



ABBÉVILLE-LA-RIVIÈRE
ANGERVILLE
ARRANCOURT
AUTHON-LA-PLAINE
BLANDY
BOIS-HERPIN
BOISSY-LA-RIVIÈRE
BOISSY-LE-SEC
BOUTERVILLIERS
BOUVILLE
BRIÈRES-LES-SCÉLLÉS
BROUY
CHÂLO-SAINT-MARS
CHALOU-MOULINEUX
CHAMPOTTEUX
CHÂTIGNONVILLE
CONGERVILLE-THIONVILLE
ÉTAMPES
FONTAINE-LA-RIVIÈRE
GUILLERVAL
LA FORÊT-SAINTE-CROIX
LE MÉRÉVILLOIS
MAROLLES-EN-BEAUCE
MÉROBERT
MESPUITS
MONNERVILLE
MORIGNY-CHAMPIGNY
ORMOY-LA-RIVIÈRE
PLESSIS-SAINT-BENOIST
PUISELET-LE-MARAIS
PUSSAY
ROINVILLIERS
SACLAS
SAINT-CYR-LA-RIVIÈRE
SAINT-ESCOBILLE
SAINT-HILAIRE
VALPUISEAUX

Étampes, le 16 DEC. 2024

Franck MARLIN
Maire
Mairie d'Étampes
Place de l'Hôtel de Ville et des Droits de
l'Homme
91150 ÉTAMPES

Objet : Analyse du projet de la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Étampes par la Communauté d'Agglomération de l'Étampoise Sud-Essonne (CAESE) en tant que Personne publique associée (PPA).

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 25 novembre 2024 vous avez sollicité l'avis de la CAESE en qualité de PPA conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme concernant la procédure de révision simplifiée du PLU initiée par l'arrêté n° VI AR 2023 DG61 et complétée par l'arrêté n°VI-AR-2024-DG60.

A ce titre, vous trouverez joint à ce courrier, l'analyse réalisée par les services de la CAESE.

En espérant que celle-ci puisse accompagner la démarche de révision,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Président,

Johann MITTELHAUSER

Affaire suivie par
Chrystelle TOUZEAU
Directrice aménagement et
développement durable

Tél : 01 64 59 24 43
Chrystelle.touzeau@caese.fr

Tout courrier doit être adressé à :
Monsieur le Président
Communauté d'Agglomération de l'Étampoise Sud-Essonne
76, rue Saint-Jacques – 91150 ETAMPES

ANALYSE PLU
COMMUNAUTE AGGLOMERATION ETAMPOIS SUD ESSONNE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE LA COMMUNE D'ÉTAMPES

Un premier avis a été envoyé par la CAESE à la commune d'Étampes dans le cadre de sa procédure de modification simplifiée n°1 le 23/05/2024.

Un second avis a été sollicité par courrier du 25/11/2024 par la commune d'Étampes faisant suite à des modifications apportées dans le dossier pour prendre en compte les demandes de l'Autorité Environnementale.

Ainsi, les informations concernant la mise à jour de l'avis de la CAESE, par rapport au second dossier de modification simplifiée notifié *sont encadrées en rouge* dans le texte ci-dessous. En complément de l'avis, des « **points d'attention** » sont précisés dans ces encadrés.

Volet « Déchets »

L'Agglomération note que dans le règlement, les paragraphes liés au stockage des déchets ont été simplifiés pour inviter à se rapporter à l'autorité compétente. Un guide à destination des aménageurs a été réalisé par l'agglomération. Cette évolution renvoyant vers l'autorité compétente permet de laisser de la souplesse à la mise à jour du document en fonction des évolutions réglementaires du fonctionnement de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Volet « Energie »

Il est à noter l'absence d'élément sur le développement d'un projet photovoltaïque sur l'ancienne friche militaire, propriété de l'État, au niveau du hameau de Ville Sauvage sur le secteur classé Ni (Sous-secteur de la zone naturelle accueillant des activités économiques isolées) situé le long de la Nationale 20, motivant initialement la procédure de modification simplifiée du PLU.

L'Agglomération note la suppression de la mention : "Les panneaux photovoltaïques ainsi que les antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public". Cette suppression permet d'ouvrir à la décision au cas par cas et de répondre aux enjeux de production d'énergie renouvelable du territoire tout en maintenant un avis dans le cadre des déclarations préalables.

Volet « Habitat »

Notice de présentation

Le document prend en compte l'évolution des contreparties foncières du projet NPNRU – page 7
Avec la prise en compte de la modification de la préservation de la haie arbustive qui reste classée en EBC mais qui évolue pour optimiser la constructibilité de la contrepartie foncière - page 12.

