



ÉTAMPES

Capitale du Sud-Essonne 91

Etampes
Belle à vivre, belle à découvrir

2

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Version du 05 juin 2024



ÉTAMPES

Capitale du Sud-Essonne 91

SOMMAIRE

Préambule	p.2
AXE 1 : Étampes, une ville attractive, capitale du Sud-Essonne	p.6
AXE 2 : Etampes, une ville agréable à vivre au quotidien	p.11
AXE 3 : Une mosaïque de quartiers à concilier	p.16
AXE 4 : Une richesse environnementale à préserver, révéler et valoriser	p.21





ÉTAMPES

Capitale du Sud-Essonne 91

Préambule

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit être l'expression claire et accessible d'un « projet de territoire »**, une vision stratégique et prospective du développement territorial à l'horizon 2035. Ce document est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les principes du développement durable. Il n'est pas opposable aux permis de construire. En revanche, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérents avec lui.

Rappel du contexte réglementaire :

L'article L.101-1 du Code de l'Urbanisme indique que :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme précise :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*

c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature*

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme précise que :

Le Projet D'aménagement et de Développement Durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

L'esprit du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD d'Étampes est en partie fondé sur les conclusions d'un diagnostic territorial exposé dans le rapport de présentation. C'est à partir de cet « état des lieux », de l'examen des atouts et des faiblesses repérés à toutes les échelles du territoire communal, qu'un faisceau de pistes d'intervention est proposé.

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont mis en avant plusieurs enjeux majeurs, qui sont autant de défis que la commune d'Étampes a choisi de relever dans le cadre de l'élaboration de son projet de territoire.

Ce Projet de territoire se décompose en **quatre axes**, eux-mêmes déclinés en plusieurs **objectifs** :

- **Axe 1 : Étampes, une ville attractive, capitale du Sud-Essonne**
- **Axe 2 : Étampes, une ville agréable à vivre au quotidien**
- **Axe 3 : Une mosaïque de quartiers à concilier**
- **Axe 4 : Une richesse environnementale à préserver et valoriser**



ÉTAMPES
Capitale du Sud-Essonne 91

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

Inscrite dans des dynamiques territoriales multiscalaires (régionales, départementales, intercommunales), la commune d'Étampes cherche à affirmer son attractivité, à la fois résidentielle et économique. La ville pèse en effet un poids important dans la Communauté d'Agglomération de l'Étampois – Sud-Essonne dont elle est le siège. Forte de ses atouts en termes d'accessibilité (avec deux gares et la RN 20), de commerces et de services, Étampes connaît une progression démographique de grande ampleur sur la dernière décennie.

Cette progression permet de constater le fort attrait résidentiel de la commune, que le PADD cherchera à maîtriser au travers d'actions et d'objectifs lui permettant d'absorber au mieux cette croissance et de ne pas connaître une saturation des équipements publics, notamment. Le projet de territoire cherchera de la même manière à intégrer les dispositifs de redynamisation comme Action Cœur de Ville pour le centre-ville, les quartiers gares ou les entrées de ville, ou de quartiers prioritaires sur les secteurs de Guinette et de la Croix de Vernailles. Ces dispositifs permettent d'envisager une reconquête et une mise en complémentarité des multiples centralités urbaines de la commune, ainsi que les objectifs de développement résidentiel supra-communaux (SDRIF-e, PLH, etc.).

Étampes s'inscrit aussi dans des dynamiques départementales et régionales fortes. Si elle est éloignée géographiquement de la Métropole du Grand Paris, ses connexions ferroviaires et routières associées à son dynamisme économique lui permettent d'exercer une attractivité sur une zone d'emploi encadrée par les secteurs de Rambouillet, Paris-Saclay, et Évry.

Identifié comme une polarité pluricommunale au SDRIF-e (composée d'Étampes et de Morigny-Champigny), le secteur d'Étampes se place enfin comme l'un des premiers pôles urbains situés au Sud de l'Île-de-France. Le PADD aura pour objectif de s'appuyer sur ce rôle de porte francilienne, faisant appel à des zones d'activités artisanales et commerciales importantes, tout en s'inscrivant dans un cadre plus rural propice au développement d'activités touristiques « vertes » et patrimoniales.

Ce premier axe du PADD vise donc à assumer ce statut de capitale du Sud-Essonne et à conforter la commune comme centralité économique à l'aire d'influence élargie.

Cet axe se décline en 3 objectifs :

- **Objectif 1.1 : Soutenir une dynamique de développement à la hauteur de la capitale économique et résidentielle du Sud-Essonne**
- **Objectif 1.2 : Conforter et développer les pôles économiques structurants et les filières sources d'attractivité et créatrices d'emploi**
- **Objectif 1.3 : Développer l'attractivité touristique de la ville**

Objectif 1.1 : Soutenir une dynamique de développement à la hauteur de la capitale économique et résidentielle du Sud-Essonne

- Maintenir un dynamisme démographique équilibré et cohérent avec la croissance observée ces dernières années et les objectifs régionaux ;
- Viser un objectif de construction d'environ 110 logements par an en moyenne, soit 662 logements sur la période 2025-2030, en accord avec les objectifs du PLH de la CAESE ;
- Poursuivre une stratégie d'accueil dans un souci de mixité économique et sociale ;
- Offrir des conditions d'accueil attractives : habitat, emploi commerce, équipements, services, qualité du cadre de vie ;
- Anticiper l'arrivée d'une troisième gare sur l'entrée de ville Nord - RN20, au Nord de la ZA Sud-Essor, sur la commune de Morigny-Champigny ;
- Intégrer dans la politique de mobilité communale le Projet Partenarial d'Aménagement de la RN20, porté à différentes échelles.

