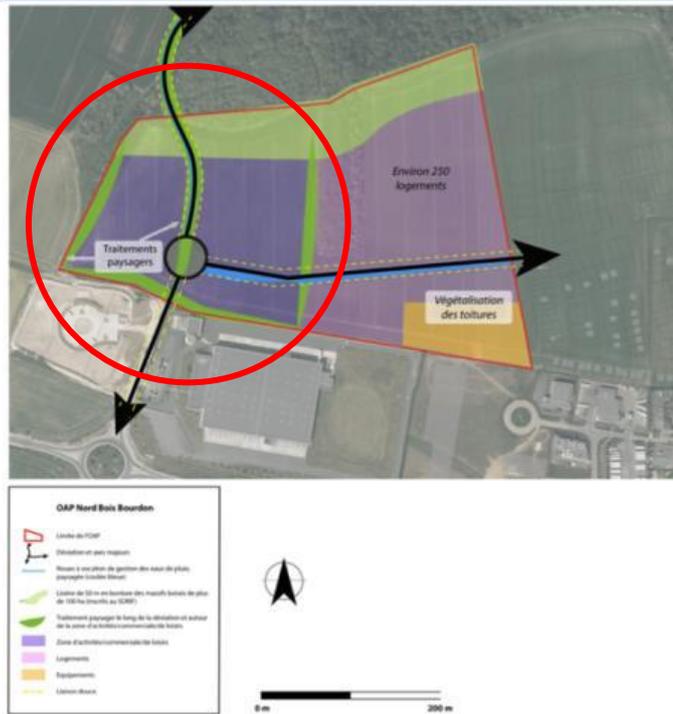
### Pièces du PLU modifié

⇒ Règlement graphique Zonage du PLU (pièces n°4)



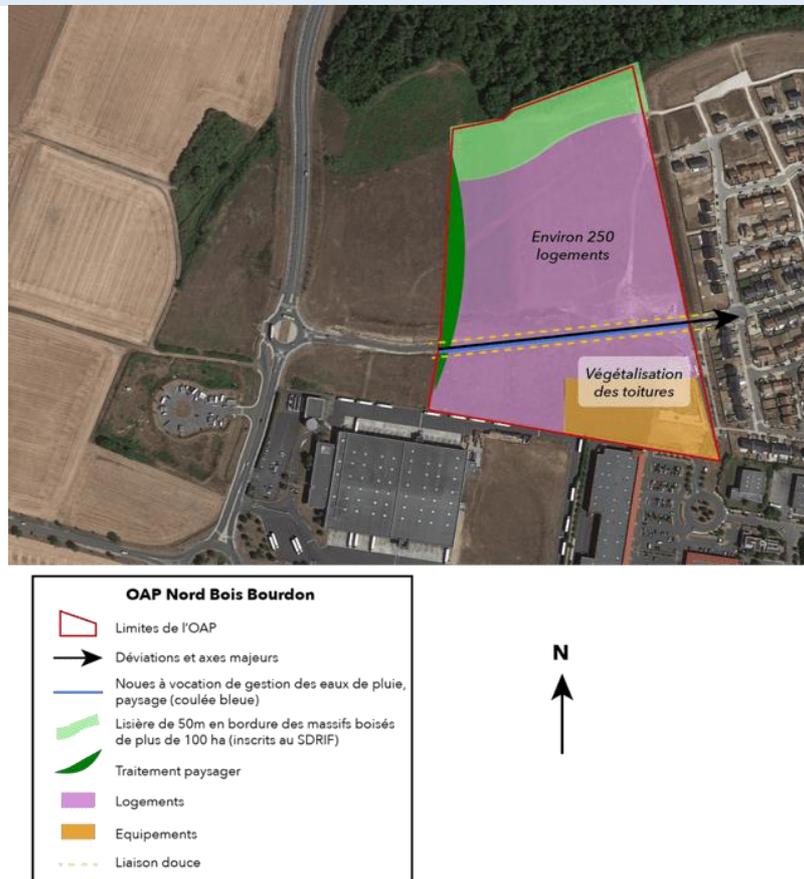
**Pièces du PLU en vigueur**

⇒ Orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3)



**Pièces du PLU modifié**

⇒ Orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3)



**Pièces du PLU en vigueur**⇒ *Rapport de présentation***4.1.3.4. La zone 2AU**

La zone 2AU est une zone à urbaniser à moyen/long terme à dominante d'habitat.

D'une superficie de 3,5 ha, la zone 2AU est située au Sud de la commune, au lieu-dit le Rouas. Cette zone 2AU existait déjà dans le PLU approuvé en 2007 (AUHa).

Étampes (91) – Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation – Tome 3

64

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification du présent PLU qui permettra de définir un règlement adapté au projet.



## Pièces du PLU en vigueur

⇒ *Rapport de présentation*

### 4.1.3.4. La zone 2AU

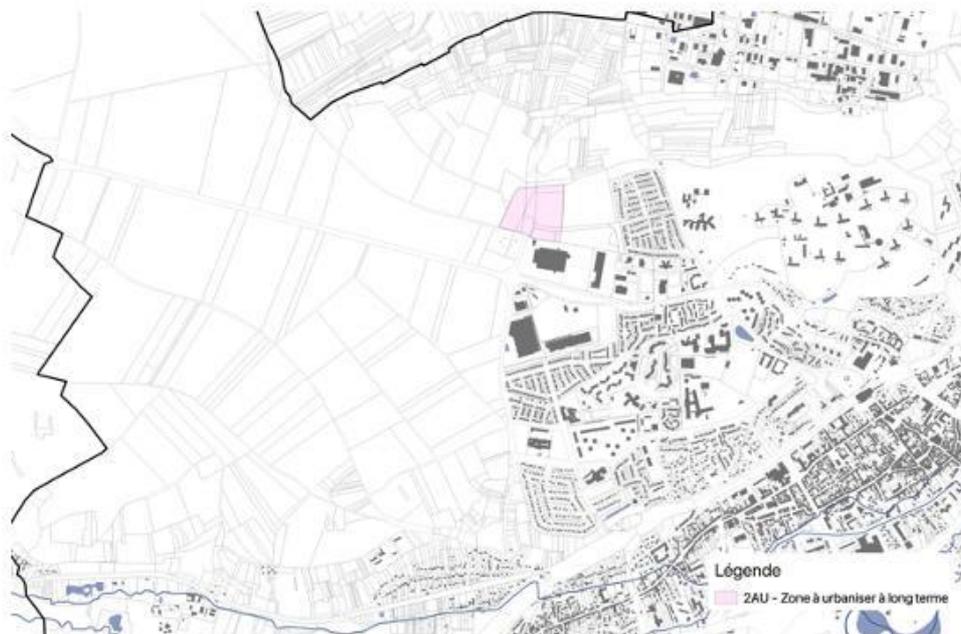
La zone 2AU est une zone à urbaniser à moyen/long terme à dominante d'habitat. Elle est située au Nord de la commune, à proximité du lieu-dit du Bois Bourdon.

Étampes (91) – Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation – Tome 3

64

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification du présent PLU qui permettra de définir un règlement adapté au projet.



## Pièces du PLU en vigueur

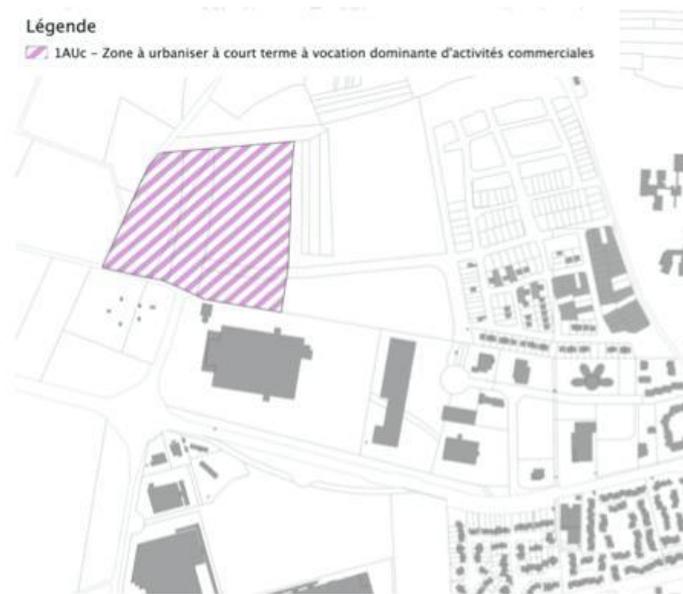
⇒ Rapport de présentation : justification des choix retenus (pièce n°1.3)

### 4.1.3.2. La zone 1AUc

D'une superficie de 6,3 ha, la zone 1AUc est une zone à urbaniser à court terme dédiée aux activités commerciales.

La zone 1AUc est située au Nord de la commune, dans le secteur dit « Nord Bois Bourdon » dans le prolongement Ouest de l'opération d'habitat individuel réalisée récemment et de la zone 1AUh, de part et d'autre de la déviation.

L'urbanisation de la zone 1AUc est conditionnée au renforcement des équipements (réseaux d'eau et d'électricité, assainissement) à la charge de l'aménageur et peut se faire au fur et à mesure du renforcement desdits réseaux, dans le respect des principes exprimés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour chaque site.



Cette zone était classée en AU1b dans le PLU approuvé en 2007 : le commerce comme l'industrie, les entrepôts ou l'artisanat y étaient autorisés. Le classement en zone 1AUc dans le PLU révisé affirme la vocation commerciale de ce secteur qui bénéficie de l'effet vitrine de la nouvelle déviation.

L'objectif de cette zone est de conforter la polarité commerciale existante au Nord du quartier de Guinette et d'offrir un potentiel foncier à vocation commerciale inexistant dans le PLU de 2007. Dans le respect des

orientations du PADD, cette zone contribue à affirmer Étampes comme une polarité commerciale au rayonnement intercommunal.

De plus, les activités commerciales sont plus adaptées à une implantation à proximité immédiate de quartiers résidentiels que les activités industrielles ou logistiques, sources d'importantes nuisances pour les riverains.

