

# L'élaboration du PLU d'Etampes



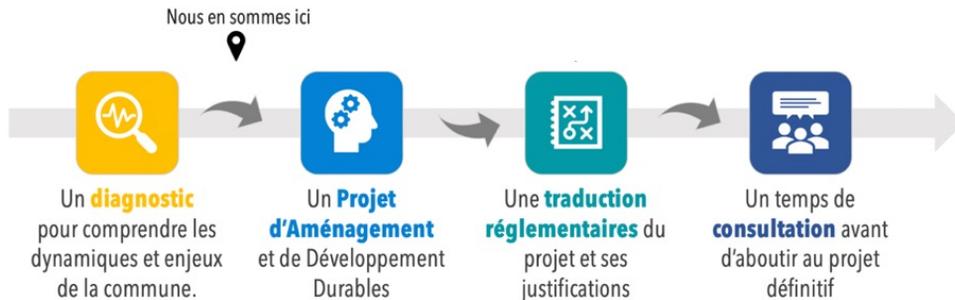
En septembre 2021, le Conseil Municipal d'Etampes a officiellement engagé la procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette démarche vise à revoir le contenu du PLU actuel, approuvé en janvier 2020, en cohérence avec les évolutions législatives, les documents de planification d'échelle supra-communale, dont le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), à répondre aux différents recours en annulation enregistrés en 2020 et au déferé préfectoral enregistré au Tribunal Administratif de Versailles le 7 décembre 2020. Il s'agit là de reprendre le document d'urbanisme réalisé dans le cadre de la mandature précédente et de produire un document répondant aux ambitions de la ville d'Etampes.

## Où en sommes-nous dans la procédure ?



Un diagnostic du territoire a été réalisé, en croisant l'expertise des acteurs présents sur le territoire et celle des différents professionnels missionnés. Ce dernier a permis d'identifier les grands enjeux qui caractérisent la ville d'Etampes et conditionnent son développement. Ce document constitue une base de réflexion pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) d'Etampes qui sera débattu en Conseil municipal. Ce PADD vise à exposer le projet communal au travers d'axes de développement définis et affirmés par les élus. Les élus se pencheront ensuite sur l'élaboration des outils réglementaires du PLU : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que le règlement graphique (le plan de zonage) et écrit du PLU.

### Les grandes étapes de la révision



## Le cadre de la révision du PLU

### Les acteurs impliqués

- Le **Conseil municipal** délibère et fixe les grandes orientations
- Les **Personnes Publiques Associées** assurent la cohérence avec les politiques et les stratégies supra-territoriales (services de l'Etat, chambres consulaires, etc.)
- Les **élus des instances de travail** élaborent les documents et conduisent la démarche et les travaux de révision générale du PLU
- Les **habitants** participent à la réflexion dans le cadre de la concertation publique

### Le contenu du PLU

- Le **Rapport de Présentation** fait un état des lieux du territoire et permet de contextualiser les dynamiques territoriales
- Le **PADD** qui définit le projet porté par les élus
- Les **OAP** précisent les conditions d'aménagement sur les secteurs porteurs d'enjeux
- Le **règlement, écrit et graphique** fixe les prescriptions d'urbanisme sur le territoire
- Les **annexes** sont les autres pièces administratives (périmètre de protection, servitudes d'utilité publique, plans de réseaux, etc.)

## Attractivité résidentielle



**25 629**  
habitants

**37,8%**

de personnes vivant  
seules

**2,38**

personnes par  
ménages

**43%**

de la population âgée  
de moins de 30 ans

La ville d'Etampes présente une croissance démographique importante relativement linéaire depuis les années 1960 (+8 794 habitants entre 1968 et 2018), grâce à un solde naturel élevé compensant des périodes au solde migratoire irrégulier.

La population est caractérisée par sa jeunesse, 29% de celle-ci étant âgée de moins de 20 ans contre 18% de plus de 60 ans en 2018.

La taille des ménages diminue depuis 10 ans, et leur composition tend vers une augmentation des ménages constitués d'une seule personne.

