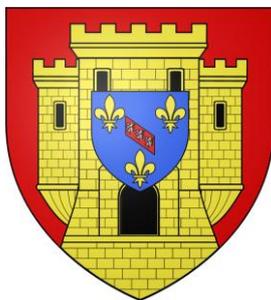


PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Département de l'Essonne



Commune d'Etampes

BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

SOMMAIRE

1.	Contexte réglementaire	3
2.	Arrêté de prescription.....	5
3.	Mise en œuvre de la mise à disposition	9
3.1.	L'avis de mise à disposition du public	10
3.2.	L'avis de mise à disposition du public	13
3.3.	L'information des Etampois via le site internet de la commune.....	14
3.4.	La publication d'un avis dans un journal d'annonce légale.....	15
3.5.	Le registre permettant au public de consigner les observations	17
4.	Bilan de la mise à disposition.....	18
4.1.	Les observations formulées au registre de la mise à disposition.....	19
4.1.1.	La consignation des observations.....	19
4.1.2.	La liste des observations par ordre chronologique	20
4.2.	L'évolution du plan qui résulte de la mise à disposition du public	59

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Département de l'Essonne



Commune d'Etampes

1. Contexte réglementaire

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU d'Etampes, l'article L153-47 du code de l'urbanisme encadre le déroulement de la mise à disposition du public :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou **par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.***

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

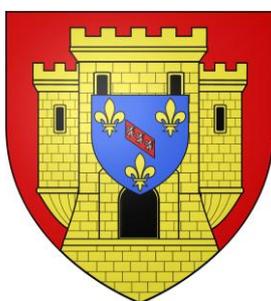
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »

Le présent document intitulé « bilan de la mise à disposition » a donc pour objectif de dresser le bilan de la mise à disposition du public organisée dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU d'Etampes. Il est présenté devant le conseil municipal.

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Département de l'Essonne



Commune d'Etampes

2. Arrêté de prescription

**VILLE D'ETAMPES**

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20241125-VI-AR-2024-DG60-AU
Date de télétransmission : 25/11/2024
Date de réception préfecture : 25/11/2024

**ARRÊTE DU MAIRE
N° VI-AR-2024-DG60**

OBJET : Prescription de la modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme – Ajustement des motifs.

Le Maire de la Ville d'Etampes,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants et R.153-20 et suivants,

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Etampes, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2020, modifié par délibération du Conseil municipal en date du 7 décembre 2022, et mis en compatibilité par déclaration de projet par délibération du conseil municipal en date du 4 octobre 2023,

Vu la prescription de modification simplifiée n°1 du PLU d'Etampes prise par Arrêté du Maire n°VI-AR-2023-DG61 en date du 22 novembre 2023,

Vu la délibération du 13 décembre 2023 n° VI-DEL-2023-091 précisant les modalités de mise à disposition du public,

Vu l'avis de la MRAe Ile-de-France en date du 22 mai 2024, concluant à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale la modification simplifiée du PLU d'Etampes après examen au cas par cas,

Vu le rejet implicite à la demande d'avis modificatif, de l'avis de la MRAe Ile-de-France, formée en date du 17 juin 2024,

Considérant qu'il convient de mener à son terme la procédure engagée en retirant les motifs suivants qui relèvent de procédures d'aménagement ou de déclaration de projet en cours ou ultérieures :

- Autoriser le développement d'un projet photovoltaïque sur une ancienne friche militaire, propriété de l'Etat, au niveau du hameau Ville Sauvage,
- Ajuster les possibilités d'installation d'activités économiques sur la zone d'activités Sudessor, en lien avec les procédures ICPE (Installations classées pour la protection de l'environnement, notamment en matière de dépôt ou stockage de matériaux, de ferrailles, de déchets, de véhicules épaves, ...);
- Tenir compte des évolutions du projet NPNRU (Nouveau projet national de renouvellement urbain) sur le secteur de Guinette ;

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20241125-VI-AR-2024-DG60-AU
Date de télétransmission : 25/11/2024
Date de réception préfecture : 25/11/2024

Considérant qu'il apparaît nécessaire d'ajuster les motifs de la procédure de modification simplifiée N°1 telle que prescrite par arrêté n° VI-AR-2023-DG61 comme suit :

- Accompagner le projet immobilier sur le secteur OAP « Bois bourdon » en ajustant notamment le règlement écrit et la légende de la carte de l'OAP ;
- Ajuster la possibilité d'extension du Lycée professionnel Nelson Mandela sur le quartier de Guinette et les contreparties foncières dévolues au titre du NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain) ;
- Corriger / ajuster le règlement graphique selon les anomalies identifiées et en modifiant ponctuellement les sous-secteurs (impasse aux fleurs sur le secteur hôpital, ...)
- Corriger / ajuster / préciser le règlement écrit en fonction des anomalies ou besoins identifiés lors de l'instruction des autorisations du droit des sols (traitement des hauteurs, stationnements, ...). Et plus globalement, intégrer toute évolution du PLU qui peut entrer dans le champ d'application de la présente procédure de modification simplifiée ;

ARRETE

ARTICLE n°1 : La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU d'Etampes est confirmée et modifiée pour prendre en compte l'avis de l'autorité environnementale.

ARTICLE n°2 : Le projet de modification simplifiée portera sur les motifs suivants :

- L'accompagnement d'un projet immobilier sur le secteur OAP « Bols bourdon » en ajustant notamment le règlement écrit et la légende de la carte de l'OAP ;
- L'Ajustement de la possibilité d'extension du Lycée professionnel Nelson Mandela sur le quartier de Guinette et les contreparties foncières dévolues au titre du NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain) ;
- La correction / l'ajustement du règlement graphique selon les anomalies identifiées et en modifiant ponctuellement les sous-secteurs (impasse aux fleurs sur le secteur hôpital, ...)
- La correction / l'ajustement / la précision du règlement écrit en fonction des anomalies ou besoins identifiés lors de l'instruction des autorisations du droit des sols (traitement des hauteurs, stationnements, ...). Et plus globalement, l'intégration de toute évolution du PLU qui peut entrer dans le champ d'application de la présente procédure de modification simplifiée.

ARTICLE n°3 : Le projet fera l'objet d'une nouvelle consultation des personnes publiques associées avant sa mise à disposition du public.

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20241125-VI-AR-2024-DG60-AU
Date de télétransmission : 25/11/2024
Date de réception préfecture : 25/11/2024

ARTICLE n°4 : Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les PPA seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées. Pour mémoire, les modalités de cette mise à disposition du public ont été précisées par délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2023 et seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

ARTICLE n°5 : A l'issue de la mise à disposition du public, il en sera présenté le bilan devant le conseil municipal, qui en délibèrera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

ARTICLE n°6 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

ARTICLE n°7 : L'Etat est sollicité au titre d'une attribution de dotation générale de décentralisation (ou toute autre aide financière) pour couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à cette procédure.

ARTICLE n°8 : Le Directeur général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis à M. le Sous-Préfet d'Étampes, et publiée au registre des actes administratifs.

Fait à Étampes, le 25 NOV. 2024



Gérard HEBERT
Adjoint au Maire
en charge de l'urbanisme

Certifié exécutoire, compte tenu de la publication le : 25 NOV. 2024
Du Certifié exécutoire, compte tenu de la notification le :

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Département de l'Essonne



Commune d'Etampes

3. Mise en œuvre de la mise à disposition

3.1. L'avis de mise à disposition du public

Par arrêté du Maire n°VI-AR-2025-DG15 en date du 19 février 2025 (voir page suivante), le Maire de la ville d'Etampes a défini les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Etampes.

Le projet de modification simplifiée a été mis à disposition du public pendant 1 mois, du 10 mars au 10 avril 2025, à la Maison des Services Publics Municipaux Marcel-Lafouasse, 12 Carrefour des Religieuses 91150 ETAMPES, aux jours et heures d'ouverture suivants :

Lundi au vendredi de 8 h 30 – 12 h 30 / 13 h 30 – 17 h 00

La possibilité a été donnée au public de consigner ses observations sur le registre papier, ou de les adresser par écrit à l'adresse suivante : Mairie d'Etampes, place de l'Hôtel-de-Ville et des Droits-de-L'Homme – B.P. 109 – 91152 ETAMPES CEDEX, soit par courriel à l'adresse suivante : urbanisme@mairie-etampes.fr.

**VILLE D'ETAMPES****ARRÊTE DU MAIRE
N° VI-AR-2025-DG-15**

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250219-VI-AR-2025-DG15-AU
Date de télétransmission : 19/02/2025
Date de réception préfecture : 19/02/2025

OBJET : Définition des modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 du PLU d'ETAMPES

Le Maire de la Ville d'ETAMPES,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36, L.153-37, L.153-45 à L. 153-48 et R.153-20 et suivants,

VU le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Etampes, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2020, modifié par délibération du conseil municipal en date du 7 décembre 2022, et mis en compatibilité par déclaration de projet par délibération du conseil municipal du 4 octobre 2023,

VU la prescription de modification simplifiée n°1 du PLU d'Etampes prise par Arrêté du Maire n° VI-AR-2023-DG61 en date du 22 novembre 2023,

VU la délibération n° VI-DEL-2023-091 prise en Conseil municipal le 13 décembre 2023 précisant les modalités de la mise à disposition du public de la modification simplifiée n°1 du PLU,

VU l'arrêté du Maire n° VI-AR-2024-DG60 en date du 25 novembre 2024 confirmant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU d'Etampes et ajustant ses motifs,

VU l'arrêté du Maire n° VI-AR-2025-04 en date du 22 janvier 2025 définissant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 du PLU d'ETAMPES,

Vu l'arrêté du Maire n° VI-AR-2025-DG-10 en date du 11 février 2025 abrogeant et remplaçant l'arrêté suscité n°VI-AR-2025-04 en date du 22 janvier 2025 afin d'ajuster les dates de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU telles que définies dans le précédent arrêté,

CONSIDERANT que le projet de modification simplifiée n°1 a fait l'objet d'une consultation des personnes publiques associées en date du 25 novembre 2024 et d'une consultation auprès de la MRAe en date du 06 décembre 2024 avant sa mise à disposition du public,

CONSIDERANT que les modalités de mise à disposition du public retenues pour la procédure de modification simplifiée ont été précisées par délibération du Conseil municipal n° VI-DEL-2023-091 en date du 13 décembre 2023,

CONSIDERANT qu'il convient de mettre à disposition du public le projet de modification simplifiée du PLU pendant une durée de 1 mois en mairie, conformément à l'article L 153-47 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT qu'il convient de réajuster les dates de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du PLU n°1 telles que définies dans le précédent arrêté,

ARRETE

ARTICLE 1 . L'arrêté du Maire n°VI-AR-2025-DG-10 en date du 11 février 2025 est substitué et remplacé par le présent arrêté.

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250219-VI-AR-2025-DG15-AU
Date de télétransmission : 19/02/2025
Date de réception préfecture : 19/02/2025

ARTICLE 2 : Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs (notice explicative), l'avis de la MRAe et les avis des personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois : du **10 mars 2025 8H30** au **10 avril 2025 17H00**, à la Maison des Services Publics Municipaux Marcel-Lafouasse d'Etampes, 12 Carrefour des Religieuses (91 150), aux jours et heures habituels d'ouverture :

lundi	8h30 – 12h30 / 13h30 – 17h00
mardi	8h30 – 12h30 / 13h30 – 17h00
mercredi	8h30 – 12h30 / 13h30 – 17h00
jeudi	8h30 – 12h30 / 13h30 – 17h00
vendredi	8h30 – 12h30 / 13h30 – 17h00

ARTICLE 3 : Le projet de modification simplifiée pourra également être consulté sur le site internet de la commune <https://www.mairie-etampes.fr/>.

ARTICLE 4 : Le public pourra consigner ses observations sur un registre pendant toute la durée de la mise à disposition.

ARTICLE 5 : Les observations pourront également être formulées par mail à l'adresse suivante : urbanisme@mairie-etampes.fr ou par courrier à l'adresse suivante : Mairie d'Etampes – place de l'Hôtel de Ville et des Droits de l'Homme – 91 150 Etampes. Le mail ou le courrier devra préciser en objet « Procédure de modification simplifiée n°1 du PLU -Observation ».

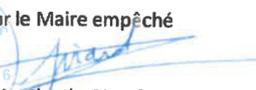
ARTICLE 6 : Le présent arrêté fera l'objet d'un avis dans un journal d'annonce légale publié dans le Département, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public.

ARTICLE 7 : A l'issue de la mise à disposition du public, il en sera présenté le bilan devant le conseil municipal, qui en délibérera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

ARTICLE 8 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

ARTICLE 9 : Le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis à Monsieur le Sous-Préfet d'Etampes et publié au registre des actes administratifs.

Fait à Etampes, le 19 FEV. 2025

Pour le Maire empêché

Marie-Claude Girardeau
1^{ère} Adjointe au Maire

Certifié exécutoire, compte tenu de la publication le : 19 FEV. 2025

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.2. L'avis de mise à disposition du public

VILLE D'ETAMPES

Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

AVIS DE MISE A DISPOSITION AU PUBLIC DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

DU 10 MARS 2025 AU 10 AVRIL 2025

Par arrêté du Maire n°VI-AR-2025-DG15 en date du 19 février 2025, le Maire de la ville d'Etampes a défini les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Etampes ;

Le projet de modification simplifiée sera mis à disposition du public pendant 1 mois, du **10 mars 2025 au 10 avril 2025**, à la Maison des Services Publics Municipaux Marcel-Lafouasse, 12 Carrefour des Religieuses 91150 ETAMPES, aux jours et heures d'ouverture suivants :

Lundi	8h30 - 12h30 / 13h30 - 17h00
Mardi	8h30 - 12h30 / 13h30 - 17h00
Mercredi	8h30 - 12h30 / 13h30 - 17h00
Jeudi	8h30 - 12h30 / 13h30 - 17h00
Vendredi	8h30 - 12h30 / 13h30 - 17h00

Le projet de modification simplifiée sera également consultable sur le site internet de la ville <https://www.mairie-etampes.fr/>.

Chacun pourra, soit consigner ses observations sur le registre papier, soit les adresser par écrit à l'adresse suivante : Mairie d'Etampes, place de l'Hôtel-de-Ville et des Droits-de-L'Homme – B.P. 109 – 91152 ETAMPES CEDEX, soit par courriel à l'adresse suivante : urbanisme@mairie-etampes.fr. Le mail ou le courrier devra préciser en objet « *Procédure de modification simplifiée n°1 du PLU – Observation.* ».