## Pièces du PLU modifié

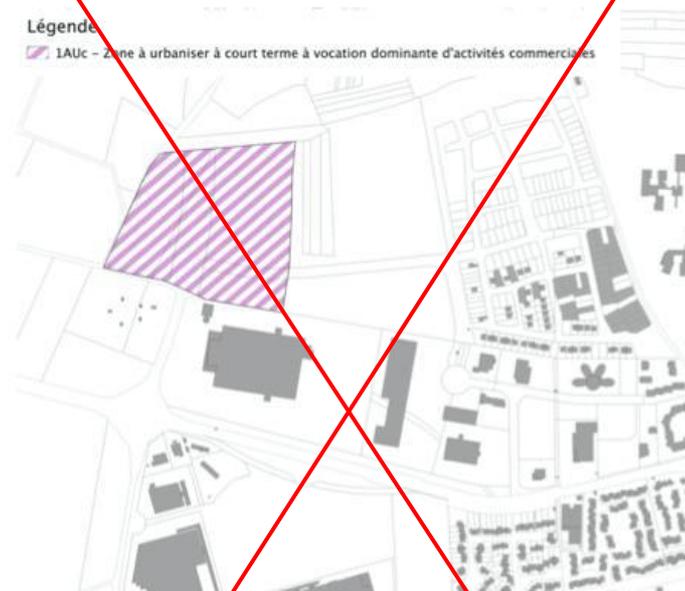
⇒ Rapport de présentation : justification des choix retenus (pièce n°1.3)

**4.1.3.2. La zone 1AUc**

D'une superficie de 6,3 ha, la zone 1AUc est une zone à urbaniser à court terme dédiée aux activités commerciales.

La zone 1AUc est située au Nord de la commune, dans le secteur dit « Nord Bois Bourdon » dans le prolongement Ouest de l'opération d'habitat individuel réalisée récemment et de la zone 1AUh de part et d'autre de la déviation.

L'urbanisation de la zone 1AUc est conditionnée au renforcement des équipements (réseaux d'eau et d'électricité, assainissement) à la charge de l'aménageur et peut se faire au fur et à mesure du renforcement desdits réseaux, dans le respect des principes exprimés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour chaque site.



Cette zone était classée en AU1b dans le PLU approuvé en 2007 : le commerce comme l'industrie, les entrepôts ou l'artisanat y étaient autorisés. Le classement en zone 1AUc dans le PLU révisé affirme la vocation commerciale de ce secteur qui bénéficie de l'effet vitrine de la nouvelle déviation.

L'objectif de cette zone est de conforter la polarité commerciale existante au Nord du quartier de Guinette et d'offrir un potentiel foncier à vocation commerciale inexistant dans le PLU de 2007. Dans le respect des

Étampes (91) – Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation – Tome 3

63

orientations du PADD, cette zone contribue à affirmer Étampes comme une polarité commerciale au rayonnement intercommunal.

De plus, les activités commerciales sont plus adaptées à une implantation à proximité immédiate de quartiers résidentiels que les activités industrielles ou logistiques, sources d'importantes nuisances pour les riverains.

## Pièces du PLU en vigueur

⇒ Orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3)

## OAP N° 1 : NORD BOIS BOURDON

### 1. Le contexte du projet

D'une superficie de 14,6 ha, le secteur est situé en bordure Nord-Ouest de l'enveloppe urbaine, en immédiate proximité d'une zone d'activité au Sud, et d'un secteur récemment aménagé en logements individuels sur la partie Est. Il est directement lié à la déviation Nord-Ouest reliant la RN 191 et la RN 20. Autour, ce sont des espaces naturels et agricoles qui prédominent.

La commune d'Étampes a déjà précisé le projet que doit porter le secteur Nord Bois Bourdon. La partie Est du projet a, notamment, fait l'objet d'une modification du précédent PLU afin de permettre sa réalisation. Des principes d'aménagement détaillés sur le périmètre créent une cohérence d'ensemble en termes d'organisation, de composition urbaine, et de traitement architectural et paysager.

### 2. Les principes d'aménagement

- > **Mixité de l'habitat** : le programme prévoit la réalisation d'un programme **de 250 à 300 logements aux typologies variées : individuels et petits collectifs, logements locatifs sociaux et logements en accession.**
- > **Mixité des fonctions** : le secteur Est accueillera les constructions à vocation d'habitat au Nord de la Gendarmerie et du centre médico-social, dans le prolongement immédiat du quartier à vocation d'habitat individuel récemment construit. Les entités économiques à vocation commerciale et de loisirs seront implantées en continuité de la zone d'activités du Bois Bourdon, de part et d'autre de la déviation entre la RN 191 et la RN 20, afin :
  - de bénéficier de « l'effet vitrine » de celle-ci,
  - de bénéficier d'un accès direct au Parc Sud Essor et à la RN 20 via la déviation,
  - et de créer une zone tampon entre la déviation et les secteurs à vocation dominante d'habitat.
- > **Traitement urbain et architectural** : les nouveaux volumes, leur implantation et leur inscription dans le paysage ainsi que les matériaux utilisés devront composer un programme architectural et urbain de qualité, affirmant l'identité de ce « nouveau » quartier.
- > **Traitement paysager et insertion paysagère de l'opération** : le projet s'organise autour d'une trame « verte et bleue » qui associe la gestion en surface des eaux pluviales (noues, végétalisation des toitures, stationnement perméable et semi-perméable) à des corridors plantés d'arbres, d'arbustes et de végétaux, tous locaux et adaptés au site. Ces corridors permettront de mettre en relation ce nouveau quartier avec les boisements situés au Nord, et contribueront ainsi à accroître la biodiversité.

Le projet préconise dès lors :

- la réalisation d'un merlon structurant Nord-Sud délimitant les zones d'activité et les zones d'habitat. Plus généralement, des aménagements paysagers seront réalisés afin de créer un espace tampon (visuel, acoustique et paysager) entre les constructions à vocation d'habitat et les entités économiques présentes sur le site.

## Pièces du PLU modifié

⇒ Orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3)

## OAP N° 1 : NORD BOIS BOURDON

### 1. Le contexte du projet

D'une superficie de 14,6 ha, le secteur est situé en bordure Nord-Ouest de l'enveloppe urbaine, en immédiate proximité d'une zone d'activité au Sud, et d'un secteur récemment aménagé en logements individuels sur la partie Est. Il est directement lié à la déviation Nord-Ouest reliant la RN 191 et la RN 20. Autour, ce sont des espaces naturels et agricoles qui prédominent.

La commune d'Étampes a déjà précisé le projet que doit porter le secteur Nord Bois Bourdon. La partie Est du projet a, notamment, fait l'objet d'une modification du précédent PLU afin de permettre sa réalisation. Des principes d'aménagement détaillés sur le périmètre créent une cohérence d'ensemble en termes d'organisation, de composition urbaine, et de traitement architectural et paysager.

### 2. Les principes d'aménagement

> **Mixité de l'habitat** : le programme prévoit la réalisation d'un programme **de 250 à 300 logements aux typologies variées : individuels et petits collectifs, logements locatifs sociaux et logements en accession.**

> **Mixité des fonctions** : le secteur Est accueillera les constructions à vocation d'habitat au Nord de la Gendarmerie et du centre médico-social, dans le prolongement immédiat du quartier à vocation d'habitat individuel récemment construit. Les entités économiques à vocation commerciale et de loisirs seront implantées en continuité de la zone d'activités du Bois Bourdon, de part et d'autre de la déviation entre la RN 191 et la RN 20, afin :

- de bénéficier de « l'effet vitrine » de celle-ci,
- de bénéficier d'un accès direct au Parc Sud Essor et à la RN 20 via la déviation,
- et de créer une zone tampon entre la déviation et les secteurs à vocation dominante d'habitat.

> **Traitement urbain et architectural** : les nouveaux volumes, leur implantation et leur inscription dans le paysage ainsi que les matériaux utilisés devront composer un programme architectural et urbain de qualité, affirmant l'identité de ce « nouveau » quartier.

> **Traitement paysager et insertion paysagère de l'opération** : le projet s'organise autour d'une trame « verte et bleue » qui associe la gestion en surface des eaux pluviales (noues, végétalisation des toitures, stationnement perméable et semi-perméable) à des corridors plantés d'arbres, d'arbustes et de végétaux, tous locaux et adaptés au site. Ces corridors permettront de mettre en relation ce nouveau quartier avec les boisements situés au Nord, et contribueront ainsi à accroître la biodiversité.

Le projet préconise dès lors :

- la réalisation d'un merlon structurant Nord-Sud délimitant les zones d'activité et les zones d'habitat. Plus généralement, des aménagements paysagers seront réalisés afin de créer un espace tampon (visuel, acoustique et paysager) entre les constructions à vocation d'habitat et les entités économiques présentes sur le site.
- Les activités économiques envisagées sur ce secteur seront définies en complémentarité des activités et commerces du centre ville de manière à ne pas entrer en concurrence directe avec ces derniers.
- Le développement de ce secteur devra se réaliser selon une programmation privilégiant l'aménagement à l'Est de la déviation.

### **3) BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE DE 50 METRES AUTOUR DES EBC DE PLUS DE 100 HA**

#### **Objectifs et justifications**

La modification a pour but de rendre visible sur les pièces n°4 « Règlement graphique Zonage » la bande d'inconstructibilité de 50m en bordure des espaces boisés classés de plus de 100 ha, déjà représentée sur le document graphique présent p.7 de la pièce n°3 « Orientations d'aménagement et de programmation », afin de matérialiser l'objectif de préservation et de valorisation de la trame écologique évoqué dans l'axe 4.2 (p.34) du PADD.

