

# Etampes

## Conseil municipal : Débat du PADD

26 juin 2024

# Révision du PLU

- 1. Rappel des étapes de la révision du PLU**
- 2. Les constats du diagnostic**
- 3. Le projet de PADD**
- 4. Temps d'échanges**

# **Les étapes de la révision du PLU**

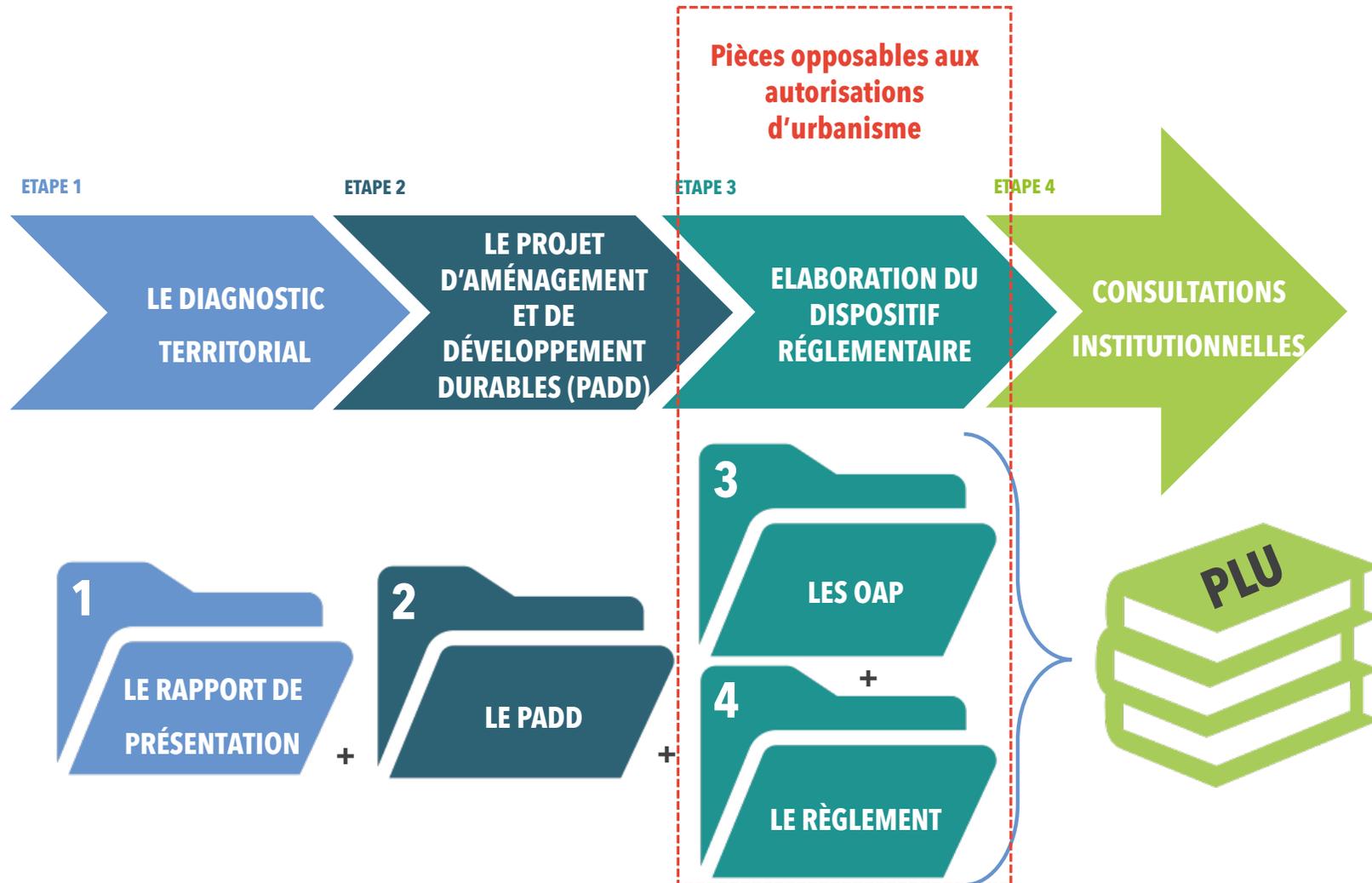
01

## Le contenu réglementaire du PLU *(Article L101-3 du Code de l'Urbanisme)*

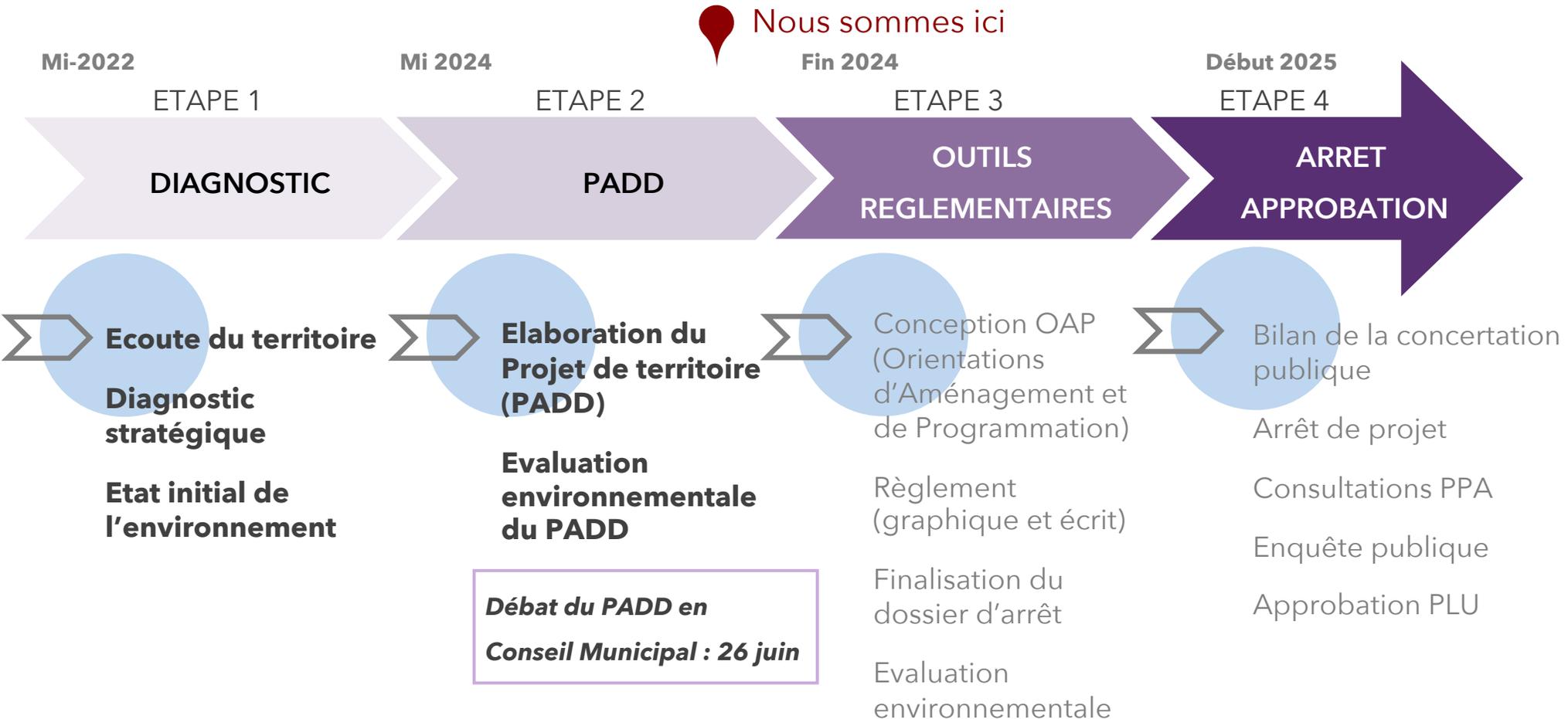
- Il traduit un **projet global d'aménagement** et **d'urbanisme**
- Il fixe en conséquence des **règles d'aménagement** et **d'utilisation des sols**

*« La réglementation de l'urbanisme  
**régit l'utilisation qui est faite du sol,**  
en dehors des productions agricoles, notamment la  
localisation, la desserte, l'implantation et  
l'architecture des constructions. »*

## Le contenu réglementaire du PLU (Article L101-3 du Code de l'Urbanisme)



# Les grandes étapes de la révision



## Les objectifs de la révision *(délibération du 30 septembre 2021)*

- Une **maîtrise de l'urbanisme** et de la **croissance démographique**
- Une maîtrise de **l'aménagement urbain** et la **préservation de l'identité** historique, culturelle et patrimoniale de la commune
- Une **maîtrise du développement économique** et de **l'emploi**
- La préservation de la **qualité environnementale, agronomique, paysagère et architecturale**
- La **prise en compte des risques naturels** sur le territoire
- Viser une maîtrise du développement économique et de l'emploi via la valorisation, le développement et la pérennisation de **l'activité du centre-ville** grâce à l'intervention du programme action cœur de ville.
- L'élaboration d'un **document d'urbanisme vivant et compréhensible** par tous et privilégiant la création dans le cadre d'une part, des enjeux patrimoniaux, paysagers et environnementaux définis, et d'autre part, des outils réglementaires du code de l'urbanisme.

**Les constats du  
diagnostic**