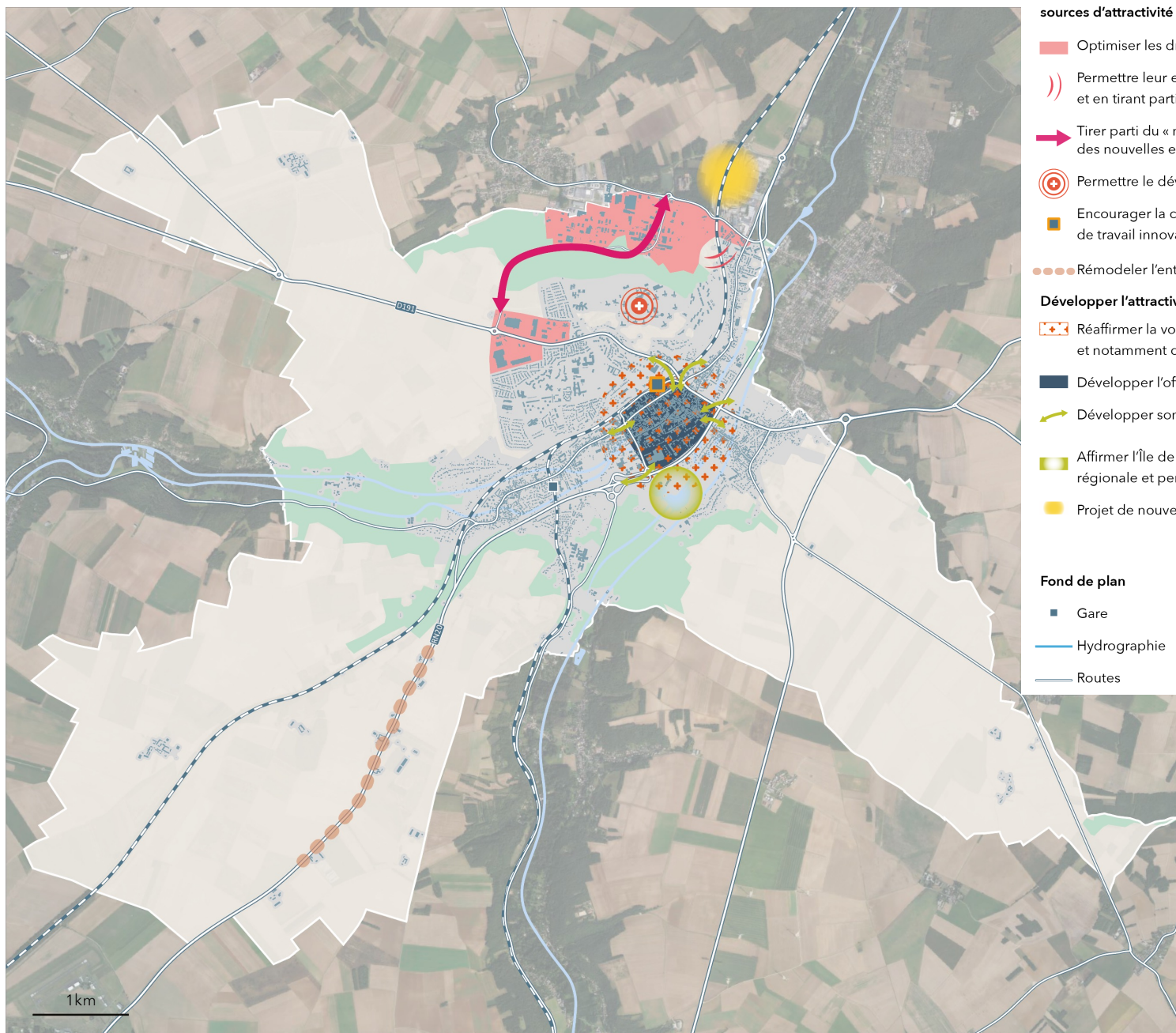
Objectif 1.2 : Conforter et développer les pôles économiques structurants et les filières sources d'attractivité et créatrices d'emploi

- Renforcer le rayonnement du parc Sud-Essor et encourager l'implantation de nouvelles activités :
 - en optimisant les droits à construire dans la zone d'activités existantes via la mobilisation des dents creuses et des bâtiments vacants ;
 - en permettant son extension sur le site des carrières de Léauté ;

- Conforter les polarités économiques au Nord d'Étampes et tirer parti du « nouvel effet vitrine » induit par l'ouverture de la déviation pour attirer de nouvelles entreprises, créatrices d'emplois ;
- Anticiper les besoins futurs en matière de développement économique ;
- Offrir un accueil de qualité, répondant aux besoins des entreprises, notamment aux filières innovantes et de haute technologie ;
- 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. ;
- Développer le numérique, pour attirer les entreprises et favoriser les nouveaux modes de travail (télétravail, ...) ;
- Réaffirmer la vocation économique et commerciale du centre-ville, développer son accessibilité et sa connexion avec les autres quartiers étampois ;
- Permettre le maintien des activités agricoles et le développement de leurs activités annexes (vente directe, production d'énergie renouvelable, agritourisme) ;
- Poursuivre les efforts engagés en faveur d'une meilleure circulation des engins agricoles ;
- Remodeler l'entrée Sud de la ville au niveau de la RN20 pour limiter le mitage des activités économiques et améliorer la qualité des aménagements.