#### **Contenu de la modification**

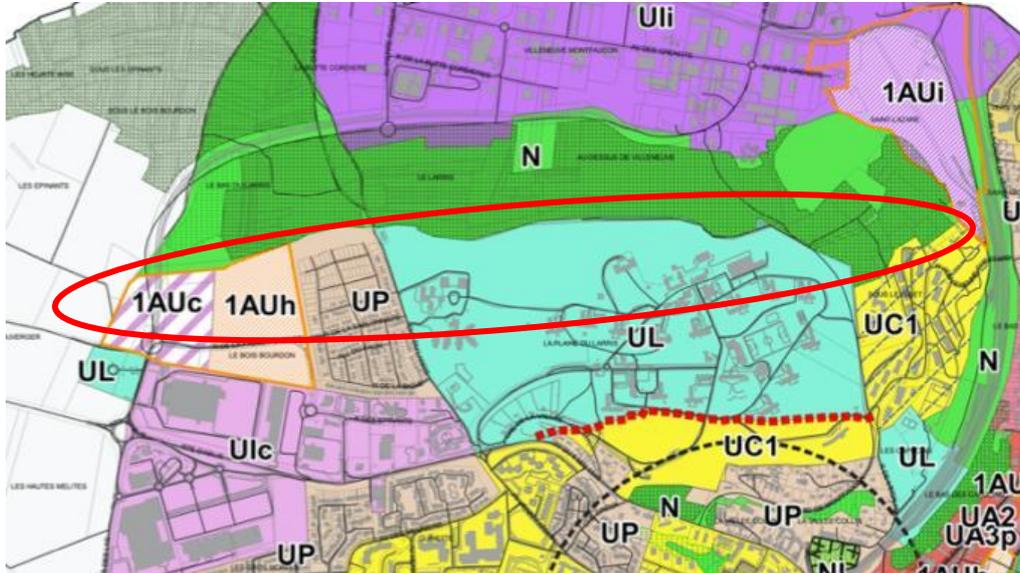
Concernant les pièces n°4 « Règlement graphique Zonage » du PLU, la modification consiste en :

- œ La représentation des lisières de protection des massifs forestiers de plus de 100ha prévues par le SDRIF via une bande d'inconstructibilité de 50 mètres.

## Présentation des modifications apportées au PLU

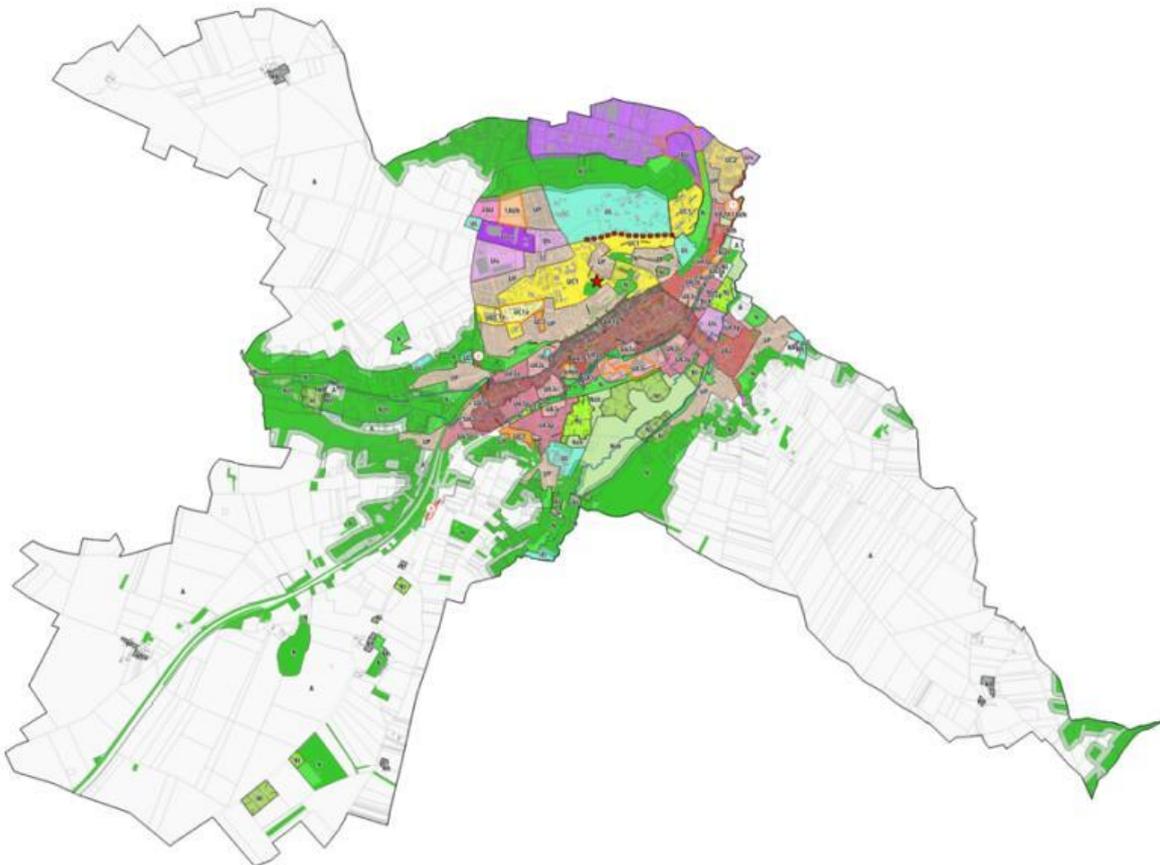
### Pièces du PLU en vigueur

⇒ Règlement graphique Zonage du PLU (pièces n°4)



### Pièces du PLU modifié

⇒ Règlement graphique Zonage du PLU (pièces n°4)



## 4) FALAISE DE ROUGEMONT – RISQUES D'ÉBOULEMENT

### Objectifs et justifications

La modification a pour objectif de représenter visuellement sur les pièces n°4 « Règlement graphique Zonage » (règlement graphique) les risques d'éboulement liés à l'instabilité de la Falaise de Rougemont, située entre la RN20 et la Rue des Belles Croix, afin de s'assurer que ce risque soit visible par tous les riverains concernés. Ce risque fait l'objet d'une explication détaillée en pp. 32 & 33 de la pièce n°1.2 « État initial de l'environnement ».

### Contenu de la modification

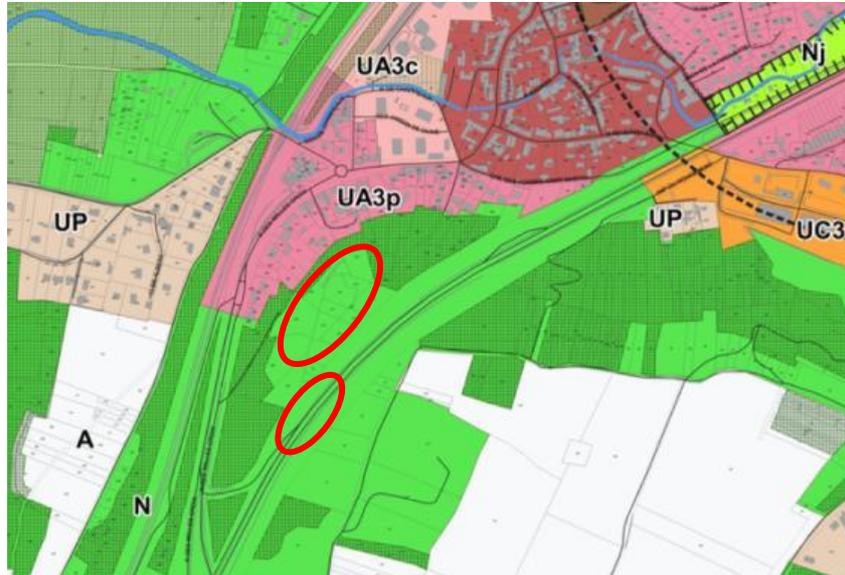
Concernant les pièces n°4 « Règlement graphique Zonage » (règlement graphique), la modification consiste en :

- ☞ La représentation par une symbologie appropriée du risque d'éboulement inhérent à l'instabilité de la paroi rocheuse concernée et explicité en pp. 32 & 33 de la pièce n°1.2.
- ☞ L'ajout de la légende appropriée.

## Présentation des modifications apportées au PLU

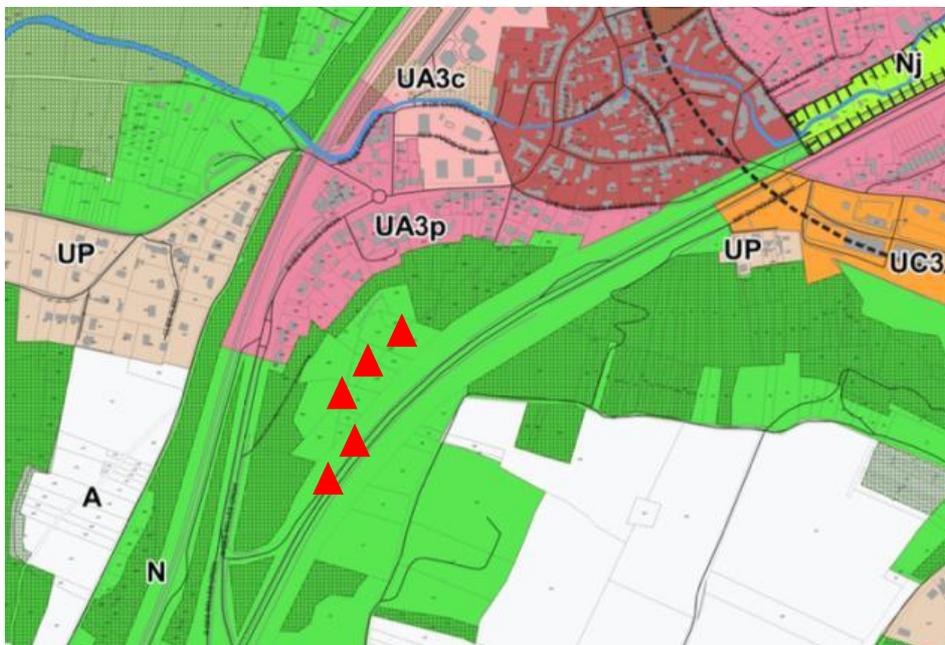
### Pièces du PLU en vigueur

⇒ Règlement graphique Zonage du PLU (pièces n°4)



### Pièces du PLU modifié

⇒ Règlement graphique Zonage du PLU (pièces n°4)



▲ : Risques d'éboulements liés à une instabilité.

## 5) RISQUES PREVISIBLES DE REMONTEE DES NAPPES PHREATIQUES

### Objectifs et justifications

L'objectif de la modification est de faire apparaître au sein de la pièce n°3 « Orientations d'aménagement et de programmation » les risques prévisibles de remontées de nappes impactant les secteurs d'OAP situés le long des cours d'eau. Pour ce faire, il convient d'ajouter une section mentionnant ces risques en préambule, ainsi que de modifier la carte située en p.4 afin d'y faire apparaître les risques. La carte située en p.29 de la pièce 1.2 « État initial de l'environnement » sert de base à cette modification graphique. Ces modifications ont pour but de permettre au public d'avoir une meilleure connaissance des risques liés aux remontées des nappes sur la commune.