02

## Dynamiques résidentielles



Une croissance démographique  
importante

26 250 habitants en 2020

+18 % en 10 ans



De plus en plus de personnes seules

2,38 personnes par ménage

38% de personnes seules

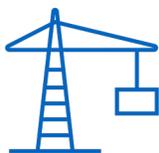
29% de couples avec enfants



Une population jeune :

170 moins de 20 ans

pour 100 de plus de 60 ans



Une dynamique constructive forte

+ 20% de logements en 10 ans

et + 2,2% de vacance



De grands logements

29% de 1-2 pièces contre

43% de 4 pièces ou plus



Une forte attraction d'Etampes,

qui fait pression sur les

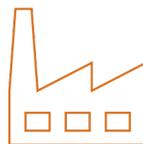
capacités d'accueil

## Dynamiques économiques



### Un pôle d'emploi majeur

102,6 emplois pour 100 actifs  
65% des emplois de la CAESE



### 4 zones d'activités économique :

Bois-Bourdon, Guinette,  
Coquerive et Sud-Essor



### Une sous-représentation de cadres

parmi les actifs et les emplois du  
territoire



### Un taux de chômage élevé, mais stable

15,6% contre 12,2% dans la CAESE et  
11% en Essonne



### Une population moins fortement diplômée

27,5% de l'enseignement supérieur  
contre 37% en Essonne



### 7 polarités commerciales de proximité, complétée par une offre périphérique complète

## Paysage et environnement



**Un tissu d'habitat**  
aux ambiances différentes



**Un paysage et une identité**  
**marqués par le relief**  
Vallées, coteaux, plateaux



**Des vues remarquables**  
mettant en valeur le centre-ville



**Un patrimoine historique**  
marqueur de l'identité  
Etampoise



**Une hydrographie importante**  
support de mise en valeur  
paysagère des espaces  
densément urbanisés



**Des risques naturels**  
liés au inondations, cavités  
souterraines et aux sols argileux

**Le projet de  
PADD**

03

## Le rôle du PADD

Un document qui exprime  
**l'ambition** et la **vision**  
des élus pour  
la commune d'Etampes à  
10-15 ans