Objectif 1.3 : Développer l'attractivité touristique de la ville

- Poursuivre la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel étampoïse par l'actualisation de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) vers un SPR (Site Patrimonial Remarquable).
- Développer l'offre hôtelière et de restauration, notamment dans le centre-ville ;
- Valoriser le potentiel touristique des différents quartiers du centre historique en mettant en valeur le patrimoine bâti et naturel
- Conforter les sites existants et améliorer leurs liaisons cyclables et piétonnes avec le centre-ville et les gares
- Affirmer l'Île de Loisirs comme pôle d'attractivité touristique d'envergure régionale et permettre son développement futur
- Améliorer la signalétique liée aux activités touristiques ;
- Requalifier les accès à la ville (entrées de ville), routiers et depuis les gares.
- Intégrer l'ambition communautaire de créer une « cité culturelle » en cœur de ville, en partenariat avec la CAESE et entrant dans le cadre du projet de SPR



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.
- Rémodeler 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'Étampes, 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
- Chemin de fer
- Zone de végétation
- Tâche bâtie



ÉTAMPES

Capitale du Sud-Essonne 91

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

L'attractivité résidentielle d'Étampes (c'est-à-dire sa capacité à attirer de nouveaux habitants) ne faiblit pas et s'est même accélérée sur la dernière décennie, avec un gain de plus de 4 000 habitants entre 2009 et 2020 selon l'INSEE.

Cette croissance démographique s'accompagne de nombreux défis pour la commune. Le premier point de vigilance se trouve dans l'adéquation entre le parc résidentiel et les besoins des résidents. La commune est en effet confrontée à la dégradation de la qualité de certains de ses bâtis, observable notamment dans les tissus anciens du centre-bourg et dans les ensembles de logements collectifs du plateau, ainsi qu'à des manques en matière de typologies de logements au regard des profils de ménages.

L'enjeu sera donc d'encourager les rénovations des logements, d'en diversifier les surfaces en proposant des typologies plus adaptées aux ménages d'une ou deux personnes, majoritaires sur le territoire, et enfin d'anticiper le vieillissement de la population en proposant une offre adaptée au public senior.

Le second point de vigilance se situe dans la capacité d'accueil des équipements publics et des réseaux. La saturation des écoles, des services, des commerces et des voies de circulation peut en effet être une conséquence imprévue en cas de croissance démographique non anticipée.

Il convient donc de préparer la commune via une politique volontariste de création et d'adaptation des divers équipements étampois, adossée à une politique de maîtrise du développement démographique.

Parallèlement, le cadre de vie étant un atout majeur d'Étampes, il conviendra d'en préserver les qualités naturelles, bâties et patrimoniales tout en révélant les potentiels jusqu'alors inexploités par une valorisation des lisières urbaines, une mise en avant des qualités architecturales des différents quartiers, ainsi qu'une incitation à la déambulation via un apaisement des circulations dans les tissus les plus propices.

Cet axe se décline en 4 objectifs :

- **Objectif 2.1 : Diversifier le parc de logements pour répondre aux différents besoins**
- **Objectif 2.2 : Garantir un niveau de commerces, de services et d'équipements satisfaisant pour tous**
- **Objectif 2.3 : Confirmer la qualité du cadre de vie étampois**
- **Objectif 2.4 : Révéler et protéger le patrimoine architectural et urbain dans toute sa diversité**

Objectif 2.1 : Diversifier le parc de logements pour répondre aux différents besoins

- Renforcer l'attractivité résidentielle en poursuivant le développement d'une offre en 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 :
 - par la réalisation de typologies de logements variées : habitat individuel, collectif, intermédiaire ;
 - en veillant au maintien de la part des logements locatifs sociaux autour de 25% ;
- Lutter contre l'habitat indigne, notamment en encadrant la division de logements individuels existants dans le centre-ville ;
- Favoriser les programmes mixtes, incluant habitat et activité, dans une logique de quartier durable ;
- Maitriser le niveau de vacances des logements, souvent facteur de dégradation.
- Anticiper les besoins liés au vieillissement structurel de la population, en proposant une offre spécifique adaptée : résidences senior, logements collectifs adaptés en centre-ville.

Objectif 2.2 : Garantir un niveau de commerces, de services et d'équipements satisfaisant pour tous

- Rechercher un équilibre et une diversité des commerces de proximité en centre-ville et au sein des diverses centralités et lutter contre la disparition des commerces au profit d'entreprises de services, immobilier, assurance... ;
- Améliorer l'accessibilité et la desserte des commerces en centre-ville ;
- Reconquérir les locaux commerciaux vacants en centre-ville ;
- Développer des points de vente en circuits courts, contribuant également à mettre en valeur les ressources agricoles locales du territoire étampois.
- Conforter la ville « haute » comme pôle d'équipements à l'échelle communale et intercommunale (équipements sportifs notamment) ;
- Identifier les besoins fonciers potentiels nécessaires à l'évolution des équipements ou la création de nouvelles structures, afin de réserver les secteurs ciblés, au sein du PLU ;
- Maintenir une offre en équipements scolaires et périscolaires satisfaisante, en adéquation avec le projet de développement et d'accueil démographique ;
- Améliorer l'offre en équipements de santé ;
- Garantir un bon niveau d'accès au numérique.