### Contenu de la modification

Concernant la pièce n°3 « Orientations d'aménagement et de programmation », la modification consiste en :

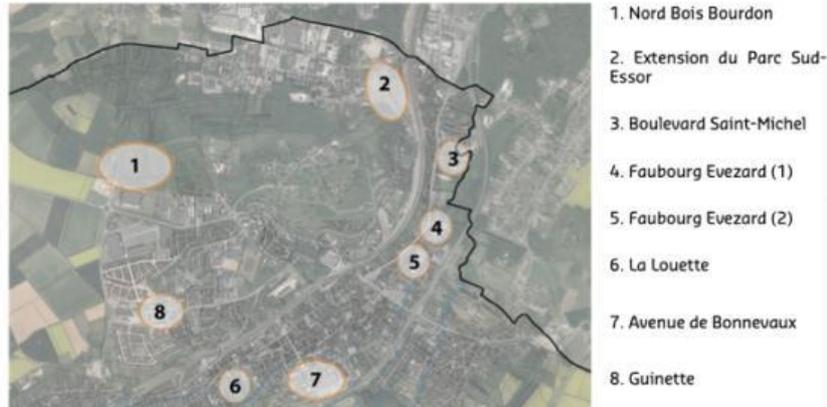
- ☞ L'ajout d'une section 3 au préambule, mentionnant les risques prévisibles de remontée des nappes à prendre en compte pour les secteurs des OAP concernés ;
- ☞ La modification de la carte située en p.4 afin d'y faire apparaître les risques prévisibles de remontée des nappes, déjà évoqués dans la pièce n°1.2 « État de l'environnement ».

## Présentation des modifications apportées au PLU

**Pièces du PLU en vigueur**

⇒ Orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3)

La carte ci-dessous localise les 8 secteurs concernés :

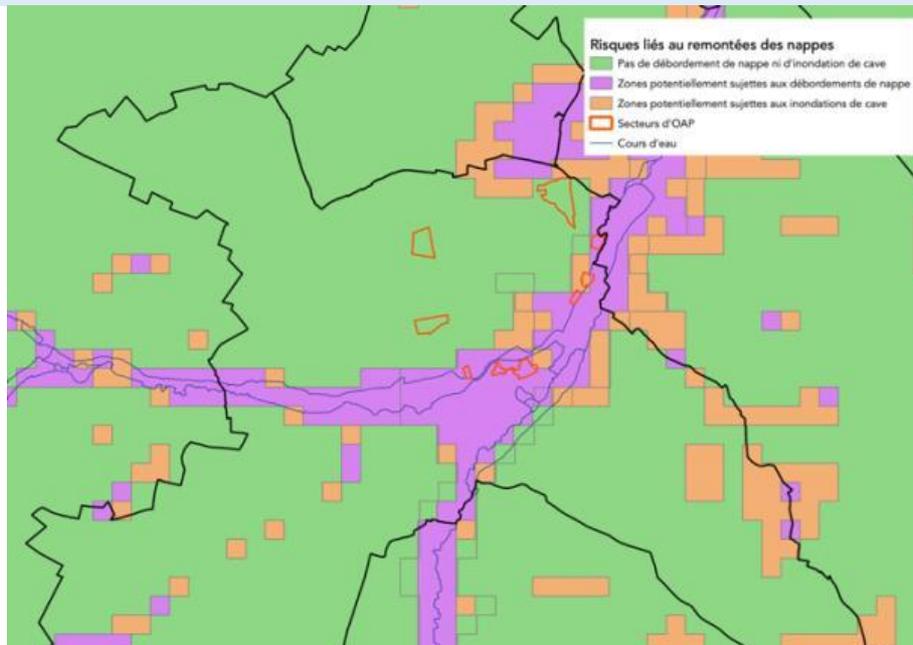


Étampes (91) – Plan Local d'Urbanisme - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4

**Pièces du PLU modifié**

⇒ Orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3)

**3. Risques de remontée des nappes phréatiques**

Certains secteurs d'OAP (particulièrement les OAP n° 3, 4, 5, 6 & 7) se trouvant en zone à risques d'inondation par remontée de nappes phréatiques, il convient de prendre en compte ces risques lors de tout projet d'aménagement. Les zones concernées sont représentées sur la carte ci-dessous.

## 6) INTEGRATION DU PERMIS DE LOUER DANS LE PLU

### Objectifs et justifications

Cette modification a pour but de faire apparaître au sein du PLU le secteur du Permis de Louer (autorisation et déclaration de louer) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 avril 2019. Ce secteur devra apparaître sur le règlement graphique, ainsi que dans le règlement écrit des zones sujettes à autorisation ou déclaration, en l'occurrence la zone UA, pour le régime d'autorisation et le reste de la ville pour le régime déclaratif.

### Contenu de la modification

Concernant la pièce n°5 « Règlement », la modification consiste en :

- ✎ L'ajout des mentions spécifiques dans les zones sujettes à autorisation ou déclaration (Zone UA) en p.15.
  - « Cette zone recouvre du bâti ancien historique de la ville et comporte une grande part de logements anciens. Pour s'assurer de la salubrité et de la décence des logements mis en location, un dispositif d'autorisation préalable de mise de location (ou permis de louer) a été mis en place dans l'ensemble de la Zone UA. »

### Présentation des modifications apportées au PLU

#### Pièces du PLU en vigueur

⇒ Règlement (pièce n°5)

#### ZONE UA – LA VILLE PATRIMONIALE

##### Extrait du rapport de présentation – Caractère de la zone UA

La zone UA correspond au tissu historique d'Étampes. Il s'agit d'une zone mixte accueillant des logements, des commerces et activités de service, des équipements d'intérêt collectif et services publics et des bureaux.

Cette zone centrale, bien desservie par les transports en commun, bénéficie de la présence de deux gares SNCF (Étampes et Saint-Martin d'Étampes). Néanmoins, son potentiel de densification est fortement contraint par la présence d'un patrimoine bâti et paysager reconnu et protégé. Toute évolution du tissu urbain de la zone UA doit donc se faire dans le respect de ce patrimoine.

#### Pièces du PLU modifié

⇒ Règlement (pièce n°5)

#### ZONE UA – LA VILLE PATRIMONIALE

##### Extrait du rapport de présentation – Caractère de la zone UA

La zone UA correspond au tissu historique d'Étampes. Il s'agit d'une zone mixte accueillant des logements, des commerces et activités de service, des équipements d'intérêt collectif et services publics et des bureaux.

Cette zone centrale, bien desservie par les transports en commun, bénéficie de la présence de deux gares SNCF (Étampes et Saint-Martin d'Étampes). Néanmoins, son potentiel de densification est fortement contraint par la présence d'un patrimoine bâti et paysager reconnu et protégé. Toute évolution du tissu urbain de la zone UA doit donc se faire dans le respect de ce patrimoine.

Cette zone recouvre du bâti ancien historique de la ville et comporte une grande part de logements anciens. Pour s'assurer de la salubrité et de la décence des logements mis en location, un dispositif d'autorisation préalable de mise de location (ou permis de louer) a été mis en place dans l'ensemble de la Zone UA.

## **7) EMPRISE RTE (RESEAU DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITE)**

### **Objectifs et justifications**

L'objectif de la modification est de faire apparaître sur la pièce n°6a « Servitudes d'utilité publique » la ligne du Réseau de Transport d'Électricité (RTE) ainsi que son emprise, déjà mentionnées en p.10 de la pièce n°6c « Annexes – Notice ».

### **Contenu de la modification**

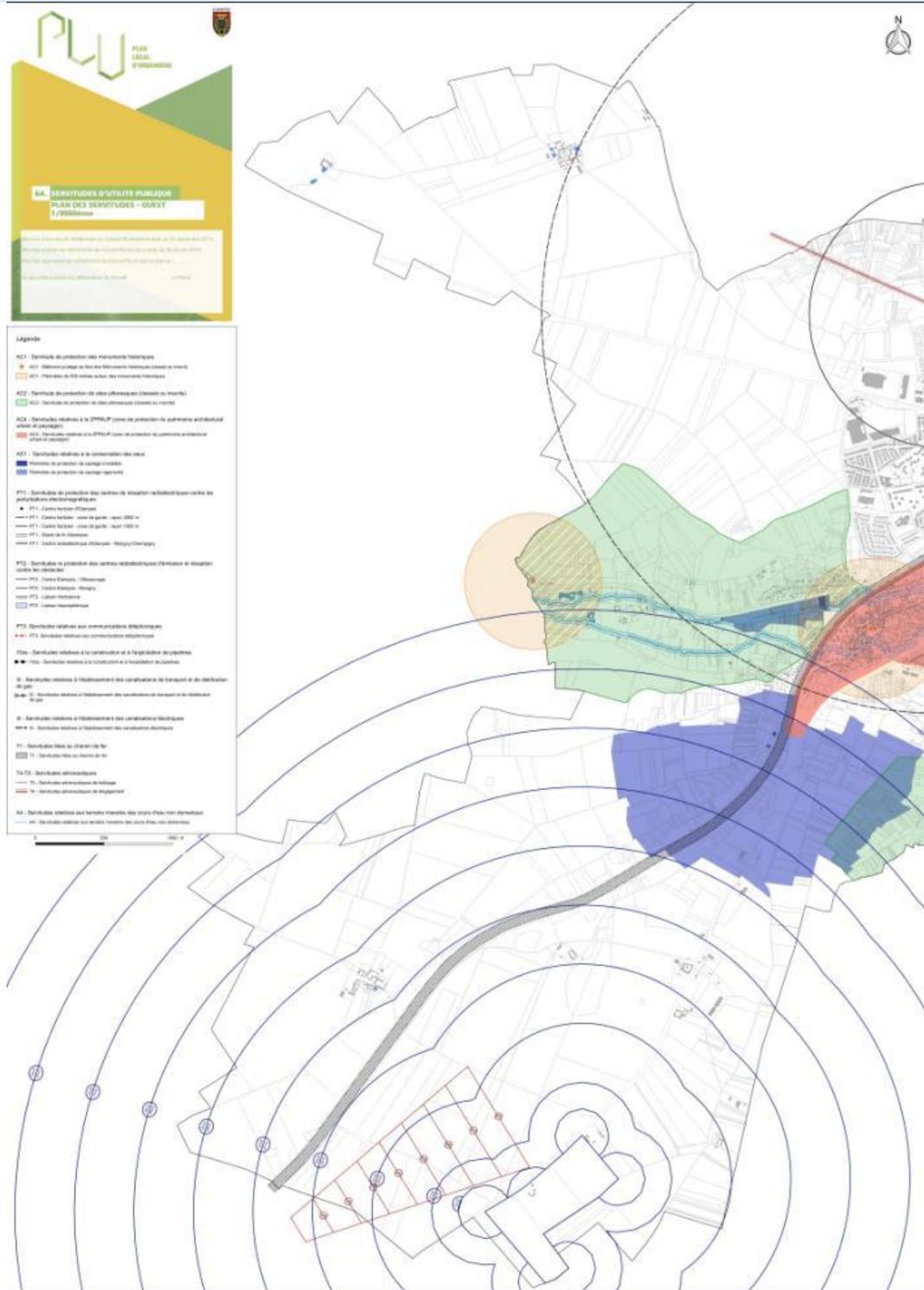
Concernant la pièce n°6a « Servitudes d'utilité publique », la modification consiste en :

- ☞ L'emprise de la ligne RTE est ajoutée via une représentation graphique adaptée.