Un document **non**  
**opposable**, mais qui  
permet de **sursoir à**  
**statuer** suite au débat

Une **cohérence** nécessaire  
entre les **outils**  
**réglementaires** et le  
**PADD**

→ Le PADD est la  
**clé de voûte** du PLU

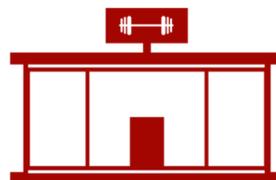
## Le contenu réglementaire du PADD (Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme)



*Préservation et remise en état  
des continuités écologiques*



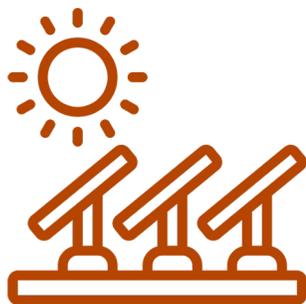
*Transport et  
déplacements*



*Equipements*



*Habitat*



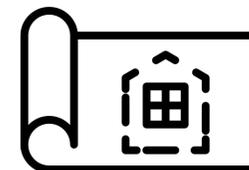
*Développement des  
énergies renouvelables*



*Protection des espaces  
naturels, agricoles  
et forestiers*



*Equipement commercial,  
développement économique  
et loisirs*



*Aménagement et  
urbanisme*

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## Etampes : Belle à vivre, belle à découvrir

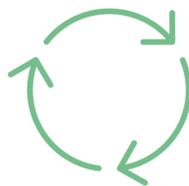
- Une structure autour de quatre axes, divisés en objectifs
- Une volonté d'ajuster le PADD du PLU en vigueur

### Axe 1

Etampes, une ville attractive,  
capitale du Sud-Essonne

### Axe 4

Une richesse environnementale à  
préserver et valoriser



### Axe 2

Etampes, une ville agréable à vivre  
au quotidien

### Axe 3

Une mosaïque de quartiers à  
concilier

## Axe 1 Etampes, une ville attractive, capitale du Sud-Essonne

### Orientation n°1.1

#### Soutenir une dynamique de développement à la hauteur de la capitale économique et résidentielle du Sud-Essonne

- Viser un dynamisme démographique équilibré, en accord avec les objectifs supra-communaux
- Maintenir un rythme de construction de logements
- Favoriser la mixité économique et sociale
- Garantir des conditions d'accueil attractives
- Anticiper l'arrivée de la troisième gare en entrée de ville Nord
- Intégrer le PPA de la RN20

### Orientation n°1.2

#### Conforter et développer les pôles économiques structurants et les filières sources d'attractivité et créatrices d'emploi

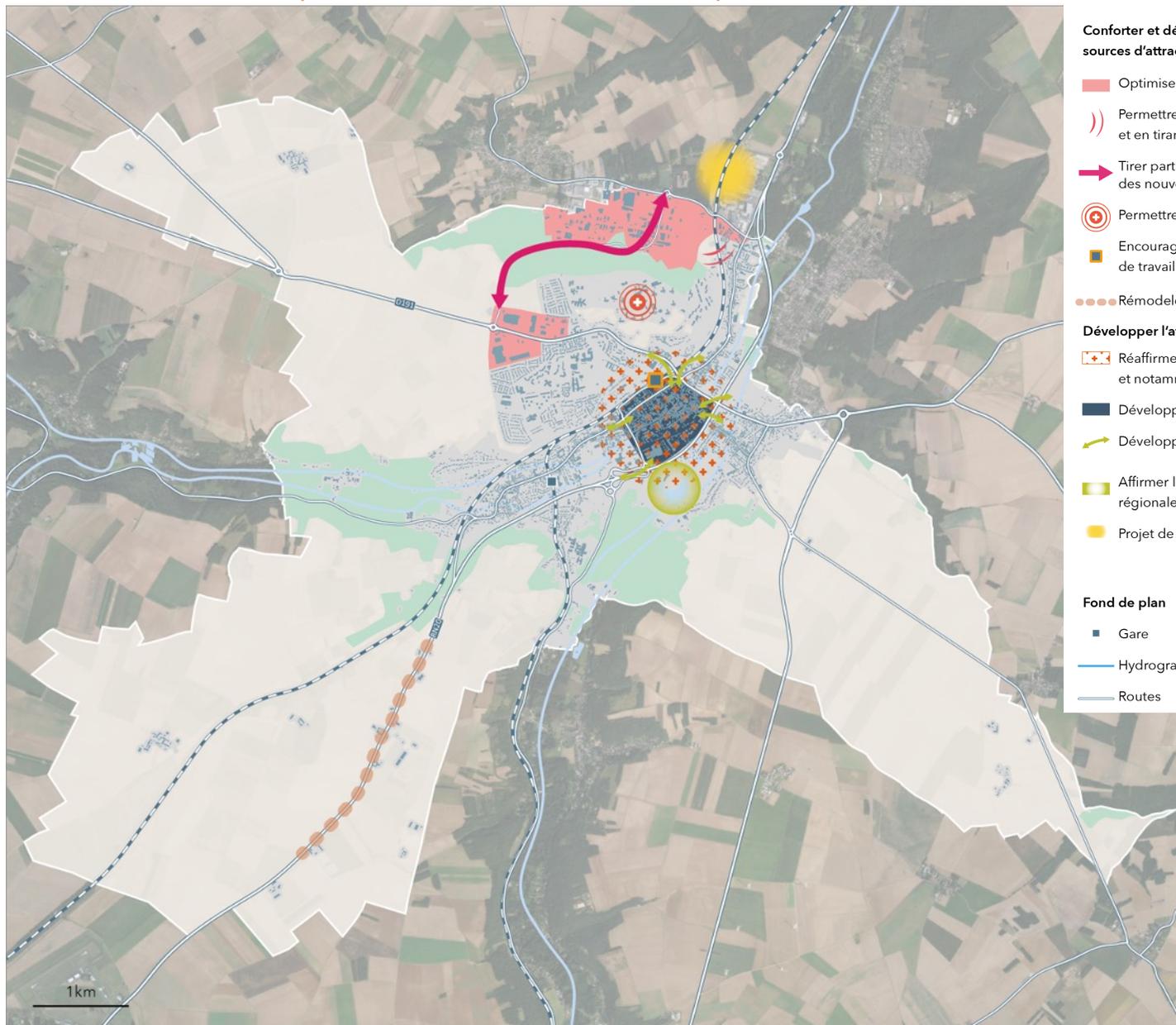
- Renforcer le parc Sud-Essor
- Conforter les polarités économiques de la partie Nord
- Anticiper les besoins des acteurs économiques et permettre le développement d'une offre adaptée pour les entreprises, notamment celles des filières innovantes
- Créer des emplois aux abords du pôle Gare et réaffirmer la vocation économique du centre-ville
- Maintenir les activités agricoles
- Remodeler l'entrée Sud