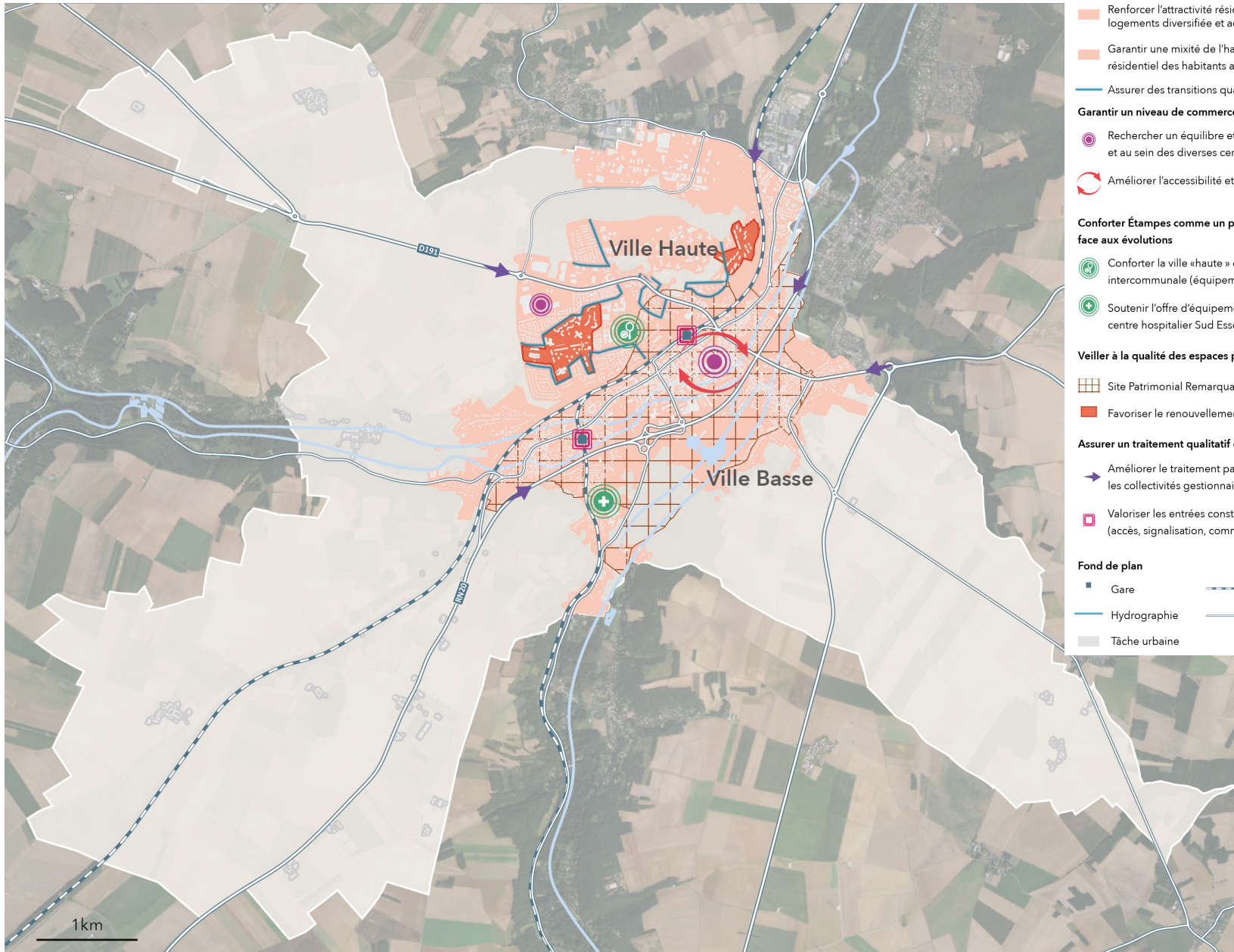
Objectif 2.3 : Confirmer la qualité du cadre de vie étampois

- Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine au sein des nouvelles opérations :
 - par une réglementation adaptée pour les constructions : des volumétries, des hauteurs, de l'implantation, des clôtures, des teintes, etc. ;
 - par leur insertion paysagère et le traitement de leurs abords ;
 - en garantissant une bonne connexion routière et piétonne à l'existant ;
 - en veillant à la préservation des espaces végétalisés.
- Mettre en œuvre un règlement adapté :
 - à la préservation des spécificités urbaines de chaque quartier ;
 - à un développement harmonieux, respectueux du tissu urbain existant et de la topographie (cônes de vues).
- Travailler les transitions entre tissus pavillonnaires et quartiers plus denses ou secteurs d'activités et d'équipements, pour éviter les ruptures d'échelle et préserver le cadre de vie.
- Assurer un traitement qualitatif des entrées de villes :
 - en améliorant le traitement paysager des entrées routières en partenariat avec les collectivités gestionnaires, notamment l'État et le Département (RN 20, RD 836, RD 19, RD 63) ;
 - en valorisant les entrées constituées par les gares d'Étampes et de Saint-Martin (accès, signalisation, commerces, espace public).

- Mettre en valeur et piétoniser les places et les lieux de rencontre ;
- Diminuer l'omniprésence de la voiture sur l'espace public ;
- Intégrer les mobilités douces et actives aux espaces publics (partage de voirie) ;
- Embellir les abords des équipements publics structurants (Hôtel de ville...).

Objectif 2.4 : 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 ;
- Préserver le bâti remarquable et encadrer son évolution ;
- Protéger, valoriser et requalifier de façon spécifique le patrimoine bâti autour des berges ;
- Identifier et protéger les éléments de patrimoine bâti remarquable qui ne sont pas préservés dans le cadre du SPR, dans une logique de complémentarité et de plus grande souplesse grâce aux outils du PLU ;
- Poursuivre les actions engagées en faveur de la découverte de ce patrimoine historique de la ville (sites d'accueil, balades, ...) ;
- Intégrer la sensibilité archéologique du territoire, notamment dans la vallée.