3.3. L'information des Etampois via le site internet de la commune

La commune a mis en ligne sur son site internet (rubrique urbanisme) un avis d'information sur le projet de modification simplifiée du PLU, en rappelant le cadre et les modalités de la mise à disposition.

L'article donne accès au projet de modification simplifiée du PLU mis à disposition du public.

Extrait de publication sur le site internet de la commune (rubrique « Urbanisme ») :

Première modification simplifiée du PLU

Avis de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée n°1

DU 10 MARS 2025 AU 10 AVRIL 2025

Par arrêté du Maire n°VI-AR-2025-DG15 en date du 19 février 2025, le Maire de la ville d'Etampes a défini les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Etampes ;

Le projet de modification simplifiée sera mis à disposition du public pendant 1 mois, du 10 mars au 10 avril 2025, à la Maison des Services Publics Municipaux Marcel-Lafouasse, 12 Carrefour des Religieuses 91150 ETAMPES, aux jours et heures d'ouverture suivants :

Lundi au vendredi de 8 h 30 – 12 h 30 / 13 h 30 – 17 h 00

Chacun pourra, soit consigner ses observations sur le registre papier, soit les adresser par écrit à l'adresse suivante : Mairie d'Etampes, place de l'Hôtel-de-Ville et des Droits-de-L'Homme – B.P. 109 – 91152 ETAMPES CEDEX, soit par courriel à l'adresse suivante : urbanisme@mairie-etampes.fr. Le mail ou le courrier devra préciser en objet « Procédure de modification simplifiée n°1 du PLU – Observation. ».

L'arrêté prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU est [consultable ici](#).

[Modalités de mise à disposition du public.](#)

Dossier du PLU modifié

- ▶ [Notice](#)
- ▶ [Orientations d'Aménagement et de Programmation](#)
- ▶ [Règlement écrit](#)
- ▶ [Règlement graphique](#)

Avis des personnes publiques associées

- ▶ [Avis CAESE du 16 décembre 2024](#)
- ▶ [Avis MRAe – 29 janvier 2025](#)
- ▶ [Avis RTE du 29 novembre 2024](#)
- ▶ [Avis SIARJA du 19 décembre 2024](#)
- ▶ [Avis Sous-préfet 17 mai 2024](#)
- ▶ [Avis Sous-préfet décembre 2024](#)

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.4. La publication d'un avis dans un journal d'annonce légale

L'arrêté n°VI-AR-2025-DG15 en date du 19 février 2025 prévoit également la publication d'un avis dans un journal d'annonce légale publié dans le Département, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition organisée du 10 mars 2025 au 10 avril 2025. L'avis a été publié le samedi 22 février 2025 dans le journal « LeParisien ».

Formule 1 Le débat sur un Grand Prix dans Paris relancé P.11

Corbeil Pour l'endométriose, plus besoin de se déplacer à Paris P.1

91

Essonne • Samedi 22 février 2025 • N° 25038 • 2,20 €

Aujourd'hui, Lidl habille votre quotidien

Le Parisien

Ligue des champions **Liverpool, déjà un gros morceau pour le PSG** Football - P. 16 et 17

EXCLUSIF Un horriblant réseau de violeurs d'enfants démantelé P. 13

Agriculture : place aux jeunes !

- Le Salon 2025 s'ouvre à Paris. L'ambiance devrait être moins dure qu'en 2024.
- Le patron de la FNSEA prévient néanmoins : « La colère n'est pas retombée. »
- SUPPLÉMENT OFFERT Une nouvelle génération prête à prendre la relève malgré les difficultés.

Fait du jour - P. 2 et 3 ; Cahier central - P. VI et VII

Shiri Bibas Le cynisme sans limite du Hamas International - P. 6

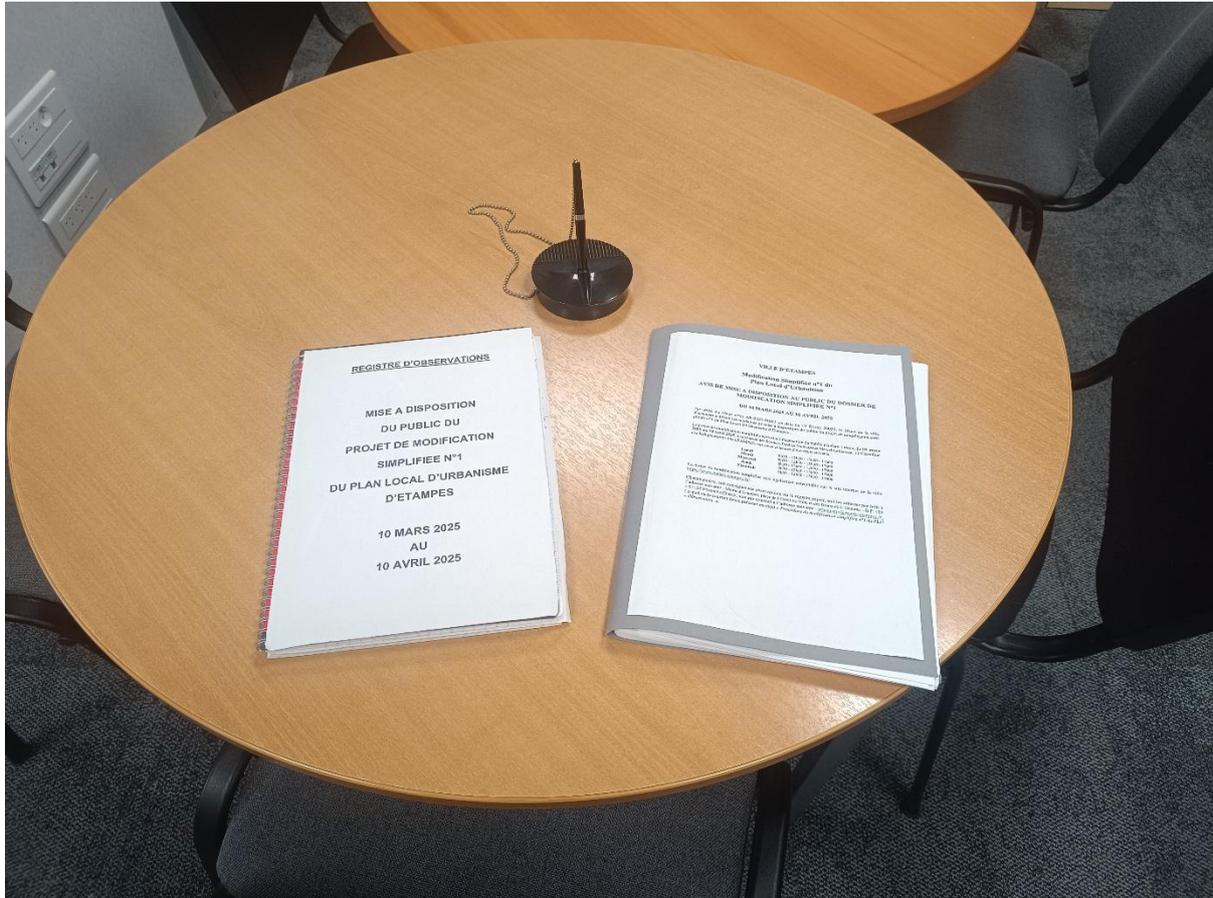
Grenoble Une ville livrée à la guerre des gangs Police-Justice - P. 14 et 15

Lidl Retrouvez Lidl au Salon International de l'Agriculture du 22 février au 2 mars 2025 **19 ANS** AU SALON INTERNATIONAL DE L'AGRICULTURE

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

3.5. Le registre permettant au public de consigner les observations

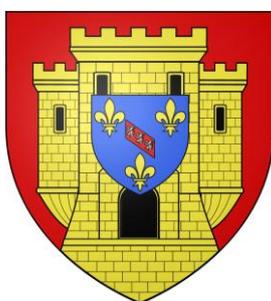
Entre le 10/03/2025 et le 10/04/2025, la commune a mis à disposition des Etampois un cahier d'observations, afin de leur permettre de donner leur avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU. Ce cahier était disponible à la Maison des Services Publics Municipaux Marcel-Lafouasse et le public pouvait également transmettre ses observations par mail à l'adresse urbanisme@mairie-etampes.fr.



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Département de l'Essonne



Commune d'Etampes

4. Bilan de la mise à disposition

4.1. Les observations formulées au registre de la mise à disposition

4.1.1. La consignation des observations

La mise à disposition du public s'est déroulée sur une période d'1 mois allant du lundi 10 mars 2025 au jeudi 10 avril 2025. Les éléments du dossier concernant la modification simplifiée n°1 du PLU étaient consultables en version numérique durant toute la durée de la mise à disposition, via le site internet de la commune ou en version papier directement à la Maison des Services Publics Municipaux Marcel-Lafouasse aux heures d'ouvertures habituelles.

A cet effet, plusieurs Etampois se sont déplacés en Mairie pour consulter les documents et faire part de questions, remarques ou suggestions éventuelles au sein du registre d'observations mis à leur disposition. Pour rappel, les personnes qui le souhaitaient pouvaient transmettre leurs observations par voie électronique via l'adresse mail urbanisme@mairie-etampes.fr. L'ensemble des observations recueillies ont été étudiées par la commune dans le cadre de la procédure.

Les remarques et observations du public sont répertoriées ci-après et numérotées par ordre chronologique dans un souci méthodologique et de lisibilité. Ce compte-rendu comprend à la fois les observations formulées au sein du registre papier et celles envoyées par mail au service Urbanisme. Durant toute la période de mise à disposition du public, ce sont **10 observations ou groupes d'observations** qui ont été formulées par les Etampois. Chaque observation ou groupe d'observations est suivi des réponses apportées par la commune.

Il est à noter qu'un dossier de ce type soulève de nombreuses questions annexes, mais que la présente procédure a pour objectif d'apporter des réponses aux observations directement en lien avec son objet, à savoir la modification simplifiée n°1 du PLU. Or, la commune relève que certaines observations formulées ne portent pas sur l'objet de la procédure. A ce titre, les objectifs de la modification simplifiée n°1 sont rappelés dans l'arrêté de prescription n°VI-AR-2024-DG60 :

ARTICLE n°2 : Le projet de modification simplifiée portera sur les motifs suivants :

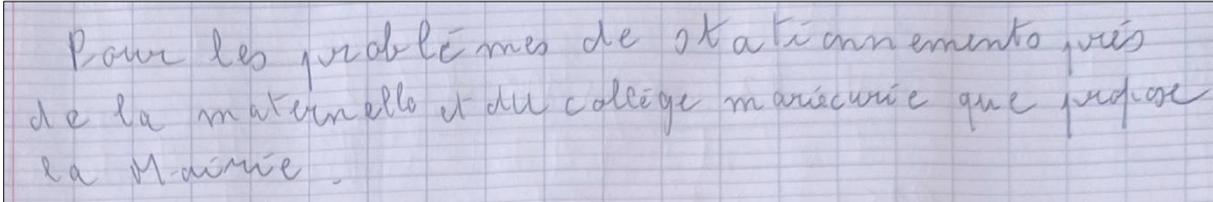
- L'accompagnement d'un projet immobilier sur le secteur OAP « Bols bourdon » en ajustant notamment le règlement écrit et la légende de la carte de l'OAP ;
- L'Ajustement de la possibilité d'extension du Lycée professionnel Nelson Mandela sur le quartier de Guinette et les contreparties foncières dévolues au titre du NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain) ;
- La correction / l'ajustement du règlement graphique selon les anomalies identifiées et en modifiant ponctuellement les sous-secteurs (impasse aux fleurs sur le secteur hôpital, ...) ;
- La correction / l'ajustement / la précision du règlement écrit en fonction des anomalies ou besoins identifiés lors de l'instruction des autorisations du droit des sols (traitement des hauteurs, stationnements, ...). Et plus globalement, l'intégration de toute évolution du PLU qui peut entrer dans le champ d'application de la présente procédure de modification simplifiée.

Par conséquent, les observations qui ne sont pas en lien avec les objectifs ci-dessus ne peuvent être prises en compte dans le cadre du présent bilan. Aussi, celles-ci n'induisent aucune réponse particulière de la part de la commune. Toutefois, la commune considère que certaines des observations qui font référence à des objets hors champs de procédure, relèvent cependant de l'intérêt collectif, et qu'à ce titre elles seront prises en compte dans le cadre de la révision générale du PLU en cours.

4.1.2. La liste des observations par ordre chronologique

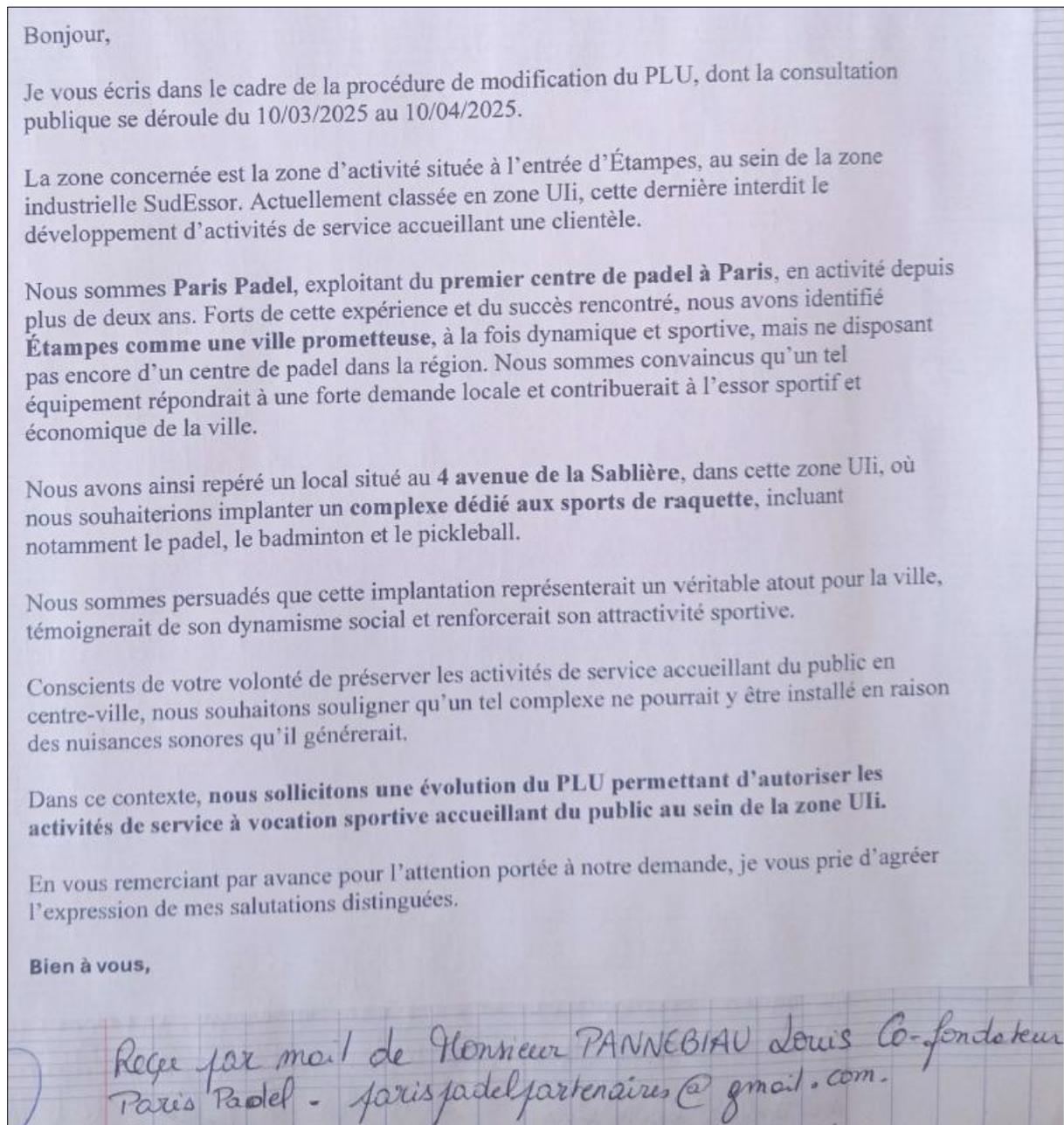
Lundi 10 mars 2025

Observation 1.