### Orientation n°1.3

#### Développer l'attractivité touristique de la ville

- Mettre en valeur le patrimoine bâti par l'actualisation de la ZPPAUP vers un SPR
- Développer l'offre hôtelière et de restauration
- Valoriser le potentiel touristique du centre-ville ainsi que les liaisons cyclables
- Permettre le développement de l'île de loisirs
- Requalifier les accès depuis les axes routiers et les gares

## Axe 1 Etampes, une ville attractive, capitale du Sud-Essonne



### Conforter et développer les pôles économiques structurants et les filières sources d'attractivité et créatrices d'emploi

- Optimiser les droits à construire dans les zones d'activités existantes
- )) Permettre leur extension en requalifiant les secteurs de friche (carrière de Léauté, ...) et en tirant parti de l'ouverture de l'Avenue du Colonel Arnaud Beltrame
- ➔ Tirer parti du « nouvel effet vitrine » induit par l'ouverture de la déviation pour attirer des nouvelles entreprises, créatrices d'emplois
- ⊕ Permettre le développement de l'établissement public de santé Barthélémy Durand
- Encourager la création d'emplois aux abords du pôle gare en proposant des espaces de travail innovants : espaces de co-working, etc.

### ●●● Remodeler l'entrée Sud de la ville pour éviter le mitage des activités

### Développer l'attractivité touristique de la ville

- ⊕ Réaffirmer la vocation économique, commerciale et touristique d'Etampes, et notamment de son centre ville
- Développer l'offre hôtelière et de restauration, notamment dans le centre-ville
- ➔ Développer son accessibilité et ses connexions inter-quartiers
- ⊕ Affirmer l'île de Loisirs comme pôle d'attractivité touristique d'envergure régionale et permettre son développement futur
- ⊕ Projet de nouveau pôle multimodal à l'entrée Nord de la ville

### Fond de plan

- Gare
- Hydrographie
- Routes
- Zone de végétation
- Tâche bâtie
- - - Chemin de fer

## Axe 2 Etampes, une ville agréable à vivre au quotidien

### Orientation n°2.1

#### Diversifier le parc de logements pour répondre aux différents besoins

- Renforcer l'attractivité résidentielle via la diversification des logements
- Garantir une mixité de l'habitat (typologies, LLS...)
- Lutter contre l'habitat indigne
- Favoriser la mixité fonctionnelle
- Anticiper les besoins liés au vieillissement

### Orientation n°2.2

#### Garantir un niveau de commerces, de services et d'équipements satisfaisant pour tous

- Recherche une diversité des commerces de proximité du centre-ville, tout en améliorant leur accessibilité et leur desserte
- Conforter la polarité de la « ville haute » et identifier les éventuels besoins fonciers
- Maintenir l'offre en équipements scolaires et périscolaires, améliorer l'offre de santé