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



ÉTAMPES

Capitale du Sud-Essonne 91

Axe 3 : Une mosaïque de quartiers à concilier

Etampes s'est historiquement développée de façon progressive, partant d'un centre urbain historique établi dans la vallée et organisé autour de faubourgs, jusqu'à des zones d'activité et des secteurs pavillonnaires construits sur le plateau et pensés autour de déplacements automobiles.

Cette diversité des séquences urbaines, bien que classique dans les villes françaises, s'est retrouvée cumulée sur le territoire étampois à des obstacles géophysiques qui ont accentué la séparation entre la « ville haute » et la « ville basse », principalement par la topographie et la voie de chemin de fer.

Les différents quartiers étampois se caractérisent donc par des identités marquées, possiblement complémentaires, mais qui ont du mal à dialoguer entre elles en raison notamment de ces séparations physiques.

L'enjeu sera de réussir à concilier cette mosaïque urbaine, en développant les interconnexions entre les quartiers et en mettant l'accent sur une politique de mobilité cohérente à l'échelle communale.

La commune cherchera aussi à s'appuyer sur une redynamisation des centralités existantes (centres historiques, quartiers de gare, entrées de villes, quartiers prioritaires, etc.), notamment via les politiques contractuelles menées avec l'Etat, tels que les dispositifs Action Cœur de Ville ou le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, pour repenser des lieux de rencontre qui permettront de développer le lien social pour tous les Etampois.

Cet axe se décline en 4 objectifs :

- **Objectif 3.1 : Développer une complémentarité et des liens entre la partie « haute » et la partie « basse » de la ville**
- **Objectif 3.2 : Affirmer le centre-ville comme un lieu de rencontre et de convivialité attractif, autour d'un quartier centre-gare repensé et redynamisé**
- **Objectif 3.3 : Améliorer la desserte des quartiers et développer les pôles multimodaux de déplacement**
- **Objectif 3.4 : Poursuivre et accompagner les opérations de restructuration et de requalification des grands secteurs en mutation**

Objectif 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 :
 - A travers une différenciation de l'offre de commerces et de services entre les quartiers ;
 - A travers le renforcement des équipements publics, de santé, scolaires et sportifs qui structurent les quartiers ;
 - A travers la diversité de l'offre de logements : collectif/individuel, taille des logements, à destination de publics spécifiques (familles, personnes âgées...).

Objectif 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 :
 - en protégeant le patrimoine bâti remarquable en lien avec le Site Patrimonial Remarquable ;
 - en poursuivant la mise en valeur du paysage et des usages des rus et rivières tout en conciliant les objectifs de préservation de la trame bleue mentionnés dans l'objectif 4.2 ;
 - en requalifiant les espaces publics ;
 - en travaillant avec les commerçants à une mise en valeur des vitrines commerciales ;
- Repenser la desserte du centre-ville pour :
 - une meilleure organisation de la circulation automobile et du stationnement en centre-ville
 - un centre-ville plus agréable et plus praticable pour les piétons : réflexion sur la piétonisation de certaines rues et de la place de l'Hôtel de Ville ;
 - Une meilleure accessibilité pour les modes de déplacement alternatifs au tout-voiture : transports en commun, mobilités actives, etc.
- Conforter l'offre commerciale et maintenir le poids du centre-ville dans l'organisation commerciale communale, en favorisant le développement d'une offre originale, différente de celle proposée dans les zones commerciales de périphérie ;
- Renforcer la dynamique commerciale autour des gares du centre et de Saint-Martin d'Étampes.

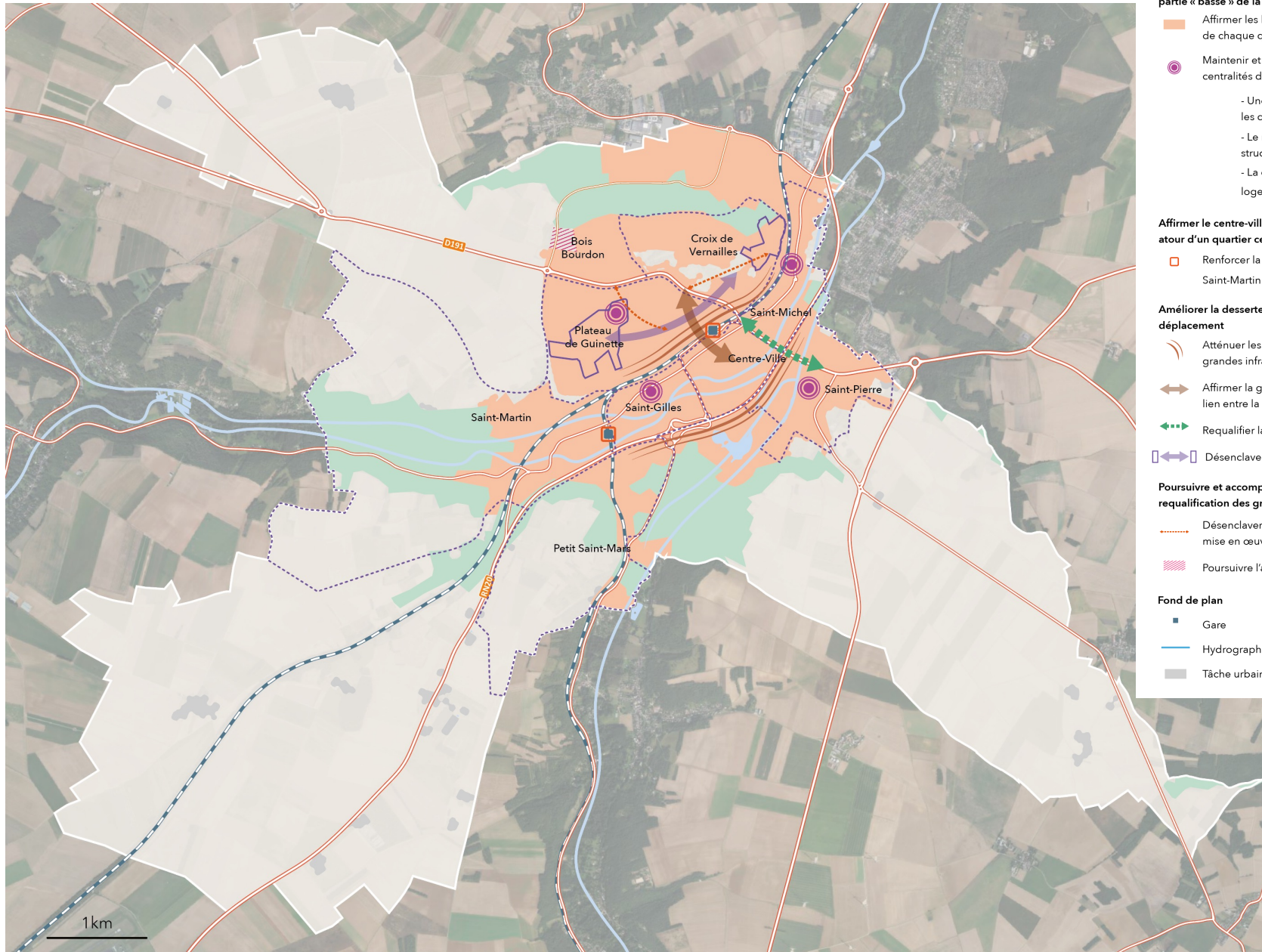
Objectif 3.3 : Améliorer la desserte des quartiers et développer les pôles multimodaux de déplacement