Pour les problèmes de stationnements près de la maternelle et du collège marécure que propose la Mairie.

Réponse de la commune à l'observation 1 : Observation faisant référence à un **objet hors champs de procédure**.

Mardi 11 mars 2025**Observation 2.**

Réponse de la commune à l'observation 2 : Observation faisant référence à un **objet hors champs de procédure.**

Lundi 17 Mars 2025

Observation 3.

Message de Mme Bessing habitant Etampes pour
 consulter aux yeux les documents de cette mise à disposition de la
 1^{ère} modification simplifiée du PLU du
 10 mars 2025 au 10 avril 2025.

Je pense utile de tenir compte des avis déjà exprimés
 lors des dernières consultations faites à l'usage du PLU
 depuis 2018. Lors de réunions publiques organisées
 par la municipalité, les problèmes de circulation, de
 difficultés observées par rapport au stationnement,
 à l'augmentation du nombre d'habitants
 sans avoir les structures pour répondre aux besoins
 primordiaux des habitants avaient été explicités.

Sans oublier, améliorer le cadre de vie sans
 dénaturer l'environnement doit être une préoccupation
 en ces temps de dérèglement climatique -
 L'artificialisation des sols pose des problèmes en ces
 de pluies violentes etc... Il est important d'avoir
 en mémoire quand on modifie le PLU. Mais
 de tenir compte de ce qui a été
 sera complété dans les jours
 prochains.

le 17/3/25

Réponse de la commune à l'observation 3 : Il est rappelé que la présente mise à disposition du public est strictement liée à la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU. Dans ce cadre, la commune prend en compte les observations qui sont en lien avec les objectifs de la procédure et qui sont consignées au registre durant la période courant du lundi 10 mars 2025 au jeudi 10 avril 2025. En outre, la présente procédure ne prévoit pas d'évolutions réglementaires susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement (cf. avis de la MRAe AKIF-2025-009 du 29/01/2025). En l'occurrence, les évolutions réglementaires envisagées n'ont pas d'incidence particulière en matière d'artificialisation des sols ou d'augmentation de la densité humaine.

Vendredi 21 Mars 2025

Observation 4.

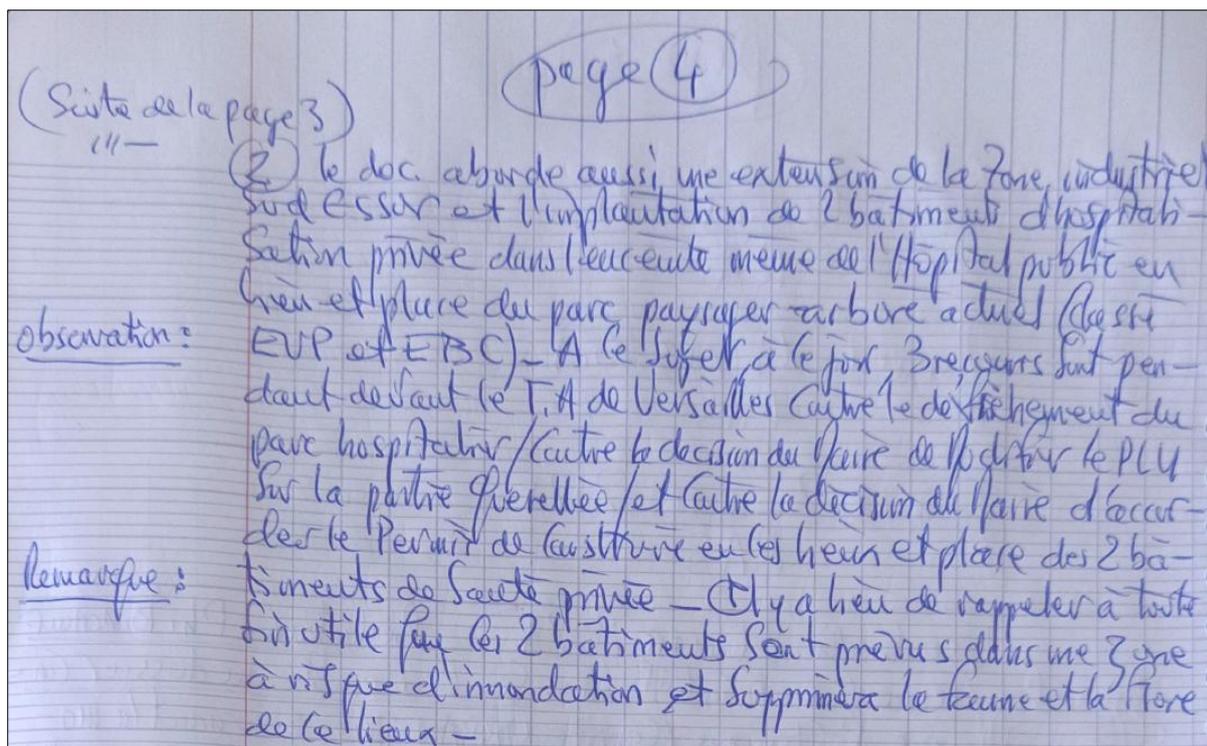
Vendredi 21 mars 2025 - Rédacteur : Phi Fournier

Observations/ remarques et contestations sur l'ensemble du dossier Con-
sulte en matière d'Etampes / Service URBAVISITE concernant la mo-
dification simplifiée N°1 du PLU - Arrêté VI-AR 2021- DG-11- du 09/
10/2021 - Suite à Arrêté VI-AR 2023- DG-61 du 29/11/2023 -

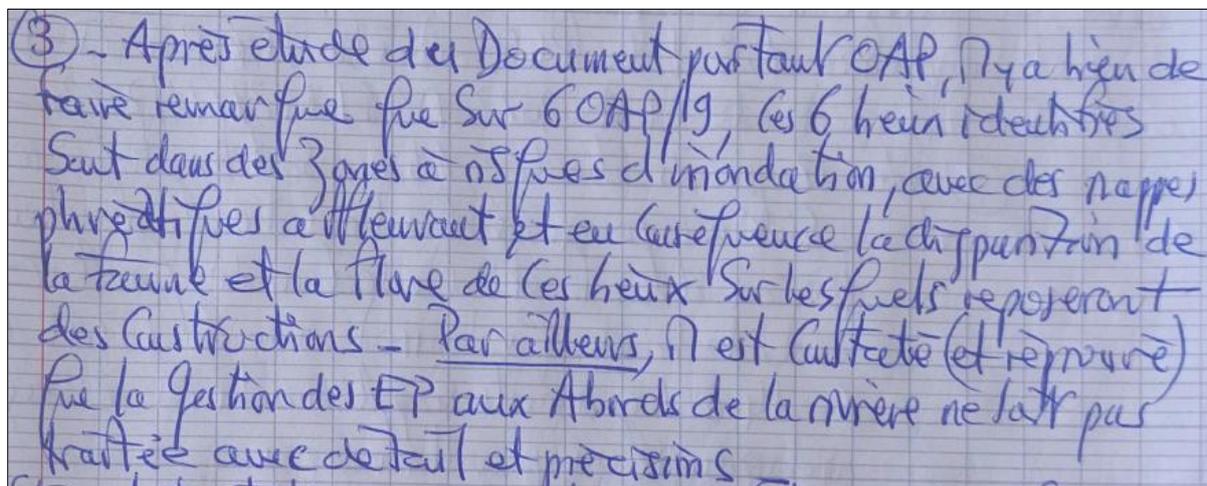
① - des 12 points abordés, 10 sont les pts sur ne sont pas mineurs
car concernant = x soit une poursuite d'urbanisation (par extension de quar-
tier ou densification d'un secteur de quartier (aussi bien
en ville haute que basse) - avec au TOTAL une provision
de 14-16 logements supplémentaires à usages collectifs
individuels ou pavillonnaires -

Questions de quels types d'habitats ? = x habitat public par OPHLM ? / x habi-
tat privé à loyer / en accession à la propriété ? (leur part respec-
tive ?) avec quels réalisations nouvelles et nouveaux et suspen-
sions publiques répondant aux besoins des habitants des quartiers
concernés ? - Nous donnons aucun indice à ces sujets - Tout
ce qui sera f-1) des centaines de demandes de logements de
temporaire - laissées en attente d'une année en année - princi-
pale-ment en attente dans le secteur public ? - Avant - les pro-
cédés sur les 14-16 N° logements ? - Avec quels bailleurs ?
Bailleurs publics ou bailleurs privés ? = le doc. ne renseigne
pas sur les sujets -

Réponse de la commune à l'observation 4-1 : Observation faisant référence à un **objet hors champs de procédure**. La présente procédure ne prévoit aucune disposition susceptible d'entraîner une augmentation notable du nombre de logements. La programmation des logements prévue au titre des OAP est déjà inscrite au PLU en vigueur. Les évolutions liées à la modification simplifiée n°1 n'entraînent aucune augmentation du nombre de logements programmé.



Réponse de la commune à l'observation 4-2 : Observation faisant référence à un **objet hors champs de procédure**. La présente procédure ne prévoit aucune disposition favorable à l'extension de la zone industrielle Sud Essor, ni aucune disposition visant l'implantation de nouveaux bâtiments dans l'enceinte de l'hôpital.



Réponse de la commune à l'observation 4-3 : Observation faisant référence à un **objet hors champs de procédure**. La présente procédure ne fait pas évoluer la nature des secteurs d'OAP. Par ailleurs, la commune précise que les projets ont l'obligation de prendre en compte le risque d'inondation par remontée de nappes.

④ - la tentative de désenclavement (d'un côté) du quartier de la Croix de Vernailles en utilisant des niches derrière les Rochettes et la voie ferrée des Emmaüs St Michel

Questions : ne précise pas pour quelles activités = i Activités économiques et commerciales ? / Activités artisanales ? / Habitation ? / Mixte ? - (Pres peu susceptible)

Réponse de la commune à l'observation 4-4 : Observation faisant référence à un objet hors champs de procédure.

⑤ Relative à l'AP(7) de l'avenue de Bonne Vaux (qui prévoit 35 logements) au nom de la "valorisation de l'entrée de la Ville" (?) Sur les terrains actuellement occupés par "Garretier" et "Jardiland" (?) =

Questions : i N'y aurait-il pas un autre projet de Prévu (plus intéressant / plus accueillant) pour une entrée de Ville fine

(Suite de la page 4)

page 5

de construire des logements (immeubles ? / zones pavillonnaires) en bordure de RN 20 (même avec 35 m de largeur à l'axe de la RN 20) pour éviter des nuisances (sonores / olfactives et de pollution aérienne) ? - Une entrée de Ville pourrait s'imaginer avec la poursuite du parc régional de la base de loisirs d' (?) //

Remarque :

Réponse de la commune à l'observation 4-5 : Observation faisant référence à un objet hors champs de procédure.

⑥ - Par le fait est du quartier de Guinette - notamment la parcelle vide (en friche) - entre les immeubles de briques (en OPICADY) et le LP. Mandela - Cette parcelle (prévue au PLU par des constructions) pourrait au contraire rester terrain non constructible et l'aménager pour les habitants et les enfants comme parc (en partie Square) et l'autre partie en direction des élèves du LP par un terrain vert multi sports (adapté à la pédagogie) en lien avec des financements régionaux du CRIF - Cette parcelle devrait rester parcelle de verdure, autorisée à inventer pour la détente, les loisirs et les sports doux des habitants (plutôt que de bétonner encore un quartier qui n'a cessé de s'étendre sur des zones agricoles et qui aujourd'hui devient + 6000 habitants!).

Remarque:

Réponse de la commune à l'observation 4-6 : Les évolutions réglementaires envisagées n'entraînent pas d'artificialisation des sols supplémentaire. Ces évolutions visent à consolider l'implantation du Lycée Nelson Mandela sur le secteur Guinette, en permettant son extension future sur la parcelle 1049 située en partie Est, plutôt que sur la parcelle 459 en partie Ouest. Toutefois, aucun calendrier pour d'éventuels futurs travaux n'a été fixé, aussi dans l'attente la parcelle 1049 subsistera en espace libre ouvert. La promenade verte située à l'Est de la parcelle 1049 (entre le Lycée et le quartier Guinette) est quant à elle maintenue.

⑦ - Concernant le développement de photo voltaïque à Ville Saubage = Comme dans le doc. du CRIF, la Ville d'Etampes ne revendique en rien de précis - notamment des matériaux, des fabricants (français ou étrangers?) / du photovoltaïque / des constructeurs-aménageurs? / de l'exploitation? = public ou privé? de l'utilisation énergétique adressée à qui? aux étudiants? ou bien énergie exportée hors d'Etampes? - une étude de faisabilité (GIC/PIA de vente de l'énergie / faisabilité réelle et sérieuse) reste à mettre à l'information du public, des habitants.

Questions:

Remarque:

Réponse de la commune à l'observation 4-7 : Observation faisant référence à un **objet hors champs de procédure**. La commune rappelle que le projet auquel il est fait référence ci-dessus fait lui-même l'objet d'une procédure de mise en compatibilité du PLU prévoyant une période de concertation avec enquête publique.