### Orientation n°2.3

#### Confirmer la qualité du cadre de vie étampois

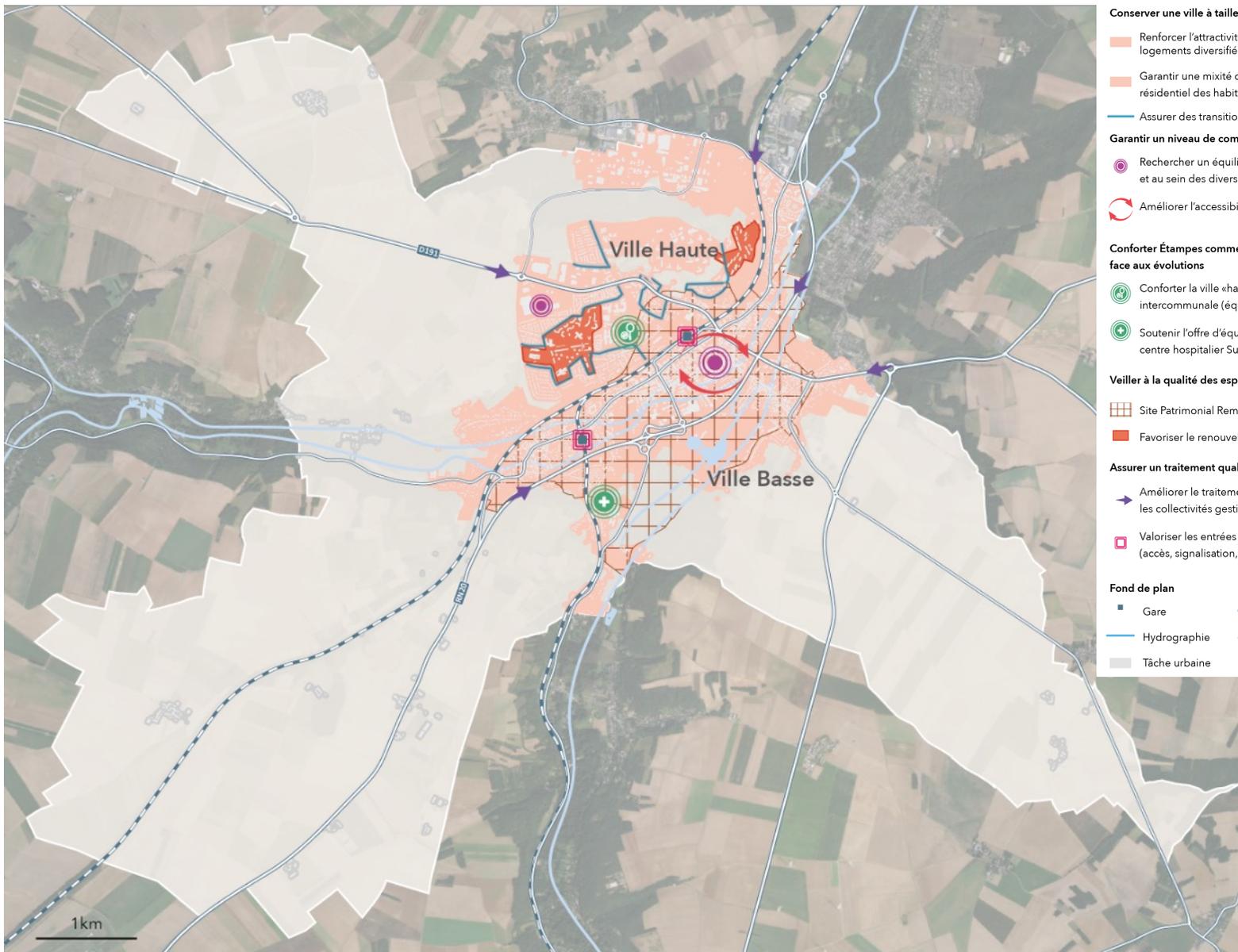
- Promouvoir une qualité architecturale dans les nouveaux programmes
- Adapter le règlement pour préserver les identités de chaque quartier
- Travailler les transitions entre les différents types de tissus
- Mettre en valeur les espaces publics, en intégrant les mobilités douces
- Embellir les abords des équipements publics structurants

### Orientation n°2.4

#### Révéler et protéger le patrimoine architectural et urbain dans toute sa diversité

- Valoriser le patrimoine architectural d'exception via le SPR
- Préserver le bâti remarquable et encadrer son évolution
- Protéger de façon spécifique le patrimoine autour des berges
- Identifier et protéger les éléments de patrimoine bâti hors SPR
- Poursuivre les actions en faveur de la découverte du patrimoine historique

## Axe 2 Etampes, une ville agréable à vivre au quotidien



### Conserver une ville à taille humaine

- Renforcer l'attractivité résidentielle en poursuivant le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée à la demande
- Garantir une mixité de l'habitat au sein des différents quartiers pour faciliter le parcours résidentiel des habitants actuels et futurs
- Assurer des transitions qualitatives avec les tissus pavillonnaires

### Garantir un niveau de commerces et de services satisfaisant

- Rechercher un équilibre et une diversité des commerces de proximité en centre-ville et au sein des diverses centralités
- ↻ Améliorer l'accessibilité et la desserte des commerces en centre-ville

### Conforter Étampes comme un pôle d'équipements structurants et anticiper les besoins face aux évolutions

- ⊕ Conforter la ville « haute » comme pôle d'équipements à l'échelle communale et intercommunale (équipements sportifs notamment)
- ⊕ Soutenir l'offre d'équipements de santé, notamment sur le site étampoise du centre hospitalier Sud Essonne

### Veiller à la qualité des espaces publics

- ▤ Site Patrimonial Remarquable
- Favoriser le renouvellement des deux Quartiers prioritaires de la ville

### Assurer un traitement qualitatif des entrées de ville :

- Améliorer le traitement paysager des entrées routières en partenariat avec les collectivités gestionnaires, notamment État et Département (N20, D836, D19, D63)
- Valoriser les entrées constituées par les gares d'Étampes et de Saint-Martin (accès, signalisation, commerces, espaces publics)