- Atténuer les effets de « coupure urbaine », liés à la topographie et à la présence de grandes infrastructures (RN 20, voie ferrée et gares)
 - en affirmant la gare, non plus comme une coupure, mais comme un véritable lien entre ville haute et ville basse ;
 - en réaménageant la place du Port, porte d'entrée de la ville et du centre-ville ;
 - en transformant en boulevard urbain l'avenue de Coquerive et l'avenue du 8 mai 1945 (RD 191) ;
 - par la valorisation et le développement des cheminements doux existants (chemins, escaliers, pistes cyclables) ;
 - par la réflexion sur des solutions alternatives (vélos électriques, bornes de recharges pour véhicules électriques, etc.)
- Améliorer l'accès au centre-ville depuis les « portes d'entrées » du territoire (sur le plateau, depuis Morigny-Champigny, ou via la Rue de la République) ;
- Profiter de l'opportunité d'une troisième gare sur le territoire pour réinterroger la multimodalité à l'échelle de la ville :
 - Faciliter l'accès au centre-ville depuis les gares d'Étampes et de Saint-Martin, par l'amélioration de l'offre de stationnement automobile et cyclable et le développement des cheminements doux ;
 - Optimiser l'offre de stationnement aux abords de la gare, du centre-ville et des équipements.

- Développer les pôles multimodaux favorisant les modes de déplacements actifs (marche, vélos) ainsi que les alternatives à la voiture et à l'autosolisme (covoiturage, autopartage) ;
- Intégrer, dans les nouveaux projets d'aménagement, les problématiques de déplacements actifs et de stationnement en :
 - Développant le stationnement des vélos dans toute nouvelle opération et dans les lieux de centralité (équipements, pôles commerciaux et de service) ;
 - Garantissant un nombre de places de stationnement suffisant et adapté aux quartiers pour toute création de logement.

Objectif 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 à travers la mise en œuvre d'un projet de rénovation urbaine ;
- 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 zones d'activité



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 desserte 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 reconstruction et de requalification des grandes 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



ÉTAMPES
Capitale du Sud-Essonne 91

Axe 4 : Une richesse environnementale à préserver, révéler et valoriser

Polarité urbaine du Sud-Essonne, Étampes se caractérise aussi par une qualité paysagère et écologique importante. La commune s'inscrit en effet dans un réseau hydrographique complexe (avec de multiples cours d'eau), associé à des coteaux boisés et des plateaux agricoles occupant une grande partie du territoire.

La présence de zones Natura 2000, ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) et de réservoirs de biodiversité sur le territoire communal sont autant de preuves de la richesse naturelle étampoise.

Le PLU ne se préoccupe pas seulement de ce que l'on construit : par ses orientations et son dispositif réglementaire, il a aussi vocation à intégrer les dispositions permettant de protéger les milieux naturels et les paysages. Le PADD vise ainsi à exprimer des ambitions environnementales fortes, qui irrigueront la philosophie du développement sur toute la durée d'exécution du PLU. La préservation des terres naturelles, agricoles et forestières sera recherchée via une politique de sobriété foncière et une volonté de « faire la ville sur la ville » en investissant en priorité les friches et les bâtiments vacants.

La réflexion autour des nouvelles constructions intègrera de manière systématique les problématiques liées aux risques naturels ou technologiques, qu'ils soient potentiels ou avérés.

La sauvegarde des trames écologiques du territoire sera elle aussi centrale dans le projet communal, celles-ci ayant été parfois délaissées lors du développement urbain des cinquante dernières années.

Leur rôle pour la biodiversité et en termes de services écosystémiques rendus aux Étampois est en effet primordial (puits de carbone, mitigation des phénomènes extrêmes comme les inondations et les sécheresses, infiltration de l'eau dans les nappes, etc.). Cet objectif s'adosse à la volonté de procéder à une gestion responsable et raisonnée de la ressource hydrique sous toutes ses formes (eaux de surface, zones humides, cours d'eau, etc.).