## Présentation des modifications apportées au PLU

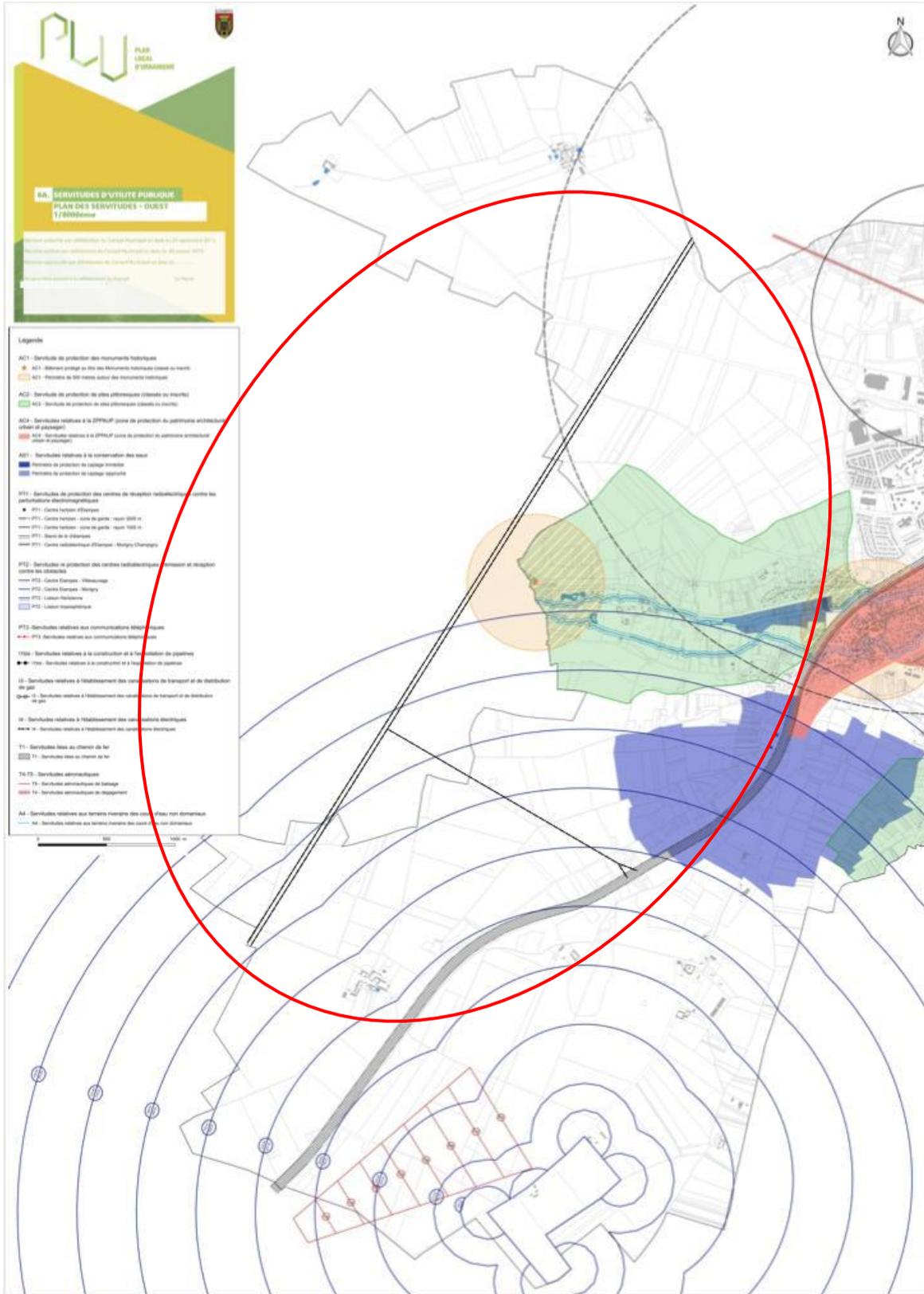
### Pièces du PLU en vigueur

#### ⇒ Servitudes d'utilité publique (pièces n°6a)



Pièces du PLU modifié

⇒ Servitudes d'utilité publique (pièces n°6a)



## **8) STECAL (SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITES)**

### **Objectifs et justifications**

L'objectif de la modification est de faire apparaître par écrit dans la pièce n°5 « Règlement » les dispositions des STECAL mentionnés dans les documents graphiques de Zonage (ensemble des pièces n°4).

### **Contenu de la modification**

Concernant la pièce n°5 « Règlement », la modification consiste en :

- ☞ La mention de l'existence des STECAL dans le règlement des zones concernées (N), p.151.

## Présentation des modifications apportées au PLU

## Pièces du PLU en vigueur

⇒ Règlement (pièce n°5)

## REGLEMENT – ZONES NATURELLES (N)

ZONE N – ZONE  
NATURELLE

## Extrait du rapport de présentation – Caractère de la zone N

La zone N est une zone naturelle stricte interdisant toute nouvelle construction dans un objectif de préservation des espaces naturels. La zone N regroupe les principaux espaces boisés, les principales zones humides, les espaces paysagers et de loisirs, ainsi que ceux formant des corridors écologiques entre les grands espaces naturels ou formant des cordons naturels à préserver, en frange des quartiers.

Le site Natura 2000 « FR 1100819 – Champignonnières d'Étampes » et ses abords ont été classés en zone N afin d'assurer de protéger ce Site d'Importance Communautaire désigné par l'arrêté du 13 avril 2007.

Elle comprend également 5 secteurs spécifiques :

- > **Le secteur Nh** correspondant à 7 ensembles bâtis différents n'ayant plus de vocation agricole au sein de l'espace rural de la commune :
  - o Le Chesnay (2 secteurs) au Nord-Ouest, constitué presque totalement par un bâti rural ancien de grande taille.
  - o Le Guignonville (2 secteurs) au Sud-Est, essentiellement composé d'un bâti pavillonnaire.
  - o L'Humery (2 secteurs), au Sud-Ouest, constitué d'un noyau de grosses fermes autour desquelles se sont greffées des habitations récentes.
  - o Villesauvage (2 secteurs), en bordure de la RN 20, au Sud-Ouest, comprenant du bâti ancien à réhabiliter et du bâti moderne.
  - o Les Vaux Robert, au Sud-Ouest, ancienne ferme ayant perdu son statut agricole.
  - o Valnay (3 secteurs) à l'Ouest : 3 habitations autour des serres municipales
  - o La Sente à Durre (2 secteurs) à l'Est à proximité du cimetière.

Situés à l'écart du tissu urbanisé et de ses équipements et services, les nouvelles constructions n'y sont pas autorisées. Seules les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation y sont autorisées ;

- > **Le secteur Ni** correspondant aux activités économiques isolées, situées le long de la nationale 20. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que de nouvelles constructions appartenant à la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires », ainsi qu'à la sous-destination « restauration » y sont autorisées, afin de pérenniser l'activité économique existante ;
- > **Le secteur Nj** correspondant à des secteurs de jardins familiaux ou privés. Ce secteur comprend trois localisations, une première le long de la nationale 20, au Sud de celle-ci en entrée de ville Est, une seconde à l'Ouest de la base régionale de loisirs, une troisième au Nord de la RN 20, le long de la rivière ;
- > **Le secteur Nl** correspondant aux équipements et activités de loisirs de plein air situés dans un environnement naturel (base régionale de loisirs, centre de loisirs, poney club, cimetière paysager...);
- > **Le secteur Nzh** correspondant aux zones humides identifiées sur le territoire communal.

La zone N est concernée par :

- > des éléments constitutifs de la trame bleue à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- > des espaces boisés classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme.

## Pièces du PLU modifié

⇒ Règlement (pièce n°5)

## ZONE N – ZONE NATURELLE

### Extrait du rapport de présentation – Caractère de la zone N

La zone N est une zone naturelle stricte interdisant toute nouvelle construction dans un objectif de préservation des espaces naturels. La zone N regroupe les principaux espaces boisés, les principales zones humides, les espaces paysagers et de loisirs, ainsi que ceux formant des corridors écologiques entre les grands espaces naturels ou formant des cordons naturels à préserver, en frange des quartiers.

Le site Natura 2000 « FR 1100819 – Champignonnières d'Étampes » et ses abords ont été classés en zone N afin d'assurer de protéger ce Site d'Importance Communautaire désigné par l'arrêté du 13 avril 2007.

Elle comprend également 5 secteurs spécifiques :

- > **Le secteur Nh** correspondant à 7 ensembles bâtis différents n'ayant plus de vocation agricole au sein de l'espace rural de la commune :
  - o Le Chesnay (2 secteurs) au Nord-Ouest, constitué presque totalement par un bâti rural ancien de grande taille.
  - o Le Guignonville (2 secteurs) au Sud-Est, essentiellement composé d'un bâti pavillonnaire.
  - o L'Humery (2 secteurs), au Sud-Ouest, constitué d'un noyau de grosses fermes autour desquelles se sont greffées des habitations récentes.
  - o Villesauvage (2 secteurs), en bordure de la RN 20, au Sud-Ouest, comprenant du bâti ancien à réhabiliter et du bâti moderne.
  - o Les Vaux Robert, au Sud-Ouest, ancienne ferme ayant perdu son statut agricole.
  - o Valnay (3 secteurs) à l'Ouest : 3 habitations autour des serres municipales
  - o La Sente à Durre (2 secteurs) à l'Est à proximité du cimetière.