Le parc de logements connaît lui aussi une évolution linéaire depuis 50 ans (+6 287 depuis 1968), et en moyenne 154,5 logements construits annuellement sur les dix dernières années.

Près de 45% des logements étampois sont composés de 4 pièces ou plus, alors que seuls 22% des ménages sont composés de 4 personnes ou plus. Seuls 7% des logements sont composés d'une pièce, un chiffre à mettre en regard des 37,8% de ménages composés d'une seule personne.

La commune dispose de près de 2 400 logements sociaux.

**+1 545**

logements en 10 ans

**66,6%**

d'appartements

**89%** de résidences principales

**9,7%** de logements vacants



**11 473**  
logements



**32,6**  
équipements pour  
10 000 habitants

**25**

équipements scolaires

**95**

équipements sportifs

**3**

structures d'accueil  
pour personnes âgées

En tant que pôle principal de l'Etampois Sud-Essonne, la Commune est bien dotée en équipements. Elle abrite en effet 939 équipements, soit la moitié du total de l'intercommunalité.

La croissance démographique importante des dernières années entraîne toutefois des besoins importantes, notamment pour les équipements scolaire.

La commune dispose actuellement d'une offre éducative allant de la maternelle au lycée (11 écoles maternelles, 9 écoles élémentaires, 3 collèges et 2 lycées), et accueille au total plus de 7 500 élèves.

*Etampes fait face à des enjeux fort liés à la croissance démographique, qui accentue la pression sur le parc de logements. L'offre doit être étoffée via la création d'un parcours résidentiel compatible avec les capacités communales et le SDRIF, tout en luttant contre l'étalement urbain et l'artificialisation.*

*Le nouveau PLU devra s'assurer de la préservation du cadre de vie et de l'identité historique de la ville d'Etampes, tout en garantissant une capacité d'accueil suffisante par le renforcement de l'offre en équipements.*

## Dynamiques économiques



**10 726**  
emplois



Etampes est le centre principal des activités économiques de l'intercommunalité. Elle comprend 4 zones d'activités économiques ou commerciales : Bois-Bourdon, Guinette, Coquerive et Sud-Essor. L'entrée de ville Nord se fait via la ZA des Rochettes, située sur Morigny-Champigny.

L'indice de concentration de l'emploi est de 102,5 emplois pour 100 actifs, ce qui conforte la position d'Etampes comme un pôle d'emploi important.

Le secteur tertiaire (commerce, transport, services divers, administration publique, enseignement, santé, action sociale, etc.) regroupe 87,1% des emplois de la commune, un taux supérieur à celui de l'intercommunalité.

La proportion d'actifs appartenant à la catégorie des « cadres et professions intellectuelles supérieures » est inférieure aux moyennes intercommunales et départementales. La part des employés et des ouvriers est quant à elle supérieure.

Le taux de chômage est relativement élevé, atteignant 16,1% contre 12,2% au niveau intercommunal et 11% au niveau départemental.

25,2% des étampois sont diplômés de l'enseignement supérieur, contre 36,9% au niveau départemental.

**10,8%**  
de la CSP « cadres et  
professions intellectuelles »

**36,7%**  
de la CSP « employés »

**16,1%**  
de chômage



**10 321**  
actifs occupés



**7**

centralités commerciales

Etampes abrite 7 polarités commerciales de proximité, correspondant aux centralités historiques et nouvelles.

Ce maillage de proximité est complété par une offre périphérique constituée d'hypermarchés, permettant aux Etampois de bénéficier de commerces facilement accessibles.

*Faisant office de pôle économique principal de l'intercommunalité et du Sud de l'Essonne, Etampes a comme objectif de pérenniser cette fonction en maintenant les emplois sur le territoire, tout en maintenant l'offre commerciale de proximité et la complémentarité entre les différents zones centrales ou périphériques.*

*Le maintien de l'emploi passera aussi par une diversification des activités implantées sur la commune, pouvant entraîner une baisse du taux de chômage, et qui peut être encouragée par des politiques volontaires et une réflexion autour des locaux d'activité souhaités sur le territoire.*

## Paysage et environnement

Le tissu d'habitat communal se divise en plusieurs séquences, entre centre historique patrimonial et faubourgs, développements pavillonnaires dans la vallée ou sur le plateau, habitat collectif et grandes maisons individuelles.