Il est par ailleurs essentiel de réintégrer de la nature et des espaces verts au cœur du tissu urbain étampoise, notamment dans le centre patrimonial très minéral, afin de réduire les effets d'îlots de chaleur urbains et de valoriser le patrimoine architectural via des espaces de déambulation et de repos tempérés.

Enfin, Étampes se veut pleinement inscrite dans la transition énergétique et la gestion durable des ressources naturelles, et favorisera notamment la production d'énergie renouvelable lorsque celles-ci s'intègrent de façon harmonieuse sur le territoire, tout en promouvant les rénovations énergétiques et le recours aux matériaux biosourcés pour les nouvelles constructions.

Cet axe se décline en 6 objectifs :

- **Objectif 4.1 : Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers en privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même**
- **Objectif 4.2 : Préserver et valoriser la trame écologique et le grand paysage**
- **Objectif 4.3 : Conforter le rôle de la « nature en ville »**
- **Objectif 4.4 : Assurer une gestion responsable de la ressource en eau**
- **Objectif 4.5 : Engager un urbanisme résilient et favorable à la santé**
- **Objectif 4.6 : Poursuivre la transition énergétique sur le territoire pour favoriser la sobriété et la réduction des émissions de gaz à effet de serre**

Objectif 4.1 : Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers en privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même

- 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 la ville ;
- Se limiter aux capacités d'extension urbaine identifiées dans le SDRIF, soit une trentaine d'hectares entre 2024 et 2040 ;
- Permettre une densification raisonnée, notamment sur la ville basse : une intensification urbaine ciblée sur des secteurs présentant un véritable potentiel de mutation, et contribuant à un rééquilibrage de l'offre en logements neufs, aujourd'hui concentrée sur la ville haute ;
- Autoriser le développement des hameaux uniquement dans leurs limites urbaines actuelles ;
- Veiller au respect des espaces naturels, agricoles et forestiers en cas de projet situé hors des espaces urbanisés :
 - en assurant le maintien des fonctions écologiques et le déplacement des espèces sur le territoire ;
 - en pérennisant l'exploitation des milieux agricoles ;
 - en garantissant l'accès aux espaces forestiers.

Objectif 4.2 : Préserver et valoriser la trame écologique et le grand paysage

- Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue :
 - les réservoirs de biodiversité identifiés : coteaux, vallées alluviales, cavités, boisements ;
 - les continuités végétales et hydrauliques : zones humides, cours d'eau (Juine et rus) et leur ripisylve, haies, bosquets ;
 - les boisements existants : arbres remarquables isolés, alignements d'arbres, boisements plus importants ;
- Intégrer les enjeux de pollution lumineuse, liés à la préservation de la trame noire, dans le cadre des projets d'aménagements et de gestion de l'éclairage public
- Favoriser les projets de renaturation et autoriser les aménagements permettant la restauration des corridors écologiques.
- Préserver le site Natura 2000 de la Champignonnière de tout impact direct ou indirect lié à l'urbanisation, notamment concernant l'accès des chiroptères au site.
- Préserver et valoriser les vues sur le grand paysage :
 - depuis et vers le plateau,
 - en préservant la ligne de crête de toute nouvelle urbanisation ;
 - en fond de vallée ;
- Assurer les transitions entre espaces naturels/agricoles et espaces urbains, notamment en entrée de ville, en assurant un traitement végétal qualitatif des franges urbaines.

Objectif 4.3 : Conforter le rôle de la « nature en ville »

- Conforter une armature verte structurante en zone urbaine :
 - par la végétalisation des espaces publics et axes structurants, en lien avec le maillage de circulations douces ;
 - par la préservation des parcs, jardins et alignements d'arbres remarquables ;
- 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 :
 - par la préservation des cœurs d'îlots ;
 - par la conservation et le développement de jardins familiaux ;
 - par la préservation d'éléments végétaux (bosquets, arbres, alignements, bandes enherbées) au sein des nouvelles opérations et au cœur de l'enveloppe urbaine existante ;
- Favoriser la végétalisation des bâtiments dans les nouvelles opérations d'aménagement.