Situés à l'écart du tissu urbanisé et de ses équipements et services, les nouvelles constructions n'y sont pas autorisées. Seules les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation y sont autorisées ;
- > **Le secteur Ni** correspondant aux activités économiques isolées, situées le long de la nationale 20. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que de nouvelles constructions appartenant à la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires », ainsi qu'à la sous-destination « restauration » y sont autorisées, afin de pérenniser l'activité économique existante ;
- > **Le secteur Nj** correspondant à des secteurs de jardins familiaux ou privés. Ce secteur comprend trois localisations, une première le long de la nationale 20, au Sud de celle-ci en entrée de ville Est, une seconde à l'Ouest de la base régionale de loisirs, une troisième au Nord de la RN 20, le long de la rivière ;
- > **Le secteur Nl** correspondant aux équipements et activités de loisirs de plein air situés dans un environnement naturel (base régionale de loisirs, centre de loisirs, poney club, cimetière paysager,...) ;
- > **Le secteur Nzh** correspondant aux zones humides identifiées sur le territoire communal.

La zone N est concernée par :

- > des éléments constitutifs de la trame bleue à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- > des espaces boisés classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme.
- > des Secteurs de Taille et de Capacité Limité (STECAL) au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

## **9) REMPLACEMENT DE L'EXPRESSION « SANS OBJET » PAR « NON RÉGLEMENTÉ »**

### **Objectifs et justifications**

L'objectif de la modification est de remplacer dans le règlement l'expression « Sans objet » par la mention « Non réglementé », dans un but de clarification.

### **Contenu de la modification**

Concernant la pièce n°5 « Règlement », la modification consiste en :

- ☞ Le remplacement de l'expression « Sans objet » par l'expression « Non réglementé » pour les parties concernées (pp. 147, 148 & 166).

## Présentation des modifications apportées au PLU

## Pièces du PLU en vigueur

⇒ Règlement (pièce n°5)

**ZAU.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

**ZAU.II-1-4. Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

**ZAU.II-1-5. Hauteur des constructions**

Sans objet.

**Paragraphe ZAU.II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Sans objet.

**Paragraphe ZAU.II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Sans objet.

**Paragraphe ZAU.II-4 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

TA-Versailles 2008214 - reçu le 07 décembre 2020 à 18:02 (date et heure de métropole)

Étampes (91) – Plan Local d'Urbanisme - Règlement

147

## REGLEMENT – ZONE ZAU

**Chapitre ZAU.III - Équipements et réseaux****Paragraphe ZAU.III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

Sans objet.

**Paragraphe ZAU.III-2 - Desserte par les réseaux**

Sans objet.

**Paragraphe A.I-2 - Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières**

> **Dans l'ensemble de la zone A**, seules sont autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectations du sol suivants :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris le logement de l'exploitant ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et sous réserve que leur fonction rende impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone agricole ;
- Les logements à condition qu'ils soient inclus dans un des bâtiments d'exploitation ;
- L'extension des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que des logements, existants dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une justification d'intégration à l'environnement et dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en une seule fois et non cumulable.

**Paragraphe A.I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

2020 à 18:02 (date et heure de métropole)

## Pièces du PLU modifié

## ⇒ Règlement (pièce n°5)

## REGLEMENT – ZONE 2AU

---

**Chapitre 2AU.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**


---

**Paragraphe 2AU.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions****2AU.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation**

En cas d'extension, celle-ci doit être réalisée dans la continuité du volume principal.

**2AU.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions sont implantées en retrait d'au moins 2,50 mètres des limites séparatives.

En cas d'extension, celle-ci doit être réalisée dans la continuité du volume principal.

**2AU.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**2AU.II-1-4. Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**2AU.II-1-5. Hauteur des constructions**

Non réglementé.

**Paragraphe 2AU.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Non réglementé.

**Paragraphe 2AU.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Non réglementé.

**Paragraphe 2AU.II-4 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## REGLEMENT – ZONE 2AU

---

**Chapitre 2AU.III – Équipements et réseaux**


---

**Paragraphe 2AU.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

Non réglementé.

**Paragraphe 2AU.III-2 – Desserte par les réseaux**

Non réglementé.

## 10) OAP n°8 GUINETTE- LEGENDE DOCUMENT GRAPHIQUE

### Objectifs et justifications

L'objectif de la modification est de modifier la légende de l'OAP n°8 Guinette, afin de remplacer l'expression « Principes de liaisons douces structurantes » par l'expression « Voie carrossable ».

### Contenu de la modification

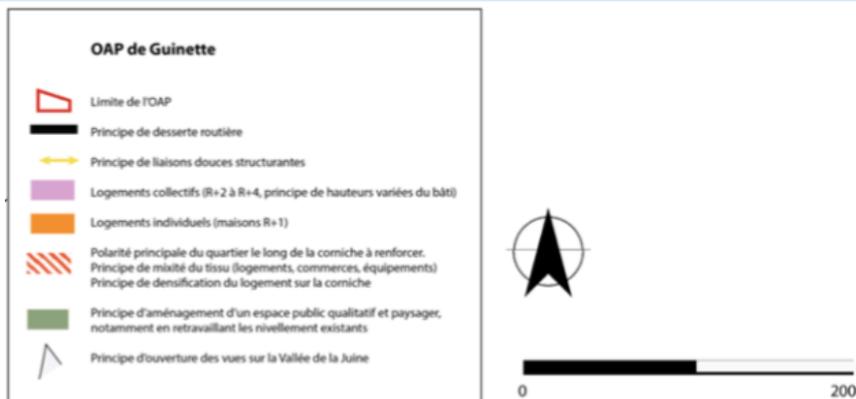
Concernant la pièce n°3 « Orientations d'aménagement et de programmation », la modification consiste en :

- ⇒ L'expression « Principe de liaisons douces structurantes » est remplacée par « Voies carrossables » dans la légende du document graphique de la p.23.

### Présentation des modifications apportées au PLU

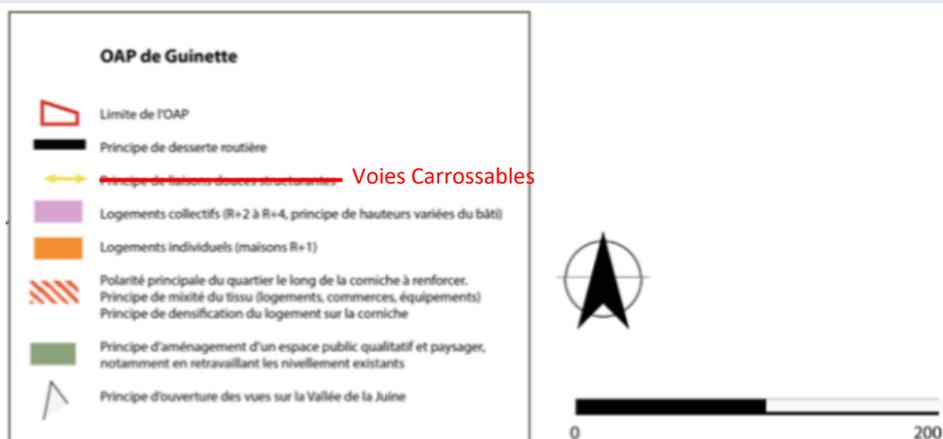
#### Pièces du PLU en vigueur

⇒ Orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3)



#### Pièces du PLU modifié

⇒ Orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3)



## **11) OAP n°4 FAUBOURG EVEZARD – SECTEUR DE VAUDOULEURS**

### **Objectifs et justifications**

L'objectif de la modification est de faire concorder le document graphique de l'OAP n°4 et le Règlement graphique Zonage (pièces n°4). En effet, les limites de l'OAP sur la pièce n°3 « Orientation d'aménagement et de programmation » (p. 15) sont erronées, celles des pièces n°4 faisant foi.

### **Contenu de la modification**

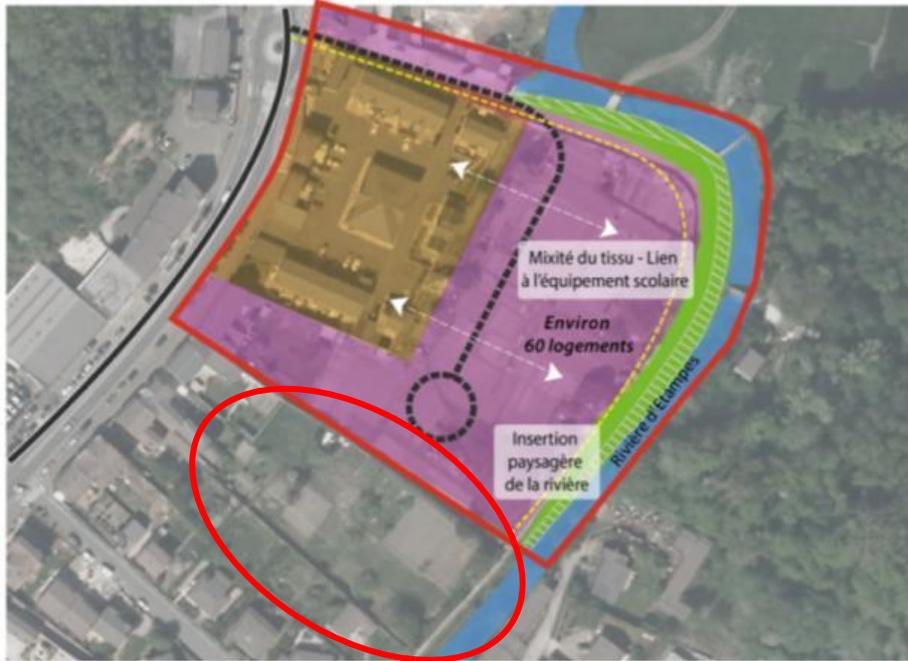
Concernant la pièce n°3 « Orientations d'aménagement et de programmation », la modification consiste en :

- ☞ La modification du document graphique de la p.15 pour faire correspondre les limites de l'OAP n°4 telles que représentées sur les pièces n°4 « Règlement graphique Zonage ».