⊕ par ailleurs, plus rien sur la géothermie (3) (comme initialement listée comme faisable dans le dernier document du SDRIF par la Ville d'Etampes) = voir mes remarques à dec. 2024.

(Suite page 1) (page 6)
 III-
 Pourtant, des études en géothermie peuvent répondre à la crise climatique et aux enjeux énergétiques, avec cette solution qui pourrait chauffer (ou chauffer) urbain par géothermie) des centaines de logements et équipements publics à tout moindre (que par l'énergie fossile actuelle).
 Questions: pourquoi ne pas faire effectuer des forages publics? et ainsi éviter des dizaines de milliers de tonnes de CO₂/an venant polluer un peu plus encore l'environnement des habitants? -

Remarque: Autant la géothermie individuelle reste une "solution individuelle" "critiquable" (qui appartient à chacun de voir en termes de rapport coût investissement / retour sur investissement sur 10 ans et maintenance), autant la géothermie (par chauffage urbain et Eau chaude sanitaire) devrait être une priorité d'étude par la Ville vers la géothermie avec une société publique (locale) pour gérer cette exploitation et ce réseau, en allant puiser dans une nappe de profondeur (eau chaude-chauffage et ECS sanitaire) avec appoint (fossile et électrique) en cas de grand-froid. Se doit à étudier sérieusement !!! Car la géothermie est presque gratuite et l'appoint fossile payé par les usagers réduirait leurs factures énergétiques des habitants. Ainsi, le fo de géothermie devrait permettre de maîtriser le coût global du chauffage (à la baisse des factures) et sur la durée (contrairement au coût facture de l'énergie fossile).

à investiguer: Le remboursement des emprunts d'investissements (forages/réseau d'acheminement/exploitation et entretien/maintenance) pourrait à très long termes (5 ans / 10 ans / maxi) être payé par les factures au coût exponentiel !!!
 De plus, les subventions de cet équipement en géothermie pourraient permettre de limiter le coût de l'opération de la Ville (avec le Cus, départements / ANAH / État / fonds européens divers / MA à S.F.B.U.)

Accusé de réception en préfecture
 091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
 Date de télétransmission : 30/06/2025
 Date de réception préfecture : 30/06/2025

(page 7)

(Suite de la page 6)
 III - Ainsi, et au résumé ici, la géothermie est une énergie écologique et renouvelable, car l'eau souterraine ne se tarit pas. C'est un circuit en boucle (l'EC est pompée, transmettant sa chaleur dans les habitations puis une fois utilisée, réinjectée dans la nappe phréatique).

Réponse de la commune à l'observation 4-8 : Observation faisant référence à un objet hors champs de procédure.

Remarques: ① - Au vu de la lecture non exhaustive du dossier PLU du 19/02/2025 et des OAP inscrites, il apparaît que la plupart d'entre elles s'opposent à l'engagement de la Ville autour de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) des sols à l'horizon 2050 - et l'esprit de cette loi visant à instaurer une concertation avec les élus locaux et les habitants localement. La loi ZAN limite pourtant le "parmi de bétonner" (qui a été fortement utilisée sur Etampes) - L'artificialisation des sols est un enjeu important. Malgré la densification des logements au m² par les habitants, des retours d'expériences et des bilans devraient être entendus par la Ville d'Etampes en 2025. C'est pourquoi il est demandé à la direction de la Ville d'ouvrir des réunions publiques sur le PLU d'Etampes. Un besoin réel et fondamental - Historiquement, le site Etampes est en longueur entre RN70 et Voie Ferrée = Ses extensions en zones agricoles sont critiques - Augmenter aussi la zone non constructible le long de la RN70 et de la Voie de chemin de fer à plus de 75m de part et d'autre est une obligation, avec la mise en place d'espaces verts tout le long de ces 2 voies est essentielle pour la forêt de et la santé des rivières qui habitent au limite - Les haies bordées des haies plantées par le domaine public s'avèrent vitales.

Réponse de la commune à l'observation 4-9 : Observation faisant référence à un objet hors champs de procédure. La présente procédure n'entraîne pas la mise en place de nouvelles OAP sur le territoire communal. Aussi, il est rappelé que les objectifs ZAN seront intégrés au PLU dans le cadre de la procédure de révision générale en cours.

10) Augmenter les dispositions obligatoires de places de stationnement pour toutes les constructions nouvelles à la charge des promoteurs et des propriétaires individuels. Serait une obligation, une nécessité, et le nombre de places de stationnement devrait être effectué en fonction du type de logement à construire. Exemple 2 places de parking par un T2,

(Suite de la page 7)
 III
 page 8
 3 places de stationnement à domicile par un T3 et T4 (n) et toute nouvelle construction en centre ville d'immeubles nouveaux doit obligatoirement dès le projet de dépôt du permis de construire avoir anticipé, prévu, intégré aux plans les emplacements et le nombre de places de stationnement.

Réponse de la commune à l'observation 4-10 : L'article L151-35 du code de l'urbanisme limite le nombre d'emplacements de stationnement qu'il est possible de prévoir pour les logements sociaux (1 emplacement au maximum) ou à proximité des gares (0,5 emplacement au maximum). De façon plus générale, la question du nombre d'emplacements à prévoir selon les secteurs/zones du territoire communal sera réétudiée dans le cadre de la révision générale du PLU (en cours).

11 - La protection des sols d'ici, de la qualité de l'air dans nos quartiers (centre ville comme quartiers Ville basse et haute) et la lutte contre le changement climatique (en lien notamment avec des pics de chaleur qui perdurent dorénavant des semaines durant) obligeant à revoir la conception de Modules espaces ombragés / boîtes et habitat. Il ne saurait y avoir excuse à invoquer sur les objectifs légaux (puisque la loi ZAN est d'ordre public et s'applique) de réduire l'artificialisation sans justification particulière par des constructions de bureaux, ni par des surfaces industrielles et commerciales géantes - Si au sein de dizaines d'hectares n'est plus admis (légalement) grignoter de la place doit (dorénavant) être motivé (objectivement). Ainsi, dans les OZAP du PLU de la Ville d'Etampes, six OAP n'apparaissent pas motivées par des besoins existentiels à densifier autant des surfaces au sol d'ici.

Questions :
 - si c'est-il sur la Ville d'Etampes des objectifs de division par deux de l'artificialisation d'ici à 2031? jet à zéro en 2050? (pour atteindre la neutralité carbone en 2050) - Ainsi, les objectifs intermédiaires paraissent primordiaux (UITEAM) - De ce fait, un bilan de la Ville d'Etampes en matière de logements de constructions nouvelles / de demande de logements des Etampois / de la nature de ces logements / du rapport constructions nouvelles dans le secteur privé et le secteur public / des écarts de loyers réels entre le privé et le secteur public d'une part, mais aussi interieur

demande et réclamation:

(page 9)

(Suite page 8)
 III
 les étapes des objectifs intermédiaires au respect de la loi ZAN dans les objectifs au 2021 puis 2031 et zéro en 2050 apparaît primordial -

ici, mes remarques, observations, demandes et réclamations eurent été mes constatations d'objectifs de ce PLU - extrait dans le cadre à brève "Surveillance Citoyenne" à rendre crédible et appliquée sur la Ville la ZAN issue de la loi votée et à appliquer scrupuleusement -

Questions: est-ce que la Ville d'Etampes (comme beaucoup d'autres Villes de France de la Vallée et les Villages) n'est pas démunie techniquement pour répondre aux dispositions de la loi? -

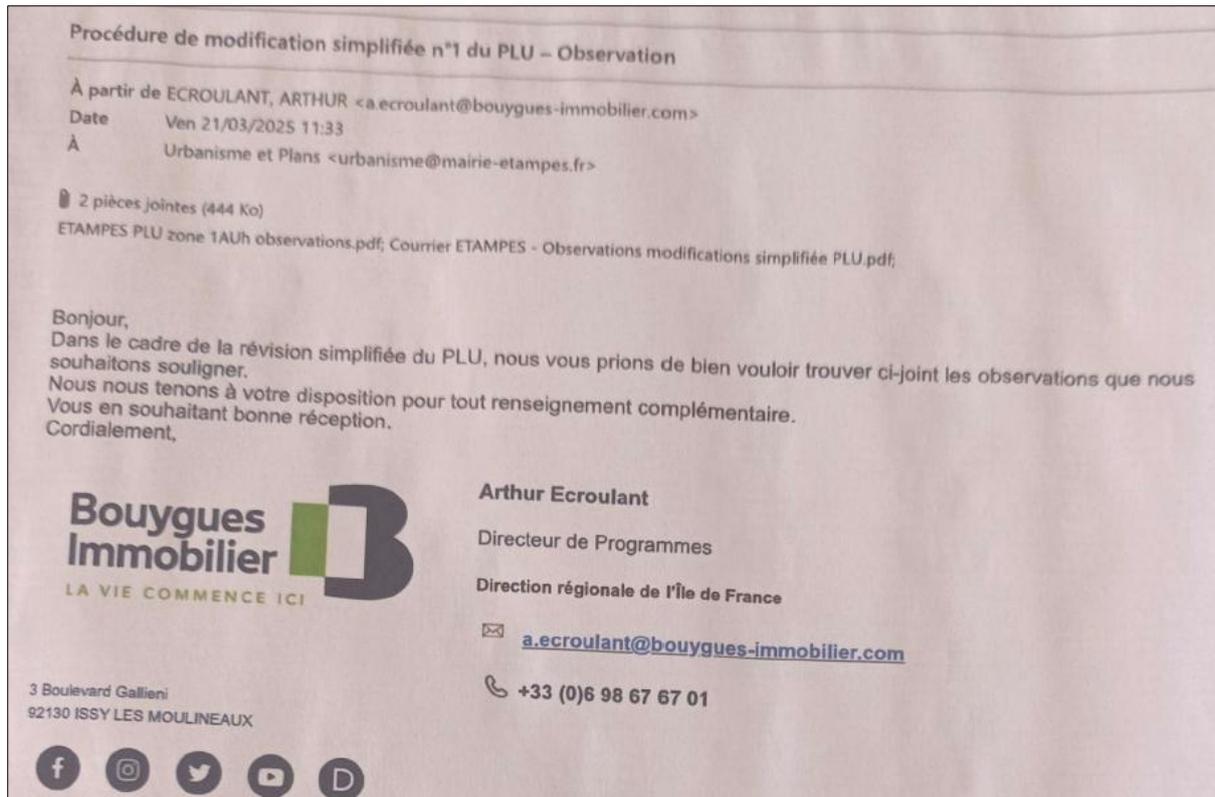
Critique et espérance: Est-ce bien dans les objectifs de la direction actuelle de la Ville d'Etampes de ne pas faire fi des règles votées pour mieux protéger notre environnement et le mieux vivre dans cette Ville? - le procès d'intention pourra être soigneusement démentir devant la direction de la Ville d'Etampes mettra tous les moyens d'information à disposition des habitants - et en particulier des habitants sensibles aux thèmes du logement / du parc locatif / de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères en relation avec les Nombreuses Zones d'Etampes classées en zones d'espace Bois protégé (EBC) et en zones des parcs Verts paysagers à préserver (EUP) et/ou classées - de la préservation du patrimoine bâti et naturel existant -

Tailletampes, le vendredi 21 mars 2025
 Son rédacteur: M. Philippe FOURCAULT
 17 Rue du Port St Jean
 91500 ETAMPES
 philippe.fourcault@orange.fr

Réponse de la commune à l'observation 4-11 : Observation faisant référence à un **objet hors champs de procédure**. La présente procédure n'entraîne pas la mise en place de nouvelles OAP sur le territoire communal. Aussi, il est rappelé que les objectifs ZAN seront intégrés au PLU dans le cadre de sa révision générale en cours.

Accusé de réception en préfecture
 091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
 Date de télétransmission : 30/06/2025
 Date de réception préfecture : 30/06/2025

Observation 5.



Accusé de réception en préfecture
 091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
 Date de télétransmission : 30/06/2025
 Date de réception préfecture : 30/06/2025

1

ETAMPES PLU zone 1AUh Observations

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.

Proposition de rédaction :

« Mixité de l'habitat : le programme prévoit la réalisation d'un programme de 250 à 300 logements (hors hébergements) aux typologies variées : individuels et petites collectifs, logements locatifs sociaux et logements en accessions. »



OAP Nord Bois Bourdon

- Limite de l'OAP
- Déviations et axes majeurs
- Nouvelles à vocation de gestion des eaux de pluie, paysage (couleur bleue)
- Usure de 50 m en bordure des massifs boisés de plus de 100 ha (inscrits au SORIF)
- Traitement paysager
- Secteur préférentiel pour l'implantation de logements
- Secteur préférentiel pour l'implantation de constructions à destination mixte (logements et équipements)
- Ligne douce



Remplacer « (logements et équipements) » par « (hébergements et équipements) »

Réponse de la commune à l'observation 5-1 : Il est proposé de retenir les corrections suggérées, car elles permettent de préciser la programmation prévue par la commune sur les différents espaces du secteur Nord Bois Bourdon.

Paragraphe 1AUh.II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1AUh.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

Rédaction actuelle

2

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Nouvelle rédaction proposée :

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, ~~à modifier ou à créer.~~

Réponse de la commune à l'observation 5-2 : Il est proposé de ne pas retenir les modifications suggérées. En effet, les dispositions particulières prévoient déjà la possibilité d'envisager des implantations autres que celles définies dans les présentes dispositions générales, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité.

Paragraphe 1AUh.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**1AUh.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions****3****Rédaction actuelle****> Clôtures****Clôture sur rue :**

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- - soit d'un barreaudage d'une hauteur comprise entre 1,40 mètre et 2 mètres ;
- - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,85 mètre pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage). La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 2 mètres ;
- - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,85 mètre pouvant être surmonté de parties pleines (lisses jointives, festonnage...). Un jour de 10 cm minimum doit être prévu entre le mur bahut et la partie pleine. La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 1,80 mètre, hors poteaux.

Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40 mètre de large et 2 mètres de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.

La rénovation ou le prolongement ponctuel de murs pleins existants sont également autorisés.

Les clôtures sur rue doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dans tous les cas, les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale. Les différents portails doivent être de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

Nouvelle rédaction proposée :

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un barreaudage d'une hauteur comprise entre 1,40 mètre et 2 mètres ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,85 mètre pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage). La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 2 mètres ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,85 mètre pouvant être surmonté de parties pleines (lisses jointives, festonnage...). Un jour de 10 cm minimum doit être prévu entre le mur bahut et la partie pleine. La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 1,80 mètre, hors poteaux.

- soit d'un grillage de 1,50 m de hauteur doublé d'une haie

Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40 mètre de large et 2 mètres de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.