Points d'attention :

P.8 notice et p.35/102/154 règlement :

Paragraphe 1Auh.I-3 – UC13 et N.1-3 concernant la Mixité Fonctionnelle et sociale :

Depuis la publication du décret le 30/01/22 la loi exige d'avoir un espace habitable comprenant une pièce principale de 9m² avec une hauteur sous plafond de 2,20 ou un volume habitable supérieur ou égal à 20m³.

Depuis 2023, le logement doit aussi répondre à des critères de décence énergétique, notamment une consommation d'énergie inférieur à 450kWh/m²/An.

Modifications apportées au règlement graphique : il est indiqué le SDRIF et non SDRIF-e

OAP

Page 18 "OAP 6 LA LOUETTE"

Sur la question de l'opportunité d'accueillir 100 logements il pourrait être précisé la forme que pourrait prendre ce parc (petits collectifs ou non, typologie ...)

Volet « Aménagement »

En dehors des remarques concernant les OAP énoncées dans le volet développement économique, il n'y a pas de remarques spécifiques liées à la révision simplifiée.

Dans la zone 2AU, l'Agglomération note que sur cette zone à urbaniser à moyen/long terme il a été supprimé la mention "dominante d'habitat". La commune se laisse donc l'opportunité de pouvoir développer d'autres projets que de l'habitat à long terme.

Dans la notice de présentation p.14 RN20 et règlement page 52 :

Il serait opportun de préciser le rôle et les principes de gestion de la zone des 35m de part et d'autre de la RN20, interdisant toute nouvelle construction.

Volet « Développement économique »

OAP 1 "Nord Bois Bourdon" (modification portant sur l'augmentation du secteur préférentiel à l'établissement d'équipements au sein de la zone 1AUh – Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat) : le règlement modifié prend en compte la suppression de la zone 1AUC – Zone à urbaniser à court terme aux activités commerciales, issue de la procédure de modification du PLU de 2022.

OAP 2 "Extension du Parc SudEssor" : pas de modification avec l'OAP existante. Cette OAP en zone 1AUi – Zone à urbaniser à court terme à vocation dominante d'activités industrielles est en cohérence avec l'étude stratégique de développement de foncier économique à l'échelle de la CAESE réalisée en 2023, à savoir la requalification d'une friche de 11 hectares en extension de la zone existante et en réponse aux besoins de croissance du territoire (20 hectares de besoins endogènes + 20 hectares de besoins exogènes).

Les règlements de la zone UI – Zones d'Activités Économiques et de la zone 1AUi sont mis en cohérence avec les procédures ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) pour les installations d'activités économiques.

OAP 7 "Avenue de Bonnevaux" : pas de modification avec l'OAP existante bien que cette OAP manque de précision quant à la réintégration de la surface commerciale alimentaire existante et le maintien de la zone de parking accessible par ailleurs aux utilisateurs des équipements proches (piscine, gymnase, salle des fêtes, Ile de Loisirs).

Points d'attention :

Règlement : Il semblerait qu'il y ait une incohérence dans le règlement de la zone UI (page 51) :

"La zone UI est une zone dédiée aux activités économiques. Elle comprend deux secteurs :

- *Ulc : ce secteur correspond aux zones d'activités commerciales*
- *Uli : ce secteur correspond aux zones d'activités économiques artisanales et industrielles, notamment le parc d'activités SudEssor au rayonnement intercommunal."*

Or le règlement mentionne page 52 :

"Dans le secteur Uli uniquement, sont interdites les sous-destinations suivantes : ...

- *L'artisanat et le commerce de détail,"*

Sur l'intégralité du Parc SudEssor (Étampes et Brières-les-Scellés), 203 locaux professionnels sont recensés : 115 concernent des dépôts (DEP 1 et DEP 2) pour 377 610 m² de surfaces professionnelles et 37 ateliers artisanaux ou locaux utilisés pour une activité de transformation, de manutention ou maintenance (ATE 1 et ATE 2) pour 154 496 m².

Ces locaux, représentant 74 % des surfaces professionnelles du Parc, montrent l'importance de l'activité artisanale et d'entrepôt sur cette zone, principale pourvoyeuse d'emplois du territoire.

Au regard de l'existant et compte tenu de la rareté de foncier économique disponible, il est proposé de supprimer l'alinéa relatif à l'artisanat dans les sous-destinations interdites du secteur Uli.

A l'identique, dans le règlement de la zone 1AUi (Zone à urbaniser à court terme à vocation dominante d'activités industrielles), page 131 "*La zone 1AUi est une zone à urbaniser à court terme dédiée aux activités industrielles*", il est proposé d'ajouter les activités artisanales.