## Présentation des modifications apportées au PLU

### Pièces du PLU en vigueur

⇒ Orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3)



### Pièces du PLU modifié

⇒ Orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3)



## **12) OAP n°8 GUINETTE : PERIMETRE DE L'OAP**

### **Objectifs et justifications**

L'objectif de la modification est de faire concorder le document graphique de l'OAP n°8 avec le « Règlement graphique Zonage » (pièces n°4). En effet, les limites de l'OAP délimitées sur la pièce n°3 « Orientation d'aménagement et de programmation » (p. 23) sont plus précises, celles des pièces n°4 nécessitent donc un ajustement.

### **Contenu de la modification**

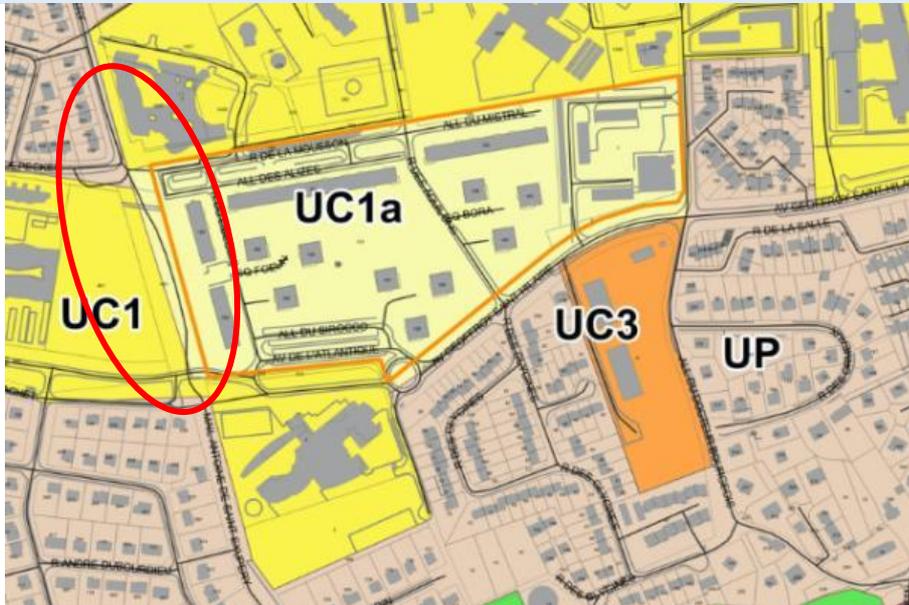
Concernant les pièces n°4 « Règlement graphique Zonage », la modification consiste en :

- ☞ La redéfinition des limites de l'OAP n°8 en Zone UC1a pour les faire coïncider avec celles de la pièce n°3.

## Présentation des modifications apportées au PLU

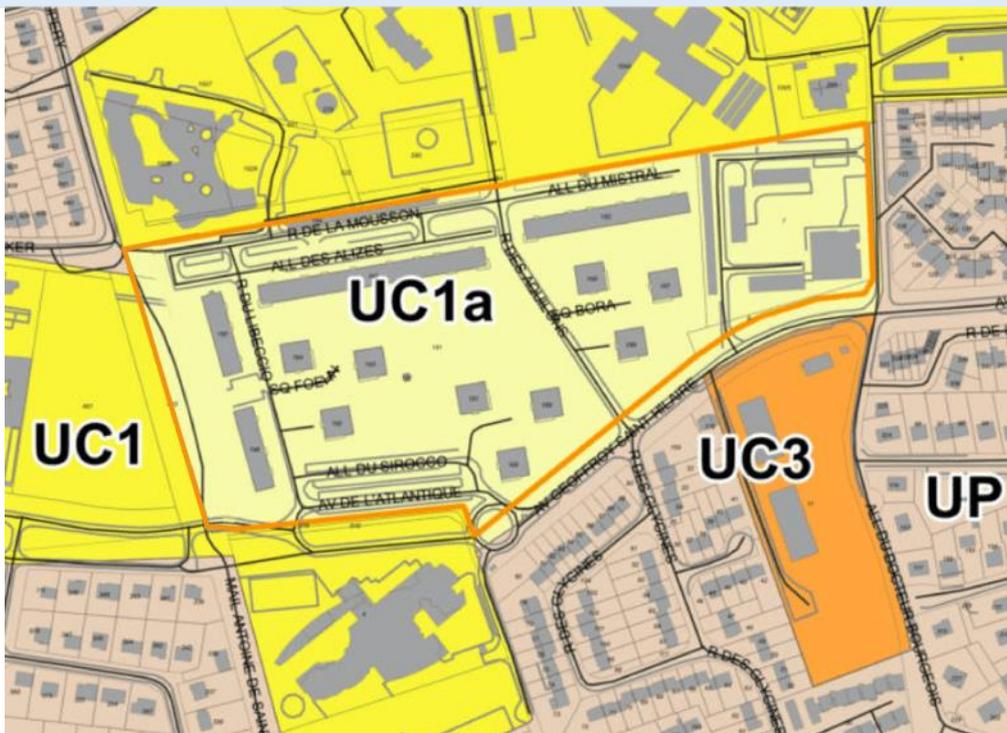
### Pièces du PLU en vigueur

⇒ Règlement graphique Zonage (pièces n°4)



### Pièces du PLU modifié

⇒ Règlement graphique Zonage (pièces n°4)



### **13) RUE ANDRE DEPECKER : REQUALIFICATION EN ZONE UC1A**

#### **Objectifs et justifications**

L'objectif de la modification est de modifier le zonage de la parcelle ZK 461 située rue André Depecker, afin de permettre la réalisation d'un programme en lien avec le NPNRU. Le zonage actuel de cette parcelle en UC1 ne permet pas la réalisation de ce projet, il convient donc de lui attribuer le zonage UC1a qui existe pour la réalisation de l'ensemble de ces projets.

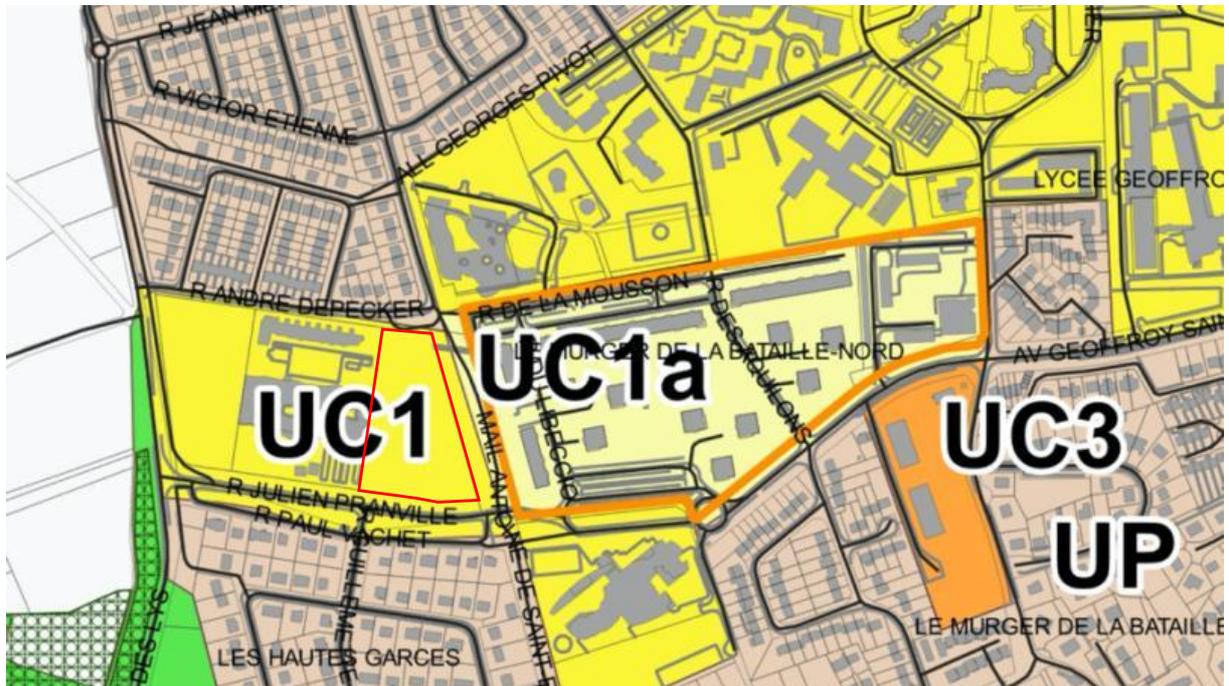
#### **Contenu de la modification**

Concernant les pièces n°4 « Règlement graphique Zonage » la modification consiste en :

- ☞ Passage de la parcelle ZK 461 située Rue Depecker d'un zonage UC1 à un zonage UC1a.

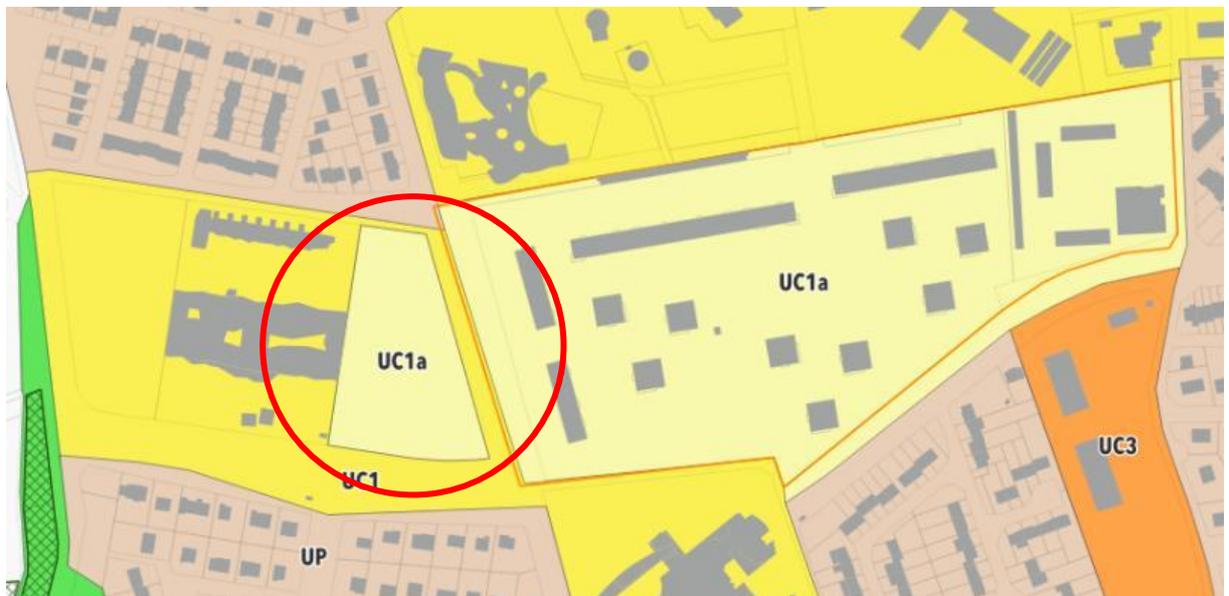
### Pièces du PLU en vigueur

⇒ Règlement graphique Zonage (pièces n°4)



### Pièces du PLU modifié

⇒ Règlement graphique Zonage (pièces n°4)



## **14) CREATION D'UN SOUS-SECTEUR UIcs**

### **Objectifs et justifications**

L'objectif de la modification est de créer un sous-secteur de zonage UIcs au sein de la zone UIc. Cette modification a pour but d'autoriser la construction d'entrepôts en UIcs, tout en y réglementant le stationnement des poids lourds pour éviter un encombrement de la voie publique qui pourrait découler de cette activité nouvellement autorisée.