La rénovation ou le prolongement ponctuel de murs pleins existants sont également autorisés.

Les clôtures sur rue doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dans tous les cas, les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale. Les différents portails doivent être de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

Réponse de la commune à l'observation 5-3 : L'observation ne fait pas référence au document mis à disposition du public qui indique déjà clairement que les clôtures sur rue peuvent être constituées d'une clôture végétale, doublée ou non d'un grillage :

1Auh.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

> **Clôtures**

Clôture sur rue :

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un barreaudage d'une hauteur comprise entre 1,40 mètre et 2 mètres ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,85 mètre pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage). La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 2 mètres ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,85 mètre pouvant être surmonté de parties pleines (lisses jointives, festonnage...). Un jour de 10 cm minimum doit être prévu entre le mur bahut et la partie pleine. La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 1,80 mètre, hors poteaux ;
- soit d'une clôture végétale, doublée ou non d'un grillage.

Rédaction actuelle**4****> Dispositions diverses Locaux techniques :**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Nouvelle rédaction proposée :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction **ou être implantés en limite d'alignement sur la voie.**

Réponse de la commune à l'observation 5-4 : La disposition concernée sera complétée comme suit :
« *Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction ou de clôture* ».

Paragraphe 1AUh.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1AUh.II-3-1. Dispositions générales

Rédaction actuelle**5**

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100 m² de terrain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Nouvelle rédaction proposée

Les espaces libres, **hors aires de stationnement**, doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100 m² de terrain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Réponse de la commune à l'observation 5-5 : Les compléments suggérés ne sont pas jugés utiles. La règle dans sa rédaction actuelle est déjà suffisamment précise.

1AUh.III-1-2. Voirie

Rédaction actuelle

6

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur minimale de 12 mètres, trottoir(s) compris, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et la circulation des piétons en toute sécurité et être conçue au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Nouvelle rédaction proposée

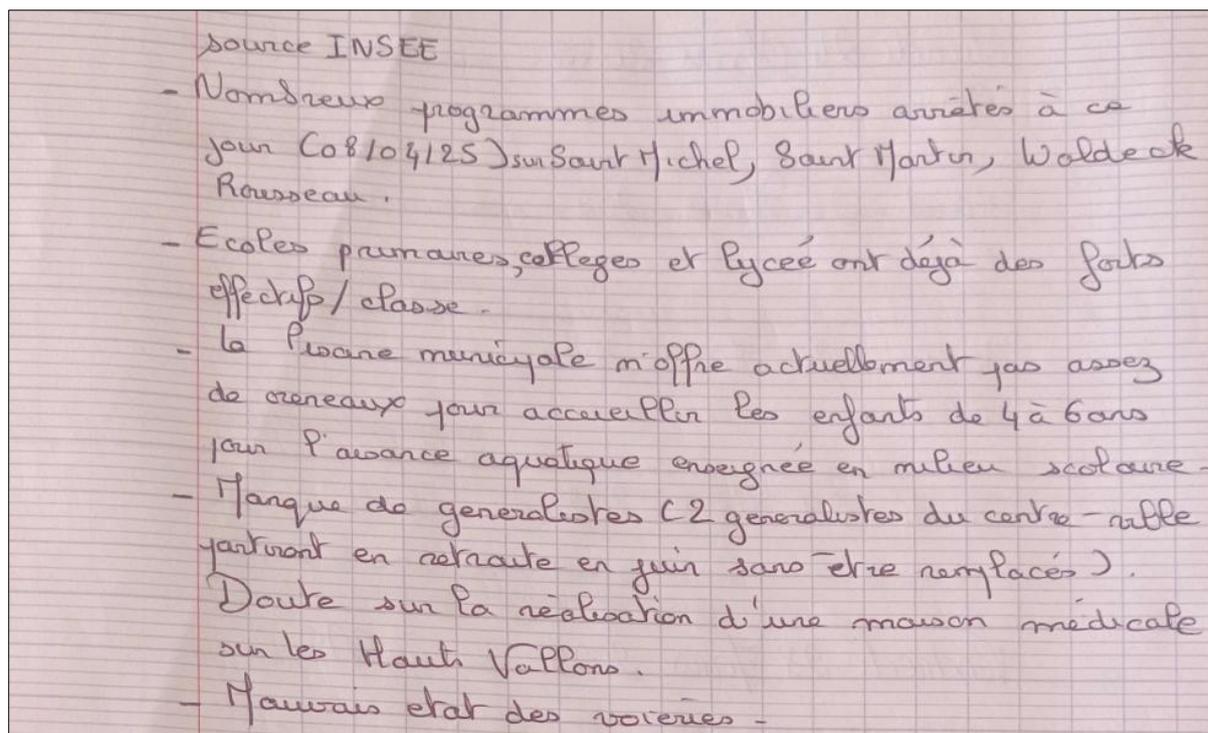
Toute voie nouvelle doit avoir une largeur minimale de 12 mètres, trottoir(s) compris, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et la circulation des piétons en toute sécurité et être conçue au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante. La largeur des voies en sens unique aménagées en « zone de rencontre » peut être réduite à 8 m.

Réponse de la commune à l'observation 5-6 : Les compléments suggérés seront repris. Les zones de rencontre permettent de pacifier les espaces de circulation tout en étant moins consommatrices en espace de voirie.

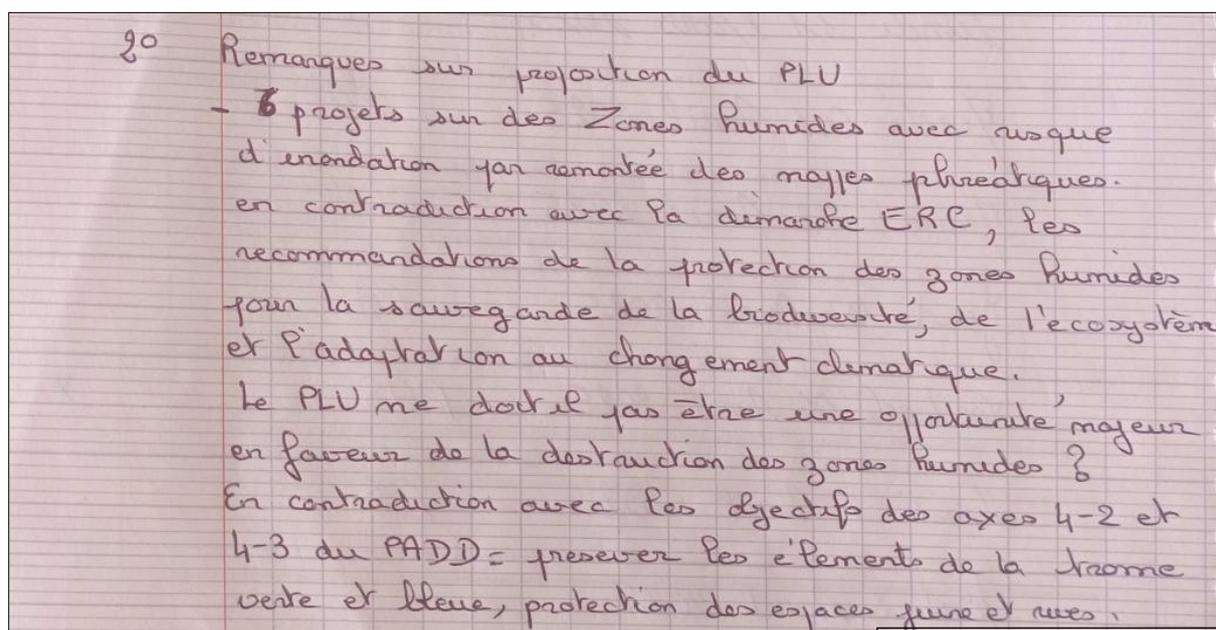
Mardi 8 Avril 2025

Observation 6.

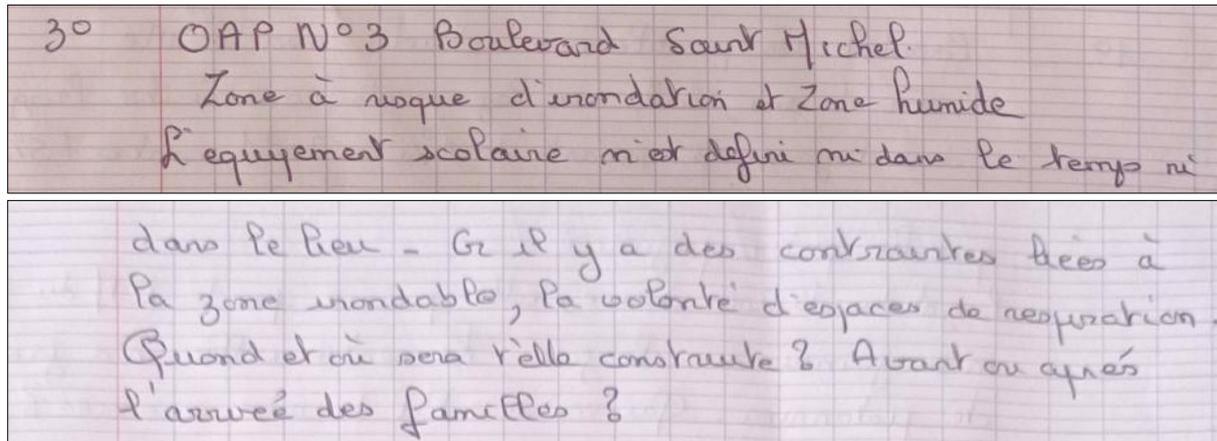
Mardi 8 Avril 2025
 Mme Catherine LEFEBVRE. 3 pages.
 10 - Constat des problèmes actuels sur la ville
 - En 10 ans, 20% de logements construits. Progression
 des logements vacants 10,2% en 2021 contre 7,5% en 2011



Réponse de la commune à l'observation 6-1 : Observation faisant référence à plusieurs **objets hors champs de procédure**. Il est rappelé qu'une procédure de révision générale du PLU est en cours. Cette dernière vise à reconsidérer le projet de développement de la commune à l'aune d'une analyse actualisée des enjeux urbains, environnementaux, patrimoniaux et sociaux-économiques du territoire.



Réponse de la commune à l'observation 6-2 : Observation faisant référence à un **objet hors champ de procédure**. Des inventaires zones humides ont été réalisés par la collectivité dans le cadre de l'élaboration du PLU. Il est rappelé que les projets sont soumis à différentes autorisations environnementales auprès de l'Etat, et qu'à ce titre ils ont l'obligation de tenir compte de la présence de zones humides, afin de permettre la préservation de celles-ci.



Réponse de la commune à l'observation 6-3 : Observation faisant référence à plusieurs **objets hors champs de procédure**.

4° OAP n°4 et n°5 Evezard.
 Destruction de zones humides avec présence de source.
 Un secteur où les écoles sont déjà surchargées.
 Plus dans l'évaluation des coûts des voiries nécessaires impactant le budget de la ville.

Réponse de la commune à l'observation 6-4 : Observation faisant référence à plusieurs **objets hors champs de procédure**. Il est rappelé que les projets ont l'obligation de tenir compte de la présence de zones humides, afin de préserver ces dernières.

5° OAP n°7 - Bonnevaux.
 Zone humide
 Disposition des parkings de l'hypermarché Carrefour, de l'avenue André Gautier, d'une partie de ceux des équipements sportifs, piscine, espace Gautier et gymnase Jouanny.
 En contradiction avec les objectifs de l'axe n°5 du (PADI) de réduire l'exposition de la population aux nuisances sonores liées à la circulation routière, puisque les habitations seront à proximité de la N20 (3 millions de véhicules/an - PPBE départemental) avec pour seul aménagement prévu contre les nuisances sonores une barrière végétale alors que seule un écran acoustique est efficace.
 Présence de locaux commerciaux. La ville bénéficie depuis 2018 de l'action cœur de ville pour la requalification du centre-ville sans qu'elle soit parvenue à stopper la fermeture des commerces.
 L'empilement des constructions sur le parking de Carrefour ne peut

que lui porter préjudice.
 Projet de liaison douce, celle prévue par le CF du 18/12/02
 n'a jamais vu le jour. Le centre ville n'a jamais
 été piétonnier. Qui en sera l'il de coup annoncé ?
 Secteur dédié aux voitures, mais aucune politique n'a
 été mise en place jusqu'à ce jour pour réduire le trafic
 dans la ville.
 Lien avec la base de Poissin peut se faire en arborant les
 abords de la N20, créer une piste cyclable rue F. Louis.

Réponse de la commune à l'observation 6-5 : Observation faisant référence à plusieurs objets hors champs de procédure.

6° OAP 1 le Bois Bourdon.
 250 à 300 logements sans pression sur l'arrivée
 d'élèves sur un secteur en REP et aux classes en faible
 effectif.
 Le quartier ne bénéficie d'aucun parc pour servir d'asile
 en cas de canicule.
 Zone pourrait être partagée entre la création d'un parc
 arboré et la construction de l'Hôtel OAP N°9.

Réponse de la commune à l'observation 6-6 : Le projet de modification simplifiée du PLU ne modifie pas le nombre de logements programmé sur le secteur Bois Bourdon. A noter que l'OAP à l'origine ne prévoit pas la création d'un parc sur ce secteur. Toutefois, en partie nord du secteur, la présence d'espaces naturels en lisière des boisements sera confortée.

70
OAP N°9 Centre hospitalier.
Zone humide.
Projet peut être délocalisé sur la zone Bois Bourdon,
attendant une structure médicale sur le plateau, l'opportunité
d'emploi (300 - CM du 28.09.23) l'absence de déficitement
et de compensation.
La proximité de cet établissement n'est pas une nécessité.
Nombreux patients venant de l'extérieur d'Etampes, de SCI
Reptel porteuse du projet à un établissement similaire à Villiers
/Oge qui n'est pas situé à côté d'un centre hospitalier
et qui n'en fait pas.

Réponse de la commune à l'observation 6-7 : Observation faisant référence à plusieurs **objets hors champs de procédure.**

Mercredi 9 Avril 2025

Observation 7.

Procédure de modification simplifiée n°1 du PLU – Observation

À partir de Alexis NGUYEN <alencorporation@outlook.com>
 Date Mer 09/04/2025 16:59
 À Urbanisme et Plans <urbanisme@mairie-etampes.fr>
 Cc Fanny MORLAND (Responsable - Service Urbanisme) <fanny.morland@mairie-etampes.fr>

Bonjour Madame,

Pour faire suite à notre rendez-vous d'hier, je vous écris cet e-mail afin de vous faire part de nos observations "plus précises" sur la modification du PLU.