### Fond de plan

- Gare
- Chemin de fer
- Hydrographie
- Routes
- Tâche urbaine

## Axe 3 Une mosaïque de quartiers à concilier

### Orientation n°3.1

#### Développer une complémentarité et des liens entre la partie « haute » et la partie « basse » de la ville

- Affirmer les limites du tissu urbain et bien identifier les polarités structurantes de chaque quartier
- Maintenir et développer un équilibre et une complémentarité entre les différentes centralités de la commune

### Orientation n°3.2

#### Affirmer le centre-ville comme un lieu de rencontre et de convivialité attractif, autour d'un quartier centre-gare repensé et redynamisé

- Valoriser le patrimoine bâti du centre-ville
- Repenser la desserte du centre-ville
- Conforter l'offre commerciale et maintenir le poids du centre-ville dans l'organisation commerciale communale
- Renforcer la dynamique commerciale autour des gares du Centre et de Saint-Martin d'Étampes

### Orientation n°3.3

#### Améliorer la desserte des quartiers et développer les pôles multimodaux de déplacement

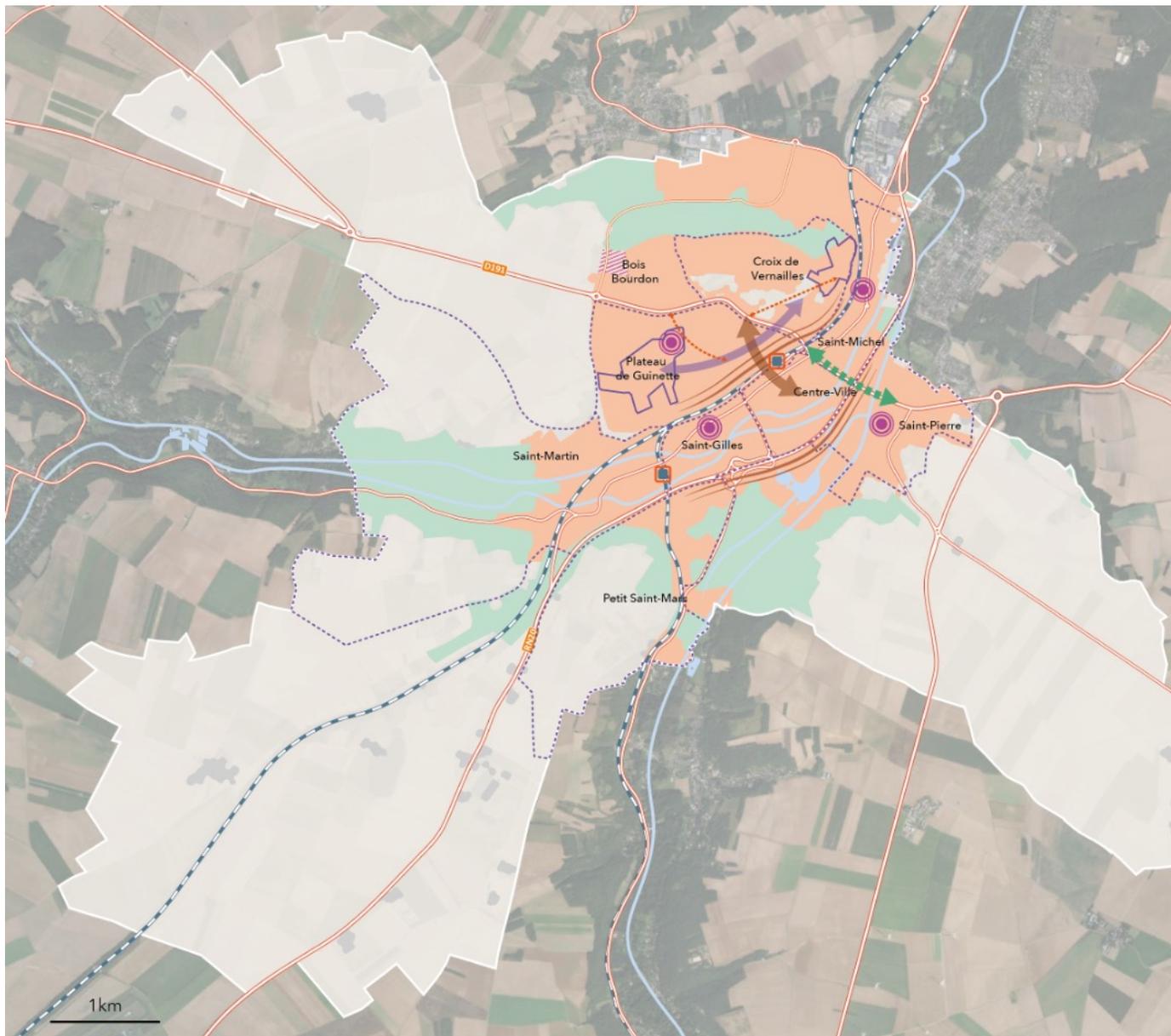
- Atténuer les effets de coupure urbaine, liés à la topographie et aux grandes infrastructures
- Améliorer l'accès au centre-ville depuis les portes d'entrées du territoire
- Profiter de l'opportunité d'une troisième gare pour réinterroger la multimodalité à l'échelle de la ville
- Intégrer les problématiques de déplacements actifs et de stationnement