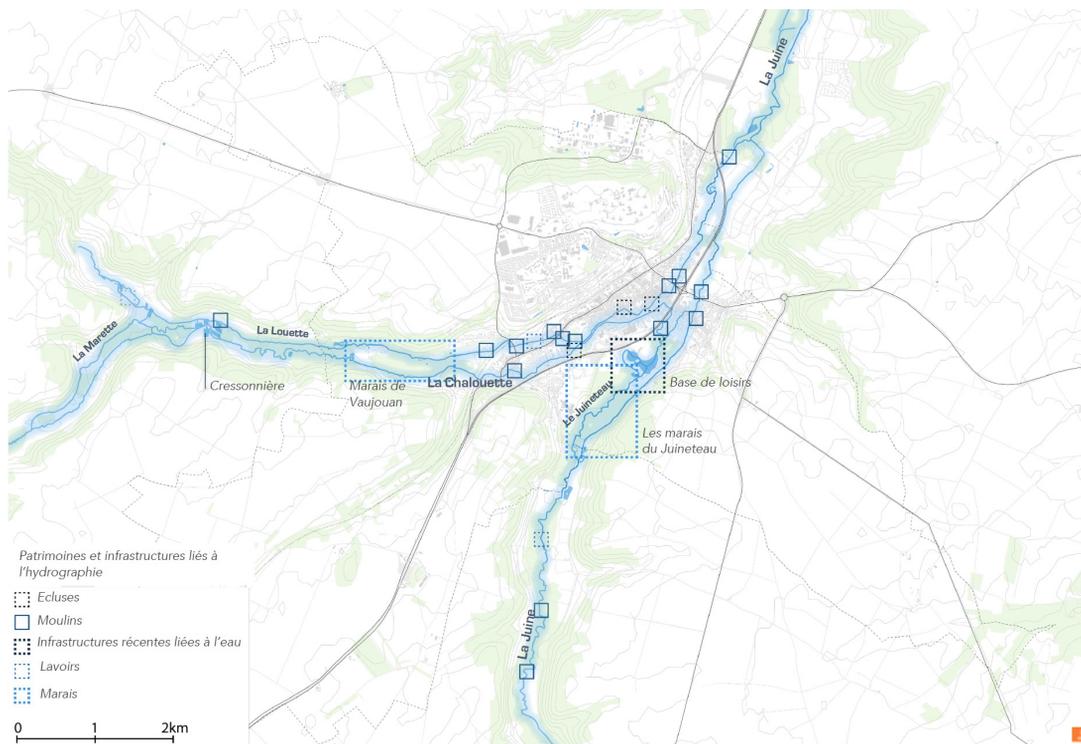
Ce tissu est complété par du bâti d'équipements situé sur de grandes emprises, une zone commerciale et logistique dans la partie Ouest, la zone d'activités du Sud-Essor et le complexe hospitalier.

Le paysage étampois est marqué par le relief, qui permet de définir trois grands motifs contrastés : la vallée humide et urbanisée, les coteaux boisés et les plateaux agricoles.

Cette topographie donne naissance à de multiples vues sur et depuis les coteaux qui mettent en valeur le centre-ville et les faubourgs historiques.

Le patrimoine lié à l'hydrographie est lui aussi présent à Étampes.

Moulins, écluses, lavoirs et infrastructures plus récentes cohabitent le long de la Juine et de la Chalouette, offrant des possibilités de valorisation patrimoniale, paysagère et environnementale, notamment dans le centre-ville plus densément urbanisé



La commune est exposée aux risques d'effondrement liés aux cavités souterraines, aux risques de retrait-gonflement des argiles et aux risques d'inondation, qui devront être pris en compte et communiqués dans le cadre de la révision du PLU.

Le nouveau PLU fera l'objet d'une évaluation environnementale continue afin de s'assurer de sa conformité avec les documents cadres, notamment ceux réglementant la gestion de l'eau sur le territoire (SDAGE et SAGE).