Nous avons noté :

- Incohérence des largeurs et hauteurs d'accès entre les préconisations du PLU et celui des bâtiments de France
- Distinction entre la rénovation de bâtiment existant et la création de nouveau logement
- Incapacité de fournir des places de parking couvertes/enterrées pour la rénovation de bâtiment existant

Ci-dessous le détail :

- 1** - UA.II-4-2. Stationnement des véhicules individuels motorisés : "Pour les projets de construction de plus de 6 logements, au moins 50 % des emplacements de stationnement doivent être enterrés ou intégrés dans le volume des programmes de construction." Quand on parle de projets de construction de plus de 6 logements, cela ne comprend pas les bâtiments existants de 6 logements sur lequel on transforme les combles en appartements, ce qui créer des logements supplémentaires.
- 2** - UA.III-1-1. Accès : "Sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France, tout accès doit présenter - une largeur d'emprise au moins égale à 3,50 mètres s'il ne dessert qu'un seul logement ; - une largeur d'emprise au moins égale à 5 mètres s'il dessert de 2 à 5 logements inclus ; - une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres s'il dessert 6 logements ou plus. [...]" Il faut être certain que cette règle ne s'applique pas à la rénovation de bâtiment existant, dont la création de comble aménagé, ou la création d'appartement dans une grange, car en centre-ville d'ETAMPES, cette règle n'est pas du tout réalisable. Les accès font rarement plus de 3m50.
- 3** - UA.III-1-1. Accès : "Pour les terrains accessibles depuis un passage sous porche, dans le cadre d'une création, celui-ci doit avoir une hauteur minimale de 3,50 mètres et une largeur de 5 mètres minimum." Cette règle n'est pas réalisable... Les porches ne font pas tous 3,50 mètres de hauteur et 5 mètres de largeur.

A savoir que nos observations ne s'appliquent pas uniquement à la zone UA, mais à ETAMPES dans sa globalité, car des porches et des accès étroits, il y en a dans toute la ville.

N'hésitez pas à revenir vers moi si vous avez des questions.

Bonne fin de journée,

Alexis NGUYEN

SAS ALEN CORPORATION
 RCS Evry N° 913 888 632
 11 Rue de l'Alun,
 91150 ETAMPES
 Tel : +33 6 37 00 03 11

Réponse de la commune à l'observation 7-1 : Les évolutions apportées par la modification simplifiée doivent permettre de ne pas sur-contraire les projets de particuliers. La modification proposée par la commune vise à faire en sorte que la règle s'applique uniquement pour les projets de création de plus de 6 logements. Cela concerne les projets de construction neufs, les changements de destination ou encore l'aménagement des constructions existantes, dès lors que plus de 6 logements sont créés. Aussi il est rappelé, concernant le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir, conformément à l'article 14 des dispositions générales du règlement d'urbanisme et : « ~~lorsque les~~

Accusé de réception en préfecture
 091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
 Date de télétransmission : 30/06/2025
 Date de réception préfecture : 30/06/2025

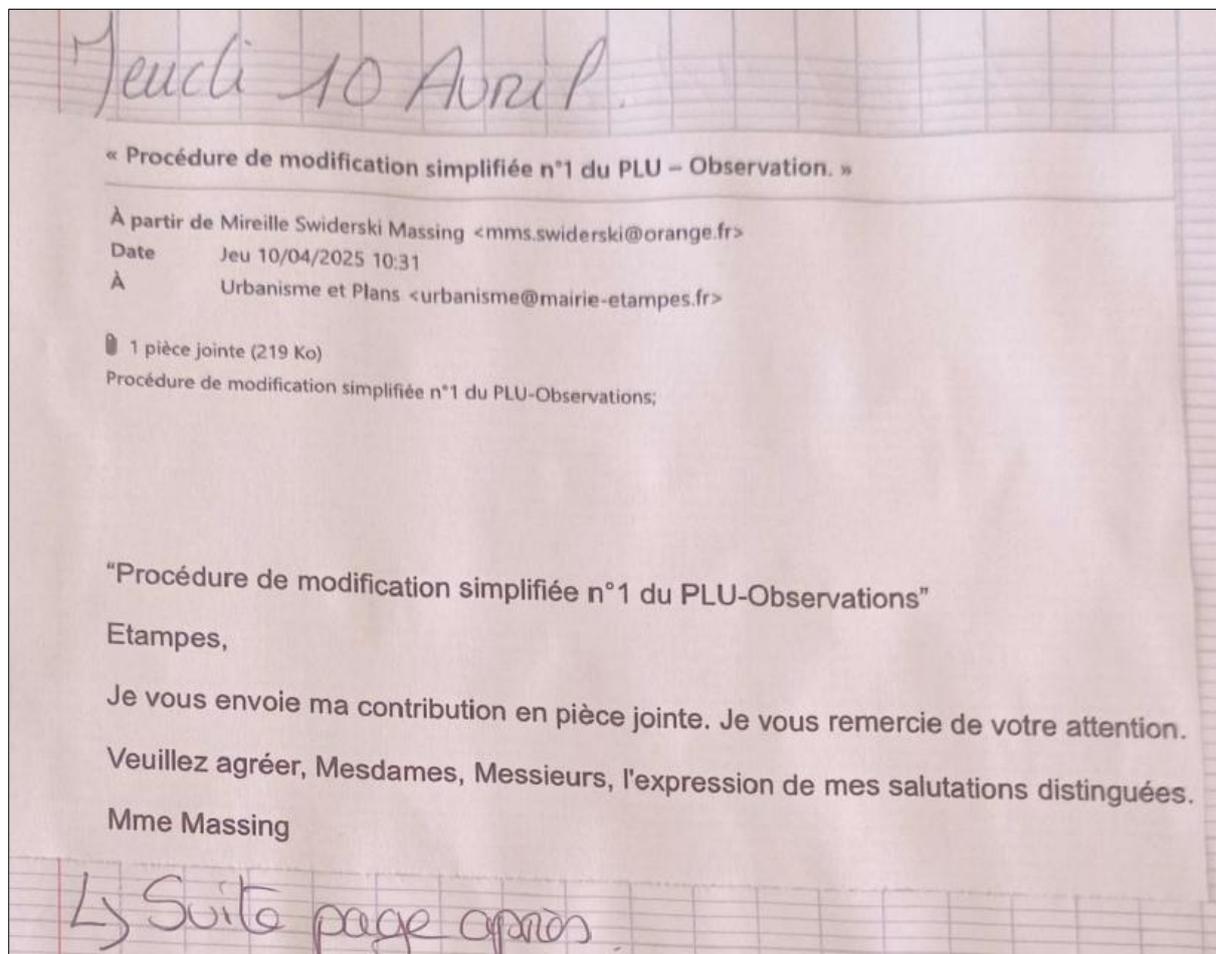
dispositions réglementaires applicables aux zones urbaines prescrivent un nombre de places de stationnement par logement pour les constructions neuves à usage d'habitation, il convient d'appliquer ces mêmes dispositions pour toute création de logement, que ce soit par changement de destination ou par aménagement d'une construction existante ».

Réponse de la commune à l'observation 7-2 : Les modifications proposées par la commune concernent uniquement les projets de création d'accès et non les accès existants. Cela sera précisé.

Réponse de la commune à l'observation 7-3 : Les modifications proposées par la commune concernent uniquement les projets de création d'accès et non les accès existants. Cela sera précisé.

Jeudi 10 Avril 2025

Observation 8.



"Procédure de modification simplifiée n°1 du PLU-Observations"

Etampes le 10 avril 2025

Habitant Etampes et ayant participé à des enquêtes ou/et consultations publiques notamment sur le PLU d'Etampes, je ne suis pas sûre de saisir ce qui est sous-jacent à cette mise à disposition par arrêté du Maire n°VI-AR-2025-DG15 en date du 19 février 2025, du public du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Etampes.

1

Une réunion publique aurait permis d'avoir quelques réponses qui auraient été utiles au vu du dossier peu explicite, voire de recueillir l'avis des Etampoises ...

On peut déplorer des annonces de dates différentes dans ce qui a été mis en ligne par la municipalité sur le site internet de la ville soit du 10 février 2025 au 10 mars 2025 puis du 10 mars 2025 au 10 avril 2025... Les habitants ont-ils été assez informés de cette étape. Je n'ai pas vu dans Etampes Info, la publicité de cette mise à disposition ni dans un autre journal 8 jours avant le début de cette étape, comme mentionné dans l'avis.

Le PLU modifié devait dans un premier temps (de mémoire de citoyenne) faire l'objet d'une consultation publique (annoncé lors d'une réunion publique au sujet du PADD en avril 2024) puis d'une enquête publique, là je n'ai pas compris tout de suite la qualification de "mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Etampes" qui semble usitée actuellement...

Voici ma 2ème contribution après 2 passages au service urbanisme où les documents mis à disposition ne sont pas plus explicites que ceux mis en ligne (les mêmes)... Travailler sur des plans à échelle réduite peu lisibles donc, n'est pas évident.

Ces observations feront-elles l'objet d'un accusé de réception et aura-t-on une restitution des observations de tous les citoyens qui auront pu s'exprimer?

Rappel (sauf erreur de ma part):

Le PLU est depuis 2020 en cours de modifications ...En 2018, il y a eu des consultations, des réunions publiques, des compte-rendus de ces réunions...

Sur le site internet de la ville d'Etampes, il est inscrit que :

" 3 procédures sont toujours d'actualités dont:

- Une révision générale du PLU (prescrite par délibération 6 octobre 2021) ;
- Une mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet : centrale photovoltaïque à Ville-sauvage (prescrite par délibération du 12 avril 2023).
- Une modification simplifiée du PLU (prescrite par arrêté du 22 novembre 2023)"

Réponse de la commune à l'observation 8-1 : Suite à une erreur constatée par la commune concernant les dates relatives à la période de mise à disposition du public, il a été procédé à une correction des informations mises en ligne et aux mesures de publicité tel que prévu (voir partie 3.4). La présente mise à disposition du public relève de la procédure de modification simplifiée du PLU. La commune tient à rappeler que le PLU d'Etampes fait actuellement l'objet d'autres procédures d'évolution en parallèle, en l'occurrence une révision générale ainsi qu'une procédure de mise en compatibilité du PLU. Ces procédures associent le public dans le cadre de mesures de concertation particulières.

2

Suite à cela, cette modification passera en conseil municipal et sera objet d'un vote. Cette étape nommée " **projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Etampes**" s'appelle n°1, cela induit-il un numéro 2?

Je donne un avis négatif au vu du dossier qui n'est pas explicite, il semble préparer des changements conséquents dans notre ville sans les énoncer, de façon précise:

- S'agit-il de permettre à des habitants de faire des aménagements de leur habitat (exemple de l'impasse des fleurs, à côté de l'hôpital, comme cela nous a été dit au service de l'urbanisme).
- S'agit-il aussi de faire une régularisation d'erreurs, d'oublis ou de changements à échelle tout de même jamais anodine pour les riverains?

Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) au nombre de 9, présentes dans le dossier PLU, ne sont pas sans poser des questions ou des problèmes et devraient être aussi objet de réunion, de concertation avec les habitants et/ ou riverains. Certains choix semblent imposés alors qu'ils pourraient être objet de discussion dans un cadre local.

Là, lors de cette proposition de modification simplifiée du PLU, il n'est plus question de 6 OAP sur 9 **mais de certains aménagements concernant quelques zones très limitées si je comprends bien**. Au final du 10 mars au 10 avril 2025, on doit se prononcer sur des motifs limités mais dont il reste complexe de se faire une idée.

Les objets de cette mise à disposition semblent avoir été réduits suite à un avis de la MRAe en mai 2024, puis suite aux observations de M le Sous-Préfet ce qui avec les documents joints, n'apparaît pas de prime abord.

On nous présente un document avec des pages en rouge barrées ce qui pose question. La MRAe avait demandé en mai 2024, en recevant le premier projet de la mairie (que je ne trouve pas en ligne sur les sites dédiés), **une évaluation environnementale**, les modifications que l'on voit (avec des pages de phrases barrées en rouge) sont-elles la réponse donnée pour que la MRAe accepte en janvier 2025 cette modification simplifiée sans évaluation environnementale, cette fois?

Les modifications doivent être compatibles avec un ensemble de dispositions, de textes, le PCAET en cours d'élaboration (sauf erreur), le PCS qui depuis 2019 ne semble pas avoir été mis à disposition, ...

Ces documents ne sont pas datés de façon précise et cela ne facilite pas la lecture du dossier et surtout sa compréhension.

Différents projets décrits dans des OAP (datant de 2022 sauf erreur) ne font plus partie de cette modification simplifiée n°1...

Réponse de la commune à l'observation 8-2 : La procédure de modification simplifiée n°1 est ainsi numérotée, car il s'agit de la première modification simplifiée du PLU. Cela ne signifie pas que

d'autres procédures de modification simplifiée interviendront nécessairement à l'avenir. Quant à la modification de zonage au droit du secteur de l'hôpital, elle vise à corriger une erreur manifeste : certaines habitations étaient injustement soumises aux dispositions de la zone UL réservée aux « équipements d'intérêt collectif et de services publics, ainsi que d'hébergement hôtelier et touristique ». Cette rectification permettra aux habitants de faire évoluer leur logement selon des règles adaptées (zone UP). Par ailleurs, la présente procédure ne fait pas évoluer le nombre ni la nature des secteurs d'OAP. En ce qui concerne l'avis de la MRAe, la commune a adapté la teneur de la procédure de façon à procéder uniquement à des modifications n'ayant pas d'incidences notables sur l'environnement. La modification simplifiée n'est ainsi pas soumise à évaluation environnementale. Enfin, il est rappelé que le PLU doit être compatible avec les documents supra communaux en vigueur.

3

Depuis plusieurs mois maintenant, on voit des constructions neuves s'élever un peu partout dans la ville dans différents quartiers. Certaines de ces constructions ont-elles déjà été prévues suite à une concertation au niveau du PLU ou font-elles partie parfois d'une mise en œuvre de cette mise à disposition ou/et va-t-il y avoir encore d'autres programmes de construction avec quelle incidence au niveau du nombre d'habitants?

Cela peut-il répondre aux demandes de logement déjà en attente sur la ville et à quel coût?

Il est difficile de savoir ce qui va advenir dans la ville au constat de tout ce qui a été construit depuis 1 à 2 ans dans de nombreux quartiers de la ville, on peut avoir le sentiment d'être consultés trop tard.

Trop construire dans les "dents creuses" peut être une mauvaise orientation en raison de risques de problèmes de voisinage aussi. Une trop grande proximité peut créer des tensions parfois.