### Orientation n°3.4

#### Poursuivre et accompagner les opérations de restructuration et de requalification des grands secteurs en mutation

- Désenclaver et requalifier les quartiers de Guinette et de Croix de Vernailles
- Poursuivre l'aménagement du Nord Bois Bourdon en confortant principalement la vocation résidentielle de la partie Est du site
- Reconstituer une offre foncière et immobilière à vocation économique sur les ZA

## Axe 3 Une mosaïque de quartiers à concilier



### Développer une complémentarité et des liens entre la partie « haute » et la partie « basse » de la ville

- ▬ Affirmer les limites du tissu urbain et bien identifier les polarités structurantes de chaque quartier
- ⊙ Maintenir et développer un équilibre et une complémentarité entre les différentes centralités de la commune à travers :
  - Une différenciation de l'offre de commerces et des services entre les quartiers
  - Le renforcement des équipements publics, de santé et scolaires, qui structurent les quartiers
  - La diversité de l'offre de logements : collectif/individuel, taille des logements à destination de publics spécifiques (familles, personnes âgées...)

### Affirmer le centre-ville comme un lieu de rencontre et de convivialité attractif, autour d'un quartier centre-gare repensé et redynamisé

- Renforcer la dynamique commerciale autour de gares du centre et de Saint-Martin d'Étampes

### Améliorer la dessertes des quartiers et développer les pôles multimodaux de déplacement

- ⤵ Atténuer les effets de « coupure urbaine » liés à la topographie et à la présence des grandes infrastructures (N20, voie ferrée et gares)
- ↔ Affirmer la gare, non plus comme une coupure, mais comme un véritable lien entre la ville haute et la ville basse
- ↔ Requalifier la RD191 au niveau de la Place du Port, porte d'accès de la Ville et du centre-ville

### ⏏ Désenclaver les deux Quartier Prioritaires de la ville

### Poursuivre et accompagner les opérations de restructuration et de requalification des grands secteurs en mutation

- ⋯ Désenclaver et requalifier les quartiers Guinette et Croix de Vernailles par la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine
- ▨ Poursuivre l'aménagement du Nord Bois Bourdon

### Fond de plan

- Gare
 - - - Chemin de fer
- Hydrographie
 — Routes
- Tâche urbaine

## Axe 4 Une richesse environnementale à préserver et valoriser

### Objectif n°4.1

#### Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers en privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même

- Développer la ville en priorité à l'intérieur de ses limites actuelles
- Se limiter aux capacités d'extension urbaine identifiées dans le SDRIF
- Permettre une densification raisonnée, notamment sur la ville basse
- Développer les hameaux uniquement dans leurs limites urbaines actuelles ;
- Veiller au respect des NAF en cas de projet situé hors des espaces urbanisés

### Objectif n°4.2

#### Préserver et valoriser la trame écologique et le grand paysage

- Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue :
- Préserver le site Natura 2000 de la Champignonnière
- Préserver et valoriser les vues sur le grand paysage :
- Assurer les transitions entre espaces naturels/agricoles et espaces urbains

### Objectif n°4.3

#### Conforter le rôle de la « nature en ville »

- Conforter une armature verte structurante en zone urbaine
- Mettre en valeur et révéler la Juine et ses rives, par une protection de ces espaces et une valorisation de leur potentiel ludique et récréatif
- Renforcer les espaces de respiration, pour garantir une bonne qualité de vie
- Favoriser la végétalisation des bâtiments dans les nouvelles opérations d'aménagement

## Axe 4 Une richesse environnementale à préserver et valoriser

### Objectif n°4.4

#### Assurer une gestion responsable de la ressource en eau

- Protéger les points de captage et leur périmètre
- Maintenir la qualité de l'eau potable et assurer une bonne gestion des eaux usées
- Préserver la qualité de l'eau des rivières, ainsi que leur bonne intégration dans le paysage urbain et naturel de la commune
- Faire des cours des atouts paysagers et écologiques du territoire
- Limiter les possibilités de construction sur la ripisylve
- Préserver les zones humides identifiées
- Renforcer la trame brune sur le territoire