Objectif 4.4 : Préserver et gérer la ressource en eau

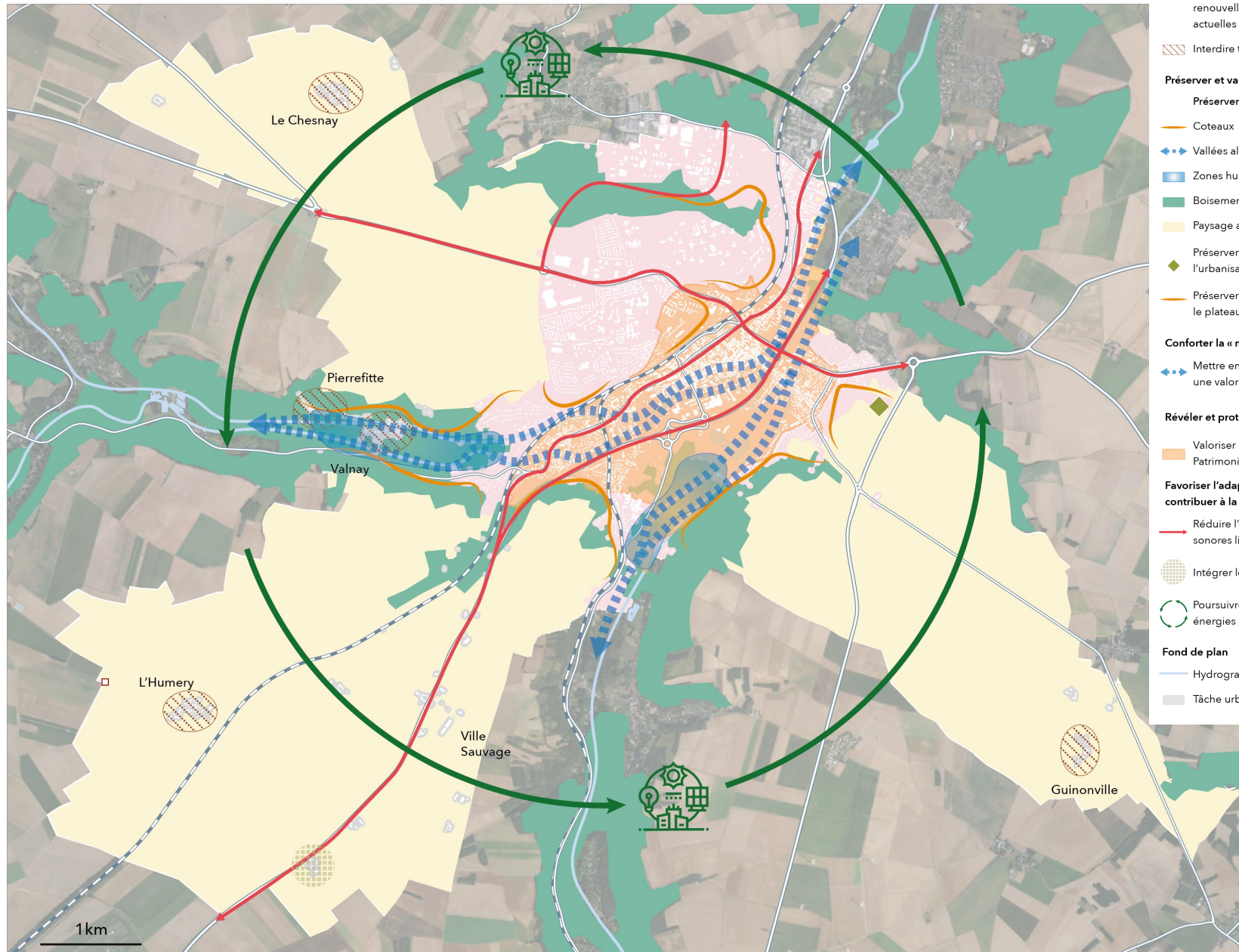
- Protéger les points de captage et leur périmètre ;
- Gérer la ressource en cohérence avec l'objectif démographique défini ;
- Maintenir la qualité de l'eau potable et assurer une bonne gestion des eaux usées en lien avec le développement démographique ;
- Préserver la qualité de l'eau des rivières, ainsi que leur bonne intégration dans le paysage urbain et naturel de la commune ;
- Faire des cours d'eau (la Louette, la Chalouette, la Juine, le Juineteau ...) des atouts paysagers et écologiques du territoire ;
- Limiter les possibilités de construction la ripisylve afin de créer une zone tampon avec les cours d'eau et rivières présents sur le territoire ;
- Préserver, dans la logique « Eviter, Réduire, Compenser », les zones humides identifiées en raison des services écosystémiques (mitigation des risques d'inondation et infiltration des eaux) et écologiques (favorisation de la biodiversité, amélioration de la qualité de l'eau) qu'elles rendent ;
- Favoriser l'infiltration des eaux de pluie via un renforcement de la trame brune sur le territoire :
 - instaurer un taux minimum d'espaces de pleine terre sur les nouvelles constructions dans les secteurs propices ;
 - favoriser une gestion de l'eau mobilisant des solutions fondées sur la nature ;
 - favoriser la désimperméabilisation des sols.

Objectif 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 et lors de la conception et de la réalisation de nouveaux aménagements (risques de cavités souterraines, remontée de nappes, mouvement de terrain, risques technologiques, termites, etc.) ;
- Réduire l'exposition des populations aux polluants atmosphériques et aux nuisances sonores liés aux circulations routières :
 - par la promotion des modes de déplacements actifs (vélo, marche) ;
 - en repensant le plan de circulation ;
 - par la réduction de la vitesse des véhicules dans les zones sensibles ;
 - en favorisant les dispositifs de réduction de bruit ;
 - en favorisant une forme urbaine et des modes constructifs favorables à la protection vis-à-vis des nuisances et pollutions.
- 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 (sols pollués) lors de leur réinvestissement.

Objectif 4.6 : Poursuivre la transition énergétique sur le territoire pour favoriser la sobriété et la réduction des émissions de gaz à effet de serre

- Encadrer la production d'énergies renouvelables sur le territoire en lien avec les zones d'accélération définies en concertation avec les services de l'Etat ;
- Inciter à l'installation de système de production d'énergie renouvelable sur les bâtiments ainsi que sur les espaces de stationnement ;
- Favoriser le recours à des matériaux faiblement carbonés et/ou biosourcés et à des dispositifs de production d'énergies renouvelables pour les constructions nouvelles mais aussi pour le bâti existant, avec pour condition une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- Promouvoir le réemploi sur site et le recours à des sources locales de matériaux de construction ;
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments, notamment dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre qui en découlent ;
- Encourager le développement des transports propres, notamment par l'installation d'emplacements de recharge pour les véhicules électriques, afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre induite par les véhicules thermiques ;
- Assurer un traitement performant des déchets en promouvant la prise en compte des déchets en amont des projets d'aménagement ;
- Etudier l'opportunité de raccorder les bâtiments au réseau de chaleur, notamment dans les milieux urbains très denses.



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

— Boissements

— 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