On ne comprend pas ce qui a permis de construire dans une zone SPR site patrimonial remarquable, certains bâtiments. Pourtant la zone en site patrimonial remarquable concerne une grande partie de la ville, quelle perspective pour la ville royale si on modifie selon la demande de propriétaires au fil des années (sont-ils prévenus de ce statut, avant tout projet ou achat)?

On ne voit pas quelle est la vision d'ensemble, quelle est la perspective?

Réponse de la commune à l'observation 8-3 : Observation faisant référence à plusieurs **objets hors champs de procédure**.

4

Dans le dossier actuel mis à disposition, il est bien noté qu'il faut l'avis des bâtiments de France pour modifier parfois l'existant. Cela est écrit en rouge dans un document joint au dossier...

Mais rien ne garantit que ce qui était objet d'une certaine protection, il y a quelque temps et donnait un cachet à la ville ne sera pas mis en cause et cela peut parfois être regrettable... La ville royale par endroits ne correspond pas ou plus à ce qu'on pourrait en attendre.

Alors que des lois obligent à penser à circulation (douce et autre), accessibilité, il y a récemment des endroits où il n'y a presque pas d'espace entre construction et trottoir très réduit... Cela a certainement fait l'objet de dérogation.

Toutes ces constructions et surtout leurs habitants sont-ils pris en compte quant au niveau des infrastructures utiles? Les problèmes de circulation, de difficultés de stationnement, d'offres de transport collectif, d'augmentation de la population sans avoir les structures pour répondre aux besoins primordiaux des habitants inquiètent ces derniers mois, de nombreux Etampois. On manque de médecins, l'accès aux soins dans certaines spécialités n'est pas possible depuis X années..

On a besoin de lieux de rencontres (tiers-lieux), on manque de salles, le cœur de ville est peu avenant pour accueillir le petit commerce, des problèmes d'accessibilité (trottoirs étroits et

voies peu entretenues ou peu adaptés) rendent la circulation des piétons, de cyclistes, complexe.

Nous avons des sites très beaux, une zone Natura 2000, des espaces naturels, des voies d'eau, des espaces non construits à préserver notamment autour de la Tour de Guinette (un blason pour le tourisme). Faire évoluer, améliorer le cadre de vie, sans dénaturer l'environnement doit rester une priorité en ces temps de dérèglement climatique.

Des zones humides existent, doivent être répertoriées et souvent protégées.

L'artificialisation des sols pose problème en cas d'inondations, de pluies violentes qu'il convient de garder en mémoire quand on modifie le PLU de cette ville royale dont une grande partie se trouve en SPR!

La préservation de sols non artificialisés même dans les "dents creuses" est une question à prendre en compte, à mentionner (risques d'inondations avec des pluies plus violentes avec le dérèglement climatique)...

Comment préserver des îlots de fraîcheur, la trame verte et bleue, préserver les milieux naturels en respectant la biodiversité et en répondant aux demandes de logements anciennes parfois en réhabilitant des immeubles sûrement et en ayant en mémoire qu'en 2018, une décision avait été prise de ne pas trop augmenter la population au nom d'une qualité de vie, d'une demande entendue des citoyens qui avaient assisté à des réunions publiques.

Depuis il y a eu des demandes de densification qu'il faudra gérer au mieux en toute responsabilité. En cas de pandémie, cela a des incidences non négligeables.

On peut voir l'évocation de l' OAP 6 à un moment de l'instruction et des évolutions esquissées mais ces évolutions devraient faire l'objet de consultation des habitants de ces quartiers ou lieux cités ...A suivre les conseils municipaux, on entend des projets comme au Bois Bourdon: crèche, crématorium, centre de radiologie privé...qui semblent être des projets conséquents.

Réponse de la commune à l'observation 8-4 : Observation faisant référence à plusieurs **objets hors champs de procédure**. Il est rappelé qu'une procédure de révision générale du PLU est en cours. Cette dernière vise à reconsidérer le projet de développement de la commune à l'aune d'une analyse actualisée des enjeux urbains, environnementaux, patrimoniaux et sociaux-économiques du territoire. Par ailleurs, la commune précise que les éléments annotés en rouge concernent les modifications envisagées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, qu'il s'agisse d'ajouts ou de suppressions de texte. Cela sera précisé dans les documents pour une meilleure information de la population.

5

L'extension du parc Sud-Essor n'est pas décrite ou abordée en donnant quelques règles. Elle n'est plus à l'ordre du jour dans cette modification N°1, l'extension du parc devrait être mieux définie dans le futur si elle doit se faire:

- M le Sous-Préfet a évoqué le nombre d'ICPE Installations classées à surveiller pour l'environnement en mai 2024 - installées sur le Parc Sudessor pour orienter les choix de nouvelles implantations.

Plus de 20 ICPE sont déjà sur ce parc industriel. Cela nécessite déjà une vigilance pour les services de l'Etat qui doivent faire des contrôles pour la préservation de la santé et de l'environnement des salariés sur site et également pour les riverains.

La CAESE voudrait que des activités artisanales y soient prévues sauf mauvaise interprétation de ce que j'ai lu dans les échanges de courriers figurant dans le dossier. Il

faudrait bien stipuler les périmètres de sécurité par rapport à une installation comme Triadis ICPE classée SEVESO Seuil haut, cf les recommandations de Mme Vilmus Sous-Préfète en 2019 et prendre en compte les autres ICPE aussi.

Réponse de la commune à l'observation 8-5 : Observation faisant référence à plusieurs **objets hors champs de procédure**.

6

Des lisières de massifs boisés semblent supprimées à un moment de l'instruction du dossier (Guinette), cela me rappelle que déjà il y avait eu ce type de problème de lisières pas représentées qui avait déjà été signalée par la Sous-préfète Mme Vilmus en 2019 pour un autre secteur... Pourtant ces lisières ont en 2025 un rôle très important et reconnu pour la biodiversité.. Ces bois ont un rôle essentiel dans le moment de réchauffement climatique que nous traversons. Il est question dans un document municipal **d'erreur d'interprétation concernant des bois, des lisières, une inscription erronée, cela correspond à quoi***? *Si je comprends bien sur le secteur de Guinette.

Les stationnements et le calcul de places de parking sont assez complexes à saisir, de 1/2 à 2 selon les constructions, leurs statut, leur définition ou destination: une réunion publique aurait eu toute son utilité pour avoir des réponses (au constat des difficultés de stationnement en ville...).

M le Sous-Préfet parle de 70 m de zone d' "insconstructibilité" autour de la RN 20 et on voit 35 m par moments dans le dossier, sauf erreur... Les distances de 35 m ou 70 m // RN 20 pour construire sont à vérifier (passages non corrigés?).

Densifier le taux d'occupation des sols même si le Grand Paris, la Région le demandent, est un risque de dénaturer notre cadre de vie au lieu de l'améliorer.

Je vous remercie de votre attention.

Mme Massing

Réponse de la commune à l'observation 8-6 : Le classement de la haie arbustive en massif boisé relève d'une erreur d'appréciation au PLU en vigueur. Il s'agit d'une haie arbustive et non d'un massif boisé. Or, la lisière de 50 mètres que le projet prévoit de lever dans le cadre de la présente procédure est propre aux massifs boisés de plus de 100 ha. La commune précise qu'il est tenu compte de l'ensemble des observations et avis formulés par le public et les personnes publiques associées (notamment les avis de la CAESE et de la DDT).

En ce qui concerne les dispositions relatives au stationnement, les règles sont définies en accord avec le code de l'urbanisme. Elles sont ajustées a minima dans le cadre de la modification simplifiée. Ces règles pourront être reconsidérées dans le cadre de la révision du PLU en cours.

En ce qui concerne les mesures d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe de la RN20 :

- L'article L111-6 du code de l'urbanisme précise « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de (...) soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* ». Cette mesure s'applique de fait hors agglomération.
- Le PLU prévoit une mesure de protection supplémentaire dite zone « non ædificandi » dans une bande 35 mètres de part et d'autre de la RN20, où sont interdites les constructions nouvelles, que ce soit en agglomération ou en dehors de celles-ci. Si cette mesure existe déjà

au PLU en vigueur, la modification simplifiée vient renseigner le plan de zonage en indiquant les espaces concernés par l'application de cette disposition.

Observation 9.

JEUDI 10 Avril 2025

Mr Vigne-Jidouard Fabrice
RCB Services
RN 20 Bois Renaud 2
91150 Etampes
0660758090

Mr le Maire d'Etampes
Mairie D'Etampes
A Etampes, le 08/04/2025

Objet : Révision du PLU

Monsieur le Maire d'Etampes,

Je suis propriétaire depuis 2016 de deux terrains sur la commune d'Etampes sur le secteur de Villesauvage et je profite de la révision du PLU de cette zone pour attirer votre attention sur le classement de ces deux lots.

La parcelle ZV 209 est une ancienne station- service dont les cuves ont été neutralisées par l'ancien exploitant (société BP) et qui possède son accès sur la RN 20. Ce terrain est viabilisé (eau - électricité), il est en grande partie goudronné et il est exploité en commerce de véhicules d'occasion depuis 1984. Il n'a donc rien d'un terrain agricole.

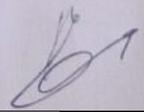
La parcelle ZV 213 est un terrain viabilisé (eau - électricité) jouxtant le lot 209 ; il a été décaissé et renforcé sur un mètre de profondeur (pierres- grave ciment) pour permettre le passage de camions poids lourds en 1987 et il est exploité commercialement depuis 1988. Sa surface (enrobé , béton, grave ciment) n'a pas l'aspect, lui non plus, d'un terrain agricole.

Toutes les parcelles voisines des miennes ayant une activité commerciale sont classées NI (zone d'activité économique isolée). Or, mes terrains ne bénéficient pas de ce classement et se retrouvent donc classés en ZA, ce qui ne correspond pas à la réalité. De plus, la taxe foncière est acquittée sur la base de terrains commerciaux depuis plusieurs décennies.

En conséquence de quoi, je sou mets à votre approbation la révision du PLU concernant ces deux lots afin d'assurer une homogénéité de traitement.

Dans l'attente de votre décision, veuillez recevoir, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Mr VIGNE Fabrice



Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Foncier ETAMPES 2024.

DÉBITEUR(S) LÉGA(L)AUX								
Identifiant	Droit	Désignation et adresse						
MC07H9	PROPRIÉTAIRE	VIGNE-JEDOUARD FABRICE EMMANUEL						

Taxes foncières 2024		Commune	Syndicat de communes	Inter-communales	Taxes spéciales	Taxe orléans mérovinges	Taxe DEMAPI	Total des cotisations
Propriétés bâties	Taux 2023	46,16 %	%	3,58 %	0,58 %	9,18 %	0,454 %	
	Taux 2024	46,16 %	%	3,58 %	0,587 %	9,23 %	0,476 %	
	Adresse	2 RTE D ORLEANS						
	Base	18780		19403	19403	20356	19403	
	Cotisation	8669		695	113	1879	92	
	Cotisation totale	7411		597	95	1531	92	9726
	Adresse	26 RTE D ORLEANS						
	Base	35290		36450	36450	38226	36450	
	Cotisation	16290		1305	212	3528	174	
	Cotisation totale	13984		1125	176	2888	174	18347
Cotisation 2023	19193		1549	235	3805	265		
Cotisation 2024	21395		1722	271	4419	266	28073	
Variation	+11,47 %	%	+11,17 %	+15,32 %	+16,14 %	+0,38 %		

LOT
209

 LOT
213

	Commune	Syndicat de communes	Inter communales	Taxe additionnelle	Taxes spéciales	Chambre d'agriculture	Taxe DEMAPI	Total des cotisations
Taux 2023	%	%	%	%	%	%	%	%
Taux 2024	%	%	%	%	%	%	%	%
Bases terres non agricoles								
Bases terres agricoles								
Cotisation 2023								
Cotisation 2024								
Variation	%	%	%	%	%	%	%	%
Dégrèvement jeunes agriculteurs (JA)				Base du forfait forestier	Majoration base terrains constructibles	Caisse d'assurance des accidents agricoles		
Base État						Droit proportionnel :		
Base collectivité						Droit fixe :		

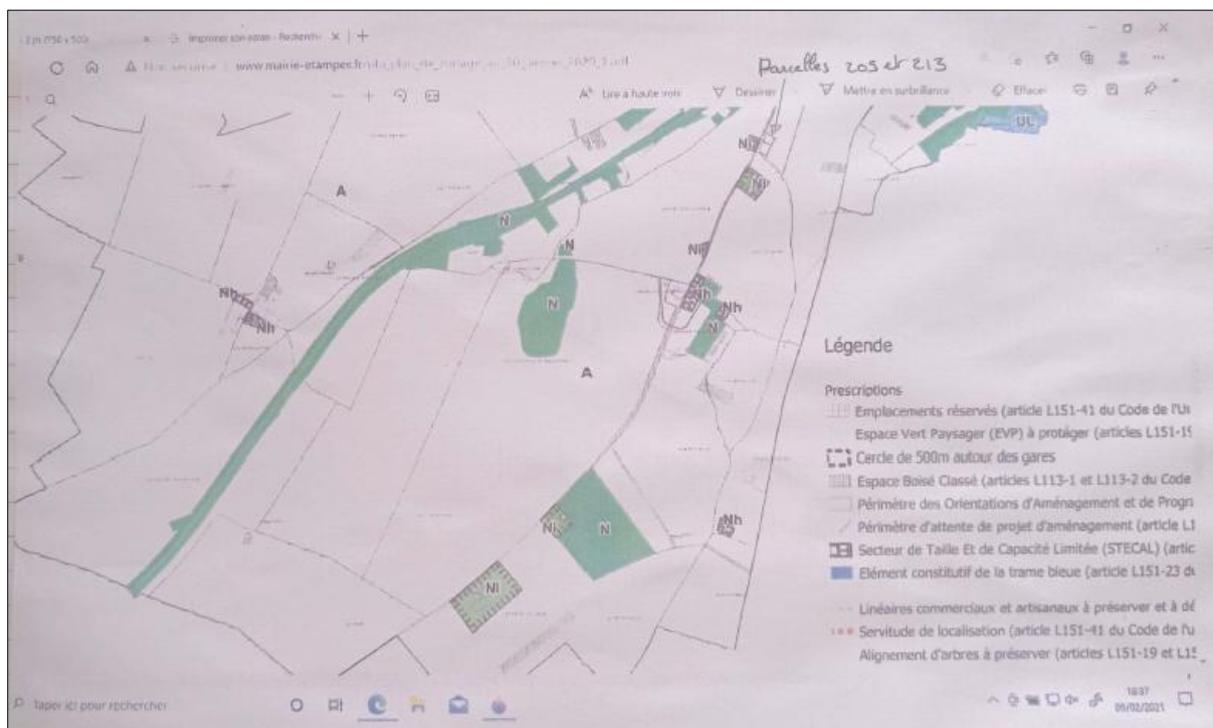
Pour assurer la compensation à leurs pris de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, cette année, votre commune fera l'objet d'un versement complémentaire de taxe foncière de 189545 €. Pour plus d'informations, consultez la notice.
 Il est rappelé qu'un forfait de + 2442 € par an a été calculé en 2017 sur les cotisations de vos locaux professionnels pour rendre progressive leur augmentation sur 10 ans.
 Les taxes spéciales comprennent le TSC Grand Paris pour 79 € et la taxe additionnelle spéciale annuelle Île-de-France pour 86 €.