### **Contenu de la modification**

Concernant les pièces n°4 « Règlement graphique Zonage », la modification consiste en :

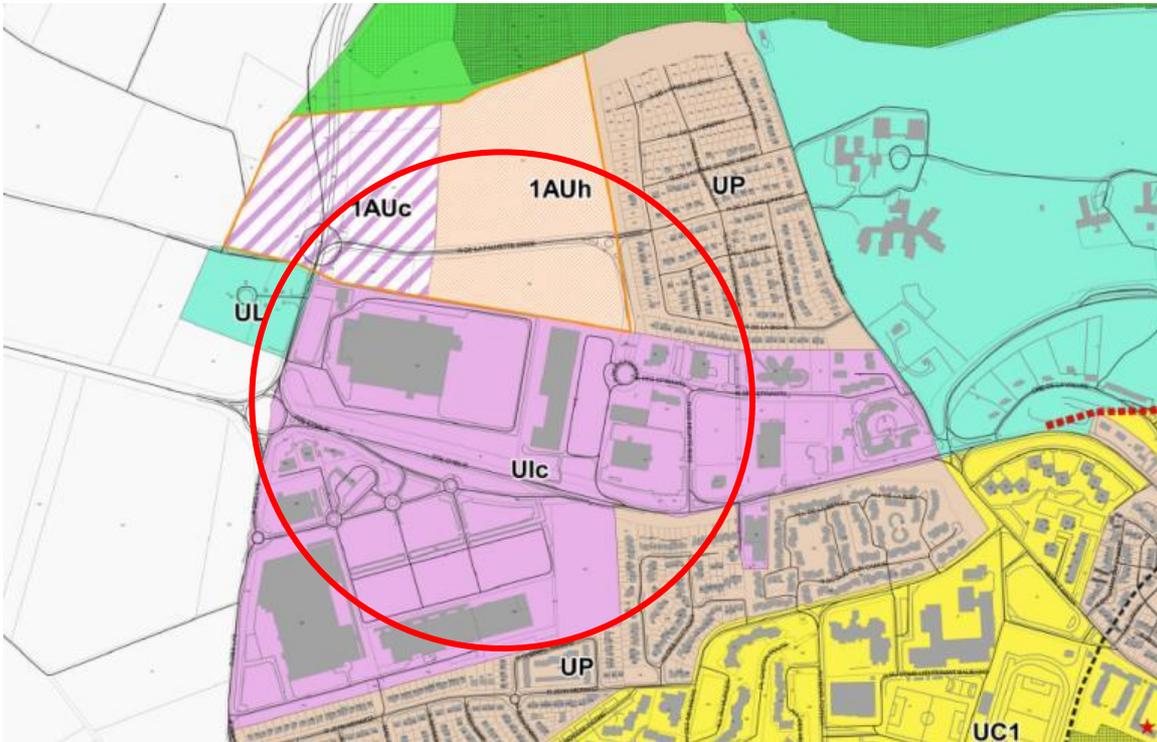
- La délimitation d'un sous-secteur de zonage UIcs au sein de la zone UIc située au nord-ouest de la commune et sa représentation graphique associée.

Concernant la pièce n°5 « Règlement », la modification consiste en :

- L'ajout du secteur UIcs au sein du chapitre UI ;
- Le retrait des « entrepôts » en tant que sous-destination interdite pour le sous-secteur UIcs ;
- L'ajout de la mention « y compris UIcs » pour les autres articles mentionnant le secteur UIc ;
- La création d'un article UI-II-4-4 « Stationnement des véhicules de marchandise » afin de réglementer cet aspect.

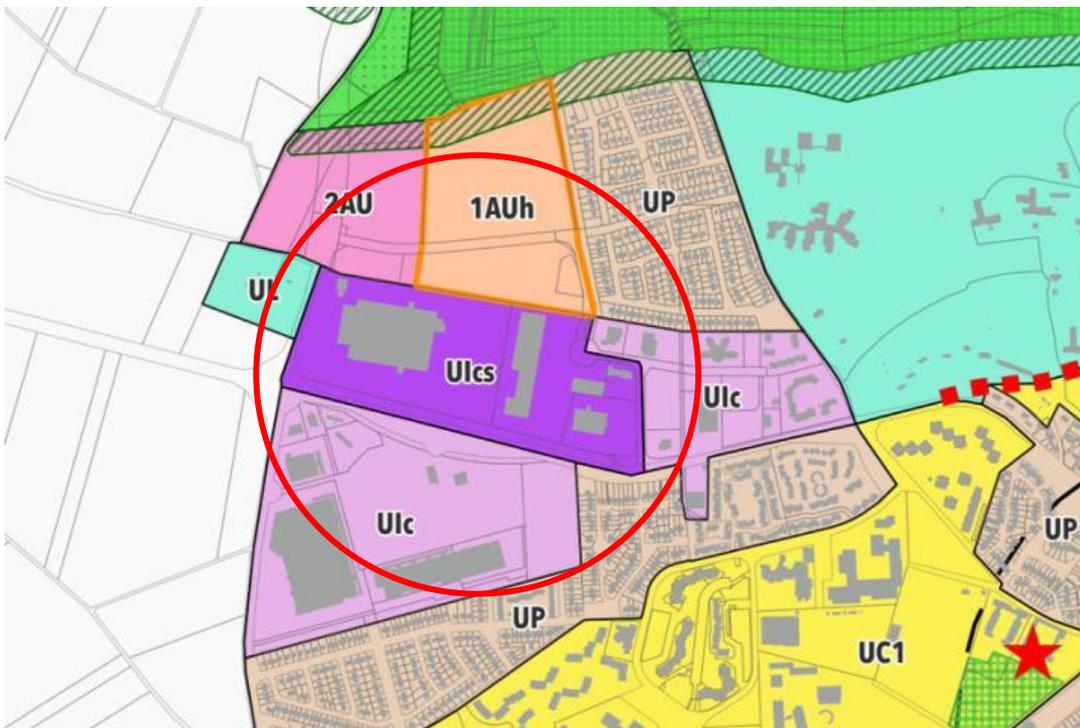
**Pièces du PLU en vigueur**

⇒ Règlement graphique Zonage (pièces n°4)



**Pièces du PLU modifié**

⇒ Règlement graphique Zonage (pièces n°4)



## Pièces du PLU en vigueur

⇒ Règlement (pièces n°5)

## REGLEMENT – ZONE UI

### Chapitre UI.1 – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### Paragraphe UI.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

- > **Dans le secteur UIc uniquement**, sont interdites les sous-destinations suivantes :
  - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
  - Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
  - L'hébergement ;
  - L'industrie ;
  - L'entrepôt ;
  - Le bureau.
- > **Dans le secteur UIi uniquement**, sont interdites les sous-destinations suivantes :
  - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
  - Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
  - L'hébergement ;
  - L'artisanat et le commerce de détail ;
  - L'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
  - L'hébergement hôtelier et touristique ;
  - Le cinéma ;
  - Les salles d'art et de spectacle.

- > **Dans le secteur UIc uniquement sont également autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :**
  - Parmi la destination "commerce et activités de service", les sous-destinations suivantes : l'artisanat et le commerce de détail, l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le cinéma ;
  - Parmi la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics", la sous-destination "salles d'art et de spectacle".

## Pièces du PLU modifié

⇒ Règlement (pièce n°5)

**Chapitre UI.1 – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités**

**Paragraphe UI.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites**

- > **Dans le secteur UIc uniquement**, sont interdites les sous-destinations suivantes :
  - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
  - Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
  - L'hébergement ;
  - L'industrie ;
  - L'entrepôt ;
  - Le bureau.
- > **Dans le secteur UIcs uniquement**, sont interdites les sous-destinations suivantes :
  - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
  - Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
  - L'hébergement ;
  - L'industrie ;
  - Le bureau.
- > **Dans le secteur UIi uniquement**, sont interdites les sous-destinations suivantes :
  - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
  - Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
  - L'hébergement ;
  - L'artisanat et le commerce de détail ;
  - L'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
  - L'hébergement hôtelier et touristique ;
  - Le cinéma ;
  - Les salles d'art et de spectacle.

> **Dans les secteurs UIc et UIcs uniquement sont également autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :**

- Parmi la destination "commerce et activités de service", les sous-destinations suivantes : l'artisanat et le commerce de détail, l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le cinéma ;
- Parmi la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics", la sous-destination "salles d'art et de spectacle".

**Paragraphe UI.II-4-4 – Stationnement des véhicules de marchandise**

Dans le secteur UIcs uniquement, pour les constructions à destination d'entrepôt dont la surface est supérieure à 400m<sup>2</sup> :

- Prévoir 1 place pour le transport de marchandises par tranche entamée de 1000 m<sup>2</sup> de surface (surface minimum de l'emplacement de stationnement à prévoir : 20m x 3,5m hors espaces de giration et de manoeuvre)

La conception du stationnement doit éviter la nécessité de manoeuvres dangereuses (marche arrière notamment) sur la voirie du domaine public, celles-ci doivent être prévues sur le domaine privé associé à la construction.

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules nécessaires au fonctionnement de l'activité (livraisons, expéditions, localisations, arrêts) doit être prévu en dehors des espaces publics afin de ne provoquer aucune gêne à la circulation et au stationnement des véhicules, des vélos et des piétons sur le domaine public.