### Objectif n°4.5

#### Engager un urbanisme résilient et favorable à la santé

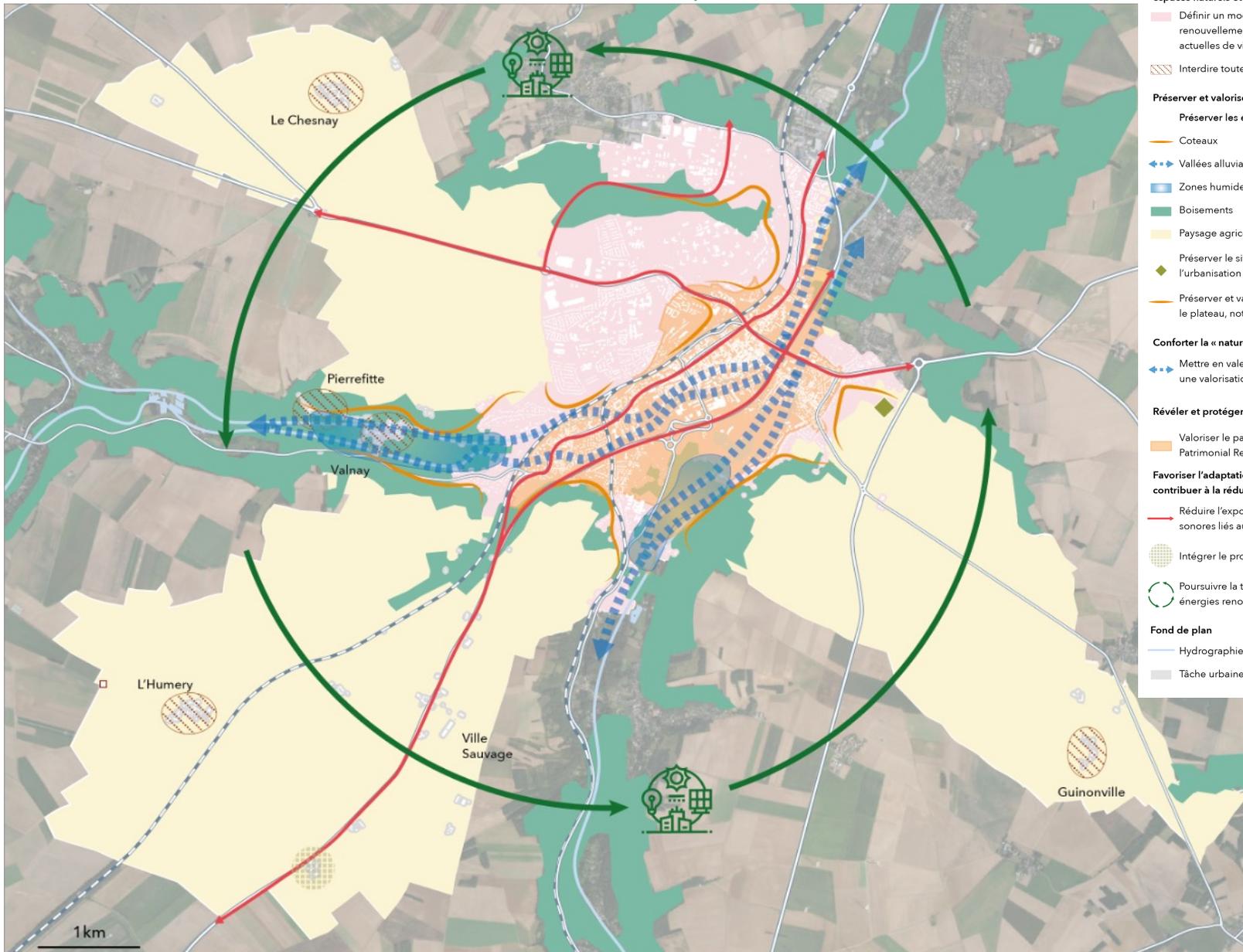
- Prendre en compte l'exposition à des aléas naturels et technologiques, dans le choix des secteurs de développement
- Réduire l'exposition des populations aux polluants atmosphériques et aux nuisances sonores liés aux circulations routières
- Garantir la compatibilité des usages avec la qualité des sols, notamment en cas de pollution de ceux-ci
- Assurer un recyclage efficace et sécurisé des friches industrielles et des problématiques associées lors de leur réinvestissement

### Objectif n°4.6

#### Poursuivre la transition énergétique sur le territoire pour favoriser la sobriété et la réduction des émissions de GES

- Inciter à l'installation d'ENR sur les bâtiments ainsi que sur les espaces de stationnement
- Favoriser le recours à des matériaux faiblement carbonés et/ou biosourcés
- Promouvoir le réemploi sur site et les sources locales de matériaux ;
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments
- Encourager le développement des transports propres (bornes VE)
- Assurer un traitement performant des déchets et raccorder les bâtiments du tissu dense au réseau de chaleur

## Axe 4 Une richesse environnementale à préserver et valoriser



- Privilégier le renouvellement de la ville sur elle-même pour préserver les espaces naturels et conforter l'activité agricole**
  - Définir un mode de développement s'inscrivant en priorité dans une politique de renouvellement urbain et de reconversion des sites mutables, à l'intérieur des limites actuelles de ville
  - Interdire toute urbanisation nouvelle dans les hameaux
- Préserver et valoriser la trame écologique et le grand paysage**
  - Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue :
    - Coteaux
    - Vallées alluviales, cours d'eau et leur ripisylve
    - Zones humides
    - Boisements
    - Paysage agricole
    - Préserver le site Natura 2000 de la Champignonnière de tout impact lié à l'urbanisation
    - Préserver et valoriser les cônes de vue emblématiques et sensibles, depuis et vers le plateau, notamment en entrée de ville
- Conforter la « nature en ville »**
  - Mettre en valeur et révéler la Juine et ses rives, par une protection des espaces et une valorisation de leur potentiel ludique et récréatif
- Révéler et protéger le patrimoine architectural et urbain dans toute sa diversité**
  - Valoriser le patrimoine architectural d'exception par la mise en œuvre du Site Patrimonial Remarquable
- Favoriser l'adaptation du territoire aux risques naturels et technologique et contribuer à la réduction des pollutions et des nuisances**
  - Réduire l'exposition des populations aux polluants atmosphériques et aux nuisances sonores liés aux circulations routières
  - Intégrer le projet d'installation d'ENR sur la friche militaire de Ville Sauvage
  - Poursuivre la transition écologique sur le territoire via le développement des énergies renouvelables et la réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Fond de plan**
  - Hydrographie
  - Chemin de fer
  - Tâche urbaine
  - Routes

**Temps  
d'échanges**

04

# Merci de votre attention

Grégory Garnier

Chargé d'études - Urbaniste

[g.garnier@atopiaconseil.com](mailto:g.garnier@atopiaconseil.com)

01.43.38.29.93