	Frais de gestion de la fiscalité directe locale	1079
	Dégrèvement Habitation principale	
	Dégrèvement JA État	
	Dégrèvement JA Collectivité	
Montant de votre impôt		29152

Rattachement administratif : 910 01 114 017 223 223 0 2

Si vous souhaitez connaître le montant de votre impôt, conformément aux articles R190-1 et R190-2 du livre des procédures fiscales, vous pouvez effectuer une déclaration sur votre message sécurisé sur impôt, pour 8 € par courrier postal à votre centre des finances publiques, jusqu'au 31 décembre 2025.
 Les calculs sont permis à l'attention du montant de votre impôt, quel que soit l'impôt, sont réalisés dans le cadre d'un traitement automatisé. Conformément au code des relations entre le public et l'administration, vous avez accès aux règles définissant ce traitement ainsi qu'aux principales caractéristiques de son mise en œuvre, en consultant l'impôt pour 8 €, l'impôt à connaître des données collectées de la DGFIP. Les informations recueillies pour les taxes foncières font l'objet d'un traitement de données à caractère personnel, mis en service par la Direction générale des Finances publiques (DGFiP) rue de Saïdy 19772 PARIS. Pour toutes informations sur la protection de vos données personnelles, consultez le principe de confidentialité accessible depuis le page internet suivante : <http://www.impot.gouv.fr/portail/confidentialite/informations-personnelles>. Les destinataires de vos données sont les agents fiscaux de la DGFiP dans le cadre de leurs attributions et conformément au mandat d'exécution, les personnes et autres tiers mandatés le faire quand pour en connaître sont habilités les organismes ou personnes mis par l'article 130 B du livre des procédures fiscales. Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez des droits suivants : droit d'accès, droit de rectification des données vous concernant, droit à la portabilité de traitement ainsi que le droit d'opposition au traitement de vos données personnelles sans limitation légale inopposée à la DGFiP de toutes lettres données ou données régionales. Pour savoir vos droits, vous pouvez adresser votre demande au centre des finances publiques ou à l'adresse suivante : Services Personnels des Impôts - Direction Générale des Finances Publiques - Place de la Liberté - 91000 Evry - Vous pouvez également adresser votre demande au centre des finances publiques, changement de situation. Il est interdit de contacter le service gestionnaire aux coordonnées indiquées dans le présent contact de taxe. En outre,

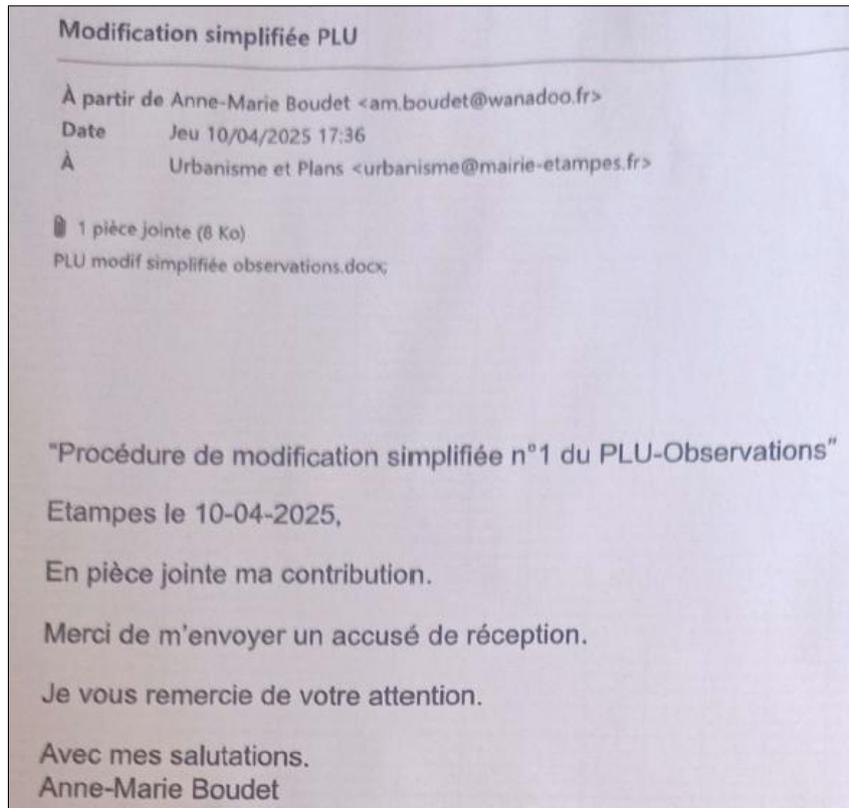
Accusé de réception en préfecture
 091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
 Date de télétransmission : 30/06/2025
 Date de réception préfecture : 30/06/2025



Réponse de la commune à l'observation 9 : Observation faisant référence à un **objet hors champs de procédure**. Il est précisé que la procédure de modification simplifiée ne permet pas d'entrevoir la réduction d'une zone agricole réglementée comme telle au PLU. Toutefois, il est précisé que le PLU fait actuellement l'objet d'une révision générale, et que dans ce cadre il sera tenu compte de la présente observation.

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Observation 10.



Procédure de modification simplifiée n°1 du PLU - observations

Etampes le 10 avril 2025

Habitante d'Etampes depuis 1967, j'ai pris connaissance de cette modification et j'ai lu avec attention la notice de présentation afin de pouvoir y donner un avis, comme y était invité tout Etampoïis.

- Première observation : ce document, en l'état, est peu accessible à toute personne qui ne possède ni les clés du langage de l'administration et de l'urbanisme, ni celles la lecture de plans cadastraux réduits plus ou moins lisibles, plus ou moins bien repérables dans le contexte général de notre territoire, ce qui est mon cas malgré un niveau d'études BAC+5... Il aurait mérité d'être présenté publiquement afin de préciser les raisons de telle ou telle décision et de faciliter les échanges de point de vue.
- Deuxième observation : une difficulté de lecture notable due aux paragraphes barrés en rouge et/ou surlignés. Faut-il notamment comprendre que les passages barrés sont les éléments d'un document plus ancien ? Dans ce cas qu'est-ce qui a justifié leur suppression ? De même pour les ajouts.
- Troisième observation : ce document est complémentaire à une suite de documents antérieurs concernant un PLU en évolution depuis plusieurs années et dont certains points sont déjà actés, voire réalisés ou en cours de réalisation. Ces documents auxquels j'ai pu me référer sont d'une haute importance et à ma connaissance ils n'ont jamais fait l'objet d'une large diffusion encore moins d'une occasion de présentation publique ni d'échanges de points de vue. Ils concernent des éléments qui tiennent compte entre autres de la géologie locale, de l'évolution du climat et des risques qui s'y rattachent, de la protection de l'environnement patrimonial et naturel, d'une mise en garde des dangers d'une artificialisation des sols grandissante, mais ce ne sont que trop souvent de vagues orientations qui risquent de rester à l'état de vœux pieux car les projets qui s'y rattachent ne sont pas clairement définis. Comment comprendre par exemple une zone constructible à Bonneveaux dans un lieu proche du centre ville poumon vert, îlot de fraîcheur, qui rend notre cité belle à voir et agréable à vivre ? ou encore des pavillons construits en bord de rivière sur des terrains où à certains moments de l'année la nappe phréatique affleure à « un fer de bêche » ? ou encore une possible urbanisation le long de la déviation Arnaud Beltram dont la création avait déjà posé question en raison de la protection d'une zone humide remarquable ?
- Quatrième observation : l'ensemble des dernières pages consacré aux règlements qui régissent les hauteurs de bâtiments, les parkings... me semblent difficilement contestables dans leur ensemble, relevant je pense des règles de l'urbanisme d'une façon générale.
- Cinquième observation : Je souscris complètement aux remarques émanant de la sous-préfecture, courrier en date du 7 mai 2024 concernant l'aménagement du quartier de Guinette, les activités du Parc SudEssor et la zone d'inconstructibilité le long de la nationale 20, ainsi qu'à celles de la CAESE concernant le Parc SudEssor, toutefois je conteste les autres points évoqués dans ces courriers par exemple la déclassification de la haie arbustive qui « permet d'optimiser la constructibilité » ceci s'opposant aux recommandations favorisant la préservation et la réimplantation des haies pour leur importance capitale dans le maintien de la biodiversité.

Pour toutes ces raisons, vu le contenu peu explicite d'un document flou qui ouvre la voie à de possibles changements au fil du temps qui feront nécessairement l'objet d'autres documents à venir ad libitum, mon avis est plus que réservé pour ne pas dire négatif.

En vous remerciant pour votre attention.

Anne-Marie Boudet

Réponse de la commune à l'observation 10-1 : La commune a la volonté d'apporter des réponses aux observations formulées par les Etampoïis dans le cadre de la mise à disposition du public, afin de permettre la compréhension du projet par tous et d'enrichir ce dernier le cas échéant. La procédure

de révision du PLU en cours associera encore plus largement le public, car il s'agit d'une procédure de fond visant à reconsidérer le projet d'urbanisme de la commune dans sa globalité.

Réponse de la commune à l'observation 10-2 : Les éléments annotés en rouge concernent les modifications envisagées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, qu'il s'agisse d'ajouts ou de suppression de texte. La commune apportera des précisions complémentaires au dossier pour une meilleure information de la population.

Réponse de la commune à l'observation 10-3 : Le PLU en vigueur est consultable sur le Géoportail de l'Urbanisme. Chaque évolution du document aboutit à une publication et à une mise en ligne sur <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>. Comme indiqué précédemment, une procédure de révision générale du PLU est en cours. Cette dernière vise à reconsidérer le projet de développement de la commune à l'aune d'une analyse actualisée des enjeux urbains, environnementaux, patrimoniaux et sociaux-économiques du territoire.

Réponse de la commune à l'observation 10-4 : Les modifications envisagées doivent permettre d'adapter la teneur des dispositions réglementaires à la réalité du terrain.

Réponse de la commune à l'observation 10-5 : Comme indiqué en réponse à l'observation 8-6, le classement de la haie arbustive en massif boisé relève d'une erreur d'appréciation au PLU en vigueur. Il s'agit d'une haie arbustive et non d'un massif boisé. Or, la lisière de 50 mètres que le projet prévoit de lever dans le cadre de la présente procédure est propre aux massifs boisés de plus de 100 ha. Aussi, la commune rappelle que la protection « EBC » de la haie arbustive est conservée. En ce qui concerne la RN20, se référer à la réponse à l'observation 8-6. Par ailleurs, la présente procédure ne prévoit pas de faire évoluer les règles d'urbanisme sur la zone Sud Essor. Enfin, la commune précise qu'il est tenu compte de l'ensemble des observations et avis formulés par le public et les personnes publiques associées (notamment les avis de la CAESE et de la DDT).

4.2. L'évolution du plan qui résulte de la mise à disposition du public

Les questions et observations que les Etampois ont formulées dans le cadre de la mise à disposition du public ont fait l'objet de réponses de la part de la commune dans les pages précédentes.

Aussi et au-delà des éclaircissements apportés par la commune, la mise à disposition a permis de faire évoluer le projet de modification simplifiée du PLU dans les termes suivant :

- **observation 5-1** : Il est proposé de retenir les corrections suggérées, car elles permettent de préciser la programmation prévue par la commune sur les différents espaces du secteur Nord Bois Bourdon.
- **observation 5-4** : La disposition concernée sera complétée comme suit : « *Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction ou de clôture* ».
- **observation 5-6** : Les corrections suggérées seront reprises. Les zones de rencontre permettent de pacifier les espaces de circulation tout en étant moins consommatrices en espace de voirie.
- **observation 7-2** : Les modifications proposées par la commune concernent uniquement les projets de création d'accès et non les accès existants. Cela sera précisé.
- **observation 7-3** : Les modifications proposées par la commune concernent uniquement les projets de création d'accès et non les accès existants. Cela sera précisé.
- **observation 8-4** : Les éléments annotés en rouge concernent les modifications envisagées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, qu'il s'agisse d'ajouts ou de suppressions de texte. Cela sera précisé dans les documents pour une meilleure information de la population.
- **observation 10-2** : Les éléments annotés en rouge concernent les modifications envisagées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, qu'il s'agisse d'ajouts ou de suppression de texte. La commune apportera des précisions complémentaires au dossier pour une meilleure information de la population.

Enfin et pour rappel, la commune relève que certaines observations formulées ne portent pas sur l'objet de la procédure. A ce titre, les objectifs de la modification simplifiée n°1 sont rappelés dans l'arrêté de prescription n°VI-AR-2024-DG60 :

ARTICLE n°2 : Le projet de modification simplifiée portera sur les motifs suivants :

- L'accompagnement d'un projet immobilier sur le secteur OAP « Bols bourdon » en ajustant notamment le règlement écrit et la légende de la carte de l'OAP ;
- L'Ajustement de la possibilité d'extension du Lycée professionnel Nelson Mandela sur le quartier de Guinette et les contreparties foncières dévolues au titre du NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain) ;
- La correction / l'ajustement du règlement graphique selon les anomalies identifiées et en modifiant ponctuellement les sous-secteurs (impasse aux fleurs sur le secteur hôpital, ...) ;
- La correction / l'ajustement / la précision du règlement écrit en fonction des anomalies ou besoins identifiés lors de l'instruction des autorisations du droit des sols (traitement des hauteurs, stationnements, ...). Et plus globalement, l'intégration de toute évolution du PLU qui peut entrer dans le champ d'application de la présente procédure de modification simplifiée.

Par conséquent, les observations qui ne sont pas en lien avec les objectifs ci-dessus ne peuvent être prises en compte dans le cadre du présent bilan. Aussi, celles-ci n'induisent aucune réponse

particulière de la part de la commune. Toutefois, la commune considère que certaines des observations qui font référence à des objets hors champs de procédure, relèvent cependant de l'intérêt collectif, et qu'à ce titre elles seront prises en compte dans le cadre de la révision générale du PLU en cours.